

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE VILA DO CONDE

ALTERAÇÃO 2023

JUNHO 2023



FICHA TÉCNICA

DESIGNAÇÃO

Estratégia Local de Habitação de Vila do Conde – Alteração 2023

Município de Vila do Conde, 2023

EQUIPA TÉCNICA DO MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE

Divisão de Habitação e Ação Social

EQUIPA TÉCNICA TERRITÓRIO XXI – GESTÃO INTEGRADA DO TERRITÓRIO E DO AMBIENTE

Vilma Silva	Coordenação Geral Licenciatura e Mestrado (pré-Bolonha) em Planeamento Regional e Urbano
Renato Dias	Coordenação Técnica Mestrado em Engenharia Civil - Planeamento
Salomé Gomes	Licenciatura (pré-Bolonha) em Economia e em Planeamento Regional e Urbano
Sara Carvalho	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista

ELABORADO POR

TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente, Lda.

Rua D. João I, 298

4450-162 Matosinhos

T. +351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	4
1. ENQUADRAMENTO	7
1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL E OBJETIVOS DA ELH	7
1.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	9
2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	12
2.1. CARATERIZAÇÃO GLOBAL DO SETOR HABITACIONAL	13
2.1.1. Procura Habitacional	13
2.1.2. Oferta Habitacional	22
2.1.3. Caracterização do parque habitacional público	33
2.2. ANÁLISE GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	36
2.3. IDENTIFICAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DETALHADA DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	39
2.3.1. Carências do parque habitacional público	40
2.3.2. Breve análise dos resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais	44
2.3.3. Carências Habitacionais	49
2.3.4. Insalubridade e Insegurança	52
2.3.5. Sobrelotação	54
2.3.6. Inadequação a Pessoas com Incapacidade ou Deficiência	55
2.3.7. Precariedade	56
2.3.8. Núcleos Precários	58
2.3.9. Síntese	60
3. QUADRO ESTRATÉGICO DA ELH DE VILA DO CONDE	61
3.1. REFERENCIAL ESTRATÉGICO NACIONAL	61
3.2. ELH E O PROGRAMA 1.º DIREITO	65
3.3. ELH E O PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR)	70
3.4. ELH E A BOLSA NACIONAL DE ALOJAMENTO URGENTE E TEMPORÁRIO (BNAUT)	72
3.5. ELH DE VILA DO CONDE – ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	74
4. PLANO DE AÇÃO	80
4.1. CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS ENQUADRADAS NO PROGRAMA 1º DIREITO	80
4.2. MEDIDAS DA ELH DE VILA DO CONDE	87
5. AS PROPOSTAS DA ELH E OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO	103
6. MODELO DE GOVERNAÇÃO E MONITORIZAÇÃO	109
Anexo – Fichas de Levantamento Municipal de Carências Habitacionais	

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Limites do concelho de Vila do Conde e respetivas freguesias.....	10
Figura 2 – Evolução da população residente no concelho de Vila do Conde	15
Figura 3 – Evolução do saldo natural no Concelho, entre 2001 e 2021 (valor absoluto)	17
Figura 4 – Evolução do saldo migratório no Concelho, entre 2001 e 2021 (valor absoluto).....	18
Figura 5 – Edifícios com necessidades de reparação por dimensão das mesmas	24
Figura 6 – Edifícios habitacionais licenciados entre 2002 e 2021.....	29
Figura 7 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados e hipotecados entre 2004 e 2019.....	31
Figura 8 – Parque habitacional público	41
Figura 9 – Agregados familiares alvo do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais em 2023.....	45
Figura 10 – Distribuição territorial, por freguesia, dos agregados familiares/alojamentos com carências habitacionais.....	51
Figura 11 – Núcleo Precário de Tougues	59
Figura 12 – Unidades Territoriais de aplicação do Plano de Ação	89

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - População residente no concelho de Vila do Conde em 2001, 2011 e 2021	14
Quadro 2 – População residente por faixas etárias, em 2021	15
Quadro 3 – Famílias clássicas/agregados familiares privados por dimensão, no Concelho e por freguesia	19
Quadro 4 – População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	20
Quadro 5 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, por escalão de valor mensal de renda	20
Quadro 6 – Edifícios por época de construção	22
Quadro 7 – Alojamentos por forma de ocupação	25
Quadro 8 – Alojamentos vagos.....	26
Quadro 9 – Regime de propriedade dos alojamentos clássicos de residência habitual.....	27
Quadro 10 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (por tipologia) entre 1995 e 2021	29
Quadro 11 – Contratos de compra e venda e contratos de mútuo com hipoteca de/sobre prédios urbanos	30
Quadro 12 – Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares e variação homologa	32
Quadro 13 – Encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento da habitação	32
Quadro 14 – Parque de habitação social do Município de Vila do Conde.....	34
Quadro 15 – Parque de habitação social do Município de Vila do Conde, por freguesia	35
Quadro 16 – Alojamentos familiares não clássicos	37
Quadro 17 – Alojamentos familiares sobrelotados	37
Quadro 18 – Necessidade de reparação dos edifícios	38



Quadro 19 – Acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada à entrada nos alojamentos familiares	39
Quadro 20 – Patologias diagnosticadas no parque habitacional público de Vila do Conde.....	42
Quadro 21 – Patologias diagnosticadas no parque habitacional público de Vila do Conde, por freguesia	42
Quadro 22 – Rendimento médio mensal dos agregados familiares – Levantamento Municipal das Carências Habitacionais	46
Quadro 23 – Quadro das carências habitacionais prevalentes diagnosticadas no Concelho de Vila do Conde.....	50
Quadro 24 – Quadro resumo – Casos de insalubridade e insegurança	53
Quadro 25 – Quadro resumo – Casos de sobrelotação	54
Quadro 26 – Quadro resumo – Casos de inadequação	56
Quadro 27 – Quadro resumo – Casos de precariedade.....	57
Quadro 28 – Número de agregados familiares e pessoas por carências habitacional prevalente e por regime de propriedade	60
Quadro 29 – Soluções habitacionais propostas por situação tipo de carência habitacional.....	86
Quadro 30 – Quadro resumo do Plano de Ação da ELH de Vila do Conde	90
Quadro 31 – Quadro previsional das participações das medidas da responsabilidade das “Entidades Beneficiárias”	92
Quadro 32 – Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Vila do Conde.....	95
Quadro 33 – Alterações no Plano de Ação da revisão da ELH de 2023, relativamente à ELH aprovada em 2021	101
Quadro 34 – Matriz de conformidade entre os objetivos estratégicos da ELH e os princípios do 1.º Direito	106
Quadro 35 – Indicadores e metas do sistema de monitorização da ELH de Vila do Conde	110

NOTA INTRODUTÓRIA

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Vila do Conde foi validada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em 2021, seguindo-se a essa validação a celebração dos acordos de financiamento entre as Entidades Beneficiárias previstas na ELH e o IHRU, designadamente: a) Acordo de Colaboração¹ celebrado entre o Município de Vila do Conde e o IHRU, em 17 de novembro de 2021; b) Acordo de Financiamento celebrado entre a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e o IHRU, em 3 de março de 2022.

No decurso dos procedimentos de operacionalização da ELH de Vila do Conde (2021), nomeadamente no que diz respeito à preparação e submissão de candidaturas de medidas da responsabilidade das referidas entidades beneficiárias ao Programa 1.º Direito, constatou a Câmara Municipal que se verificam circunstâncias que, no seu conjunto, determinam a necessidade de revisão e alteração do documento. A principal razão subjacente a esta decisão de Alteração da ELH está relacionada com a necessidade de alargar, completar e detalhar o diagnóstico das carências habitacionais. Considera-se, igualmente, haver necessidade de rever as medidas de resposta habitacional às carências identificadas, tanto no que respeita ao seu dimensionamento (resultado direto do alargamento do diagnóstico), como à incidência territorial, tipologias habitacionais e entidades promotoras. Outras circunstâncias que foram ponderadas na decisão de Alteração da ELH de Vila do Conde têm que ver com o surgimento de novos pedidos de apoio habitacional ou de casos de carência habitacional entretanto sinalizados pelos serviços municipais, com a desatualização da programação temporal das medidas da ELH, e com a necessidade de ajustar as opções estratégicas e as medidas da ELH ao novo quadro regulamentar, marcado pela publicação do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 (PRR) e pelas alterações entretanto introduzidas nos diplomas legais que regulamentam o Programa 1.º Direito.

A Portaria n.º 230/2018, que procede à regulamentação do Programa 1.º Direito, estabelece no n.º 6 do artigo 2.º que “as Estratégias Locais de Habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU ser informado das alterações”. No n.º 8 do mesmo artigo, refere-se que cabe ao IHRU verificar a concordância das Estratégias Locais de Habitação, bem como das respetivas alterações, com as regras e princípios do Programa 1.º Direito. Da aprovação, pelos órgãos municipais competentes, desta Alteração da ELH de Vila do Conde e da consequente validação pelo

¹ O Acordo de Colaboração identifica as soluções habitacionais que o Município se propõe promover, direta e ou indiretamente, com financiamento ao abrigo do 1.º Direito, a programação da sua execução e a estimativa dos correspondentes montantes globais de investimento e de financiamento.

IHRU resultará o aditamento dos acordos de financiamento/colaboração já formalizados e a celebração de um novo acordo de financiamento entre a nova Entidade Beneficiária e o IHRU.

A presente proposta de Alteração da ELH de Vila do Conde incide, exclusivamente, sobre a componente “carências habitacionais”, distinguindo-se, neste aspeto, da versão aprovada em 2021, que incluía outros domínios de intervenção no setor habitacional, para além da resolução das carências habitacionais. Esta opção da Câmara Municipal está relacionada com a distinção que se pretende sublinhar entre os instrumentos “Estratégia Local de Habitação” e “Carta Municipal de Habitação”. Ao primeiro deverá caber a fundamentação e programação das medidas habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito (resolução das carências habitacionais). Na Carta Municipal de Habitação, a elaborar num horizonte temporal muito próximo, planejar-se-á a estratégia municipal em matéria de habitação, considerando as diferentes dificuldades, desafios e estrangimentos identificados no território concelhio, em termos de acesso à habitação, e as diferentes formas de intervenção dos poderes públicos no setor habitacional local (que transcendem a resolução das carências habitacionais).

No âmbito da preparação da presente proposta de Alteração da ELH de Vila do Conde, a Câmara Municipal empreendeu um novo levantamento das carências habitacionais ao nível concelhio, já não limitado aos pedidos de apoio habitacional recebidos pelo Município, mas com uma maior abrangência territorial e social, considerando as listas de casos de carência habitacional sinalizados por parceiros estratégicos da Rede Social (Juntas de Freguesia, IPSS, Conferências Vicentinas, Instituto da Segurança Social e Equipa da Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde responsável pelo Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social). Este levantamento foi feito com recurso a visitas às habitações sinalizadas e com a recolha, *in situ*, de um vasto conjunto de dados de caracterização (da habitação e do agregado ocupante), os quais permitiram uma melhor ponderação das soluções habitacionais. Resultou, deste trabalho de diagnóstico, um grande incremento do universo de casos de carência habitacional (se se excluírem os casos de carência habitacional associados ao parque público de habitação, trata-se de um aumento de cerca de 5 vezes do número de casos).

As alterações que esta nova versão da ELH consubstancia são de grande monta, não se esgotando no enorme alargamento do universo de casos de carência habitacional, mas resultando, também, numa maior diversidade de tipologias de solução habitacional, numa incidência territorial mais alargada, num aumento do número de medidas habitacionais a cargo do Município ou das outras duas Entidades Beneficiárias (Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e Centro Social Padre Porfírio Alves), num aumento do número de



famílias identificadas como Beneficiários Diretos e, por conseguinte, num aumento muito considerável do valor do investimento total previsto: considerando apenas as medidas a promover pelas entidades beneficiárias (no âmbito dos Acordos assinados), passou-se de um investimento total de 18,6 M € (para resolução de 885 casos de carência habitacional | Acordos de Colaboração/Financiamento), para um valor de cerca de 103,7 M € (para resolução de 1.523 casos de carência habitacional).

No que respeita à organização do documento, interessa referir que a presente versão da ELH assume uma nova estrutura e um maior detalhe na fundamentação e programação das medidas. Para além das profundas alterações em matéria de Plano de Ação, verifica-se, ainda, a adoção de um novo quadro de objetivos estratégicos. Desta forma, o documento que aqui se apresenta, integrando a informação de base relativa à lista de casos de carência habitacional elaborada em 2021 e mantendo parte das medidas identificadas na primeira versão da ELH, assume-se como um documento completo e autónomo, que dispensa a consulta da referida primeira versão.

Refira-se, ainda, que esta nova versão da ELH mantém as medidas habitacionais identificadas para a resolução dos casos de carência habitacional diagnosticados em 2021, cujas candidaturas se encontram em processo de instrução.

1. ENQUADRAMENTO

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL E OBJETIVOS DA ELH

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento de planeamento de âmbito municipal que concretiza os princípios orientadores da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) através da definição da estratégia municipal de intervenção em matéria de política de habitação.

A ELH tem por base um diagnóstico dos problemas e necessidades no acesso à habitação, das dinâmicas de transformação física e socioeconómica dos territórios a que se referem e dos recursos disponíveis, definindo as metas e objetivos a atingir e especificando as soluções habitacionais que deverão ser desenvolvidas, tendo em vista a resolução das necessidades habitacionais. Dada a multidimensionalidade dos problemas relacionados com o acesso à habitação, a ELH deve ser devidamente articulada (em termos estratégicos e operacionais) com outras políticas setoriais, como é o caso das políticas sociais e da política municipal de reabilitação urbana.

Genericamente, os objetivos da ELH são os seguintes:

- Conhecer as necessidades habitacionais do território municipal, considerando quer as situações de habitação indigna, quer os problemas relacionados com o acesso à habitação;
- Projetar um futuro desejado, partilhado pelos vários atores e expresso em objetivos e metas quantitativas;
- Planear e monitorizar a intervenção pública no âmbito da política de habitação;
- Comunicar com os cidadãos, o terceiro setor e outros atores relevantes para o setor residencial local.

A elaboração e aprovação da ELH constitui condição de acesso ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que é um programa de apoio público (sob a forma de comparticipação reembolsável e não reembolsável) à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Nos termos do artigo 2.º da Portaria 230/2018, de 17 de agosto, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que, por sua vez, estabelece o 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a ELH deve integrar, obrigatoriamente, os seguintes conteúdos:

- a) Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território em causa, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas;
- b) As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- c) A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- d) A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- e) A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

A proposta de Alteração da ELH de Vila do Conde é estruturada por um conceito fundamental que interessa desde já definir: por “carências habitacionais” entende-se as situações habitacionais tipificadas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, designadamente, situações de “precariedade”, situações de “insalubridade e insegurança”, situações de “sobrelotação” e situações de “inadequação”.

O presente documento, intitulado Estratégia Local de Habitação de Vila do Conde – Alteração 2023, constitui o resultado dos estudos desenvolvidos nas duas fases metodológicas do processo de elaboração da ELH, com destaque para a apresentação dos resultados do levantamento das carências habitacionais e diagnóstico global das necessidades habitacionais e para a definição das medidas e ações que constituem o Plano de Ação da ELH. Integra todos os conteúdos que, de acordo com o artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, devem constar do documento que o Município deverá aprovar e disponibilizar ao IHRU para verificação da concordância com as regras e princípios do 1.º Direito.

No capítulo 2 deste documento, procede-se a uma caracterização genérica do setor habitacional (procura e oferta) e à sistematização e análise dos casos de carência habitacional, apresentando-se os resultados de dois tipos de análise: a análise global (ao nível do concelho) das carências habitacionais, com base nos dados estatísticos do Censos 2021, e a análise das carências habitacionais, de forma mais detalhada e ao nível local, com base nos dados recolhidos pelo Município através do Levantamento Municipal das Carências

Habitacionais (levado a cabo com o objetivo exclusivo de apoiar e informar a presente ELH).

No capítulo 3, apresenta-se o Quadro Estratégico da ELH, o qual contempla uma breve descrição do papel do instrumento Estratégia Local de Habitação no contexto da implementação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e, mais detalhadamente, da implementação do Programa 1.º Direito. Procede-se, ainda, à definição dos eixos estratégicos e objetivos específicos que consubstanciam a dimensão estratégica da ELH de Vila do Conde.

No capítulo 4, é apresentado o Plano de Ação da ELH, o qual identifica, descreve e justifica as diferentes medidas e soluções habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito.

No capítulo 5, demonstra-se a conformidade das propostas da ELH com os princípios do Programa 1.º Direito e, no capítulo 6, é apresentado o Modelo de Governação e Monitorização da implementação da ELH de Vila do Conde.

1.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Vila do Conde, localizado na Região Norte, nomeadamente, na sub-região Área Metropolitana do Porto, apresenta uma área de cerca de 149 km², tendo como Municípios vizinhos Póvoa de Varzim, a norte, Vila Nova de Famalicão e Trofa, a este, Maia e Matosinhos, a sul. Como concelho costeiro, o seu limite oeste é o oceano atlântico. O concelho divide-se em 21 freguesias e uniões de freguesia, sendo a sede de concelho a freguesia de Vila do Conde.

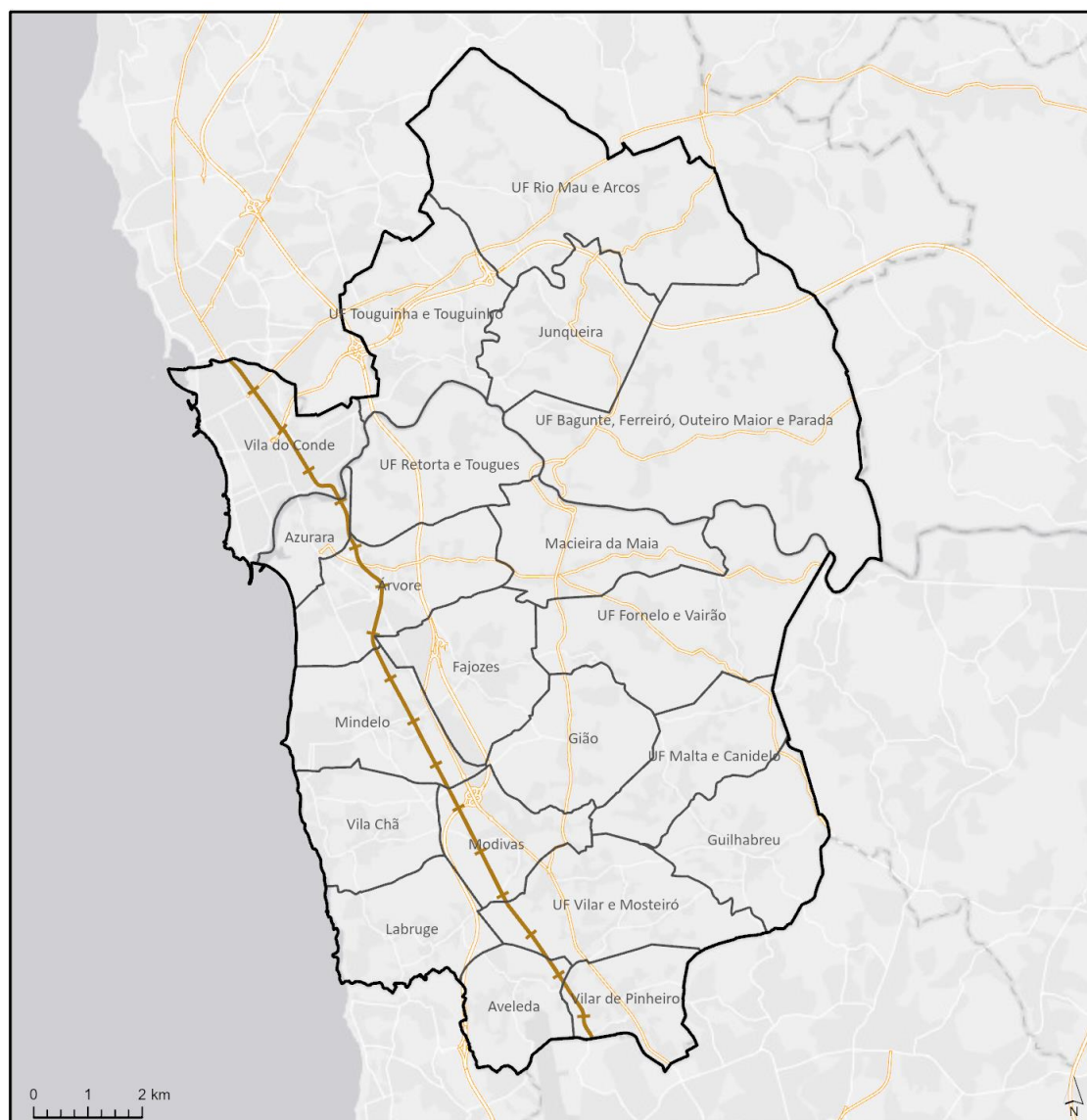
Os dados do Censos 2021 indicam uma população residente de 80.825 indivíduos, cerca de 5% da população da NUTS III Área Metropolitana do Porto.

No que respeita ao sistema de acessibilidades rodoviárias, o concelho é servido pelo IC1/A28 (itinerário costeiro que faz a ligação norte-sul de Portugal) e pelo IC5/A7 (ligação ao litoral do interior norte).

A atual rede viária do concelho de Vila do Conde é constituída pela estrada nacional EN13 que estrutura as acessibilidades da zona litoral do concelho, nomeadamente da cidade de Vila do Conde, e estabelece a principal ligação à cidade do Porto e restantes concelhos da AMP; pelas estradas nacionais EN104 e EN206, ambas com início na EN13 e que constituem os principais atravessamentos transversais do concelho, respetivamente a Sul e a Norte do rio Ave, em direção a Nascente, ligando às cidades de Santo Tirso e Famalicão e, em geral, ao Médio Ave.

Esta rede é completada pelas estradas nacionais EN306, EN309 e EN318, que estruturam as ligações às zonas

interiores do concelho, estabelecendo a amarração da rede municipal e permitindo ligações às redes dos concelhos vizinhos.



Legenda

- | | |
|--|--|
|  Rede Viária |  Limite Administrativo de Freguesia |
|  Rede Ferroviária (Metro) |  Limite Administrativo do Concelho de Vila do Conde |

Figura 1 – Limites do concelho de Vila do Conde e respetivas freguesias

O concelho de Vila do Conde localiza-se no limite norte da Área Metropolitana do Porto (AMP) e confina simultaneamente com o Médio Ave – área de forte dinamismo económico – inserindo-se, assim, de acordo com o PDM em vigor, numa complexa rede de interdependências territoriais, sobretudo no que está relacionado com as relações casa/trabalho e casa/escola e com as lógicas locativas da habitação secundária.

No PDM em vigor, refere-se que, se, por um lado, a componente nuclear da AMP – representada pela importância da cidade do Porto – é uma característica determinante na espacialização das dinâmicas de desenvolvimento urbano do concelho de Vila do Conde, por outro lado, o facto da cidade de Vila do Conde apresentar uma elevada concentração populacional relativamente a outras áreas periféricas da AMP, posiciona o concelho num segundo nível de desenvolvimento urbano dentro desta sub-região.

O mesmo instrumento de gestão territorial indica que o acesso e a proximidade aos/dos dois centros - áreas mais dinâmicas da AMP e cidade de Vila do Conde - determina um quadro de situações territoriais bastante diversificado, resultante em padrões de transformação sobre as tipologias tradicionais de povoamento rural.

Neste território, destaca-se um importante processo de transformação urbana, relacionado com a vocação turística da orla costeira, e que levou à transformação da área litoral, sobretudo dedicada à construção de segunda habitação. Deste modo, a par de um padrão de povoamento relativamente disperso, verifica-se a existência de um processo de concentração urbana, que se exprime sobretudo no litoral do concelho, e, de forma particularmente acentuada, na cidade de Vila do Conde.

De acordo com o PDM em vigor, as áreas de incidência dos diferentes tipos de povoamento decorrem, fundamentalmente, dos níveis de acessibilidade existentes, permitindo definir no concelho unidades territoriais com algum grau de homogeneidade, no que respeita às formas e ritmos de desenvolvimento urbano:

- A cidade de Vila do Conde é um centro urbano consolidado, cujo dinamismo decorre sobretudo da importância dos serviços em geral, e, especificamente, da administração pública.
- O interior do concelho caracteriza-se, genericamente, por povoamento disperso, a que corresponde uma estrutura de minifúndio, associado a uma considerável fragmentação da propriedade (embora não tão acentuada como nos concelhos vizinhos do Médio Ave). À dispersão do povoamento rural tradicional (fortemente determinada pelo tipo de agricultura e de propriedade fundiária) opõe-se a um padrão de dispersão mais acentuado, resultante da localização difusa da indústria, frequentemente associada ao fenómeno da pluriatividade.
- O processo de industrialização, mais intenso a sul, nas áreas próximas da Maia e Matosinhos, determinou alterações nas estruturas do povoamento rural tradicional, diferenciando o interior do concelho em interior norte (onde predominam as áreas exclusivamente rurais, de reduzida dinâmica de crescimento e de transformação urbana) e interior sul (que, beneficiando de uma boa acessibilidade às áreas mais dinâmicas da AMP, apresenta um forte dinamismo industrial).

2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A caracterização e diagnóstico do setor habitacional local, que seguidamente se apresenta, incidindo sobre aspetos de carácter genérico relativos à procura e oferta habitacional, tem como principal enfoque as *carências habitacionais* que subsistem no Concelho.

Por carências habitacionais entende-se o conjunto de situações habitacionais tipificadas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 (1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), designadamente:

- Precariedade – considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento.
- Insalubridade e insegurança – considerando as situações em que o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por se tratar de uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.
- Sobrelotação – considerando as situações em que a relação entre a composição do agregado familiar e o número de divisões da habitação, demonstra a insuficiência do espaço da habitação por falta de uma ou mais divisões.
- Inadequação – considerando situações em que as condições das habitações são incompatíveis com as características específicas das pessoas que nelas habitam, nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, particularmente quando a habitação apresenta barreiras de acesso ao piso onde se situa, ou quando as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

É, assim, em torno deste conceito que se desenvolve a caracterização e diagnóstico das carências habitacionais, tanto numa análise mais global, com base nos dados dos Censos 2011 e 2021, quer, de forma mais pormenorizada, através da análise dos dados recolhidos através do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais.

2.1. CARATERIZAÇÃO GLOBAL DO SETOR HABITACIONAL

No âmbito da contextualização da ELH de Vila do Conde, considera-se essencial proceder a uma caracterização global do setor habitacional, na qual, com recurso aos dados do recenseamento da população e da habitação (Censos 2011 e Censos 2021, sempre que possível), se possa caraterizar, de um ponto de vista quantitativo e qualitativo, a população residente e os agregados familiares, evidenciando as principais dinâmicas demográficas e identificando as principais caraterísticas e perfil socioeconómico da procura habitacional. Adicionalmente, importa, também, analisar, a nível concelhio, a oferta habitacional, integrando, entre outros domínios de análise, as caraterísticas (quantidade, disponibilidade, propriedade, idade e estado de conservação) do parque edificado e as dinâmicas imobiliárias que seja possível identificar ou antecipar.

2.1.1. Procura Habitacional

A procura habitacional é caracterizada com base na análise das dinâmicas demográficas e composição dos agregados familiares residentes no concelho de Vila do Conde. Por outro lado, a dinâmica económica, indissociável das tendências de evolução do setor habitacional, tanto em termos de procura como de oferta, considera a evolução do emprego e da atividade económica.

População e Famílias

Em 2021, residiam no concelho de Vila do Conde 80.825 indivíduos, distribuídos pelas 21 freguesias/união de freguesias que o compõem (Quadro 1). As freguesias de Vila do Conde, Árvore, Mindelo, Labruge, Vila Chã e UF Touguinha e Touguinhó albergam mais de 60% do total da população concelhia.

Entre 2011 e 2021, o Concelho viu a sua população aumentada em 1,6%, seguindo a tendência verificada desde 2001 (entre 2001 e 2021 a população de Vila do Conde aumentou cerca de 9%). A nível infraconcelhio, verifica-se que, entre 2011 e 2021, a maior parte das freguesias perdeu população (Aveleda, Gião, Guilhabreu, Junqueira, Modivas UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada, UF Fornelo e Vairão, UF Malta e Canidelo, UF Retorta e Tougues, UF Rio Mau e Arcos, UF Touguinha e Touguinhó e UF Vilar e Mosteiró), no entanto, o crescimento ocorrido nas restantes freguesias compensou a perda, resultando num aumento global para o Concelho, entre 2011 e 2021.

Quadro 1 - População residente no concelho de Vila do Conde em 2001, 2011 e 2021

Fonte: INE (Censos 2001, 2011 e 2021)

Unidade territorial	População residente					
	Total			Variação (%)		
	2001	2011	2021	2001-2011	2011-2021	2001-2021
Vila do Conde (Concelho)	74 391	79 533	80 825	6,9%	1,6%	8,6%
Árvore	4261	5196	5569	21,9%	7,2%	30,7%
Aveleda	1479	1314	1224	-11,2%	-6,8%	-17,2%
Azurara	2102	2305	2367	9,7%	2,7%	12,6%
Fajozes	1467	1425	1637	-2,9%	14,9%	11,6%
Gião	1535	1756	1659	14,4%	-5,5%	8,1%
Guilhabreu	2386	2357	2190	-1,2%	-7,1%	-8,2%
Junqueira	2234	2019	1917	-9,6%	-5,1%	-14,2%
Labruge	2472	2806	3000	13,5%	6,9%	21,4%
Macieira da Maia	1898	2321	2491	22,3%	7,3%	31,2%
Mindelo	3402	3491	3988	2,6%	14,2%	17,2%
Modivas	1899	1806	1764	-4,9%	-2,3%	-7,1%
Vila Chã	2957	3094	3404	4,6%	10,0%	15,1%
Vila do Conde	25 731	28 636	29 328	11,3%	2,4%	14,0%
Vilar de Pinheiro	2579	2537	2562	-1,6%	1,0%	-0,7%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	3065	2848	2662	-7,1%	-6,5%	-13,1%
UF Fornelo e Vairão	2695	2643	2411	-1,9%	-8,8%	-10,5%
UF Malta e Canidelo	2147	2291	2221	6,7%	-3,1%	3,4%
UF Retorta e Tougues	1810	2052	2044	13,4%	-0,4%	12,9%
UF Rio Mau e Arcos	2776	2681	2643	-3,4%	-1,4%	-4,8%
UF Touguinha e Touguinhó	2868	3386	3346	18,1%	-1,2%	16,7%
UF Vilar e Mosteiró	2628	2569	2398	-2,2%	-6,7%	-9,6%

A Figura 2 ilustra o aumento populacional ocorrido no Concelho, traduzido em 6.434 novos residentes, entre 2001 e 2021. Comparativamente com o verificado no contexto mais alargado da NUTS III Área Metropolitana do Porto, verifica-se uma tendência geral de aumento da população que, neste período, no Concelho, foi muito superior à da sub-região (cerca de 9% em Vila do Conde e 0,3% na sub-região).

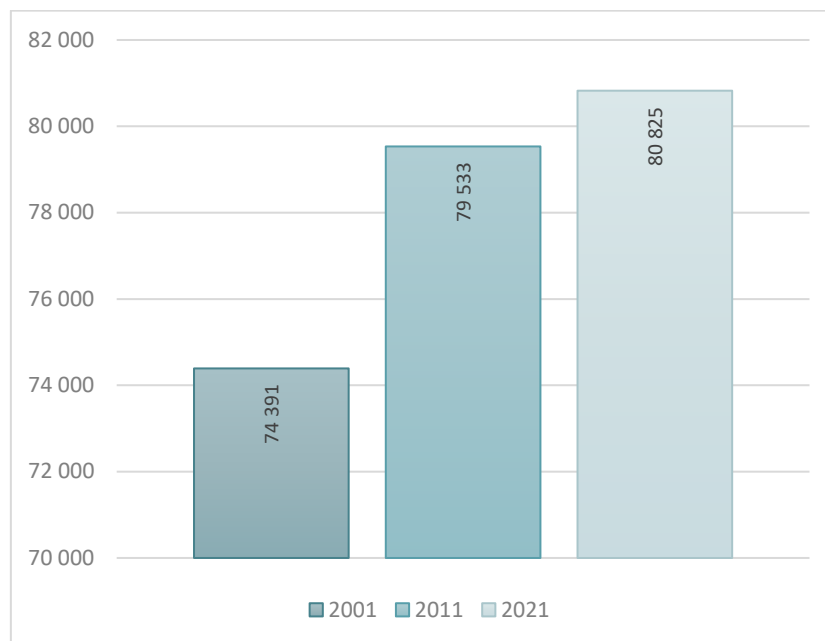


Figura 2 – Evolução da população residente no concelho de Vila do Conde

Fonte: INE (Censos 2001 e 2011 e 2021)

No concelho de Vila do Conde, as faixas etárias mais representativas são as dos residentes entre os 25 e 64 anos (55,3% da população residente) e a faixa etária da população com 65 e mais anos (20,3%), seguindo-se a faixa etária da população mais jovem, abaixo dos 15 anos (13,8%). Esta distribuição por faixas etárias é similar na maioria das freguesias do Concelho, sendo que, em Junqueira, a proporção de população entre os 15 e os 24 anos (12,6%) ultrapassa ligeiramente a população mais nova (11,4%), e, na UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada, a população com idades entre os 0 e os 14 anos (11,7%) aproxima-se da população entre os 15 e os 24 (11,8%). Globalmente, esta distribuição constitui um fenómeno indicativo de uma população com uma pronunciada tendência de envelhecimento.

Quadro 2 – População residente por faixas etárias, em 2021

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	População residente								
	Faixas etárias								
	Total	0 - 14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		65 e mais anos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	80825	11116	13,8%	8623	10,7%	44656	55,3%	16430	20,3%
Árvore	5569	806	14,5%	626	11,2%	3115	55,9%	1022	18,4%
Aveleda	1224	153	12,5%	100	8,2%	707	57,8%	264	21,6%
Azurara	2367	328	13,9%	251	10,6%	1351	57,1%	437	18,5%

Unidade territorial	População residente								
	Faixas etárias								
	Total	0 - 14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		65 e mais anos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Fajozes	1637	209	12,8%	165	10,1%	898	54,9%	365	22,3%
Gião	1659	203	12,2%	195	11,8%	959	57,8%	302	18,2%
Guilhabreu	2190	262	12,0%	212	9,7%	1235	56,4%	481	22,0%
Junqueira	1917	218	11,4%	242	12,6%	1008	52,6%	449	23,4%
Labruge	3000	429	14,3%	254	8,5%	1680	56,0%	637	21,2%
Macieira da Maia	2491	410	16,5%	270	10,8%	1400	56,2%	411	16,5%
Mindelo	3988	532	13,3%	387	9,7%	2233	56,0%	836	21,0%
Modivas	1764	225	12,8%	159	9,0%	940	53,3%	440	24,9%
Vila Chã	3404	452	13,3%	366	10,8%	1852	54,4%	734	21,6%
Vila do Conde	29328	4226	14,4%	3191	10,9%	16072	54,8%	5839	19,9%
Vilar de Pinheiro	2562	341	13,3%	250	9,8%	1405	54,8%	566	22,1%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	2662	312	11,7%	314	11,8%	1454	54,6%	582	21,9%
UF Fornelo e Vairão	2411	311	12,9%	266	11,0%	1297	53,8%	537	22,3%
UF Malta e Canidelo	2221	311	14,0%	227	10,2%	1246	56,1%	437	19,7%
UF Retorta e Tougues	2044	288	14,1%	226	11,1%	1165	57,0%	365	17,9%
UF Rio Mau e Arcos	2643	340	12,9%	313	11,8%	1471	55,7%	519	19,6%
UF Touguinha e Touguinhó	3346	463	13,8%	380	11,4%	1881	56,2%	622	18,6%
UF Vilar e Mosteiró	2398	297	12,4%	229	9,5%	1287	53,7%	585	24,4%

A análise do saldo natural e do saldo migratório mostra que o aumento da população verificado e descrito anteriormente provém, sobretudo, da contribuição do saldo migratório. Isto é, o saldo natural tem mostrado uma propensão de ligeira diminuição, com valores médios anuais positivos até 2016, tendo tomado valores médios anuais negativos a partir desta data, baseado na tendência de decréscimo progressivo do número anual de nados vivos e num número de óbitos superior ao de nascimentos que se manteve relativamente constante ao longo do período analisado.

Globalmente, o saldo natural oscilou entre os 255 indivíduos, em 2001, e os -217 indivíduos, em 2021. Fruto de um número de nascimentos inferior e de um aumento ligeiro da mortalidade, surgem, como relativamente mais negativos, os últimos anos do período analisado (2017, 2018, 2019, 2020 e 2021), com um desempenho do saldo natural de, respetivamente, -2, -59, -40, -129 e -217 indivíduos.

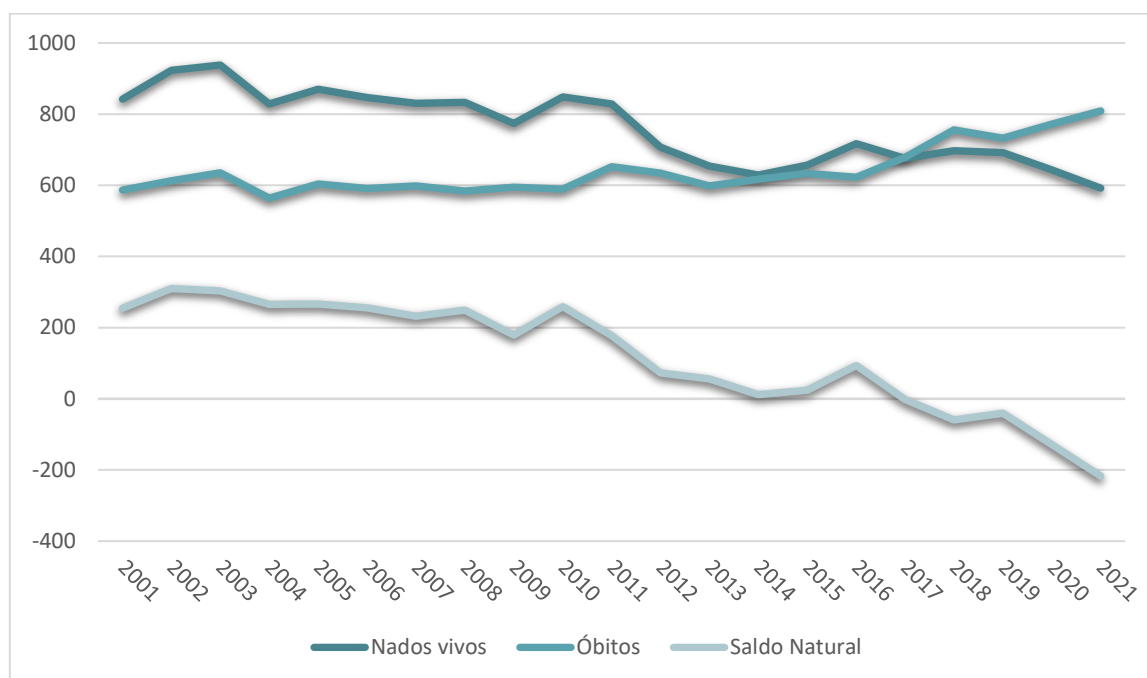


Figura 3 – Evolução do saldo natural no Concelho, entre 2001 e 2021 (valor absoluto)

Fonte: INE (Nados vivos e Óbitos, 2001 a 2021)

Já o saldo migratório², que vinha a diminuir no início do século, demonstra um significativo aumento entre 2011 e 2021: tendo sofrido uma quebra abrupta entre 2011 e 2012 (de 105 indivíduos passou para -212 indivíduos), iniciou aí uma tendência de aumento que parece indicar uma retoma da migração positiva no Concelho, recuperando o desempenho anterior em 2016 (com + 128 indivíduos) e continuando a aumentar até 2021, tendo alcançado, nessa ano, o valor de + 1.062 indivíduos.

Apesar de este ser um indicador com grande grau de imprevisibilidade, encontrando-se muito dependente da conjuntura económica e de outros fenómenos geopolíticos, os valores positivos contribuem grandemente para atenuar as perdas verificadas no saldo natural concelhio, invertendo, como descrito anteriormente, a tendência de perda (natural) populacional.

² Diferença entre o número de entradas e saídas por migração internacional ou interna, para um determinado país ou região, num dado período.

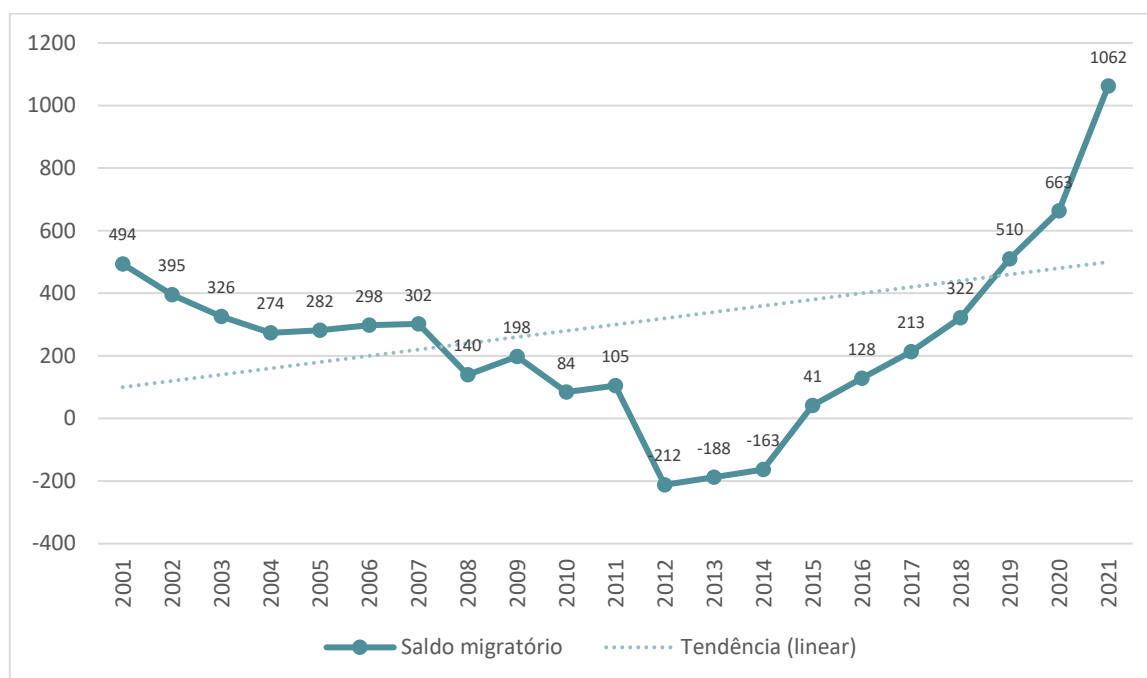


Figura 4 – Evolução do saldo migratório no Concelho, entre 2001 e 2021 (valor absoluto)

Fonte: INE, (Saldos migratório 2001 a 2021)

No concelho de Vila do Conde, em 2021, a taxa de desemprego cifra-se em 7,8%, representando uma descida de cerca de 6,7 pontos percentuais desde 2011 (14,5%). Este facto é corroborado pela diminuição do número de desempregados inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional, desde 2013, decrescendo de 5.362 indivíduos (cerca de 10% da população em idade ativa), em 2013, para 2.668 indivíduos (cerca de 5% da população em idade ativa), em 2021.

Em 2021, 1.279 residentes no Concelho eram beneficiários de subsídio de desemprego. Este indicador decresceu cerca de 50% desde 2013, sendo que nesse período o decréscimo se efetivou, de forma mais acentuada, entre 2013 e 2017. Comparativamente com o número de beneficiários do subsídio de desemprego, o número de residentes beneficiários do rendimento social de inserção (RSI) é relativamente estável ao longo dos anos, ainda que a sua variação nos períodos mais antigos (2003 – 2014) assuma uma dispersão menos linear de ano para ano. Ainda assim, em Vila do Conde, entre 2014 e 2021, observou-se uma redução do número de beneficiários do RSI, sendo que a população beneficiária desta tipologia de subsídios representava 2,5% da população concelhia em 2012 e passou a representar 1,5% da população residente em 2021.

A população residente no Concelho, em 2021, distribuía-se por um total de 29.223 agregados familiares, essencialmente compostas por uma (18%), duas (31%) ou três pessoas (25%). Entre 2011 e 2021, assistiu-se

a um aumento do número total de famílias clássicas residentes, refletindo a tendência regional e nacional, ainda que de forma mais acentuada. Verifica-se, também, uma alteração ao nível da composição dos agregados familiares, com as famílias de menor dimensão, até duas pessoas, a representarem um peso cada vez maior no total de famílias, passando de 23%, em 2011, para 49%, em 2021. Como consequência, as famílias de maior dimensão (quatro e cinco ou mais pessoas) decresceram cerca de 21 pontos percentuais face a 2011, representando, agora, cerca de 28% do total. Em ambos os casos, os valores apresentados estão em linha com a tendência nacional de aumento do peso relativo das famílias de menor dimensão.

Quadro 3 – Famílias clássicas/agregados familiares privados por dimensão, no Concelho e por freguesia

Fonte: INE (Censos 2011 e 2021)

Unidade territorial	Agregados familiares privados segundo a dimensão (pessoas)											Variação 2011-2021
	Total	com 1 pessoa		com 2 pessoas		com 3 pessoas		com 4 pessoas		com 5 ou mais pessoas		
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	%
Vila do Conde (Concelho)	29 223	5223	17,9%	8926	30,5%	7195	24,6%	5433	18,6%	2446	8,4%	7,40%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	681 973	150 207	22,0%	225 025	33,0%	162 935	23,9%	104 555	15,3%	39 251	5,8%	4,43%
Portugal	4 149 096	1 027 871	24,8%	1 382 996	33,3%	894 451	21,6%	611 861	14,7%	231 917	5,6%	2,61%

Na sua maioria, a população do concelho de Vila do Conde residia, em 2021, em alojamentos familiares clássicos (98% de um total de 79.464 pessoas), 460 pessoas (0,6% da população residente no Concelho) residem em edifícios não clássicos³ (tendas, barracas e outros) e 1,2% (951 indivíduos) reside em alojamentos coletivos.

A população residente nos alojamentos coletivos⁴ (estabelecimentos hoteleiros e alojamentos de convivência⁵) encontra-se distribuída por diversas categorias – Apoio social (684 indivíduos), Saúde (120 indivíduos), alojamentos de convivência religiosa (18 indivíduos), estabelecimentos prisionais (9 indivíduos), Hotéis (6 indivíduos), e outros alojamentos de convivência (114 indivíduos).

³ Conforme conceito do INE, entende-se por alojamento não clássico o alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

⁴ Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas, mais do que uma família ou agregado doméstico, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes, de acordo com o conceito estipulado pelo INE.

⁵ Alojamento coletivo que ocupa a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes ou de circunstância e que se destina a ser habitado por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objetivo ou interesses pessoais comuns.

Quadro 4 – População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	População residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Arrendados		Propriedade dos ocupantes		Outras situações	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	29 129	5897	20,2%	20 914	71,8%	2318	8,0%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	681 349	186037	27,3%	443 219	65,1%	52 093	7,6%
Portugal	4 142 581	922810	22,3%	2 900 093	70,0%	319 678	7,7%

A maioria da população, em 2021, residia em alojamentos dos quais era proprietária (71,8%), distribuindo-se a restante por alojamentos arrendados (20,2%) e por alojamentos noutras situações⁶ (8%).

Em 2021, os alojamentos arrendados de residência habitual no concelho de Vila do Conde apresentavam rendas que podiam alcançar valores superiores a 650 euros, encontrando-se, na sua maioria, no escalão de renda dos 200€ aos 399,99€ (48,0%), seguindo-se as rendas entre os 400 € e os 649,99 € (24,3%). Os escalões de renda inferiores (menos de 49,99 €, 50 € - 99,99 € e 100 € - 199,99 €) representam, no conjunto, cerca de 22,9% dos alojamentos arrendados de residência habitual, sendo que o escalão superior (650€ ou mais) representa apenas 4,7% destas habitações no Concelho. Como se pode verificar pela consulta do Quadro 5, este é o cenário que, genericamente, se verifica na globalidade da Área Metropolitana do Porto e a nível nacional.

Quadro 5 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, por escalão de valor mensal de renda

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	Total	Escalão do valor mensal da renda											
		Menos de 49,99 euros		50 - 99,99 euros		100 - 199,99 euros		200 - 399,99 euros		400 - 649,99 euros		650 e mais euros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	14 633	959	6,6%	803	5,5%	1586	10,8%	7029	48,0%	3561	24,3%	695	4,7%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	435 225	48 773	11,2%	40 309	9,3%	58 627	13,5%	164 666	37,8%	93 132	21,4%	29 718	6,8%
Portugal	2 190 629	194 576	8,9%	136 263	6,2%	272 334	12,4%	881 566	40,2%	495 338	22,6%	210 552	9,6%

⁶ De acordo com os conceitos utilizados pelo INE, a condição de ocupação dos alojamentos “outras condições” integra todas as condições de ocupação de alojamentos, na totalidade ou em parte, que não sejam passíveis de incluir as modalidades: proprietário ou coproprietário; proprietário em propriedade coletiva de cooperativa de habitação e arrendatário ou subarrendatário.

Situações de Vulnerabilidade

É também relevante, neste âmbito, equacionar os casos de carência habitacional associados a “pessoas vulneráveis”, uma vez que estas necessitam de intervenção das entidades públicas competentes e de soluções habitacionais específicas (soluções imediatas e de curto prazo) que nem sempre se encontram disponíveis no mercado livre.

De acordo com a informação recolhida pelo Município de Vila do Conde, anualmente, são recebidos pedidos de alojamento associados a situações de precariedade, destacando-se os casos das famílias monoparentais, que constituem a maioria dos pedidos. As famílias monoparentais, mesmo que funcionais e socialmente incluídas, fazem face a um conjunto de constrangimentos profissionais, sociais e parentais que as incluem na categoria e risco máximo de exclusão social. Outro dos fatores de solicitação de habitação em Vila do Conde é a coabitação, o que demonstra a dificuldade em aceder ao mercado formal de arrendamento e a existência de “precariedade socioeconómica” devida a questões de turbulência familiar em processos de recomposição, maternidade precoce, e parentalidade de risco, entre outras situações. Ainda assim, estas famílias entendem-se como estando mais inseridas em situações de “precariedade”, do que de “vulnerabilidade”, devendo as respostas a estes pedidos ser enquadradas em soluções habitacionais a desenvolver para este primeiro tipo de carências (carências de “precariedade”).

No que concerne as vítimas de violência doméstica, e de acordo com dados do INE⁷, verifica-se a ocorrência no Concelho, entre 2011 e 2021, de uma média anual de 155 crimes registados deste tipo (violência doméstica contra o cônjuge ou análogos) e, ainda que nem todos estes casos possam necessitar de uma solução de alojamento, esta é uma situação que deve ser considerada ao nível da precariedade.

Também a ter em conta, neste tipo de carências, são as situações de pessoas/famílias em situação de sem-abrigo que, de acordo com os dados mais recentes recolhidos pelo Município de Vila do Conde, ascendem a 33 situações.

Adicionalmente, o contexto de instabilidade associado ao conflito armado na Ucrânia, em que se tem vivido no último ano, fez disparar a procura de alojamento de carácter temporário para os requerentes e beneficiários de proteção internacional, criando uma maior necessidade de prever o tipo de soluções habitacionais destinadas a uma primeira resposta. O concelho de Vila do Conde dispõe de resposta para esta urgência, assegurado por uma bolsa de alojamentos criada no âmbito do Gabinete de Acolhimento e Integração à comunidade ucraniana deslocada, que, no entanto, face às solicitações, deverá ser ampliada.

⁷ Consulta do indicador “Crimes registados (N.º) pelas autoridades policiais por Localização geográfica e Categoria de crime; anual”, tendo para o efeito sido considerada a categoria “Violência doméstica contra cônjuge ou análogos”, cuja fonte é a Direção-Geral da Política de Justiça.

Conclui-se, assim, pela existência no Concelho de casos enquadráveis em situações de precariedade⁸ e vulnerabilidade⁹, para os quais o Município e outras entidades públicas ou do setor social são solicitadas a intervir e não conseguem ter capacidade de resposta.

2.1.2. Oferta Habitacional

Tendo em conta o perfil sociodemográfico e potenciais necessidades de habitação das famílias do concelho de Vila do Conde, importa agora analisar a oferta habitacional disponível. A idade, o estado de conservação, a tipologia, a forma de ocupação, o regime de propriedade e a lotação dos alojamentos, juntamente com a análise da dinâmica construtiva e imobiliária, serão utilizados como descritores de base para identificar e caracterizar a oferta habitacional.

Idade e Estado de Conservação

O concelho de Vila do Conde apresenta, em 2021, um parque habitacional composto por 22.936 edifícios, 46,5% dos quais anteriores a 1981. Ao nível das freguesias, destacam-se a Fajozes e a UF de Rio Mau e Arcos como as freguesias que apresentam as proporções mais elevada (64,1%) e mais baixa (33,9%) de edifícios construídos antes de 1981, respetivamente.

Quadro 6 – Edifícios por época de construção

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	Total (2021)	Idade do edifício					
		Até 1945		1946 a 1980		1981 a 2021	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	22 936	2 452	10,7%	8 204	35,8%	12 280	53,5%
Árvore	1 811	86	4,7%	739	40,8%	986	54,4%
Aveleda	454	125	27,5%	111	24,4%	218	48,0%
Azurara	625	10	1,6%	202	32,3%	413	66,1%
Fajozes	429	80	18,6%	195	45,5%	154	35,9%
Gião	526	85	16,2%	140	26,6%	301	57,2%
Guilhabreu	682	74	10,9%	222	32,6%	386	56,6%

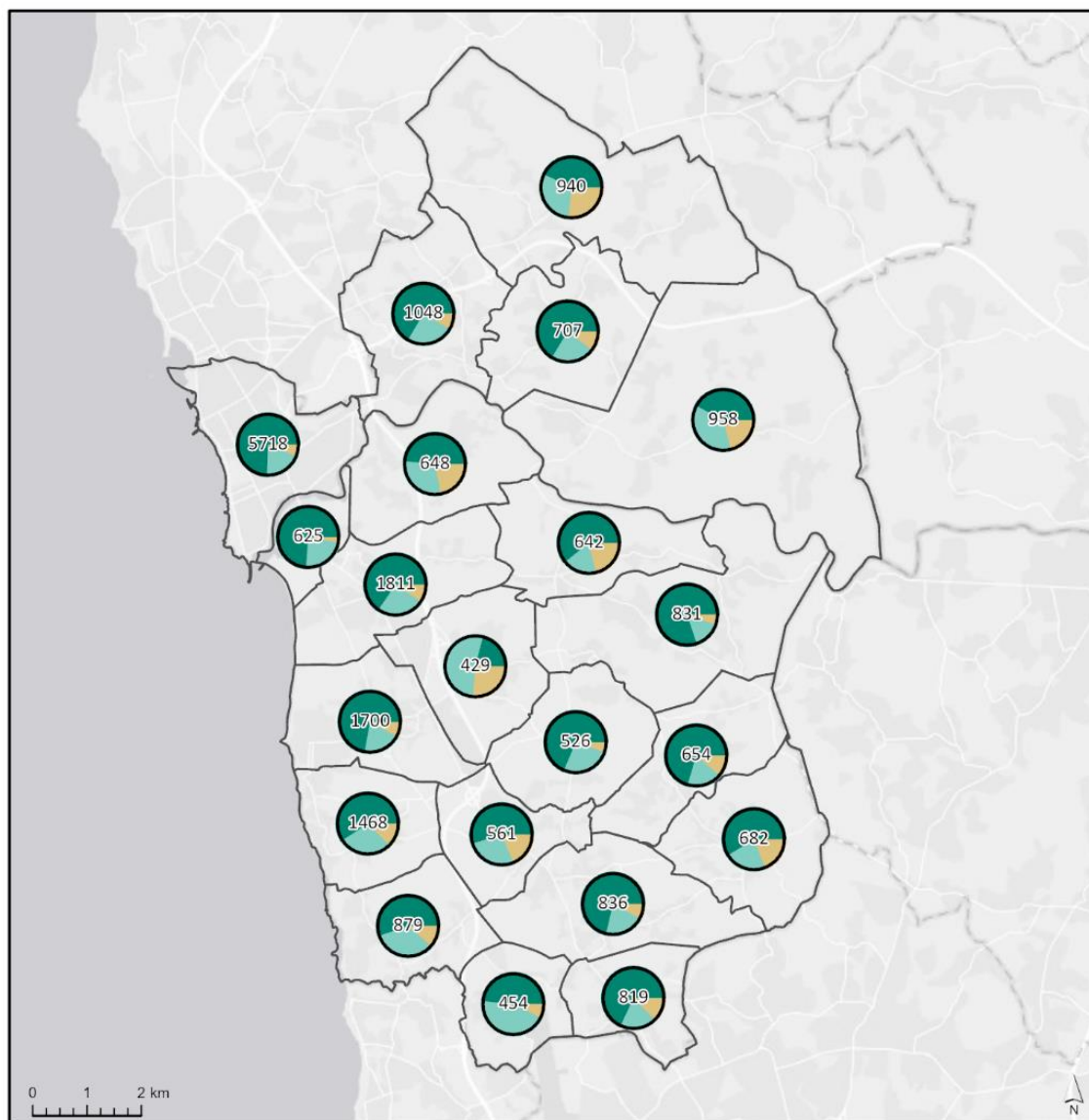
⁸ De acordo com o artigo n.º 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de julho, considera-se constituir carência de precariedade a existência de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com: declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento.

⁹ Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de julho

Unidade territorial	Total (2021)	Idade do edifício					
		Até 1945		1946 a 1980		1981 a 2021	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Junqueira	707	109	15,4%	260	36,8%	338	47,8%
Labruge	879	154	17,5%	221	25,1%	504	57,3%
Macieira da Maia	642	95	14,8%	166	25,9%	381	59,3%
Mindelo	1 700	92	5,4%	753	44,3%	855	50,3%
Modivas	561	79	14,1%	170	30,3%	312	55,6%
Vila Chã	1 468	117	8,0%	373	25,4%	978	66,6%
Vila do Conde	5 718	226	4,0%	2 445	42,8%	3 047	53,3%
Vilar de Pinheiro	819	119	14,5%	354	43,2%	346	42,2%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	958	114	11,9%	334	34,9%	510	53,2%
UF Fornelo e Vairão	831	231	27,8%	301	36,2%	299	36,0%
UF Malta e Canidelo	654	102	15,6%	207	31,7%	345	52,8%
UF Retorta e Tougues	648	168	25,9%	166	25,6%	314	48,5%
UF Rio Mau e Arcos	940	56	6,0%	262	27,9%	622	66,2%
UF Touguinha e Touguinhó	1048	175	16,7%	238	22,7%	635	60,6%
UF Vilar e Mosteiró	836	155	18,5%	345	41,3%	336	40,2%

No que concerne o estado de conservação e necessidade de reparações, verifica-se que, em 2021, cerca de 27% do edificado (6.261 edifícios) necessitava de ligeiras a profundas reparações.

Ao nível das freguesias, a UF de Fornelo e Vairão apresentava a maior proporção de edifícios com necessidade de reparação, e Fajozes encontrava-se na situação oposta, com a menor proporção de edifícios nessa situação, 60% e 4%, respetivamente. Em 2021, os edifícios construídos antes de 1919 eram os que apresentam maior proporção de necessidades de reparação (cerca de 50%, isto é, 619 edifícios do parque edificado do concelho com necessidades de reparação), sendo seguidos pelos edifícios construídos entre 1919 e 1945 (44%, isto é, 540 edifícios do parque edificado do concelho com necessidades de reparação). Evidenciava-se, neste âmbito, a UF de Fornelo e Vairão como a que apresentava maior proporção de edifícios com necessidade de reparações no período entre 1961 e 1980 (cerca de 73% do parque edificado desta união de freguesias, correspondendo a 156 edifícios).



Edifícios com Necessidade de Reparação

819 Total Com necessidades ligeiras Com necessidades médias Com necessidades profundas

Figura 5 – Edifícios com necessidades de reparação por dimensão das mesmas

Fonte: INE, (Censos 2021)

Forma e Regime de Ocupação dos Alojamentos

No concelho de Vila do Conde, em 2021, 75,3% dos alojamentos familiares clássicos são de residência habitual, destacando-se as freguesias de Aveleda e Mindelo por apresentarem a maior e a menor proporção de alojamentos ocupados desta forma, 88,5% e 60,2%, respetivamente. É nesta última que o uso de alojamentos de forma sazonal ganha maior destaque, com uma proporção de 34,5% dos alojamentos familiares clássicos disponíveis.

Quadro 7 – Alojamentos por forma de ocupação

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos					
	Residência habitual		Uso sazonal / 2ª habitação		Vagos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	29129	75,3%	6813	17,6%	2733	7,1%
Árvore	2037	72,0%	575	20,3%	217	7,7%
Aveleda	431	88,5%	16	3,3%	40	8,2%
Azurara	899	72,4%	268	21,6%	75	6,0%
Fajozes	460	83,3%	33	6,0%	59	10,7%
Gião	584	81,3%	50	7,0%	84	11,7%
Guilhabreu	775	88,4%	33	3,8%	69	7,9%
Junqueira	638	80,6%	98	12,4%	56	7,1%
Labruge	1094	71,6%	337	22,1%	97	6,3%
Macieira da Maia	825	84,7%	65	6,7%	84	8,6%
Mindelo	1547	60,2%	887	34,5%	134	5,2%
Modivas	620	86,8%	29	4,1%	65	9,1%
Vila Chã	1260	69,3%	425	23,4%	134	7,4%
Vila do Conde	11031	72,5%	3203	21,1%	979	6,4%
Vilar de Pinheiro	958	86,6%	58	5,2%	90	8,1%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	810	80,1%	115	11,4%	86	8,5%
UF Fornelo e Vairão	871	82,5%	91	8,6%	94	8,9%
UF Malta e Canidelo	746	86,5%	60	7,0%	56	6,5%
UF Retorta e Tougues	704	84,0%	67	8,0%	67	8,0%
UF Rio Mau e Arcos	861	79,0%	181	16,6%	48	4,4%
UF Touguinha e Touguinhó	1089	80,6%	175	13,0%	87	6,4%
UF Vilar e Mosteiró	889	84,8%	47	4,5%	112	10,7%

No que diz respeito aos alojamentos familiares vagos, o concelho de Vila do Conde apresenta 2.733 imóveis, o correspondente a cerca de 7,1% dos alojamentos familiares clássicos disponíveis.

Entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento dos alojamentos ocupados como residência habitual na ordem dos 9%, em Vila do Conde. Em contrapartida, a proporção de alojamentos ocupados como residência secundária e os alojamentos vagos diminuíram consideravelmente, atingindo decréscimos de 12% e 13%, respetivamente.

Uma análise ao destino expectável para os fogos vagos no Concelho mostra que apenas 3% dos alojamentos vagos se encontravam, à data, disponíveis para “venda ou arrendamento” e uma proporção semelhante (4,1%) não tinha destino identificado, encontrando-se na categoria “outros motivos”.

Quadro 8 – Alojamentos vagos

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos				
	Total	Venda ou arrendamento		Outros motivos	
	N.º	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	38675	1149	3,0%	1584	4,1%
Árvore	2829	84	3,0%	133	4,7%
Aveleda	487	19	3,9%	21	4,3%
Azurara	1242	36	2,9%	39	3,1%
Fajozes	552	8	1,4%	51	9,2%
Gião	718	45	6,3%	39	5,4%
Guilhabreu	877	27	3,1%	42	4,8%
Junqueira	792	15	1,9%	41	5,2%
Labruge	1528	34	2,2%	63	4,1%
Macieira da Maia	974	55	5,6%	29	3,0%
Mindelo	2568	76	3,0%	58	2,3%
Modivas	714	32	4,5%	33	4,6%
Vila Chã	1819	61	3,4%	73	4,0%
Vila do Conde	15213	427	2,8%	552	3,6%
Vilar de Pinheiro	1106	43	3,9%	47	4,2%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	1011	28	2,8%	58	5,7%
UF Fornelo e Vairão	1056	37	3,5%	57	5,4%
UF Malta e Canidelo	862	20	2,3%	36	4,2%
UF Retorta e Tougues	838	39	4,7%	28	3,3%
UF Rio Mau e Arcos	1090	15	1,4%	33	3,0%
UF Touguinha e Touguinhó	1351	30	2,2%	57	4,2%
UF Vilar e Mosteiró	1048	18	1,7%	94	9,0%

A freguesia de Fajozes e a UF Rio Mau e Arcos apresentam os menores valores para alojamentos vagos na categoria de “venda ou arrendamento”, totalizando, apenas, 1,4% do total de alojamentos vagos em ambos os casos, enquanto a freguesia de Gião apresentava a maior proporção para esta categoria, 6,3%.

Considerando os dados analisados, deve destacar-se a proporção de alojamentos vagos do Concelho que se enquadram na categoria “outros motivos”, correspondendo aos alojamentos que, no momento de referência, se encontravam sem ocupação mas não se integravam numa situação de venda ou arrendamento, o que indicia a existência de recursos imobiliários com uma dimensão considerável (1.584 alojamentos) que não se encontram mobilizados para o mercado habitacional. No contexto das freguesias, a situação é similar no que concerne os edifícios vagos da categoria “outros motivos”, variando entre os 2,3% registados em Mindelo e os 9,2% registados em Fajozes.

Ao nível concelhio, a maioria dos alojamentos é propriedade dos ocupantes (71,8% dos alojamentos clássicos de residência habitual), enquanto os restantes alojamentos se encontravam distribuídos por arrendatários ou subarrendatários (20,2%) e por outras situações (8,0%).

Quadro 9 – Regime de propriedade dos alojamentos clássicos de residência habitual

Fonte: INE (Censos 2021)

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário e subarrendatário		Outras situações	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	29129	20914	71,8%	5897	20,2%	2318	8,0%
Árvore	2037	1549	76,0%	357	17,5%	131	6,4%
Aveleda	431	299	69,4%	105	24,4%	27	6,3%
Azurara	899	593	66,0%	227	25,3%	79	8,8%
Fajozes	460	304	66,1%	124	27,0%	32	7,0%
Gião	584	482	82,5%	75	12,8%	27	4,6%
Guilhabreu	775	555	71,6%	142	18,3%	78	10,1%
Junqueira	638	497	77,9%	81	12,7%	60	9,4%
Labruge	1094	799	73,0%	191	17,5%	104	9,5%
Macieira da Maia	825	578	70,1%	176	21,3%	71	8,6%
Mindelo	1547	1038	67,1%	370	23,9%	139	9,0%
Modivas	620	436	70,3%	147	23,7%	37	6,0%
Vila Chã	1260	892	70,8%	209	16,6%	159	12,6%
Vila do Conde	11031	7619	69,1%	2603	23,6%	809	7,3%
Vilar de Pinheiro	958	585	61,1%	294	30,7%	79	8,2%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	810	675	83,3%	60	7,4%	75	9,3%
UF Fornelo e Vairão	871	626	71,9%	151	17,3%	94	10,8%

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário e subarrendatário		Outras situações	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
UF Malta e Canidelo	746	553	74,1%	139	18,6%	54	7,2%
UF Retorta e Tougues	704	570	81,0%	93	13,2%	41	5,8%
UF Rio Mau e Arcos	861	733	85,1%	50	5,8%	78	9,1%
UF Touguinha e Touguinhó	1089	913	83,8%	101	9,3%	75	6,9%
UF Vilar e Mosteiró	889	618	69,5%	202	22,7%	69	7,8%

Considerando os alojamentos arrendados, constatou-se, no concelho de Vila do Conde, um acréscimo de 23,9%, entre 2011 e 2021 (passando de 4.759, para 5.897 alojamentos), seguindo a tendência observada na sub-região. As freguesias de Labruge e Vila Chã sofreram os maiores acréscimos ao nível dos alojamentos arrendados, com valores na ordem dos 67,5% e dos 58,3%, respetivamente.

Dinâmica Construtiva e Imobiliária

De acordo com os dados do INE, entre 2002 e 2021, foram licenciados, no concelho de Vila do Conde, 4.891 edifícios – 3.090 resultantes de construções novas e 1.683 alvo de ampliações, alterações e reconstruções.

Como se pode observar na Figura 6, entre 2002 e 2021, o número de edifícios habitacionais licenciados sofreu um decréscimo acentuado e constante até 2015, sobretudo ao nível das construções novas, sendo que a inversão desta tendência se verifica a partir de 2016, notando-se o aumento sobretudo ao nível das construções novas. Globalmente, o número de licenciamentos para construção nova é quase sempre superior ao dos licenciamentos para ampliações, alterações e reconstruções, com exceção dos anos de 2013, 2014, 2015 e 2017, indicando uma preferência, muito significativa, pela nova construção, ao invés da opção pela reabilitação do parque edificado pré-existente.

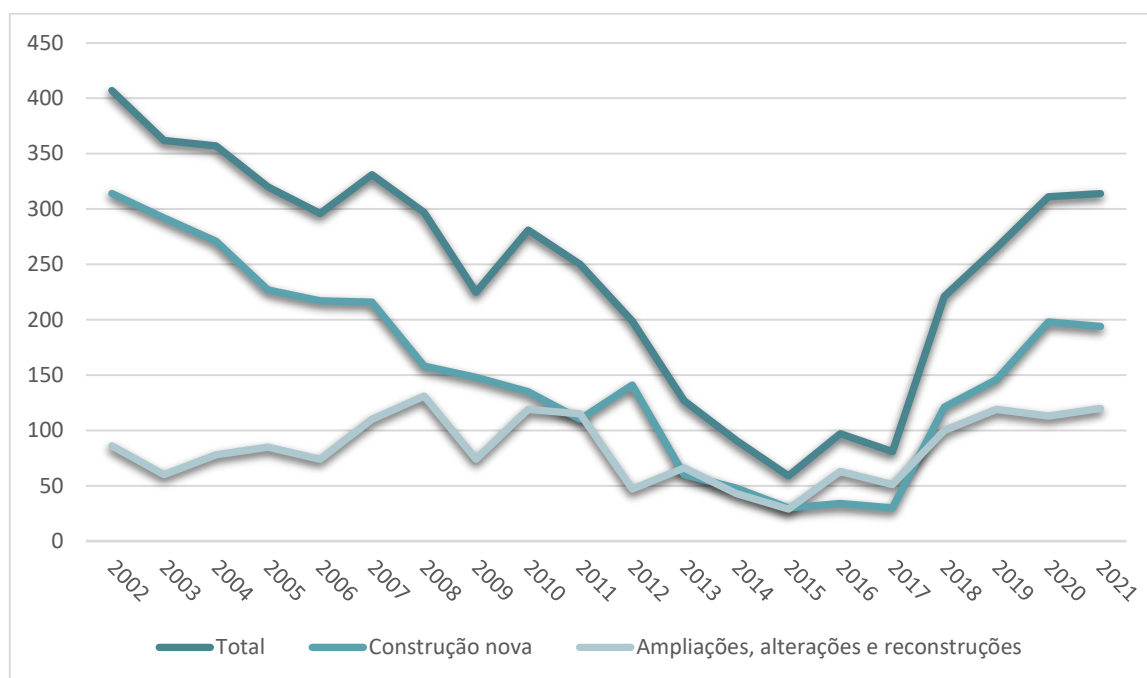


Figura 6 – Edifícios habitacionais licenciados entre 2002 e 2021

Fonte: INE (Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios)

No que se refere às tipologias de fogos licenciadas, verifica-se uma maioria de fogos das tipologias T2 e T3, representando cerca de 83,6% (40,8% da tipologia T2 e 42,8% da tipologia T3). Estas tipologias parecem ajustadas à dimensão média das famílias residentes no Concelho, uma vez que, como já referido, as famílias constituídas por uma, duas ou três pessoas representam, em 2021, cerca de 73% das famílias residentes.

Quadro 10 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (por tipologia) entre 1995 e 2021

Fonte: INE (Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios)

Unidade territorial	Fogos licenciados	Tipologia dos fogos							
		T0 ou T1		T2		T3		T4 ou mais	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde	13 814	924	6,7%	5635	40,8%	5912	42,8%	1343	9,7%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	203 812	32 196	15,8%	81 317	39,9%	67 637	33,2%	22 662	11,1%

As tipologias habitacionais de menor dimensão (T0 ou T1) correspondem, no Concelho, a cerca de 6,7% do total dos fogos licenciados, valor inferior ao da Área Metropolitana do Porto, onde esse valor ascende a cerca de 15,8% do total. O mesmo acontece com as tipologias habitacionais de maior dimensão (T4 ou superior),

as quais representam cerca de 10% do total de fogos licenciados no Concelho, aproximando-se esta proporção da verificada para a Área Metropolitana do Porto (11%).

Fazendo um paralelo entre a dinâmica construtiva e a dinâmica imobiliária¹⁰, verifica-se que os contratos de compra e venda efetuados, entre 2004 e 2019, permitiram a transação de 21.251 imóveis, 91% dos quais referentes a prédios urbanos (a mesma proporção que se verifica na Área Metropolitana do Porto).

Quadro 11 – Contratos de compra e venda e contratos de mútuo com hipoteca de/sobre prédios urbanos

Fonte: INE, DGPI, Operações sobre imóveis

Contratos efetuados 2004 a 2019				Área Metropolitana do Porto (NUTSIII)	Vila do Conde
Contratos de compra e venda	2004	Total	N.º	36270	1822
		Urbanos	N.º	33457	1711
	2019	Total	N.º	30419	1400
		Urbanos	N.º	27803	1291
	Variação (2004-2019)	Total		-16,1%	-23,2%
		Urbanos		-16,9%	-24,5%
Contratos de mútuo com hipoteca voluntária	2004	Total	N.º	41139	1907
		Urbanos	N.º	40533	1877
	2019	Total	N.º	10098	584
		Urbanos	N.º	9921	545
	Variação (2004-2019)	Total		-75,5%	-69,4%
		Urbanos		-75,5%	-71,0%

Especificamente no que concerne os contratos de mútuo com hipoteca voluntária (crédito à habitação com hipoteca), verifica-se que, no concelho de Vila do Conde, entre 2004 e 2019, se realizaram 17.830 contratos, 97% dos quais relativos a prédios urbanos (17.255 contratos), proporção inferior em dois pontos percentuais à verificada na Área Metropolitana do Porto.

Importa, agora, analisar os custos associados à compra e venda de imóveis e ao arrendamento habitacional. O valor médio dos prédios transacionados¹¹ e, dentro destes, dos prédios hipotecados, sofreu bastantes oscilações, entre 2004 e 2019, com maior impacto na segunda categoria, o que pode, em parte, ser explicado

¹⁰ Considerando como dinâmica construtiva a “produção de imóveis” (licenciamento e construção de alojamentos) e como dinâmica imobiliária as transações de imóveis (compra e venda de alojamentos).

¹¹ Ressalva-se que nos prédios transacionados encontram-se incluídos todo o tipo de prédios e não só os prédios habitacionais.

pelo aumento dos preços dos imóveis. No Concelho, o valor médio dos prédios urbanos transacionados aumentou, entre 2004 e 2019, de 83.155€ para 117.988€, respetivamente, em linha com o verificado no contexto da sub-região, onde se registou um crescimento no período em análise (de um valor de 94.911€, em 2004, para 127.712€, em 2019).

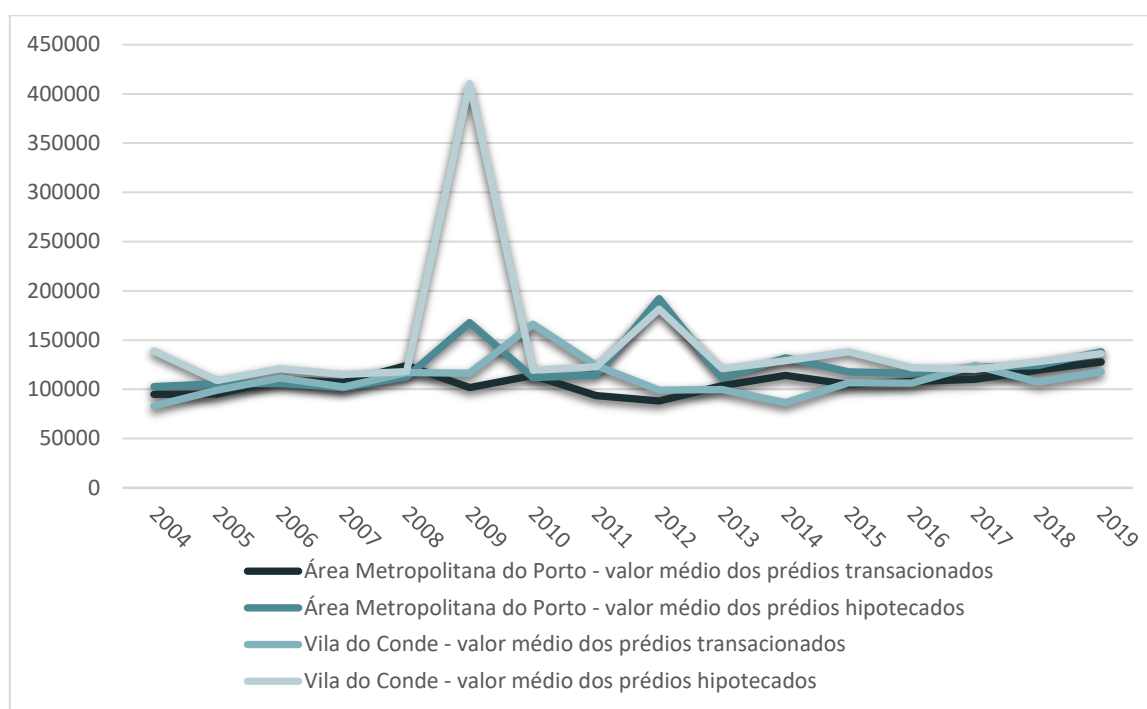


Figura 7 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados e hipotecados entre 2004 e 2019

Fonte: INE, DGPI, Operações sobre imóveis

No que concerne a compra e venda de habitação, relativamente ao preço por m², os dados do INE relativos ao valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no Concelho, entre o 3.º trimestre de 2016 e o 3.º trimestre de 2022, indicam um aumento considerável dos valores praticados até esta data. Globalmente, nestes últimos cinco anos, o valor mediano por m², no que diz respeito à aquisição, sofreu uma subida de 875€, em 2016, para os 1512€, em 2022. Ao nível da sub-região, o valor mediano por m² passou dos 807€, em 2016, para os 1557€, em 2022, correspondendo a uma variação homóloga de crescimento superior ao verificado no concelho de Vila do Conde.

Quadro 12 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares e variação homologa

Fonte: INE (Estatísticas de preços da habitação ao nível local)

Unidade territorial	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€)						Variação do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (%)					
	3.º Trim. 2017	3.º Trim. 2018	3.º Trim. 2019	3.º Trim. 2020	3.º Trim. 2021	3.º Trim. 2022	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2021-22	2021-2022	2017-2022
Vila do Conde	875	952	1000	1 183	1 382	1 512	8,8%	5,0%	18,3%	16,8%	9,4%	72,8%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	807	875	952	1 201	1 331	1 557	8,4%	8,8%	26,2%	10,8%	17,0%	92,9%

Na comparação entre 2011 e 2021, verifica-se um aumento dos encargos médios com a aquisição da habitação na ordem dos 7,7%, tal como com os encargos com o arrendamento, que subiram cerca de 36,2%. Estes valores espelham a tendência verificada na Área Metropolitana do Porto. No que se refere à realidade infraconcelhia, verifica-se que, em Aveleda, os encargos médios mensais com habitação aumentaram em cerca de 31% e 51%, para a aquisição e o arrendamento, respetivamente, sendo esta unidade territorial onde se verifica o maior crescimento destes encargos. O contrário verifica-se em Gião, tendo os encargos médios mensais com aquisição diminuído em 12%, e os encargos com arrendamento subido 7,4%.

Quadro 13 – Encargos médios mensais com a aquisição ou arrendamento da habitação

Fonte: INE (Censos 2011 e 2021)

Unidade territorial	Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria			Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados		
	2011	2021	2011 - 2021	2011	2021	2011 - 2021
	€	€	%	€	€	%
Vila do Conde (Concelho)	342,17	368,44	7,7%	230,81	314,46	36,2%
Árvore	390,99	391,38	0,1%	273,11	344,52	26,1%
Aveleda	324,4	426,09	31,3%	187,79	283,38	50,9%
Azurara	355,48	365,73	2,9%	253,54	321,2	26,7%
Fajozes	287,56	367,02	27,6%	210,3	260,46	23,9%
Gião	383,45	339,44	-11,5%	260,29	279,57	7,4%
Guilhabreu	340,77	351,05	3,0%	220,35	264,74	20,1%
Junqueira	328,02	375,7	14,5%	181,86	233,73	28,5%
Labruge	393,98	400,07	1,5%	295,75	385,12	30,2%
Macieira da Maia	335,98	349,35	4,0%	213,77	269,8	26,2%
Mindelo	385,82	414,58	7,5%	296,87	370,48	24,8%
Modivas	326,59	339,05	3,8%	249,84	301,79	20,8%

Unidade territorial	Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria			Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados		
	2011	2021	2011 - 2021	2011	2021	2011 - 2021
	€	€	%	€	€	%
Vila Chã	376,41	434,57	15,5%	224,28	309,67	38,1%
Vila do Conde	327,46	358,62	9,5%	233,46	333,98	43,1%
Vilar de Pinheiro	301,63	364,77	20,9%	190,81	280,47	47,0%
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	352,56	375,84	6,6%	192,31	205,58	6,9%
UF Fornelo e Vairão	306,19	325,88	6,4%	184,18	241,92	31,3%
UF Malta e Canidelo	322,96	322,62	-0,1%	217,46	258,22	18,7%
UF Retorta e Tougues	321,98	352,44	9,5%	179,85	243,58	35,4%
UF Rio Mau e Arcos	374,11	342,8	-8,4%	230,23	285,45	24,0%
UF Touguinha e Touguinhó	405,03	387,36	-4,4%	248,64	296,53	19,3%
UF Vilar e Mosteiró	307,36	376,28	22,4%	163,12	238,91	46,5%

2.1.3. Caracterização do parque habitacional público

Para uma melhor compreensão do setor habitacional concelhio, é indispensável abordar o parque habitacional público existente. Pretende-se, neste subcapítulo, avaliar a situação atual do parque habitacional público do concelho de Vila do Conde, permitindo-nos aferir as fragilidades e potencialidades do mesmo, de forma a tentar definir campos de atuação com vista ao aumento da resposta e da qualidade dessa mesma resposta.

Deste modo, procedeu-se à caracterização do parque habitacional público existente nas 21 freguesias do concelho, determinando as carências qualitativas e quantitativas de cada freguesia.

O parque habitacional público do concelho de Vila do Conde (Quadro 14) é constituído por 69 edifícios que congregam 844 fogos. Destes edifícios, 59 correspondem a arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (com 832 fogos) e 10 correspondem a arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (com 12 fogos).

Os empreendimentos que constituem o parque habitacional municipal foram construídos entre 1997 e 2007 ao abrigo do Programa Especial de Realojamento, com exceção do Bairro da Previdência, construído nos anos 50, do século passado, pela Federação das Caixas de Previdência ao abrigo de programas de habitação

económica de promoção pública e do Bairro do Farol, construído na década de 80 pelo Fundo de Fomento da Habitação.

Quadro 14 – Parque de habitação social do Município de Vila do Conde

Fonte: Município de Vila do Conde

Natureza do alojamento	Concelho	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia				Total de Fogos
			T1	T2	T3	T4	
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Vila do Conde	59	112	404	284	32	832
Arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS)	Vila do Conde	10	0	3	9	0	12
TOTAL		69	112	407	293	32	844

No que se refere às tipologias dos fogos que constituem o parque habitacional público, destacam-se os T2 (407 fogos), seguidos dos T3 (293 fogos) e dos T1 (112 fogos) e, por fim, dos T4 (apenas 32 fogos).

Desagregando esta informação ao nível da freguesia/união de freguesias, evidencia-se a freguesia de Vila do Conde como aquela onde existe maior oferta de edifícios e de fogos do parque habitacional público. Nesta freguesia, existem 32 edifícios, que congregam 492 fogos, maioritariamente da tipologia T2 (237 fogos) ou T3 (169 fogos), seguidos das tipologias T1 (76 fogos) e T4 (10 fogos). É nesta freguesia que se localizam os arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (12 fogos em 10 edifícios, como referido anteriormente), sendo que nas restantes freguesias todos os alojamentos constituem arrendamentos sociais geridos pelo Município de Vila do Conde.

Quadro 15 – Parque de habitação social do Município de Vila do Conde, por freguesia

Fonte: Município de Vila do Conde

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia				Total de Fogos
				T1	T2	T3	T4	
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Farol	Vila do Conde	8	24	52	38	4	118 ¹²
	Frei Mauro	Vila do Conde	1	12	36	16	0	64
	Bairro Pescadores	Vila do Conde	5	2	20	3	4	29
	Bairro da Câmara	Vila do Conde	2	0	12	2	0	14
	Bairro Alto/Previdência	Vila do Conde	1	0	0	2	0	2
	Dálias	Vila do Conde	1	0	40	24	0	64
	Cidade Nova	Vila do Conde	4	38	74	75	2	189
Arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS)	Bairro das Pedreiras	Vila do Conde	5	0	1	6	0	7
	Bairro dos Pescadores	Vila do Conde	5	0	2	3	0	5
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		32	76	237	169	10	492
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Arcos	Rio Mau e Arcos	2	1	3	2	1	7
	Rio Mau		2	0	1	3	0	4
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		4	1	4	5	1	11
	Árvore	Árvore	2	4	19	11	2	36
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		2	4	19	11	2	36
	Bagunte	Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	1	2	1	3	1	7
	Ferreiró		1	0	2	2	1	5
	Parada		1	0	2	3	0	5
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		3	2	5	8	2	17
	Fajozes 1	Fajozes	2	4	10	5	0	19
	Fajozes 2 - Castelões		1	0	2	0	0	2
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		3	4	12	5	0	21
	Guilhabreu	Guilhabreu	1	0	9	8	0	17
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		1	0	9	8	0	17
	Junqueira	Junqueira	2	2	7	9	1	19
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		2	2	7	9	1	19
	Labruge	Labruge	1	2	7	7	1	17
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		1	2	7	7	1	17
	Macieira	Macieira da Maia	2	4	15	11	1	31
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		2	4	15	11	1	31
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Canidelo	Malta e Canidelo	1	0	2	1	0	3
	Malta		2	2	4	3	0	9
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		3	2	6	4	0	12
	Modivas	Modivas	1	2	8	7	2	19
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		1	2	8	7	2	19
	Tougues	Retorta e Tougues	1	1	5	0	0	6
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		1	1	5	0	0	6
	Touguinhó	Touguinha e Touguinhó	2	1	2	5	3	11
SUB-TOTAL (FREGUESIA)		2	1	2	5	3	11	

¹² Número total de fogos em 2021

Natureza do alojamento	Empreendimento	Freguesia	Número de edifícios	N.º de fogos por tipologia				Total de Fogos
				T1	T2	T3	T4	
	Mosteiró	Vilar e Mosteiró	2	4	9	4	1	18
	Vilar		2	3	4	2	2	11
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		4	7	13	6	3	29
	Vila Chã 1 e 2 – Praia	Vila Chã	2	0	10	10	2	22
	Vila Chã 3 – Igreja		3	0	28	14	2	44
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		5	0	38	24	4	66
	Vilar do Pinheiro	Vilar do Pinheiro	3	4	20	14	2	40
	SUB-TOTAL (FREGUESIA)		3	4	20	14	2	40
	TOTAL (CONCELHO)			69	112	407	293	32

Nas restantes freguesias, a distribuição dos alojamentos integrantes do parque habitacional público é quase uniforme, variando entre 5 edifícios com 66 fogos em Vila Chã, e os casos com apenas um edifício em Guilhabreu, Labruge, Modivas e UF Retorta e Tougues, com 17 fogos, 17 fogos, 19 fogos e 6 fogos, respetivamente.

2.2. ANÁLISE GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A análise global das carências habitacionais é aqui desenvolvida à escala do Concelho e na sua comparação com a NUTS III (Área Metropolitana do Porto), considerando para o efeito os indicadores do Censos 2011 e 2021 que refletem de forma mais direta os problemas associados à habitação indigna ou carências habitacionais. Mais concretamente, pretende-se, através da análise dos indicadores dos Censos, estimar a incidência de cada uma das tipologias de carência habitacional, conforme se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018 – *insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação*. As conclusões desta análise global servirão para enquadrar os resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais (necessariamente mais detalhados), cuja caracterização se desenvolve no subcapítulo seguinte.

Em 2021, existiam, no concelho de Vila do Conde, 84 alojamentos não clássicos¹³, correspondentes a “alojamentos improvisados”. Verifica-se, assim, um aumento na ordem dos 163% deste tipo de alojamentos

¹³ Conforme conceito do INE, entende-se por alojamento não clássico o alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

face a 2011.

Quadro 16 – Alojamentos familiares não clássicos

Fonte: INE (Censos 2011 e 2021)

Unidade territorial	Alojamentos familiares não clássicos						
	2011			2021			2011-2021
	Total	Não clássicos		Total	Não clássicos		Variação alojamentos não clássicos
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%	%
Vila do Conde (Concelho)	37770	32	0,08%	38792	84	0,22%	163%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	827864	660	0,08%	837386	353	0,04%	-47%

Verifica-se ainda que, do total de alojamentos ocupados como residência habitual localizados em Vila do Conde, em 2021, cerca de 13% se encontrava sobrelotado (uma ou mais divisões em falta), correspondendo a 3776 alojamentos. Este resultado indica um aumento de 15% deste tipo de carência habitacional, face a 2011.

Quadro 17 – Alojamentos familiares sobrelotados

Fonte: Censos 2011 e 2021

Unidade territorial	Alojamentos familiares sobrelotados						
	2011			2021			2011-2021
	Total	Sobrelotados		Total	Sobrelotados		Variação alojamentos sobrelotados
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%	%
Vila do Conde (Concelho)	26783	3275	12,2%	29129	3776	13,0%	15,3%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	484280	64161	13,2%	681349	95531	14,0%	48,9%

Para além de identificar, a nível concelhio, os alojamentos sobrelotados, importa, também, abordar as outras tipologias de “situações de habitação indigna” que ocorrem no Concelho, nomeadamente a “insalubridade e insegurança” e a “inadequação”. Uma vez que estas são situações não identificadas explicitamente nos dados oficiais do INE, concluiu-se haver necessidade de selecionar os indicadores estatísticos *proxy*, isto é, os indicadores disponíveis que refletem de forma aproximada cada uma das tipologias de carência habitacional. No que concerne as carências ao nível da “insalubridade e insegurança” dos alojamentos, é importante analisar o estado de conservação desses mesmos alojamentos/edifícios, para que se possa fazer uma

aproximação à real dimensão deste problema.

Relativamente às necessidades de reparação dos edifícios habitacionais, verifica-se que existiam no Concelho, em 2021, 6.261 edifícios a necessitarem de algum tipo de reparação, representando uma diminuição de cerca de 70%, face o registado em 2011, espelhando a tendência seguida pela sub-região, ainda que de forma mais expressiva (entre 2011 e 2021, os edifícios com necessidade de reparação decresceram 46% na sub-região).

Quadro 18 – Necessidade de reparação dos edifícios

Fonte: INE (Censos 2011 e 2021)

Unidade territorial	Necessidade de reparação dos edifícios									
	2011					2021				
	Total	Necessidade de reparação		Sem Necessidade de Reparação		Total	Necessidade de reparação		Sem Necessidade de Reparação	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	68685	21 116	30,7%	47 569	69,3%	22 936	6261	27,3%	16 675	72,7%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	820473	315 147	38,4%	505 326	61,6%	416 190	171 726	41,3%	244 464	58,7%

Relativamente às carências habitacionais relacionadas com a “inadequação” dos alojamentos, foi efetuada uma aproximação à análise deste problema, a nível concelhio, através dos indicadores do INE que refletem o nível de acessibilidade aos alojamentos/edifícios por pessoas com dificuldades, uma vez que esta carência está diretamente relacionada com a adequação das habitações às características das pessoas que neles habitam, principalmente no que diz respeito às pessoas com incapacidade ou deficiência. Deste modo, equaciona-se a adaptabilidade dos edifícios, em particular aqueles com 3 ou mais alojamentos, aos residentes com mobilidade condicionada ou incapacidade, uma vez que este é um elemento fundamental no acesso de toda a população a uma habitação condigna, que responda às necessidades dos ocupantes.

De acordo com os resultados do Censos 2021, residiam, no concelho de Vila do Conde, 32.583 indivíduos, com pelo menos uma dificuldade (onde se incluem dificuldades de locomoção), correspondendo a 40,3% da população residente.

No Concelho, contabilizavam-se 11.020 alojamentos de residência habitual com entrada acessível a circulação em cadeira de rodas, representando 37,8% do total dos alojamentos de residência habitual. No que concerne a população residente nos alojamentos, verifica-se que cerca de 61,2% da população habita alojamentos sem acesso a cadeira de rodas.

Quadro 19 – Acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada à entrada nos alojamentos familiares

Fonte: Censos 2021

Unidade territorial	Alojamentos clássicos de residência habitual					População residente com 5 e mais anos com pelo menos uma dificuldade		População residente em alojamentos familiares sem acesso a cadeiras de rodas	
	Total	Entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		Entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas					
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	29129	11020	37,8%	18109	62,2%	32583	40,3%	48602	61,2%
Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	681349	239187	35,1%	442162	64,9%	726724	41,4%	1096863	63,8%

Apesar de não estarem disponíveis dados mais específicos quanto ao tipo de dificuldades da população residente e os alojamentos que habitam, estes números permitem entrever a existência de um número significativo de alojamentos que não se encontram adequados à população que neles reside. Esta situação poderá, ainda, ter uma maior dimensão, uma vez que os dados do Censos também não permitem aferir outros fatores de inadequação (adequação de vãos, necessidade de adaptação de equipamentos e acessos a compartimentos interiores, etc.), que apenas um levantamento municipal, mais direcionado, conseguirá identificar.

2.3. IDENTIFICAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DETALHADA DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A análise global das carências habitacionais do concelho de Vila do Conde, desenvolvida no subcapítulo anterior, apresenta algumas limitações, entre elas o facto de os dados definitivos do Censos 2021 não apresentarem indicadores diretamente relacionados com as tipologias de carência habitacional do DL n.º 37/2018, o que determinou a necessidade de se proceder à realização de um Levantamento Municipal focado especificamente na quantificação e caraterização das situações de carência habitacional. Os dados recolhidos através desse levantamento permitem uma análise individualizada de cada um dos potenciais casos de carência habitacional, algo que se revela impossível com a utilização dos dados do Censos 2021, onde a informação se encontra agregada ao nível da subsecção estatística. Permitem, ainda, uma análise mais fina da incidência territorial dos problemas habitacionais, o que se revelará indispensável à ponderação das soluções habitacionais a candidatar ao Programa 1.º Direito.

Assim sendo, o Município encetou um Levantamento Municipal das Carências Habitacionais, abrangendo a



totalidade do território municipal, no primeiro trimestre de 2023, tendo realizado inquéritos presenciais nas habitações de agregados familiares em situações de aparente carência habitacional, que, na maioria dos casos, já se encontravam sinalizados pelos serviços sociais da Câmara Municipal. Os inquéritos realizados visaram a caracterização socioeconómica dos agregados familiares e, principalmente, a caracterização dos alojamentos e da sua forma de ocupação, tendo como principal objetivo a deteção de problemas relacionados com “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação” dos alojamentos e com situações de “precariedade” das famílias.

Na identificação das carências habitacionais do Concelho, foi ainda considerado o parque habitacional público, os pedidos de habitação apresentados ao Município, e o levantamento que já havia sido efetuado e integrado na primeira versão da ELH, e que se transpõe para a presente revisão.

2.3.1. Carências do parque habitacional público

O parque habitacional público do concelho de Vila do Conde é composto por 844 fogos, 832 a cargo do Município de Vila do Conde e 12 propriedade do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), conforme já referido no ponto 2.1.3 do presente relatório. Estes alojamentos distribuem-se por quase todas as freguesias do Concelho, com exceção de Aveleda, Azurara, Gião, Mindelo e UF de Fornelo e Vairão (Figura 8), ainda que a maioria dos fogos se concentre na freguesia de Vila do Conde, onde se localizam 492 fogos.

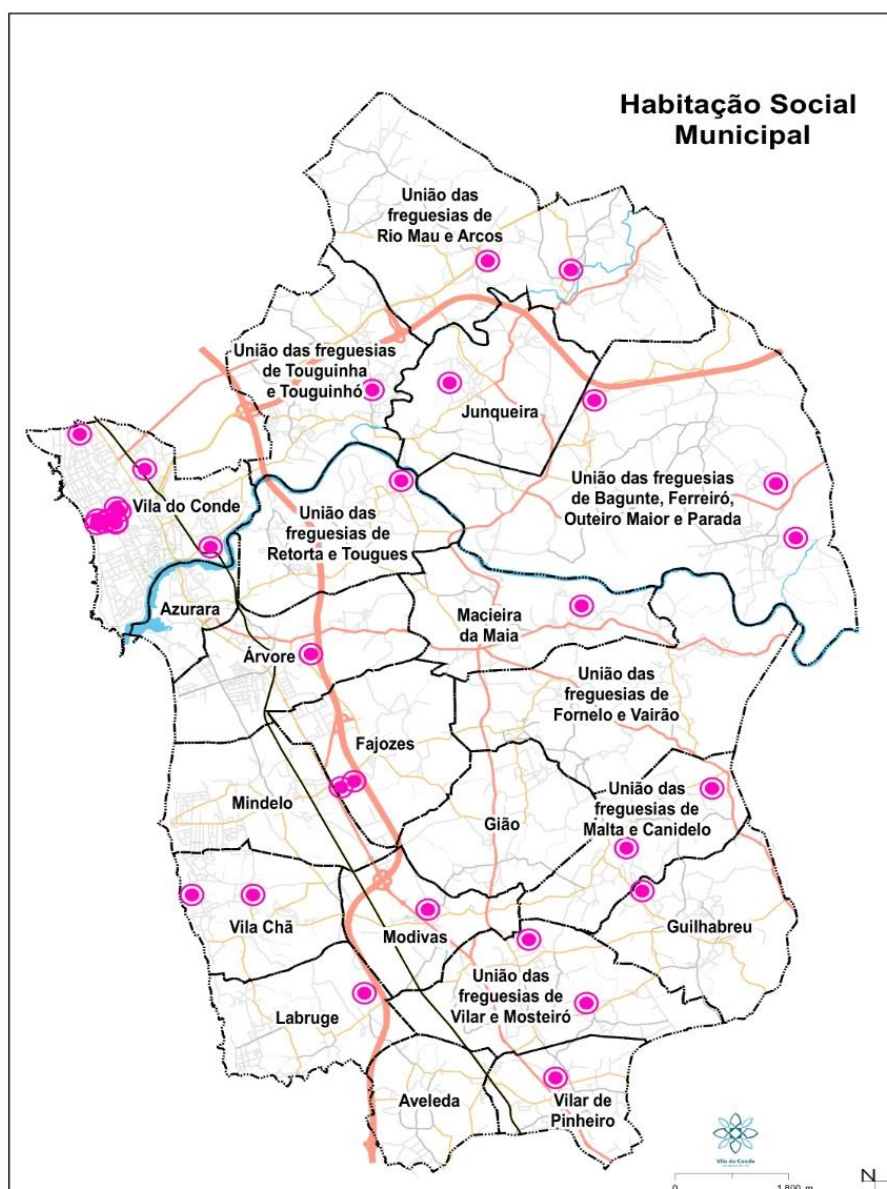


Figura 8 – Parque habitacional público

Fonte: Câmara Municipal de Vila do Conde, 2020

No que se refere ao estado de conservação dos alojamentos do parque habitacional público de Vila do Conde verifica-se que 98% dos fogos dele integrantes (num total de 824 fogos) possuem algum tipo de patologia. Destes, 75% dos fogos apresentam patologias médias, graves ou muito graves (num total de 622 fogos) e os restantes (202 fogos) apresentam patologias ligeiras. Concluindo-se, portanto, que este é um parque habitacional com carências evidentes ao nível da “insalubridade e insegurança”, e necessidade de reabilitação expressiva, cujas intervenções se focarão na resolução dessas carências.

Quadro 20 – Patologias diagnosticadas no parque habitacional público de Vila do Conde

Fonte: Município de Vila do Conde

Natureza do alojamento	Concelho	Total Fogos	Tipo de patologias			
			Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Vila do Conde	832	202	44	173	393
Arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS)	Vila do Conde	12	0	0	12	0
TOTAL		844	202	44	185	393

A análise do estado de conservação dos fogos do parque habitacional público de Vila do Conde, ao nível da freguesia, permite verificar um padrão mais ou menos constante, ou seja, verifica-se que em quase todas as freguesias existem fogos com patologias médias, graves ou muito graves, sendo que apenas em Guilhabreu, Modivas e Vilar do Pinheiro os fogos apresentam apenas patologias ligeiras (num total de 17, 19 e 40 fogos, respetivamente). Como seria de prever, é na freguesia de Vila do Conde que grande parte dos fogos com patologias diagnosticadas se concentra, já que, para além de ser neste território que se concentram parte considerável dos fogos, é também aqui onde predomina a natureza grave e muito grave das obras de que o parque habitacional municipal necessita.

Quadro 21 – Patologias diagnosticadas no parque habitacional público de Vila do Conde, por freguesia

Fonte: Município de Vila do Conde

Natureza do alojamento	Identificação do empreendimento	Freguesia	Total Fogos	Ano de construção	Tipo de patologias			
					Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Farol	Vila do Conde	118	1980				X
	Frei Mauro	Vila do Conde	64	1989	X			
	Bairro Pescadores C	Vila do Conde	12	1998				X
	Bairro Pescadores A	Vila do Conde	5	1998				X
	Bairro Pescadores B	Vila do Conde	12	1999	X			
	Bairro da Câmara	Vila do Conde	14	2016	--	--	--	--
	Bairro Alto / Previdência	Vila do Conde	2	1960				X
	Dálías	Vila do Conde	64	1997			X	
	Cidade Nova	Vila do Conde	189	2003				X

Natureza do alojamento	Identificação do empreendimento	Freguesia	Total Fogos	Ano de construção	Tipo de patologias			
					Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Arrendamentos sociais do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS)	Bairro das Pedreiras	Vila do Conde	7	1960			X	
	Bairro dos Pescadores	Vila do Conde	5	1959			X	
TOTAL FREGUESIA			492		76		76	326
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Arcos	Rio Mau e Arcos	7	2003		X		
	Rio Mau		4	2004	X			
	TOTAL FREGUESIA		11		4	7		
	Árvore	Árvore	36	2004			X	
	TOTAL FREGUESIA		36				36	
	Ferreiró	Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	5	2004		X		
	Bagunte		7	2000		X		
	Parada		5	2005	X			
	TOTAL FREGUESIA		17		5	12		
	Fajozes 1	Fajozes	19	2002	X			
	Fajozes 2		2	1975			X	
	TOTAL FREGUESIA		21		19		2	
	Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Guilhabreu	Guilhabreu	17	2004	X		
TOTAL FREGUESIA		17		17				
Arrendamentos sociais da Câmara Municipal de Vila do Conde (CMVC)	Junqueira	Junqueira	19	2000				X
	TOTAL FREGUESIA		19					19
	Labruge	Labruge	17	2002				X
	TOTAL FREGUESIA		17					17
	Macieira	Macieira da Maia	31	2005				X
	TOTAL FREGUESIA		31					31
	Malta	Malta e Canidelo	9	2005			X	
	Canidelo		3	2002		X		
	TOTAL FREGUESIA		12			3	9	
	Modivas	Modivas	19	2005	X			
	TOTAL FREGUESIA		19		19			
	Tougues	Retorta e Tougues	6	2000	--	--	--	--
	TOTAL FREGUESIA		6	--	--	--	--	--
	Touguinhó	Touguinha e Touguinhó	11	2003		X		
	TOTAL FREGUESIA		11			11		

Natureza do alojamento	Identificação do empreendimento	Freguesia	Total Fogos	Ano de construção	Tipo de patologias			
					Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
	Vila Chã – 1.ª e 2ª fase	Vila Chã	22	1999	X			
	Vila Chã - 3.ª fase		44	2005			X	
	TOTAL FREGUESIA		66		22		44	
	Vilar	Vilar e Mosteiró	11	2001		X		
	Mosteiró		18	2004			X	
	TOTAL FREGUESIA		29			11	18	
	Vilar do Pinheiro	Vilar do Pinheiro	40	2007	X			
	TOTAL FREGUESIA		40		40			

Nos bairros mais antigos as principais patologias estão relacionadas com a idade do edificado e os sistemas construtivos utilizados (estruturas, vãos e coberturas desadequados relativamente aos padrões atuais), que, além de condicionarem as condições de habitabilidade dos alojamentos, não sofreram, em alguns casos, as necessárias obras de conservação/manutenção/reparação desde a sua criação, o que redundou numa acentuada degradação dos mesmos. Nos bairros construídos ao abrigo do PER, as patologias identificadas centram-se na existência de infiltrações, degradação de coberturas e problemas ao nível do conforto térmico.

2.3.2. Breve análise dos resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais

No levantamento de campo efetuado em 2023¹⁴, foram incluídos 650 alojamentos familiares, tendo sido realizados igual número de inquéritos aos agregados familiares neles residentes. Como se pode verificar na Figura 9, a maioria dos alojamentos alvo de levantamento localiza-se na freguesia de Vila do Conde (324 inquéritos), seguindo-se as freguesias de Árvore e Mindelo em segundo e terceiro lugar, com 34 e 31 inquéritos, respetivamente. Como se poderá verificar, a diferença entre o número de inquéritos realizados na freguesia de Vila do Conde e as restantes é muito acentuada, o que era expectável considerando que nesta freguesia se concentra mais de um terço da população do Concelho, sendo por essa razão pré-identificada pelo Município¹⁵ como aquela onde se localizam os problemas mais significativos de “sobrelotação”, “inadequação”, “precariedade” e “insalubridade e insegurança”.

¹⁴ As fichas do Levantamento municipal das Carências Habitacionais utilizadas no levantamento podem ser consultadas em anexo.

¹⁵ A pré-identificação dos casos teve por base o registo dos pedidos de apoio habitacional e a informação disponibilizada pelos serviços de Ação Social do Município, complementada pelas sinalizações efetuadas pelos parceiros estratégicos da Rede Social (Juntas de Freguesia, IPSS, Conferências Vicentinas, Instituto da Segurança Social e Equipa da Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde responsável pelo Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social).

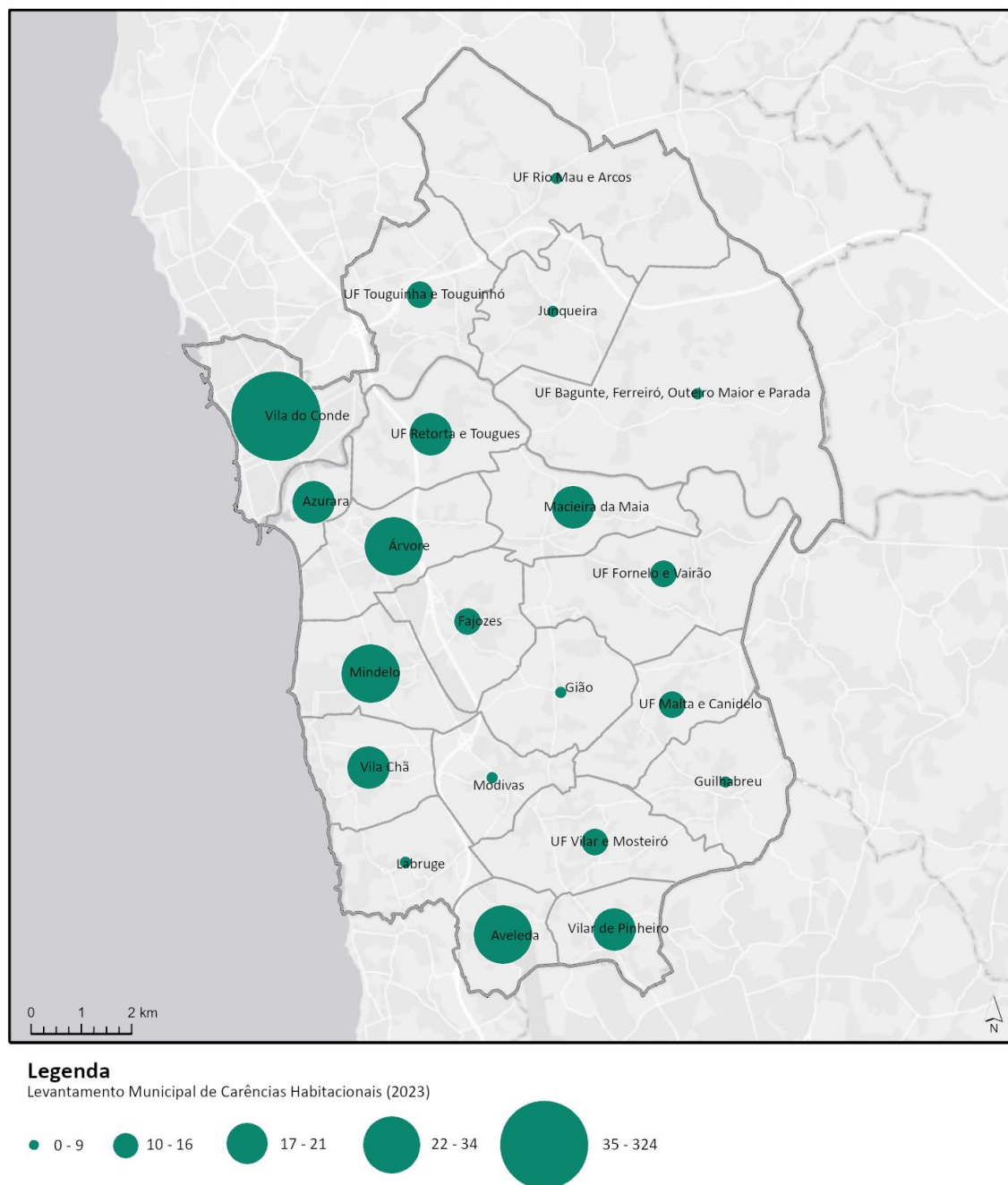


Figura 9 – Agregados familiares alvo do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais em 2023

No que concerne a caracterização socioeconómica, o levantamento focou-se na identificação dos titulares dos alojamentos, na constituição dos respetivos agregados familiares (identificando a dimensão dos agregados, número e características de dependentes, maiores de 65 anos, portadores de deficiência/mobilidade condicionada e desempregados) e na determinação preliminar do seu rendimento médio mensal. Importa referir que, no conjunto dos 650 agregados familiares entrevistados, se incluem 141 agregados em situação de coabitação.

A análise dos dados mostra que 60% dos agregados familiares (391 famílias) são constituídos por uma ou duas pessoas, sendo a UF de Vilar e Mosteiró a que apresenta maior proporção de agregados unipessoais (56% do total dos agregados levantados nesta união de freguesias), enquanto a freguesia de Guilhabreu é aquela onde a proporção de famílias constituídas por apenas duas pessoas é maior (63%). Globalmente, dos 650 agregados familiares, 146 incluem pessoas com mais de 65 anos e 303 incluem dependentes (22% e 47% do total dos agregados familiares, respetivamente).

Os agregados familiares que integram pessoas com deficiência e/ou incapacidade correspondem a 18% do total (117 agregados), sendo a freguesia de Vila do Conde aquela onde esse valor é mais elevado (63 agregados). A nível socioeconómico, verifica-se, também, a existência de 258 agregados familiares que integram desempregados (40% do total dos agregados entrevistados), com a UF de Retorta e Tougues a apresentar a maior proporção de agregados familiares com desempregados (86% do total dos agregados inquiridos nesta união de freguesias).

Ao nível dos rendimentos médios mensais dos agregados familiares inquiridos, verifica-se que a grande maioria se enquadra no escalão de valores “até 960,86€”, (73% do total), contribuindo o escalão de rendimentos inferior a 1 IAS (480,43€), com 206 famílias.

Quadro 22 – Rendimento médio mensal dos agregados familiares – Levantamento Municipal das Carências Habitacionais

Unidade territorial	Agregados familiares	Rendimento Médio Mensal							
		Inferior a 480,43€		Entre 480,43€ e 960,86€		Entre 960,86€ e 1.441,29€		Superior a 1.441,29€	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	650	206	32%	268	41%	103	16%	51	8%
Árvore	34	9	26%	15	44%	9	26%	1	3%
Aveleda	26	6	23%	7	27%	9	35%	3	12%
Azurara	19	4	21%	9	47%	1	5%	5	26%
Fajozes	11	1	9%	5	45%	3	27%	1	9%
Gião	9	2	22%	3	33%	1	11%	1	11%
Guilhabreu	8	1	13%	4	50%	2	25%	1	13%
Junqueira	7	1	14%	2	29%	3	43%	1	14%
Labruge	9		0%	5	56%	1	11%	1	11%
Mindelo	31	11	35%	11	35%	7	23%	1	3%

Unidade territorial	Agregados familiares	Rendimento Médio Mensal							
		Inferior a 480,43€		Entre 480,43€ e 960,86€		Entre 960,86€ e 1.441,29€		Superior a 1.441,29€	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Macieira da Maia	18	3	17%	8	44%	3	17%	1	6%
Modivas	23	8	35%	9	39%	5	22%	1	4%
Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	7		0%	4	57%	1	14%	2	29%
Fornelo e Vairão	14	5	36%	4	29%	3	21%	1	7%
Malta e Canidelo	11	4	36%	6	55%	1	9%	0	0%
Rio Mau e Arcos	7	2	29%	5	71%		0%	0	0%
Retorta e Tougues	21	5	24%	12	57%	3	14%	1	5%
Touguinha e Touguinhó	14	4	29%	5	36%	4	29%	1	7%
Vilar e Mosteirão	16	6	38%	8	50%	2	13%	0	0%
Vila Chã	21	9	43%	8	38%	3	14%	1	5%
Vila do Conde	324	118	36%	130	40%	39	12%	26	8%
Vilar do Pinheiro	20	7	35%	8	40%	3	15%	2	10%

Considerando a parte do inquérito relativa à caracterização dos alojamentos, refira-se que o mesmo discrimina a tipologia habitacional, o regime de ocupação, as características genéricas da habitação e os dados relativos à “insalubridade”, “segurança estrutural”, à “sobrelotação” e à “inadequação” dos alojamentos às condições físicas dos seus ocupantes.

A maioria dos agregados familiares inquiridos reside em habitações unifamiliares (38% do total de agregados entrevistados), seguindo-se a habitação multifamiliar com 33%. Importa referir que 15% dos agregados inquiridos reside em habitações não convencionais designadamente anexos, barracas, lojas, garagens, escritórios, sótãos e outras.

No que concerne a forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a maioria reside em alojamentos arrendados (63% dos agregados inquiridos), 22% reside em regime de coabitação, 6% em regime de cedência de alojamento e apenas 5% são proprietários dos alojamentos que ocupam. As famílias arrendatárias suportam, na sua maioria, rendas entre 200€ e 400€ (56% das famílias arrendatárias), seguindo-se os agregados inseridos nos escalões de renda superiores a 400€, onde se incluem 22% das famílias arrendatárias. Estes valores de renda encontram-se, na sua maioria, abaixo do valor médio das rendas

praticadas em 2022 (555€)¹⁶, de acordo com os dados do INE.

Os dados apurados revelam, como já mencionado, 99 agregados familiares (15% do total) a residir em barracas, ou outras soluções habitacionais não convencionais, destacando-se, pela sua concentração e degradação, um núcleo de 16 barracas, residência de outras tantas famílias, em Tougues.

No levantamento efetuado 18% dos alojamentos apresentavam falta de condições de habitabilidade, 37% apresentavam indícios de sobrelotação e 10% encontravam-se desajustados face às necessidades de mobilidade dos seus ocupantes.

A análise global aos resultados do inquérito permitiu identificar 585 famílias, das 650 inquiridas, onde se verificou a existência de carências de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação”, “inadequação” e “precariedade”, sendo que em 281 destas famílias existe sobreposição de vários tipos de carências.

Dada a realidade de sobreposição de diferentes fatores de carência habitacional (isto é, a conclusão de que muitos alojamentos se enquadram em mais que uma tipologia de carência habitacional), considerou-se fundamental desenvolver critérios para a identificação da carência prevalente, a fim de evitar duplicações das soluções a apresentar. Assim, e após uma análise aos agregados levantados, considerou-se que os casos de sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança” com “inadequação” e/ou “sobrelotação” seriam maioritariamente considerados como tendo carência prevalente de “insalubridade e insegurança”, sempre que estes fossem propriedade dos ocupantes, uma vez que a análise dos casos específicos revela uma esmagadora maioria de situações onde os alojamentos apresentam estados de conservação com anomalias médias, graves e muito graves, associados a falta de condições de habitabilidade, cuja resolução se assume ser prioritária. Na prática, sempre que se conclui pela existência de problemas de “insalubridade e insegurança”, neste regime de ocupação, considera-se que a resolução dessa carência, independentemente da solução habitacional que venha a ser adotada (reabilitação/ampliação da habitação pré-existente ou nova habitação), permitirá a eliminação dos outros fatores de carência habitacional identificados.

Para os restantes casos com sobreposições de carências, mas onde o regime de propriedade está identificado como arrendatário privado, assumiu-se como prevalentes as carências habitacionais de “sobrelotação” ou “inadequação” que apresentem, quando sobrepostas com carências de “insalubridade e insegurança”. Esta diferenciação de critérios, relativamente aos proprietários privados, prende-se com o facto de se considerar que, apesar da existência de carências de “insalubridade e insegurança” cuja responsabilidade de resolução deverá ser dos senhorios, no cumprimento dos seus deveres de conservação e manutenção dos alojamentos, tal não poderá acontecer quando a estes se somam outro tipo de carências que transcendes estes deveres

¹⁶ Considerando uma média calculada tendo por base o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos, para o 2.º semestre de 2022, considerando uma média de áreas relativas às tipologias T1 a T3.

necessitando estes agregados de soluções de realojamento em habitações que se adequem às suas carências de “inadequação” e/ou “sobrelotação”. No caso de sobreposição de carências de “insalubridade e insegurança”, com carências de “inadequação”, ou “sobrelotação” e/ou “precariedade”, assumiu-se esta última como a carência prevalente, dado tratarem-se, maioritariamente, de casos de coabitação, cedências, denúncias/não renovação de contratos, habitações não convencionais, pessoas em situação de sem-abrigo, ou por estarmos perante agregados familiares com carências socioeconómicas, cujos rendimentos não lhes permitem, atualmente, o acesso a uma habitação condigna no mercado livre.

2.3.3. Carências Habitacionais

As carências habitacionais que se identificam seguidamente compreendem os casos identificados no levantamento realizado em 2023, que ascendem a 585 agregados familiares, e integram os casos que já se encontram identificados na primeira versão da ELH. Nessa primeira versão documento, encontravam-se identificadas 775 famílias residentes em habitações do parque habitacional público (parque habitacional público do Município e do IGFSS), 71 famílias proprietárias de frações em empreendimentos habitacionais públicos do Município e 122 famílias com necessidades de realojamento por carências habitacionais graves ou muito graves. Globalmente, haveria assim, a necessidade de desenvolver, em 2023, soluções habitacionais para 1.553 famílias com carências habitacionais (968 agregados previstos na ELH de 2021 e 585 agregados diagnosticados no levantamento de carências habitacionais efetuado em 2023). No entanto, uma análise efetuada pelo Município, em momento posterior à aprovação da ELH de Vila do Conde e à assinatura do Acordo de Colaboração com o IHRU (2021), revelou a existência de mais famílias/alojamentos com carências habitacionais residentes no parque público municipal (arrendatários públicos), e também de proprietários ocupantes de frações em edifícios de habitação municipal, que não foram integrados nas medidas propostas. Assim, às 71 famílias proprietárias ocupantes de frações em edifícios de habitação municipal, que já estavam previstas na ELH em vigor (2021), deverão ser acrescentadas mais 15 famílias, totalizando 86 proprietários privados em frações localizadas em edifícios de habitação municipal. No caso do parque habitacional público municipal, deverão, também, ser adicionados os alojamentos/famílias residentes nos Empreendimentos de Parada, Rio Mau e Guilhabreu que, apesar de apresentarem carências habitacionais, não foram considerados na ELH em vigor (2021), correspondendo a 26 alojamentos/famílias. A estes acrescem, ainda, 12 alojamentos/famílias, em diversos empreendimentos do parque habitacional público municipal, já referido na ELH em vigor (2021), que, também, não foram, à data, consideradas como tendo carências habitacionais. Deste modo, a Alteração da ELH que agora se efetua integrará essas famílias, passando a prever a necessidade de suprir carências habitacionais para 1.606 agregados. Conforme se pode observar no quadro seguinte, do total de agregados levantados, 1676 (considerando os levantamentos de 2020 e a sua revisão

em 2023 e o Levantamento Municipal das Carências Habitacionais de 2023), apurou-se a existência de carências habitacionais que afetam 1.606 famílias (96% dos alojamentos levantados), correspondendo 58% a carências de “insalubridade e insegurança” (938, agregados), 29% a carências de “precariedade” (465 agregados), 10% a carências de “sobrelotação” (159 agregados), e 3% a carências de “inadequação” (44 agregados).

Quadro 23 – Quadro das carências habitacionais prevalentes diagnosticadas no Concelho de Vila do Conde

Unidade territorial	Alojamentos / Famílias	Famílias com carências habitacionais										Famílias sem carências habitacionais	
		Total		Insalubridade e Insegurança		Sobrelotação		Inadequação		Precariedade			
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Vila do Conde (Concelho)	1676	1606	96%	938	58,4%	159	9,9%	44	2,7%	465	29,0%	70	4,2%
Árvore	93	89	96%	52	58,4%	9	10,1%	2	2,2%	26	29,2%	4	4,3%
Aveleda	27	24	89%	1	4,2%	7	29,2%	6	25,0%	10	41,7%	3	11,1%
Azurara	23	21	91%	0	0,0%	4	19,0%	1	4,8%	16	76,2%	2	8,7%
Fajozes	44	42	95%	32	76,2%	2	4,8%		0,0%	8	19,0%	2	4,5%
Gião	11	11	100%	0	0,0%	4	36,4%	1	9,1%	6	54,5%	0	0,0%
Guilhabreu	29	28	97%	18	64,3%	1	3,6%		0,0%	9	32,1%	1	3,4%
Junqueira	27	27	100%	19	70,4%	4	14,8%	1	3,7%	3	11,1%	0	0,0%
Labruge	29	27	93%	17	63,0%	3	11,1%		0,0%	7	25,9%	2	6,9%
Mindelo	37	31	84%	0	0,0%	8	25,8%	4	12,9%	19	61,3%	6	16,2%
Macieira da Maia	55	54	98%	31	57,4%	5	9,3%	2	3,7%	16	29,6%	1	1,8%
Modivas	46	46	100%	23	50,0%	9	19,6%		0,0%	14	30,4%	0	0,0%
Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	27	27	100%	19	70,4%	4	14,8%		0,0%	4	14,8%	0	0,0%
Fornelo e Vairão	15	14	93%	1	7,1%	3	21,4%	1	7,1%	9	64,3%	1	6,7%
Malta E Canidelo	30	27	90%	18	66,7%	1	3,7%	1	3,7%	7	25,9%	3	10,0%
Rio Mau e Arcos	43	42	98%	35	83,3%	1	2,4%		0,0%	6	14,3%	1	2,3%
Retorta e Tougues	25	24	96%	16	66,7%		0,0%	1	4,2%	7	29,2%	1	4,0%
Touguinha e Touguinhó	32	30	94%	15	50,0%	10	33,3%		0,0%	5	16,7%	2	6,3%
Vilar e Mosteiró	53	49	92%	36	73,5%		0,0%	2	4,1%	11	22,4%	4	7,5%
Vila Chã	91	88	97%	68	77,3%	7	8,0%	1	1,1%	12	13,6%	3	3,3%
Vila do Conde	872	839	96%	497	59,2%	73	8,7%	19	2,3%	250	29,8%	33	3,8%
Vilar do Pinheiro	67	66	99%	40	60,6%	4	6,1%	2	3,0%	20	30,3%	1	1,5%

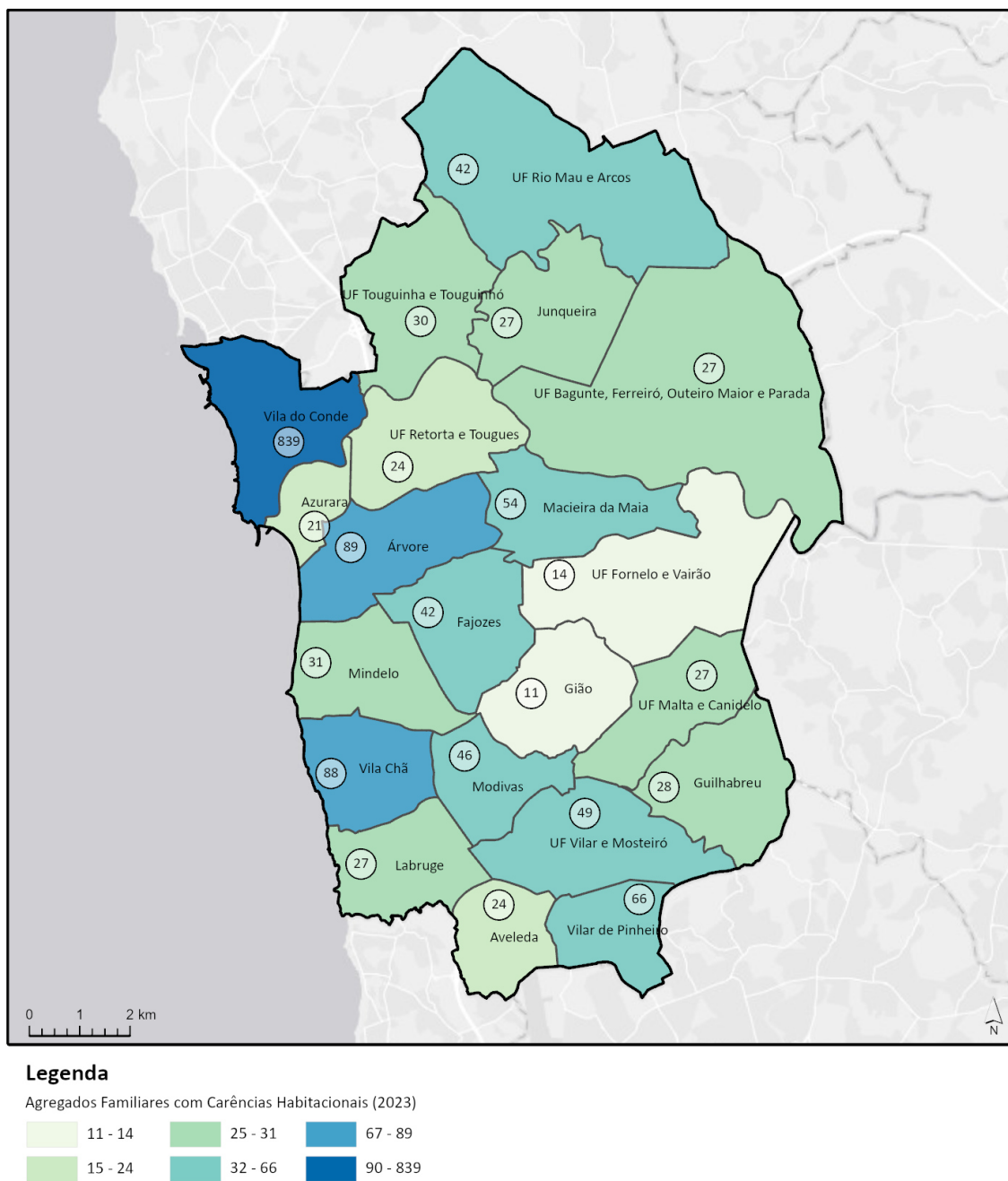


Figura 10 – Distribuição territorial, por freguesia, dos agregados familiares/alojamentos com carências habitacionais

Seguidamente apresenta-se uma breve caracterização das famílias diagnosticadas em cada uma das tipologias de carência diagnosticadas.

2.3.4. Insalubridade e Insegurança

A identificação de um alojamento como tendo problemas de “insalubridade e insegurança” está dependente de o local, construído ou não, em que a pessoa ou o agregado familiar vive estar destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquicidade e higiene, ou do facto de o alojamento não ter condições mínimas de habitabilidade.

O diagnóstico desta tipologia de carência habitacional, nesta Alteração da ELH, depende em grande medida do diagnóstico efetuado para a ELH em vigor (2021) e nos critérios então utilizados e que na presente Alteração não foram revistos. Relativamente aos levantamentos efetuados em 2023, para o estabelecimento de carências de “insalubridade e insegurança”, foi tida em conta a informação recolhida no levantamento de campo para aferição deste tipo de carências¹⁷, e foram estabelecidas orientações que permitem avaliar, para cada alojamento levantado, a existência deste tipo de carências. Assim, desenvolveu-se uma listagem de elementos cuja inexistência ou presença, nos alojamentos, os habilita a integrar de forma direta a tipologia de carência habitacional “insalubridade e insegurança”. Nestes elementos integram-se a falta de condições de habitabilidade, o estado de conservação com anomalias de nível 2 ou 1 (graves e muito graves), inexistência de abastecimento de água ou eletricidade, inexistência de instalações sanitárias interiores, ou equipamentos de sanita com autoclismo ou base de duche/banheira, sendo a existência de pelo menos um destes fatores suficientes para que se considerasse existirem carências de “insalubridade e insegurança”.

Aos restantes casos é efetuada uma análise caso a caso, tendo em consideração a presença de outros fatores que, não constituindo por si só motivo de validação deste tipo de carência, quando considerados em conjunto, convergem para a avaliação dos alojamentos como não tendo condições de salubridade e segurança. Nesta listagem incluem-se todas as outras possíveis debilidades identificadas no levantamento ao nível da insalubridade e insegurança.

Importa referir que as carências de “insegurança” foram aferidas recorrendo aos dados recolhidos sobre o estado de conservação global dos edifícios (secção “Segurança Estrutural – Estado de Conservação”, das fichas de levantamento, em anexo), enquanto as carências de “insalubridade” resultam da análise efetuada às condições de salubridade e habitabilidade das habitações (secções “Condições de Salubridade” e “Condições de Habitabilidade”, das fichas de levantamento, em anexo), que incluem a disponibilidade de infraestruturas básicas, instalações e equipamentos sanitários e de cozinha e a existência de outros fatores de insalubridade como pragas e substâncias tóxicas e a existência de condições mínimas de habitabilidade.

Globalmente, considerou-se, assim, a existência de carências de “insalubridade” e insegurança em 938

¹⁷ Foram analisadas, além das condições mínimas de habitabilidade (Portaria n.º 243/84, de 17 de abril) e do estado de conservação, a disponibilidade de infraestruturas básicas na habitação e as condições oferecidas pelas instalações sanitárias e cozinhas (equipamentos existentes, soluções de ventilação, abastecimento de água e drenagem de águas residuais, etc.), bem como a existência de outros fatores de insalubridade como a presença ativa de pragas e substâncias tóxicas nas habitações e envolvente imediata.

alojamentos, sendo 910 provenientes dos empreendimentos habitacionais (arrendatários de habitação social e proprietários de frações nestes empreendimentos) e os restantes 28, provenientes do levantamento municipal de carências efetuado em 2023. Estes alojamentos distribuem-se um pouco por todo o concelho, apresentando, contudo, maior prevalência na freguesia de Vila do Conde (onde se localiza parte considerável do parque habitacional público). Ainda assim, importa referir de forma mais específica a UF de Retorta e Tougues, uma vez que aqui se localizam 16 alojamentos de habitações não convencionais, do tipo “barraca”, que constituem o único núcleo degradado identificado na presente Proposta de ELH, e que se descreve no ponto 2.3.8 do relatório.

Quadro 24 – Quadro resumo – Casos de insalubridade e insegurança

Insalubridade e Insegurança			938 Agregados familiares / alojamentos ¹⁸		
Parque Habitacional Público (arrendatários + proprietários de frações): 910					
Provenientes do levantamento de 2023: 28 (especificados seguidamente)					
Dimensão dos Agregados Familiares	1 pessoa	6	Tipo de Habitação	Unifamiliar	8
	2 pessoas	8		Edifício multifamiliar	1
	3 pessoas	2		“Quartos”	--
	4 pessoas	9		“Anexos e outros”	3
	5 ou mais pessoas	3		Solução não convencional	16
Agregados com dependentes		15		Sem informação	--
Agregados com pessoas com mais de 65 anos		4	Tipo de Ocupação	Proprietário ocupante	9
Agregados com pessoas com deficiência		4		Arrendamento privado	1
Agregados com pessoas desempregadas		20		Arrendamento público	--
Rendimento Médio Mensal	< 1 IAS	11		Coabitação	2
	1 a 2 IAS	14		Cedências	--
	2 a 3 IAS	2		Legalidade (sem alvará/licença de utilização)	16
	3 a 4 IAS	1	Sem-abrigo	--	
	> 4 IAS	--	Vítimas violência doméstica Refugiados	--	
Sem informação		--	Outras situações		--
Estado de Conservação – Nível de Anomalias			Sem informação		3
			N5 e N4 – Muito Ligeiras e Ligeiras		3
			N3 - Médias		3
			N2 - Graves		9
			N1 - Muito Graves		10

¹⁸ Uma vez que não foi possível obter o mesmo nível de detalhe relativamente às famílias integradas nesta tipologia de carência, considerando a forma diferenciada de como foram elaborados os levantamentos e diagnóstico que serviram de base à ELH em vigor (2021), e uma vez que a maioria dos agregados/alojamentos aqui incluídos são originários dos empreendimentos habitacionais (arrendatários municipais ou proprietários ocupantes) cujo diagnóstico foi elaborado em 2020, não é possível apresentar uma caracterização com o mesmo nível de detalhe para todos os agregados aqui incluídos. Assim, neste quadro, apenas se caracterizam, de forma exaustiva, os agregados diagnosticados como tendo carência prevalente de “insalubridade e insegurança” provenientes do levantamento de 2023.

2.3.5. Sobrelotação

De acordo com os dados obtidos no Levantamento Municipal das Carências Habitacionais e a informação dos agregados familiares já integrados na primeira versão da ELH (2021), existem, no concelho de Vila do Conde, 159 alojamentos sobrelotados, correspondendo a 10% do total dos alojamentos analisados. Por “sobrelotação” de uma habitação entende-se a insuficiência de divisões num espaço de habitação (uma ou mais divisões), que se apura através da relação entre a composição do agregado familiar e o número de divisões da habitação.

Quadro 25 – Quadro resumo – Casos de sobrelotação

Sobrelotação			159 Agregados familiares / alojamentos		
Provenientes do levantamento de 2020: 8					
Provenientes do levantamento de 2023: 151					
Dimensão dos Agregados Familiares	1 pessoa	11	Tipo de Habitação	Unifamiliar	61
	2 pessoas	31		Edifício multifamiliar	65
	3 pessoas	36		“Quartos”	3
	4 pessoas	42		Solução não convencional	20
	5 ou mais pessoas	39		Sem informação	10
Agregados com dependentes		122	Tipo de Ocupação	Proprietário ocupante	7
Agregados com pessoas com mais de 65 anos		23		Arrendamento privado	121
Agregados com pessoas com deficiência		26		Arrendamento público	--
Agregados com pessoas desempregadas		57		Coabitação	27
Rendimento Médio Mensal	< 1 IAS	24		Cedências	1
	1 a 2 IAS	69		Legalidade (sem alvará/licença de utilização)	--
	2 a 3 IAS	32		Sem informação	3
	3 a 4 IAS	12	Sem-abrigo		--
	> 4 IAS	7	Vítimas violência doméstica Refugiados		1
Sem informação		15	Outras situações		--
Estado de Conservação – Nível de Anomalias			Sem informação		84
			N5 e N4 – Muito Ligeiras e Ligeiras		44
			N3 - Médias		18
			N2 - Graves		9
			N1 - Muito Graves		4

Os agregados familiares que se encontram em situação de “sobrelotação” são constituídos, predominantemente, por três ou mais elementos, sendo que 122 incluem dependentes, 26 incluem pessoas portadoras de deficiência e 57 incluem pessoas em situação de desemprego. Os agregados nesta situação de carência habitacional enquadram-se em escalões de rendimento médio mensal até aos 960,86€ (2 x IAS).



A “sobrelotação” encontra-se quase distribuída por alojamentos unifamiliares e multifamiliares de tipo clássico, maioritariamente num regime de ocupação do tipo arrendamento, estando também identificados diversos casos de coabitação.

2.3.6. Inadequação a Pessoas com Incapacidade ou Deficiência

A inadequação de uma habitação está associada à incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela habitam, em particular quando se consideram casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, residentes em espaços onde existem barreiras no acesso ao piso da habitação e/ou onde as medidas dos vãos e áreas interiores impedem a circulação e utilização dos espaços de forma ajustada às características específicas de quem nelas reside.

Os 44 alojamentos identificados como tendo carências de “inadequação” são, na sua esmagadora maioria, provenientes do levantamento efetuado em 2023 (42 alojamentos), tendo sido identificada a existência de barreiras no acesso ao piso do alojamento (acesso exterior) e/ou no interior das habitações (áreas e vãos de reduzida dimensão que não permitem a utilização e/ou circulação da/na habitação), configurando, deste modo, debilidades no âmbito da inadequação das habitações às necessidades específicas (ao nível da mobilidade) dos seus residentes.

Os alojamentos com carências de “inadequação” são, maioritariamente, de tipo unifamiliar e apresentam um regime de ocupação do tipo “arrendatário privado” (43 alojamentos). Neste conjunto de casos, incluem-se 22 agregados que com pessoas portadoras de deficiência e 27 agregados que integram pessoas de idade igual ou superior a 65 anos, o que contribui para que os alojamentos que ocupam e que apresentam barreiras de acesso ou desadequação de vãos e espaços interiores se enquadrem em carências de “inadequação”, dadas as limitações físicas dos ocupantes.

Quadro 26 – Quadro resumo – Casos de inadequação

Inadequação			44 Agregados familiares / alojamentos		
Provenientes do levantamento de 2020: 2					
Provenientes do levantamento de 2023: 42					
Dimensão dos Agregados Familiares	1 pessoa	20	Tipo de Habitação	Unifamiliar	25
	2 pessoas	14		Edifício multifamiliar	11
	3 pessoas	7		“Quartos”	--
	4 pessoas	2		Solução não convencional	5
	5 ou mais pessoas	1		Sem informação	3
Agregados com dependentes		8	Tipo de Ocupação	Proprietário ocupante	--
Agregados com pessoas com mais de 65 anos		27		Arrendamento privado	43
Agregados com pessoas com deficiência		22		Arrendamento público	--
Agregados com pessoas desempregadas		8		Coabitação	--
Rendimento Médio Mensal	< 1 IAS	17		Cedências	--
	1 a 2 IAS	17		Legalidade (sem alvará/licença de utilização)	--
	2 a 3 IAS	4		Sem informação	1
	3 a 4 IAS	2	Sem-abrigo		--
	> 4 IAS	1	Vítimas violência doméstica Refugiados		--
Sem informação		3	Outras situações		--
Estado de Conservação – Nível de Anomalias			Sem informação		19
			N5 e N4 – Muito Ligeiras e Ligeiras		10
			N3 - Médias		6
			N2 - Graves		7
			N1 - Muito Graves		2

2.3.7. Precariedade

Além das carências habitacionais de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação” e “inadequação”, os levantamentos efetuados em 2020 e 2023 permitiram identificar um conjunto de agregados familiares que se encontram numa situação de precariedade. Neste tipo de carência habitacional integram-se, por definição, as situações de pessoas sem abrigo¹⁹, pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de

¹⁹ Pessoas sem teto, vivendo no espaço público, alojadas em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário e pessoas sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito (alínea f) do artigo 4.º Decreto-Lei n.º 37/2018)

contrato de arrendamento.

Neste contexto, foram identificados 465 agregados (968 pessoas), 264 dos quais se encontram numa situação de sem-abrigo, coabitação, cedência de habitação, denúncia/não renovação do contrato ou arrendamentos ilegais em habitações não convencionais, insolvências e/ou carência socioeconómica, e 201 agregados apresentam situações de grande vulnerabilidade socioeconómica (associadas a outras carências habitacionais).

Quadro 27 – Quadro resumo – Casos de precariedade

Precariedade			465 Agregados familiares / alojamentos		
Provenientes do levantamento de 2020: 102					
Provenientes do levantamento de 2023: 363					
Dimensão dos Agregados Familiares	1 pessoa	178	Tipo de Habitação	Unifamiliar	124
	2 pessoas	148		Edifício multifamiliar	106
	3 pessoas	90		“Quartos”	9
	4 pessoas	28		Solução não convencional	54
	5 ou mais pessoas	21		Sem informação	172
Agregados com dependentes		137	Tipo de Ocupação	Proprietário ocupante	--
Agregados com pessoas com mais de 65 anos		81		Arrendamento privado	268
Agregados com pessoas com deficiência		61		Arrendamento público	--
Agregados com pessoas desempregadas		149		Coabitação	100
Rendimento Médio Mensal	< 1 IAS	142		Cedências	41
	1 a 2 IAS	148		Legalidade (sem alvará/licença de utilização)	3
	2 a 3 IAS	48		Sem informação	53
	3 a 4 IAS	13		Sem-abrigo	27
	> 4 IAS	1		Vítimas violência doméstica Refugiados	--
	Sem informação	113		Outras situações	438
Estado de Conservação – Nível de Anomalias			Sem informação		284
			N5 e N4 – Muito Ligeiras e Ligeiras		108
			N3 - Médias		23
			N2 - Graves		16
			N1 - Muito Graves		7

Globalmente, no conjunto dos agregados familiares diagnosticados neste tipo de carência, incluem-se 326 famílias constituídas por uma ou duas pessoas (geralmente famílias monoparentais, pessoas isoladas ou constituídas por pessoas com mais de 65 anos) e 137 agregados integram dependentes (filhos, pessoas portadoras de deficiência/ idosos a cargo). Das 465 famílias identificadas nesta tipologia de carência, 149 integram pessoas desempregadas, tendo sido, também, identificados 27 agregados em situação de sem-

abrigo. No seu conjunto, estes agregados familiares apresentam, maioritariamente, um rendimento médio mensal até aos 960,86€ (até 2 x IAS), correspondendo a 290 agregados familiares, uma parte considerável proveniente de pensões de reforma/invalidiz, subsídios de desemprego e prestações sociais como o rendimento social de inclusão ou prestações sociais de inclusão.

2.3.8. Núcleos Precários

Além das carências habitacionais de “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação”, “inadequação”, e “precariedade”, o levantamento efetuado permite uma identificação de locais onde o número e a concentração relativa dos alojamentos com carências, assim como as características da malha urbana, os qualificam como núcleos de concentração de situações de carência habitacional.

Estes núcleos de concentração de situações de carência habitacional podem, pelas suas características, ser considerados, no âmbito do Programa 1.º Direito, como “núcleos precários” ou “núcleos degradados”, conforme os artigos 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018. Por “núcleo precário”, entende-se *“o conjunto de construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Gênese Ilegal, ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por ‘bairro’, ‘núcleo’ ou ‘acampamento’”,* e por “núcleo degradado” entende-se o conjunto de *“pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com identidade própria e diferenciada no espaço urbano (...)”,* de acordo com o estabelecido no Programa 1º Direito.

No concelho de Vila do Conde foi identificado um “núcleo degradado”, na união de freguesias de Retorta e Tougues, localizado especificamente em Tougues, sendo que estes alojamentos já se encontram contabilizados na tipologia de carência “insalubridade e insegurança”, descrita no ponto 2.3.4, do presente relatório, sendo aqui autonomizados, apenas para efeitos de caracterização do respetivo núcleo precário.

O núcleo precário de Tougues é constituído por 16 agregados familiares, que integram 58 pessoas. Destes agregados, nove são constituídos por quatro pessoas, dois são constituídos por cinco ou mais pessoas e os restantes quatro distribuem-se por famílias constituídas por uma, duas ou três pessoas (um agregado em cada um dos dois primeiros casos e duas famílias no último caso). Neste conjunto de agregados identificaram-se 12 famílias com dependentes, correspondendo a 22 crianças e 4 adolescentes. Os agregados integrados no núcleo precário apresentam, maioritariamente, um rendimento médio mensal até dois IAS (cinco famílias até 1 IAS e dez famílias entre 1 e 2 IAS) e 15 agregados incluem pessoas desempregadas.



Figura 11 – Núcleo Precário de Tougues

Este núcleo é constituído por soluções habitacionais não convencionais do tipo “barraca”, apresentando, na sua maioria, ao nível do estado de conservação, anomalias graves ou muito graves em todos os elementos analisados (estrutura, cobertura, paredes, revestimento de pavimentos, caixilharias e portas, equipamentos

sanitários, equipamentos de cozinha, sistemas de distribuição de água e de drenagem de águas residuais e rede elétrica).

Além das carências objetivas que estes alojamentos apresentam, verifica-se que os mesmos se encontram numa situação de ilegalidade, não estando licenciados e estando implantados em áreas sujeitas a condicionantes legais que não permitem o seu licenciamento. Face a esta situação, haverá a necessidade de prever uma solução habitacional conjunta, que deverá passar pelo realojamento destes agregados familiares noutro local e a demolição das construções que agora ocupam.

2.3.9. Síntese

A análise efetuada aos resultados do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais permitiu a identificação e caracterização do universo de casos de carência habitacional de uma forma mais detalhada e condizente com a realidade atual do concelho de Vila do Conde, complementando o diagnóstico de carências já incluído na primeira versão da ELH.

Assim, globalmente, identificam-se, no concelho de Vila do Conde, **1.606 alojamentos/agregados familiares, integrando 3.951 pessoas, que apresentam algum tipo de carência habitacional enquadrada no Programa 1.º Direito**. O Plano de Ação da presente Alteração da ELH de Vila do Conde deverá **apontar soluções habitacionais para 938 agregados com carências prevalentes de “insalubridade e insegurança”, 159 agregados com carências prevalentes de “sobrelotação”, 44 agregados com carências prevalentes de “inadequação” e 465 agregados com carências prevalentes de “precariedade”**.

Quadro 28 – Número de agregados familiares e pessoas por carências habitacional prevalente e por regime de propriedade

Carência Prevalente	Regime de Propriedade	Agregados Familiares	Indivíduos Abrangidos
Insalubridade e Insegurança	Proprietário Ocupante	98	313
	Arrendatário Público	824	1962
	Ilegalidade (Núcleo Precário de Tougues)	16	58
Sobrelotação	Proprietário Ocupante	7	29
	Arrendatário Privado	124	447
	Coabitação/Cedência	28	89
Inadequação	Arrendatário Privado	44	83
Precariedade	Arrendatário Privado	308	636
	Coabitação/Cedência	130	305
	Sem abrigo	27	29
Total		1606	3951

3. QUADRO ESTRATÉGICO DA ELH DE VILA DO CONDE

3.1. REFERENCIAL ESTRATÉGICO NACIONAL

O direito a uma habitação e a sua acessibilidade são direitos sociais consagrados ao mais alto nível, nomeadamente na Constituição da República Portuguesa²⁰ e na Declaração Universal dos Direitos Humanos.

A Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) estabelece, no seu artigo 3.º, que o Estado é o garante do direito à habitação. De acordo com o mesmo diploma, a promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral. Uma das dimensões da política pública de habitação consiste na criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar (artigo 7.º).

Em Portugal, à semelhança do que sucedeu noutros países do Sul da Europa, a intervenção do Estado no setor habitacional surgiu com um atraso de algumas décadas. Neste conjunto de países, a habitação caracteriza-se por níveis muito elevados de alojamentos ocupados por proprietários, baixos níveis de habitação social, predomínio da autopromoção, elevado número de habitações vagas e de segundas habitações (IHRU, 2018).

A análise da evolução do setor habitacional em Portugal ao longo das últimas quatro décadas revela uma crescente popularidade da residência habitual própria (promovida pelo Estado através do regime de crédito bonificado para a compra de casa própria) e o declínio da residência habitual arrendada, bem como o crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos. Esta tendência foi quebrada nos primeiros anos do novo século, tendo-se registado, entre 2001 e 2011, uma queda de quatro pontos percentuais da proporção de residência habitual e um ligeiro aumento da habitação arrendada. Esta alteração estrutural do setor habitacional português tem várias causas, de entre as quais interessa destacar as seguintes: o fim do crédito bonificado e a maior regulamentação do crédito bancário, e a crise financeira de 2008-2012 e os seus impactos ao nível da estabilidade económica das famílias portuguesas.

Na última década e meia a intervenção do Estado no setor habitacional desenvolveu-se em torno de três eixos fundamentais: habitação social, reabilitação urbana e promoção do arrendamento. Destacam-se, de entre as várias iniciativas e instrumentos de política habitacional implementados ao longo deste período, os

²⁰ Artigo 65.º da CRP: Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

seguintes: o Programa Especial de Realojamento (PER), o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA), o Mercado Social de Arrendamento (MSA), o Programa Porta 65, o Programa Reabilitar para Arrendar, a aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e as sucessivas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (IHRU, 2018).

As diversas alterações ocorridas no setor da habitação em Portugal, nos últimos anos, apesar das boas intenções de alguns dos programas públicos de apoio à habitação e à reabilitação urbana colocados em prática, redundaram, globalmente, no aumento da importância atribuída ao mercado na resposta às necessidades de habitação. O acesso à habitação tornou-se mais difícil para alguns grupos socioeconómicos e demográficos, sobretudo para os jovens, para os agregados de menores rendimentos e para os que procuram uma casa no mercado livre de arrendamento (IHRU, 2018). De forma mais ou menos transversal (isto é, para os diferentes grupos socioeconómicos e independentemente das soluções habitacionais em causa), verificou-se um aumento da sobrecarga dos orçamentos familiares com as despesas com habitação.

É neste contexto que surge a “Nova Geração de Políticas da Habitação” (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018), um documento que aponta as estratégias, objetivos e, sobretudo, os instrumentos para a prossecução da política de habitação em Portugal.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) tem por missão garantir o acesso de todos a uma habitação adequada e criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes.

Os grandes objetivos de carácter estratégico que a NGPH prossegue são os seguintes:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

A prossecução dos objetivos estratégicos da NGPH deverá contribuir para a convergência com a União Europeia em termos da proporção da população beneficiária da política de habitação e da dimensão do parque habitacional com apoio público. Na prática, pretende-se passar de um modelo dirigido, essencialmente, às camadas mais desfavorecidas, para um modelo que tem como universo potencial todos os agregados familiares em falha de mercado (incluindo a população de rendimentos intermédios que não

consegue aceder a uma habitação adequada no mercado).

As metas de médio prazo (2024) da NGPH são as seguintes:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2% para 5%;
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Assim definida, a NGPH constitui uma mudança de paradigma da política de habitação em Portugal, tanto no que respeita aos seus objetivos, como aos procedimentos, abordagens e instrumentos. Os aspetos que marcam este carácter inovador da NGPH são, genericamente, os seguintes:

- De uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- De uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento;
- De uma política de habitação centrada nas “casas” para uma política que coloca no seu centro as “famílias/pessoas”;
- De uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo, pressupondo a articulação entre políticas setoriais e o envolvimento das autarquias, entidades e comunidades locais;
- De uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

A NGPH identifica um vasto conjunto de instrumentos de política, com âmbito e objetivos diversificados, sendo que, no âmbito da presente ELH, interessa destacar o Programa 1.º Direito, enquanto instrumento vocacionado para o financiamento de respostas habitacionais dirigidas à resolução das carências habitacionais mais prementes.

A LBH veio conferir uma maior clareza à repartição de tarefas e responsabilidades dos vários níveis e organismos do Estado na implementação da política de habitação. Assim, o Estado deve garantir a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação, que a coordena, garante a articulação

com as políticas regionais e locais de habitação e programas de apoio e financiamento e promove a gestão do património habitacional do Estado. A coordenação da política nacional de habitação é sustentada pelo Programa Nacional de Habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas, e apoia-se no Conselho Nacional de Habitação.

No artigo 20.º da LBH são descritas as responsabilidades de cada nível da administração:

- a) As regiões autónomas e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências;
- b) As comunidades intermunicipais e as áreas metropolitanas podem definir políticas de habitação comuns para as respetivas áreas;
- c) O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação.

No que respeita ao papel dos Municípios no contexto desta arquitetura da política nacional de habitação, estabelece a LBH (artigo 21.º) que os mesmos devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. Mais concretamente, cabe aos Municípios, entre outras tarefas: construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis; promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional; praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal; incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) constitui, no quadro da LBH, o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, o qual deve ser articulado com os instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. A CMH deve incluir: o diagnóstico das carências habitacionais; a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais (solo urbanizado expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos); o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas; a definição dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

A CMH e a ELH apresentam evidentes semelhanças e até redundâncias, nomeadamente no que respeita ao levantamento e caracterização das carências habitacionais e à consequente definição das medidas de política pública que deverão contribuir para a sua resolução. Note-se, contudo, que têm génese, objetivos e alcance

distintos: enquanto a ELH se assume como um instrumento de programação das medidas habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito, a CMH apresenta-se como a figura legal que, nos termos da LBH, deve servir para estabelecer a estratégia (alargada e integrada) municipal em matéria de habitação.

3.2. ELH E O PROGRAMA 1.º DIREITO

Nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, a elaboração e aprovação da Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui condição de acesso ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, instituído pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho²¹, e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto²², é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual, consideram-se condições indignas de habitação as seguintes situações:

- Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;
- Insalubridade e insegurança, associadas a locais de habitação destituídos de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanqueidade e higiene ou a edificações sem condições mínimas de habitabilidade;
- Sobrelotação, nos casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada

²¹ O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, tem desde a data da sua publicação sido alvo de diversas alterações, nomeadamente. Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho; Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro; Lei n.º 12/2021, de 10 de março; Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro; Decreto-Lei n.º 74/2022, de 24 de outubro.

²² A Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, foi alvo de alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021 de 22 de fevereiro

pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

- Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas das pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: a) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa, e ou; b) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem a circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Para além das situações associadas a condições indignas de habitação (as designadas carências habitacionais, de acordo com a nomenclatura assumida neste documento), são elegíveis para apoio financeiro ao abrigo do 1.º Direito as seguintes situações específicas (artigos 10.º, 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018):

- Pessoas vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo, as vítimas de violência doméstica e os requerentes e beneficiários de proteção internacional, que poderão beneficiar de soluções habitacionais específicas de transição e ou de inserção;
- Núcleos precários, associados a pessoas e agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento».
- Núcleos degradados, associados a pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, usualmente identificados com designações como «ilha», «pátio» ou «vila».

Para além da tipificação das situações abrangidas pelo 1.º Direito, interessa referir aqui, de forma genérica, os aspetos distintivos do programa que deverão ser devidamente considerados na ponderação das opções estratégicas e operativas da ELH.

As soluções habitacionais elegíveis para apoio financeiro ao abrigo do Programa 1.º Direito podem ser promovidas pelos beneficiários diretos, isto é, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao programa, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado (sem prejuízo do eventual envolvimento do Município como parceiro ou representante), ou pelas entidades beneficiárias – Estado, regiões autónomas, Municípios, empresas públicas, empresas municipais, misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, entre outras. Os apoios financeiros são concedidos, aos beneficiários diretos ou entidades beneficiárias, sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis e de bonificação da

taxa de juro de empréstimos. Os financiamentos são majorados por valores de referência, consoante a tipologia de beneficiário e as soluções habitacionais em causa. A propósito destas últimas, interessa referir que são elegíveis no âmbito do 1.º Direito diversas soluções habitacionais (que podem ser conjugadas) – arrendamento/subarrendamento habitacional, reabilitação de frações/prédios, construção de prédios ou empreendimentos, aquisição de frações ou prédios e aquisição de terrenos.

Assim definido, o Programa 1.º Direito estabelece um quadro de considerável discricionariedade para o Município na definição da sua ELH. Isto é, em face de um determinado diagnóstico das carências habitacionais, o qual, refira-se, também é imbuído de alguma subjetividade na aplicação prática das definições constantes do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, o Município deve estabelecer os critérios específicos para determinar que casos de carência habitacional são abrangidos, identificar as entidades promotoras das soluções habitacionais e definir essas mesmas soluções habitacionais. Sublinha-se, portanto, a autonomia estratégica dos Municípios na implementação do Programa 1.º Direito no seu território, o que coloca à ELH o desafio de estabelecer critérios e consequentes opções estratégicas e programáticas que garantam a coerência com as orientações de política habitacional de nível superior e a adequação à realidade territorial, urbana e socioeconómica do concelho a que diz respeito.

Nos termos do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual, a ELH é elaborada de acordo com os princípios do 1.º Direito aplicáveis em função das especificidades socioeconómicas e urbanísticas próprias do território, contendo, em especial (mas não exclusivamente):

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do Programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual, sem prejuízo de

o Município poder fundamentar a não aplicação de alguns dos princípios em resultado das especificidades socioeconômicas e territoriais próprias do seu território.

O artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 é muito claro na descrição da relação que se estabelece entre a ELH e o Programa 1.º Direito, ao referir que em alinhamento com os princípios constantes do artigo 3.º do mesmo diploma e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o Município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo do mesmo programa.

Nesta linha, também o artigo 23.º do referido diploma legal dispõe sobre a articulação entre o 1.º Direito e a ELH. Neste caso, estabelece-se que é responsabilidade do Município agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao 1.º Direito, em consonância com a estratégia por ele definida para as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas, referindo-se, ainda, que deve ser assegurada (na elaboração da ELH e na gestão das candidaturas a apoio do 1.º Direito) a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira.

Na Portaria n.º 230/2018, que regulamenta o referido decreto-lei, detalha-se a natureza e procedimentos de articulação entre a ELH e o 1.º Direito. Dispõe, então, o artigo 2.º da referida portaria que a apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do 1.º Direito depende da prévia aprovação pelos competentes órgãos do Município da estratégia local de habitação. Mais à frente, determina que a ELH seja disponibilizada ao IHRU antes ou em simultâneo com o envio das candidaturas ao 1.º Direito da sua área territorial. Por fim, determina-se que cabe ao IHRU verificar a concordância da ELH com as regras e princípios do 1.º Direito e que a verificação dessa concordância é condição prévia à aprovação, por parte do mesmo IHRU, de quaisquer candidaturas a financiamento.

Neste âmbito, considerando as opções metodológicas já explicitadas neste documento, a ELH de Vila do Conde assume-se, prioritariamente, como um instrumento de programação das medidas que visam a resolução das carências habitacionais identificadas no território, e que, necessariamente, subscreve e transpõe para a realidade do Município o conjunto de princípios previstos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que a seguir se apresentam.

- **Princípio da acessibilidade habitacional**, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;

- **Princípio do planeamento estratégico local**, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos Municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socio territorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos;
- **Princípio da integração social**, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socio territorial;
- **Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- **Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- **Princípio da perequação**, pelo qual o Município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações

urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

- **Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- **Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

3.3. ELH E O PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR)

O Programa 1.º Direito foi contemplado na Componente 2 - Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o qual prevê financiar as primeiras 26.000 soluções habitacionais candidatas ao programa e executadas até 2026 (a que corresponde uma dotação de 1.211 milhões de euros).

No momento de elaboração deste documento, e enquanto a verba prevista no eixo de financiamento do PRR não se esgotar, as candidaturas das medidas previstas na ELH serão efetuadas ao abrigo do PRR, ainda que sigam os procedimentos previstos no Programa 1.º Direito (DL 37/2018, de 4 de junho, e Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, nas suas redações atuais), e submetidas utilizando a plataforma do 1.º Direito, sendo para o efeito, as regras estabelecidas no Aviso do PRR cumuláveis com as do Programa 1.º Direito.

A Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, que estabelece os requisitos, o modelo e os elementos complementares (aos que já estão previstos no Decreto-Lei n.º 30/2018 e Portaria n.º 230/2018) a que devem obedecer as candidaturas aos financiamentos do 1.º Direito com apoio do PRR, refere que o apoio não reembolsável concedido nestes casos corresponde à totalidade das despesas elegíveis ou, se for inferior, a 100% do valor de referência da solução habitacional em causa. Este é um aspeto que merece realce no contexto da implementação da ELH, já que significa a possibilidade de financiamento integral a “fundo perdido”, para beneficiários diretos ou entidades beneficiárias, das soluções habitacionais que forem candidatas no curto/médio prazo e cumprirem as regras e condições supletivas estabelecidas na referida portaria e no Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 do PRR.

O Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, de 8 de novembro, estabelece as condições e os procedimentos aplicáveis à contratualização dos financiamentos do Programa 1.º Direito, no âmbito do Investimento RE-CO2-i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, da Componente 2 – Habitação do PRR, entre o IHRU e os respetivos beneficiários finais (entidades beneficiárias e beneficiários diretos), conforme disposto na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho.

O Aviso N.º 01/CO2-i01/2021 prescreve, para a instrução das candidaturas a apoio financeiro, essencialmente, o que já está estabelecido no Programa 1.º Direito (DL n.º 37/2018, 4 de junho e Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto). No entanto, o Aviso altera ou acrescenta algumas especificações e exigências às candidaturas ao referido programa que, dado o seu alcance (nomeadamente na ponderação e decisão sobre as tipologias de solução habitacional a adotar), merecem aqui uma referência:

- Requisitos de eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária – o Aviso refere que se constitui como uma prioridade o cumprimento das condições da “Dimensão verde” no financiamento com verbas do PRR, no sentido de ser assegurado como requisito obrigatório o facto de os edifícios virem a ser dotados de elevados padrões de eficiência energética, no caso de soluções habitacionais por via da reabilitação e da construção. Isto é, ao nível das soluções de reabilitação de imóveis, deve garantir-se uma melhoria do desempenho energético, evidenciado mediante certificação energética final que ateste uma melhoria de, pelo menos, 10% em relação ao indicador de desempenho de Aquecimento ou de Arrefecimento anterior à obra. Relativamente à promoção de construção nova, deve proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (*Nearly Zero Energy Building*), estes já determinados pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária.
- Entidades Promotoras – o Aviso passa a considerar as juntas de freguesia como Entidades Promotoras, o que não se encontra previsto no Decreto-Lei n.º 37/2018.

- Despesas elegíveis – o Aviso acrescenta que os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental e ao cumprimento de requisitos de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB, incluindo a certificação necessária para efeito do PRR, passa a fazer parte das despesas elegíveis.

No âmbito dos requisitos de acesso e atribuição de financiamento, o referido Aviso, em consonância com os termos de aplicação do PRR, só são financiáveis soluções habitacionais promovidas ao abrigo do Programa 1.º Direito cujo estado de maturidade seja compatível com o cumprimento do termo de vigência do PRR, ou seja, estejam concluídas (habitações entregues aos seus beneficiários finais) até 30 de junho de 2026.

No que diz respeito às condições de financiamentos já contratados, prevê o mesmo Aviso que o programa pode ser aplicado a investimentos em implementação ao abrigo de ELH, aprovada pelo IHRU, iniciados a partir de 1 de fevereiro de 2020, considerando-se, para o efeito, a data do contrato de aquisição, do contrato de arrendamento, do contrato de empreitada ou, no caso de apoio técnico, a data do início da faturação dos serviços.

3.4. ELH E A BOLSA NACIONAL DE ALOJAMENTO URGENTE E TEMPORÁRIO (BNAUT)

A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT), criada através do Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março, e regulamentada pela Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho, e Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, constitui um programa, de âmbito nacional (mas com envolvimento dos Municípios e do terceiro setor no desenvolvimento das soluções de alojamento em causa) que tem em vista o reforço das respostas habitacionais temporárias a situações de emergência.

Pretendeu-se, com a criação da BNAUT, criar uma resposta estruturada e transversal para a disponibilização de soluções de alojamento de emergência ou de transição destinadas a pessoas que se encontram em situação de risco e emergência, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social. Nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 26/2021, são abrangidos pelo Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário as seguintes situações de risco ou emergência social:

- a) Eventos imprevisíveis ou excecionais, designadamente catástrofes naturais, incêndios, pandemias, fluxos migratórios não programados;

- b) Necessidade de alojamento urgente e de autonomização de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária, de habitação, nomeadamente:
 - i. Pessoas vítimas de violência doméstica;
 - ii. Pessoas vítimas de tráfico de seres humanos;
 - iii. Pessoas ao abrigo da proteção internacional;
 - iv. Pessoas em situação de sem-abrigo, considerando-se para este efeito as pessoas sinalizadas como tal pelas entidades competentes por estarem sem teto ou sem casa;
- c) Necessidades extraordinárias e devidamente fundamentadas de alojamento urgente e temporário para pessoas em risco iminente e efetivo de ficarem sem alojamento e em situação de sem abrigo ou para jovens ou pessoas com deficiência em acolhimento residencial cujo processo de autonomização esteja comprometido por ausência de recursos ou suporte familiar.

Este programa encontra-se interligado com o Programa 1.º Direito, tanto de um ponto de vista estratégico, como ao nível procedimental e operativo. Primeiramente, está implícito nos diplomas legais que estabelecem os princípios e regras de cada um dos programas que as pessoas vulneráveis (na definição do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que corresponde, com ligeiras diferenças, à definição que consta do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 26/2021) podem beneficiar de soluções habitacionais de transição e ou de inserção financiadas através do 1.º Direito. Para além disso, o artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 assume como cenário preferencial (não obrigatório) a consideração na ELH das soluções habitacionais a promover no âmbito da BNAUT destinadas a pessoas e agregados elegíveis ao abrigo do artigo 10.º do mesmo diploma. Por fim, refira-se que as condições de acesso a financiamento de soluções habitacionais para integração na BNAUT, tanto em termos de modalidades de apoio, entidades beneficiárias ou procedimentos de apresentação e aprovação de candidaturas, são as mesmas do Programa 1.º Direito (estabelecidas no Decreto-Lei n.º 37/2018).

A Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, define o modelo e os elementos complementares (aos que já estão previstos nos Decretos-Lei n.º 37/2018 e n.º 26/2021) a que devem obedecer as candidaturas à BNAUT, tendo em vista a atribuição de apoio financeiro não reembolsável disponibilizado através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Supletivamente, o Aviso n.º 1/CO2-i02/2021, de 12 de novembro de 2021, estabelece as condições e os procedimentos aplicáveis à identificação das entidades e projetos que reúnam condições de elegibilidade para financiamento de soluções de alojamento apoiadas pela BNAUT através do PRR. A segunda fase, correspondente ao aviso de abertura de concurso para submissão de candidaturas, foi publicada pelo Aviso n.º 02/CO2-i02/2021, de 15 de dezembro de 2021, que estabelece as condições e os procedimentos aplicáveis ao concurso para acesso à contratualização de financiamentos à promoção de soluções de alojamento de emergência ou de transição, sendo este financiamento sob a forma de apoio

financeiro não reembolsável.

3.5. ELH DE VILA DO CONDE – ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

O contexto territorial, socioeconómico, urbanístico e habitacional que subjaz à definição da estratégia de intervenção da ELH de Vila do Conde encontra-se descrito no capítulo 2 deste documento. Interessa, ainda assim, sublinhar aqui os aspetos críticos e problemas/desafios que se colocam, de forma mais direta, à formatação da ELH, nomeadamente no que está relacionado com as especificidades das carências habitacionais diagnosticadas.

A análise do setor habitacional local, na perspetiva da procura e oferta de habitação e das necessidades habitacionais que resultem de eventuais desencontros entre essa procura e oferta, permitiu a obtenção de um retrato genérico da realidade territorial, destacando-se as seguintes conclusões:

- O aumento da população residente no Concelho verificado nas últimas duas décadas, em linha com a realidade da AMP, é cada vez mais sustentado em saldos migratórios positivos, e menos no saldo natural. Concomitantemente com este aumento da população, observa-se uma pronunciada tendência de envelhecimento da população.
- O aumento do número de famílias residentes no Concelho é acompanhado de profundas alterações na dimensão média das mesmas, materializadas num aumento muito significativo do peso relativo das famílias de menor dimensão (uma ou duas pessoas).
- No que respeita à forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, continua-se a verificar um predomínio da modalidade proprietário ocupante (mais de 70%). Constatase, ainda assim, na última década, um acréscimo muito significativo (cerca de 25%) do número de alojamentos arrendados.
- O parque habitacional apresenta necessidades de intervenção relevantes, tendo em consideração o respetivo estado de conservação.
- Observa-se, na última década, uma dinâmica de aumento da proporção dos alojamentos ocupados como residência habitual e, por conseguinte, uma progressiva diminuição dos alojamentos de residência secundária e dos alojamentos vagos, ainda que com contrastes territoriais muito marcados (maior proporção de residência secundária nas freguesias costeiras). Ainda assim, subsiste um problema de oferta de habitação para arrendamento, visível na reduzida percentagem de alojamentos vagos que se encontravam disponíveis, em 2021, para venda ou arrendamento.

- A dinâmica imobiliária no Concelho, analisada com base na informação relativa ao licenciamento urbanístico, apresenta, a partir de 2016, uma tendência de recuperação, não só ao nível da construção nova, como da reabilitação de edifícios para afetação ao uso habitacional.
- A alteração da composição e dimensão das famílias coloca, também, importantes desafios ao setor habitacional local, uma vez que se constata um desajuste entre esta dinâmica e as tipologias de fogos colocados no mercado. As tipologias de menor dimensão (T0 e T1) apresentam, no concelho de Vila do Conde, um peso relativo de cerca de 7%, substancialmente inferior ao verificado na globalidade da Área Metropolitana do Porto (15,8%).
- Nos últimos cinco anos, o valor mediano dos prédios urbanos transacionados conheceu um aumento de mais de 70% (de 875 €, em 2016, para 1512 €, em 2022).
- No que respeita ao arrendamento habitacional, verificou-se, entre 2011 e 2021, um aumento de cerca de 36% dos encargos médios suportados pelas famílias com o arrendamento.
- O parque habitacional público é, na sua esmagadora maioria, gerido pelo Município de Vila do Conde (832 fogos, de um total de 844 alojamentos afetos à habitação social). Apresenta-se quase integralmente ocupado e com necessidades genéricas de obras de reabilitação (75% do parque habitacional do Município exhibe patologias médias, graves ou muito graves).

A caracterização desenvolvida no capítulo 2 do presente documento permitiu estabelecer um diagnóstico detalhado dos casos de carência habitacional com enquadramento no Programa 1.º Direito, ao nível municipal. As principais conclusões e grandes números que sintetizam esse diagnóstico são os seguintes:

- De acordo com os dados do último recenseamento à habitação (Censos 2021), na última década, verificou-se um aumento genérico dos casos de carência habitacional relacionados com a “insalubridade e insegurança” (aumento de mais de 150% do número de alojamentos não clássicos) e com a “sobrelotação” (aumento de 15% do número de alojamentos com uma ou mais divisões em falta).
- O Levantamento Municipal das Carências Habitacionais, levado a cabo no primeiro trimestre de 2023, incidiu sobre um total de 650 famílias/habitações, permitindo concluir sobre a existência de mais 585 famílias em situação de carência habitacional (que acrescem às famílias já diagnosticadas na primeira versão da ELH). Na análise deste universo de casos de carência habitacional sobressaem as seguintes conclusões:

- a) Em cerca de metade dos casos diagnosticados, constata-se a cumulação de mais que um tipo de carência habitacional (insalubridade e insegurança, sobrelotação, inadequação e precariedade);
- b) Relativa disseminação territorial dos casos de carência habitacional, ainda que mais concentrados na cidade de Vila do Conde e restantes freguesias costeiras;
- c) Cerca de 60% das famílias inquiridas são constituídas por uma ou duas pessoas;
- d) Em termos socioeconómicos, regista-se o facto de cerca de 40% das famílias incluírem, na sua composição, pessoas desempregadas, e de mais de 70% apresentarem um rendimento médio mensal inferior a 1.000 €;
- e) No que concerne a forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a maioria das famílias inquiridas reside em alojamentos arrendados (63%), 22% reside em regime de coabitação, 6% em regime de cedência de alojamento e apenas 5% são proprietários dos alojamentos que ocupam.

Globalmente, considerando os casos de carência habitacional que já se encontravam diagnosticados na primeira versão da ELH e os novos casos resultantes do Levantamento Municipal das carências Habitacionais, constata-se a existência de 1.606 famílias (3.951 pessoas) em situação de carência habitacional enquadrável nas regras e condições do Programa 1.º Direito para atribuição de solução habitacional. O universo de casos diagnosticados subdivide-se da seguinte forma por tipo de carência habitacional prevalente: 58% de casos (938 famílias) em situação de “insalubridade e insegurança”, 29% de casos (465 famílias) com problemas de “precariedade”, 10% de casos (159 famílias) em situação de “sobrelotação” e 3% de casos (44 famílias) onde sobressaem problemas de “inadequação”.

Identificam-se, de seguida, os pressupostos e princípios que deverão nortear a estratégia de intervenção da ELH de Vila do Conde:

- A ELH de Vila do Conde assume, independentemente da natureza e especificidades dos problemas habitacionais identificados e caracterizados nos capítulos anteriores, um âmbito de intervenção circunscrito à resolução das carências habitacionais enquadráveis no Programa 1.º Direito.
- As propostas da ELH de Vila do Conde, em matéria de conceção e programação das medidas dirigidas à resolução das carências habitacionais, serão incorporadas na Carta Municipal de Habitação (CMH), que constitui o instrumento de planeamento estratégico (de largo espectro) do setor habitacional ao nível municipal.

- A ELH de Vila do Conde encontra-se devidamente articulada, tanto na sua conceção, como na sua operacionalização, com as diversas políticas setoriais locais, com destaque para o ordenamento do território e desenvolvimento urbano, reabilitação urbana e desenvolvimento social.
- A ELH de Vila do Conde enquadra-se no novo paradigma da política nacional de habitação que reserva aos poderes públicos uma intervenção mais efetiva no setor habitacional, nomeadamente através da disponibilização de soluções habitacionais e da regulamentação do mercado habitacional local.
- A ELH de Vila do Conde considera, no que se refere à sua operacionalização, os diferentes instrumentos de política de habitação identificados na NGPH, procurando garantir a exequibilidade das medidas e ações que preconiza, tanto a nível regulamentar como procedimental, e, sobretudo, no que se refere à mobilização de financiamento.
- A ELH de Vila do Conde assume como pressuposto o contributo para o reforço do peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional e para a diminuição da proporção de famílias em situação de sobrecarga das despesas habitacionais no regime de arrendamento, na esteira das orientações de política habitacional emanadas da NGPH.
- Na observância dos princípios em que assenta a implementação do Programa 1.º Direito, a ELH de Vila do Conde assume como absolutamente central na sua abordagem estratégica e propostas de intervenção no setor habitacional o princípio da acessibilidade habitacional, procurando, de diferentes formas, garantir o acesso de todos a uma habitação condigna, sem comprometer a disponibilidade financeira das famílias para satisfazerem outras necessidades básicas. Num segundo nível de importância, são assumidos os princípios do planeamento estratégico local, traduzido numa abordagem estratégica ao setor habitacional que é subsidiária de uma política municipal de desenvolvimento urbano assente na reabilitação e qualificação urbana, e da coesão territorial e integração social, promovendo um modelo de intervenção, ao nível da resolução das carências habitacionais, que permita a manutenção e reforço da relação entre as pessoas e os seus locais de residência e a melhoria das condições de vida dos agregados familiares, independentemente da sua localização ou situação socioeconómica.
- A ELH de Vila do Conde, ao adotar uma estratégia de intervenção que articula a atuação dos privados (particulares e terceiro setor) com a intervenção do Município é, igualmente, subsidiária dos princípios da participação e equidade, ponderando a incidência e gravidade dos problemas habitacionais em presença e a maior ou menor complexidade associada aos contextos socioeconómicos das famílias em situação de carência habitacional.
- No que respeita à definição e formatação das intervenções tendentes à resolução das carências habitacionais que o diagnóstico levado a cabo permitiu identificar, assume-se o princípio de, sempre

que possível, dar preferência à reabilitação de edifícios ou a intervenções enquadradas em processos de reabilitação urbana.

Neste quadro, apresentam-se, de seguida, os eixos e objetivos estratégicos em que assenta a formação e programação das medidas da ELH de Vila do Conde, detalhadas no capítulo seguinte.

Eixo 1 – Garantia do acesso a uma habitação adequada a todas as pessoas ou famílias que se encontrem em situação de carência habitacional

- 1.1. Ajustar a dimensão do parque de habitação social do Município e da oferta de habitação com renda condicionada promovida por outras entidades ao universo das pessoas ou famílias em situação de carência habitacional na globalidade do Concelho;
- 1.2. Criar as condições para o envolvimento de outras entidades beneficiárias, para além do Município, na promoção e gestão das soluções habitacionais dirigidas à resolução das carências habitacionais, considerando, por um lado, a necessidade de mobilização dos ativos imobiliários disponíveis, e, por outro, o interesse em articular as respostas habitacionais para grupos socioeconómicos específicos com outras respostas sociais de que os mesmos devam beneficiar;
- 1.3. Promover soluções habitacionais diversificadas – em termos de localização, tipologia habitacional e carácter temporário/permanente – garantindo a adequação das condições dos alojamentos às necessidades específicas das pessoas e famílias a realojar;
- 1.4. Promover, no planeamento, programação e execução das intervenções de construção ou reabilitação de edifícios para realojamento de pessoas e famílias em carência habitacional, a adoção de soluções técnicas que contribuam para a prossecução dos objetivos de política pública em matéria de descarbonização, eficiência energética, sustentabilidade ambiental (energia, abastecimento de água e esgotos, e gestão de resíduos), reabilitação urbana e arrendamento urbano;
- 1.5. Regulamentar as diferentes modalidades contratuais de atribuição das habitações às famílias a realojar, considerando aspetos como a composição do agregado familiar e os respetivos rendimentos;
- 1.6. Estabelecer opções estratégicas, na presente ELH, e procedimentos de gestão da operacionalização das respostas habitacionais, numa fase posterior, que garantam a agilidade, flexibilidade e adequabilidade das medidas a um contexto habitacional dinâmico;
- 1.7. Estabelecer procedimentos de acompanhamento, monitorização e avaliação do universo das

carências habitacionais, na sua dimensão física e socioeconómica, incluindo os eventuais casos/famílias que não tenham enquadramento no 1.º Direito.

Eixo 2 – Reabilitação e requalificação do parque público de habitação social

- 2.1. Promover as obras de reabilitação dos empreendimentos habitacionais pré-existentes, num quadro de melhoria global das condições de habitabilidade, segurança e conforto das famílias beneficiárias de habitação social;
- 2.2. Articular, em sede de planos ou projetos, as obras de reabilitação dos empreendimentos habitacionais com as outras intervenções de qualificação do ambiente construído (espaço público, infraestruturas e equipamentos), sobretudo em espaços abrangidos por áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- 2.3. Garantir a formalização de procedimentos de gestão do parque de habitação pública mais justos e eficazes, garantindo a necessária compatibilização entre a salvaguarda do direito universal à habitação e a otimização dos recursos públicos.

Eixo 3 – Participação das famílias na resolução das respetivas carências habitacionais

- 3.1. Garantir a possibilidade de financiamento direto às pessoas ou famílias que sejam proprietários-ocupantes e se encontrem em situação de carência habitacional;
- 3.2. Criar as condições de carácter técnico, financeiro e organizativo que garantam o necessário acompanhamento e apoio do Município aos beneficiários diretos, na fase de preparação das candidaturas e na fase de execução das candidaturas aprovadas.

Eixo 4 – Provisão de soluções habitacionais dirigidas a grupos sociodemográficos específicos

- 4.1. Promover a criação de uma bolsa de alojamentos, de utilização urgente e temporária, na modalidade “unidades residenciais”, para pessoas ou famílias vulneráveis (vítimas de violência doméstica, pessoas em situação de em-abrigo e refugiados);
- 4.2. Promover a criação de soluções habitacionais, de carácter permanente, na modalidade “unidades residenciais”, complementadas por outros serviços de apoio, dirigidas a pessoas idosas ou a pessoas com deficiência/dependência.

4. PLANO DE AÇÃO

4.1. CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS ENQUADRADAS NO PROGRAMA 1.º DIREITO

Definidos os Eixos e objetivos estratégicos subjacentes à ELH de Vila do Conde, importa partir agora para a identificação das soluções habitacionais, concretizadas em medidas que dão forma e conteúdo programático à mesma ELH. As soluções habitacionais a adotar, declinadas num conjunto de medidas, estruturam o Plano de Ação, resultando da ponderação de diversos aspetos, entre os quais: a) regulamentação do Programa 1.º Direito; b) tipificação das carências habitacionais identificadas no diagnóstico efetuado, e; c) políticas de habitação preconizadas pelo Município (que de alguma forma, já se encontram integradas na visão e objetivos estratégicos apresentados no capítulo anterior).

Importa referir que, no âmbito do Programa 1.º Direito, se encontram elencadas as seguintes soluções habitacionais passíveis de apoio financeiro:

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Reabilitação de frações ou prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Além destas soluções que poderão ser executadas de forma individual, está ainda prevista a possibilidade de conjugar soluções habitacionais diferentes, como a “aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos”, a “aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação a custos controlados”, ou a “aquisição de terrenos e reabilitação de prédios neles existentes”, podendo, deste modo, ser desenvolvidas soluções mais adaptadas à realidade do Município e à estratégia específica que se pretende promover através desta ELH.

As soluções habitacionais previstas serão operacionalizadas através de apoios concedidos, no âmbito do Programa 1.º Direito, diretamente às pessoas em situação de carência habitacional, ou a entidades com capacidade para a promoção de soluções habitacionais, sendo identificados como “beneficiários diretos” e “entidades beneficiárias”, respetivamente.

Neste quadro, as “entidades beneficiárias” compreendem: o Estado (Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios), Empresas Públicas (entidades públicas empresariais, institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação); Entidades do 3.º Setor (Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo); Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (neste últimos dois casos de acordo com os requisitos legais que se encontram estabelecidos nos artigos 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho).

Apesar do vasto leque de beneficiários, ressalva-se que nem todas as soluções habitacionais referidas estão disponíveis para todos os tipos de beneficiários do 1.º Direito. Se para os Municípios e outras entidades públicas a legislação prevê a possibilidade de recurso a todos os tipos de soluções, no caso das entidades do 3.º Setor e dos beneficiários diretos, as soluções de arrendamento não são opção e, no caso dos beneficiários diretos, as soluções de aquisição também só serão admitidas com o cumprimento de determinados requisitos e a título excecional.

A definição das soluções habitacionais a adotar nesta nova versão da ELH de Vila do Conde é também subsidiária dos diversos princípios de planeamento já referidos anteriormente neste relatório, em particular, o princípio do Planeamento Estratégico Local (soluções habitacionais alinhadas com as estratégias municipais de desenvolvimento urbano); o princípio da Integração Social (soluções habitacionais que buscam a diversidade social e a inserção no tecido urbano pré-existente); o princípio da Participação (a definição das soluções habitacionais a implementar contam com a participação dos destinatários e demais atores do Município); o princípio da Reabilitação do Edificado, o princípio do Incentivo ao Arrendamento e o princípio da Sustentabilidade Ambiental.

A metodologia seguida para a definição das soluções habitacionais da ELH de Vila do Conde parte de uma análise sistemática das “situações-tipo de carência habitacional” identificadas e da incidência territorial das mesmas para propor soluções habitacionais específicas para um determinado conjunto de agregados familiares. Realizado este primeiro passo, é efetuada uma análise caso-a-caso, onde se verifica a

conformidade das soluções habitacionais propostas com as características de cada um dos agregados familiares.

Deste modo, as soluções habitacionais a propor no Plano de Ação da ELH de Vila do Conde assentam, primeiramente, na identificação das “situações-tipo de carência habitacional”, considerando os seguintes critérios:

- a) Tipologia habitacional (unifamiliar/multifamiliar e solução habitacional não convencional);
- b) Regime de propriedade atual da habitação (proprietário ocupante, arrendatário privado ou público; coabitação, cedência, irregularidades contratuais (ao nível do arrendamento), ocupante clandestino, situações de ilegalidade urbanística);
- c) Carências habitacionais diagnosticadas em regime exclusivo e/ou combinadas entre si (“precariedade”, “insalubridade e insegurança”, “sobrelotação”, “inadequação”);
- d) Integração em situações específicas de precariedade;
- e) Degradação dos conjuntos residenciais.

Esta análise possibilitou, considerando o universo de agregados identificados na ELH em vigor (2021) e os provenientes do levantamento efetuado em 2023, a identificação de seis “situações-tipo de carência habitacional”, que integram, de forma genérica, todas os casos identificados como apresentando carência habitacional no Levantamento Municipal das Carências Habitacionais, nomeadamente:

1. ST1: Proprietários privados (alojamentos legais ou passíveis de legalização) com carências de Insalubridade e Insegurança (estados de conservação de nível 3 (médio), 2 (mau) ou 1 (péssimo)) e/ou Sobrelotação e/ou Inadequação;
2. ST2: Arrendatários privados com carências de Inadequação e/ou Sobrelotação;
3. ST3: Arrendatários públicos com carências de Insalubridade e Insegurança e/ou Sobrelotação e/ou Inadequação;
4. ST4: Agregados familiares em situações de Precariedade (artigo 5.º do DL n.º 37/2018);
5. ST5: Agregados familiares em situações de Vulnerabilidade (artigo 10.º do DL n.º 37/2018);
6. ST6: Núcleos Precários (Artigo 11.º do DL n.º 37/2018).

Para as carências de “precariedade” e “vulnerabilidade”, optou-se pela sua subdivisão em dois conjuntos distintos, consoante os agregados se integrem na alínea a) do artigo 5.º, do DL n.º 37/2018, ou se enquadrem no artigo 10.º do mesmo decreto-lei, na redação dada pelo DL n.º 74/2022 de 24 de outubro.

Assim, no primeiro caso (artigo 5.º), são consideradas todas aquelas famílias que se encontram numa situação de “precariedade”, situação-tipo ST4, como sejam pessoas em situação de sem-abrigo (de longa duração/sem capacidade de autonomização), casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento. Nesta situação consideraram-se, de forma mais específica, pessoas em situação de sem-abrigo, insolvências, alojamentos cedidos, coabitações, arrendamentos ilegais, despejos/denúncias de contrato e desocupações por operações urbanísticas de promoção municipal, num primeiro nível, e, num segundo nível, casos de “precariedade socioeconómica”/carência financeira. Neste segundo nível, encontram-se famílias dependentes de subsídio de desemprego, prestações sociais/inclusão ou pensões de reforma, viuvez e invalidez de valor reduzido, famílias monoparentais com dependentes menores ou idosos a cargo em situação de debilidade económica e famílias dependentes de reduzidos rendimentos provenientes de baixas médicas frequentes e recorrentes, que se encontram em risco de ficar desalojadas, por não poderem suportar os encargos com o arrendamento.

No caso da “vulnerabilidade” (artigo 10.º, situação-tipo ST5), consideram-se todos aqueles que necessitam de uma solução habitacional específica de transição e ou de inserção direcionada a pessoas especialmente vulneráveis, que se encontrem temporariamente em situação de sem-abrigo, sejam vítimas de violência doméstica ou sejam requerentes e beneficiários de proteção internacional.

Relativamente à incidência territorial, verifica-se que as “situações-tipo” ocorrem, de forma indiferenciada, por todo o território concelhio, destacando-se, no entanto, a cidade de Vila do Conde (e freguesias limítrofes) como o território onde existem mais casos integrados nas situações-tipo ST4 e ST5 (“precariedade” e “vulnerabilidade”).

Após a análise dos agregados familiares incluídos em cada uma das “situações-tipo” e na estimativa do número de famílias/pessoas em situações de “vulnerabilidade”, definiram-se cinco tipos de solução habitacional para dar resposta aos problemas identificados, nomeadamente:

- A. “Reabilitação de frações/ edifícios habitacionais pelos proprietários”;
- B. “Reabilitação de frações/ edifícios habitacionais pelas entidades beneficiárias”;
- C. “Construção de habitações pelas entidades beneficiárias”;
- D. “Aquisição e reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelas entidades beneficiárias”;
- E. “Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais pelas entidades beneficiárias”;

F. “Aquisição de habitações pelas entidades beneficiárias”.

A correspondência entre as soluções habitacionais e as diferentes “situações-tipo” de carências habitacionais foi determinada tendo como critérios principais o regime de propriedade do alojamento e o fator “gravidade das carências encontradas por alojamento”, complementados pela localização e concentração espacial dos casos e eventuais situações de “precariedade socioeconómica” dos agregados.

Assim, privilegiou-se a adoção de soluções habitacionais promovidas pelos “beneficiários diretos”, nas “situações-tipo” em que o proprietário é o ocupante do alojamento, apresenta, teoricamente, condições e competências para promover a resolução da carência habitacional em causa e as carências habitacionais diagnosticadas possam ser resolvidas com intervenções de reabilitação do edifício ou fração pré-existente. Por seu turno, as soluções habitacionais promovidas pelas “entidades beneficiárias”, nomeadamente o Município de Vila do Conde, a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e o Centro Social Padre Porfírio Alves, foram adotadas nas restantes “situações-tipo”, visando, genericamente, famílias que são arrendatárias públicas (independentemente da carência) e privadas (com carências de “inadequação” e “sobrelotação”, que transcendem os deveres dos senhorios estabelecidos no NRAU e RJUE), núcleos precários (artigo 11.º, DL n.º 37/2018), situações de “precariedade” (artigo 5.º, DL n.º 37/2018) e “pessoas vulneráveis” (artigo 10.º, DL n.º 37/2018).

Neste quadro, as medidas correspondentes a soluções habitacionais do tipo “Reabilitação pelo próprio” integram, exclusivamente, alojamentos incluídos na situação tipo ST1, correspondendo a alojamentos propriedade do ocupante/propriedade privada, em situação legal ou passível de legalização onde ocorrem uma ou mais carências, sendo que, na generalidade, prevalecem carências de “insalubridade e insegurança”, complementadas por carências de “sobrelotação”. Neste conjunto, integram-se os 71 agregados familiares identificados na primeira versão da ELH, provenientes de frações habitacionais propriedade dos ocupantes integradas em empreendimentos do parque público, aos quais foram acrescentadas 15 novas famílias na mesma situação que não tinham sido incluídas na ELH de 2021, e 18 novos agregados familiares, dispersos pelo Concelho, com carências habitacionais, identificados no levantamento efetuado em 2023.

A cargo do Município de Vila do Conde, na qualidade de entidade beneficiária, ficam as soluções habitacionais a providenciar para a situação tipo ST3, soluções que se direcionam para a reabilitação do parque habitacional público, e que, na esmagadora maioria, transitam de casos diagnosticados na primeira versão da ELH (medidas 3.A.1 a 3.A.29). Os empreendimentos municipais já integrados na ELH (2021) foram alvo de uma nova análise, relativamente aos agregados considerados em 2021 e às anomalias detetadas nas frações/edifícios habitacionais da qual resultou um aumento do número de agregados a integrar na presente Alteração da ELH e à revisão do investimento previsto, considerando o agravamento, em alguns casos, do

estado de conservação das frações/edifícios em causa. Adicionalmente, foram ainda integrados mais três Empreendimentos Municipais, Parada, Rio Mau e Guilhabreu, que apresentam carências habitacionais ao nível da “insalubridade e insegurança” e que não se encontravam incluídos na ELH em vigor (2021).

Tal como na solução tipo ST3, o Município será também o único responsável pela promoção da solução habitacional para a situação tipo ST6, que, pela sua condição de Núcleo Precário (com carências habitacionais muito graves, habitações não convencionais e situação de ilegalidade), apenas poderá ser resolvida através do realojamento dos respetivos agregados. O realojamento pressupõe a demolição das construções existentes e reposição da legalidade (artigo 11.º, n.º 3, alínea a), do DL n.º 37/2018), tendo-se, para o efeito, optado por uma solução do tipo “aquisição de terreno e construção de frações/edifícios habitacionais”.

As soluções habitacionais a prover para as situações-tipo ST2 e ST4, relativas a todas as tipologias de carência habitacional, que, pelas suas circunstâncias particulares, só poderão ser resolvidas através do realojamento dos agregados familiares em causa, serão partilhadas entre o Município, a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e o Centro Social Padre Porfírio Alves, tendo as duas primeiras entidades um papel mais proeminente, dado o número de agregados familiares cuja resposta habitacional está a seu cargo. Para a resolução dos casos enquadrados nas referidas situações-tipo, serão adotadas soluções habitacionais dos tipos reabilitação/construção de imóveis, aquisição de terrenos/imóveis para edificar/reabilitar e aquisição de habitações.

Como já referido, a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde (SCM Vila do Conde) e o Centro Social Padre Porfírio Alves (Centro Social PPA) terão, também, um papel a desempenhar na promoção de soluções para as situações-tipo ST2 e ST4, destacando-se a SCM de Vila do Conde, pela dimensão da resposta a promover. A SCM de Vila do Conde, no âmbito da ELH em vigor (2021), é já responsável pelo desenvolvimento das medidas 2.A.1 a 2.A.6 (construção de 122 fogos para resposta a “pedidos de habitação/situações de grave carência de alojamento”), tal como consta do Acordo de Financiamento assinado entre esta entidade e o IHRU, em março de 2022, e que se encontram transpostas, na presente Alteração da ELH, nas medidas M41 e M42. Na presente Alteração da ELH de Vila do Conde, esta entidade reforça o seu papel através do aumento do número de respostas habitacionais a promover no âmbito da resolução dos casos enquadrados nas situações-tipo ST2 e ST4, principalmente no que se refere às carências habitacionais detetadas na Cidade de Vila do Conde e freguesias limítrofes. Este reforço engloba, além de alojamentos de “caráter tradicional”, o desenvolvimento de soluções habitacionais do tipo “unidade residencial”, que, considerando as características de alguns dos agregados em causa (situação de isolamento, idade avançada sem apoio familiar, ou sem algum nível de autonomia), se considera serem mais adequadas à resolução das carências habitacionais destes agregados. Desta forma, prevê-se a construção de empreendimentos de unidades

residenciais numa vertente que assegure, a estes agregados, um alojamento permanente em modalidade de “coliving”/residências apoiadas.

Adicionalmente, considerando o diagnóstico levado a cabo e as situações de “vulnerabilidade” encontradas, a SCM de Vila do Conde terá um papel determinante na promoção de soluções habitacionais para dar resposta à situação tipo ST5, as quais deverão assumir um carácter de alojamento de transição e deverão integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT). Os agregados ou pessoas a beneficiar com esta resposta habitacional não resultam diretamente do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais, mas têm por base o histórico de solicitações de alojamento por parte de pessoas temporariamente sem-abrigo, vítimas de violência doméstica ou requerentes de proteção internacional, tendo-se estimado uma resposta para 21 famílias (aproximadamente 58 pessoas), integrando tipologias de unidade residencial e apartamentos de autonomização.

No Quadro 29, em jeito de síntese, apresenta-se a correspondência entre as diversas “situações-tipo” e as diferentes soluções habitacionais que lhes deverão dar resposta.

Quadro 29 – Soluções habitacionais propostas por situação tipo de carência habitacional

Situações-Tipo	Soluções Habitacionais Propostas						
	Beneficiários Diretos	Entidades beneficiárias					
	Reabilitação de frações / edifícios habitacionais	Reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal	Reabilitação de frações/edifícios habitacionais propriedade das entidades	Construção de habitações em património privado das entidades	Aquisição de frações / edifícios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações / edifícios habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais
ST1: Proprietários privados (alojamentos legais ou passíveis de legalização) com carências de Insalubridade e Insegurança (estados de conservação de nível 3 (médio), 2 (mau) ou 1 (péssimo)) e/ou Sobrelotação e/ou Inadequação	Todos os casos						
ST2: Arrendatários privados com carências de Insalubridade e Insegurança e/ou Sobrelotação			Município	Município SCM Vila do Conde	Município	Município SCM Vila do Conde Centro Social PPA	Município SCM Vila do Conde

Situações-Tipo	Soluções Habitacionais Propostas						
	Beneficiários Diretos	Entidades beneficiárias					
	Reabilitação de frações / edifícios habitacionais	Reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal	Reabilitação de frações/edifícios habitacionais propriedade das entidades	Construção de habitações em património privado das entidades	Aquisição de frações / edifícios habitacionais	Aquisição e reabilitação de frações / edifícios habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais
ST3: Arrendatários públicos com carências de Insalubridade e Insegurança e/ou Sobrelotação e/ou Inadequação		Município					
ST4: Agregados familiares em situações de Precariedade (artigo 5.º do DL n.º 37/2018)			Município	Município SCM Vila do Conde	Município	Município SCM Vila do Conde Centro Social PPA	Município SCM Vila do Conde
ST5: Agregados em situações de Vulnerabilidade (artigo 10.º do DL n.º 37/2018)				SCM de Vila do Conde			
ST6: Núcleos Precários (Artigo 11.º do DL n.º 37/2018)							Município

4.2. MEDIDAS DA ELH DE VILA DO CONDE

O Plano de Ação da ELH de Vila do Conde contempla, no âmbito do Programa 1.º Direito, 58 medidas, estruturadas pelas seis tipologias de solução habitacional referidas anteriormente, que se encontram fracionadas por Freguesia/União de Freguesias ou Unidade Territorial, no caso das medidas a cargo das entidades beneficiárias. Dada a quantidade dos casos de carência habitacional diagnosticados e a sua dispersão territorial, considerou-se que a operacionalização da ELH seria favorecida pela opção metodológica de desagregar o Concelho em quatro grandes unidades territoriais que serão a base de estruturação e localização das medidas propostas, relativamente à resolução das carências habitacionais identificadas em agregados/alojamentos que não estão inseridos nas situações-tipo ST1 (proprietários ocupantes) e ST3 (arrendatários públicos). Esta desagregação, garante ao Município, alguma flexibilidade de implementação das soluções a promover ao nível da sua localização, não desconsiderando o pressuposto da vinculação territorial das soluções aos locais/zonas em que são identificadas as carências. Assim foram definidas as seguintes unidades territoriais (Figura 12):

- Unidade Territorial Poente Norte, que integra as freguesias/união de freguesias de: Vila do Conde, Árvore, Azurara e Retorta e Tougues;
- Unidade Territorial Nascente Norte, que integra as freguesias/uniões de freguesias de: Touguinha e Touguinhó, Junqueira, Rio Mau e Arcos e Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada;
- Unidade Territorial Nascente Sul, que integra as freguesias/uniões de freguesias de: Macieira da Maia, Fornelo e Vairão, Gião, Guilhabreu e Malta e Canidelo;
- Unidade Territorial Poente Sul, que integra as freguesias/união de freguesias de Modivas, Aveleda, Fajozes, Labruge, Mindelo, Vila Chã, Vilar do Pinheiro e Vilar e Mosteiró.

A totalidade das medidas está programada para ser executada até 2026, de acordo com o estabelecido na alínea c), do número 2, do Artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

No seu conjunto, as medidas propostas abrangerão 1.627 famílias tendo sido 1.606 identificadas através do Levantamento Municipal das Carências Habitacionais e dos dados de base da primeira versão da ELH, e 21 famílias/58 pessoas, identificadas através do histórico de solicitações habitacionais relacionadas com carências urgentes e temporárias (artigo 10.º do DL n.º 37/2018). As medidas dirigem-se à globalidade do território concelhio, com intervenções que assumirão, maioritariamente, a forma de reabilitação do edificado (reabilitação pelos proprietários e entidades beneficiárias), complementadas por construção, aquisição e reabilitação/construção por parte das diversas entidades beneficiárias, e aquisição de edifícios habitacionais pelo Município de Vila do Conde.

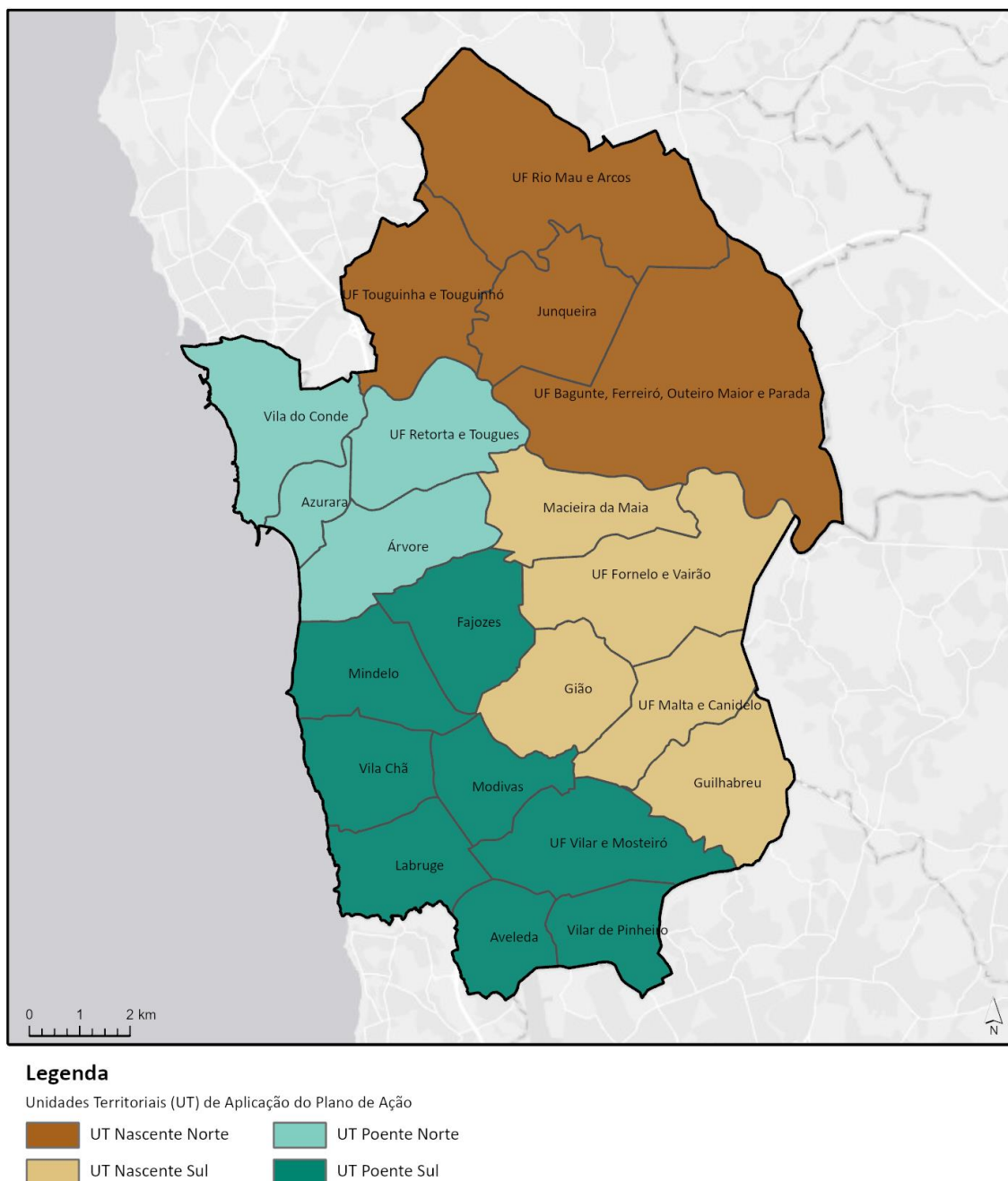


Figura 12 – Unidades Territoriais de aplicação do Plano de Ação

O Plano de Ação propõe 56 medidas na tipologia “entidade beneficiária”, sendo 44 responsabilidade do Município de Vila do Conde, 10 da Santa Casa da Misericórdia (SCM) de Vila do Conde, e duas da responsabilidade do Centro Social Padre Porfírio Alves (PPA), e duas medidas enquadradas na tipologia “beneficiário direto”, que se define como “pessoa que preencha os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titular de um agregado”, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Quadro 30 – Quadro resumo do Plano de Ação da ELH de Vila do Conde

Beneficiário/Tipo de Medida		Agregados familiares	Pessoas	Investimento
Beneficiário direto	Reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelo proprietário	104	342	3 642 340 €
Município de Vila do Conde	Reabilitação de frações/edifícios habitacionais - Parque habitacional público*	790	1.903	11 118 616 €
	Reabilitação de frações/edifícios habitacionais propriedade do Município	4	7	541 725 €
	Aquisição e reabilitação de frações/prédios habitacionais	7	11	1 018 727 €
	Construção de Empreendimentos Habitacionais*	138	342	14 821 770 €
	Aquisição de terrenos e construção de frações/prédios habitacionais	95	254	12 177 508 €
	Aquisição de frações/prédios habitacionais	90	245	15 409 930 €
SCM de Vila do Conde	Aquisição e reabilitação de edifício para Unidades Residenciais	23	26	1 960 000 €
	Construção de Empreendimentos Habitacionais*	256	704	35 324 358 €
	Construção de Empreendimentos de Unidades Residenciais	51	57	4 905 000 €
	Aquisição de terreno e construção de Empreendimentos de Unidades Residenciais	27	29	2 200 000 €
	Construção de Empreendimentos de Unidades Residenciais/frações habitacionais BNAUT	21	58	1 500 000 €
Centro Social Padre Porfírio Alves	Aquisição e reabilitação de frações/prédios habitacionais	21	31	2 785 000 €

* Incluindo as medidas já previstas na ELH em vigor (2021)

Para a execução das 58 medidas propostas, prevê-se um montante de investimento global²³ de 107 404 974€, correspondendo a:

²³ No montante de investimento global estão incluídas todas as componentes de custo elegível para apoio. Inclui a comparticipação do IHRU e os montantes dependentes dos capitais próprios das entidades ou beneficiários diretos.



- 2 medidas a promover por beneficiários diretos, que implicam um investimento de 3.642.340€²⁴(medidas de reabilitação de habitação própria);
- 44 medidas a promover pelo Município, com um investimento previsto de 55 088 276€ (medidas do tipo aquisição e reabilitação, reabilitação, aquisição de frações/edifícios habitacionais e construção e aquisição de terreno e construção de edifícios habitacionais);
- 2 medidas a promover pelo Centro Social Padre Porfírio Alves, com um investimento previsto de 2.785.000€ (medidas do tipo aquisição e reabilitação de edifícios habitacionais);
- 10 medidas a promover pela entidade beneficiária SCM de Vila do Conde no valor de 45.889.358€ (que inclui medidas de aquisição de terreno e construção, construção de edifícios habitacionais/unidades residenciais e aquisição e reabilitação de edifícios, uma das quais será a candidatar através da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário).

De acordo com o que se encontra especificado na regulamentação do Programa 1.º Direito, o investimento a cargo do Município terá previsto um apoio financeiro não reembolsável de 17.537 912€²⁵, apoio por empréstimo bonificado de 32.269 680€, e capitais próprios do Município, no valor de 5.280.684€. O Centro Social Padre Porfírio Alves, nas medidas a seu cargo, terá previsto um apoio financeiro não reembolsável de 1.002.600€²⁶, apoio por empréstimo bonificado de 1.503.900€, e capitais próprios da entidade, no valor de 278.500€. Por seu turno, a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde, nas medidas a seu cargo, terá previsto um apoio financeiro não reembolsável de 14.543.348€²⁷, apoio por empréstimo bonificado de 26.757.075€, e capitais próprios da entidade no valor de 4.588.936€ (Quadro 31).

²⁴ Do montante de investimento atribuído às medidas a promover pelos beneficiários diretos (104 famílias), estima-se, de acordo com o que se encontra especificado no programa 1.º Direito, que cerca de 60% seja constituído por comparticipação financeira não reembolsável, sendo o restante financiado através de comparticipação por empréstimo bonificado.

²⁵ Neste montante não foram consideradas as majorações previstas no artigo 83º do Decreto-lei n. 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual, nem se contemplou a hipótese de comparticipação a 100% a fundo perdido decorrente do n.º 3 da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho.

²⁶ Neste montante não foram consideradas as majorações previstas no artigo 83º do Decreto-lei n. 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual, nem se contemplou a hipótese de comparticipação a 100% a fundo perdido decorrente do n.º 3 da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho.

²⁷ Neste montante não foram consideradas as majorações previstas no artigo 83º do Decreto-lei n. 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual, nem se contemplou a hipótese de comparticipação a 100% a fundo perdido decorrente do n.º 3 da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho.

Quadro 31 – Quadro previsional das comparticipações das medidas da responsabilidade das “Entidades Beneficiárias”

Entidades beneficiária	Medidas	Montante do Investimento	Comparticipação não reembolsável	Comparticipação por empréstimo bonificado	Autofinanciamento das entidades
Município de Vila do Conde	M3	840 000 €	302 400 €	453 600 €	84 000 €
	M4	2 896 115 €	912 276 €	1 694 227 €	289 612 €
	M5	732 000 €	230 580 €	428 220 €	73 200 €
	M6	186 560 €	67 162 €	100 742 €	18 656 €
	M7	373 094 €	134 314 €	201 471 €	37 309 €
	M8	218 275 €	78 579 €	117 869 €	21 828 €
	M9	1 303 588 €	469 292 €	703 938 €	130 359 €
	M10	1 154 340 €	415 562 €	623 344 €	115 434 €
	M11	204 050 €	73 458 €	110 187 €	20 405 €
	M12	147 750 €	53 190 €	79 785 €	14 775 €
	M13	206 149 €	74 214 €	111 320 €	20 615 €
	M14	833 690 €	300 128 €	450 193 €	83 369 €
	M15	117 500 €	42 300 €	63 450 €	11 750 €
	M16	164 500 €	59 220 €	88 830 €	16 450 €
	M17	97 944 €	35 260 €	52 890 €	9 794 €
	M18	45 474 €	16 371 €	24 556 €	4 547 €
	M19	657 624 €	236 745 €	355 117 €	65 762 €
	M20	422 908 €	152 247 €	228 370 €	42 291 €
	M21	850 363 €	306 131 €	459 196 €	85 036 €
	M22	225 854 €	81 307 €	121 961 €	22 585 €
	M23	78 821 €	28 376 €	42 563 €	7 882 €
	M24	216 001 €	77 760 €	116 641 €	21 600 €
	M25	294 065 €	105 863 €	158 795 €	29 407 €
	M26	128 260 €	46 174 €	69 260 €	12 826 €
	M27	1 027 712 €	369 976 €	554 964 €	102 771 €
	M28	304 675 €	109 683 €	164 525 €	30 468 €
	M29	519 919 €	187 171 €	280 756 €	51 992 €
	M30	291 500 €	104 940 €	157 410 €	29 150 €
	M31	40 000 €	14 400 €	21 600 €	4 000 €
	M32	32 000 €	11 520 €	17 280 €	3 200 €
	M33	136 000 €	48 960 €	73 440 €	13 600 €
	M34	1 070 137 €	337 093 €	626 030 €	107 014 €
	M35	2 396 698 €	754 960 €	1 402 068 €	239 670 €
	M36	490 000 €	176 400 €	264 600 €	49 000 €
	M37	541 725 €	195 021 €	292 531 €	54 172 €
	M38	2 281 435 €	1 026 646 €	1 254 789 €	0 €
	M51	15 409 930 €	4 160 681 €	9 708 256 €	1 540 993 €
	M52	528 727 €	190 342 €	285 512 €	52 873 €

Entidades beneficiária	Medidas	Montante do Investimento	Comparticipação não reembolsável	Comparticipação por empréstimo bonificado	Autofinanciamento das entidades
	M53	5 493 605 €	1 730 486 €	3 213 759 €	549 360 €
	M54	1 358 222 €	427 840 €	794 560 €	135 822 €
	M55	1 133 249 €	356 973 €	662 951 €	113 325 €
	M56	2 399 246 €	755 762 €	1 403 559 €	239 925 €
	M57	6 368 598 €	2 006 108 €	3 725 630 €	636 860 €
	M58	869 973 €	274 042 €	508 934 €	86 997 €
	Total do investimento previsto	55 088 276 €			
	Total de participação não reembolsável		17 537 912 €		
	Total de participação por empréstimo bonificado			32 269 680 €	
	Total de capitais próprios				5 280 684 €
Centro Social Padre Porfírio Alves	M39	1 900 000 €	684 000 €	1 026 000 €	190 000 €
	M40	885 000 €	318 600 €	477 900 €	88 500 €
	Total do investimento previsto	2 785 000 €			
	Total de participação não reembolsável		1 002 600 €		
	Total de participação por empréstimo bonificado			1 503 900 €	
	Total de capitais próprios				278 500 €
Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde	M41	10 745 406 €	3 384 803 €	6 286 063 €	1 074 541 €
	M42	6 139 003 €	1 933 786 €	3 591 317 €	613 900 €
	M43	5 300 302 €	1 669 595 €	3 100 677 €	530 030 €
	M44	13 139 646 €	4 138 989 €	7 686 693 €	1 313 965 €
	M45	3 188 250 €	1 004 299 €	1 865 126 €	318 825 €
	M46	1 716 750 €	540 776 €	1 004 299 €	171 675 €
	M47	2 200 000 €	693 000 €	1 287 000 €	220 000 €
	M48	1 500 000 €	472 500 €	877 500 €	150 000 €
	M49	1 195 600 €	430 416 €	645 624 €	119 560 €
	M50	764 400 €	275 184 €	412 776 €	76 440 €
	Total do investimento previsto	45 889 358 €			
	Total de participação não reembolsável		14 543 358 €		
	Total de participação por empréstimo bonificado			26 757 075 €	
	Total de capitais próprios				4 588 936 €

Dada a dimensão do Plano de Ação desenvolvido e o montante de investimento global previsto, foi estabelecida uma priorização das medidas a executar em dois níveis, tendo integrado a primeira prioridade todas as medidas da responsabilidade das entidades beneficiárias cujos projetos apresentam maior



maturidade, e cuja execução poderá ser iniciada em breve. Nesta primeira prioridade prevê-se, assim, a execução de 13 medidas da responsabilidade do Município, abrangendo 478 famílias, as duas medidas do Centro Social Padre Porfírio Alves e seis medidas a cargo da SCM de Vila do Conde (incluindo a medida a candidatar ao abrigo da BNAUT), abrangendo 21 e 217 famílias, respetivamente.

As medidas da ELH de Vila do Conde enquadradas no Programa 1.º Direito são apresentadas no quadro seguinte, contemplando os seguintes parâmetros de programação:

- Código e Designação da medida, onde se apresenta a identificação das medidas tendo em conta a solução habitacional proposta e a sua localização;
- Tipologia de Beneficiário, com a indicação de qual o tipo de beneficiário a que as medidas de direcionam (Beneficiário direto ou Entidade beneficiária);
- Localização (Freguesia), indicando o âmbito territorial da medida;
- Carência Habitacional Prevalente, identificando-se o tipo de carência habitacional principal/predominante das habitações (“sobrelotação”, “insalubridade e insegurança”, “inadequação”, “Precariedade” e “Vulnerabilidade”);
- Tipologia (ou conjugação de tipologias) de Solução Habitacional, onde se especifica o tipo de solução habitacional proposta;
- Agregados Familiares e Indivíduos Abrangidos, indicando-se o número de pessoas e indivíduos globalmente beneficiados pela execução da medida;
- Montante de Investimento e Nível de Prioridade, onde se identifica o montante a investir e a priorização de cada medida;
- Programação Temporal, onde se especifica o período de tempo previsto para a execução das medidas, bem como a eventual programação física e financeira das mesmas;
- Situações Específicas, onde se identificam as medidas que podem beneficiar de majoração dos apoios por corresponderem a situações específicas previstas nos artigos 11.º e 12.º do Programa 1º Direito, ou integrarem despesas com soluções de sustentabilidade ambiental;
- Observações, onde são explicitados os métodos de cálculo da estimativa de investimento para cada uma das medidas.



Quadro 32 – Plano de Ação da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Vila do Conde

Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)							Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026		
M1	M1: Reabilitação de habitação propriedade das famílias ocupantes nos "Bairros Municipais" (inclui os 71 agregados já identificados na medida 2.C ELH 2021 + 15 novos agregados entretanto identificados em 2023)	Beneficiário Direto	Concelho de Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança Sobrelotação	Reabilitação de frações	86	291		3	41	40	2			1 509 737 €	2	Fogos		21	65			Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (17.555€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a sua resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.		452 921 €	1 056 816 €			
M2	M2: Reabilitação de habitações próprias por beneficiários diretos no Concelho de Vila do Conde	Beneficiário Direto	Concelho de Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de frações/prédios	18	51			10	4	4			2 132 603 €	2	Fogos		9	9			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022)
																	Invest.		1 066 301 €	1 066 301 €			
M3	M3: Reabilitação de 84 fogos no Bairro do Farol - Parque habitacional público (medida 3.A.1 ELH 2021, adaptada)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	84	188		2	40	38	4			840 000 €	1	Fogos			50	34	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (10.000€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.		210 000 €	420 000 €	210 000 €		
M4	M4: Construção de 48 fogos no Bairro do Farol - Fase 1 - Parque habitacional público	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança Sobrelotação Inadequação Precariedade	Construção de edifícios habitacionais	48	78		24	24					2 896 115 €	1	Fogos	48				*	Cálculo de estimativa de investimento= investimento do projeto já executado
																	Invest.	2 896 115 €					
M5	M5: Construção de 6 fogos no Bairro do Farol - Fase 2 - Parque habitacional público	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Construção de edifícios habitacionais	6	22		1	1	4				732 000 €	1	Fogos			6		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (122.000€) considerando o estado de conservação, a eventual necessidade de demolição e reconstrução dos alojamentos e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.		219 600 €	512 400 €			
M6	M6: Reabilitação de 64 fogos no Empreendimento Frei Mauro - Parque habitacional público (medida 3.A.2. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	64	135		12	36	16				186 560 €	2	Fogos			64		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (2.915€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.		93 280 €	93 280 €			
M7	M7: Reabilitação de 29 fogos no Bairro dos Pescadores (A, B e C) - Parque habitacional público (medidas 3.A.3 3.A.4 3.A.5. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	29	61		2	21	2	4			373 094 €	2	Fogos		5	24		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (9.095€, para o B. dos Pescadores A; 5.830€, para o B. dos Pescadores B; 21.472€, para o B. dos Pescadores C) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.	93 274 €	186 547 €	93 274 €			
M8	M8: Reabilitação de 2 fogos no Bairro Alto/Previdência - Parque habitacional público (medida 3.A.6. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	2	3				2				218 275 €	2	Fogos		2			*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (109.138€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.	65 483 €	152 793 €				
M9	M9: Reabilitação de 64 fogos no Empreendimento Dálias - Parque habitacional público (medida 3.A.7. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	64	159			40	24				1 303 588 €	1	Fogos			42	22	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (20.369€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.		325 897 €	651 794 €	325 897 €		
M10	M10: Reabilitação de 189 fogos no Empreendimento Cidade Nova - Parque habitacional público (medida 3.A.8. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	189	526		38	74	75	2			1 154 340 €	2	Fogos		89	100		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (6.108€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																	Invest.	288 585 €	577 170 €	288 585 €			



Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)								Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações	
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026				
M11	M11: Reabilitação de 7 fogos no Bairro das Pedreiras (IGFSS) - Parque habitacional público (medida 3.A.9. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	7	24				1	6				204 050 €	2	Fogos				7	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (29.150€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.				61 215 €	142 835 €		
M12	M12: Reabilitação de 5 fogos no Bairro dos Pescadores (IGFSS) - Parque habitacional público (medida 3.A.10. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	5	8				2	3				147 750 €	2	Fogos				5	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (29.550€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			44 325 €	103 425 €			
M13	M13: Reabilitação de 7 fogos no Empreendimento Arcos - Parque habitacional público (medida 3.A.11. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Rio Mau e Arcos	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	7	13			1	3	2	1			206 149 €	2	Fogos				7	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (29.450€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			61 845 €	144 304 €			
M14	M14: Reabilitação de 36 fogos no Empreendimento Árvore - Parque habitacional público (medida 3.A.12. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Árvore	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	36	85			4	19	11	2			833 690 €	1	Fogos			16	20	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (23.158€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.	208 423 €	416 845 €	208 423 €				
M15	M15: Reabilitação de 5 fogos no Empreendimento Ferreiró - Parque habitacional público (medida 3.A.13. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	5	10				2	2	1			117 500 €	2	Fogos				5	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (23.500€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			35 250 €	82 250 €			
M16	M16: Reabilitação de 7 fogos no Empreendimento Bagunte - Parque habitacional público (medida 3.A.14. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	7	21			2	1	3	1			164 500 €	2	Fogos				7	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (23.500€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			49 350 €	115 150 €			
M17	M17: Reabilitação de 19 fogos no Empreendimento Fajozes 1 - Parque habitacional público (medida 3.A.15. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Fajozes	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	19	39			4	10	5				97 944 €	2	Fogos				19	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (5.155€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			29 383 €	68 561 €			
M18	M18: Reabilitação de 2 fogos no Empreendimento Fajozes 2 - Parque habitacional público (medida 3.A.16. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Fajozes	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	2	3				2					45 474 €	2	Fogos				2	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (22.737€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.				45 474 €			
M19	M19: Reabilitação de 19 fogos no Empreendimento Junqueira - Parque habitacional público (medida 3.A.17. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Junqueira	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	19	33			2	7	9	1			657 624 €	1	Fogos	9	10			*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (34.612€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.	328 812 €	328 812 €					
M20	M20: Reabilitação de 17 fogos no Empreendimento Labruge - Parque habitacional público (medida 3.A.18. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Labruge	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	17	43			2	7	7	1			422 908 €	1	Fogos	7	10			*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (24.877€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.	211 454 €	211 454 €					
M21	M21: Reabilitação de 31 fogos no Empreendimento Macieira - Parque habitacional público (medida 3.A.19. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Macieira da Maia	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	31	82			4	15	11	1			850 363 €	1	Fogos	11	20			*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (27.431€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.	255 109 €	595 254 €					
M22	M22: Reabilitação de 9 fogos no Empreendimento Malta - Parque habitacional público (medida 3.A.20. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Malta e Canidelo	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	9	20			2	4	3				225 854 €	1	Fogos				9	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (25.095€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas	
																		Invest.			67 756 €	158 098 €			



Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)								Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações	
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026				
M23	M23: Reabilitação de 3 fogos no Empreendimento Canidelo - Parque habitacional público (medida 3.A.21. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Malta e Canidelo	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	3	7				2	1					78 821 €	2	Fogos			3		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (26.274€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		23 646 €	55 175 €				
M24	M24: Reabilitação de 19 fogos no Empreendimento Modivas - Parque habitacional público (medida 3.A.22. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Modivas	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	19	44			2	8	7	2				216 001 €	2	Fogos		10	9		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (11.368€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.	54 000 €	108 001 €	54 000 €				
M25	M25: Reabilitação de 11 fogos no Empreendimento Touguinhó - Parque habitacional público (medida 3.A.23. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Touguinha e Touguinhó	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	11	26			1	2	5	3				294 065 €	2	Fogos			11		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (26.733€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		88 220 €	205 846 €				
M26	M26: Reabilitação de 22 fogos no Empreendimento Vila Chã 1 e 2 - Parque habitacional público (medidas 3.A.24. 3.A.25. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila Chã	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	22	40				10	10	2				128 260 €	2	Fogos		10	12		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (5.830€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.	32 065 €	64 130 €	32 065 €				
M27	M27: Reabilitação de 42 fogos no Empreendimento Vila Chã 3 - Parque habitacional público (medida 3.A.26. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila Chã	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	44	73				28	14	2				1 027 712 €	2	Fogos		24	20		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (24.884€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.	256 928 €	513 856 €	256 928 €				
M28	M28: Reabilitação de 11 fogos no Empreendimento Vilar - Parque habitacional público (medida 3.A.27. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vilar e Mosteiró	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	11	28			3	4	2	2				304 675 €	2	Fogos		7	4		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (27.698€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.	76 169 €	152 338 €	76 169 €				
M29	M29: Reabilitação de 18 fogos no Empreendimento Mosteiró - Parque habitacional público (medida 3.A.28. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vilar e Mosteiró	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	18	39			4	9	4	1				519 919 €	1	Fogos		8	10		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (28.884€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.	129 980 €	259 960 €	129 980 €				
M30	M30: Reabilitação de 40 fogos no Empreendimento Vilar do Pinheiro - Parque habitacional público (medida 3.A.29. ELH 2021)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vilar do Pinheiro	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	40	101			4	20	14	2				291 500 €	2	Fogos			30	10	*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (7.288€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		87 450 €	204 050 €				
M31	M31: Reabilitação de 5 fogos no Empreendimento Parada - Parque habitacional público	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	5	18				2	3					40 000 €	2	Fogos			5		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (8.000€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		12 000 €	28 000 €				
M32	M32: Reabilitação de 4 fogos no Empreendimento Rio Mau - Parque habitacional público	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Rio Mau e Arcos	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	4	15				1	3					32 000 €	2	Fogos			4		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (8.000€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		9 600 €	22 400 €				
M33	M33: Reabilitação de 17 fogos no Empreendimento Guilhabreu - Parque habitacional público	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Guilhabreu	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de edifícios habitacionais	17	59				9	8					136 000 €	2	Fogos			17		*	Cálculo de estimativa de investimento= valor médio por fogo (8.000€) considerando o estado de conservação e a previsibilidade dos trabalhos necessários para a resolução das debilidades diagnosticadas
																		Invest.		40 800 €	95 200 €				
M34	M34: Construção de Empreendimento Habitacional Municipal de Formariz, pelo Município na Unidade Territorial Poente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	8	24			2	4	2					1 070 137 €	2	Fogos		2	6		*	Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)
																		Invest.	267 534 €	535 069 €	267 534 €		*		



Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)								Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026			
M35	M35: Construção de Empreendimento Habitacional Municipal de Retorta, pelo Município na Unidade Territorial Poente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Retorta e Tougues	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	20	44		8	12						2 396 698 €	2	Fogos		8	12		*	Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)
																		Invest.	479 340 €	958 679 €	958 679 €		*	
M36	M36: Aquisição e reabilitação de prédios/frações habitacionais pelo Município na Unidade Territorial Poente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação	Aquisição e reabilitação de edifícios	3	4		2	1						490 000 €	2	Fogos			3		*	Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022)
																		Invest.		147 000 €	343 000 €			
M37	M37: Reabilitação de prédios/frações habitacionais pelo Município na Unidade Territorial Poente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Reabilitação de edifícios	4	7		2	2						541 725 €	2	Fogos		2	2		*	Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022)
																		Invest.		270 862 €	270 862 €			
M38	M38: Aquisição de terrenos e construção de habitações para o realojamento dos agregados familiares do Núcleo Precário de Tougues	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Insalubridade e insegurança	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais	16	58		4	5	5	2				2 281 435 €	2	Fogos			16		Art.11º DL 37/2018	Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)
																		Invest.		1 140 718 €	1 140 718 €			
M39	M39: Aquisição e reabilitação de prédios habitacionais, pelo Centro Social Padre Porfírio Alves	Entidade Beneficiária - CS Padre Porfírio Alves	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação inadequação	Aquisição e reabilitação de edifícios	15	24		11	4						1 900 000 €	1	Fogos		5	10			Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade
																		Invest.	475 000 €	950 000 €	475 000 €			
M40	M40: Aquisição e reabilitação de Prédios/frações Habitacionais, pelo Centro Social Padre Porfírio Alves	Entidade Beneficiária - CS Padre Porfírio Alves	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação inadequação	Aquisição e reabilitação de edifícios	6	7		6							885 000 €	1	Fogos			6			Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade
																		Invest.		221 250 €	663 750 €			
M41	M41: Construção de empreendimento fase 1 - Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento (medidas 2.A.1 2.A.2. 2.A.4 2.A.5 2.A.6 da ELH de 2021)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	76	217		15	37	17	7				10 745 406 €	1	Fogos		26	50			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)
																		Invest.	2 686 352 €	5 372 703 €	2 686 352 €			
M42	M42: Construção de empreendimento fase 2 - Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento (medida 2.A.3 da ELH de 2021)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	46	111		16	18	12					6 139 003 €	1	Fogos			46			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)
																		Invest.		3 069 502 €	3 069 502 €			
M43	M43: Construção de empreendimento fase 3 - Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	30	141				21	5	4			5 300 302 €	2	Fogos		10	20			Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade
																		Invest.	1 325 076 €	2 650 151 €	1 325 076 €			
M44	M44: Construção de empreendimento fase 4 - Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Vila do Conde	Precariedade (1)	Construção de edifícios habitacionais	104	235		44	50	7	3				13 139 646 €	2	Fogos		10	50	44		Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade
																		Invest.	1 313 965 €	1 970 947 €	5 255 858 €	4 598 876 €		
M45	M45: Construção de edifício pela SCM, para a criação de Unidades Residenciais com caráter permanente, para alojamento de famílias com carências habitacionais em condições específicas (idosos isolados, isolados, pessoas com pouca autonomia, pessoas com deficiência, etc.) da Unidade Territorial Poente Norte (fase 1)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade Inadequação	Construção de Unidades Residenciais	33	37							33		3 188 250 €	1	Fogos			33	0		Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade
																		Invest.		1 594 125 €	1 594 125 €			



Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)								Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026			
M46	M46: Construção de edifício pela SCM, para a criação de Unidades Residenciais com caráter permanente, para alojamento de famílias com carências habitacionais em condições específicas (idosos isolados, isolados, pessoas com pouca autonomia, pessoas com deficiência, etc.) da Unidade Territorial Poente Norte (fase 2)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade (1)	Construção de Unidades Residenciais	18	20							18	1 716 750 €	2	Fogos				18		Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade	
																	Invest.			858 375 €	858 375 €			
M47	M47: Aquisição de terreno e construção de edifício pela SCM, para a criação de Unidades Residenciais com caráter semipermanente, para alojamento de famílias com carências habitacionais de precariedade	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade	Aquisição de terreno e construção de Unidades Residenciais	27	29							27	2 200 000 €	1	Fogos			27			Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade	
																	Invest.		1 100 000 €	1 100 000 €				
M48	M48: Construção de empreendimento, pela SCM, para alojamento urgente e temporário, do tipo Unidades Residenciais e Apartamentos de Autonomia, ao abrigo do artigo 10º do DL n.º 37/2018, a candidatar através da BNAUT	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Retorta e Tougues	Vulnerabilidade	Construção de Unidades Residenciais/frações habitacionais	21	58		2	2		2		15	1 500 000 €	1	Fogos			8	13	Art.10º DL 37/2018	Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade	
																	Invest.		375 000 €	750 000 €	375 000 €			
M49	M49: Aquisição e reabilitação de edifício pela SCM, para a criação de Unidades Residenciais com caráter permanente, para alojamento de famílias com carências habitacionais em condições específicas (idosos isolados, isolados, pessoas com pouca autonomia, pessoas com deficiência, etc.) da Unidade Territorial Poente Sul (fase 1)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Aquisição e reabilitação de edifícios	14	15							14	1 195 600 €	1	Fogos		14				Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade	
																	Invest.	298 900 €	896 700 €					
M50	M50: Aquisição e reabilitação de edifício pela SCM, para a criação de Unidades Residenciais com caráter permanente, para alojamento de famílias com carências habitacionais em condições específicas (idosos isolados, isolados, pessoas com pouca autonomia, pessoas com deficiência, etc.) da Unidade Territorial Poente Sul (fase 2)	Entidade Beneficiária - SCM de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade (1)	Aquisição e reabilitação de edifícios	9	11							9	764 400 €	2	Fogos		9				Cálculo de estimativa de investimento = Valor do investimento previsto no projeto preliminar desenvolvido pela entidade	
																	Invest.	191 100 €	573 300 €					
M51	M51: Aquisição de frações/edifícios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Poente Sul	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação Inadequação	Aquisição de frações/edifícios habitacionais	90	245		32	33	16	9			15 409 930 €	1	Fogos		40	50			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a adquirir (m2) X valor mediano das vendas por m2 dos alojamentos familiares novos no concelho (1814€/m2, INE 2022)	
																	Invest.		7 704 965 €	7 704 965 €				
M52	M52: Aquisição e reabilitação de frações/edifícios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Poente Sul	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade Sobrelotação	Aquisição e reabilitação de edifícios habitacionais	4	7		4						528 727 €	2	Fogos		4				Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a reabilitar (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022)	
																	Invest.	132 182 €	396 545 €					
M53	M53: Aquisição de terrenos e construção de frações/edifícios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Poente Sul	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade (1)	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais	44	104		18	22	4				5 493 605 €	2	Fogos			22	22		Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.		1 373 401 €	2 746 802 €	1 373 401 €			



Código da Medida	Designação da Medida	Tipologia de Beneficiário	Localização (Freguesia)	Carência Habitacional Prevalente	Tipologia (ou conjugação de tipologias) de solução habitacional	Agregados familiares abrangidos	Indivíduos abrangidos	Tipologias (n.º)								Montante de invest. (global)	Nível de prioridade	Programação Temporal					Situações Específicas	Observações
								T0	T1	T2	T3	T4	T5	Uni. Res.				2023	2024	2025	2026			
M54	M54: Construção do Empreendimento habitacional Municipal de Gião pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Nascente Sul	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	10	28		4	1	5				1 358 222 €	1	Fogos		2	8			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.	339 555 €	475 378 €	543 289 €				
M55	M55: Aquisição de terrenos e construção de prédios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Nascente Sul (fase 1)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade sobrelotação Inadequação	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais	9	23		4	3	2				1 133 249 €	2	Fogos		6	3			Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.	283 312 €	566 624 €	283 312 €				
M56	M56: Aquisição de terrenos e construção de prédios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Nascente Sul (fase 2)	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade (1)	Aquisição de terrenos e construção de edifícios habitacionais	19	50		8	7	4				2 399 246 €	2	Fogos			10	9		Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.		599 811 €	1 199 623 €	599 811 €			
M57	M57: Construção de Empreendimento Habitacional Municipal de Touguinha, pelo Município na Unidade Territorial Nascente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Touguinha	Precariedade sobrelotação Inadequação	Construção de edifícios habitacionais	46	146		13	16	11	5	1		6 368 598 €	1	Fogos			6	40		Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.		1 273 720 €	2 547 439 €	2 547 439 €			
M58	M58: Aquisição de terrenos e construção de frações/edifícios habitacionais pelo Município para as carências habitacionais da Unidade Territorial Nascente Norte	Entidade Beneficiária - Município de Vila do Conde	Concelho de Vila do Conde	Precariedade (1)	Aquisição de terreno e construção de edifícios habitacionais	7	19		3	3	1				869 973 €	2	Fogos			3	4		Cálculo de estimativa de investimento= áreas dos fogos a construir (m2) X valor do custo de promoção por m2 (resultante da aplicação da fórmula prevista no n.º 8 da Portaria n.º 65/2019 utilizando um CS de 895,12, de acordo com a atualização de índice de preços do INE para julho 2022, considerando CP e CPa)	
																	Invest.		173 995 €	347 989 €	347 989 €			

(1) Famílias em situação de “precariedade socioeconómica” ou carência financeira | * Sustentabilidade Ambiental

Face à ELH aprovada em 2021, o Plano de Ação agora desenvolvido procede à reformulação de 37 medidas, considerando a inclusão de novos agregados que não haviam sido considerados e reformulando em alguns casos o valor do investimento previsto considerando um aumento da degradação dos fogos a intervencionar e/ou o aumento dos custos previstos para as intervenções, e são acrescentadas 21 novas medidas para dar resposta às carências habitacionais agora detetadas. Procede-se, ainda, a alterações relativamente às entidades beneficiárias, com a inclusão de uma nova entidade, o Centro Social Padre Porfírio Alves, e o reforço da participação da Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde na resolução das carências habitacionais do Município.

No quadro seguinte identificam-se, de forma sucinta, as alterações ocorridas, tendo por base as medidas da anterior versão da ELH.

Quadro 33 – Alterações no Plano de Ação da revisão da ELH de 2023, relativamente à ELH aprovada em 2021

Medidas ELH de 2021	Medidas da atual ELH (2023)	Observações
2.A.1 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M41	Alteração de agregados familiares (integração de casos novos, alteração da composição de casos antigos e atualização do montante de investimento)
2.A.2 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M41	
2.A.3 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M42	
2.A.4 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M41	
2.A.5 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M41	
2.A.6 – Construção de empreendimento – Pedidos de habitação, Situações de grave carência de alojamento	M41	
2.C. Apoio a 71 agregados, correspondente ao mesmo número de fogos, na qualidade de beneficiários diretos.	M1	Alteração de agregados familiares (integração de casos novos) e revisão do investimento previsto
3.A.1. Empreendimento Farol	M3	Correção do nº de fogos a intervencionar e revisão do investimento previsto
3.A.2. Empreendimento Frei Mauro	M6	...
3.A.3. Bairro Pescadores C	M7	Revisão do investimento previsto
3.A.4. Bairro Pescadores A		
3.A.5 Bairro Pescadores B		
3.A.6. Bairro Alto/Previdência	M8	Revisão do investimento previsto
3.A.7. Empreendimento Dálias	M9	Correção do nº de fogos a intervencionar e revisão do investimento previsto
3.A.8. Empreendimento Cidade Nova	M10	...
3.A.9. Bairro das Pedreiras (IGFSS)	M11	...

Medidas ELH de 2021	Medidas da atual ELH (2023)	Observações
3.A.10. Bairro dos Pescadores (IGFSS)	M12	...
3.A.11. Empreendimento Arcos	M13	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.12. Empreendimento Árvore	M14	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.13. Empreendimento Ferreiró	M15	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.14. Empreendimento Bagunte	M16	Revisão do investimento previsto
3.A.15. Empreendimento Fajozes 1	M17	...
3.A.16. Empreendimento Fajozes 2	M18	Revisão do investimento previsto
3.A.17. Empreendimento Junqueira	M19	Correção do nº de fogos a intervir
3.A.18. Empreendimento Labruge	M20	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.19. Empreendimento Macieira	M21	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.20. Empreendimento Malta	M22	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.21. Empreendimento Canidelo	M23	Revisão do investimento previsto
3.A.22. Empreendimento Modivas	M24	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.23. Empreendimento Touguinhó	M25	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.24 Empreendimento Vila Chã 1, freguesia de Vila Chã	M26	Correção do nº de fogos a intervir
3.A.25. Empreendimento Vila Chã 2, freguesia de Vila Chã		
3.A.26. Empreendimento Vila Chã 3, freguesia de Vila Chã	M27	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.27. Empreendimento Vilar	M28	Revisão do investimento previsto
3.A.28. Empreendimento Mosteiró	M29	Correção do nº de fogos a intervir e revisão do investimento previsto
3.A.29. Empreendimento Vilar do Pinheiro	M30	Correção do nº de fogos a intervir
...	M2	Nova medida (novos casos)
...	M4	Nova medida (integra casos considerados na anterior medida M3 e novos casos)
...	M5, M31 a M40 e M43 a M58	Novas medidas (novos casos)

5. AS PROPOSTAS DA ELH E OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO

A Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, estabelece, no seu artigo 2.º, que a ELH deve conter a “demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do Programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho”. Os princípios a que se refere a portaria são os seguintes: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental.

O princípio da “acessibilidade habitacional”, segundo o qual uma pessoa ou agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam suportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas, constitui o princípio basilar da ELH de Vila do Conde, sendo indissociável da própria decisão de elaboração (e revisão/alteração) da mesma ELH. Tem-se, portanto, que a grande prioridade é a de garantir a todos os agregados familiares numa situação de carência habitacional (e de carência económica), que se cifram, de acordo com o levantamento efetuado, num total de 1627 agregados, o acesso a uma habitação condigna, adequada à constituição e características da família. De forma a garantir que a solução habitacional a promover se adequa ao orçamento disponível das famílias, recorrer-se-á, preferencialmente, nos casos em que a solução habitacional é promovida pelo Município, ao instrumento legal do arrendamento apoiado para habitação.

No capítulo anterior, já se fez referência ao papel central que alguns princípios tiveram na definição do Quadro Estratégico da ELH e na ponderação das diferentes soluções habitacionais que se materializam nas medidas identificadas no Plano de Ação. Nessa ponderação, assumiram importância os princípios do “planeamento estratégico” e da “integração social”. De facto, as opções estratégicas e programáticas da ELH de Vila do Conde encontram-se alinhadas com a política municipal de desenvolvimento urbano, sobretudo no que está relacionado com um enfoque em medidas orientadas para a reabilitação do edificado. As propostas da ELH, no que se refere especificamente às medidas a promover pelas entidades beneficiárias, pressupõem a integração social (e territorial) da oferta de novas habitações. Procurar-se-á, por um lado, disponibilizar soluções habitacionais cuja localização permita a manutenção dos agregados familiares em causa na mesma comunidade ou unidade de vizinhança, e, por outro, garantir uma relativa disseminação territorial das novas habitações, evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão sócio territorial.

Na definição das medidas que compõem o Plano de Ação da ELH, concedeu-se prioridade à “reabilitação do edificado” e ao “incentivo ao arrendamento”. Globalmente, cerca de 58% das habitações/agregados familiares identificados como apresentando carências habitacionais terão uma solução habitacional que

pressupõe a reabilitação da habitação pré-existente (promovida pelos beneficiários diretos ou pelas entidades beneficiárias) ou a aquisição e reabilitação de edifícios degradados (promovidas pelas entidades beneficiárias).

O princípio das “acessibilidades”, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou construção devem integrar soluções de melhoria das acessibilidades, exigíveis nos termos da lei, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à habitação e na circulação no interior da mesma, encontra-se devidamente salvaguardado pela ELH de Vila do Conde. Refira-se que uma das tipologias de carência habitacional consideradas no levantamento que permitiu delimitar o universo de habitações ou agregados familiares elegíveis para apoio através do 1.º Direito é, precisamente, a tipologia “inadequação”, relativa a situações de incompatibilidade das condições da habitação com as características das pessoas que nela habitam. Do total de 1.606 habitações com algum tipo de carência habitacional, 44 habitações apresentam problemas de “inadequação”. Assim, todas as intervenções a levar a cabo pelos beneficiários diretos, nesse subconjunto de habitações, deverão incluir o suprimento dos problemas de acessibilidade. Este é um aspeto que também deverá ser tido em conta nos programas dos projetos de reabilitação dos edifícios que o Município e as outras entidades beneficiárias vão contratar para efeitos de execução das medidas identificadas no Plano de Ação. Igualmente, esses projetos, a levar a cabo pelo Município e as demais entidades, não poderão deixar de internalizar o princípio da “sustentabilidade ambiental”, através da adoção de equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional e à otimização da eficiência do uso da energia e da água.

Os princípios da “cooperação” e da “participação” traduzem-se, no âmbito da ELH de Vila do Conde, numa abordagem institucional e procedimental que garante a mobilização, nas diversas fases do processo (diagnóstico, operacionalização e execução), dos diversos atores locais que, de forma mais ou menos direta, poderão contribuir para a prossecução de estratégias mais ajustadas aos problemas específicos dos territórios e populações e à realidade institucional do concelho. Neste particular, assumem especial importância as diversas entidades que integram a Rede Social do concelho e as Juntas de Freguesia, enquanto representantes dos interesses específicos das pessoas e famílias alvo da ELH, destacando-se a SCM de Vila do Conde e o Centro Social Padre Porfírio Alves, também, como entidades responsáveis pela dinamização de 12 medidas do Plano de Ação.

A ELH de Vila do Conde apresenta um esforço operacional e financeiro assente, em grande parte, na iniciativa do Município e de outras entidades beneficiárias, atendendo à “precariedade socioeconómica” de parte considerável dos agregados familiares integrados na ELH de Vila do Conde. A ponderação das soluções habitacionais procurou, assim, garantir a “equidade” e exequibilidade da ELH, sem comprometer a sua eficácia, isto é, sem comprometer a efetiva resolução das carências habitacionais, sobretudo dos casos mais urgentes.



Em síntese, apresenta-se, no quadro seguinte, a correspondência entre os objetivos específicos da ELH de Vila do Conde, definidos no subcapítulo 3.5., e os princípios do Programa 1.º Direito.

Quadro 34 – Matriz de conformidade entre os objetivos estratégicos da ELH e os princípios do 1.º Direito

Eixos / Objetivos	Acessibilidade Habitacional	Planeamento Estratégico Local	Integração Social	Estabilidade	Cooperação	Participação	Equidade	Perequação	Reabilitação do Edificado	Incentivo ao Arrendamento	Acessibilidades	Sustentabilidade Ambiental
Eixo 1 – Garantia do acesso a uma habitação adequada a todas as pessoas ou famílias que se encontrem em situação de carência habitacional												
Objetivo 1.1 – Ajustar a dimensão do parque de habitação social do Município e da oferta de habitação com renda condicionada promovida por outras entidades ao universo das pessoas ou famílias em situação de carência habitacional na globalidade do Concelho												
Objetivo 1.2 – Criar as condições para o envolvimento de outras entidades beneficiárias, para além do Município, na promoção e gestão das soluções habitacionais dirigidas à resolução das carências habitacionais, considerando, por um lado, a necessidade de mobilização dos ativos imobiliários disponíveis, e, por outro, o interesse em articular as respostas habitacionais para grupos socioeconómicos específicos com outras respostas sociais de que os mesmos devam beneficiar												
Objetivo 1.3 – Promover soluções habitacionais diversificadas – em termos de localização, tipologia habitacional e carácter temporário/permanente – garantindo a adequação das condições dos alojamentos às necessidades específicas das pessoas e famílias a realojar												
Objetivo 1.4 – Promover, no planeamento, programação e execução das intervenções de construção ou reabilitação de edifícios para realojamento de pessoas e famílias em carência habitacional, a adoção de soluções técnicas que contribuam para a prossecução dos objetivos de política pública em matéria de descarbonização, eficiência energética, sustentabilidade ambiental (energia, abastecimento de água e esgotos, e gestão de resíduos), reabilitação urbana e arrendamento urbano												



Eixos / Objetivos	Acessibilidade Habitacional	Planeamento Estratégico Local	Integração Social	Estabilidade	Cooperação	Participação	Equidade	Perequação	Reabilitação do Edifício	Incentivo ao Arrendamento	Acessibilidades	Sustentabilidade Ambiental
Objetivo 1.5 – Regularizar as diferentes modalidades contratuais de atribuição das habitações às famílias a realojar, considerando aspetos como a composição do agregado familiar e os respetivos rendimentos												
Objetivo 1.6 – Estabelecer opções estratégicas, na presente ELH, e procedimentos de gestão da operacionalização das respostas habitacionais, numa fase posterior, que garantam a agilidade, flexibilidade e adequabilidade das medidas a um contexto habitacional dinâmico												
Objetivo 1.7 – Estabelecer procedimentos de acompanhamento, monitorização e avaliação do universo das carências habitacionais, na sua dimensão física e socioeconómica, incluindo os eventuais casos/famílias que não tenham enquadramento no 1.º Direito												
Eixo 2 – Reabilitação e requalificação do parque público de habitação social												
Objetivo 2.1 – Promover as obras de reabilitação dos empreendimentos habitacionais pré-existent, num quadro de melhoria global das condições de habitabilidade, segurança e conforto das famílias beneficiárias de habitação social												
Objetivo 2.2 – Articular, em sede de planos ou projetos, as obras de reabilitação dos empreendimentos habitacionais com as outras intervenções de qualificação do ambiente construído (espaço público, infraestruturas e equipamentos), sobretudo em espaços abrangidos por áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana												
Objetivo 2.3 – Garantir a formalização de procedimentos de gestão do parque de habitação pública mais justos e eficazes, garantindo a necessária compatibilização entre a salvaguarda do direito universal à habitação e a												



Eixos / Objetivos	Acessibilidade Habitacional	Planeamento Estratégico Local	Integração Social	Estabilidade	Cooperação	Participação	Equidade	Perequação	Reabilitação do Edifício	Incentivo ao Arrendamento	Acessibilidades	Sustentabilidade Ambiental
otimização dos recursos públicos												
Eixo 3 – Participação das famílias na resolução das respetivas carências habitacionais												
Objetivo 3.1 – Garantir a possibilidade de financiamento direto às pessoas ou famílias que sejam proprietários-ocupantes e se encontrem em situação de carência habitacional												
Objetivo 3.2 – Criar as condições de caráter técnico, financeiro e organizativo que garantam o necessário acompanhamento e apoio do Município aos beneficiários diretos, na fase de preparação das candidaturas e na fase de execução das candidaturas aprovadas												
Eixo 4 – Provisão de soluções habitacionais dirigidas a grupos sociodemográficos específicos												
Objetivo 4.1 – Promover a criação de uma bolsa de alojamentos, de utilização urgente e temporária, na modalidade “unidades residenciais”, para pessoas ou famílias vulneráveis (vítimas de violência doméstica, pessoas em situação de em-abrigo e refugiados)												
Objetivo 4.2 – Promover a criação de soluções habitacionais, de caráter permanente, na modalidade “unidades residenciais”, complementadas por outros serviços de apoio, dirigidas a pessoas idosas ou a pessoas com deficiência/dependência												

6. MODELO DE GOVERNAÇÃO E MONITORIZAÇÃO

A concretização da Estratégia Local de Habitação de Vila do Conde está, em grande medida, dependente da eficácia das formas de governação adotadas e do envolvimento dos vários atores envolvidos no processo, atores estes que vão desde o Município aos beneficiários das medidas a candidatar ao 1.º Direito, passando por promotores imobiliários, organizações empresariais e entidades da Rede Social. O modelo de gestão que se pretende implementar deverá contribuir para a articulação e cooperação entre as entidades públicas e privadas e para a responsabilização dos vários intervenientes no processo, salvaguardando o papel central atribuído ao Município de Vila do Conde, enquanto entidade coordenadora deste processo.

O Município de Vila do Conde terá um papel fundamental no despoletar do processo de implementação da ELH de Vila do Conde, cabendo-lhe a coordenação dos diversos atores que nela estarão envolvidos, a implementação das medidas que a ELH lhe atribui como responsabilidade e o apoio e acompanhamento, sobretudo em sede de candidaturas ao 1.º Direito, aos vários envolvidos. No seu papel de coordenador, o Município deverá garantir a articulação institucional, promovendo a participação das diversas entidades envolvidas neste processo. Estas entidades incluem quer os parceiros institucionais, como o Instituto da Segurança Social ou o IHRU, como os intervenientes locais na Rede Social, destacando-se as Juntas de Freguesia, a Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e outras Instituições Particulares de Solidariedade Social, entre outros.

Considerando que o Município terá a seu cargo, também, a responsabilidade da agregação, avaliação e gestão dos pedidos de apoio financeiro ao Programa 1º Direito que lhe sejam submetidos pelos beneficiários diretos, pela Santa Casa da Misericórdia de Vila do Conde e pelo Centro Social Padre Porfírio Alves (ou outras entidades beneficiárias que venham a ser sinalizadas em futuras alterações da ELH), considera-se necessário o desenvolvimento de um programa de acompanhamento e apoio técnico que terá a responsabilidade de apoiar os potenciais beneficiários do 1.º Direito, em particular os beneficiários diretos, acompanhando-os de perto no decorrer da instrução dos processos de candidatura e durante a execução das respetivas soluções habitacionais.

No que respeita, de forma mais direta, à gestão das candidaturas ao 1.º Direito, após a validação da presente Alteração da ELH pelo IHRU, o Município deverá comunicar aos beneficiários diretos essa aprovação e informá-los da sua condição de beneficiário direto (de acordo com o Artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual). Após esta comunicação e no pressuposto assumido no Programa 1º Direito de que o Município deverá, também, promover as ações necessárias que assegurem a universalidade, coerência e equidade no acesso às soluções por parte dos agregados familiares (artigo 23.º do referido Decreto-Lei), e considerando o universo da população integrada na ELH (reduzidos recursos

socioeconómicos, baixas qualificações académicas e em alguns casos idade avançada) assume-se a necessidade de prever um apoio contínuo, direcionado a cada caso/família, para que as candidaturas sejam submetidas e as soluções habitacionais sejam executadas adequadamente.

Do mesmo modo, e após a aprovação da ELH pelo IHRU e da assinatura do Acordo de Financiamento, o Município deverá começar a trabalhar na instrução das candidaturas das medidas previstas na ELH como sendo da sua responsabilidade, implicando a necessidade de selecionar/adquirir imóveis a intervir, desenvolver projetos, orçamentar obras de reabilitação, contactar os eventuais beneficiários das medidas de que é promotor e executar essas mesmas soluções habitacionais para posterior atribuição às famílias em causa.

Por fim, o sucesso da implementação das medidas previstas na ELH de Vila do Conde está dependente de um processo de monitorização que faça o acompanhamento e avaliação da sua execução, detetando e corrigindo debilidades e desvios no Plano de Ação proposto. Neste contexto, considera-se que deve ser desenvolvido um sistema de avaliação direcionado para os resultados previstos, tendo por base um conjunto de indicadores e metas a alcançar até 2026. As entidades parceiras e demais atores locais terão um papel a desempenhar neste sistema, uma vez que será necessária a sua colaboração regular, fornecendo informação acerca do estado de execução das ações e medidas da sua responsabilidade.

Assim, propõe-se que o processo de monitorização da ELH de Vila do Conde se baseie nos indicadores de execução listados no quadro abaixo.

Quadro 35 – Indicadores e metas do sistema de monitorização da ELH de Vila do Conde

Indicador	Meta (2026)	Responsável pela informação
Fogos do parque público municipal reabilitados	790	Município
N.º de novos fogos criados pelo Município	334	Município
Número de respostas direcionadas para as pessoas vulneráveis (artigo 10.º DL n.º 37/2018)	21	Santa Casa da Misericórdia
Nº de novos fogos criados pela SCM de Vila do Conde ao abrigo das medidas da sua responsabilidade	357	Santa Casa da Misericórdia
Nº de novos fogos criados pelo Centro Social PPA ao abrigo das medidas da sua responsabilidade	21	Centro Social Padre Porfírio Alves
Número de candidaturas apresentadas pelos beneficiários diretos	104	Município Beneficiários Diretos
Número de candidaturas aprovadas pelo IHRU executadas pelos beneficiários diretos	104	Município Beneficiários Diretos



Anexo – Fichas de Levantamento Municipal de Carências Habitacionais

Ficha de Levantamento Municipal de Carências Habitacionais – versão base

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DE VILA DO CONDE		
Ficha de Levantamento das Carências Habitacionais		

Código da Ficha	
Data do Inquérito	
Morada (rua, localidade e código postal)	

Parte 1 - Caracterização do Agregado Familiar		
Nome do representante do agregado familiar		
N.º de Titulares		
N.º de Dependentes ¹		
N.º de Pessoas que constituem o agregado familiar		
N.º de Crianças (menos de 12 anos)	☐ Feminino (N.º _____)	☐ Masculino (N.º _____)
N.º de Adolescentes (entre 12 e 17 anos)	☐ Feminino (N.º _____)	☐ Masculino (N.º _____)
Pessoas com deficiência	☐ Sim Indicar n.º pessoas com deficiência com atestado multiusos: _____	☐ Não
65 ou mais anos	☐ Sim Indicar n.º pessoas com 65 e mais anos: _____	☐ Não
Desempregados	☐ Sim Indicar n.º pessoas desempregadas: _____	☐ Não
Rendimento Médio Mensal Bruto (RMMB) do agregado familiar ² (€)	☐ Menos de 1 x IAS (< 480,43€)	
	☐ Entre 1 e 2 x IAS (480,43€ - 960,86€)	
	☐ Entre 2 e 3 x IAS (960,86€ - 1.441,29€)	
	☐ Entre 3 e 4 x IAS (1.441,29€ - 1.921,72€)	
	☐ Mais de 4 x IAS (>1.921,72€)	

Parte 2 – Caracterização da Habitação

2.1. Tipologia Habitacional (escolher uma das seguintes opções)

Habitação unifamiliar	☐
Apartamento / Edifício multifamiliar	☐ Indicar n.º de unidades do edifício: _____
Solução habitacional não convencional (barracas, tendas e outras)	☐ Qual: _____

2.2. Regime de Ocupação (escolher uma das seguintes opções)

Proprietário Ocupante	☐
Arrendatário Privado ³	☐ Indicar valor da renda mensal (€): _____
Arrendatário Público	☐ Indicar valor da renda mensal (€): _____
Regime de Coabitação	☐ Indicar n.º pessoas em coabitação ⁴ : _____
Legalidade	☐ Ocupação clandestina
	☐ Inexistência de alvará/licença de utilização

2.3. Características da Habitação

N.º de Pisos							
Área útil (m²)							
Tipologia	☐ T0	☐ T1	☐ T2	☐ T3	☐ T4	☐ T5	☐ Outra

2.4. Condições de Salubridade

2.4.1. Infraestruturas básicas disponíveis na habitação

Abastecimento de água	☐ Rede pública, contador individual
	☐ Rede pública, contador partilhado
	☐ Rede privada
	☐ Não
Eletricidade	☐ Sim, contador individual
	☐ Sim, contador partilhado
	☐ Não

Parte 2 – Caracterização da Habitação

Esgotos	☐ Ligados à rede pública				
	☐ Fossa séptica				
	☐ Sem ligação				
Sistema de aquecimento	☐ Aquecimento central				
	☐ Lareira aberta				
	☐ Recuperador de calor				
	☐ Aparelhos fixos/móveis				
	☐ Nenhum				
2.4.2. Instalações sanitárias					
N.º de instalações sanitárias	☐ Inexistência				
	☐ Existência	Interior	☐ 1	☐ 2	☐ 3 ou +
		Exterior	☐ 1	☐ 2	☐ 3 ou +
Equipamentos disponíveis	☐ Sanita e autoclismo				
	☐ Base de duche ou banheira				
Soluções de ventilação	☐ Janela				
	☐ Sistema de ventilação natural				
	☐ Sistema de ventilação mecânica				
	☐ Sem sistema de ventilação				
Instalação de distribuição de água fria	☐ Sim				
	☐ Não				
Instalação de distribuição de água quente	☐ Sim				
	☐ Não				
Sistema de drenagem de águas residuais	☐ Sim				
	☐ Não				
2.4.3. Cozinha					
Equipamentos disponíveis	☐ Lava-loiça				
	☐ Bancada de extensão não inferior a 0,60				
	☐ Frigorífico (ou local onde possa ser instalado)				
	☐ Fogão (ou local onde possa ser instalado)				
Soluções de ventilação	☐ Janela				
	☐ Conduas para admissão de ar				
	☐ Aberturas permanentes para admissão de ar e ventilação direta com o exterior				
	☐ Sem sistema de ventilação				

Parte 2 – Caracterização da Habitação				
Instalação de distribuição de água fria	☐ Sim			
	☐ Não			
Instalação de distribuição de água quente	☐ Sim			
	☐ Não			
Sistema de drenagem de águas residuais	☐ Sim			
	☐ Não			
Chaminés, fogões de aquecimento, caloríferos e outras origens de fumo servidas por condutas de fumo	☐ Sim			
	☐ Não			
	☐ Não aplicável			
2.4.4. Outros fatores de insalubridade				
Sinais que indiquem a presença ativa de pragas ou substâncias nocivas para a saúde dos ocupantes, presentes nos materiais construtivos, nos equipamentos, no terreno ou por proximidade a indústrias ou atividades poluentes	☐ Sim			
	☐ Não			
Quando existam equipamentos a gás na habitação, existe local bem ventilado para colocação da botija de gás ou uma ligação à rede pública	☐ Sim			
	☐ Não			
	☐ Não aplicável			
2.5. Segurança Estrutural – Estado de Conservação				
Estado de Conservação Global ⁵	☐ Anomalias muito ligeiras (nível 5)			
	☐ Anomalias ligeiras (nível 4)			
	☐ Anomalias médias (nível 3)			
	☐ Anomalias graves (nível 2)			
	☐ Anomalias muito graves (nível 1)			
Elementos Funcionais do Edifício com Anomalias (ou inexistentes)	☐ Estrutura	☐ Nível 3	☐ Nível 2	☐ Nível 1
	☐ Cobertura	☐ Nível 3	☐ Nível 2	☐ Nível 1
	☐ Paredes	☐ Nível 3	☐ Nível 2	☐ Nível 1
	☐ Revestimento de pavimentos			
	☐ Caixilharias e portas			
	☐ Equipamento sanitário			
	☐ Equipamento de cozinha			
	☐ Instalação de distribuição de água			
	☐ Instalação de drenagem de águas residuais			
☐ Instalação elétrica				

Parte 2 – Caracterização da Habitação

2.6. Condições de Habitabilidade

A habitação apresenta condições mínimas de habitabilidade ⁶	☐ Sim	☐ Não
--	------------------------------	------------------------------

2.7. Certificação Energética

Existência de certificado de eficiência energética da habitação	☐ Sim (Nível____)	☐ Não	☐ Não sabe
---	--	------------------------------	-----------------------------------

2.8. Sobrelotação

N.º de divisões

A habitação encontra-se sobrelotada (falta de uma ou mais divisões) ⁷	☐ Sim	☐ Não
--	------------------------------	------------------------------

2.9. Inadequação – Pessoas com Incapacidade ou Deficiência

A habitação apresenta barreiras no acesso ao piso em que a(s) pessoa(s) com incapacidade ou deficiência se situa?	☐ Sim	☐ Não
---	------------------------------	------------------------------

As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às necessidades da(s) pessoa(s) com incapacidade ou deficiência que aí reside?	☐ Sim	☐ Não
---	------------------------------	------------------------------

Parte 3 - Observações

(Notas e elementos de apoio à caracterização do agregado familiar ⁸)

¹ O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

² Se possível, identificar nas observações o RMMB auferido por cada elemento do agregado familiar.

³ Caso o regime de Ocupação seja “arrendatário privado”, inquirir sobre a existência de contrato ou se houve lugar a uma cedência/empréstimo do alojamento e indicar essas informações neste campo ou nas observações. Caso os senhorios sejam instituições, IPSS, fundações e outras entidades do género indicar a identificação das mesmas.

⁴ Indicar, nas observações, a composição dos diferentes núcleos familiares coabitantes (campos da Parte 1 - Caracterização do Agregado Familiar, da presente ficha), caso não seja efetuada ficha diferenciada da do “agregado principal”.

⁵ A determinação do estado de conservação global do alojamento/edifício tem como referencial os parâmetros de avaliação estabelecidos na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, e no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC) (LNEC, 2007). Refira-se, no entanto, que não se pretende, para este fim, o preenchimento da “Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios”, nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006. O que se pretende, neste descritor, é uma avaliação global simplificada do estado de conservação do alojamento/edifício, que se serve dos níveis do estado de conservação estabelecidos pela portaria, mas que não deve ter o detalhe da metodologia do MAEC. A determinação do estado de conservação global será, sobretudo, resultado da sensibilidade e experiência do técnico responsável.

⁶ A Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, fixa as condições mínimas de habitabilidade:

- 1) Os compartimentos das habitações, com exceção apenas dos casos previstos no n.º 2.º, n.os 4) e 5), não poderão ter área inferior a 8 m²;
- 2) Nas habitações com menos de 5 compartimentos um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10,5 m²;
- 3) Nas habitações com 5 ou mais compartimentos haverá pelo menos 2 com 10,5 m² de área;
- 4) Nas habitações com mais de 4 ou mais de 6 compartimentos poderá haver, respetivamente, 1 ou 2 compartimentos com área reduzida a 7 m²;
- 5) No número de compartimentos referidos nos números anteriores não se incluem os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar;
- 6) O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 5 m², podendo, no entanto, reduzir-se este limite a 4 m², quando o número de compartimentos, excluídos os referidos no n.º 2.º, n.º 5), for inferior a 4;
- 7) Os compartimentos das habitações, com exclusão dos referidos no n.º 2.º, n.º 5), deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura e que na respetiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8 m, podendo, contudo, baixar até 1,6 m, no caso das cozinhas com área inferior a 5 m²;
- 8) O pé-direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,35 m;
- 9) Quando os sótãos, águas-furtadas e mansardas possam ser utilizadas para fins de habitação, nos termos do disposto no artigo 79.º do RGEU, será permitido que os respetivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo referido no n.º 2.º, n.º 8), só metade da sua área;
- 10) A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,9 m;
- 11) Nos edifícios coletivos de habitação com mais de 2 pisos ou 4 habitações servidas pela mesma escada admite-se que a largura dos lanços de escada se reduza a 1 m, desde que não se situem entre paredes;
- 12) Os patins não poderão ter largura inferior à dos lanços e os degraus das escadas terão como largura mínima 0,22 m e altura máxima 0,193 m;
- 13) Admite-se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de 4 compartimentos.

⁷ A definição de “espaço de habitação sobrelotado”, de acordo com o INE, é a seguinte: espaço de habitação correspondente a um número de divisões que é insuficiente para a dimensão e perfil demográfico do agregado. Considera-se que o número de divisões é suficiente quando existe uma divisão comum, uma divisão para cada casal, uma divisão para cada adulto, uma divisão para cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada duas pessoas com menos de 12 anos. Este conceito estatístico é usado no Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR).

⁸ Indicar todas as observações que possam ser importantes para a caracterização do agregado familiar, tendo em vista a definição de soluções habitacionais o mais ajustadas possível. No caso de coabitantes (se a ficha for conjunta com a do “agregado principal”) indicar, neste campo a composição do agregado familiar coabitante (relações de parentesco, idades e sexo, condições específicas de deficiência ou incapacidade, etc.).

No caso dos agregados familiares coabitantes, ou arrendatários, questionar se possuem habitação própria (que necessite de reabilitação, ou terrenos com possibilidade construtiva) que possam ser ponderados nas soluções a prever.



Ficha de Levantamento Municipal de Carências Habitacionais – versão simplificada

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DE VILA DO CONDE		
Ficha de Levantamento das Carências Habitacionais		

Código da Ficha	
Data do Inquérito	
Morada (rua, localidade e código postal)	

Parte 1 - Caracterização do Agregado Familiar		
Nome do representante do agregado familiar		
N.º de Titulares		
N.º de Dependentes		
N.º de Pessoas que constituem o agregado familiar		
N.º de Crianças (menos de 12 anos)	☐ Feminino (N.º____)	☐ Masculino (N.º____)
N.º de Adolescentes (entre 12 e 17 anos)	☐ Feminino (N.º____)	☐ Masculino (N.º____)
Pessoas com deficiência	☐ Sim Indicar n.º pessoas com deficiência com atestado multiusos:_____	☐ Não
65 ou mais anos	☐ Sim Indicar n.º pessoas com 65 e mais anos:_____	☐ Não
Desempregados	☐ Sim Indicar n.º pessoas desempregadas:_____	☐ Não
Rendimento Médio Mensal Bruto (RMMB) do agregado familiar (€)	☐ Menos de 1 x IAS (< 480,43€)	
	☐ Entre 1 e 2 x IAS (480,43€ - 960,86€)	
	☐ Entre 2 e 3 x IAS (960,86€ - 1.441,29€)	
	☐ Entre 3 e 4 x IAS (1.441,29€ - 1.921,72€)	
	☐ Mais de 4 x IAS (>1.921,72€)	

Parte 2 – Caracterização da Habitação							
2.1. Tipologia Habitacional (escolher uma das seguintes opções)							
Habitação unifamiliar	☐						
Apartamento / Edifício multifamiliar	☐						
Solução habitacional não convencional (barracas, tendas e outras)	Qual: ☐ _____						
2.2. Regime de Ocupação (escolher uma das seguintes opções)							
Proprietário Ocupante	☐						
Arrendatário Privado	☐						
Arrendatário Público	☐						
Regime de Coabitação	☐ Indicar n.º pessoas em coabitação: _____						
Legalidade	☐ Ocupação clandestina						
	☐ Inexistência de alvará/licença de utilização						
2.3. Características da Habitação							
N.º de Pisos (se conhecido)							
Área útil (m²)							
Tipologia (se conhecido)	☐ T0	☐ T1	☐ T2	☐ T3	☐ T4	☐ T5	☐ Outra
2.4. Condições de Salubridade							
2.4.1. Infraestruturas básicas disponíveis na habitação							
Abastecimento de água	☐ Sim						
	☐ Não						
Eletricidade	☐ Sim						
	☐ Não						
Esgotos (se conhecido)	☐ Sim						
	☐ Não						
2.4.2. Instalações sanitárias							
N.º de instalações sanitárias	☐ Inexistência						
	Existência	☐ Interior					
		☐ Exterior					
Equipamentos disponíveis (se conhecido)	☐ Sanita e autoclismo						
	☐ Base de duche ou banheira						

Parte 2 – Caracterização da Habitação		
Instalação de distribuição de água fria	☐ Sim ☐ Não	
Instalação de distribuição de água quente (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
Sistema de drenagem de águas residuais (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
2.4.3. Cozinha		
Soluções de ventilação (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
Instalação de distribuição de água fria (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
Instalação de distribuição de água quente (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
Sistema de drenagem de águas residuais (se conhecido)	☐ Sim ☐ Não	
2.5. Segurança Estrutural – Estado de Conservação		
Estado de Conservação Global (aproximado se conhecido)	☐ Anomalias muito ligeiras (nível 5) ☐ Anomalias ligeiras (nível 4) ☐ Anomalias médias (nível 3) ☐ Anomalias graves (nível 2) ☐ Anomalias muito graves (nível 1)	
2.6. Condições de Habitabilidade		
A habitação apresenta condições mínimas de habitabilidade (se conhecido)	☐ Sim	☐ Não
2.8. Sobrelotação		
A habitação encontra-se sobrelotada (falta de uma ou mais divisões) ⁷	☐ Sim	☐ Não
2.9. Inadequação – Pessoas com Incapacidade ou Deficiência		
A habitação apresenta barreiras no acesso ao piso em que a(s) pessoa(s) com incapacidade ou deficiência se situa?	☐ Sim	☐ Não
As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às necessidades da(s) pessoa(s) com incapacidade ou deficiência que aí reside?	☐ Sim	☐ Não

Parte 3 - Observações

(Notas e elementos de apoio à caracterização do agregado familiar)



Ficha de Levantamento Municipal de Carências Habitacionais – Carências Específicas de Precariedade

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DE VILA DO CONDE		
Ficha de Levantamento das Carências de Precariedade (sem-abrigo vítimas de violência doméstica famílias institucionalizadas outros)		

Código da Ficha	
Data do Inquérito	
Morada de Referência (Instituição / contacto de referência)	

Caraterização do Agregado Familiar		
“Tipo de Precariedade”	☐ Vítimas Violência Doméstica	☐ Sem-abrigo
	☐ Famílias institucionalizadas	☐ Outro Qual _____
Nome do representante do agregado familiar		
N.º de Dependentes ⁱ		
N.º de Pessoas que constituem o agregado familiar		
N.º de Crianças (menos de 12 anos)	☐ Feminino (N.º _____)	☐ Masculino (N.º _____)
N.º de Adolescentes (entre 12 e 17 anos)	☐ Feminino (N.º _____)	☐ Masculino (N.º _____)
Pessoas com deficiência	☐ Sim Indicar n.º pessoas com deficiência com atestado multiusos: _____	☐ Não
65 ou mais anos	☐ Sim Indicar n.º pessoas com 65 e mais anos: _____	☐ Não
Desempregados	☐ Sim Indicar n.º pessoas desempregadas: _____	☐ Não
Rendimento Médio Mensal Bruto (RMMB) do agregado familiar ⁱⁱ (€)	☐ Menos de 1 x IAS (< 480,43€)	
	☐ Entre 1 e 2 x IAS (480,43€ - 960,86€)	
	☐ Entre 2 e 3 x IAS (960,86€ - 1.441,29€)	
	☐ Entre 3 e 4 x IAS (1.441,29€ - 1.921,72€)	
	☐ Mais de 4 x IAS (>1.921,72€)	

Necessidades Habitacionais

Tem habitação própria em Vila do Conde?	☐ Sim	☐ Não
Está presentemente a residir numa Instituição Casa Abrigo?	☐ Sim	☐ Não
Recebe apoio de alguma Instituição de Solidariedade Social?	☐ Sim	☐ Não
Pretende continuar a residir no Concelho de Vila do Conde?	☐ Sim	☐ Não
Tem capacidade/competências para viver de forma autónoma?	☐ Sim	☐ Não
Necessita de uma solução habitacional ajustada às necessidades de pessoas com incapacidade ou deficiência?	☐ Sim	☐ Não

Observações

(Notas e elementos de apoio à caracterização do agregado familiar)

ⁱ O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

ii Se possível, identificar nas observações o RMMB auferido por cada elemento do agregado familiar.

Rua D. João I, 298, 1º Andar
4450-162 Matosinhos

+351 220 135 202
geral@territorioxxi.pt

