



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 19

Ata n.º 20

2019.10.17

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO - Presente a informação prestada pela Chefe dos Serviços de Ação Social, Dr.^a Sandra Teixeira, acompanhada do documento: "Estratégia Local de Habitação de Felgueiras - ELH - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", em anexo. -----

O Senhor Presidente da Câmara exarou o seguinte despacho: "*À reunião de Câmara.*" - Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a "Estratégia Local de Habitação" e submeter à Assembleia Municipal para conhecimento. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

INFORMAÇÃO N.º 2019_SAS_014

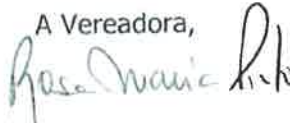
PARA: EXMA. SENHORA VEREADORA
ROSA PINTO

DE: SERVIÇOS DE AÇÃO SOCIAL

DATA: 10/10/2019

DESPACHO

Concordo. À consideração do Senhor Presidente.

A Vereadora,

(Rosa Maria Pinto)

À reunião de Câmara.

14 / 10 / 2019


(Nuno Fonseca)

ASSUNTO: Estratégia Local de Habitação

A Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH foi desenvolvida no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se, neste processo, o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território.

Neste âmbito, foi recentemente criado o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial.

Para aplicação do **1º Direito** é condição necessária concretizar a Estratégia Local de Habitação.

Assim, reconhecendo a pertinência e utilidade da Estratégia Local de Habitação (ELH) no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como o papel imprescindível do Município na implementação das políticas de habitação e reabilitação, propõe-se a submissão da presente ELH (em anexo) à Câmara Municipal para aprovação e subsequente conhecimento à Assembleia Municipal.

À consideração superior de V.ª Ex.ª,

A Chefe dos Serviços de Ação Social,


Sandra Teixeira



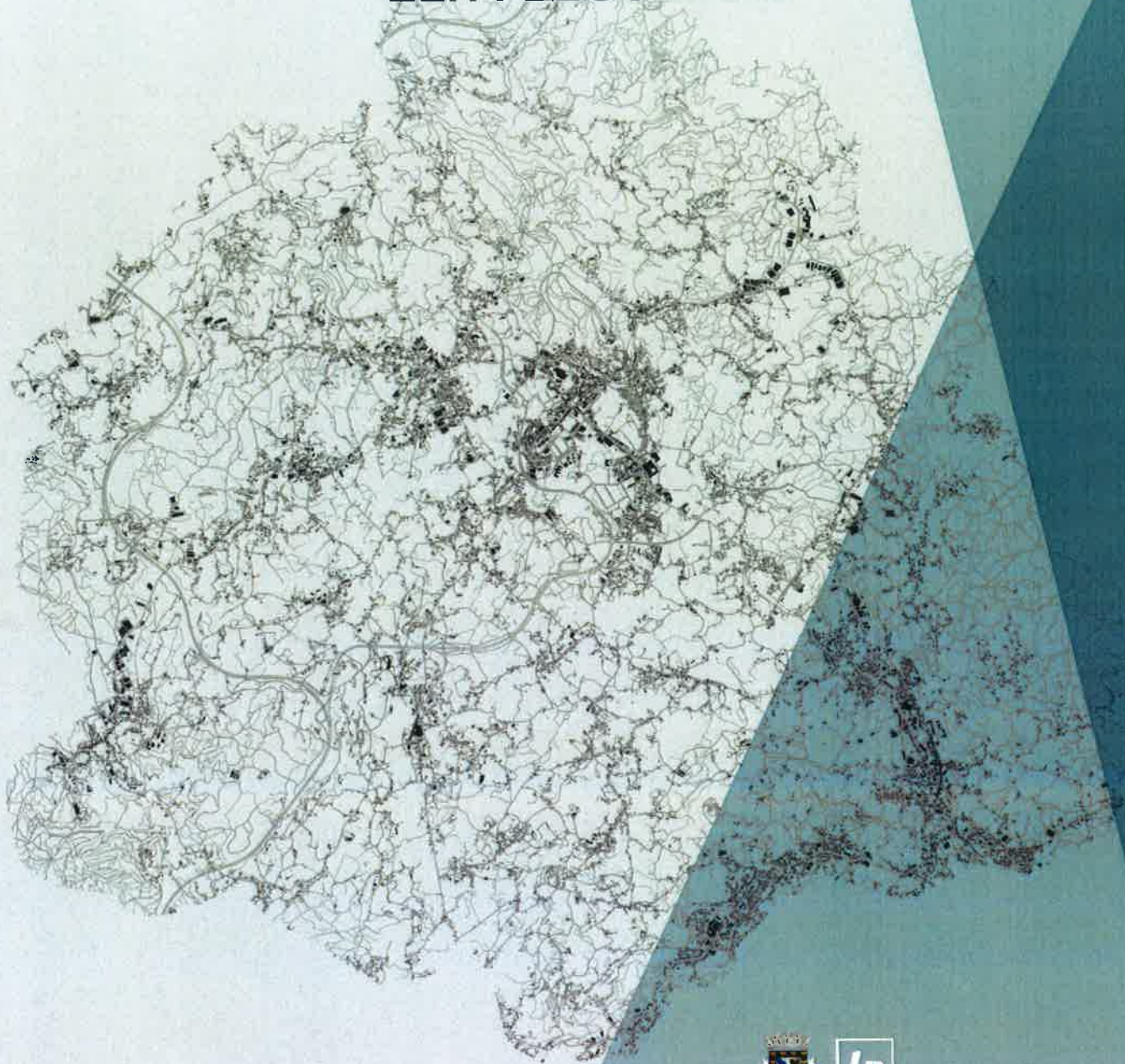
Praça da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170
geral@cm-felgueiras.pt

www.cm-felgueiras.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

ELH FELGUEIRAS



Câmara Municipal de Felgueiras

Outubro 2019



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	9
2 ENQUADRAMENTO	14
2.1 Território.....	14
2.2 História.....	16
3 DIAGNÓSTICO GLOBAL.....	19
3.1 Caracterização da população.....	19
3.2 Análise socioeconómica.....	28
3.3 Análise habitacional.....	35
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas.....	56
3.5 Análise SWOT	70
4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO.....	72
5 MODELO DE GESTÃO.....	73
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	73
5.2 Processo de gestão ativa da ELH	77
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO.	79
7 PROGRAMAÇÃO.....	96
7.1 Soluções habitacionais previstas	96
7.2 Cronogramas de execução e financeiro	109
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS.....	118
9 RECURSOS.....	120
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO.....	122
11 BIBLIOGRAFIA.....	124

ANEXOS





SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMH – Carta Municipal de Habitação

ELH – Estratégia Local de Habitação

ESTG – Escola Superior de Tecnologia e Gestão

G.T. – Gabinete Técnico

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço da Renda

GLOSSÁRIO

Alojamento - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa



parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

Apoio Social - Situação em que a principal fonte de subsistência de um indivíduo, é assegurada através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Sem Fins Lucrativos, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, isto é, abrange os indivíduos cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência, que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Atividade Económica - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Barracas - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Edifício - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Ganho - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido



no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação Social - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Incapacidade - Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

Movimento Pendular - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Rendimento Bruto Declarado - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Subsídio de Desemprego - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Renda Acessível - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

Rendimento Social de Inserção - Situação em que a principal fonte de subsistência de um indivíduo é assegurada através da prestação de rendimento mínimo definida no Decreto-lei n.º 196/97 de 31/7.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Divisão territorial da região do Norte: NUTS III e municípios.....	14
Figura 2. Felgueiras - s/data.....	17
Figura 3. Densidade populacional, por concelho, na sub-região do Tâmega e Sousa e concelhos limítrofes de Felgueiras.....	20
Figura 4. População que entra e sai (%) do concelho de Felgueiras para trabalhar ou estudar.....	25
Figura 5. Principais fluxos externos de população residente, que sai do município para trabalhar ou estudar	27
Figura 6. Estado de conservação dos edifícios por freguesia, no concelho de Felgueiras.....	36
Figura 7. Índice de lotação alojamentos Clássicos de residência habitual.....	45
Figura 8. Bloco do Bairro João Paulo II	61
Figura 9. Esquema modelo de gestão.....	75
Figura 10. Estratégia de intervenção.....	80

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Evolução da população residente, da escala nacional à municipal.....	21
Tabela 2. População residente com 60% ou mais de grau de incapacidade, no concelho de Felgueiras	24
Tabela 3. Dificuldades da população residente em andar ou subir escadas no concelho de Felgueiras	25
Tabela 4. Balanço de entradas e saídas de trabalhadores e estudantes, por concelhos da CIM-TS, em 2011.....	26
Tabela 5. Poder de compra per capita, desde o nível nacional ao municipal.....	28
Tabela 6. Ganho médio mensal, por trabalhador, desde o nível nacional ao municipal.....	29
Tabela 7. Agregados fiscais e respetivos escalões de rendimento bruto do concelho de Felgueiras.....	30





Tabela 8. População desempregada, segundo o nível de escolaridade, no concelho de Felgueiras.....	32
Tabela 9. Desempregados (N.º), por género, por situação face ao emprego, no concelho de Felgueiras	34
Tabela 10. População residente com 15 e mais anos não empregada, segundo o principal meio de vida	34
Tabela 11. Evolução dos edifícios, por concelho, da sub-região do Tâmega e Sousa...35	
Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos, famílias clássicas e balanço, por freguesia, no concelho de Felgueiras	41
Tabela 13. Alojamentos familiares de residência habitual sem banho ou duche, sem retrete ou sem água canalizada, por freguesia, no concelho de Felgueiras.....	42
Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por lotação.....	44
Tabela 15. Alojamentos familiares clássico vagos por finalidade, do nível sub-regional ao municipal.....	46
Tabela 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes e escalão de encargo mensal, por freguesia, no concelho de Felgueiras.....	48
Tabela 17. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), por freguesia no concelho de Felgueiras.....	49
Tabela 18. Alojamentos familiares de residência habitual, por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional ao municipal	50
Tabela 19. Distribuição das tipologias em regime de habitação social pelos diversos polos.....	53
Tabela 19. Distribuição das tipologias em regime de habitação social pelos diversos polos.....	53
Tabela 20. Edifícios de habitação social e dimensão dos alojamentos, no concelho de Felgueiras.....	53



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º), por grupo etário, no concelho de Felgueiras.....	23
Gráfico 2. Volume de negócios (%) das empresas, por atividade económica, no concelho de Felgueiras	31
Gráfico 3. População residente desempregada, por grupo etário, no concelho de Felgueiras.....	33
Gráfico 4. Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Felgueiras.....	37
Gráfico 5. Acessibilidades de edifícios com 3 ou mais alojamentos familiares, no concelho de Felgueiras	38
Gráfico 6. Alojamentos familiares clássicos face à forma de ocupação, no concelho de Felgueiras	39
Gráfico 7. Alojamentos familiares clássicos face à forma de ocupação, por freguesia, no concelho de Felgueiras	40
Gráfico 8. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos e arrendatários e escalão de encargo mensal, no concelho de Felgueiras.....	51
Gráfico 9. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), desde o nível nacional e municipal, no concelho de Felgueiras.	52
Gráfico 10. Fogos de habitação social, por tipologia, no concelho de Felgueiras	54
Gráfico 11. Tipo de habitação	60
Gráfico 12. Propriedade da habitação arrendada	62
Gráfico 13. Condições habitacionais indignas (N.º) por agregado	64
Gráfico 14. Agregados a viver em situações indignas	65
Gráfico 15. Tipo de intervenção.....	67
Gráfico 16. Beneficiários.....	104
Gráfico 17. Condições indignas	105
Gráfico 18. Soluções habitacionais.....	106
Gráfico 19. Priorização das soluções habitacionais... ..	108



INTRODUÇÃO

O tema da habitação condigna no concelho de Felgueiras é cada vez mais uma preocupação do município, sobretudo dado o crescente número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

Não obstante os inúmeros esforços municipais já desenvolvidos em torno desta temática, persistem constrangimentos que ainda não foi possível ultrapassar. A atual oferta de mercado imobiliário não responde em tempo oportuno nem com devida escala às necessidades da população de rendimentos médios e particularmente no que respeita ao grupo de pessoas vulneráveis e financeiramente carenciadas, pelo que é urgente definir uma estratégia e soluções neste sentido.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território.

No quadro de soluções da NGPH, o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, de pessoas e agregados que vivam em condições indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e insegurança
- Sobrelotação
- Inadequação



Desta forma, o Município de Felgueiras consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação.

Efetivamente, a estratégia local de habitação é um instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela Nova Geração de Políticas de Habitação e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo. Desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução do território.

Do mesmo modo e face à eminente publicação em Diário da República da Lei de Bases da Habitação, já aprovada em e consequente adaptação da Estratégia local ao Programa Local de Habitação referenciado na lei, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir os conteúdos que esta legislação imporá.

Ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a Nova Geração de Políticas de Habitação, integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levem a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM, como impõe a alteração que terá de ocorrer até Julho de 2020, que, pelo fato de perder as suas características urbanas ou, por excessiva limitação de solo urbano, diminua drasticamente a oferta de habitação e, consequentemente, imponham valores de utilização do edificado pouco compatível com as possibilidades da população.





O Município de Felgueiras pretende garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentam essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

O resultado, bem patente em Felgueiras, foi a rutura da oferta de habitação para arrendamento resultante da escassez de produção imobiliária que não foi absorvida pelo mercado de habitação própria.

Hoje, decorridas décadas sobre o desenvolvimento deste processo podemos constatar em Felgueiras o resultado negativo do modelo, sendo tal a escassez de fogos para arrendamento que coloca a pequena oferta em níveis de custos tão elevados que se tornam inacessíveis para a larga maioria das famílias de classe média, que constituem a procura.

A nova geração de políticas de habitação contempla um novo mecanismo de arrendamento acessível que procura fazer baixar os valores das rendas habitacionais sem, com isso, colocar o ónus sobre os senhorios.



Através do arrendamento acessível será possível, em princípio, baixar as rendas habitacionais em 20% relativamente aos valores de mercado.

Importa agora gerar em Felgueiras, por parte dos promotores imobiliários uma dinâmica para investimento em habitação, aumentando a oferta e baixando os preços.

O bloqueio mais crítico, no presente, reside na falta de terrenos disponíveis nas áreas urbanas, em localizações atrativas face aos empregos e aos equipamentos urbanos.

Este diagnóstico, sobre a situação habitacional no município de Felgueiras conduz à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Importa encontrar respostas que possam resistir a mudanças circunstanciais e que, por isso, possam merecer a confiança do setor imobiliário, que terá de correr os seus riscos nesta mudança de paradigma e, para isso é necessária uma estratégia consistente e sustentável, já que o retorno dos investimentos não irá ocorrer no fim da construção, como acontece na produção para venda de habitação própria, mas ao longo do período de utilização dos imóveis, ou seja em décadas de exploração.

Esta mudança de modelo produtivo de habitação exige um sólido compromisso com a estratégia territorial e habitacional do município de Felgueiras.

Por outro lado, o presente diagnóstico, mostra que há um problema de curto prazo, ou seja, mostra que é urgente provocar um acréscimo de oferta na habitação acessível para ser possível dar resposta aos desafios económicos e demográficos que o município de Felgueiras enfrenta presentemente.





Perante esta situação será imperativo que a Estratégia Local de Habitação possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar (entre outras medidas) pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal e privada para arrendamento.

A presente versão preliminar da ELH contempla o diagnóstico global da situação atual de Felgueiras, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar.

Este diagnóstico constitui uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Felgueiras, permitindo em fase posterior, responder às mesmas da forma mais adequada possível. Para tal, foram utilizados dados censitários obtidos a partir do INE, bem como dados aferidos em função de um inquérito de diagnóstico global das carências atuais em Felgueiras.



2 | ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

O concelho de Felgueiras localiza-se na região do Norte (NUTS II), na sub-região do Tâmega e Sousa (NUTS III), juntamente com outros 10 concelhos: Amarante, Baião, Castelo de Paiva, Celorico de Basto, Cinfães, Lousada, Marco de Canaveses, Paços de Ferreira, Penafiel e Resende.

Geograficamente está inserido na parte superior do Vale do Sousa, numa coroa de transição entre o Litoral e o Interior, no limite de 2 distritos (Porto e Braga). Faz fronteira a norte com os concelhos de Fafe e Guimarães, a sul com Amarante e Lousada, a este com Celorico de Basto e a oeste com Vizela.



Figura 1. Divisão territorial da região do Norte: NUTS III e municípios

Fonte: INE, 2017

O concelho de Felgueiras está bem servido a nível de acessibilidades, encontrando-se permeado pelas EN 207, EN 101 e EN 15. Tem ainda ligação direta à autoestrada A 42 que por sua vez liga o concelho, através da rede de autoestradas, aos principais centros urbanos do norte do País (Porto, Braga, Guimarães e Vila Real), assim como aos concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante. A sede de concelho, a



cidade de Felgueiras, dista 18 km de Guimarães, 49 km de Braga, 58 km do Porto e 75 km de Vila Real.

Este concelho é considerado como um Centro Estruturante Sub-Regional pelo PROT- N, pelo leque de funções diversificadas ou pelo conjunto de funções especializadas, polarizadoras do sistema urbano numa escala supramunicipal (Diagnóstico Social de Felgueiras, 2015).

Felgueiras é fortemente industrializada, sendo a indústria do calçado a imagem de marca do concelho. No entanto, a agricultura também detém de um papel importante, principalmente pela produção de alguns produtos de excelência, como o vinho verde, em particular o vinho oriundo da Lixa.



2.2 | Nota Histórica

A história do Tâmega e Sousa é indissociável da nobreza e das ordens religiosas. O berço da Nação tem raízes profundas nestas terras, por onde caminharam algumas das principais figuras da época da Fundação.

Egas Moniz, o aio de D. Afonso Henriques e principal estratega na Reconquista Cristã, é um dos mentores do desenvolvimento e da importância da região na história portuguesa.

As famílias dos Ribadouro, de Paço de Sousa, os Sousa ou Sousões, de Pombeiro, e os Baião, três das cinco que constituíram a primeira nobreza portuguesa, estão intimamente ligadas ao Tâmega e Sousa.

Alguns dos seus nobres ocuparam altos cargos junto da primeira dinastia de Portugal, contribuindo ativamente, durante a Reconquista Cristã, para que o território do então Condado Portucalense crescesse.

Muitos dos homens que lutaram contra os árabes ao lado do Conde D. Henrique, de D. Afonso Henriques e de D. Sancho I, saíram destas terras. O seu legado, patente em Honras, Mosteiros, Igrejas e outras obras de arquitetura, é o testemunho histórico da importância desta região e da valentia das suas gentes.

Fonte: <https://www.rotadoromanico.com/>

Situado em pleno coração do Vale do Sousa, no distrito do Porto, o concelho de Felgueiras constitui um território de enorme beleza natural e paisagística, "onde o Sousa tem nascente, onde se ergue sorridente o belo Monte das Pombas..." de uma grande riqueza histórica, cultural e patrimonial, na qual sobressai o Mosteiro de Pombeiro, contemporâneo da fundação da nacionalidade.



O concelho de Felgueiras abrange cerca de 116 quilómetros quadrados, sendo constituído por 32 freguesias. Integra quatro centros urbanos: Felgueiras, sede do concelho, Lixa, Barrosas e Longra. Por decisão da Assembleia da República, a 13 de Julho de 1990, Felgueiras foi elevada à categoria de cidade e Barrosas à categoria de vila. Tal como Felgueiras, a anterior vila da Lixa recebeu distinção semelhante, passando a cidade no dia 21 de Junho de 1995, enquanto Longra viu reconhecida a sua pretensão de elevação a vila a 1 de Julho de 2003.

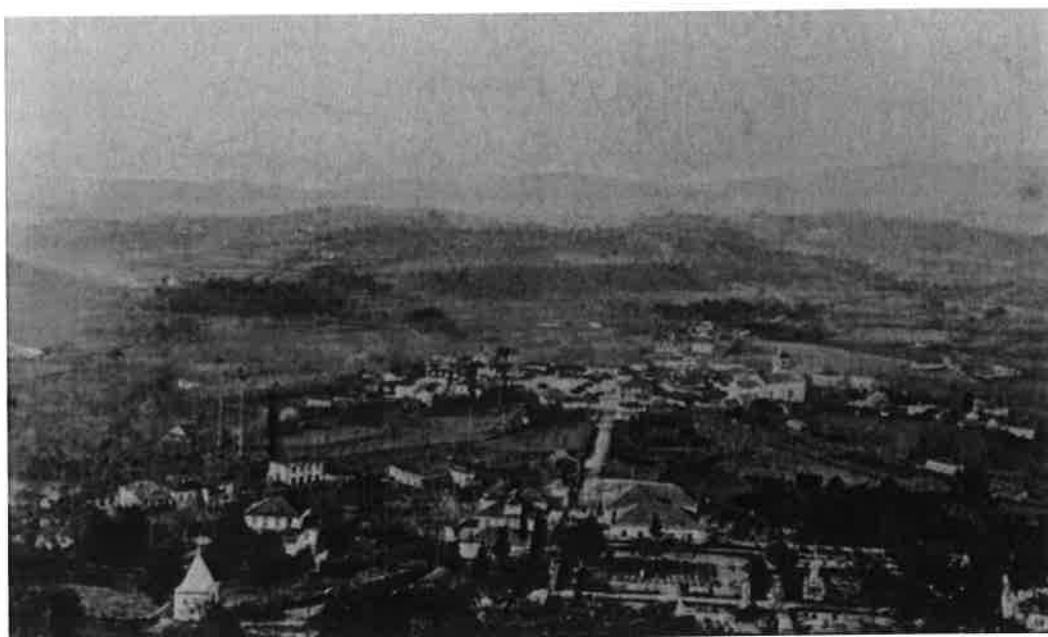


Figura 2. Felgueiras - s/data

Fonte: www.cm-felgueiras.pt, 2019

O documento mais antigo que refere a terra de Felgueiras, o testamento da condessa galega Mumadona Dias, fundadora da cidade de Guimarães, data de 959: "in felgaria rubeans villa de mauri". Igualmente é citada no Inventário dos bens, igrejas e herdades do mosteiro de N.ª S.ª da Oliveira de Guimarães: "Et in sause ad radice montis sancto felice de felgeiras rubeas villa".



Felgueiras deriva, por conseguinte, do termo felgaria, que significa terreno coberto de fetos que, quando secos, são avermelhados (rubeans ou rubeas).

Embora se desconheça o paradeiro, há historiadores que afirmam que Felgueiras recebeu um foral velho do conde D. Henrique confirmado por D. Afonso Henriques. Contudo, somente o foral novo, concedido por D. Manuel I a 15 de Outubro de 1514, chegou até nós, existindo um exemplar no Arquivo Histórico Municipal.

“ As Inquirições de 1220 englobavam na terra de Felgueiras 20 freguesias, para além dos mosteiros de Caramos e de Pombeiro e as igrejas de S. Tomé de Friande e de S. André de Airães. Em 1855 Felgueiras foi transformada em comarca e passou a abranger mais 12 freguesias. ”

Fonte: www.cm-felgueiras.pt, 2019



DIAGNÓSTICO GLOBAL

3.1 | Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis de análise, uma vez que se revelam fundamentais no apoio e na tomada de decisões que decorram de exigências de determinadas particularidades.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Felgueiras residiam à data 58 065 habitantes numa área de 115,7 km², valores que se traduzem em 501,7 hab/km². Neste sentido, considera-se Felgueiras um concelho densamente povoado quando comparado com Portugal Continental (112,8 hab/km²), com a região Norte (173,3 hab/km²) e com os concelhos da sub-região do Tâmega e Sousa, como se pode observar na figura 3.

No que concerne à região do Ave, municípios como Guimarães, Vizela e Fafe são concelhos limítrofes à sub-região do Tâmega e Sousa, mais especificamente ao concelho de Felgueiras. Tal proximidade geográfica exerce efeito ao nível das relações entre municípios, nomeadamente movimentos pendulares, dada a vasta oferta de bens e serviços.

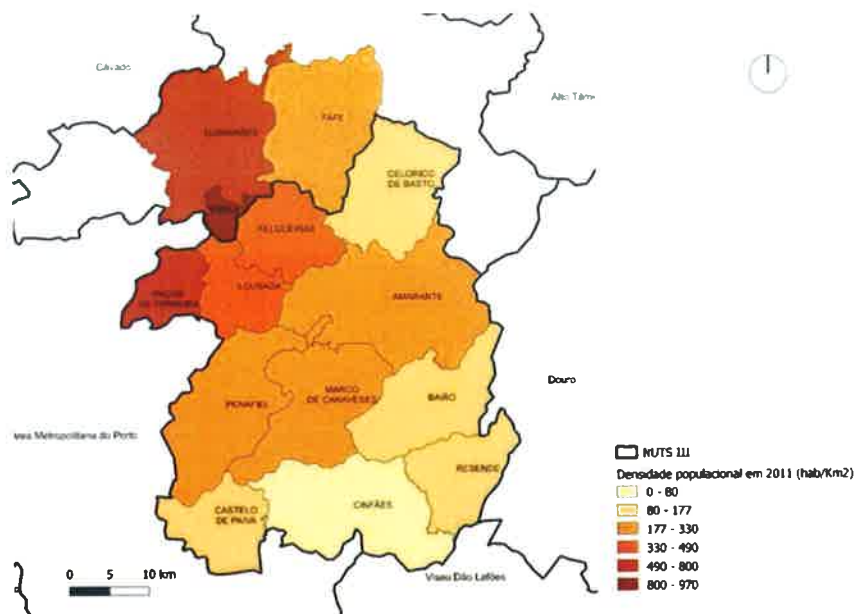


Figura 3. Densidade populacional, por concelho, na sub-região do Tâmega e Sousa e concelhos limítrofes de Felgueiras

No que diz respeito à variação da população do último período censitário, o concelho de Felgueiras regista um aumento de 0,8%, positivo face ao crescimento da região Norte (0,1%), mas negativo em relação a Portugal Continental (1,8%).

A União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure concentra a maioria da população do concelho (31%), mas no que concerne a variação da população é a União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge) que apresenta maior crescimento (13%), em oposição a Jogueiros que demonstra uma quebra de 15 %, como se pode observar na seguinte tabela.

À escala municipal, a distribuição da população não é uniforme no território, estando esta distribuição de alguma forma relacionada com as condições geomorfológicas, sendo que a concentração da população tende para as freguesias urbanas em detrimento das de perfil rural (Diagnóstico Social de Felgueiras, 2015).



Tabela 1. Evolução da população residente, da escala nacional à municipal

Unidade geográfica	População residente				
	2001	2011	Var % (01-11)	2017*	Var %* (11-17)
Continente	9 869 343	10 047 621	1,8	9 792 797	-2,5
Norte	36 87 293	3 689 682	0,1	3 576 205	-3,1
Felgueiras (concelho)	57 595	58 065	0,8	56 726	-2,3
Aião	908	856	-5,7		
Airões	2 628	2 486	-5,4		
Friande	1 664	1 838	10,5		
Idães	2 505	2 496	-0,4		
Jugueiros	1 531	1 303	-14,9		
Penacova	1 135	1 130	-0,4		
Pinheiro	995	1 042	4,7		
Pombeiro de Ribavizela	2 142	2 218	3,5		
Refontoura	1 974	2 081	5,4		
Regilde	1 164	1 284	10,3		
Revinhade	810	811	0,1		
Sendim	1 775	1 627	-8,3		
União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	4 039	3 815	-5,5		
União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	17 551	17 990	2,5		
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	3 578	3 487	-2,5		
União das freguesias de Torrados e Sousa	3 640	3 465	-4,8		
União das freguesias de Unhão e Lordelo	1 222	1 157	-5,3		
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	5 490	6 191	12,8		
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	1 260	1 203	-4,5		
União das freguesias de Vila Verde e Santão	1 584	1 585	0,1		

Fonte: INE, 2001, 2011 e 2017

* Estimativa



Adicionalmente, a tabela 1 reflete que os dados estimados, obtidos pelo INE, projetam uma quebra de 2,3% da população residente no concelho de Felgueiras entre 2011 e 2017, quebra inferior 0,8% em relação à região Norte e 0,2% ao continente português.

No entanto, face à incerteza dos dados relativos aos saldos naturais e migratórios, apenas o próximo recenseamento demográfico poderá confirmar a evolução populacional.

Estrutura da população por grupo etário

Relativamente à distribuição da população residente por grupo etário, entre 2001 e 2011, constata-se que as camadas mais jovens foram as únicas a perder dimensão, nomeadamente os grupos etários dos 0 aos 14 anos e dos 15 aos 24 anos, que apresentaram uma taxa de variação de -22,2% e -14,5%, respetivamente, dados que refletem uma diminuição da taxa de natalidade.

Por outro lado, a taxa de variação da população entre os 25 e os 64 anos foi de 9,6%, e de 33,8% na classe dos 65 ou mais anos. Este fenómeno está naturalmente associado ao aumento da esperança média de vida (padrão nacional), pelo que o progressivo envelhecimento da população sugere intervenções várias pelas entidades responsáveis.



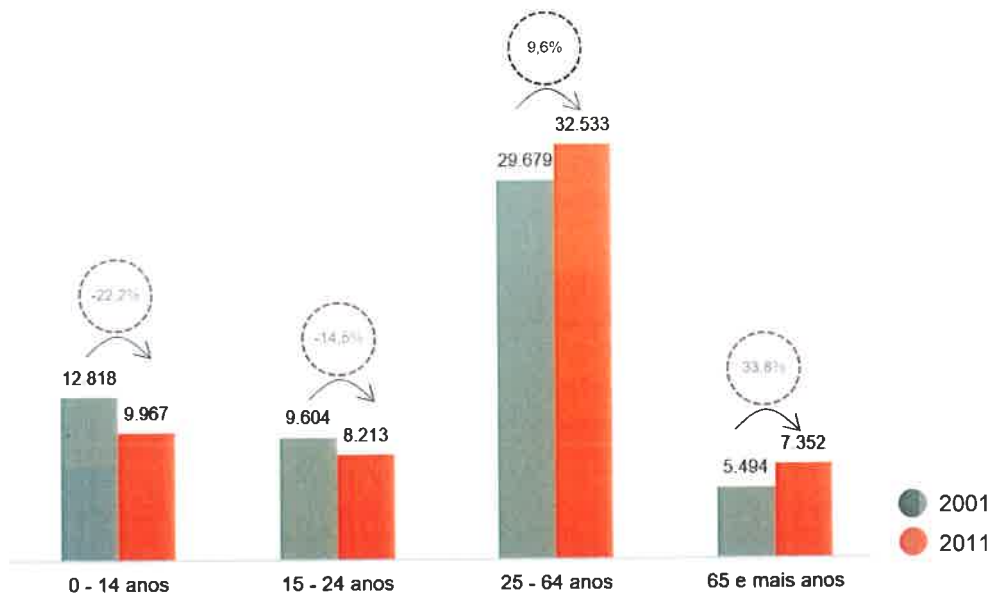


Gráfico 1. População residente (N.º), por grupo etário, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2001 e 2011

Assim, a população ativa, constituída pela classe etária entre os 15 e os 64 anos de idade, reúne 70% da população residente do concelho de Felgueiras.



Movimentos da população

Consideram-se habitações indignas todas aquelas que por algum motivo não respondem de forma eficaz à uma pessoa e/ou agregado que nela residem. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Neste sentido, seguindo a mesma lógica de diagnóstico, identificam-se através dos censos de 2001, os mais atuais para este indicador, a população com grau de deficiência superior a 60% e, através dos censos de 2011, os habitantes com dificuldades motoras.

São consideradas pessoas com “incapacidades”, aquelas com grau igual ou superior a 60% e no concelho de Felgueiras encontram-se 455 nessa condição, como se observa na seguinte tabela.

Tabela 2. População residente com 60% ou mais de grau de incapacidade, no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	População residente	Grau de incapacidade atribuído à população residente com deficiência					
		60% a 80%		> 80%		Total	
		%	N.º	%	N.º	%	N.º
Felgueiras (concelho)	57 595	0,44	254	0,35	201	0,78	455

Fonte: INE, 2001

Relativamente ao grupo populacional que sente dificuldades em andar ou subir degraus, este representa 7,8% da população residente no concelho. Considera-se que existe forte correlação entre a população mais envelhecida e as dificuldades motoras, visto que é neste grupo que se verifica o maior número de casos, como se observa na tabela 3.



Tabela 3. Dificuldades da população residente em andar ou subir escadas no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Grupo etário	Grau de dificuldade			
		Tem muita dificuldade		Não consegue efetuar a ação	
	Idades	N.º	%	N.º	%
Felgueiras (concelho)	0-14	28	0,05	18	0,031
	15-24	45	0,08	10	0,02
	25-65	1536	2,65	79	0,14
	65 e mais anos	2527	4,35	303	0,52

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

A relevância de um concelho pode ser medida através dos movimentos pendulares diários da população. No caso de Felgueiras, tanto em 2001 como em 2011, o número de entradas no município foi superior ao número de saídas, o que indica que o concelho tem permanecido atrativo.



Figura 4. População que entra e sai (%) do concelho de Felgueiras para trabalhar ou estudar

Fonte: INE, 2001 e 2011



Tabela 4. Balanço de entradas e saídas de trabalhadores e estudantes, por concelhos da CIM-TS, em 2011

Unidade Geográfica (concelho)	População que entra no município para trabalhar ou estudar			População que sai do município para trabalhar ou estudar			Balanço
	H/M	H	M	H/M	H	M	H/M
Castelo de Paiva	1079	540	539	3015	2232	783	-1936
Celorico de Basto	905	493	412	3866	2388	1478	-2961
Amarante	4698	2912	1786	8877	5411	3466	-4179
Baião	838	438	400	3688	2733	955	-2850
Felgueiras	8037	4200	3837	6258	3697	2561	1779
Lousada	4996	2398	2598	9957	6312	3645	-4961
Marco de Canaveses	2960	1721	1239	8865	6562	2303	-5905
Paços de Ferreira	6399	3530	2869	7193	3985	3208	-794
Penafiel	7865	3900	3965	13402	8989	4413	-5537
Cinfães	709	383	326	3136	2394	742	-2427
Resende	467	222	245	1173	836	337	-706

Fonte: Diagnóstico Social de Felgueiras, 2015

Dado que os movimentos pendulares são gerados por trabalhadores e estudantes, importa neste âmbito referir que Felgueiras é o único concelho da sub-região do Tâmega e Sousa onde as entradas são superiores às saídas de pessoas.

Deste modo, considera-se Felgueiras como um território de oportunidades, particularmente como polo gerador de emprego, que adquire mão-de-obra dos concelhos vizinhos. Este fenómeno pode estar particularmente relacionado com a capacidade de empregabilidade do setor industrial do concelho, nomeadamente as empresas associadas ao calçado.



É ainda fundamental referir a importância da presença da Escola Superior de Tecnologia e Gestão, Politécnico do Porto, como um fator de grande atratividade e potencial para o concelho.

Embora o município de Felgueiras esteja inserido no contexto da CIM do Tâmega e Sousa, os movimentos pendulares (saídas), realizam-se também para municípios da CIM do Ave com particular destaque para municípios como Guimarães e Vizela. Similarmente, é possível constatar um elevado fluxo de saídas tendo como destino o município do Porto.

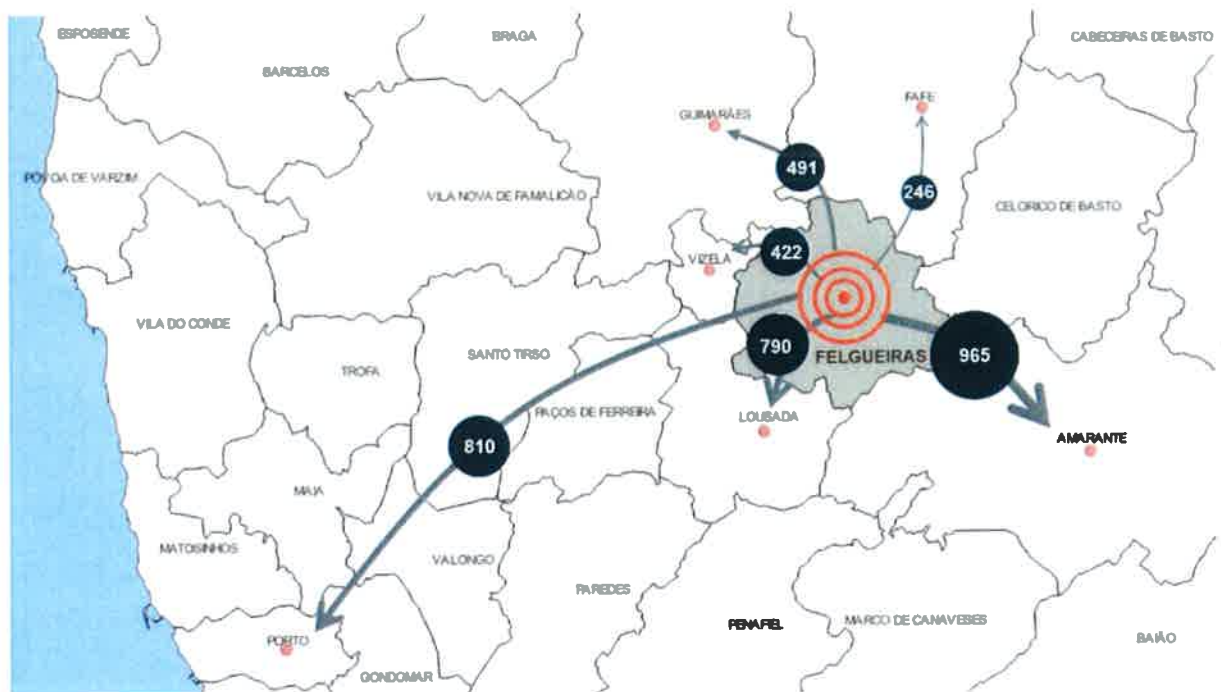


Figura 5. Principais fluxos externos de população residente, que sai do município para trabalhar ou estudar



3.2 | Análise socioeconómica

O presente capítulo caracteriza o concelho de Felgueiras, através da análise de vários indicadores que permitem construir um cenário económico e social deste território, nomeadamente a qualidade de vida, que pode ser medida, em parte, pelo poder de compra e pelo ganho médio mensal dos trabalhadores. Torna-se então pertinente analisar estes indicadores relativamente ao concelho de Felgueiras.

A partir da seguinte tabela verifica-se que, em 2015, Felgueiras era o concelho da sub-região com maior poder de compra *per capita*, com um valor de 81,9. No entanto, este valor é inferior ao da região do Norte, que se situa nos 92.

Tabela 5. Poder de compra *per capita*, desde o nível nacional ao municipal

Localização geográfica	Poder de compra per capita
Portugal	100
Norte (região)	92
Tâmega e Sousa (<i>sub-região</i>)	72,3
Felgueiras	81,9
Paços de Ferreira	78,4
Penafiel	77
Marco de Canaveses	73,4
Amarante	72
Lousada	70
Castelo de Paiva	65,9
Resende	58,2
Baião	57,1
Cinfães	56,3
Celorico de Basto	56,1

Fonte: INE, 2015



O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho. Apesar de Felgueiras ter o maior poder de compra na sub-região, os rendimentos médios dos trabalhadores por conta de outrem são relativamente baixos, uma vez que o emprego no mercado do calçado é, geralmente, pouco exigente nas qualificações e exerce baixas remunerações.

Por outro lado, verifica-se que foi em Felgueiras que o valor médio mensal das remunerações sofreu maior aumento (11,7%) desde 2011.

Tabela 6. Ganho médio mensal, por trabalhador, desde o nível nacional ao municipal

Unidade geográfica	Ganho médio mensal (€)		
	2011	2016	Var %
Portugal (continente)	1084,6	1107,9	2,1
Norte (região)	949,1	986,9	4,0
Tâmega e Sousa (sub-região)	746,3	796,8	6,8
Amarante	833,7	828,8	-0,6
Baião	766,9	739,8	-3,5
Castelo de Paiva	732,6	749,8	2,3
Celorico de Basto	733,1	709	-3,3
Cinfães	710,8	782,6	10,1
Felgueiras	701,9	783,8	11,7
Lousada	688,8	734,1	6,6
Marco de Canaveses	757,7	841,1	11,0
Paços de Ferreira	705,9	779,3	10,4
Penafiel	823,1	866,8	5,3
Resende	752,9	753,9	0,1

Fonte: INE, 2011 e 2016



No entanto, os ganhos do concelho são inferiores aos de Portugal Continental, aos da região do Norte e aos da sub-região do Tâmega e Sousa e a seguinte tabela corrobora esses valores, sendo que apenas 15% dos agregados fiscais auferem rendimentos brutos superiores a 19 000 €. Os restantes 23 610 (85%) agregados constituem-se como potenciais¹ candidatos ao Programa 1.º Direito, pois considerando os rendimentos anuais, são candidatos, aqueles com rendimento inferior a 20 916,48 €².

Tabela 7. Agregados fiscais e respetivos escalões de rendimento bruto do concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Menos de 5 000 €	De 5 000 a 9 999 €	De 10 000 a 13 499 €	De 13 500 a 18 999 €	De 19 000 a 32 500 €	32 500 € ou mais
Felgueiras (concelho)	4066	11398	3651	4495	2839	1328
		23 610			4 167	

Fonte: INE, 2016

Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram. Constatam-se que no concelho de Felgueiras, predomina a ação das indústrias transformadoras (66%), sendo que 78,8% provém da indústria do couro e dos produtos do couro. Esta representatividade da produção do calçado constitui uma marca identitária do concelho e influencia, em parte, o volume de negócios do comércio (24%).

¹ Existem outras condições para a formalização da candidatura, como os valores patrimoniais.

² São candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 435,76 = 1743,04$ €

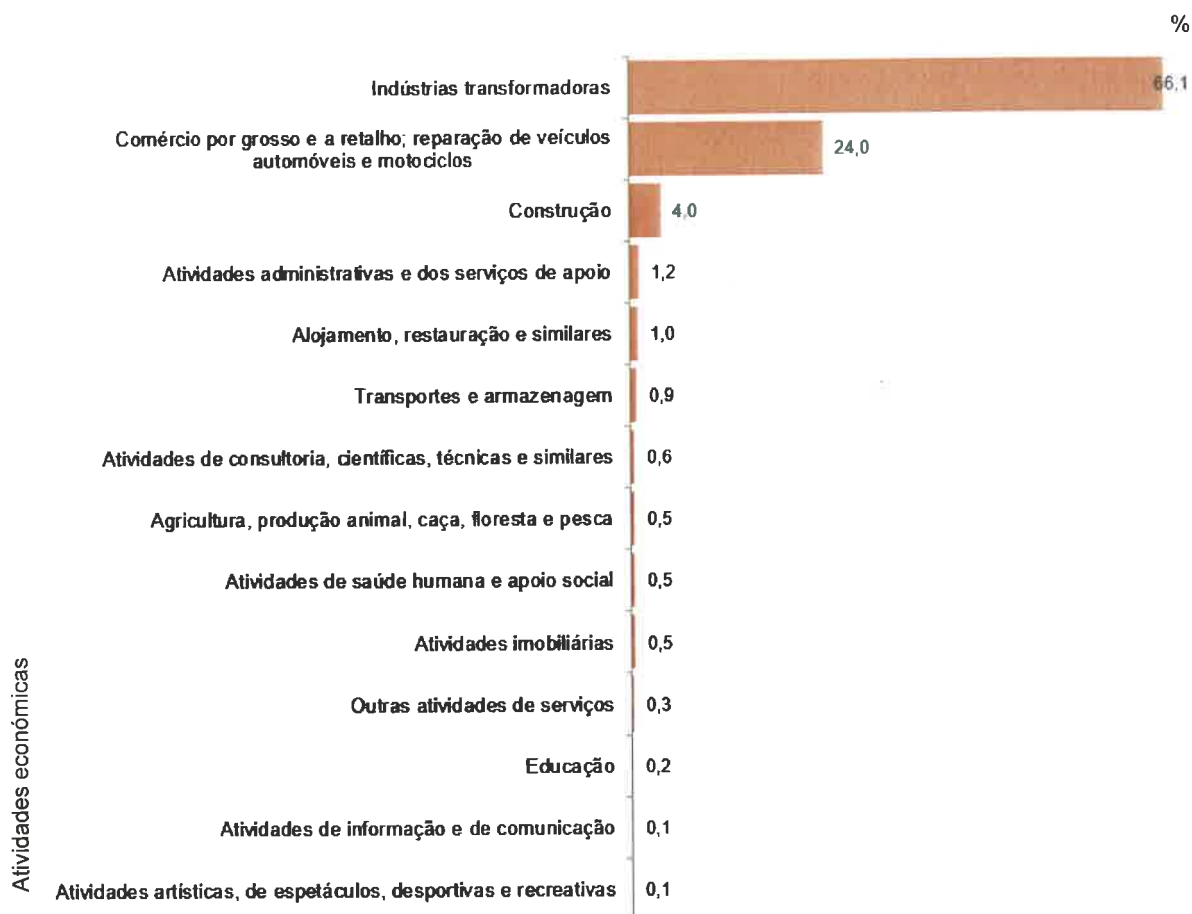


Gráfico 2. Volume de negócios (%) das empresas, por atividade económica, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2017

“O setor secundário, em concreto a indústria transformadora no setor da fabricação de calçado e componentes para calçado, é, por excelência, a base produtiva e de sustento económico do concelho, empregando mais de 60% da população ativa e sendo responsável pelo elevado volume de negócios e valor acrescentado bruto que as empresas aqui sedeadas representam” (3ª alteração do PDM de Felgueiras, 2018).



Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população, verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com os dados definitivos do INE para o ano de 2011, dos 3079 desempregados registados à data, a maioria possuía apenas o ensino básico (66,9%), tabela 10.

Tabela 8. População desempregada, segundo o nível de escolaridade, no concelho de Felgueiras

População residente com 15 ou mais anos	População desempregada segundo o nível de escolaridade									
	Nenhum nível de escolaridade		Ensino básico		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
48098	33	1,1	2060	66,9	613	19,9	44	1,4	329	10,7

Fonte: INE, 2011

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima referido, está enquadrada na população desempregada com 50 anos ou mais, que concentra uma parte significativa dos desempregados, como demonstra o gráfico 3, da página seguinte.

Depreende-se a relação “nível de escolaridade/idade”, devido à gradual universalização e garantia de acesso ao ensino, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado que lhes permite mais oportunidades de emprego.



Por outro lado, o gráfico 3 reflete que mais de metade da população desempregada tem entre 25 a 49 anos, 51,8%, dados possivelmente justificados pelo facto de ser neste grupo etário que também se encontra a grande maioria da população ativa.

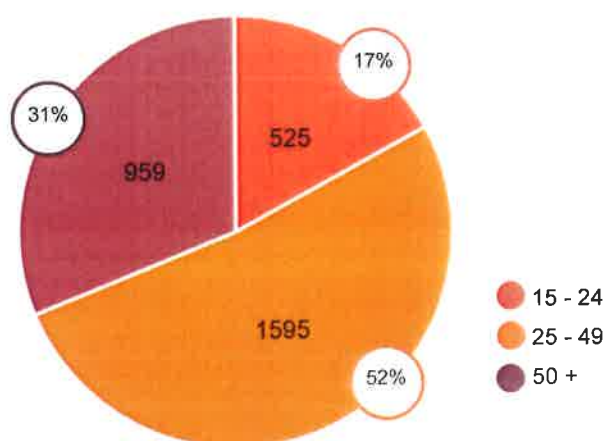


Gráfico 3. População residente desempregada, por grupo etário, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011

Embora os últimos dados definitivos do INE remontem a 2011, através do IEFP é possível aferir o número de desempregados inscritos em maio de 2019, encontrando-se nesta situação 1 9703 pessoas, sendo que 700 (41%) estão há mais de um ano inscritas no centro de emprego, como se verifica na tabela 9. Desta forma pode concluir-se que, aparentemente, houve uma diminuição muito significativa do número de desempregados no concelho de Felgueiras.



Tabela 9. Desempregados (N.º), por género, por situação face ao emprego, no concelho de Felgueiras

Unidade Geográfica	Género		Tempo de Inscrição		À procura de		Total
	Homens	Mulheres	< 1 Ano	> 1 Ano	1º Emprego	Novo Emprego	
Felgueiras (concelho)	714	989	1003	700	152	1551	1903

Fonte: IEFP, maio de 2019

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente o número de habitantes beneficiários sociais, que em 2018 era de 2 181 pessoas no concelho, o que corresponde a 4,5% da população residente com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal Continental, à região Norte e à do Tâmega e Sousa.

Tabela 10. População residente com 15 e mais anos não empregada, segundo o principal meio de vida

Unidade geográfica	População perante o principal meio de vida				
	RMG ³ e RSI ⁴	Subsídio de desemprego	Subsídio social de desemprego	Total	
				N.º	%
Portugal (continente)	413 263	4,8	252 826	135 567	24 870
Norte	173 042	5,5	110 476	52 336	10 230
Tâmega e Sousa*	21 149	4,6	14 090	5 746	1 313
Felgueiras	2 181	4,5	872	1 116	193

Fonte: PORDATA, 2018

*Valor relativo à antiga NUT III do Tâmega

³ Rendimento Mínimo Garantido

⁴ Rendimento Social de Inserção



3.3. | Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Num contexto geral, evidente na tabela 11, verifica-se que Penafiel e Amarante são os concelhos que mais edifícios possuem na sub-região, cerca de 14,9% e 14,6%, respetivamente, em oposição aos concelhos de Castelo de Paiva (4,2%) e Resende (4,4%). Já o concelho de Felgueiras representa 11,4% do edificado da sub-região, sendo que a maioria se localiza na União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália) Várzea, Lagares, Varziela e Moure (25,8%) e na União de Freguesias de Cova de Lixa e Borba de Godim (11%).

Tabela 11. Evolução dos edifícios, por concelho, da sub-região do Tâmega e Sousa

Unidade geográfica	Edifícios			
	2001	2011		Variação
	N.º	N.º	%	%
Tâmega e Sousa (sub-região)	137 438	157 202	100	14,4
Castelo de Paiva	5 394	6 567	4,2	21,7
Celorico de Basto	9 104	9 972	6,3	9,5
Amarante	20 353	22 889	14,6	12,5
Baião	10 169	10 548	6,7	3,7
Felgueiras	15 490	17 929	11,4	15,7
Lousada	11 873	14 384	9,2	21,1
Marco de Canaveses	15 763	18 915	12,0	20,0
Paços de Ferreira	12 848	14 912	9,5	16,1
Penafiel	20 073	23 346	14,9	16,3
Cinfães	9 864	10 854	6,9	10,0
Resende	6 507	6 886	4,4	5,8

Fonte: INE, 2001 e 2011



Idade do parque edificado, estado de conservação e condições de acessibilidade

No que diz respeito à conservação do parque edificado do concelho, considera-se que este se encontra, de uma forma geral, com necessidade de intervenção, uma vez que cerca de 30% dos edifícios carecem de algum tipo de reparação, especialmente no centro urbano de Felgueiras e na União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.

A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos.

Para além disso, a distribuição geográfica dos edifícios por época de construção é razoavelmente homogénea pelo território municipal (Diagnóstico Social de Felgueiras, 2015).

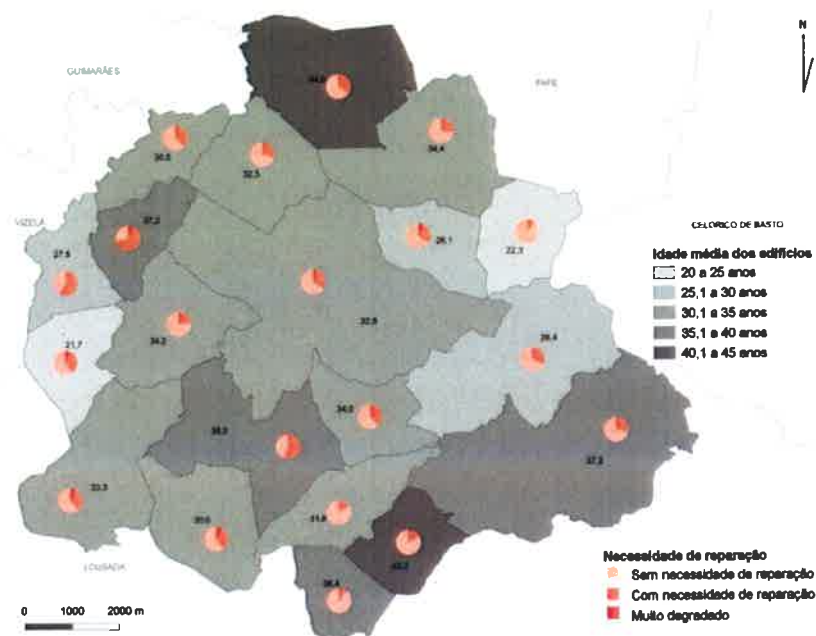


Figura 6. Estado de conservação dos edifícios, por freguesia, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011



No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se a predominância de edifícios com 2 pisos (65%) no concelho de Felgueiras, mantendo a mesma conjuntura da sub-região do Tâmega.

Verifica-se ainda que os edifícios de 1 e 2 pisos constituem 87% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias características do concelho de Felgueiras são predominantemente de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1.

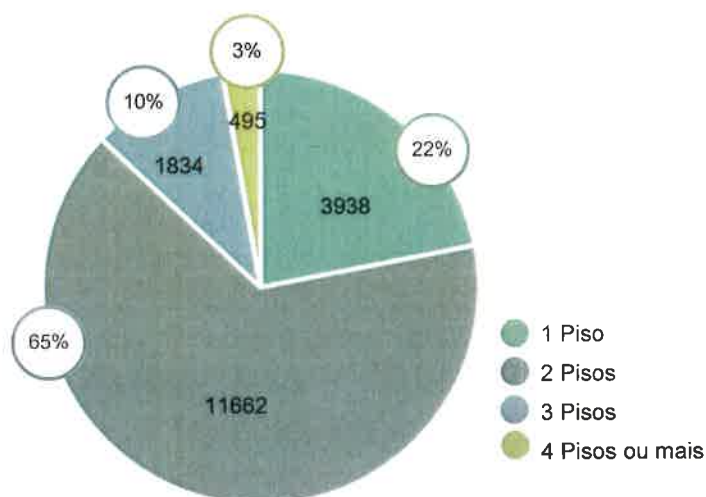


Gráfico 4. Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011

Uma das preocupações muito associadas ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores. Dos 17 929 edifícios existentes no concelho de Felgueiras em 2011, 892 (5%) foram construídos para possuir 3 ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 144 (16%) são totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador.



No entanto, uma vez que a dimensão de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2 pisos, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente pelo R/C.

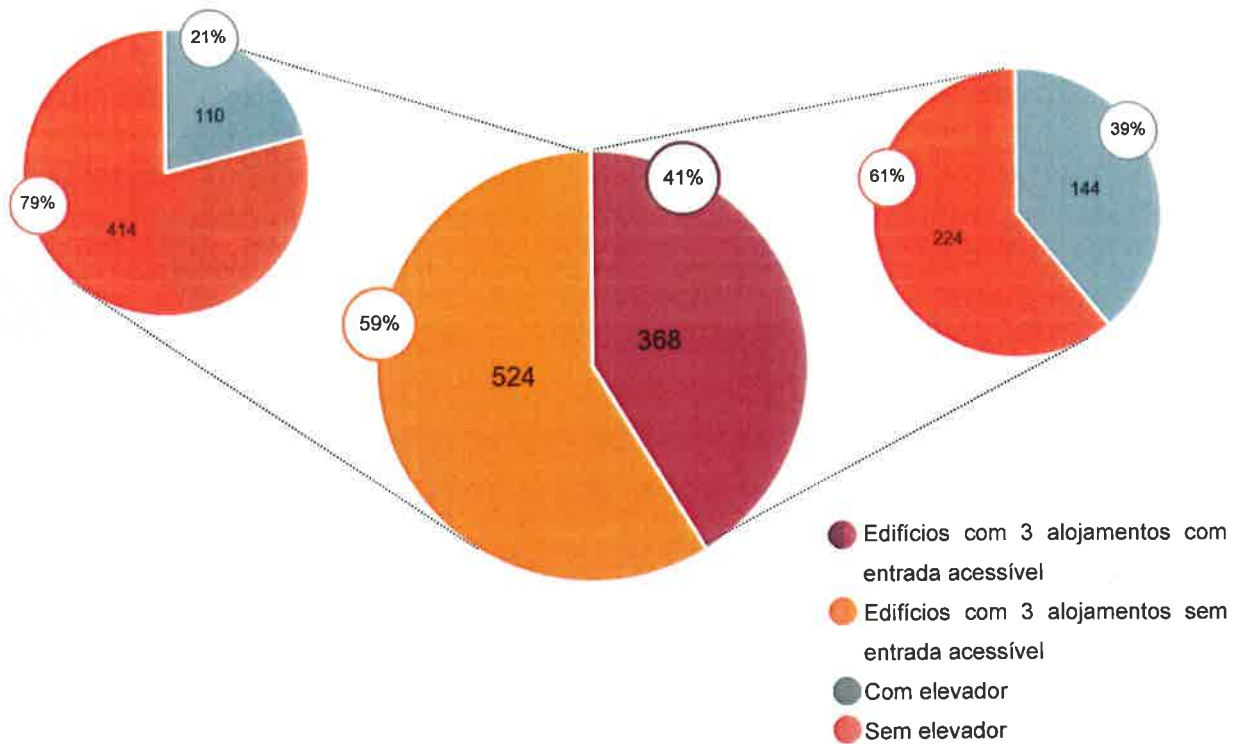


Gráfico 5. Acessibilidades de edifícios com 3 ou mais alojamentos familiares, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011



Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos no concelho de Felgueiras, verifica-se que estes são principalmente constituído por alojamentos familiares clássicos: de residência habitual (78%), de uso sazonal ou secundário (10%) e alojamentos que se encontram vagos (12%).

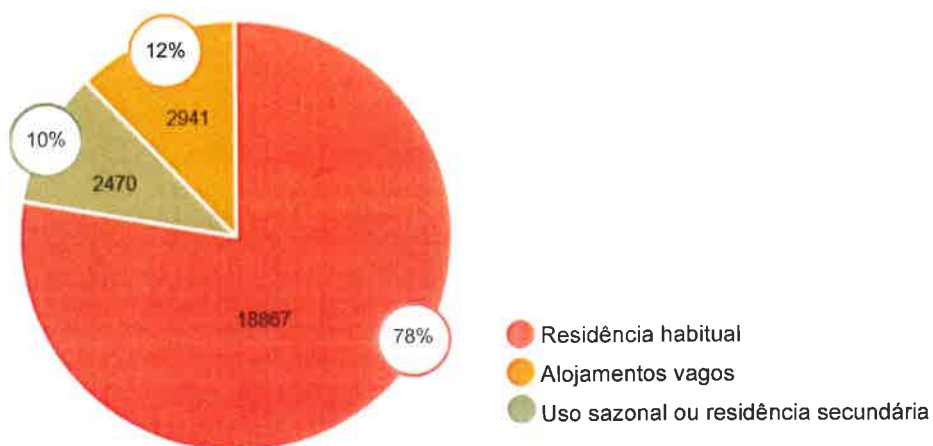


Gráfico 6. Alojamentos familiares clássicos face à forma de ocupação, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário ou sazonal e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante. Como se pode observar no gráfico 7 a União das Freguesias de Vila Verde e Santão e a União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim são as que dispõem de um maior número de alojamentos de uso sazonal ou secundário, 18,8% e 13,8%, respetivamente. Em relação aos alojamentos vagos, as freguesias de Jagueiros e a União das Freguesias de Unhão e Lordelo são as que apresentam valores mais altos, ambos com aproximadamente 18%.

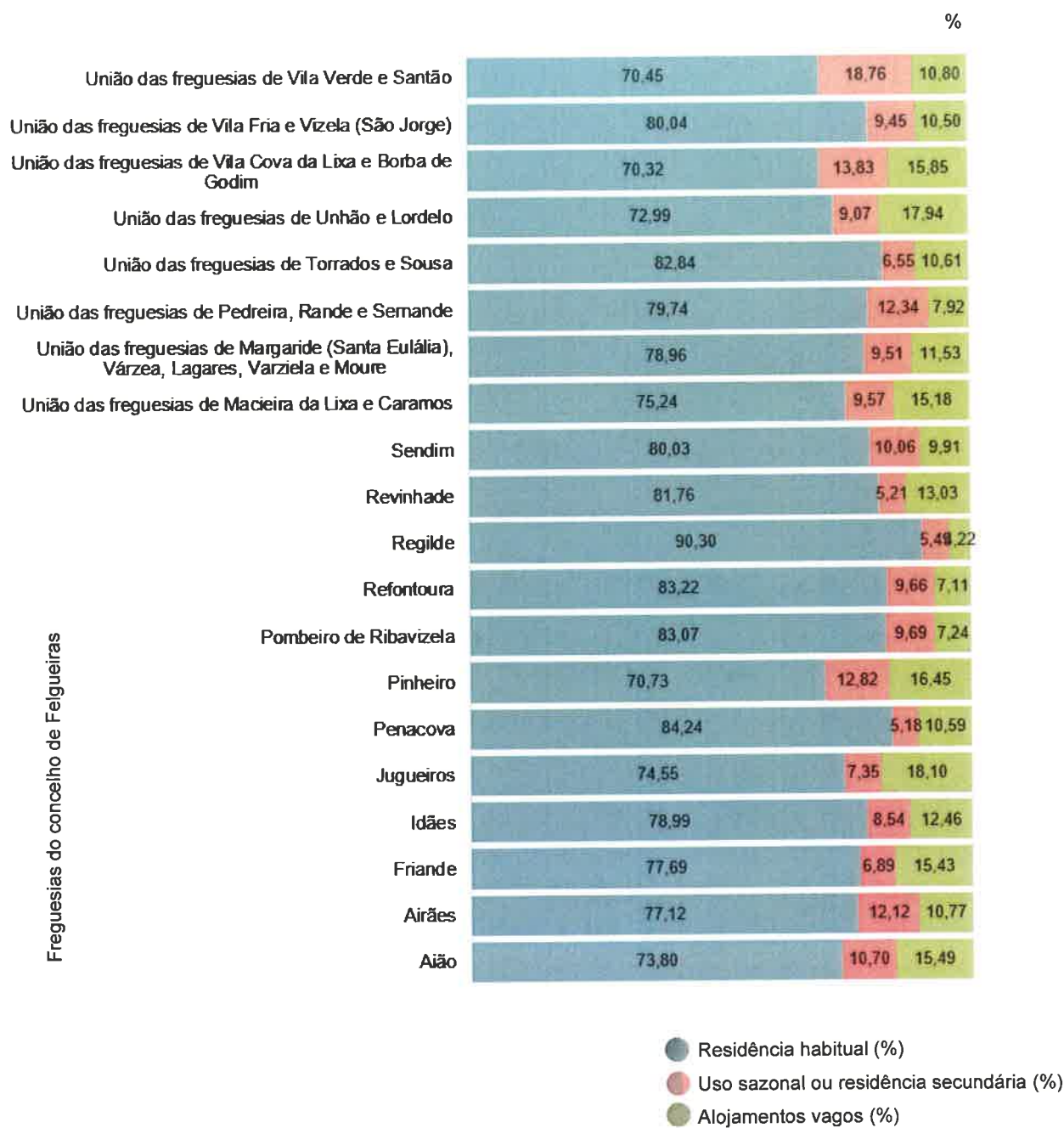


Gráfico 7. Alojamentos familiares clássicos face à forma de ocupação, por freguesia, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011



É notório o excesso de alojamentos familiares face às necessidades reais das famílias clássicas residentes no concelho de Felgueiras, mais 5276 alojamentos familiares do que famílias, sendo que cerca de 3000 estão vagos.

A estimativa de quebra da população residente (2,3%) pode vir aumentar este rácio. Este desajuste tem particular ênfase na União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure e na União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, que possuem 1535 e 908 alojamentos a mais do que famílias clássicas, respetivamente.

Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos, famílias clássicas e balanço, por freguesia, no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos	Famílias clássicas	Balanço
Felgueiras (concelho)	24278	19002	5276
Aião	355	262	93
Airões	1040	802	238
Friande	726	564	162
Idães	995	790	205
Jugueiros	558	418	140
Penacova	425	360	65
Pinheiro	468	331	137
Pombeiro de Ribavizela	815	683	32
Refontoura	745	622	123
Regilde	474	440	34
Revinhade	307	254	53
Sendim	636	509	127
União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	1640	1235	405
União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	7595	6060	1535
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	1402	1121	281
União das freguesias de Torrados e Sousa	1329	1125	204
União das freguesias de Unhão e Lordelo	485	356	129



União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	3066	2158	908
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	476	388	88
União das freguesias de Vila Verde e Santão	741	524	217

Fonte: INE, 2011

No que diz respeito aos alojamentos não clássicos, o INE identificou em 2011 cerca de 4 no concelho de Felgueiras, sem descrição da forma de alojamento que tomam. No entanto, de Câmara Municipal de Felgueiras atualmente não existem registos de barracas no concelho.

Condições básicas dos alojamentos

Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Felgueiras se encontrar dotado de instalações básicas, 96,6% têm instalações de banho e 93,6% estão dotados de retrete e água canalizada, é determinante, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional, tabela 13.

Tabela 13. Alojamentos familiares de residência habitual sem banho ou duche, sem retrete ou sem água canalizada, por freguesia, no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Alojamentos familiares de residência habitual			
	Total	Sem banho ou duche	Sem retrete	Sem água canalizada
Felgueiras (concelho)	18871	562	96	199
Aião	262	16	5	8
Airões	802	44	2	7
Friande	564	8	0	2
Idães	786	27	5	13
Jugueiros	417	22	5	5
Penacova	358	9	3	5



Pinheiro	331	12	0	4
Pombeiro de Ribavizela	677	26	4	7
Refontoura	620	26	2	10
Regilde	428	3	0	0
Revinhade	251	5	2	1
Sendim	509	15	3	5
União de freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	1234	61	2	38
União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	5420	110	31	32
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	1118	46	3	16
União das freguesias de Torrados e Sousa	1101	23	2	8
União das freguesias de Unhão e Lordelo	354	10	3	3
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	2157	67	15	26
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	381	8	4	2
União das freguesias de Vila Verde e Santão	523	24	5	7

Fonte: INE, 2011

Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades.

Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera indigna a falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado, como se pode observar pela seguinte tabela, no concelho de Felgueiras identificam-se 498 casos de habitações sobrelotadas em 2011, tabela 14.



Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por lotação

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual							
	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
			1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Felgueiras (concelho)	11592	61,4	1902	10,1	498	2,6	4 875	0,01
Aião	147	0,8	31	0,2	10	0	74	0,02
Airões	515	2,7	73	0,4	23	0	191	0,02
Friande	341	1,8	63	0,3	21	0	139	0,02
Idães	460	2,4	94	0,5	21	0	211	0,01
Jugueiros	246	1,3	50	0,3	20	0	100	0,03
Penacova	199	1,1	44	0,2	19	0	96	0,03
Pinheiro	194	1	37	0,2	11	0	89	0,02
Pombeiro de Ribavizela	391	2,1	73	0,4	20	0	193	0,02
Refontoura	404	2,1	67	0,4	12	0	137	0,01
Regilde	241	1,3	46	0,2	12	0	129	0,01
Revinhade	155	0,8	27	0,1	5	0	64	0,01
Sendim	307	1,6	56	0,3	18	0	128	0,02
União de freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	795	4,3	104	0,6	32	0	303	0,02
União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	3699	19,7	599	3,1	130	1	1569	0,06
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	700	3,7	96	0,5	24			
União das freguesias de Torrados e Sousa	608	3,2	128	0,6	42	0	323	0,04
União das freguesias de Unhão e Lordelo	205	1,1	36	0,1	9	0	104	0,03
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	1389	7,3	189	1	44	0	534	0,02
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	229	1,53	47	0,2	13	0	92	0,04
União das freguesias de Vila Verde e Santão	367	2,56	42	0,2	12	0	101	0,03

Fonte: INE, 2011

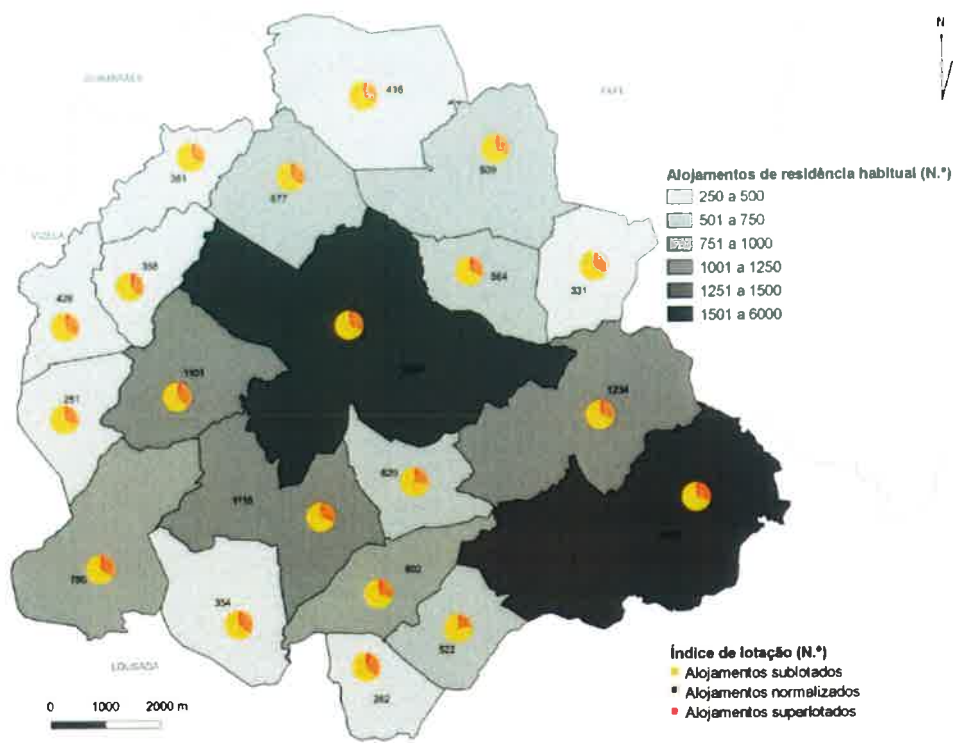


Figura 7. Índice de lotação alojamentos clássicos de residência habitual
Fonte: INE, 2011

Alojamentos vagos

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Felgueiras detém uma percentagem baixa de alojamentos vagos em comparação com a sub-região do Tâmega e Sousa. Como se pode constatar, segundo a tabela 15, a maioria dos alojamentos vagos no concelho são para venda, seguindo-se os alojamentos para aluguer e os alojamentos para demolição, respetivamente.

A freguesia de Unhão (20,0%) detém a maior presença de alojamentos vagos, seguindo-se a freguesia de Jugueiros (18,1%), Borba de Godim (17,8%) e Caramos (17,7%).



Contrariamente é na freguesia de Vila Fria (7,8%) e Lordelo (13,1%) que se verifica o menor número de alojamentos familiares clássicos vagos.

Tabela15. Alojamentos familiares clássico vagos por finalidade, do nível sub-regional ao municipal

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares clássicos vagos			
		Para venda	Para aluguer	Para demolir	Outro
		N.º	N.º	N.º	N.º
Tâmega e Sousa (sub-região)	195127	5097	4121	1250	17173
Felgueiras (concelho)	24278	611	527	71	1732
Aião	355	6	1	0	48
Airães	1040	20	15	2	75
Friande	726	11	16	3	82
Idães	995	11	3	3	107
Jugueiros	558	30	1	0	70
Penacova	425	5	7	10	23
Pinheiro	468	24	17	7	29
Pombeiro de Ribavizela	815	9	10	13	27
Refontoura	745	7	6	4	36
Regilde	474	1	17	0	2
Revinhade	307	0	6	0	34
Sendim	636	17	4	0	42
União de freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	1640	30	78	12	129
União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	7595	271	151	13	441
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	1402	29	36	0	46
União das freguesias de Torrados e Sousa	1329	15	17	2	107
União das freguesias de Unhão e Lordelo	485	5	12	1	69
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	3066	101	100	1	284
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	476	7	7	0	36
União das freguesias de Vila Verde e Santão	741	12	23	0	45

Fonte: INE, 2011

É relevante ainda referir que se desconhece a finalidade de metade dos alojamentos vagos no concelho de Felgueiras (1732), o que não permite aferir informações corretas.



Mercado Imobiliário

“O modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de terem rendimentos mais elevados, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar - seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018).

No concelho de Felgueiras, quanto aos proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma (ano de 2011), destaca-se sobretudo o escalão de encargo mensal entre os 300 e os 500€. Contrariamente são os encargos mensais inferiores a 100€ os que menos se fazem sentir no concelho.

Quanto ao acesso à habitação própria sem encargo, a União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure e a União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim são aquelas em que se verificam mais casos.





Tabela 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes e escalão de encargo mensal, por freguesia, no concelho de Felgueiras.

Unidade geográfica	Propriedade dos ocupantes	Sem encargos	Com encargos			
			<100 €	100 - 300 €	300 - 500 €	> 500 €
Felgueiras (concelho)	12 628	7334	205	2278	1774	1037
Aião	183	132	3	23	16	9
Airões	571	343	7	100	78	43
Friande	387	192	5	97	54	85
Idães	554	292	14	52	97	35
Jugueiros	248	188	2	51	8	23
Penacova	228	156	4	116	31	6
Pinheiro	240	142	1	27	17	47
Pombeiro de Ribavizela	455	280	6	61	64	20
Refontoura	441	287	6	23	67	17
Regilde	235	148	3	63	28	11
Revinhade	196	98	4	65	33	15
Sendim	351	200	4	42	30	60
União de freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	886	569	14	31	74	114
União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	3966	2086	85	33	699	256
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	812	447	12	85	110	82
União das freguesias de Torrados e Sousa	607	396	10	66	86	19
União das freguesias de Unhão e Lordelo	256	166	5	64	16	19
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	1382	839	8	45	207	85
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	261	187	5	46	23	6
União das freguesias de Vila Verde e Santão	369	186	7	517	36	85

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender as dinâmicas de mercado no concelho de Felgueiras, procedeu-se a uma comparação de valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados. Conforme se verifica na seguinte tabela, é possível constatar que no concelho de Felgueiras o valor médio mensal das rendas ronda os 170 euros.



Relativamente à União de Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, esta apresenta a renda mais elevada com um valor médio de 837,28 euros mensais. Em comparação com as restantes freguesias, o valor de renda mais baixo encontra-se na freguesia de Aião com um valor médio de renda situado nos 123.06 euros mensais.

Tabela 17. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), por freguesia no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€)
Felgueiras (concelho)	170
Aião	123,06
Airões	139,73
Friande	200,57
Idães	157,12
Jugueiros	152,64
Penacova	146,04
Pinheiro	147,5
Pombeiro de Ribavizela	152,34
Refontoura	176,21
Regilde	133,67
Revinhade	156,75
Sendim	168,88
União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	320
União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	837,28
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	455,06
União das freguesias de Torrados e Sousa	295,66
União das freguesias de Unhão e Lordelo	308,45
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	366,04
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	244,47
União das freguesias de Vila Verde e Santão	129

Fonte: INE, 2011



A tabela 18 demonstra que no que concerne a custos de renda mais baixos no município de Felgueiras, cerca de 22,9% estão associados aos alojamentos de renda igual ou inferior a 100 euros, um valor baixo quando comparado com a média de rendas praticadas na sub-região do Tâmega e Sousa (26,9%).

Por sua vez, 70,9% dos alojamentos familiares de residência habitual possuem uma renda mensal entre 100 a 300 euros, percentagem elevada quando comparada com o valor da sub-região do Tâmega e Sousa (62,5%).

Tabela18. Alojamentos familiares de residência habitual, por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional ao municipal

Unidade Geográfica	<100€		100-300€		300-500€		> 500€	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal (continental)	248008	32,2	254274	33,0	204430	26,6	63056	8,2
Tâmega e Sousa (sub-região)	8129	26,9	18902	62,5	2847	9,4	345	1,1
Felgueiras	945	22,9	2929	70,9	239	5,8	18	0,4
Aião	18	31,0	40	69,0	0	0,0	0	0,0
Airães	46	31,1	96	64,9	5	3,4	1	0,7
Friande	8	7,6	87	82,9	10	9,5	0	0,0
Idães	22	19,8	85	76,6	4	3,6	0	0,0
Jugueiros	25	23,4	78	72,9	3	2,8	1	0,9
Penacova	21	31,3	44	65,7	1	1,5	1	1,5
Pinheiro	12	24,5	36	73,5	1	2,0	0	0,0
Pombeiro de Ribavizela	26	18,6	110	78,6	4	2,9	0	0,0
Refontoura	32	22,4	98	68,5	12	8,4	1	0,7
Regilde	33	23,7	105	75,5	1	0,7	0	0,0
Revinhade	6	20,0	24	80,0	0	0,0	0	0,0
Sendim	15	22,4	48	71,6	4	6,0	0	0,0
União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	28	13,0	174	80,6	4	1,9	0	0,0



União de freguesias das Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	335	23,1	965	66,6	139	9,6	11	0,8
União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	58	27,9	144	69,2	6	2,9	0	0,0
União das freguesias de Torrados e Sousa	81	25,2	237	73,8	2	0,6	1	0,3
União das freguesias de Unhão e Lordelo	14	32,6	26	60,5	3	7,0	0	0,0
União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	92	16,2	436	76,9	37	6,5	2	0,4
União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge)	22	34,4	41	64,1	1	1,6	0	0,0
União das freguesias de Vila Verde e Santão	41	41,8	55	56,1	2	2,0	0	0,0

Fonte: INE, 2011

Assim, segundo o gráfico 8, no que respeita a proprietários com encargos, o escalão entre os 100€ e os 300€, tal como no caso dos arrendatários, é o mais significativo. Já os escalões com menos expressão são os de valores inferiores a 100€ para proprietários com encargos e de mais de 500€ para a arrendatários.

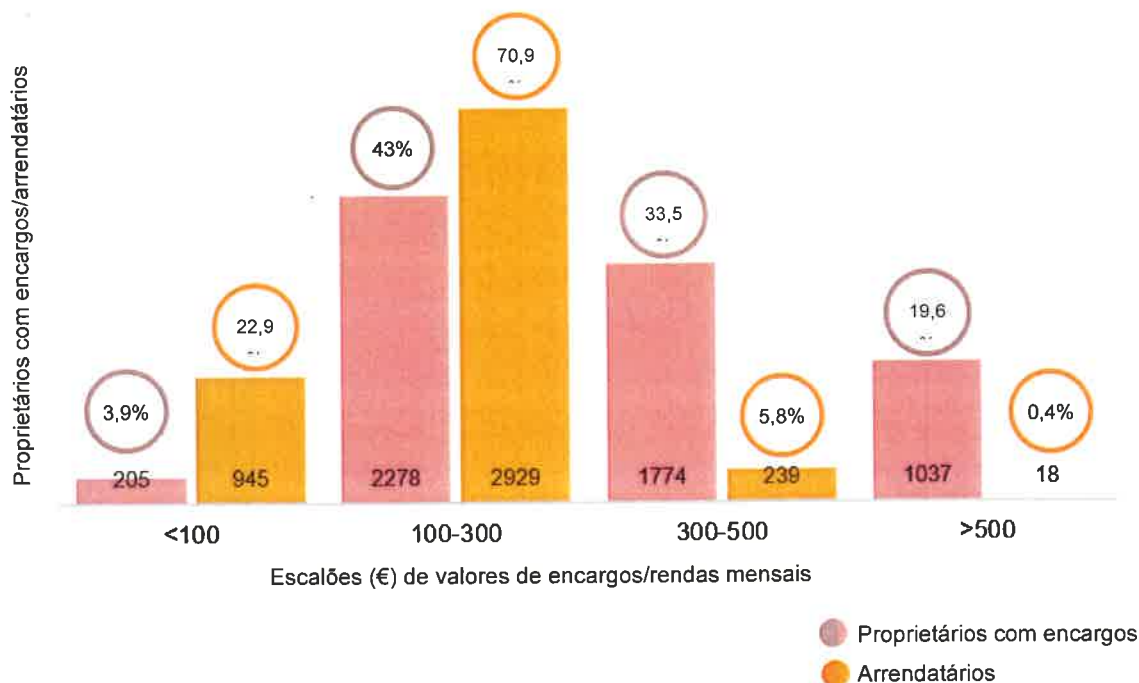


Gráfico 8. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos e arrendatários e escalão de encargo mensal, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011



De maneira a separar os extremos e chegar a valores reais mais aproximados das rendas praticadas no concelho de Felgueiras, o INE disponibiliza o valor das rendas por m² de novos contratos de arrendamento relativos ao 2º semestre de 2018. Como se pode observar, Felgueiras em comparação com a sub-região do Tâmega e Sousa regista valores mais baixos em relação em relação às médias.



Gráfico 9. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), desde o nível nacional e municipal, no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2018

Habitação municipal

No que diz respeito à habitação social, a Câmara Municipal de Felgueiras conta atualmente com uma lista de 100 candidatos a habitação social com baixos rendimentos, número relevante, para o qual o parque existente não tem capacidade de resposta.

Atualmente, no concelho de Felgueiras, existem sete polos de habitação social: quatro da responsabilidade da Autarquia, dois da responsabilidade do IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (ex-IGHAPE) e o Bairro da Nortecoop da responsabilidade de uma cooperativa.



Tabela 19. Distribuição das tipologias em regime de habitação social pelos diversos polos

Designação	Freguesia	Tipologia								
		T2		T3		T4		T5		
		ocupado	vago	ocupado	vago	ocupado	vago	ocupado	vago	
Câmara municipal	Edifício Nortecoop	Margaride	9	3	10	4	0	0	0	0
	Edifício Cabreira	Margaride	6	0	6	0	0	0	0	0
	Edifício da Telheira	Várzea	11	1	6	2	0	0	0	0
	Bairro dos Carvalhinhos	Margaride	4	0	0	0	0	0	0	0
	Bairro das Cerdeiras	Sousa	12	0	12	0	0	0	0	0
	Sub-total		42	4	34	6	0	0	0	0
IHRU	Bairro João Paulo II – habitação coletiva	Margaride	18	0	30	3	21	0	0	0
	Bairro João Paulo II – moradias	Margaride	0	0	31	0	0	0	7	0
	Bairro da Várzea - moradias	Várzea	0	0	9	1	0	0	0	0
	Sub-total		18	0	70	4	21	0	7	0
TOTAL		60	4	104	10	21	0	7	0	

Fonte: Diagnóstico social de Felgueiras, 2015

Em 2011, o INE identifica 7 bairros sociais no concelho de Felgueiras, nos quais habitam alguns agregados familiares que em condições de precariedade habitacional. A estratégia do concelho passa pela requalificação do edificado e dos espaços de utilização coletiva dos polos de habitação social.

Tabela 20. Edifícios de habitação social e dimensão dos alojamentos, no concelho de Felgueiras

Unidade geográfica	Total	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos
Felgueiras (concelho)	47	22	25

Fonte: INE, 2015



Para melhor caracterização da habitação social, o seguinte gráfico indica ainda que a grande maioria dos fogos de habitação social são de tipologia T2 e T3, em 86% dos casos.

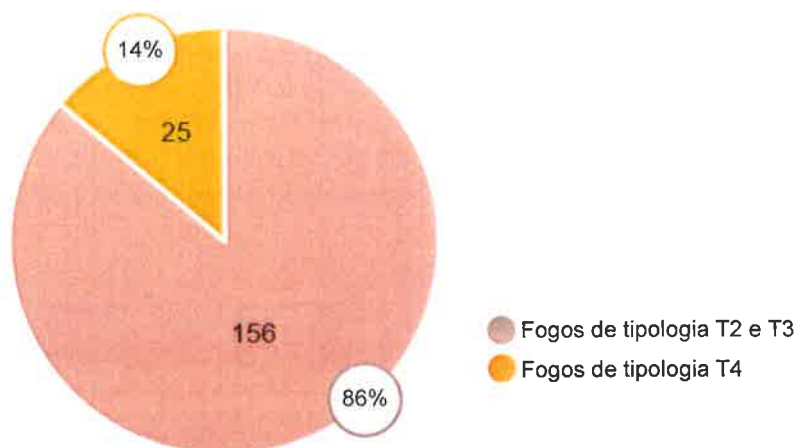


Gráfico 10. Fogos de habitação social, por tipologia, no concelho de Felgueiras
Fonte: INE, 2011

O Diagnóstico Social de Felgueiras (2015) identifica problemas relativos à gestão dos polos, nomeadamente:

- Desadequação das tipologias às necessidades específicas dos residentes;
- Utilização indevida por parte dos residentes;
- Fenómenos de degradação social com ausência de projeto de vida;
- Casos de toxicodependência e alcoolismo;
- Dificuldades de relacionamento entre vizinhos;
- Dificuldades de adaptação;
- Deterioração física do edificado e dos espaços de utilização coletiva;
- Barreiras arquitetónicas.



Como tal, colocam-se desafios importantes na requalificação dos polos existentes, nomeadamente ao nível dos espaços de utilização coletiva, da gestão e organização dos condomínios e da melhoria geral das condições de utilização do edificado (ex. supressão de barreiras arquitetónicas), pelo que o recurso aos mecanismos legais de apoio ao arrendamento pode contribuir para a inclusão social efetiva e para a absorção dos numerosos alojamentos vagos do concelho.



3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho de Felgueiras.

Como já foi referido, atualmente, o Município de Felgueiras tem uma lista de cerca de 100 pedidos de ajuda para habitação. É possível identificar que, deste número constam situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados.

A lista referida é efetivamente extensa, no entanto estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas vulneráveis, que vivem em condições muito precárias, por razões distintas, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às mesmas.

Ao longo dos últimos anos, o Município de Felgueiras tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão do problema não foi ainda possível ultrapassá-lo.

No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal realizou reuniões com as Juntas de Freguesia e com outras entidades de valências sociais, nomeadamente no Plenário da Rede Social a 30 de maio do ano



corrente, no sentido de divulgar e alertar para os objetivos e benefícios dos atuais Programa enquadrados pela NGPH.

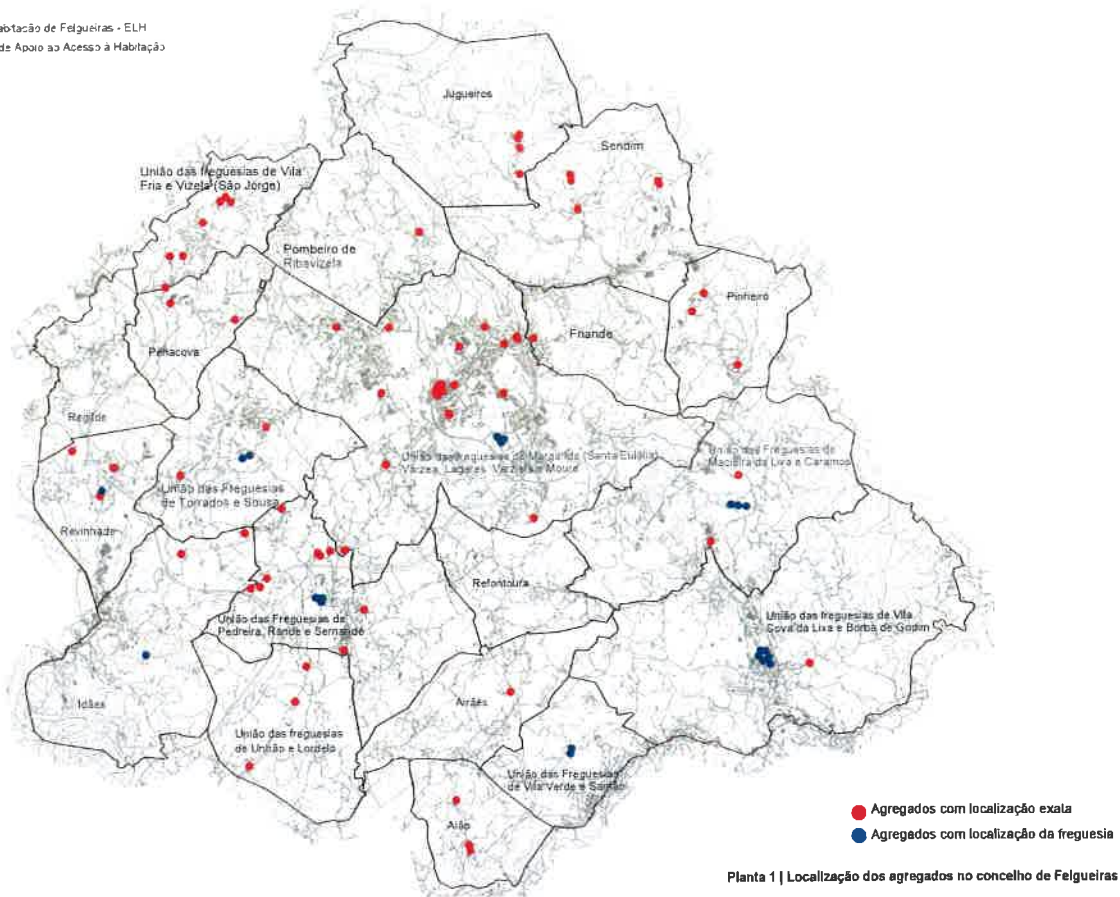
Dada a evidente importância do tema, e no âmbito da elaboração da estratégia local de habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados, que vivem em habitações indignas, a Autarquia procedeu ainda ao desenvolvimento de inquéritos (consultar anexo) e posterior preenchimento dos mesmos, com o apoio das Juntas de Freguesia e outras entidades, no sentido de identificar casos concretos e atuais, sendo toda a informação obtida devidamente validada pelo Município.

A participação nas já referidas reuniões permitiu estabelecer uma relação estreita e interativa entre as entidades envolvidas no inquérito e a equipa que elaborou o diagnóstico com vista a uma proposta de Estratégia Local de Habitação para Felgueiras.

Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 134 agregados, que se traduzem num total de aproximadamente 280 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com recolha de informação que cobre a generalidade das freguesias, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas pistas de diagnóstico das situações de carência de habitação ou habitação indigna no município de Felgueiras.

Como se pode observar na planta 1, não há um padrão de distribuição dos agregados financeiramente carenciados a viver em habitações indignas, sendo possível verificar que se encontram dispersos por todo o concelho, embora nas freguesias de Regilde e de Refontoura não se registre, até ao momento, qualquer caso.







A freguesia em que estão identificados mais agregados é a União das Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, facto que se pode possivelmente justificar pela dimensão da mesma, sendo a maior do concelho.

De acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- União das Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure – 65 agregados;
- União das freguesias de Pedreira, Rande e Sernande – 14 agregados
- União das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim – 7 agregados
- União das freguesias de Vila Fria e Vizela (São Jorge) – 7 agregados
- União das freguesias de Unhão e Lordelo – 3 agregados
- União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos – 5 agregados
- Pinheiro – 3 agregados
- Jogueiros – 4 agregados
- Sendim – 5 agregados
- Revinhade – 4 agregados
- Penacova – 2 agregados
- União das freguesias de Torrados e Sousa – 4 agregados
- Aião – 3 agregados
- Airães – 1 agregados
- Pombeiro de Ribavizela – 1 agregados
- Friande – 1 agregados
- União das freguesias de Vila Verde e Santão – 2 agregados
- Idães – 3 agregados



Cerca de metade dos agregados sinalizados, 51%, vivem em habitações próprias, sendo que destes, a esmagadora maioria 62%, vivem no Bairro João Paulo II, na freguesia de Margaride.

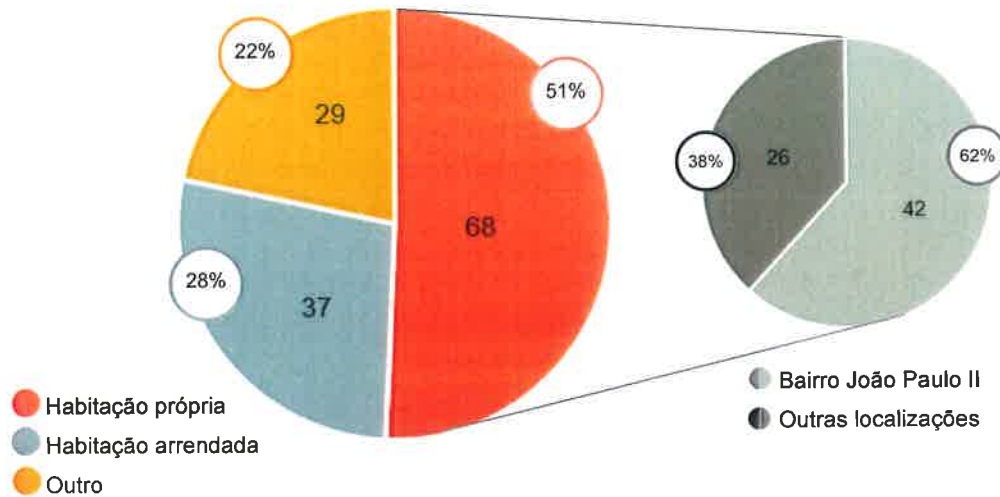


Gráfico 11. Tipo de habitação
Fonte: Inquéritos CMF, 2019

Este bairro de carácter social era inicialmente propriedade do IHRU na sua totalidade, no entanto, uma parte dos fogos foi sendo adquirida pelos moradores, que embora tenham deixado de ser inquilinos para ser proprietários, continuam a ser financeiramente carenciados não podendo comportar obras de manutenção.

De uma forma global todos os blocos estão em avançado estado de degradação, comprometendo a salubridade, segurança e comodidade dos respetivos fogos. Para além disso, todas as coberturas são revestidas a fibrocimento, o que pode constituir um risco para a saúde da população.



Figura 8. Bloco do Bairro João Paulo II

É de salientar que, o município de Felgueiras concorreu, no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), com a requalificação do espaço público do Bairro João Paulo II, estando já parte a ser intervencionado, como resultado dessa candidatura.

Já a intervenção no edificado é mais complexa, particularmente pelo facto de existirem fogos propriedade do IHRU e de privados financeiramente carenciados, em todos os blocos, e não haver condomínios constituídos.

A Câmara Municipal de Felgueiras tem vindo a desenvolver esforços no sentido de sensibilizar os moradores, especialmente os que são proprietários das suas frações, para a importância da criação dos condomínios, enfatizando o facto dos mesmos serem impreteríveis para a candidatura ao 1º Direito. Nesse sentido realizou uma reunião com os moradores no dia 13 de junho do ano corrente, a fim de apresentar o programa, bem como os seus objetivos e todos os requisitos necessários para acesso ao mesmo.



Para além disso, posteriormente, o IHRU também reuniu com os moradores proprietários do Bairro João Paulo II, de modo a reiterar a importância da constituição dos condomínios e nesse sentido terão chegado a um acordo para avançar com a criação dos mesmos.

Os restantes 38% de agregados sinalizados em habitação própria, correspondem a casos diversos, sem um padrão específico no que respeita à sua localização.

Em relação aos agregados vulneráveis a viver em habitações arrendadas com condições indignas, estão identificados 28% do total. É ainda de referir que os 22% representados no gráfico 10 referentes a outras situações de residência, estão ligados a casos de agregados que vivem com familiares, ou em casas/anexos cedidos temporariamente, estando ainda identificados alguns casos de pessoas a viver nas ruas ou em abrigos precários e quartos de pensão.

Salienta-se o facto de a habitação arrendada pertencer, na sua grande maioria, ao setor privado, 84%, como se pode observar no gráfico 11, sendo que a percentagem de habitação municipal é de apenas 2%.

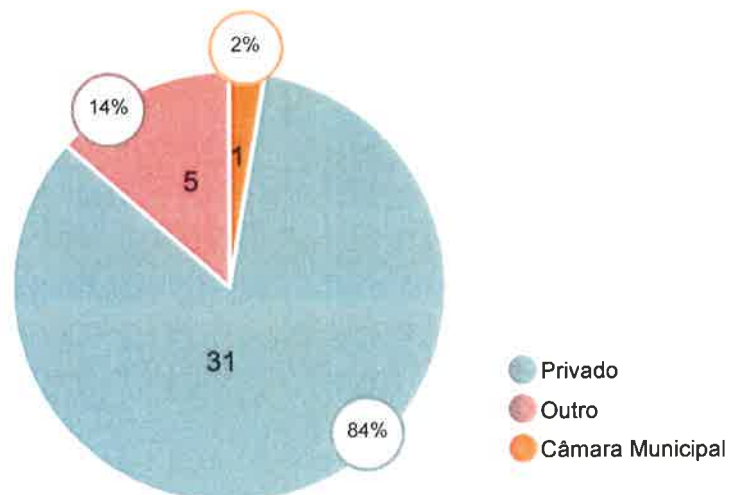


Gráfico 12. Propriedade da habitação arrendada
Fonte: Inquéritos CMF, 2019



Como se pode verificar através destas percentagens, existe uma grande lacuna na reabilitação do parque edificado privado arrendado, sendo que se um dos principais motivos para esta situação pode ser o baixo valor das rendas, tendo em conta que se trata de famílias carenciadas, o que inibe os proprietários de investir na intervenção do seu património.

Apesar da habitação municipal sem condições de habitabilidade ser efetivamente residual, a Câmara Municipal de Felgueiras tem atuado como o grande motor de apoio às famílias que não apresentam condições económicas para suprir as diversas dificuldades que se tem vindo a identificar na temática da habitação condigna.

Nesse sentido está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a habitação digna, assim como para assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Felgueiras.

Não obstante todos os agregados já identificados, quer vivam em habitação própria, arrendada ou outra, terem características distintas, incluem-se num grupo populacional financeiramente carenciado e vulnerável.

No sentido de definir uma estratégia e elencar soluções adequadas na resposta aos problemas habitacionais dos agregados identificados, através do inquérito desenvolvido foi também possível registar quais as situações concretas afetas a cada agregado.





Verificou-se que 109 dos 134 agregados vivem em habitações que se enquadram em mais do que uma das consideradas condições indignas, como se pode observar no gráfico 13.

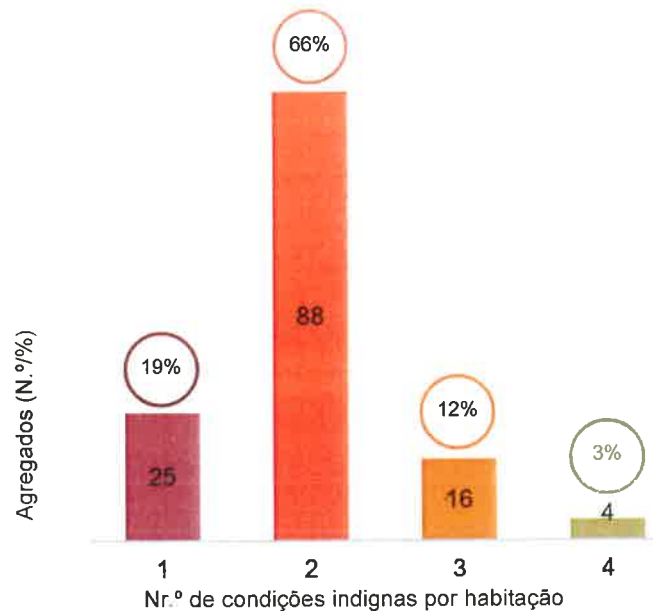


Gráfico 13. Condições habitacionais indignas (N.º) por agregado

Fonte: Inquéritos CMF, 2019

Desta forma, o gráfico 14 demonstra de forma específica as condições em que vivem os 134 agregados, sendo de destacar as habitações insalubres e inseguras, bem como em habitações degradadas e as inadequadas, que são as mais representativas. Reitera-se o facto de, com esta aferição, se pretender uma visão amplamente detalhada das circunstâncias em que estas pessoas vivem, e por isso, muitas vezes trata-se de condições indignas cumulativas numa mesma habitação, no entanto e de forma a clarificar a condição indigna que prevalece em cada um dos agregados, é apresentada uma tabela no capítulo 7 com as mesmas.



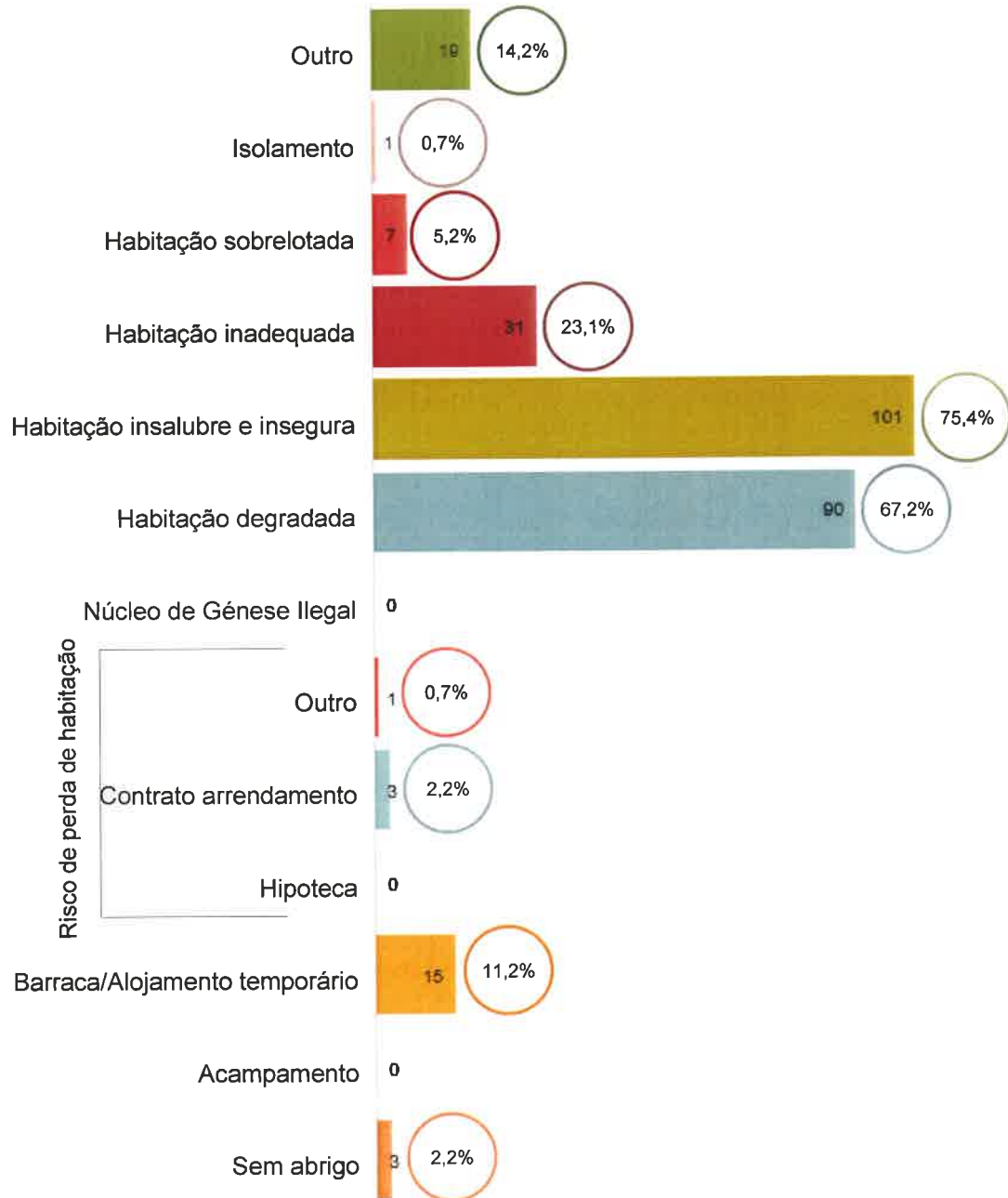


Gráfico 14. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMF, 2019



Como inevitável consequência da escassez de recursos económicos das famílias identificadas com habitação própria, os problemas habitacionais tendem a agravar-se pela falta de manutenção dos edifícios, enquanto as que vivem em habitação arrendada ou outra, devido à falta de recursos também não conseguem melhorar as respetivas situações.

Efetivamente 90 agregados vivem em habitações degradadas, estando o estado de conservação do edificado particularmente relacionado com as coberturas, fachadas e caixilharias, o que se traduz em anomalias interiores, nomeadamente infiltrações, humidades e falta de conforto térmico e acústico.

A gradual e contínua degradação acentua o número de habitações insalubres e inseguras, que em alguns casos se traduz em graves problemas estruturais, comprometendo a segurança dos próprios moradores.

Da mesma forma, os 7 agregados que vivem em habitações sobrelotadas correspondem, na sua maioria, a casos em que para além da sobrelotação, as casas também não se encontram com as devidas condições de habitabilidade.

Por outro lado, as situações de habitação precária, nomeadamente de barracas e de alojamentos temporários são também bastante expressivas, considerando-se de resolução urgente, por se constituírem como casos em que os agregados não dispõem de uma solução habitacional alternativa à que utilizam como permanente e estando em risco iminente de perda da mesma.

Estes casos estão particularmente relacionados com situações de pessoas, muitas vezes doentes ou vítimas de violência doméstica, que vivem com familiares, em habitações ou anexos cedidos temporariamente, ou ainda em quartos de pensão. Não obstante a



importância de solucionar todos os problemas identificados, existem efetivamente alguns casos de precariedade extrema e preocupantes.

Há ainda que sublinhar o facto de, para além dos 4 agregados que vivem em barracas não terem acesso a água canalizada e/ou luz, nem quarto de banho, estão identificados outros 7 que vivem em habitações com carências infraestruturais semelhantes.

Tendo em consideração que, as soluções a adotar para os agregados identificados no presente diagnóstico se dividem entre a intervenção na casa onde vivem ou o seu realojamento, o inquérito desenvolvido permitiu fazer essa abordagem.

Deste modo, a solução habitacional para 49% (65) dos agregados será realizada através de realojamentos, enquanto a maioria, 51% (69) poderá manter-se na atual habitação com a necessária reabilitação com vista à dignificação da mesma, gráfico 15, as soluções concretas podem ser verificadas na tabela “soluções habitacionais e prioridades”, apresentada no capítulo7 do presente documento.

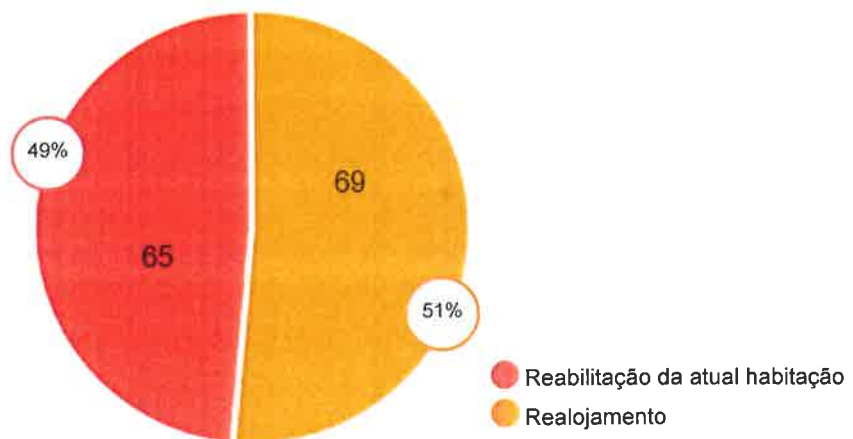


Gráfico 15. Tipo de intervenção

Fonte: Inquéritos CMF, 2019



Considera-se que todos os dados analisados são fundamentais para a segunda fase de trabalho, que visa desenvolver uma estratégia municipal e definir as soluções a adotar para os 134 agregados identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção.

Não obstante a efetiva necessidade de solucionar os problemas dos 134 agregados previamente identificados, é fundamental sinalizar um outro grupo de pessoas vulneráveis com características muito específicas, trata-se dos alunos da Escola Superior de Tecnologia e Gestão, ESTG, já referida no capítulo 3.1 do presente documento.

A ESTG faz parte do Campus 3 do Politécnico do Porto, esta Escola permite a perfeita sinergia entre a oferta formativa e o tecido empresarial da região, diverso e predominantemente industrial. O Campus 3 assume-se assim como eixo catalisador do desenvolvimento da Região do Tâmega e Sousa, contribuindo para o desenvolvimento e bem-estar social destas, através da formação superior, da investigação e da transferência de conhecimento científico e tecnológico e da prestação de serviços à comunidade, sendo uma referência do Tâmega e Sousa, com prestígio reconhecido a nível nacional e internacional

Atualmente, a ESTG conta com 1500 estudantes, um número de jovens muito significativo no concelho de Felgueiras e uma realidade para a qual o mercado imobiliário não apresenta respostas adaptadas.

A grande maioria dos alunos deslocados da ESTG são beneficiários da ação social, por serem jovens provenientes de famílias com grandes carências económicas que não lhes permitem ter acesso ao ensino superior sem apoios financeiros.



No entanto, dado tratar-se de um grupo muito vulnerável, os apoios garantidos pela ação social não suprem todas as necessidades, particularmente no que respeita à habitação, sendo esta uma das grandes dificuldades que os alunos enfrentam.

No sentido do reforço do princípio da igualdade, da coesão e integração social assim como do inequívoco direito do acesso a uma habitação condigna, agora reforçado pela aprovação da lei de bases da habitação, o município de Felgueiras considera da mais elevada importância sinalizar este grupo de pessoas carenciadas no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação.

Dado tratar-se de uma população muito específica, o município considera que a solução para este problema pode passar pela criação de uma residência universitária dirigida aos estudantes da ESTG. Sendo esta uma necessidade urgente, a Câmara Municipal de Felgueiras julga pertinente utilizar um imóvel municipal devoluto com uma estrutura que possa ser facilmente adaptada à de residência, estando a considerar para o efeito o edifício da antiga Cadeia.

É de salientar que a reabilitação do edifício da antiga Cadeia foi já elencado como uma ação prioritária no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de Felgueiras, ORU, já aprovada e publicada, embora sem um programa definido. Assim, considera-se que na resposta ao problema identificado, a solução pode efetivamente ser concretizada pela via da reabilitação de um imóvel já prevista, constituindo-se ainda como um reforço da estratégia concelhia delineada e dos princípios estabelecidos pelo 1º Direito



3.5 | ANÁLISE SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Felgueiras, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Crescente afirmação do município como polo gerador de emprego no contexto regional;
- Rota do românico e outros valores patrimoniais;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU/ORU, aprovados e publicados.

FRAQUEZAS

- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Valores elevados no mercado imobiliário de compra e arrendamento;
- Elevada procura de habitação social;
- Parque habitacional degradado;
- Dificuldade de fixar população residente;
- Proximidade à Área Metropolitana do Porto.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Revisão do PDM na classificação de solos;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais.

AMEAÇAS

- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento do problema da escassez de habitação a preços acessíveis disponível no mercado;
- Subida dos preços do mercado imobiliário;
- Aumento da utilização do veículo automóvel como principal meio de transporte nos movimentos pendulares diários
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



4 | DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Apesar dos trabalhos de diagnóstico ainda carecerem de aprofundamento e aprovação, podem, desde já, enunciar algumas preocupações que aparecem como prioritárias, nomeadamente:

1º Estabelecer um protocolo entre a Câmara Municipal de Felgueiras, o IHRU e os moradores proprietários de frações do Bairro João Paulo II, que vincule as partes a um cronograma de intervenções das partes comuns dos fogos e no espaço público

Este protocolo deverá explicitar a quem competem as ações inerentes ao processo de constituição de condomínios, levantamentos e protocolos, lançamento de concursos, gestão e fiscalização de obra, bem como os critérios de repartição dos encargos.

Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito, no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que cada entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer um protocolo com as entidades melhor colocadas no terreno para erradicar os 3 sem-abrigo, de forma a executar uma a bordagem integrada que, além de habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que se venham a justificar.

3º Formular, de imediato, num projeto a protocolar com o IHRU para a erradicação das 4 barracas já identificadas, eventualmente com recurso à reabilitação de edifício (s) ou, se isso foi demorado, à construção nova em terrenos municipais ou a adquirir pelo município.



5 | MODELO DE GESTÃO

5.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Felgueiras assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (G.T.) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Este gabinete deve ser criado tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

E deve ser operacionalizado:

- Na dependência direta do executivo;
- Com um responsável técnico a tempo inteiro que será o rosto da estratégia;
- Com formação de base e formação específica para essa missão.

Dada a sua especificidade, este G.T. terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.



O GT deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável assistentes sociais e arquitetos, engenheiros ou urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

A adoção de modelos de governação próprios de cada município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que o G.T. tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Felgueiras e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, ao G.T. a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal, assume as funções de direção política do G.T., das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade do gabinete técnico de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o responsável técnico do G.T..



Figura 9. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através do seu G.T. da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo o G.T. determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam. Sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.



Através do G.T. o município estará capacitado a encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.

A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração no G.T. de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação do G.T. focado na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Este G.T. que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024 deverá ser dotado de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro do G.T. deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.



5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da **GESTÃO** nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão das ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

A iniciativa tem de partir do município, que passa a ser o centro das decisões em matéria de habitação.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.



Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação e planeamento em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir no G.T..

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõem um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro no G.T. por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de um Gabinete Técnico, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Esse gabinete técnico deve ser dirigido por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, este gabinete terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento, ...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRN, S.S., IEF, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo dos seus cinco anos de atuação.



6 |

OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Felgueiras considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis aos mesmos.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 134 agregados, particularmente através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de famílias que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho de Felgueiras, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Felgueiras se reflete de várias formas e em eixos distintos, sendo mais relevante sob a forma de habitações degradadas e insalubres, assim como a sobrelotação de fogos, e os conflitos familiares, particularmente de violência doméstica, entre outros. Estes problemas estão, geralmente, associados a questões sociais, como o desemprego, baixos rendimentos, casos de pessoas com algum tipo de adição,



separações ou divórcios e ainda casos de pessoas portadoras de deficiências e doenças, sem grande suporte familiar.

Neste sentido é da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantido a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.



Figura 10. Estratégia de intervenção

O preconceito em relação à pobreza e habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

Nesse sentido, e tendo em conta as prioridades estabelecidas pelo município, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, pretende-se, desde já, avançar com a reabilitação do Bairro João Paulo II, onde vive atualmente uma população caracterizada pela vulnerabilidade, grandes dificuldades económicas, sociais e de integração.



Como tal, foi promovida a constituição de condomínios, já foi referido na fase de diagnóstico do presente trabalho. Os moradores do Bairro João Paulo II representam uma parte considerável dos agregados identificados, e constituem uma das prioridades do município. Apesar de, em todos os blocos existirem proprietários privados, nunca foram, até agora, formados condomínios, o que impediria o acesso ao 1º Direito e futura manutenção dos edifícios.

Dos 134 agregados identificados na fase de diagnóstico, 42 são moradores do Bairro João Paulo II, sendo estes proprietários das respetivas frações. Como já foi referido, a Câmara Municipal de Felgueiras privilegiará, sempre que possível, a reabilitação em detrimento de outra solução, pelo que será essa a resposta adotada para os fogos, partes comuns e espaços exteriores deste bairro.

Embora as partes comuns dos edifícios do Bairro não tenham sido alvo de qualquer intervenção desde a sua construção, algumas das frações adquiridas pelos moradores foram tendo algumas intervenções interiores e nesse sentido melhoradas as respetivas condições de habitabilidade.

Não obstante esse esforço económico de alguns proprietários em melhorar as condições interiores dos seus fogos, a falta de manutenção dos edifícios resultou em anomalias, particularmente ao nível das fachadas, caixilharias e coberturas, que prejudicam inevitavelmente o interior das habitações e cuja resolução é da responsabilidade de todos os condomínios, não podendo ser ultrapassadas de forma individual. Nos fogos não vendidos aos seus moradores, o IHRU, enquanto senhorio dos mesmos assumirá a sua permissão de participação nas obras a executar em partes comuns.

Há ainda a salientar o facto de as coberturas de todos os edifícios serem revestidas a fibrocimento, um composto de cimento com fibra de amianto, pelo que a sua substituição se considera prioritária, também por razões sanitárias. Para além disso, esta é



considerada uma ação fundamental e prioritária por motivos evidentes de insalubridade e saúde pública. Note-se que, particularmente nos últimos anos, tem-se assistido a graves infestações de baratas nos blocos de habitação, e cujos relatórios de inspeção declaram ser consequência do estado de degradação dos edifícios e não do espaço público.

Como principal origem do problema, o relatório de inspeção aponta a existência de telhas partidas, que permitem a entrada de pombas no sótão, assim como um fogo devoluto onde foram avistadas baratas a sair por baixo da porta. Contudo, e embora esta situação não seja da responsabilidade da Câmara Municipal de Felgueiras, esta procedeu recentemente, em abril do ano corrente, a uma desinfestação do exterior, no entanto os problemas de higiene e salubridade mantêm-se, devido à origem do problema, já reportado ao IHRU.

O Bairro João Paulo II é uma antiga preocupação municipal, e embora a Autarquia não tenha propriedade do mesmo, nem disponha autonomamente de meios financeiros para intervir no edificado, em 2016 sinalizou a requalificação dos espaços exteriores públicos do Bairro como uma ação prioritária no Plano de Ação e Regeneração Urbana, PARU, de Felgueiras, enquadrado pela prioridade de investimento, P.I., 6.5 – Regeneração Urbana.

A ação propõe a reabilitação do espaço público envolvente ao Bairro João Paulo II. Sendo esta área contígua ao coração do centro histórico de Felgueiras, predominantemente de caráter habitacional, e encontrando-se em estado de degradação, considerou-se fundamental uma intervenção com o intuito de melhorar e regenerar a imagem urbana de Felgueiras, de promover a sustentabilidade ambiental e de aumentar a qualidade de vida dos residentes.



Em termos operacionais está prevista melhoria a nível das áreas pedonais e de permanência, a implementação de mobiliário público, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim, floreiras, e introdução de iluminação pública tendo, sempre que possível, como prioridade a utilização de equipamento energeticamente eficiente.

É de referir que se considerou que a ação se pudesse constituir como um estímulo à reabilitação e valorização do parque edificado privado, através do aumento da autoestima e da coesão social que a intervenção no espaço público proporcionará sobre os residentes locais.

No entanto, e como já referido várias vezes, os 42 proprietários identificados não dispõem de meios económicos para suportar o custo de uma intervenção desta escala, pelo que é determinante que o estímulo à reabilitação seja acompanhado de um apoio financeiro.

A reabilitação do edificado garantirá as devidas condições de habitabilidade à totalidade dos agregados, entre eles os 42 proprietários e os restantes arrendatários, cujo senhorio é o IHRU. Sublinha-se o facto de, serem também necessárias intervenções no interior de determinados fogos, tanto no caso dos de propriedade dos moradores, como nos do IHRU.

De uma forma global a intervenção incidirá nas coberturas, fachadas, caixilharias e caixas de escadas, prevendo-se para tal todos os trabalhos necessários às devidas reparações, tendo ainda em conta nos projetos a sustentabilidade e eficiência energética, sempre que tal se revele possível, assim como soluções que privilegiem a acessibilidade para todos, acautelando, sempre que possível, o acesso e utilização dos edifícios e dos fogos por parte de pessoas com mobilidade e autonomia reduzidos.

Desta forma, a Câmara Municipal de Felgueiras assume como prioritária a reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro João Paulo II, de modo a assegurar condições dignas



de habitabilidade aos seus moradores, caracterizado por serem uma população vulnerável, de escassos recursos financeiros, com problemas relacionados com vícios, desemprego, e violência doméstica.

Como segunda prioridade surgem os casos em que é igualmente possível a reabilitação dos fogos onde moram os agregados identificados. Esta situação verifica-se em 25 agregados com casa própria suscetível de obras de reabilitação e uma casa propriedade da Câmara Municipal.

Já grande maioria dos casos de fogos arrendados dizem respeito a imóveis no mercado de arrendamento privado, existindo 26 agregados nesta situação. Mesmo não sendo estes imóveis propriedade dos ocupantes, a Câmara Municipal de Felgueiras considera pertinente avaliar algumas situações e ponderar a possibilidade de intervir nos mesmos mediante a celebração de um contrato que garanta a permanência dos ocupantes durante um período de tempo adequado ao investimento, no sentido de garantir o direito à habitação condiga aos agregados identificados.

Reitera-se o facto de a Autarquia privilegiar como solução a reabilitação sempre que possível, e por isso, priorizar essas situações. Para além disso, estas são também soluções mais imediatas, na medida em que não estão dependentes de processos mais burocráticos e mais morosos, como a aquisição de terrenos, de imóveis, ou a construção nova.

Naturalmente, há situações em que a resposta passa obrigatoriamente pelo realojamento, e como tal, é fundamental encontrar novas soluções habitacionais. São de destacar os três sem-abrigos, sinalizados no levantamento, os quatro agregados a viver em barracas, e mais quatro em risco de perda de habitação, seja por cessão do respetivo contrato ou outro motivo.



É importante salientar que, antes de encontrar uma solução habitacional ajustada a estas pessoas e agregados, é fundamental proceder a um trabalho de fundo em termos sociais, particularmente no caso dos sem-abrigo, que muitas vezes recusam ajuda.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos necessários aos agregados vulneráveis identificados, e no sentido de reforçar a política de incentivo à reabilitação urbana do concelho, a Câmara Municipal de Felgueiras, sempre que possível enveredar precisamente por essa via.

Não existindo edifícios municipais em número suficiente para este fim, as respostas podem passar por adquirir novos edifícios e/ou fogos no mercado privado e proceder à reabilitação dos mesmos. Desta forma o Município está também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com política de solos municipal.

Para isso, e como já foi referido, pretende-se, sempre que possível, reabilitar imóveis próprios devolutos e adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU's, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Se necessário a Autarquia irá também recorrer aos mecanismos garantidos pelas respetivas ORU's, para facilitar estes processos, nomeadamente os instrumentos de execução, já mencionados.

Para além disso, o Município dispõe de mecanismos que privilegiam esta política de atuação, particularmente as áreas de reabilitação urbana (ARU) e operações de reabilitação urbana (ORU) devidamente aprovadas e publicadas¹. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios

¹ A Câmara Municipal de Felgueiras dispõe de quatro ORU's sistemáticas aprovadas e publicada, designadamente em Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra.



localizados nas ARU, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há ainda a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as áreas com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que conduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.



Como todas as operações de reabilitação urbana de Felgueiras são sistemáticas é possível o município recorrer a qualquer um dos instrumentos de execução supramencionados.

Uma vez que, atualmente, o Município não dispõe de imóveis em número suficiente para reabilitar, existe a possibilidade de proceder à aquisição de edifícios degradados, para posterior reabilitação e colocação dos fogos no mercado direcionados para o realojamento das famílias carenciadas, sempre que esta se demonstre como a solução mais adequada.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU's, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a lei de bases da habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de bases da habitação prevê ainda a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH de Felgueiras constituirá um forte contributo para a elaboração da mesma, no sentido em que já aborda diversos aspetos que deverão constar da CMH.



Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é importante não descurar a necessidade de um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de arrendamento acessível para as agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação arrendada a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o programa de arrendamento acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».



A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

Desta forma, a Câmara Municipal de Felgueiras pretende contribuir para a proteção à habitação permanente e condigna para todos, em paralelo com o estabelecido pela Lei de bases da Habitação.

Assim, e consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido, assim como nos princípios elencados pelo 1º Direito, o Município de Felgueiras privilegiará particularmente soluções de reabilitação do edificado, não colocando em causa o respeito do direito dos cidadãos na escolha do lugar de residência, particularmente no caso dos realojamentos, tal como também refere a Lei de bases da habitação.



Pretende-se o reforço de uma política de habitação numa estratégia integrada e devidamente articulada com matérias igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Felgueiras procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Felgueiras pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Felgueiras preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.



Princípio da integração social

A ELH de Felgueiras promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da estabilidade

A ELH de Felgueiras privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido que permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É ainda de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Felgueiras a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Felgueiras assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (G.T.) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. O gabinete técnico previsto no capítulo 5 visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que o G.T. tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia, tendo realizado reuniões com moradores, Juntas de Freguesia e com atores da Rede Social de Felgueiras. Estas ações permitiram ao município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso possibilitou transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas como os sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, pessoas com deficiência e comunidades étnicas a viver em situações habitacionais indignas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.



Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Felgueiras, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos 334 agregados identificados na fase de diagnóstico, cerca de metade são beneficiários diretos, sendo que a resposta habitacional para os restantes será garantida pela Câmara Municipal. Há ainda a salientar a articulação com o IHRU, que assumirá o encargo da intervenção proporcional aos fogos de que é proprietário.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.



Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Felgueiras. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado quatro ARU's e respetivas ORU's, tal como referido no capítulo 6 da ELH. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela "**Soluções habitacionais e prioridades**", no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Felgueiras, metade dos agregados identificados residem em habitação própria, vivendo os restantes em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento destes fogos previamente reabilitados, em detrimento da compra de casa, e em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível. Para além disso, estão ainda previstas soluções de transição (temporárias) que passam pelo arrendamento para subarrendamento, particularmente para casos de pessoas e agregados com problemas cuja solução é urgente (prioridade 1).

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto "A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito." Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 134 agregados financeiramente carenciados identificados como estando a viver em condições indignas, e como já referido, a opção privilegiada será a reabilitação, particularmente nos casos de habitação própria.

Nos casos de realojamento, e sempre que houver essa possibilidade, pretende-se que a resposta enverede pela aquisição de imóveis privados devolutos e particularmente os degradados, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios para o efeito, para reabilitação dos mesmos. De forma a responder o mais adequadamente possível aos problemas habitacionais detetados, e de forma a não colocar em causa a meta de 2024, outra das soluções a adotar será a construção nova, ainda que como último recurso.

Dos 134 agregados identificados na fase de diagnóstico, é fundamental sublinhar que existem casos cuja resolução é urgente e que não podem esperar por soluções que dependam de processo mais longos, nomeadamente a reabilitação, que implica sempre algum tempo de espera. Desses casos, podem destacar-se as vítimas de violência doméstica, os agregados a viver em alojamentos temporários sem as condições mais básicas de habitabilidade, como água e luz, aqueles em que o risco de perda de habitação está iminente e os sem-abrigo.

A Câmara Municipal de Felgueiras tem plena consciência da complexidade que estes casos de realojamento podem acarretar, particularmente pelas questões de localização da habitação, e por isso, não querendo condicionar a liberdade de escolha destas pessoas, considera que a melhor opção pode passar pela adoção de uma solução imediata, que conceda aos agregados e/ou pessoas as condições de habitabilidade e segurança pretendidas, sem prejuízo de uma solução mais definitiva a médio prazo. No



fundo, a resposta mais imediata permitirá ultrapassar situações de carácter urgente, e dessa forma também ganhar algum tempo para estudar qual a melhor solução em termos mais definitivos. Estas respostas podem surgir particularmente através de subarrendamento e apartamentos de transição.

Para sistematizar os problemas detetados e as possíveis soluções para os mesmos, procedeu-se à criação de uma tabela de dupla entrada a qual se preencheu de acordo com os propósitos já referidos e tendo em conta a estratégia de intervenção elencada. Assim, a tabela de "Soluções habitacionais e prioridades", seguidamente apresentada, demonstra a solução habitacional definida para cada agregado.

Embora se tenha elegido apenas uma solução para cada agregado, e tal como já foi mencionado, há casos cuja urgência de resolução implica uma atuação imediata, através de uma solução temporária, de transição. Nesse sentido, a tabela foi preenchida com o símbolo "O" de cor vermelha e o símbolo "X" de cor preta, sendo que os primeiros indicam uma resposta imediata, precisamente no caso das situações de risco iminente, por outro lado os segundos correspondem a soluções mais planeadas e definitivas.

A cada agregado foi atribuído um código de identificação, para garantir a sua privacidade, sendo então assinalado em cada um a(s) resposta(s) possível(eis), a concretizar até 2024. Esta tabela identifica ainda o nível de prioridade de cada intervenção, "1" para as intervenções a realizar a curto prazo, e "2" para as intervenções a médio prazo.

É ainda de salientar que, tal como referido no capítulo 3.4, a tabela "soluções habitacionais e prioridades, sistematiza a condição indigna que prevalece para cada um dos 134 agregados, tal como previsto no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, e identifica o beneficiário caso a caso, tal como estipulado nos termos do artigo 26º do mesmo diploma.



Soluções habitacionais e prioridades

SOLUÇÃO HABITACIONAL	CÓDIGO ATRIBUÍDO	PRazo de duração da solução	MODO DE ACESSO À HABITAÇÃO			SOLUÇÃO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE
			Pré-pago	Arrendatário	Outro	Estruturação Direta	Venda (COPV)	Reabilitação de espaços em prédios habitacionais	Reajustamento			
									Arrendamento de habitação para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação em mesma	Aplicação de terrenos destinados à construção de unidades de arrendamento habitacional	
29	1			X		X					X	1
38	1			X		X					X	1
50	1			X		X					X	1
60	4		X			X				o	X	1
66	2			X		X				o	X	1
67	2		X			X				o	X	1
53	3			X		X					X	1
43	4			X		X				o	X	1
55	1			X		X				o	X	1
57	2			X		X				o	X	1
60	3			X		X					X	1
72	5			X		X				o	X	1
73	2			X		X					X	1
74	4			X		X					X	1
77	6			X		X				o	X	1
109	1		X			X				o	X	1
150	1			X		X				o	X	1
154	1			X		X				o	X	1
68	1			X		X					X	1
78	3			X		X				o	X	1
133	1		X			X				o	X	1
127	1			X		X				o	X	1

o	Solução mediata, de carácter transitório
X	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Soluções habitacionais e prioridades

Comunidade Urbana	Código Atribuído	Nº Alugueiros Atribuído	Mecanismos de Habitação			Especificação		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE		
			Pública	Arrendada	Outro	Benefício Direto	Emprego Especializado (GEM)	Reabilitação de Imóveis ou de prédios habitacionais	Reajustamento					
									Arrendamento de habitação para subarrendamento	Aplicação de troças ou outros regimes e subsequentes reabilitação dos imóveis	Aquisição de terrenos existentes e construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais			
Município de Felgueiras	6	1			X		X				X			1
	14	1	X				X		X					1
	23	1	X				X		X					1
	32	6	X				X		X					1
	79	1	X				X		X					1
	50	1	X				X		X					1
	81	1	X				X		X					1
	82	4	X				X		X					1
	83	1	X				X		X					1
	84	1	X				X		X					1
	85	2	X				X		X					1
	85	2	X				X		X					1
	87	2	X				X		X					1
	88	2	X				X		X					1
	89	2	X				X		X					1
	90	1	X				X		X					1
	91	1	X				X		X					1
	92	5	X				X		X					1
	93	3	X				X		X					1
	94	2	X				X		X					1
95	2	X				X		X					1	
96	3	X				X		X					1	
97	1	X				X		X					1	
98	2	X				X		X					1	

o	Solução imediata, de carácter transitório
X	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Soluções habitacionais e prioridades

SOLUÇÃO HABITACIONAL	SOLUÇÃO REALIZADA	PR. VALORES ATRIBUÍDOS	PR. VALORES ATRIBUÍDOS			PR. VALORES ATRIBUÍDOS				PR. VALORES ATRIBUÍDOS	
			Pré-Edifício	Arrendamento	Outro	PR. VALORES ATRIBUÍDOS					
						Edifício em curso	Edifício concluído	Reabilitação de imóveis em áreas habitacionais	Arrendamento de habitações para subarrendamento		Aquisição de frações ou imóveis agrupados e subsequente reabilitação dos mesmos
09	4	X				X					1
10	2	X				X					1
11	3	X				X					1
12	2	X				X					1
13	1	X				X					1
14	2	X				X					1
15	3	X				X					1
16	1	X				X					1
17	2	X				X					1
18	-	X				X					1
19	4	X				X					1
20	2	X				X					1
21	1	X				X					1
22	-	X				X					1
23	4	X				X					1
24	1	X				X					1
25	2	X				X					1
26	-	X				X					1
27	-	X				X					1
28	2	X				X					1
29	2	X				X					1
30	4	X				X					1
31	-	X				X					1

o	Solução imediata, de carácter transitório
x	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Soluções habitacionais e prioridades

CONCELHO BORGONA	CÓDIGO ATRIBUÍDO	Nº HABITÁVEL ATRIBUÍDO	MEDIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO			ESPECIALIDAD	PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE			
			Próxima	Atenuada	Outro		Beneficiário direto	Existência Beneficiário (CMT)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Realojamento				
										Atendimento de habitações para substituição		Aquisição de frações ou prédios existentes e substituição realojados no mesmo	Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
	24	1		X			X			o	X			1
	56	4		X			X				X			2
	39	3	X			X		X						2
	43	2	X			X		X						2
	3	4	X			X		X						2
	33	1	X			X		X						2
	20	2	X			X		X		o				1
	41	2			X		X				X			2
	43	3		X			X				X			2
	51	1		X			X			o		X		1
	53	2		X			X				X			2
	59	2		X			X			o	X			1
	64	3		X			X			o	X			1
	71	7		X			X				X			2
	122	1	X			X		X		o				1
	123	4	X			X		X						2
	124	1	X			X		X						2
	125	1	X			X		X						2
	126	2			X		X			o	X			1
	128	1		X			X			o		X		1
	131	3	X			X		X		o				1
	132	1		X			X					X		2
	1	1			X		X			o	X			1

o	Solução imediata, de carácter transitório
X	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Soluções habitacionais e prioridades

CONDICÃO SOCIAL	CÓDIGO ATRIBUÍDO	PRÉMIOS ATRIBUÍDOS	SOLUÇÕES HABITACIONAIS			BENEFICÁRIO	PROPOSTA DE SOLUÇÃO HABITACIONAL				PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada	Outro		Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Realizamento				
								Atendimento de habitação e país subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios registados e subsequentes (habitação em máxima)	Aquisição de terrenos, construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
	3	0	X						X			2
	0	4		X					X			2
	6	2	X			X						2
	7	2		X		X			X			3
	8	1		X		X			o	X		1
	9	1	X			X			o			1
	10	4	X			X			X			2
	11	2	X			X			X			2
	15	1			X	X			X			2
	41	2		X		X			o	X		1
	42	1	X			X			o			1
	34	0		X		X			X			1
	63	3		X		X			o	X		1
	37	2		X		X			X			2
	35	3		X		X			X			2
	55	2		X		X			o	X		1
	16	0	X			X			X			3
	28	1		X		X			o	X		1
	4	1		X		X			X			2
	12	1	X			X			X			2
	15	1			X	X			X			2
	6	1		X		X			X			2
	11	1			X	X			X			2

o	Solução imediata, de carácter transitório
X	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Soluções habitacionais e prioridades

Comunidade Urbana	Número do Pedido	Número do Processo	Módulo de Habitação			Estatuto do Requerente		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS				PRIORIDADE	
			Programa	Apoio	Outro	Beneficiário	Beneficiária	Beneficiária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Resolução			
										Adequação de habitação para subarrendamento	Aquisição de frações ou prédios arrendados e subsequente reabilitação dos mesmos		Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais
Sociedade Civil	20	3	X				X			X			2
	21	3	X				X			X			2
	22	3	X				X			X			2
	30	1	X			X		X		o			1
	31	1	X				X			o	X		1
	65	5	X				X			X			1
	79	4		X			X			X			2
	82	1	X				X			o		X	1
Bomfim	47	3	X				X			X			2
	54	8	X				X			X			2
	70	4	X				X			X			2
	61	5		X			X			X			2
Municipal	40	1	X			X		X					1
	45	3	X			X		X					1
	52	3	X				X			o		X	1
	62	2	X				X			X			1
	46	1		X			X					X	1
	10	2	X				X		X				1
	27	1	X				X		X				2

o	Solução imediata, de carácter transitório
X	Solução definitiva
1	Curto prazo
2	Médio prazo



Em suma, e de acordo com a tabela anterior, as soluções habitacionais previstas para os 134 agregados identificados no concelho de Felgueiras, serão divididas em 68 por via de beneficiários diretos, no âmbito da candidatura ao 1º Direito, e as restantes 66 terão as suas soluções habitacionais apoiadas pela Câmara Municipal, que se assume como entidade beneficiária para as mesmas.

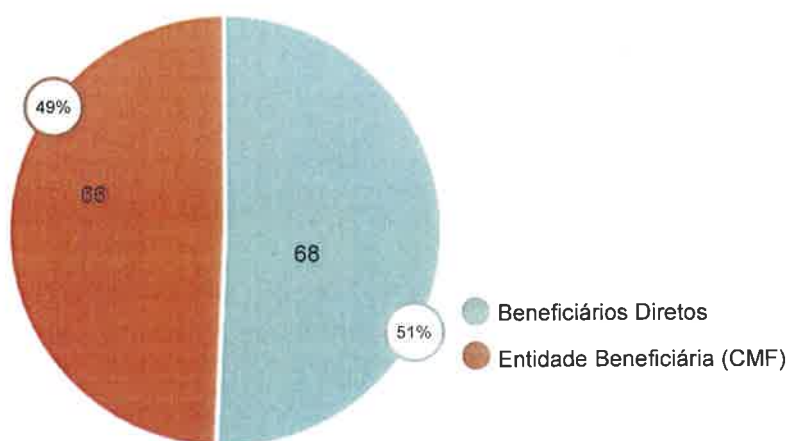


Gráfico 16. Beneficiários

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da ELH de Felgueiras foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos 134 agregados identificados, que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas em que estes vivem atualmente, resultando por vezes em casos de agregados em que se verificou viverem em habitações com vários problemas enquadrando-me em mais do que uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho.

No entanto, de modo a clarificar essa informação, a tabela “soluções habitacionais e prioridades”, previamente apresentada, considerou para cada um dos 134 agregados a condição indigna que prevalece como mais evidente em cada caso.



Desta forma é possível verificar que, a condição indigna mais assinalada é a "insalubridade e insegurança" com 101 agregados, seguida da "precariedade" com 22, a "inadequação" com 7 e por fim a "sobrelotação" com apenas 4 agregados, como se pode observar no gráfico 16.

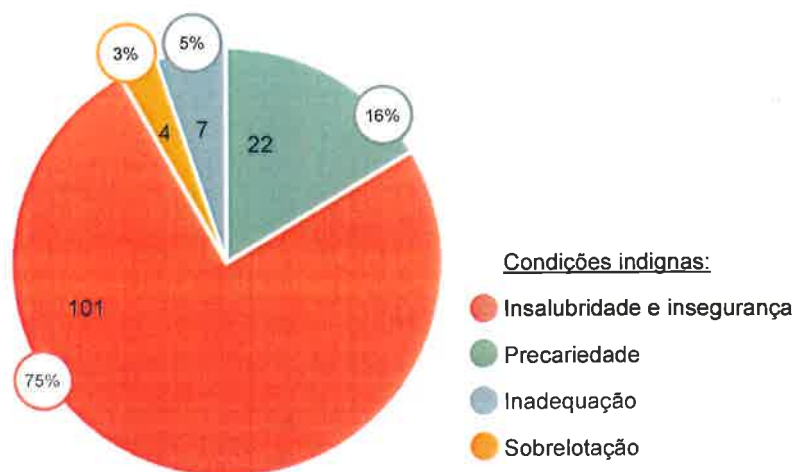


Gráfico 17. Condições indignas

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais elencaram-se com base na análise dos dados obtidos através dos resultados dos inquéritos de diagnóstico, bem como das reuniões realizadas com as várias entidades, moradores e juntas de freguesia, em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH de Felgueiras.

Desta forma, a reabilitação apresenta-se como a opção privilegiada no que respeita às soluções adotadas a financiar no âmbito do 1º Direito, tendo-se identificado 69 frações de habitação a serem reabilitadas, e na mesma linha estratégica segue-se a aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, também



significativa com 37 casos, seguindo-se, por fim, a aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais como solução para 28 dos 134 agregados sinalizados, tal como demonstra o gráfico 16.

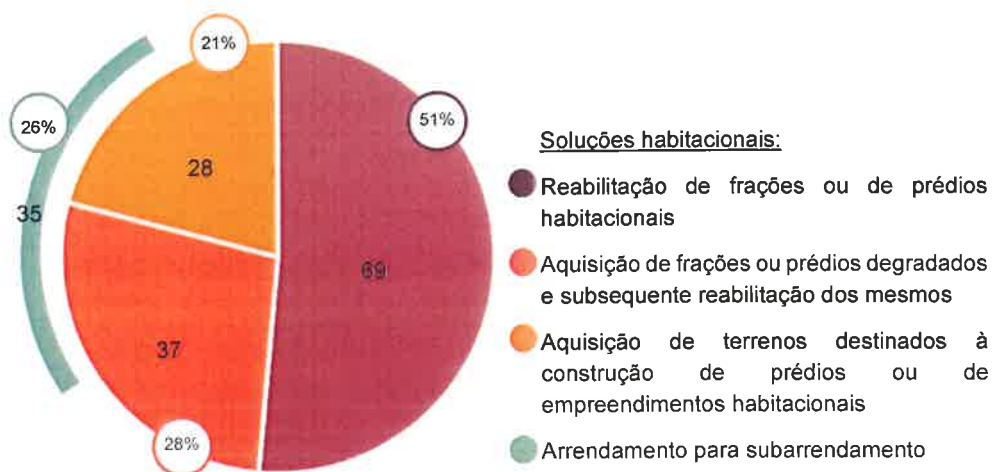


Gráfico 18. Soluções habitacionais

O exaustivo diagnóstico realizado permitiu aferir as necessidades concretas da população identificada. Nesse sentido, as soluções habitacionais foram adotadas tendo em consideração a diversidade de problemas que requerem respostas específicas e muitas vezes imediatas.

Os agregados que se encontram a viver numa condição indigna de precariedade são particularmente preocupantes por representarem pessoas financeiramente muito carenciadas e de extrema vulnerabilidade que, para além do problema da habitação indigna têm problemas do foro social, nomeadamente por como adições, bem como alguns casos de violência doméstica, estando ainda identificadas pessoas a viver em alojamentos temporários sem condições mínimas, cedidos por amigos ou familiares,



agregados com pessoas com deficiências e ainda agregados com ordem de despejo das atuais habitações e sem qualquer alternativa habitacional.

Como já foi mencionado, a autarquia de Felgueiras pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados e às problemáticas associadas aos mesmos.

Consciente de que existem situações críticas, cuja urgência não pode aguardar o tempo necessário à aquisição, reabilitação ou construção de habitação, e dado que o município de Felgueiras não dispõe de fogos habitacionais vagos para o efeito, considera fundamental recorrer ao arrendamento para subarrendamento para 35 casos, como resposta de carácter transitório. Para estes 35 agregados foi definida também uma solução de carácter definitivo, tal como se pode verificar na tabela “soluções habitacionais e prioridades” e no gráfico 16, da página anterior.

É ainda importante salientar que, a construção nova de habitação prevista incorpora uma solução particularmente direccionada a uma população de maior vulnerabilidade social, cuja resposta poderá passar por uma unidade residencial que integre, para além da habitação, um acompanhamento específico e apoio na integração social e autonomia financeira destas pessoas.

Relativamente à priorização das soluções elencadas, e tendo em consideração um âmbito temporal de concretização das mesmas até 2024, esta foi estabelecida em dois níveis, designadamente:

- Prioridade 1 - a curto prazo:
- Prioridade 2 - a médio prazo



Como se pode observar no gráfico 17, considera-se que a esmagadora maioria dos agregados, 97, é de prioridade 1, o que demonstra as efetivas carências ao nível habitacional das pessoas mais vulneráveis e desprotegidas no concelho de Felgueiras, sendo que apenas 37 agregados foram enquadrados na prioridade 2.

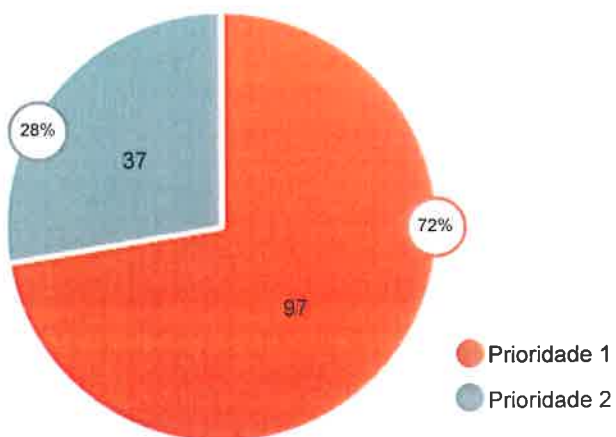


Gráfico 19. Priorização das soluções habitacionais



7.2 | Cronogramas de execução e financeiro

A estratégia local de habitação prevê 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, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se um cronograma, página 99, com o mesmo âmbito temporal, referente à montagem da operação, que elenca as principais tarefas afetas ao G.T. a desenvolver ao longo dos 5 anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo será necessário que a ELH de Felgueiras obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor do “gabinete técnico”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.



3. Instalação do Gabinete Técnico

Para além de um diretor e de uma equipa, o Gabinete Técnico necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à atividade do gabinete técnico.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área de obras. Recorrendo, eventualmente, aos recursos humanos que já existem dentro dos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais

Para além da aprovação da ELH, de designação do diretor do gabinete técnico, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para o gabinete técnico e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com o gabinete técnico, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Felgueiras as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Felgueiras, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos do gabinete técnico no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.



7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora do gabinete técnico, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Protocolos para articulação com outras entidades

A preparação, assinatura e aplicação de protocolos com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso o gabinete técnico deve, desde o início, desenvolver contactos necessários à celebração desses protocolos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação do gabinete técnico. Desta forma se procura, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, há muita conflitualidade em volta destas situações que tem de ser mediada por agentes do gabinete técnico, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.





11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo dos 5 anos de operação o gabinete técnico terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, o gabinete técnico deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pelo gabinete técnico ou por ele promovidas com recurso a parcerias e a protocolos com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pelo próprio gabinete técnico.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será também determinante para a adoção, por parte do município de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Felgueiras para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação política e a realidade social e habitacional local.

Caberá ao gabinete técnico da ELH de Felgueiras fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.





Cronograma Montagem da Operação - Gabinete Técnico

Montagem da operação	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH						
2. Nomeação de um Diretor Técnico						
3. Instalação do G.T.						
4. Recrutamento da Equipa						
5. Aprovação do Plano de Atividades						
6. Formação Específica						
7. Resolução de Problemas Prioritários						
8. Protocolos						
9. Elaboração de Projetos						
10. Gestão de Realojamentos						
11. Ações Estratégicas						
12. Monitorização e Report						
13. Contributo para a N.G.P.H.						

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que ainda se venham a identificar, sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se então à elaboração de um cronograma temporal que reflita os vários momentos da operacionalização da ELH de Felgueiras no que respeita às soluções previamente definidas.

Desta forma, passa-se a sumaria e explicar as soluções previstas no âmbito da presente Estratégia Local de Habitação:

Reabilitação do Bairro João Paulo II

Esta surge como a primeira operação a avançar particularmente por corresponder a um conjunto habitacional de dimensões consideráveis em avançado estado de degradação e em que se concentram vários problemas sociais e económicos dos inúmeros agregados vulneráveis que ali residem, sejam arrendatários ou proprietários dos fogos, prevendo-se um gradual agravamento das já condições indignas em que vivem, sendo fundamental uma intervenção.



Reabilitação de habitações

(beneficiários diretos e entidades beneficiárias)

Não obstante a impreterível vontade e disponibilidade económica dos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal reitera a sua preocupação na resposta urgente a estes casos, tratando-se de situações específicas de habitações próprias em condições indignas, e manifesta total disponibilidade para o apoio e acompanhamento destes agregados.

Aquisição e Reabilitação de imóveis para habitação

(beneficiários diretos e entidades beneficiárias)

Tal como demonstrado na fase de diagnóstico, será obrigatório recorrer a realojamentos. Desta forma, e tendo a Autarquia definido a reabilitação como a opção de resposta privilegiada, mas não sendo proprietária de imóveis suficientes para responder às necessidades atuais, uma das suas opções visa a aquisição de imóveis devolutos e em estado de degradação para posterior reabilitação e disponibilização no mercado de arrendamento a custos controlados. Esta pode, eventualmente, ser também uma opção para os agregados e/ou pessoas identificados no diagnóstico, caso tenham condições para tal.

Construção de habitação a custos controlados (HCC)

Dado que, a opção por via da aquisição de imóveis privados para reabilitação pode não responder totalmente às necessidades da realidade de Felgueiras, quer seja pela questão dos valores de venda serem incomportáveis, pela escassez do número de imóveis disponíveis ou pela morosidade do processo, e não pretendendo colocar em causa a meta 2024, outra das soluções apontadas é a construção nova.





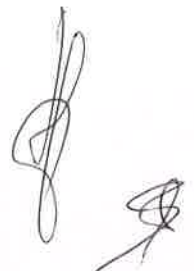
Arrendamento de habitações para subarrendamento

O município de Felgueiras manifesta total disponibilidade para o apoio aos agregados vulneráveis com necessidade de respostas habitacionais urgentes, com recurso ao subarrendamento, sempre que se considere fundamental. Embora o diagnóstico global das carências habitacionais da presente ELH já identifique alguns agregados enquadrados por esta solução, a Câmara Municipal de Felgueiras está consciente que existe uma grande dinâmica ao nível das questões da habitação e das condições económicas das pessoas, pelo que considera pertinente acautelar que a resposta sob a forma de subarrendamento possa acontecer a qualquer momento, se assim se julgar necessário.

Sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e risco iminente de perda da habitação

Não obstante o esforço em erradicar as situações de pessoas sem-abrigo e similares, como as que vivem em barracas, as vítimas de violência doméstica e as pessoas e agregados em risco de perda de habitação, estas circunstâncias são dinâmicas, pelo que é fundamental prever uma constante monitorização de possíveis casos desta natureza, identificando-os e solucionando os mesmos.

Seguidamente apresenta-se o cronograma de execução para a ELH de Felgueiras, sendo de destacar que quanto às linhas de concretização previstas no mesmo, o “Financiamento junto da banca” dependerá sempre das condições do respetivo beneficiário e da respetiva concessão de crédito. Da mesma forma a “Negociações e aquisições de terrenos”, depende, em primeiro lugar, da eventual necessidade dos mesmos, particularmente caso o promotor, seja a Câmara, uma cooperativa ou outro, que pretendendo avançar com construção nova de habitação não possua um terreno adequado para tal.





Cronograma de execução

Soluções Habitacionais Previstas	Linhas de concretização	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Reabilitação do Bairro João Paulo II	Criar condomínios						
	Concluir projetos						
	Financiamento						
	Lançar concurso empreitada						
	Obras						
Reabilitação de habitações (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	Desenvolver projetos						
	Financiamento						
	Contratação de empreitadas						
	Obras						
Aquisição para Reabilitação (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	Negociações e respetiva aquisição de imóveis						
	Financiamento						
	Desenvolver projetos						
	Contratação de empreitadas						
Construção de habitação a custos controlados (HCC)	Obras						
	Negociações e aquisições de terrenos						
	Financiamento						
	Lançar concurso empreitada						
Arrendamento de habitações para subarrendamento	Obras						
	Arrendamento de imóveis no mercado						
Sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e risco iminente de perda da habitação	Formalização de subarrendamento						
	Identificar situações de risco e propor soluções						
	Apoio habitacional e social						



Da mesma forma, foram estimados valores para todas soluções habitacionais previstas a executar durante os cinco anos de vigência da ELH, perfazendo um total de 7.850.000,00€.

É da mais elevada importância sublinhar que se trata de valores médios estimados perante a realidade de Felgueiras, não descorando o enquadramento no Programa 1º Direito, pelo que, devem ser sempre revistos em fase de concretização das respetivas operações.

Cronograma de financiamento

Soluções Habitacionais Previstas	Valores previstos (2019-2024)
Reabilitação do Bairro João Paulo II	1.100.000,00 €
Reabilitação de habitações (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	750.000,00 €
Aquisição para Reabilitação (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	1.600.000,00 €
Construção de habitação a custos controlados (HCC)	3.500.000,00 €
Arrendamento de habitações para subarrendamento	15.000,00 €
Sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e risco iminente de perda da habitação	120.000 €



PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Felgueiras a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer um protocolo entre a Câmara Municipal de Felgueiras, o IHRU e os moradores proprietários do Bairro João Paulo II, que vincule as partes a um conjunto de intervenções nas partes comuns, nos fogos e no espaço público.

Este protocolo deverá explicitar a quem competem as ações inerentes aos processos de constituição de condomínios, levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra, bem como os critérios de repartição dos encargos.

Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que cada entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer um protocolo com as entidades melhor colocadas no terreno para erradicar os três sem-abrigo, de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.



3º Formular, de imediato, um projeto a protocolar com o IHRU para a erradicação de barracas já identificadas eventualmente com recurso à reabilitação de edifício(s) ou, se isso for demorado, à construção nova em terrenos municipais ou a adquirir pelo município.

4º Criação de uma Residência estudantil, eventualmente no edifício da antiga Cadeia, direcionada aos estudantes deslocados da Escola de Tecnologia e Gestão do P.PORTO. Para tal deverá ser criado um protocolo com a ESTG e/ou com o Politécnico do Porto.

5º Habitação coletiva apoiada na Cercifel, dado existir uma forte carência de serviços prestados à população portadora de deficiências e famílias.



Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Para além destes, há ainda a referir os estudantes deslocados da Escola de Tecnologia e Gestão do Politécnico do Porto. Estes estudantes são também uma preocupação da autarquia, visto que a maioria provém de famílias carenciadas que, muitas vezes não conseguem fazer face às despesas e no limite implica o abandono escolar.

A Câmara Municipal de Felgueiras considera pertinente atuar também sobre este grupo da população, no sentido de contribuir para o sucesso escolar destes estudantes, assim como para a sua possível fixação no concelho após a conclusão dos respetivos cursos.

Deste modo, a Câmara Municipal de Felgueiras pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, a promoção do arrendamento para habitação permanente, e a construção nova quando se verifique necessário.



Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Felgueiras serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.



10 |

GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência do gabinete técnico que, em suma, terá por missão:

MISSÃO G.T.

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alteração que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Felgueiras, e garantir a melhoria da capacitação organizacional do gabinete técnico, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de bases da habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação



IGT em vigor e documentos estratégicos

Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) – em revisão

Diagnóstico Social - 2015

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Felgueiras (PARU) – 2016

Operação de Reabilitação Urbana de Felgueiras - 2018

Legislação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** - que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.



Publicações

Amado, M. (2005). **Planeamento Urbano Sustentável**. Caleidoscópio, Casal de Cambra.

Ascher, F. (2010). **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos em léxico**. Livros horizonte, Lisboa.

Borja, J. e Muxi, Z. (2003). **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

Calvino, I. (2011). **As Cidades Invisíveis**. Teorema, Alfragide.

Guerra, I., *et al.* (2005). **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE - CET, Lisboa.

Silva, P. (2018). **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração**. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

Solá-Morales, I. (2002). **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

Sites Consultados

<http://www.cm-felgueiras.pt/>

<https://www.ine.pt>

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>

<https://www.portaldahabitacao.pt>

<https://www.rotadoromanico.com/>

<https://www.estg.ipp.pt/>

<https://www.podata.pt/>

ANEXOS





ANEXO I

Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indignas, a preencher pelas Juntas de Freguesia



Estratégia Local de Habitação de Felgueiras - 1.º Direito | Câmara Municipal de Felgueiras
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

CÓDIGO *: _____

*Atribuir pela Câmara Municipal

1- IDENTIFICAÇÃO DA JUNTA DE FREGUESIA RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Junta de Freguesia _____ Contacto _____

2- IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA/AGREGADO COM CARÊNCIAS FINANCEIRAS QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação _____ Contacto _____
N.º de Pessoas do agregado _____
Freguesia _____
Morada _____

Reside em: Habitação Própria Habitação Arrendada
Outro

No caso de residir em habitação arrendada, identifique o senhorio
IHRU Câmara Municipal Privado
Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO EM QUE A PESSOA/AGREGADO VIVE ATUALMENTE

CONDIÇÕES INDIGNAS		
Sem abrigo		
Acampamento		
Barraca		
Risco de perda de habitação	Hipoteca	
	Contrato de arrendamento	
	Outros	
Núcleo de Génese Ilegal		
Habitação Degradada		
Habitação Insalubre e/ou insegura		
Habitação Inadequada		
Habitação Sobrelotada		
Isolamento		
Outros		

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

Intervenção na habitação onde vive Realojamento

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR A PESSOA/AGREGADO SINALIZADO?

Sim Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DATA: _____





ANEXO II

Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indignas, a preencher por outras entidades.



Estratégia Local de Habitação de Felgueiras - 1º Direito | Câmara Municipal de Felgueiras
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

CÓDIGO *:

*Atribuir pela Câmara Municipal

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade Contacto

2- IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA/AGREGADO COM CARÊNCIAS FINANCEIRAS QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação Contacto

Nº de Pessoas do agregado

Freguesia

Morada

Reside em: Habitação Própria Habitação Arrendada

Outro:

No caso de residir em habitação arrendada, identifique o senhorio IHRU Câmara Municipal Privado

Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO EM QUE A PESSOA/AGREGADO VIVE ATUALMENTE

CONDIÇÕES INDIGNAS	
Sem abrigo	
Acampamento	
Barraca	
Risco de perda de habitação	Hipoteca
	Contrato de arrendamento
	Outros
Núcleo de Génese Ilegal	
Habitação Degradada	
Habitação Insalubre e/ou insegura	
Habitação Inadequada	
Habitação Sobrelotada	
Isolamento	
Outros	

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

Intervenção na habitação onde vive Realojamento

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR A PESSOA/AGREGADO SINALIZADO?

Sim Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

DATA:





ANEXO III

Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- 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, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.



O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.



Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.



Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

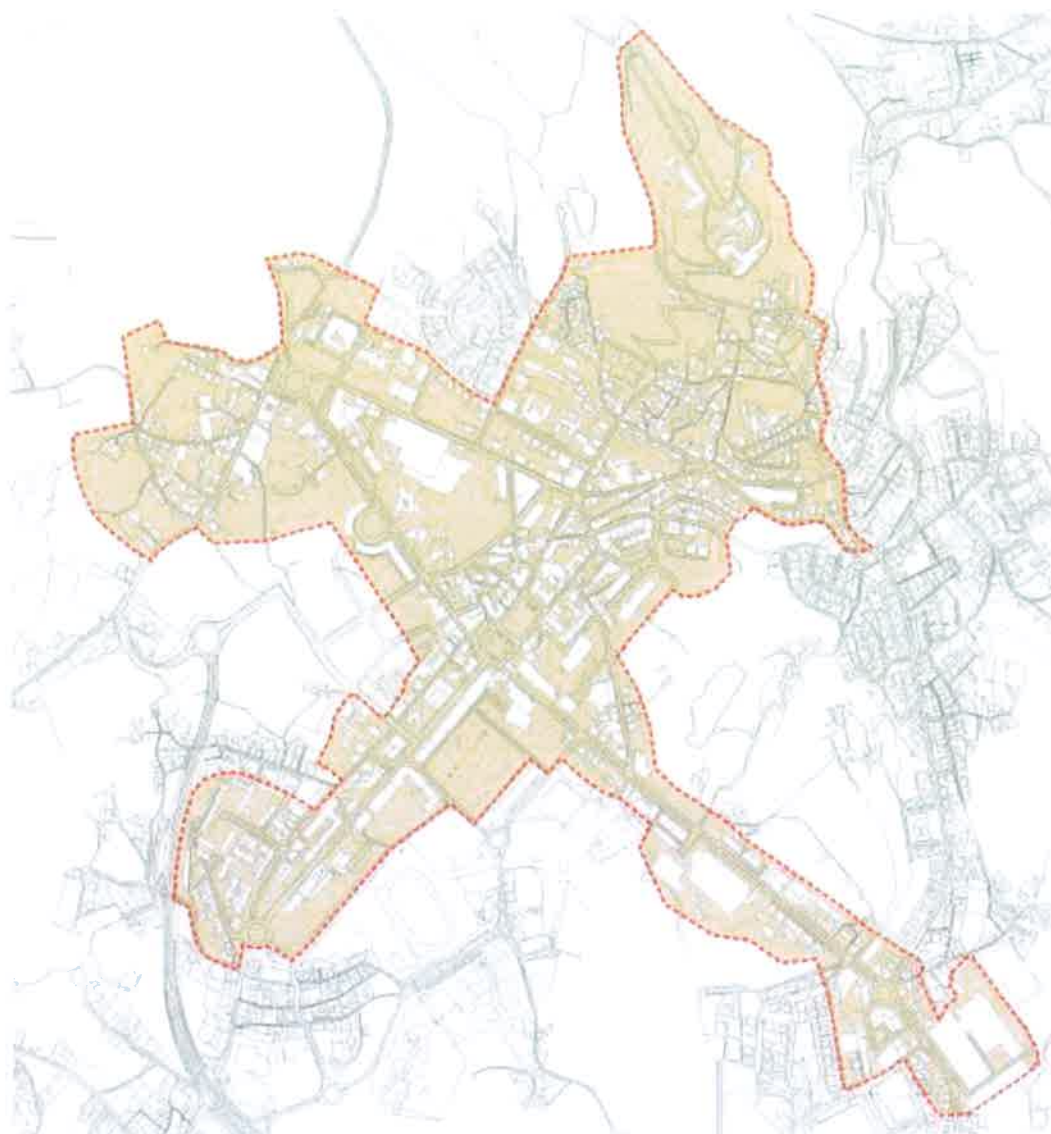
Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.



ANEXO IV

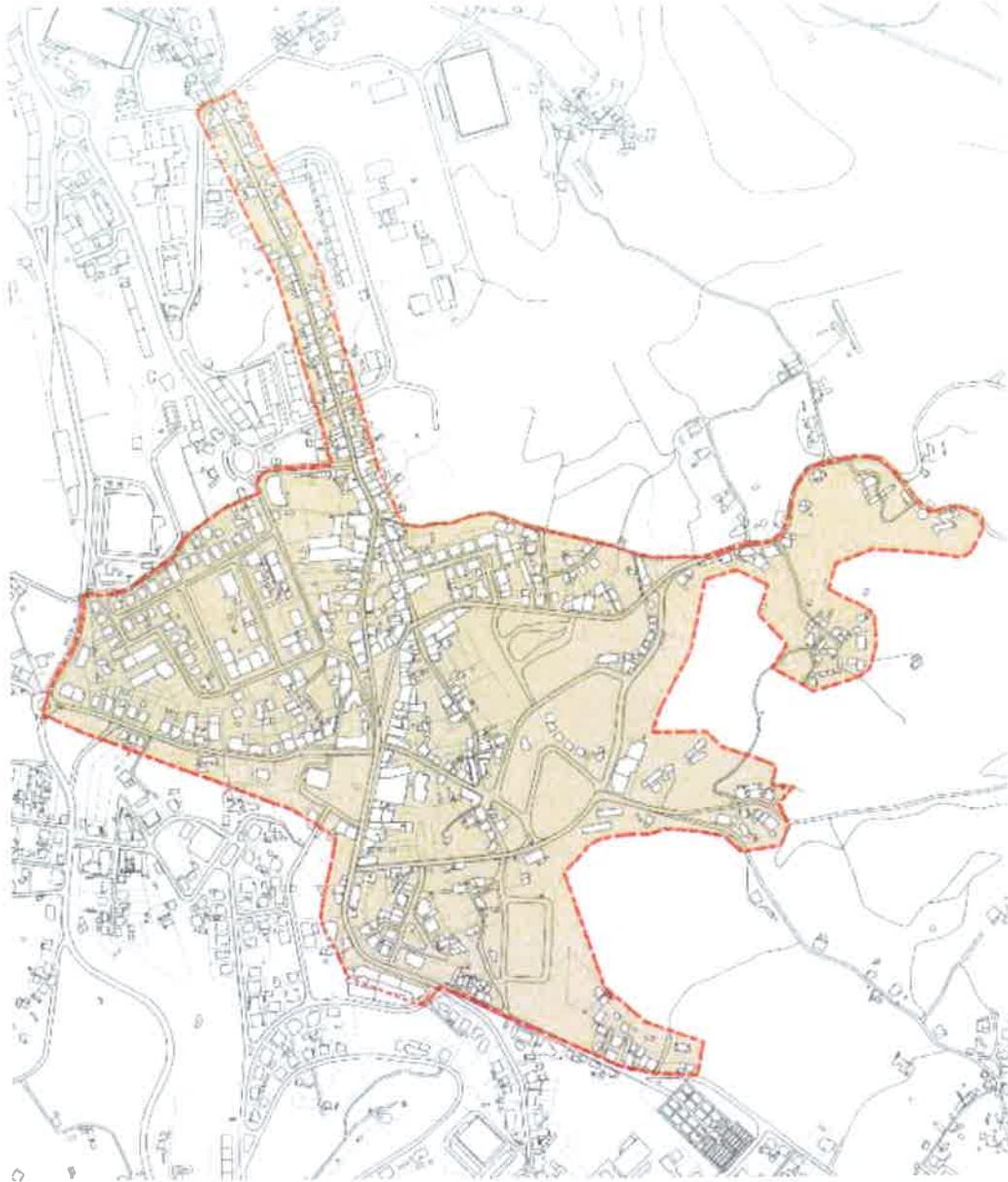
Áreas de reabilitação urbana - ARU

Área de reabilitação urbana de Felgueiras





Área de reabilitação urbana da Lixa





Área de reabilitação urbana de Barrosas








Área de reabilitação urbana de Longra




0 25 50 m

 Avenida Araújo e Silva, nº 52 | 3810-048 Aveiro

 232 426 985 | 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt

