

Deliberado por Unanimidade aprovar a presente proposta.
17/02/2022

[Handwritten signature]
17.02.2022

Câmara Municipal de Ílhavo

Av. 25 de Abril
3830 - 044 Ílhavo

www.cm-ilhavo.pt
geralcmi@cm-ilhavo.pt

Tel.: +351 234 329 600
Fax: +351 234 329 601



o mar por tradição

*Concordo com o proposto.
À Câmara para aprovação e
posterior remissão à Assembleia
Municipal,
[Handwritten signature]
14.02.2022*

PROPOSTA

Estratégia Local de Habitação

Considerando:

- 1.º - A habitação é um direito consagrado na Constituição Portuguesa, motivo pelo qual é uma preocupação do município de Ílhavo, constituindo-se como uma temática estruturante no Concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.
- 2.º - A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, 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, constituiu-se assim como uma inequívoca oportunidade.
- 3.º - No quadro de soluções da NGPH, o 1.º 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, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.
- 4.º - A 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-se a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Proponho que a Câmara Municipal de Ílhavo delibere:

- 1.º - A aprovação da Estratégia Local da Habitação de Ílhavo.

Paços do Município, 11 de fevereiro de 2022

A Vereadora do Pelouro Social, Saúde, Família e Voluntariado

[Handwritten signature]
(Eng. Mariana Ramos)

Deliberado por _____ aprovar a presente proposta.
17/02/2022

Câmara
Municipal de Ílhavo

Av. 25 de Abril
3830 - 044 Ílhavo

www.cm-ilhavo.pt
geralcmi@cm-ilhavo.pt

Tel.: + 351 234 329 600
Fax: + 351 234 329 601



o mar por tradição

PROPOSTA

Estratégia Local de Habitação

CONCORDO COM O PROPOSTO.
À CÂMARA PARA APROVAÇÃO E
POSTERIOR REMISSÃO À ASSEMBLEIA
MUNICIPAL,
João Pedro da Silva
14.02.2022

Considerando:

- 1.º - A habitação é um direito consagrado na Constituição Portuguesa, motivo pelo qual é uma preocupação do município de Ílhavo, constituindo-se como uma temática estruturante no Concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.
- 2.º - A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, 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, constituiu-se assim como uma inequívoca oportunidade.
- 3.º - No quadro de soluções da NGPH, o 1.º 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, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.
- 4.º - A 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-se a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Proponho que a Câmara Municipal de Ílhavo delibere:

- 1.º - A aprovação da Estratégia Local da Habitação de Ílhavo.

Paços do Município, 11 de fevereiro de 2022

A Vereadora do Pelouro Social, Saúde, Família e Voluntariado

(Eng. Mariana Ramos)

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ÍLHAVO

1º DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE ÍLHAVO

fevereiro de 2022



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ÍLHAVO

Câmara Municipal de Ílhavo

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

fevereiro de 2022



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
2. ENQUADRAMENTO	9
2.1 Território	9
2.2 História	14
3. DIAGNÓSTICO GLOBAL	18
3.1 Caraterização da população	19
3.2 Análise Socioeconómica	27
3.3 Análise habitacional	35
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas	55
3.5 Análise SWOT.....	65
4. DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO	67
5 MODELO DE GESTÃO.....	70
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	70
5.2 Processo de gestão ativa da ELH.....	73
6 OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	76
7 PROGRAMAÇÃO	88
7.1 Soluções habitacionais previstas.....	88
7.2 Tabelas de soluções e prioridades	90
7.3 Cronogramas de execução e financeiro	95
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS	101
9 RECURSOS	102
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	103
5. BIBLIOGRAFIA.....	105
GLOSSÁRIO	108
ÍNDICE DE FIGURAS	117
ÍNDICE DE TABELAS	117
ÍNDICE DE GRÁFICOS	118
ANEXOS	

SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CIT – Certificado de Incapacidade Temporária

CMH – Carta Municipal de Habitação

CMI – Câmara Municipal de Ílhavo

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa de trabalho

FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT – Instrumentos de Gestão territorial

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal de Transações

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS – Rendimento das Pessoas Singulares

ISV – Imposto sobre Veículos

IUC – Imposto Único de Circulação

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

PAMUS – Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU – Plano de Ação para a Regeneração Urbana

PCI – Parque da Ciência e Inovação

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PEMI – Plano Estratégico do Município de Ílhavo

PDM – Plano Diretor Municipal

PROT-C – Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro

RAB – Rendimento Anual Bruto

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

RMM - Rendimento Médio Mensal

SS – Segurança Social

VRPR - Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

Diagnóstico Conclusivo



1

INTRODUÇÃO

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município de Ílhavo, com a concretização da sua ELH, é 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 assentaram 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.

Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município de Ílhavo considerou absolutamente determinante a elaboração da sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio



público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho de Ílhavo, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, incluindo um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas vulneráveis residentes no Concelho, assim como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, definindo uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município de Ílhavo foi absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subseqüentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do Concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMI, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe, tal como apresentado no capítulo 5.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados



dois cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos e um para a CMI, enquanto entidades beneficiárias.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delimitação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos, técnicos e financeiros, para a sua concreta operacionalização.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

Ílhavo situa-se no distrito e Região de Aveiro, que pertence ao Centro. Tem como concelhos limítrofes, a norte e este Aveiro, a sul Vagos e a oeste é delimitado pelo Oceano Atlântico. Ílhavo ocupa uma área de 73,48Km², que se distribui entre quatro freguesias: Gafanha da Nazaré, Gafanha da Encarnação, Gafanha do Carmo e Ílhavo (São Salvador).

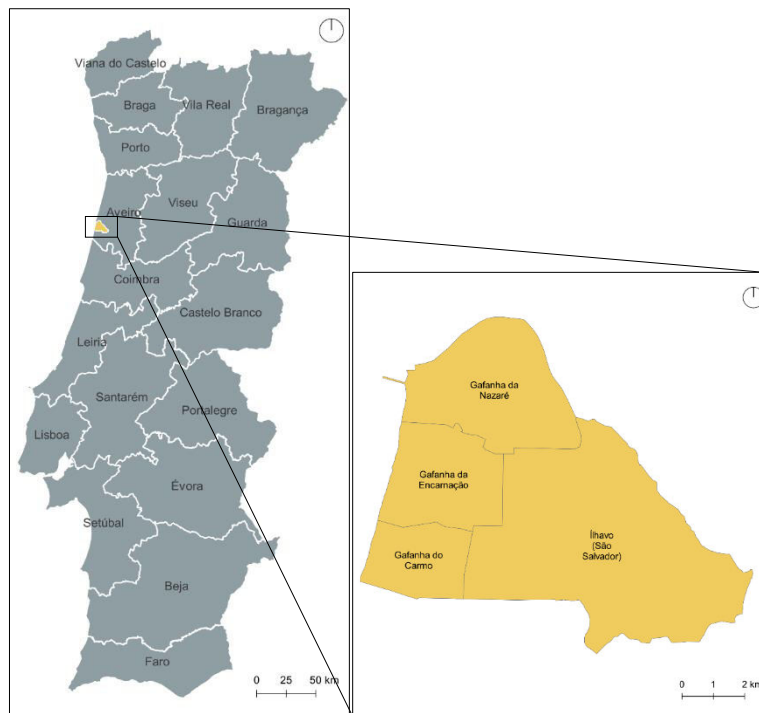


Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Ílhavo

No Plano Regional de Ordenamento Territorial da Região Centro, PROT-C, o município de Ílhavo apresenta-se como um centro urbano de 2.º nível de estruturação regional, pelo facto de apresentar uma das maiores densidades populacionais da região centro, 534 habitantes/Km², por ter duas cidades, Ílhavo e Gafanha da Nazaré, por beneficiar de 45 Km de frente Lagunar, a Ria de Aveiro, e de sete quilómetros de frente Atlântica onde se



localizam duas importantes praias, a praia da Costa Nova, conhecida pelos típicos palheiros, e a praia da Barra, onde se encontra o farol.

Além disso, existem, no município, duas grandes áreas verdes, o Parque Central (Colónia Agrícola da Gafanha) e a Mata Nacional das Dunas da Gafanha e nele localizam-se também importantes zonas de atividades económicas, como a Vista Alegre onde se encontra a “Aldeia Industrial”, a Zona Industrial da Mota, a Zona Industrial das Ervasas e, ainda, a Área de Acolhimento Empresaria da Gafanha de Aquém.

Importa destacar que existe uma crescente rede de equipamentos e infraestruturas onde se destacam os museus, em especial o Aquário dos Bacalhaus, os centros culturais, as escolas, os desportivos, as circulares e os percursos cicláveis.

A designação de centro urbano de estruturação regional justifica-se, também, pelo facto de 95% das infraestruturas e equipamentos do Porto de Aveiro se localizarem no município de Ílhavo. Este Porto é um dos cinco principais Portos nacionais, apresentado um relevante núcleo empresarial de transformação de pescado e do setor do "frio", sendo o maior Porto de pesca longínqua (destaque para o Bacalhau). O Porto de Aveiro está também servido de uma Plataforma Logística fundamentalmente localizada no município, possuindo igualmente excelentes acessibilidades rodoferroviárias.

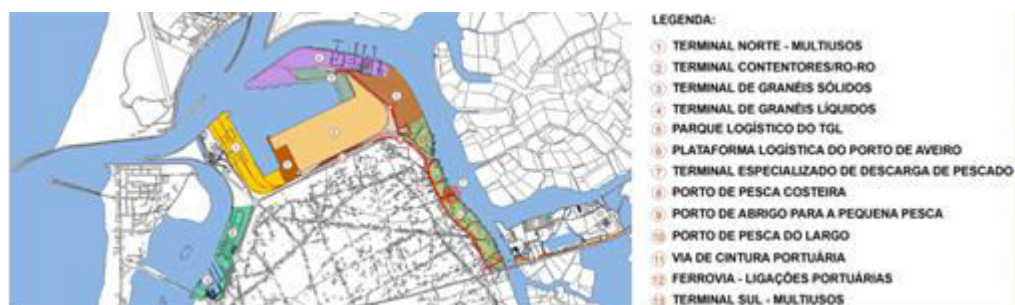


Figura 2. Porto de Aveiro na Cidade da Gafanha da Nazaré – Ílhavo

Fonte: <https://portodeaveiro.pt/>, consultado em janeiro de 2022

Importa salientar a territorialização do sistema colaborativo de produção de conhecimento e inovação através da construção e do funcionamento do Parque da Ciência e Inovação (PCI), que se localiza aproximadamente 90% no município de Ílhavo.



Figura 3. Parque de Ciência e Inovação, PCI - dos 35 ha do PCI, 30 ha localizam-se no município de Ílhavo

Fonte: <http://www.pci.pt/>, consultado em janeiro de 2022

Em matéria de demografia, e segundo os dados provisórios dos Censos de 2021, no concelho de Ílhavo residem 39.239 habitantes, valores que se exprimem numa densidade populacional de 534 habitantes/Km².

Ílhavo beneficia da proximidade com centros urbanos como Aveiro, que dista cerca de 6 km, Coimbra, aproximadamente 65 km e Porto, 75 km, de acordo com os estudos de caracterização sobre Infraestruturas e Transportes da Revisão do Plano Diretor Municipal (2014).



Em termos de acessibilidades podem nomear-se a autoestrada A25, a autoestrada A1 e a autoestrada A17 que, em conjunto com a A8, permite a acessibilidade a Lisboa. A autoestrada A25 permite «(...) ligação rodoviária à Grande Estrada de Tráfego Internacional E80 permitindo, a Sul, a acessibilidade a Lisboa, passando por Aveiro, Coimbra, Leiria e Santarém»¹, o acesso à zona balnear, serve um dos principais Portos Marítimos Nacionais e, ainda, está integrada no “Corredor Atlântico” (Portugal, Espanha, França e Alemanha) que se prevê que esteja em funcionamento em 2030.

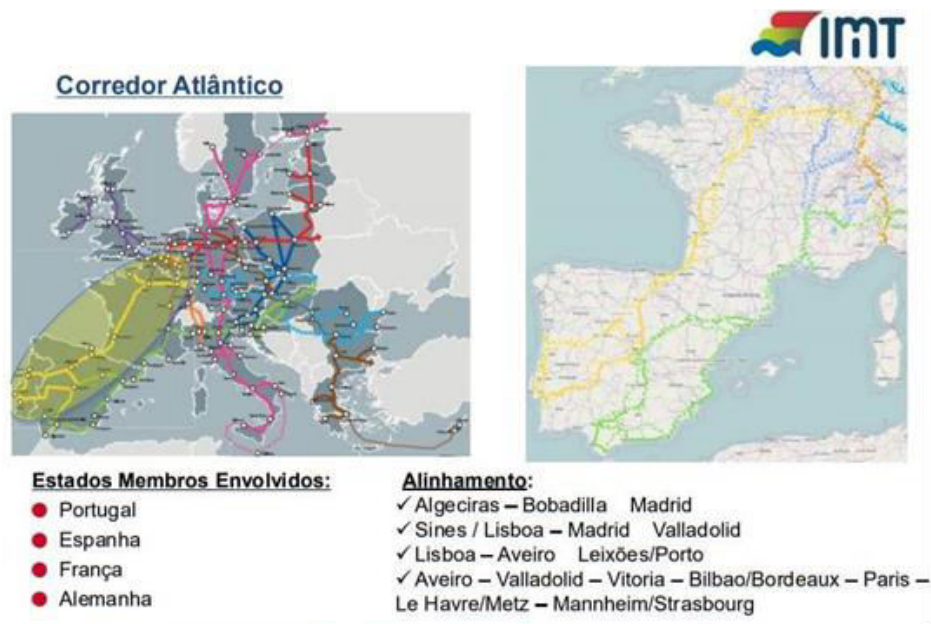


Figura 4. Corredor Atlântico

¹ Disponível em Revisão do Plano Diretor Municipal de Ílhavo, em estudos de caracterização sobre Infraestruturas e transportes – junho de 2013.



Este município é atravessado pelos canais de Mira e de Ílhavo, no sentido norte-sul. O território está dividido em três áreas, sendo que existe uma faixa litoral entre o mar e o canal de Mira, uma área mais central entre o canal de Mira e o canal de Ílhavo e, por último, uma área interior que se situa a nascente do canal de Ílhavo², figura 2.

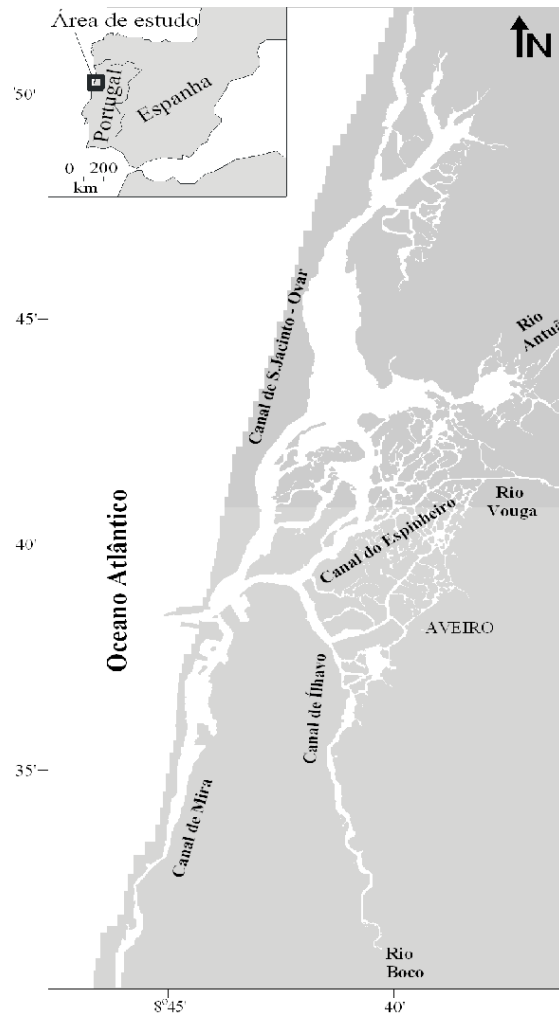


Figura 5. Localização dos Canais de Mira e de Ílhavo

Fonte: ResearchGate - Ria de Aveiro: Uma Visão dos Processos Ambientais, Ecológicos e Socioeconómicos – consultado em setembro de 2021, em https://www.researchgate.net/figure/Figura-3-Localizacao-da-Ria-de-Aveiro-e-principais-canais-do-sistema_fig3_216791445

² Disponível em Revisão do PDM de Ílhavo, em estudos de caracterização sobre o Ambiente – junho de 2013.



Importa realçar, que em relação ao espaço físico, este é um Concelho de condições variadas no que diz respeito ao valor ambiental, isto porque, como referido anteriormente, beneficia do canal de Mira e do canal de Ílhavo e, também, das artérias da ria de Aveiro que possuem uma riqueza faunística. O ecossistema presente é de grande valor devido às rotas das espécies de aves migratórias e o clima é temperado mediterrânico, mas está numa faixa de transição para oceânico, segundo Koppen³.

2.2 | História

A cidade de Ílhavo teve origem na cidade Romana de Illiabum, tendo recebido, a 13 de outubro de 1296, o foral de D. Dinis. Foi mais tarde reconhecido como cidade a 9 de agosto de 1990.

Existe a possibilidade de ter havido influência romana, uma vez que se encontram vestígios de uma ponte romana (figura 4) designada por Ponte da Malhada e influência árabe, pois algumas práticas na agricultura mantêm-se até aos dias de hoje, tais como instrumentos e técnicas.

³ Classificação Climática – Câmara Municipal de Ílhavo. Acedido em setembro de 2021, disponível em <https://www.cm-ilhavo.pt/municipio/caraterizacao/classificacao-climatica>.



Figura 6. Ponte da Malhada

Fonte: Correio do Vouga, consultado em setembro de 2021, em <https://sites.ecclesia.pt/cv/arqueologia-e-as-obras-do-cais-da-malhada/>

Ainda que não existam certezas quanto à data da sua consagração como concelho, sabe-se que é antigo uma vez que é mencionado em documentos desde 1095. No cartulário do Arquivo Nacional da Torre de Tombo existe uma referência à “villa iliauo”, que remonta para o século XI, entre os anos 1037 e 1065.

Até ao século XVII, grande parte da área do concelho de Ílhavo era um local de areal inculto, mas a partir desta data começou a ser habitada. No século seguinte, na vila, dava-se importância à agricultura, essencialmente às colheitas do milho, do trigo e da uva que, posteriormente, produzia o vinho. No entanto, a pesca e a produção do sal eram o maior sustento deste lugar.

A 9 de novembro e a 31 de dezembro de 1836, após a extinção das doações régias e dos forais, Ílhavo foi considerado concelho, ainda que por pouco tempo, pois a 21 de novembro de 1895, o Concelho foi anulado e agrupado ao de Aveiro.

No séc. XIX, a população de Vagos e Mira começou a deslocar-se para Ílhavo, pela necessidade de encontrarem terrenos para cultivo. Ainda assim, a agricultura não seria o seu único foco: a pesca de arraste, a indústria da seca do bacalhau, bem como a



construção naval ou a atividade da Fábrica da Vista Alegre, constituíam fortes atrativos, às custas dos quais este território se foi desenvolvendo, tanto a nível económico, como demográfico.



Figura 7. Fábrica da Vista Alegre

Fonte: Litoral Magazine, consultado em setembro de 2021, em <https://litoralmagazine.com/museu-vista-alegre-o-que-visitar-ver-e-fazer/>

Ílhavo está ligado à ria e ao mar e segundo alguns documentos, os autores afirmam que este Concelho tem descendência de lendários navegadores, como fenícios e gregos ou até mesmo de navegadores dos mares do norte e romanos⁴.

O município é muito conhecido pelas indústrias, que estão ligadas tanto à construção naval, como à refrigeração, conservação de peixe e ao tratamento do bacalhau. Além disso, a indústria cerâmica, porcelana e faiança também fazem parte do património deste território. Com a evolução dos tempos, surge também a indústria turística, cada vez mais evidente, constituindo-se como um enorme dinamizador da economia local.

⁴ Os becos e as vielas de Ílhavo – as origens e os mitos. Acedido em setembro de 2021, disponível em: <https://silo.tips/download/os-becos-e-as-vielas-de-ilhavo-as-origens-e-os-mitos>.



Na praia da Barra, em Ílhavo, existe o mais alto dos 48 faróis marítimos de Portugal, atualmente o segundo maior da Europa e o 26.º mais alto do mundo. Tem 62 metros de altura e 288 degraus, e incorpora uma fonte luminosa a energia elétrica que é visível a cerca de 40 Km. Até 1950, esta luz era conseguida por incandescência do vapor do petróleo.

Ainda que nos dias de hoje este farol tenha uma importância mais turística, em tempos passados, a sua importância estava relacionada com a atividade piscatória que era tão necessária para a população que trabalhava e vivia desta atividade.

Assim, o desenvolvimento de Ílhavo deve-se, fundamentalmente, à pesca do bacalhau, e mais tarde, com a industrialização relacionada com esta atividade. A cidade também promoveu o aparecimento de uma nova forma de indústria de grande dimensão, a Vista Alegre, que se dedica à porcelana, até aos dias de hoje.

Relativamente ao atual brasão da cidade, este foi composto e desenhado pela Secção de Heráldica da Associação dos Arqueólogos Portugueses e baseou-se numa afirmação de António Madail «De prata, com uma galera antiga de negro, ornada de ouro, com vela de púrpura, vogando sobre um mar aguada do campo, e encimado por três vieiras de púrpura realçadas de ouro. Na Bandeira, uma fita por debaixo do escudo, com o antigo étimo: ILLIABUM»⁵.

⁵ Os becos e as vielas de Ílhavo – as origens e os mitos. Acedido em setembro de 2021, disponível em: <https://silo.tips/download/os-becos-e-as-vielas-de-ilhavo-as-origens-e-os-mitos>.



3

DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Ílhavo, assim como uma aferição concreta da realidade atual do Concelho ao nível das carências habitacionais, particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se, por isso, a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos aos dados definitivos de 2011 e sempre que possível aos dados provisórios dos Censos de 2021. Quando não existem dados censitários atuais, são utilizadas as estimativas mais recentes.

Importa referir que, a análise dos censos definitivos de 2011 apresenta limitações, dado o desfasamento temporal em relação à data dos mesmos e o contexto atual do país. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, nomeadamente no PORDATA e IEFP, estes foram considerados no diagnóstico, como referido no parágrafo anterior.

Para além disso, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social do Concelho de Ílhavo de 2020, que contém, nomeadamente, informação relacionada com resposta social do município no contexto da habitação social, bem como os estudos de caracterização da Revisão do Plano Diretor Municipal de 2014.

Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 é ainda apresentada uma análise específica e atual, tendo por base o desenvolvimento de inquéritos a nível concelhio, já referidos na introdução da presente ELH e cujo principal objetivo foi identificar potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º



Direito.

3.1 | Caraterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e apoiar a definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os dados provisórios dos Censos de 2021, no concelho de Ílhavo residem 39.239 habitantes, numa área de 73,48 Km², valores que se traduzem numa densidade populacional de 534 habitantes/Km². Comparativamente com os valores referentes aos Censos de 2011 foi possível constatar um acréscimo populacional, ainda que pouco significativo, com uma variação de 1,7%, numa tendência inversa ao que se verifica quer na região, quer no país, conforme se pode verificar na tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Ílhavo

Unidade Geográfica	População Residente		Variação	Área	Densidade Populacional		Variação
	2011	2021			2011	2021	
	Nº	Nº	%	Km ²	Nº/Km ²	%	
Portugal (Continente)	10.562.178	10.344.802	-2,1	92.212	114,5	112,2	-2,0
Centro	2.327.755	2.227.567	-4,3	28.462	81,7	78,3	-4,2
Região de Aveiro	370.394*	367.490	-0,8	197,6	1.874*	1.859	-0,8
Ílhavo (Concelho)	38.598	39.239	1,7	73,48	525,3	534,0	1,7
Gafanha da Encarnação	5.362	5.318	-0,8	10,98	488,3	484,3	-0,8
Gafanha da Nazaré	15.240	15.553	2,1	15,65	973,8	993,8	2,1
Gafanha do Carmo	1.526	1.691	10,8	7,05	216,5	239,9	10,8
Ílhavo (São Salvador)	16.470	16.677	1,3	39,00	422,3	427,6	1,3

Fonte: INE, Censos de 2011 e dados provisórios dos Censos de 2021

* Valor relativo à antiga NUT III do Baixo Vouga

Segundo os dados provisórios dos Censos de 2021, a freguesia de Ílhavo (São Salvador) possui 16.667 habitantes sendo aquela que apresenta maior população, muito possivelmente por ser a freguesia sede de Concelho e, espaço que agrega diversas



funções, serviços, comércio, entre outros, tornando-se assim mais atrativa para a fixação das pessoas. Por outro lado a freguesia mais reduzida em termos de população é Gafanha do Carmo, apresentando apenas 1.691 indivíduos.

No que concerne à população residente por sexo, verifica-se, no gráfico 1, que em 2011, o número de mulheres era superior ao número de homens, situação que se mantém nos dados provisórios Censos de 2021. Também neste gráfico se pode comprovar o aumento da população de 2011 para 2021. A predominância do sexo feminino pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

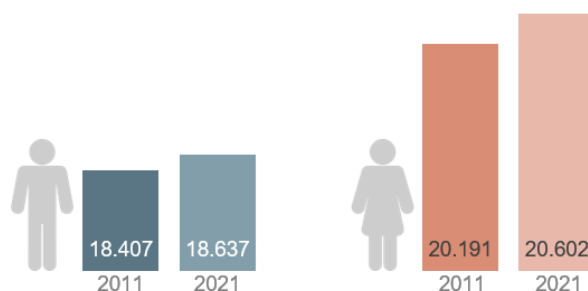


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ílhavo
Fonte: INE, Censos de 2011 e dados provisórios dos Censos de 2021

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

No concelho de Ílhavo, segundo os Censos de 2011 e os dados provisórios dos Censos de 2021, é possível constatar que a população jovem⁶ diminuiu, passando de 5.955

⁶ Definição do INE - pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.



indivíduos para 5.277, respetivamente, enquanto a população idosa aumentou em cerca de 2.043 indivíduos, passando de 6.404, em 2011, para 8.447, em 2021.

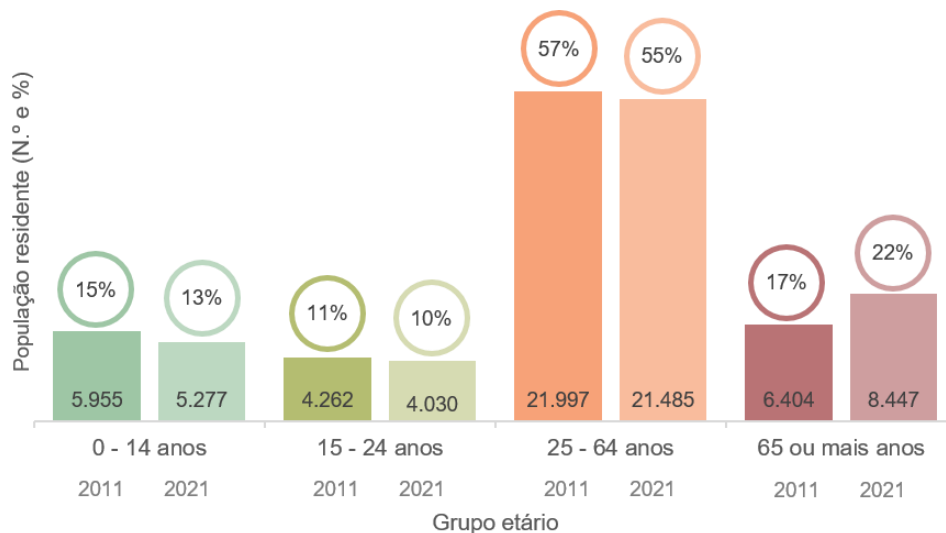


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, Censos de 2011 e dados provisórios dos Censos de 2021*

De um modo geral, é possível verificar, quando analisada a variação percentual ou quantitativa, uma diminuição populacional entre 2011 e 2021 em quase todos os grupos etários, com exceção do grupo da população idosa, que aumentou. Assiste-se, assim, a um envelhecimento populacional no Concelho, problemática que afeta praticamente todo o território nacional.

Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. 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.



Assim, as pessoas com grau de incapacidade⁷ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁸.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores da população com dificuldades, em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social.

⁷ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar/subir degraus, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

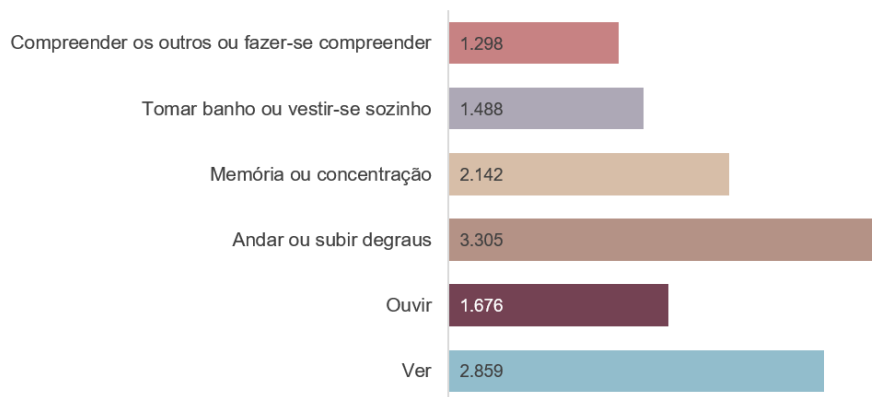


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

O 1º Direito considera a pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁹.

No gráfico 3 verifica-se que a dificuldade com maior número de população é andar ou subir degraus e esta, pode estar, muitas das vezes, relacionada com a população envelhecida.

Embora os Censos de 2011 não plassem o grupo populacional com grau de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60%, é possível verificar o número de dificuldades,

⁹ Alínea d) do artigo 4º, do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.



supramencionadas, identificadas nos residentes do Concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

No gráfico 4 é possível verificar que o grupo etário que apresentava maior dificuldade em efetuar uma ou mais ações ou não consegue efetuar a ação é dos 65 ou mais anos, o que seria previsível, dado que é expectável que com o envelhecimento vão surgindo mais dificuldades e/ou incapacidades.

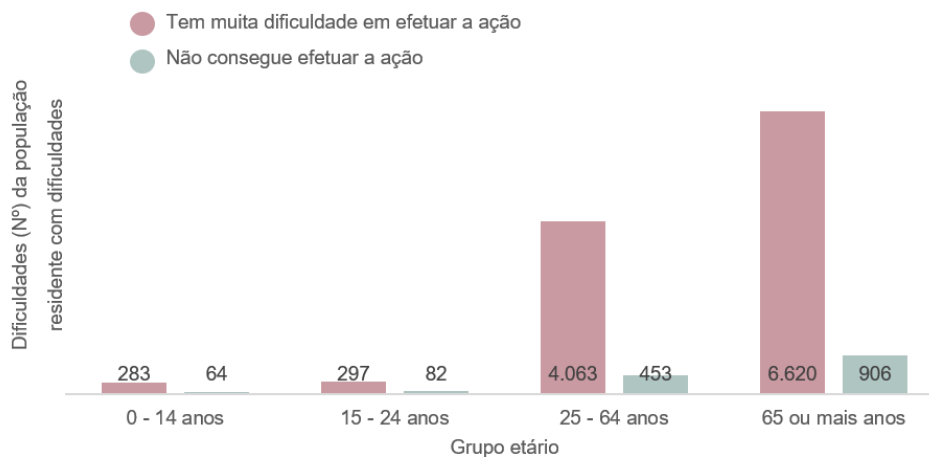


Gráfico 4. Dificuldades (Nº) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Ílhavo relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e, conseqüentemente, da habitação.



O nível de instrução predominante no Concelho, à data de 2011, era o ensino básico,¹⁰ representando uma percentagem de 55,8%. As percentagens apresentadas em todos os níveis de escolaridade demonstram a baixa qualificação da população residente no Concelho que se pode justificar pelo facto de a mesma ser, maioritariamente envelhecida. Como tal, estas pessoas podem não ter tido acesso ao ensino da mesma forma que acontece nos dias de hoje, bem como pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos no imediato.

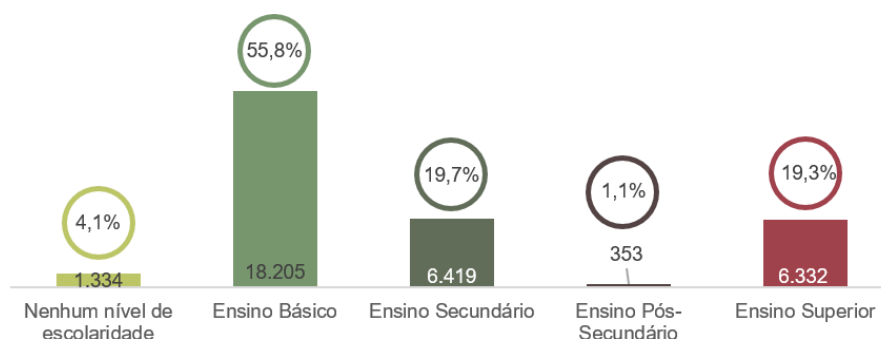


Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

A população residente com 15 ou mais anos de idade com o ensino secundário, em 2011, representava 19,7%, e com o ensino superior apenas 19,3%, valores que comprovam o baixo nível de escolaridade do Concelho, conforme gráfico 5.

Importa destacar que a população residente com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade representava cerca de 4,1%, sendo esta esmagadoramente do sexo feminino, como se observa no gráfico 6. Eventualmente, esta percentagem de mulheres com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade, reflete o

¹⁰ Segundo o INE “Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito”.



facto de a população feminina mais idosa ter tido menos acesso ao ensino do que a população masculina.

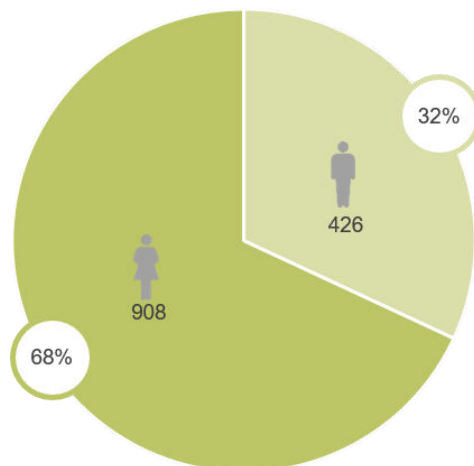


Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) sem nenhum nível de escolaridade por sexo, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação da população mais jovem e ativa nos territórios, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo esta fundamental na avaliação de potenciais características, assim como das condições de vida da população. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

Assim, é possível verificar que no concelho de Ílhavo, em 2011, a população economicamente ativa era de 19.006 pessoas, dividindo-se esta entre população empregada, 16.711, correspondendo a 87,92%, e população desempregada, 2.295, equivalente a 12,08%, como demonstra a tabela 2.



Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho de Ílhavo

Unidade Geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Ílhavo (Concelho)	19.006	16.711	87,92	2.295	12,08

Fonte: INE, 2011

No que se refere aos dados da população inativa, como se pode verificar na tabela 3, 13.637 indivíduos não eram considerados economicamente ativos, em 2011. Pode afirmar-se que a maioria se tratava de população reformada, aposentada ou na reserva, com 7.416 habitantes, seguindo-se os estudantes, com 2.512, e os domésticos, com 1.793. Estes dados também refletem o envelhecimento da população do Concelho.

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho de Ílhavo

Unidade Geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentemente para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ílhavo (Concelho)	13.637	2.512	18,4	1.793	13,1	7.416	54,4	623	4,6	1.293	9,5

Fonte: INE, 2011

3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para o Programa 1º Direito é a situação de carência financeira dos mesmos. Assim, é determinante caracterizar a população no município de Ílhavo relativamente ao seu nível de vida económico e social, pelo que se recorreu a três tipos de indicadores, para o efeito:



- Um primeiro, baseado no poder de compra per capita, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do Concelho. Segundo a tabela 4, o concelho de Ílhavo apresentava, em 2020, o terceiro poder de compra mais alto da Região de Aveiro, valor aproximado à média desta unidade territorial e do Centro, mas ainda significativamente abaixo do país.

Tabela 4. Poder de compra per capita por localização geográfica

Unidade Geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal (Continente)	100,00
Centro	88,74
Região de Aveiro	92,20
Águeda	86,49
Albergaria-a-Velha	86,53
Anadia	80,35
Aveiro	121,75
Estarreja	84,46
Ílhavo	89,04
Murtosa	71,48
Oliveira do Bairro	79,51
Ovar	89,25
Sever do Vouga	75,66
Vagos	73,96

Fonte: INE, 2020



Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro

Unidade Geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2019	Variação
	€	€	%
Portugal (Continente)	-	1.206,3	-
Centro	931,1	1.070,7	15,0
Região de Aveiro	971,5*	1.133,3	16,6
Águeda	920,0	1.071,4	16,5
Albergaria-a-Velha	909,5	1.126,7	23,8
Anadia	903,8	1.017,4	12,5
Aveiro	1.093,3	1.243,3	13,7
Estarreja	1.038,6	1.260,3	21,3
Ílhavo	992,1	1.148,9	15,8
Murtosa	764,9	924,0	20,8
Oliveira do Bairro	929,0	1.047,8	12,7
Ovar	897,2	1.074,0	19,7
Sever do Vouga	885,7	1.050,9	18,7
Vagos	846,0	1.039,0	22,8

Fonte: INE, 2011 e 2019

* Valor relativo à antiga NUT III do Baixo Vouga

Relativamente aos ganhos médios mensais dos trabalhadores, em 2019, estes estavam ligeiramente acima da média da Região de Aveiro, situando-se nos 1.148,9€, como se pode verificar na tabela 5, ainda assim, este valor fica abaixo do valor médio do país.

Na tabela 5, também se pode analisar, entre o ano de 2011 e 2019, que a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da Região aumentou em todos eles, sendo que em Ílhavo esse aumento foi dos mais baixos, 15,8%.

Para além da importância dos ganhos médios mensais ao nível dos municípios, da região e do país, importa também contabilizar os agregados fiscais que se encontram em cada escalão de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, como apresentado na tabela 6.



Salienta-se o facto de, de acordo com a alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupor um rendimento médio mensal, RMM, inferior a quatro vezes o IAS¹¹, ou seja 21.273,60€ de rendimento anual bruto, RAB.

Uma vez que o valor do RAB de um agregado/pessoa elegível ao 1.º Direito tem de ser inferior a 21.273,60€, e tendo em conta que não existe, no INE, um escalão até esse valor, considerou-se o escalão mais próximo, que começa em 13.500€ e termina em 18.999€. Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, em 2019 estavam identificados 13.742¹² agregados fiscais com rendimentos inferiores a 18.999€, pelo que, caso alguns deles vivam em condições indignas, podem constituir-se como potenciais candidatos¹³ ao Programa 1.º Direito. Salienta-se que, dado o RAB de um agregado/pessoa elegível ter de ser inferior a 21.273,60€, o escalão seguinte dos 19.000€-32.499€ pode também integrar potenciais candidatos ao Programa.

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ílhavo

Unidade Geográfica	<5.000€		De 5.000€ a 9.999€		De 10.000€ a 13.499€		De 13.500€ a 18.999€		De 19.000€ a 32.499€		≥ 32.500€	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ílhavo (Concelho)	2.171	11,0	5.227	26,5	3.310	16,8	3.034	15,4	3.901	19,7	2.117	10,7

Fonte: INE, 2019

¹¹ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 443,20 = 1772,8$ €.

¹² Somatório dos agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado igual ou inferior a 18.999€, da tabela 7.

¹³ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



Atividades económicas

Não obstante a efetiva importância da análise aos rendimentos das famílias, também o volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e investimentos que geram, muitos deles com consequências diretas na qualidade de vida das populações.

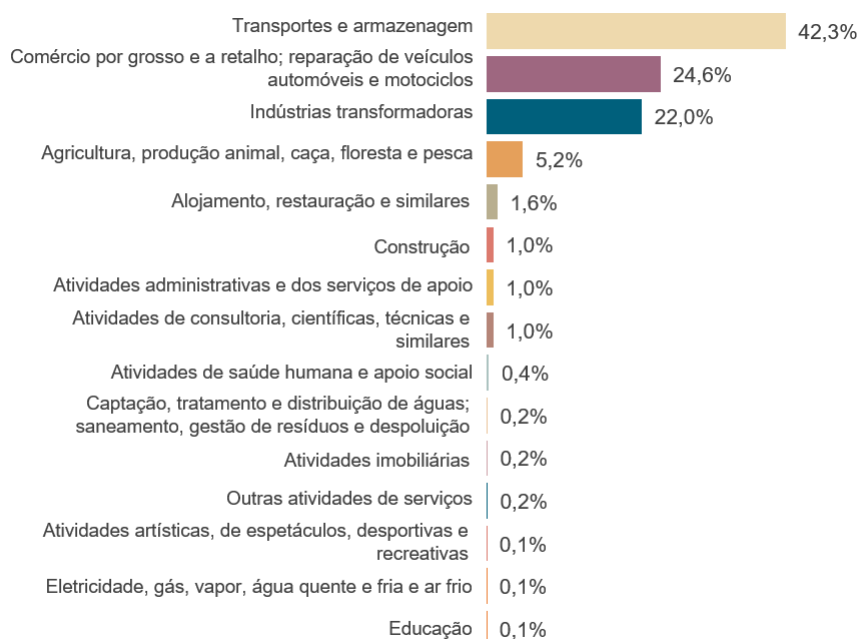


Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2019

Segundo o gráfico 7, observa-se que os setores terciário e secundário eram, em 2019, os predominantes no concelho de Ílhavo, onde dominavam os transportes e armazenagem com 42,3%, seguindo-se o comércio por grosso e a retalho/reparação de veículos e motociclos com 24,6%. De acordo com o Diagnóstico Social de 2020, “é o sector terciário que emprega mais cidadãos (65,3%), e o que emprega menor número de pessoas (4,3%) é o setor primário, à semelhança do quadro nacional”¹⁴.

¹⁴ Diagnóstico Social do Concelho de Ílhavo, p. 190.



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 potencialmente 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 do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referentes a novembro de 2020 e de 2021, foi possível estabelecer o retrato do Concelho face ao problema do desemprego.

No gráfico 8 verifica-se uma diminuição no número de desempregados inscritos, de 2020 para 2021. Do total de 1.114 desempregados, em novembro de 2021, 961 pessoas encontravam-se à procura de novo emprego e apenas 153 procuravam o primeiro emprego. É de salientar que a diminuição do desemprego pode ser um reflexo da melhoria da situação epidemiológica de covid-19, que surgiu no início do ano 2020 em Portugal.

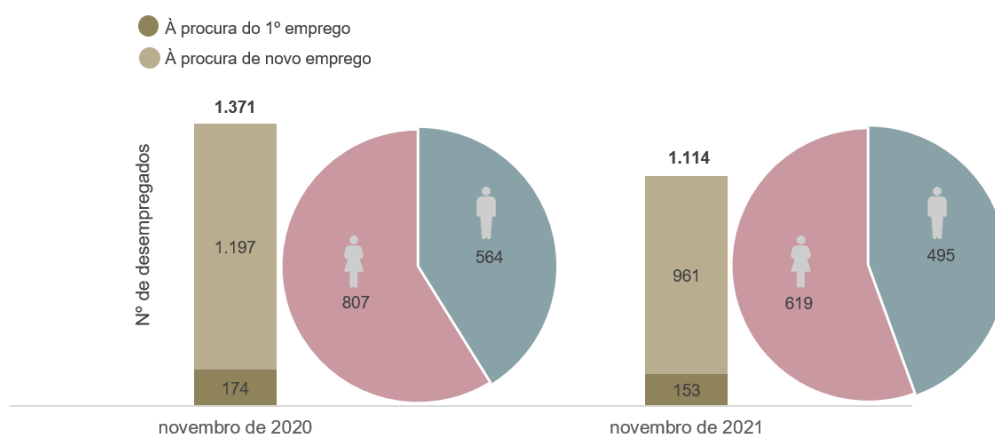


Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ílhavo

Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021



Possivelmente, a grande maioria da população identificada como à procura de novo emprego está enquadrada na população desempregada dos 35 - 54 anos, que concentrava uma parte significativa dos mesmos, seguindo-se o grupo dos 55 ou mais anos, como se verifica no gráfico 9.

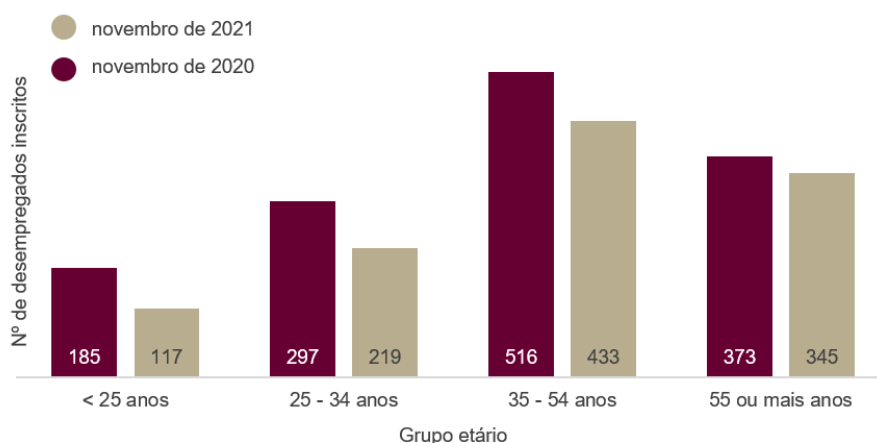


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ílhavo

Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021

Quanto às habilitações literárias da população desempregada, segundo o gráfico 10, em 2021, o ensino secundário era o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando 261 indivíduos, seguido do ensino superior, com 202 indivíduos.

Provavelmente, pode existir alguma ligação entre a idade da população e o nível de escolaridade, uma vez que, hoje em dia, assiste-se a uma universalização e garantia de acesso ao ensino, algo que não acontecia há muitos anos, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado do que a população mais envelhecida, o que possivelmente lhes permite mais oportunidades de emprego.

Em novembro de 2021, os desempregados que representavam uma percentagem mais baixa, face ao desemprego, eram os com o 2.º ciclo, 138 pessoas, contudo os sem nenhum nível de escolaridade apresentavam um valor muito próximo, 139.

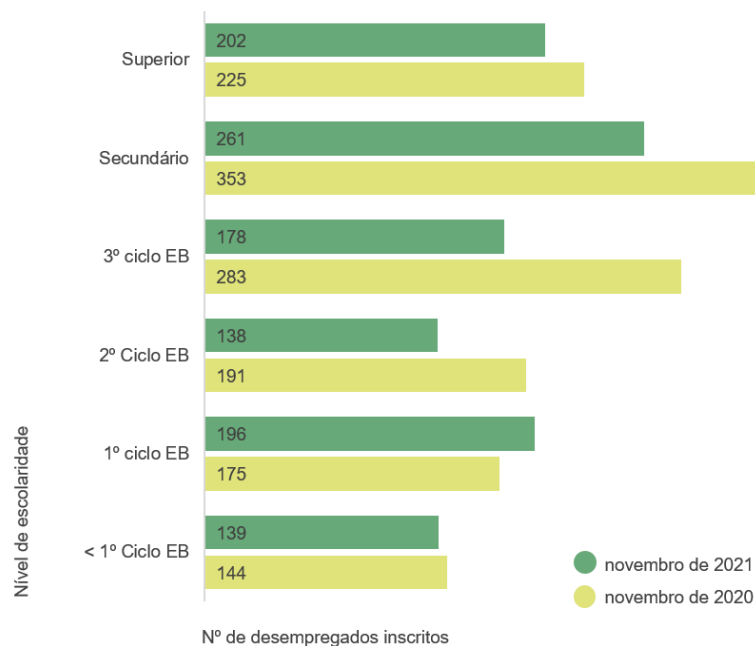


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ílhavo
Fonte: IEFP, novembro de 2020 e 2021

Assim, o desemprego atinge menos as pessoas com baixas habilitações literárias, o que poder-se-á relacionar com o facto de haver uma maior oferta de emprego pouco qualificado. Desta forma, a população do Concelho tende a ser cada vez mais envelhecida, pois os mais jovens, que têm níveis de escolaridade superiores ao não encontrarem oportunidades no concelho, tendem a não se fixar nele.

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 de apoios sociais.



Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, no concelho de Ílhavo

Unidade Geográfica	Rendimento Social de Inserção		Subsídio Social de desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal (Continente)	257.844	2,5	36.158	0,3	205.303	2,0
Centro	38.658	1,7	5.323	0,2	33.278	1,5
Região de Aveiro	6.549	1,8	847	0,2	5.659	1,5
Ílhavo (Concelho)	802	2,0	103	0,3	682	1,7

Fonte: PORDATA, 2020

Em 2020, segundo os dados da tabela 7, estavam identificados 682 beneficiários do subsídio de desemprego, o que corresponde a 1,7% dos residentes do concelho de Ílhavo, valor ligeiramente superior à taxa verificada na Região de Aveiro, 1,5%. Da mesma forma, o Rendimento Social de Inserção, RSI, identificou 802 beneficiários, correspondendo a 2,0% dos residentes do Concelho.

A população identificada, na tabela 7, como beneficiários de rendimentos e subsídios, são pessoas que necessitam de apoios e, assim sendo, provavelmente, não têm condições de habitação próximas do que é expectável e, por isso, poderão ser potenciais candidatos ao Programa 1.º Direito.

3.3 | Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.



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, à data dos dados provisórios dos Censos de 2021, estão registados 15.179 edifícios no concelho de Ílhavo, sendo que a freguesia de Ílhavo (São Salvador) é a que apresenta uma maior concentração dos mesmos, 6.365, e a freguesia da Gafanha do Carmo é a que apresenta o menor número de edifícios, 822, como se pode consultar na tabela 8. Estes números revelam, possivelmente, o facto de Ílhavo (São Salvador) concentrar mais serviços, mais comércio, mais habitação e mais dinâmica e, por isso, é natural que existam mais edifícios, contrariamente à Gafanha do Carmo.

Tabela 8. Edifícios (N.º) no concelho e nas freguesias de Ílhavo

Unidade Geográfica	Edifícios (Nº)
Ílhavo (Concelho)	15.179
Gafanha da Encarnação	2.582
Gafanha da Nazaré	5.410
Gafanha do Carmo	822
Ílhavo (São Salvador)	6.365

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos 2021

Mais uma vez, e considerando que Ílhavo (São Salvador) tem maior número de edifícios e de população é muito possível que também se venha a verificar que tenha um maior número de pedidos de apoio para a habitação.

Estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do mesmo. Deste modo, é relevante caracterizar o parque



habitacional existente no concelho de Ílhavo, relativamente ao seu estado de conservação.

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.

Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos), do concelho e das freguesias de Ílhavo

Unidade Geográfica	Idade média dos edifícios (Anos)
Ílhavo (Concelho)	34,14
Gafanha da Encarnação	28,78
Gafanha da Nazaré	31,69
Gafanha do Carmo	29,96
Ílhavo (São Salvador)	38,76

Fonte: INE, 2011

Em 2011, a freguesia Ílhavo (São Salvador) era a que apresentava um edificado mais envelhecido, seguindo-se a freguesia Gafanha da Nazaré, a freguesia Gafanha do Carmo e, por último, a freguesia Gafanha da Encarnação, tabela 9.

Na realidade, dos 15.036 edifícios existentes no Concelho, em 2011, apenas 189 se encontravam em avançado estado de degradação (ruína), como se pode verificar no gráfico 11. Da totalidade de edifícios, 3.630 necessitavam de reparações, e a grande maioria, 11.217 edifícios, não apresentavam necessidades de reparação.

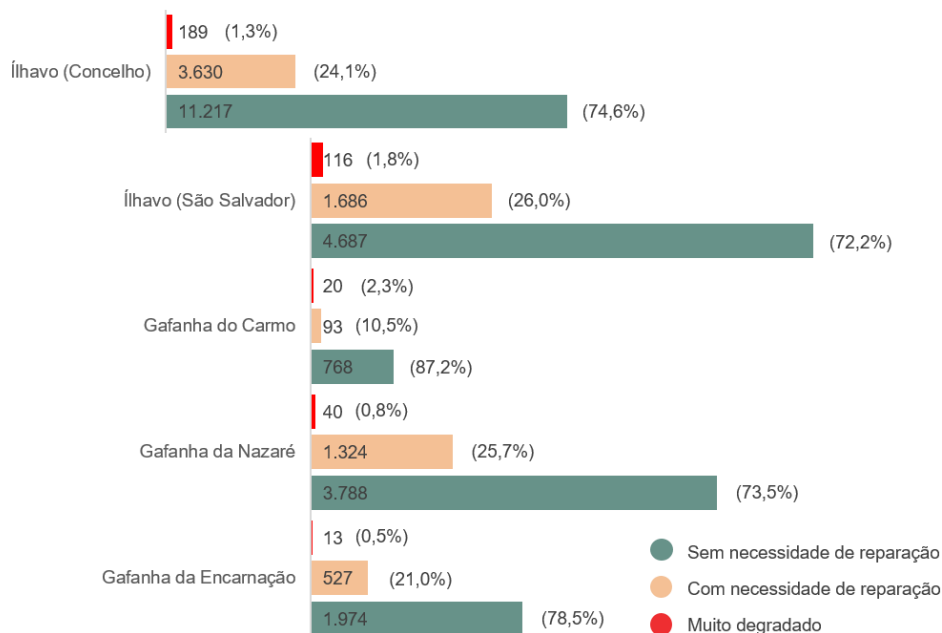


Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

Em relação às freguesias do Concelho, quando analisada a variação percentual, a Gafanha do Carmo era a que apresentava maior percentagem de edifícios degradados, 2,3%, contrariamente, a Gafanha da Encarnação era a que apresentava menor número e menor percentagem, 13 e 0,5%, respetivamente. Além disso, a Gafanha da Encarnação e Gafanha da Nazaré eram as duas freguesias com maior percentagem de edifícios sem necessidade de reparação. Já quando analisada uma variação quantitativa era, em 2011, Ílhavo (São Salvador) que apresentava maior número de edifícios nos diferentes estados de conservação.

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com um e dois pisos, num total de 13.564, valor que se poderá



justificar, pelo facto de o concelho de Ílhavo ter uma tendência predominantemente rural, com habitações, na sua grande maioria, unifamiliares.

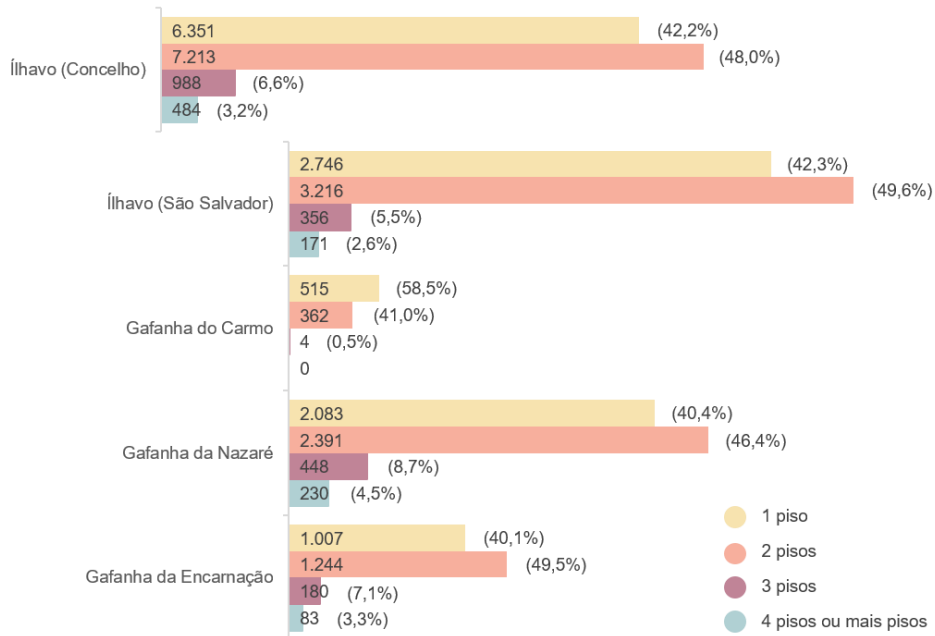


Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, no concelho e nas freguesias de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

Existiam em 2011, no concelho, como demonstra o gráfico 12, 7.213 edifícios com dois pisos, seguindo-se os edifícios com um piso, 6.351, valores possivelmente justificados pela forte presença de habitações unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, como já referido. Em termos percentuais, a freguesia da Gafanha do Carmo era a que apresentava maior percentagem de edifícios com um piso, Ílhavo (São Salvador) era a freguesia com maior percentagem de edifícios com dois pisos e em relação aos edifícios com três e quatro pisos ou mais, era a freguesia da Gafanha da Nazaré que apresentava percentagem mais elevada. No entanto, em termos quantitativos, Ílhavo (São Salvador) era a freguesia com maior número de edifícios com



um e dois pisos, e a Gafanha da Nazaré era a que apresentava maior número de edifícios com três e quatro ou mais pisos.

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração o número de pisos dos edifícios do Concelho, importa não ser descurado. Muitas das habitações com um e dois pisos possuem degraus na entrada ou entre os pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se com um grave problema em matéria de acessibilidade, uma vez que a maior parte, provavelmente, não tem capacidade financeira para adquirir meios mecânicos elevatórios, ou outros que permitam ultrapassar este constrangimento.

A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Desta forma, importa avaliar os edifícios com entradas acessíveis ou não acessíveis à circulação em cadeira de rodas e a existência de elevador. Dos 15.036 edifícios existentes no concelho de Ílhavo em 2011 e de acordo com o gráfico 13, 1.158¹⁵ foram construídos para possuir três ou mais alojamentos familiares, sendo que desses, apenas 154 eram totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador. Por outro lado, estavam identificados 564 edifícios sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas e sem elevador, o que corresponde a praticamente metade dos edifícios aqui analisados.

¹⁵ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador e dos edifícios com entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas com e sem elevador.



De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também que dos 1.158 edifícios que foram construídos para possuir três ou mais alojamentos familiares, em 816¹⁶ não existia elevador, representando a esmagadora maioria, visto que apenas 342¹⁷ tinham elevador. Assim, e constatando que, ainda que o número de edifícios com três ou mais alojamentos seja residual no universo do total, é importante verificar se existem agregados que os ocupam e se o facto de não terem elevador se constitui como um entrave à plena adequação das habitações a esses agregados/pessoas.

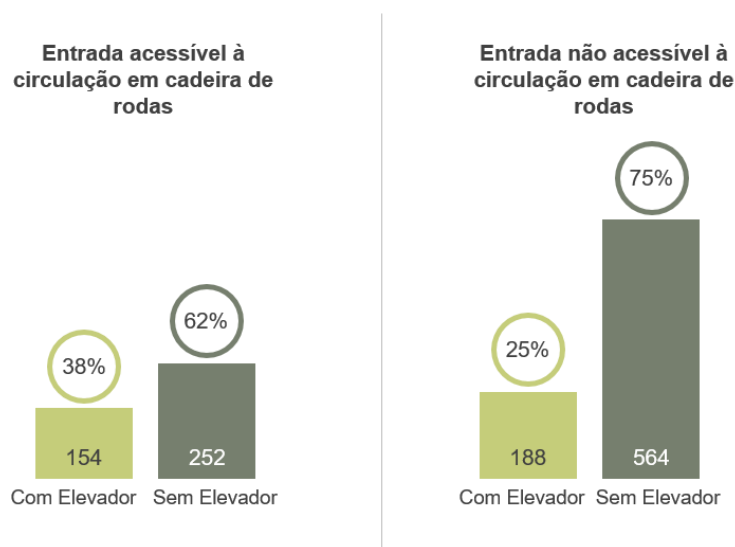


Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos familiares existentes no concelho de Ílhavo, verifica-se que estes, em 2021, eram principalmente constituídos por alojamentos familiares clássicos

¹⁶ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com as entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas, sem elevador.

¹⁷ Somatório dos edifícios com entradas acessíveis à circulação em cadeira de rodas com as entradas não acessíveis à circulação em cadeira de rodas, com elevador.



de residência habitual, 15.524, seguidos pelos alojamentos de uso sazonal ou secundário, 4.790 e, por fim os alojamentos vagos, 2.201.

Os alojamentos vagos constituíam uma parcela relevante no Concelho, pelo que poderão, eventualmente, contribuir para a resposta habitacional a considerar no âmbito do 1º Direito em particular para as situações habitacionais que passem pelo realojamento de agregados identificados.

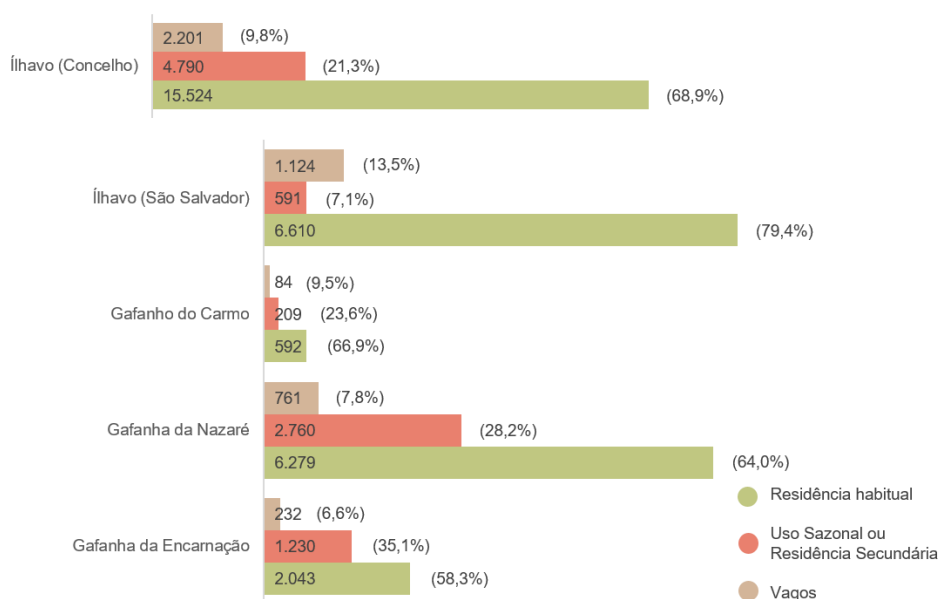


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo

Fonte: INE, dados provisórios dos Censos de 2021

Segundo o gráfico 14, em análise quantitativa, verifica-se que Ílhavo (São Salvador) seguido da Gafanha da Nazaré eram as freguesias com maior número de residências habituais, 6.610 e 6.279, respetivamente. Quanto ao uso sazonal ou residência secundária destacavam-se as freguesias Gafanha da Encarnação e Gafanha da Nazaré, 1.230 e 2.760, respetivamente, e quanto aos alojamentos vagos, a freguesia de Ílhavo (São Salvador) era a que apresentava maior número, 1.124. Como seria expectável, Gafanha do Carmo era a que apresentava menor número de alojamentos familiares clássicos nas três formas de ocupação abordadas, uma vez que também era a freguesia com menor número de edifícios.



Quando analisada a variação percentual, eram as freguesias Ílhavo (São Salvador) e a Gafanha do Carmo que apresentavam maior percentagem de alojamentos de residência habitual e de alojamentos vagos, contudo, em relação aos alojamentos de uso sazonal ou residência secundária, eram as freguesias da Gafanha da Nazaré e da Gafanha da Encarnação que tinham maior percentagem.

Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.

As infraestruturas de abastecimento de água e saneamento são infraestruturas básicas e essenciais para a prestação de um direito de primeira necessidade de saúde e bem-estar das populações.

Apesar de, a quase totalidade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual de Ílhavo se encontrarem dotados de instalações básicas, importa salientar que, de acordo com os Censos de 2011, 71 alojamentos não eram servidos por abastecimento de água canalizada, 147 não tinham instalação de banho ou duche e 60 não tinham retrete, por isso, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, é determinante responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional. É, no entanto, importante salientar que tendo em consideração que os dados analisados têm 11 anos, é muito possível que estes números já não correspondam à realidade, sendo muito provável que tenham diminuído.

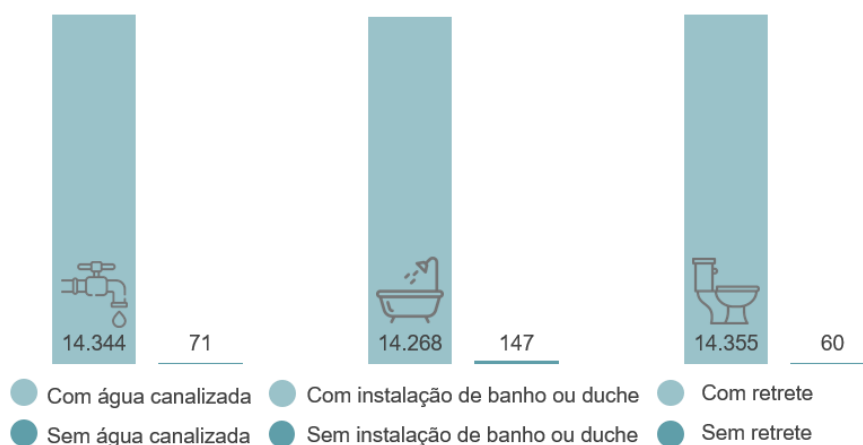


Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ílhavo

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 e características.

No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito considera como condição indigna a sobrelotação dos mesmos sempre que a relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação não seja compatível¹⁸. Para o INE, um alojamento superlotado é um alojamento com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem.

Em 2011, existiam 2.749 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que estavam superlotados em Ílhavo, isto de acordo com a definição do INE, tabela 10. Desta

¹⁸ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: "Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos".



forma, é possível verificar que possivelmente existem pessoas a viver em sobrelotação e como tal poderão ser potenciais candidatos ao 1.º Direito.

Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo

Unidade Geográfica	Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual						
	Total	Alojamentos Sublotados		Alojamentos Superlotados		Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ílhavo (Concelho)	14.370	10.327	71,86	2.749	19,13	1.294	9,01
Gafanha da Encarnação	1.963	1.420	72,34	173	8,81	370	18,85
Gafanha da Nazaré	5.526	3.488	63,12	571	10,33	1.197	21,66
Gafanha do Carmo	582	429	73,71	57	9,79	96	16,50
Ílhavo (São Salvador)	6.299	4.720	74,93	493	7,83	1.086	17,24

Fonte: INE, 2011

Mercado imobiliário

Não obstante a NGPH ter surgido no sentido de impulsionar o incentivo ao arrendamento de habitação, a realidade nacional ao nível deste setor tem sido, nas últimas décadas, orientada para a aquisição, e como tal esta é uma prática comum generalizada por todo o país, com particular incidência nos aglomerados de menor escala, em que o mercado de arrendamento de habitação é manifestamente inferior ao de aquisição.

Segundo a NGPH “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”.

Este modelo gerou assim outros problemas, sendo esta oferta pública direcionada para pessoas com graves carências económicas, existe, cada vez mais, um grupo muito significativo da população que, tendo dificuldades no acesso à habitação, não se insere na denominada “habitação social”, por ter rendimentos superiores aos considerados para tal. Estas situações resultam, muitas vezes, em agregados que vivem em espaços cedidos pela família e amigos, com eles, ou optam por adquirir habitação própria, ou construir a mesma, por vezes até em terrenos cedidos por familiares.

A questão da casa própria tem como clara desvantagem o facto de muitas famílias não terem financeiramente em condições de garantir a manutenção da conservação dos seus próprios imóveis, resultando, mais tarde, em graves problemas habitacionais.

Os agregados com casa própria, ou seja, os proprietários ocupantes da sua habitação, têm, frequentemente, encargos da mesma, isto é, empréstimos bancários, o que contribui também para a falta de folga financeira para assegurar obras de manutenção.

Em 2011, no concelho de Ílhavo, o escalão de encargos mensais com a habitação, isto é, de créditos bancários para esse fim, dos 300 aos 500 euros era o que concentrava mais agregados, seguindo-se o intervalo dos 100 aos 300€. O escalão dos encargos inferiores a 100€ eram os que menos se faziam sentir no Concelho. Deste modo é possível constatar que, muito provavelmente, na maioria dos casos, uma parte significativa dos rendimentos dos agregados são direcionados para a prestação da casa. Mais uma vez, salienta-se que, tendo em consideração que esta análise recai sobre dados de 2011, e uma vez que se assistiu a uma enorme mudança no mercado imobiliário, generalizada por todo o país, é muito provável que atualmente os escalões considerados tenham representações muito diferentes.



No entanto, é de salientar que a esmagadora maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 61,2%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado e, como tal, é provável que algumas delas não tenham sido alvo de obras de conservação e melhoria e, desta forma, os agregados que as ocupam poderão carecer de algum tipo de apoio nesse sentido.

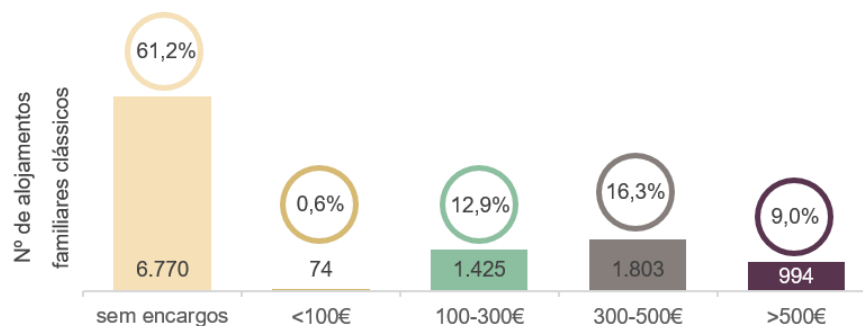


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender também as dinâmicas de mercado de arrendamento no concelho de Ílhavo, procedeu-se a uma análise dos valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados. De acordo com o INE, o valor médio mensal das rendas em Ílhavo rondava, em 2011, os 216,34€, sendo que cerca de 44,5% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 299€.

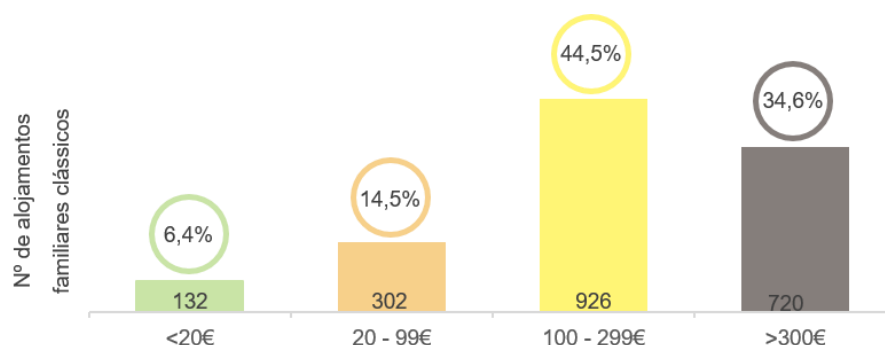


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Ílhavo

Fonte: INE, 2011

Estes valores encontram-se muito desatualizados, uma vez que, refletem a realidade de um país que atravessava, à data de 2011, uma profunda crise económica. Atualmente, o mercado imobiliário assiste a um contínuo crescimento, como já referido, quer no arrendamento, quer nas aquisições, observando-se um significativo aumento dos valores de ambos.

O gráfico 17 demonstra que as rendas inferiores a 20€ e o intervalo dos 20€ aos 99€ concentravam o menor número de alojamentos. É provável que nestes dois grupos estejam integradas famílias que vivem em habitações sociais com rendas apoiadas, e até arrendatários mais idosos, com rendas antigas que não foram sofrendo atualizações, não permitindo aos respetivos senhorios ter capacidade financeira para realizar as obras de conservação necessárias.

Políticas municipais de apoio à habitação e regeneração urbana

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser



efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O município de Ílhavo tem apostado de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir o direito de todos a uma habitação condigna. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

Ao longo dos últimos anos, a CMI reforçou a aposta na revitalização e regeneração urbana do Concelho, um dos mecanismos que contribuiu fortemente para tal foi o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU.

A candidatura ao PEDU foi apresentada em setembro de 2015 e aprovada em março de 2016. A implementação deste Plano no Município de Ílhavo, a desenvolver até 2020, teve um investimento de 6,21 Milhões de euros, numa primeira fase, tendo sido participado em 5,28 Milhões de euros pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional – FEDER. O contrato de financiamento foi formalmente assinado em maio de 2016 entre o Município de Ílhavo e o Programa Operacional da Região centro, CENTRO2020. O PEDU está suportado por três planos de ação distintos, tais como, o Plano de Ação e Regeneração Urbana – PARU, o Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável – PAMUS e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas – PAICD.

Outro dos instrumentos importantes é o Plano Estratégico do Município de Ílhavo – PEMI. O PEMI apresenta três objetivos fundamentais, preparar o futuro de Ílhavo (20 anos), promover a participação da sociedade e escolher prioridades. Foi apresentado no dia 27 de novembro de 2015, na Biblioteca Municipal e deliberado, por unanimidade, em reunião de Câmara no dia 2 de dezembro do mesmo ano. Dos dez eixos estratégicos-âncora, como apresenta a imagem seguinte, importa destacar a Revitalização Urbana, tal como as propostas que este eixo integra.



Figura 8. Plano Estratégico Municipal de Ílhavo

Para além disso, tem, igualmente, existido um importante apoio aos municípios através de programas municipais direcionados para a habitação, nomeadamente o Fundo Municipal de Apoio a Famílias e Indivíduos Carenciados, o Plano Municipal de Apoio à Família e o Programa Municipal de Apoio e Incentivo à Recuperação e Reabilitação de Edifícios do Concelho.

Estes programas têm como objetivo concretizar uma política mais social e equitativa, tal como inclusiva, melhorar o bem-estar e a qualidade de vida das famílias que residem no Concelho e proporcionar a fixação de outras e permitir e compartilhar as obras de restauro e conservação para providenciar condições dignas à habitação, seguidamente é apresentada um breve resumo de cada um destes apoios:



Fundo Municipal de Apoio a Famílias e Indivíduos Carenciados

Surgiu em 2010 e tem elaborado um regulamento que é revisto com regularidade sendo que a última revisão ocorreu em 2020. Este fundo pretende, através de apoios financeiros, prestar serviços e reduzir taxas ou tarifas, nomeadamente, melhorar as condições de habitabilidade, apoiar o arrendamento de habitação, apoiar o empréstimo à habitação, reduzir taxas devido à frequência no Programa das Férias Desportivas ou em equipamentos desportivos ou culturais e outros.

Plano Municipal de Apoio à Família

Tem como principal foco a melhoria da qualidade de vida da população do Concelho e incentivar a que novas famílias ali se fixem. Este plano está direcionado a famílias com dependentes menores, pessoas portadoras de deficiência e idosos dependentes. Ainda, um dos grandes objetivos deste programa é promover a natalidade através de incentivos para que o crescimento e desenvolvimento do Município sejam positivos.

Programa Municipal de Apoio e Incentivo à Recuperação e Reabilitação de Edifícios do Concelho

O património construído em Ílhavo demonstra um estado avançado de degradação e diversas e variadas patologias. Surge, assim, o Programa Municipal de Apoio e Incentivo à Recuperação e Reabilitação de Edifícios do Concelho que quer, como o próprio nome indica, incentivar à recuperação e reabilitação de edifícios com valor social, cultural, arquitetónico e urbano, sendo um complemento a outros programas nacionais já existentes.

Também em matéria da designada habitação social, o Concelho dispõe de alguns fogos. À data, o concelho de Ílhavo apresenta 12 edifícios com um alojamento e 14 edifícios com dois ou mais alojamentos.

Dos 12 edifícios com apenas um alojamento destaca-se um bairro de seis casas pré-



fabricadas, localizado na Avenida dos Bacalhoeiros, na freguesia Gafanha da Nazaré, sendo que, em relação às tipologias, existe um fogo T2, um T4 e quatro T3. Destaca-se, também, uma casa na Costa Nova de tipologia T4, duas casas na Malhada de tipologia T2 e, por fim, três casas na rua das Agradas, freguesia de Ílhavo (São Salvador), duas de tipologia T3 e uma T4.

Relativamente aos 14 edifícios com dois ou mais alojamentos, estes encontram-se na freguesia Gafanha da Nazaré e na freguesia Ílhavo (São Salvador). Na Gafanha da Nazaré localizam-se dois blocos com seis apartamentos cada um, sendo que seis são de tipologia T2 e os outros seis de tipologia T3. Em Ílhavo (São Salvador) existem três blocos com dois apartamentos cada, distribuindo-se três pela tipologia T2 e três pela tipologia T3, e oito apartamentos, dois T2, três T3 e três T4.

É de salientar que o tipo de contrato utilizado, em todos os casos, é o arrendamento apoiado, e que, relativamente à tipologia dos fogos de habitação social existentes, verifica-se que a maioria são de tipologia T2 e T3.

Como já referido, os fogos de habitação social, encontram-se na sua maioria ocupados, apenas quatro estão devolutos, sendo que em março do presente ano irá abrir concurso para ocupação dos mesmos. Como tal, é muito provável que existam famílias que não podendo ser ajudadas por essa via, carecem de algum apoio para conseguirem cumprir as obrigações mensais que um arrendamento no mercado privado acarreta.

A tabela 11 demonstra precisamente que, em 2020, existiam 340 processos ativos para o Programa de Apoio à Renda, sendo que as famílias monoparentais e nucleares eram as mais expressivas.



Tabela 11. Processos ativos para apoio ao arrendamento habitacional (Nº) por tipologia familiar, no concelho de Ílhavo

Tipologia familiar no apoio ao arrendamento habitacional	Processos (Nº)
Alargada	13
Monoparental	103
Nuclear	118
Isolados	101
Extensa	1
Outros Núcleos	4
Total	340

Fonte: Diagnóstico Social do concelho de Ílhavo, 2020

A maioria dos pedidos de apoios registavam-se nos grupos etários 31-50 e 51-64 coincidindo aproximadamente com a faixa etária com mais população desempregada no Concelho, referida no gráfico 9. Ou seja, a população desempregada é, possivelmente, também a que necessita de mais apoios e, será por isso que os grupos etários são coincidentes.

Tabela 12. Apoios (Nº) por idade do requerente, no concelho de Ílhavo

Idade do requerente ao apoio ao arrendamento habitacional	Apoios (Nº)
<2	24
3-5	23
6-10	66
11-17	114
18-30	114
31-50	222
51-64	170
>65	104
Total	837

Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ílhavo, 2020

Ainda através do Diagnóstico Social, é possível verificar as situações profissionais dos requerentes, sendo que, em 2020, 26% eram desempregados, 18% encontravam-se empregados e 12% eram pensionistas, tabela 13.



Tabela 13. Processos (%) por situação profissional, no concelho de Ílhavo

Situação profissional do requerente	Processos (%)
Desempregados	26
Empregados	18
Pensionistas	12
Estudantes	27
Dispensa por CIT/Invalidez	17
Total	100

Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ílhavo, 2020

É importante ressaltar o facto de a segunda situação profissional mais frequente ser de requerentes empregados. Este dado pode ser um indício de que estas pessoas, mesmo auferindo um salário mensal não conseguem comportar uma renda, seja pelo facto de terem baixos salários, devido aos valores elevados do mercado de arrendamento, ou outros. O programa 1.º Direito pode ser uma oportunidade de garantir a estas e/ou outras pessoas o acesso a uma habitação condigna.



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, e para um melhor desenvolvimento da presente ELH, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto da amostra que foi possível obter até ao momento.

Atualmente, o município de Ílhavo tem alguns pedidos de ajuda para habitação. É possível identificar que existem situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às circunstâncias de vida de cada agregado.

Estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas e agregados mais vulneráveis, que vivem em condições extremamente precárias por razões distintas e que carecem de uma resposta urgente. Salienta-se que todos estes casos estão devidamente integrados na presente ELH.

Ao longo dos últimos anos, o Município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão e dinâmica do problema e tendo em consideração as especificidades da realidade deste concelho não foi ainda possível ultrapassá-lo por completo.

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 de Ílhavo, no âmbito da elaboração da presente ELH, particularmente no



desenvolvimento da identificação de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, procedeu ao desenvolvimento de um inquérito de diagnóstico, cujo modelo pode ser consultado no Anexo I deste documento, sendo preenchido no sentido de sinalizar casos concretos e atuais de potenciais candidatos ao 1º Direito.

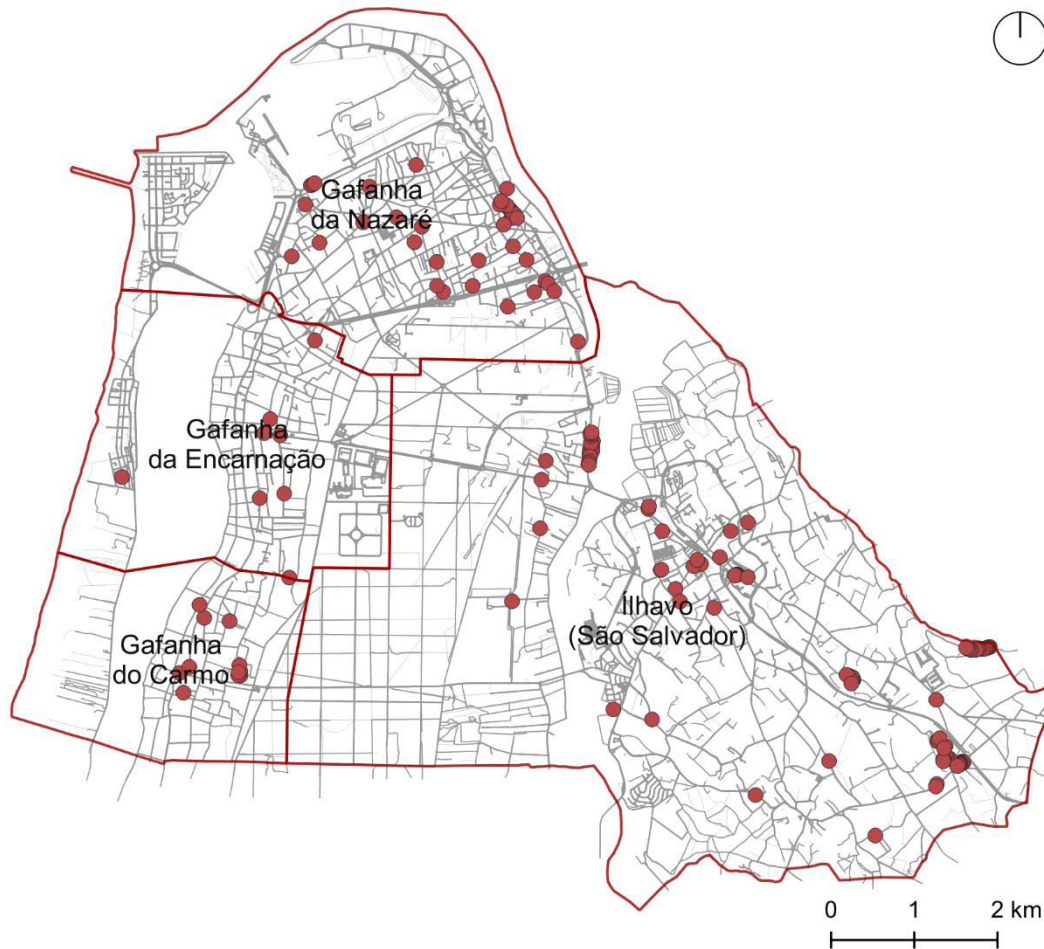
Através do tratamento dos dados obtidos foi possível sinalizar 146 agregados, que se traduzem num total de 399 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna no concelho.

Tal como se pode observar na planta 1 existem agregados sinalizados em várias freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos um pouco por toda a área territorial do concelho. No entanto, há uma clara predominância dos casos identificados na freguesia de São Salvador, com 146 agregados. Assim, de acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- São Salvador - 90
- Gafanha da Encarnação - 8
- Gafanha da Nazaré - 38
- Gafanha do Carmo - 10



Planta 1 | Localização aproximada dos agregados identificados nos inquéritos



Efetivamente verifica-se uma carência habitacional ao nível do concelho de Ílhavo, que se distribui um pouco por todo o território, e ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, constatou-se que alguns têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica.

Relativamente à caracterização destes potenciais candidatos ao 1º Direito, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra o gráfico 18, 55 agregados são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, preocupantes por corresponderem a pessoas isoladas, idosas, e sem qualquer retaguarda familiar.

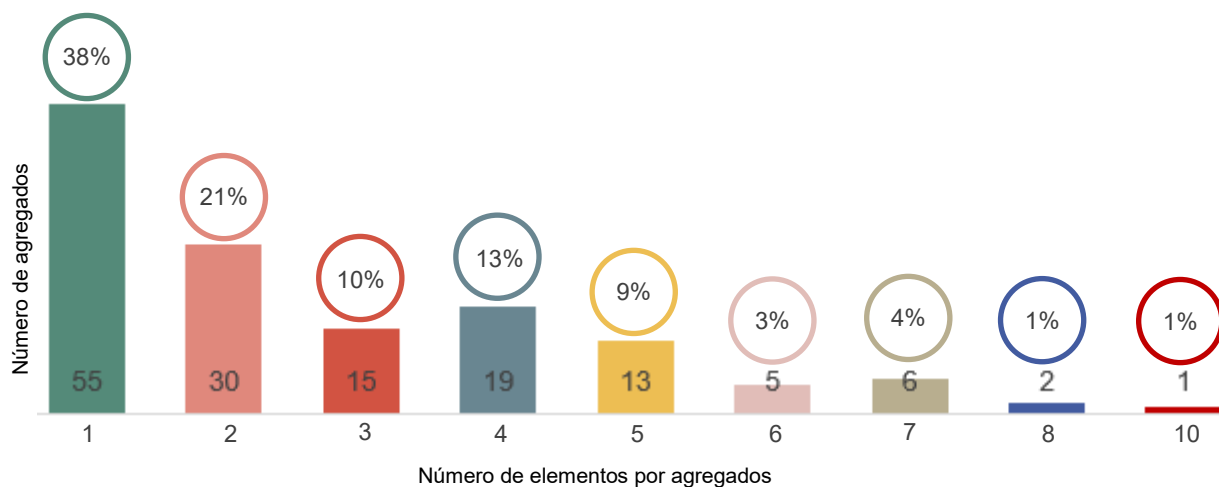


Gráfico 18. Número de elementos por agregado

Fonte: Inquéritos CMI, 2022

Por outro lado, as famílias mais alargadas, com pelo menos cinco elementos cada, têm menos expressão. Ainda assim há a considerar treze agregados com cinco elementos, cinco com seis, seis agregados contam com sete elementos, apenas dois têm oito pessoas e por fim, foi identificado um agregado com dez pessoas.

Estes dados refletem a vulnerabilidade associada a estas famílias, que não têm condições para, de forma autónoma, solucionarem os seus problemas ao nível da habitação. Caso não se atue com a maior celeridade possível nestes casos, a tendência dos mesmos é o progressivo agravamento das condições em que vivem, bem como as consequências que daí advêm.

Muitos dos agregados sinalizados têm características específicas que lhes conferem, por vezes, uma maior urgência no que concerne à resposta habitacional a adotar, bem como a determinadas especificidades que as soluções habitacionais devem acautelar aquando da sua execução.

Como demonstra o gráfico 19, dos 146 agregados, 12 são agregados unititulados, 12 têm pessoas com deficiência(s) na sua composição, três agregados correspondem a adultos



não dependentes que vivem sozinhos e têm pelo menos 65 anos, e há ainda três agregados que são compostos por arrendatários com mais de 65 anos. Salienta-se que algumas destas características podem ser cumulativas, pelo que para melhor entendimento deve consultar-se a tabela de soluções e prioridades do subcapítulo 7.2 que sistematiza as características associadas a cada um dos agregados.

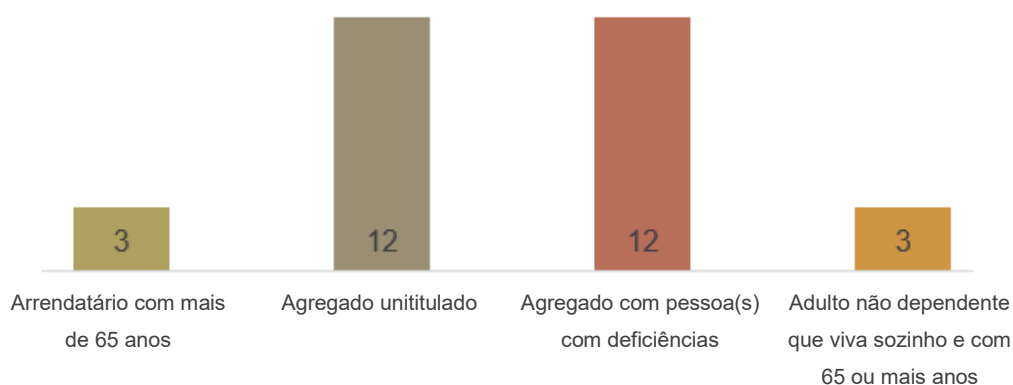


Gráfico 19. Características específicas associadas aos agregados

Fonte: Inquéritos CMI, 2022

Já no que concerne ao espaço de residência, a esmagadora maioria, 103 agregados não vivem nem em casas próprias, nem em casas arrendadas, isto é, residem em “outro”, como demonstra o gráfico 20. Todos eles se enquadram na condição indigna de “Precariedade”, de acordo com o estabelecido pela alínea a) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

É de salientar que destes 103, mais de metade, 71, vivem em contexto de acampamentos. Estão também identificados, nestes 103, 20 agregados que vivem, temporariamente, com ou em casas/espços cedidos por amigos ou familiares, sendo que estas pessoas precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional o mais definitiva possível. Há ainda oito agregados que são sem-abrigo, sendo que alguns destes ocuparam casas ilegalmente, outros não têm casa de todo. Por fim, foram também identificados quatro agregados que vivem em barracas.



Não obstante a evidente indignidade habitacional destes casos, e outros semelhantes, é importante salientar que, esta realidade tem repercussões diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social, pelo que o Município considera fundamental o recurso ao 1º Direito.

Para além das efetivas fragilidades já apontadas, e das condições indignas em que se enquadra, é de salientar que estes têm como agravante uma profunda dificuldade em suportar o valor de uma renda mensal com os atuais preços de mercado. Assim, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar habitação dignas para todos, a candidatura ao 1º Direito apresenta-se como uma inequívoca solução.

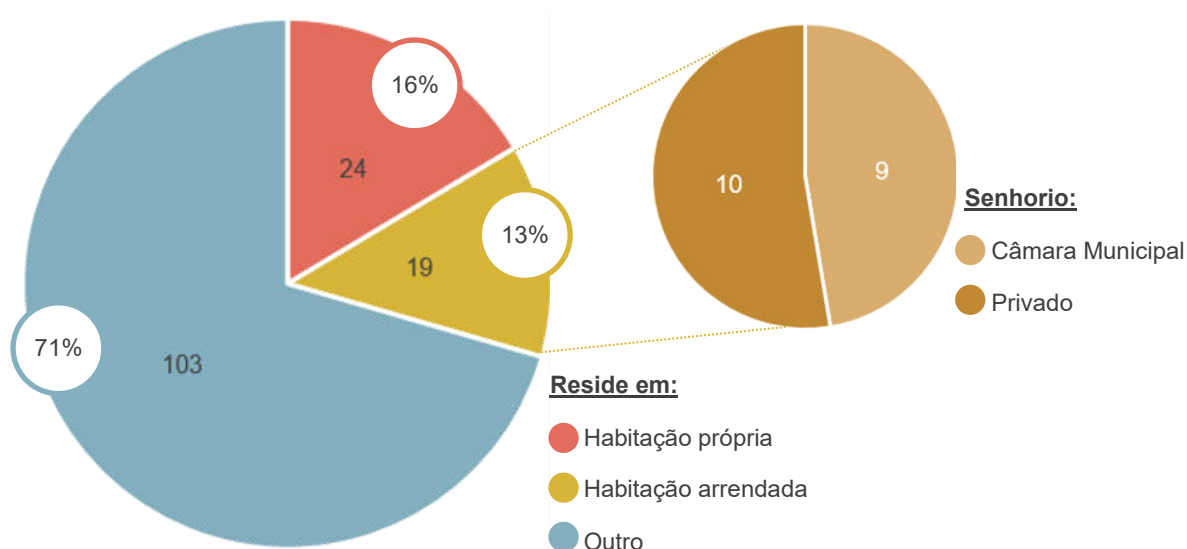


Gráfico 20. Propriedade das habitações/espacos

Fonte: Inquéritos CMI, 2022

Tal como também se pode observar no gráfico 20, seguem-se 24 agregados que vivem em casas próprias, o que denota uma efetiva carência económica, pois os rendimentos que têm não lhes permitem efetuar intervenções no seu próprio património, a fim de o dotar de condições satisfatórias para viver com dignidade. Esta condição resultou numa



permanente falta de manutenção das suas casas, atingindo, em alguns casos, situações muito críticas, particularmente ao nível da salubridade das mesmas.

Por outro lado, verifica-se que a minoria, 19 agregados, vivem em habitação arrendada, sendo que destes, nove encontram-se em habitação da Câmara Municipal e dez no mercado de arrendamento privado.

Consciente de todos estes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social, a oportunidade do Programa 1º Direito é um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Ílhavo.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, os inquéritos de diagnósticos desenvolvido pela CMI integraram as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições destes 146 agregados.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 22, que a maioria, 105, vive em condições de precariedade, seguindo-se 26 em insalubridade e insegurança, depois a inadequação, com dez, e por fim, a sobrelotação, identificada em cinco agregados.

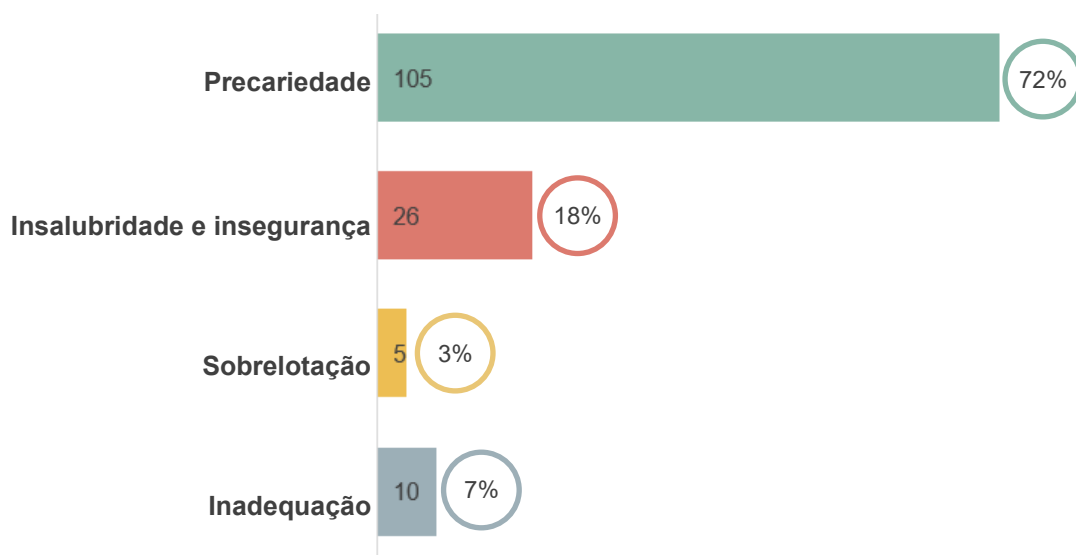


Gráfico 21. Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMI, 2022

Dos 26 agregados que vivem em insalubridade e insegurança, 17 são proprietários dos imóveis em que ocupam. Estes dados demonstram que há uma profunda carência económica destas pessoas que não lhes permite garantir a manutenção e conservação das suas habitações próprias ao longo dos anos, como já foi referido.

É também fundamental reiterar que dos 105 agregados atualmente a viverem em condição de precariedade, 71 vivem em acampamentos, 20 em alojamentos vivem em alojamentos temporários, isto é, estão de forma temporária e/ou transitória, essencialmente, em espaços cedidos a título solidário ou em casas de familiares, sendo que estes agregados precisam de apoio para encontrar uma solução habitacional definitiva. Há ainda oito agregados/pessoas sem-abrigo, quatro famílias que vivem em barracas, e por fim, dois agregados cujo contrato de arrendamento não será renovado, sendo que um é unititulado, e o outro é composto por um arrendatário com mais de 65 anos.

É de salientar que todos estes agregados precisam de apoio para encontra uma habitação definitiva adequada às suas características, como tal acesso ao 1º Direito é fundamental.



Segue-se a inadequação, que concentra dez agregados. É importante salientar que, as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação, o que não acontece nas habitações dos agregados identificados nesta condição.

Por fim, estão identificados cinco agregados a viver em sobrelotação, trata-se de agregados que vivem em habitações cuja tipologia que ocupam não é adequada ao número de elementos que os constitui, demonstrando assim ser inferior ao necessário, face às características destas famílias.

Todos os dados referidos e analisados refletem a evidente carência habitacional no Concelho, considerando-se estes fundamentais para o desenvolvimento da estratégia municipal a implementar, bem como para as soluções a adotar de modo a elencar cronogramas temporais e estabelecer as prioridades de intervenção.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, quer para arrendamento, quer para aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no Concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 9. Esquema Oferta/Procura



Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar uma casa que se ajuste às suas necessidades e condição económica. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social. É fundamental sublinhar que a recente situação epidemiológica do país, e do mundo, devido à pandemia Covid-19, veio agravar a situação económica de algumas famílias, tendo necessariamente repercussões ao nível do acesso à habitação das mesmas.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, entre outro, a Câmara Municipal de Ílhavo considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.



3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Ílhavo, 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

- Localização estratégica, com proximidade com outras cidades importantes;
- Existência de fogos em regime de habitação social;
- Crescimento do parque habitacional;
- Programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU's e ORU's aprovadas.



FRAQUEZAS

- Edificado degradado;
- Grande percentagem de fogos desocupados;
- Mercado de arrendamento limitado e com rendas elevadas;
- Isolamento da população mais idosa.





AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Baixos recursos económicos em algumas faixas populacionais;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento;
- Dificuldade de acesso ao crédito bancário por parte de algumas famílias em situação profissional precária para aquisição de habitação.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- 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.





4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico, com o principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em situações indignas, conclui-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho de Ílhavo, que carecem de apoio específico e direcionado.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de grande carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade.

O grande problema identificado, no que concerne à habitação no concelho recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso das famílias a uma habitação condigna.

A solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento significativo da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.

A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:

- 1º - Pela escassez de solos urbanos de propriedade privada que possam dar origem à edificação de investimentos habitacionais, em lugares centrais.



2º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

3º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma oferta de habitação social e de arrendamento acessível.

Com a promoção de alojamento de “renda acessível”, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, a oferta poderá crescer, e com isso, os custos do arrendamento poderão baixar, ampliando a resolução dos problemas habitacionais de Ílhavo, particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos.

Modelo de **G**overnança

Estratégia

Soluções **H**abitacionais, **P**rogramação e **P**rioridades

Princípios **1º** **D**ireito



5 MODELO DE GESTÃO

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

A Câmara Municipal de Ílhavo assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, preferencialmente até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

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

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

- 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.

A equipa deve ter na sua composição um técnico responsável pela temática da Habitação Municipal.

Deverá também atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento considerado necessário.



A adoção de um modelo de governação próprio 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 a ET 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, entre outros.

A articulação entre a Câmara Municipal de Ílhavo e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação e a fiscalização das intervenções, sendo desta forma, competência da equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

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



Figura 10. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho 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 a ET 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 da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, e acumulando ainda a experiência e competência para a melhor resolução dos problemas habitacionais em Ílhavo.

A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o Município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, tornando-se, deste modo, oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, bem como 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 da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno” das soluções habitacionais necessárias à erradicação dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, possam surgir.



Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração do âmbito temporal da respetiva ELH, deverá ser dotada 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 da ET 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.

A montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da 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, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando 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.



Uma abordagem de gestão expectante 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.

A iniciativa tem de partir do município de Ílhavo, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe 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 na ET 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, a pluralidade dos 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 uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida 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, esta equipa 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, CCDR, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.



6

OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

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

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 146 agregados, através dos inquéritos de diagnóstico realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, 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 todas 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 Ílhavo se reflete de várias formas, sendo francamente mais evidente sob a forma de condições indigna de precariedade, em 72% dos casos identificados.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, em que o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento. É ainda importante referir que a Lei de Bases da Habitação



determina que a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

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

O preconceito em relação à pobreza e à 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. Assim, 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.

O concelho de Ílhavo, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma associada ao estado de conservação dos edifícios, como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população.



Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Ílhavo um Concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades.

A autarquia está, assim, 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.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação assente 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 Ílhavo 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 da integração social

A ELH de Ílhavo 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 cooperação

A Câmara Municipal de Ílhavo assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, das situações de habitação indigna no Município. A equipa técnica, prevista no capítulo 5, visa a avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, podendo 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 a ET tornará possível ao mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

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

Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Ílhavo 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 Ílhavo preconiza.

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

Princípio da estabilidade

A ELH de Ílhavo 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 de 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 Ílhavo 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 equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Ílhavo, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, e a Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.



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

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. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita 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.

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 reabilitação do edificado

Embora algo condicionada, dada a complexidade no contexto imobiliário de Ílhavo, a promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê, sempre que possível, o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, quer público, quer privado, ainda que esta solução habitacional seja complementada com aquisição de imóveis, alguns dos quais para subsequente reabilitação, bem como com construção nova, 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 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, IGT, 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 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 do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Ílhavo, existem agregados identificados a residir em habitação própria, vivendo os restantes sobretudo em habitações arrendadas ou alojamentos temporários, não dispendo estes de uma habitação própria ou arrendada. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível tendo em contas as limitações impostas pelo contexto imobiliário do concelho, enveredar pela via da reabilitação do edificado, e, em paralelo, apostar na construção nova como forma de garantir soluções habitacionais para todos os agregados que delas necessitam e que foram identificados nesta ELH. Pretende-se que os realojamentos necessários, cuja resposta será dada pela CMI, sejam solucionados através do arrendamento dos fogos reabilitados e dos construídos.

Princípio refletido nas 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.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais realistas, que respondam efetivamente aos problemas da população alvo do 1º Direito. A grande prioridade do Município visa preconizar e concretizar soluções para todos os



agregados já identificados, e não obstante a efetiva maior urgência para os que se encontram a viver em condições de maior vulnerabilidade, é fundamental ter em consideração a maior ou menor complexidade, logística e burocracia associadas à execução das soluções previstas. Nesse sentido, foram elencados três níveis de prioridade, 1 a 3, para cada agregado na tabela de soluções e prioridades do subcapítulo 7.2, sendo desta forma também possível estabelecer os cronogramas temporais e financeiros do subcapítulo 7.3 do presente documento.

Não obstante a dificuldade já referida no que concerne à reabilitação do edificado existente no concelho, a intervenção municipal visa também contribuir, na medida do possível, para a regeneração da imagem urbana do Concelho, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Importa realçar o facto de, atualmente, Ílhavo ter aprovada e publicada uma área de reabilitação urbana, cuja delimitação pode ser consultada no anexo II do presente documento, e respetiva operação de reabilitação urbana simples, pelo que, se alguns dos imóveis que forem adquiridos e/ou reabilitados estiverem inseridos na mesma, será possível usufruir dos benefícios fiscais associados à ARU.

Salienta-se que, a CMI poderá a qualquer momento aprovar novas áreas de reabilitação urbana e novas operações de reabilitação urbanas, ORU, simples ou sistemáticas, nos termos da legislação em vigor. Os incentivos destes instrumentos 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 ARU com ORU aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que



reconduzam 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.

De salientar que os instrumentos suprarreferidos apenas podem ser considerados na totalidade para ORU sistemáticas, sendo que as simples têm acesso apenas aos previstos entre a alínea a) e e). Caso se venha a considerar pertinente, a CMP poderá recorrer aos instrumentos de execução legalmente previstos, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os 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 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, entre outros). 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.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Ílhavo não poupará esforços. 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, que tal como menciona o referido diploma, pretende:

- 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 a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Ílhavo pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, não descorando o estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



7 PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 146 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, como já foi referido.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da presente ELH foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos agregados já identificados que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente. É de salientar que, embora se tenha verificado casos de agregados em habitações com vários problemas, apenas se associou uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho a cada agregado.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH.

A autarquia de Ílhavo pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos.

Como já foi referido, atendendo à situação imobiliária do concelho de Ílhavo, embora a autarquia tenha, efetivamente, uma política habitacional que pretende promover e incentivar a reabilitação do edificado existente, não é possível adotar este tipo de intervenção como única. Assim, as opções habitacionais tomadas no âmbito do 1º Direito integram uma solução mista, que integra a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, a aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação, a aquisição



de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais e a aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados.

Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 146 agregados, identificados através dos inquéritos de diagnóstico.

É ainda importante salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais e respetivo cronograma temporal.



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS					PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS					PRIORIDADE		
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos	Agregado unificado	Adulto não dependente a viver sozinho com 65 ou mais anos	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privada	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Benefetária	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de empreendimentos habitacionais	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados			
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	TG-17	T1	2						X								X				1
	TG-18	T1	1						X								X				1
	TG-19	T1	1						X								X				1
	TG-20	T1	1						X								X				1
	TG-21	T1	1						X								X				1
	AP-19	T1	2	X					X								X				1
	AP-20	T1	1	X					X								X				1
	INO-18	T1	1	X					X								X				1
	JP-1	T1	1														X				3
	L-1	T2	4														X				1
INADEQUAÇÃO	L-3	T1	1														X				1
	L-5	T1	1														X				1
	L-8	T1	1														X				1
	L-9	T2	2				X										X				1
	L-10	T1	1														X				1
	AP-21	T1	2	X					X								X				1
	AP-25	T1	1														X				3
	CG-5	T3	4	X													X				3
	INO-11	T3	5									X					X				3
	SOBRELOTAÇÃO	INO-14	T3	5								X						X			
INO-13		T3	5								X						X				3
JP-3		T4	7	X													X				3
Totais			399	12	2	2	12	2	2	24	9	10	103	24	122	33	6	30	13	64	



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 146 agregados, 24 são beneficiários diretos. Os restantes 122 agregados, dada a situação em que se encontram, terão as suas soluções habitacionais concretizadas através da CMI, enquanto entidade beneficiária.

Como já foi referido, as opções habitacionais adotadas pela CMI no âmbito do Programa 1º Direito foram, parcialmente, condicionadas por circunstâncias do contexto imobiliário atual do concelho. Não obstante a efetiva necessidade de reabilitação de edificado existente, não é viável adotar esta solução como resposta exclusiva para os 146 agregados. Como tal, o município optou por um conjunto de soluções habitacionais que visa, sobretudo, dar uma resposta adequada a todas estas famílias identificadas.

Por fim, e relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em três níveis sendo o nível 1 de resolução mais rápida e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com o cronograma de execução das intervenções, apresentado no subcapítulo 7.3.



7.3 | 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, preferencialmente não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de uma equipa técnica, ET, que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro 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 Ílhavo 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 da “equipa técnica”

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 da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica 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 sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

A equipa técnica deverá ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo aos recursos humanos que já existem nos 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, da designação do diretor da ET, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir a erradicação destas situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Ílhavo, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, 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 da ET, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

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 da ET. Desta forma procura-se, 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, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da ET, 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 pela ET 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 do período de vigência da operação a ET terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria ET.

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 Ílhavo 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 da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá à equipa técnica da ELH de Ílhavo fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH	■		
2. Nomeação de um Diretor Técnico	■		
3. Instalação da ET	■		
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 <i>Report</i>	■	■	■
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, preferencialmente, até 2024, sendo necessário definir prioridades, a CMI prevê iniciar todas as soluções habitacionais elencadas, entre 2022 e 2024, como se pode verificar nos cronogramas temporais infra.

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMI

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMI

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	9	-	-	9
Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	-	6	-	6
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	-	30	-	30
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	-	-	13	13
Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	-	-	64	64



Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	24	-	-	24

Por fim, sublinha-se que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 146 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.



8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

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

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

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de participação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno 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 Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas, cujo principal objetivo é o acesso a uma solução habitacional adequada, financiada através do 1º Direito. 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.

Deste modo, a Câmara Municipal de Ílhavo pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Ílhavo 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 da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- 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 ELH 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 alterações 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 Ílhavo, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, 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.



11

BIBLIOGRAFIA

Planos e documentos municipais

Revisão do Plano Diretor Municipal - Relatório do Plano – 2014

Diagnóstico Social do Concelho de Ílhavo – 2020

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – 2015

Plano Estratégico do Município de Ílhavo - 2015

Legislação

(na sua redação atual)

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 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Lei n.º 83/2019, 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação - estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

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

Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro - Altera a regulamentação do 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 81/2020, de 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de



bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

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.

Sites Consultados

Os becos e as vielas de Ílhavo – as origens e os mitos. Acedido em setembro de 2021, disponível em: <https://silo.tips/download/os-becos-e-as-vielas-de-ilhavo-as-origens-e-os-mitos>

Transição das rendas antigas acaba. Cem mil famílias vão pagar mais. – Diário de Notícias. Acedido em setembro de 2021, disponível em: <https://www.dn.pt/dinheiro/transicao-das-rendas-antigas-acaba-cem-mil-familias-vaopagar-mais-11593219.html>

ResearchGate - Ria de Aveiro: Uma Visão dos Processos Ambientais, Ecológicos e Socioeconómicos – consultado em setembro de 2021, em https://www.researchgate.net/figure/Figura-3-Localizacao-da-Ria-de-Aveiro-e-principais-canais-do-sistema_fig3_216791445

Classificação Climática – Câmara Municipal de Ílhavo. Acedido em setembro de 2021, disponível em <https://www.cm-ilhavo.pt/municipio/caraterizacao/classificacao-climatica>

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.iefp.pt/>



Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em janeiro de 2022, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Portal da Habitação. Acedido em janeiro de 2022, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

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 na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

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

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

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

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

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

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.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ílquido 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 adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.



Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

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

Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
- ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

Insalubridade e insegurança** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

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

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.



Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁹, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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%.

¹⁹ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

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.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.
- d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços



do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

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.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento geográfico do concelho de Ílhavo	9
Figura 2. Porto de Aveiro na Cidade da Gafanha da Nazaré – Ílhavo	10
Figura 3. Parque de Ciência e Inovação, PCI - dos 35 ha do PCI, 30 ha localizam-se no município de Ílhavo.....	11
Figura 4. Corredor Atlântico	12
Figura 5. Localização dos Canais de Mira e de Ílhavo	13
Figura 6. Ponte da Malhada	15
Figura 7. Fábrica da Vista Alegre.....	16
Figura 8. Plano Estratégico Municipal de Ílhavo.....	50
Figura 9. Esquema Oferta/Procura	63
Figura 10. Esquema modelo de gestão	71

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Ílhavo	19
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho de Ílhavo	27
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho de Ílhavo	27
Tabela 4. Poder de compra per capita por localização geográfica	28
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro	29
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ílhavo	30
Tabela 7. Beneficiários (Nº e %) de Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, no concelho de Ílhavo	35



Tabela 8. Edifícios (N.º) no concelho e nas freguesias de Ílhavo	36
Tabela 9. Idade média dos edifícios (Anos), do concelho e das freguesias de Ílhavo ..	37
Tabela 10. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo.....	45

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Ílhavo	20
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Ílhavo	21
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Ílhavo	23
Gráfico 4. Dificuldades (Nº) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Ílhavo.....	24
Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ílhavo	25
Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) sem nenhum nível de escolaridade por sexo, no concelho de Ílhavo.....	26
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Ílhavo.....	31
Gráfico 8. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ílhavo	32
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Ílhavo	33
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Ílhavo	34
Gráfico 11. Edifícios (N.º) por estado de conservação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo	38
Gráfico 12. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, no concelho e nas freguesias de Ílhavo	39



Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Ílhavo.....	41
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho e nas freguesias de Ílhavo.....	42
Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Ílhavo	44
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Ílhavo.....	47
Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Ílhavo.....	48
Gráfico 18. Número de elementos por agregado.....	58
Gráfico 19. Características específicas associadas aos agregados	59
Gráfico 20. Propriedade das habitações/espços	60
Gráfico 21. Agregados a viver em situações indignas.....	62

Anexos

ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade * : Contacto: _____

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação * : _____ N.º de pessoas do agregado * : _____

Freguesia * : _____

Morada * : _____

Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:

Arrendatário com mais de 65 anos:

Agregado unititulado:

Agregado com pessoa(s) com deficiências:

Declaração de insolvência de elementos do agregado:

Adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos:

O agregado identificado reside em *:

Habitação própria

Habitação arrendada

Outro

No caso do agregado residir em habitação arrendada, identifique o senhorio *:

Câmara Municipal

IHRU

Privado

Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	Sem-abrigo (Pessoas sem casa, a viver na rua ou em alojamentos temporários; pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente)	<input type="checkbox"/>	
		Barracas	<input type="checkbox"/>	
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>	
		Alojamento temporário (Pessoas a viver por solidariedade em casas de familiares/amigos, ou em paços cedidos por eles ou outros; pessoas a viver em casas sem qualquer vínculo legal - sem contratos de arrendamento)	<input type="checkbox"/>	
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência (transitado em julgado)	<input type="checkbox"/>
			Violência doméstica	<input type="checkbox"/>
			Operações urbanísticas municipais	<input type="checkbox"/>
			Não renovação contrato arrendamento → #	<input type="checkbox"/>
		INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO (Como por exemplo quartos sem janelas; inexistência de quarto-de-banho e/ou cozinha no interior da habitação, casas sem condições de salubridade, estanquidade e higiene, edificações sem condições mínimas de habitabilidade.)		<input type="checkbox"/>
		SOBRELOTAÇÃO (Sempre que não exista pelo menos uma divisão comum e mais uma por casa casual, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos)		<input type="checkbox"/>
INADEQUAÇÃO (Incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores. Por exemplo quando há degraus no acesso à casa e a pessoa não consegue subir; quando não tem um quarto-de-banho ou cozinha, ou outra divisão, adaptado à condição física da pessoa; quando as portas são estreitas para, por exemplo, passar uma cadeira de rodas,...)		<input type="checkbox"/>		

Apenas podem ser considerados os agregados unititulados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Reabilitação da habitação onde vive atualmente

Realojamento

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

Sim

Não

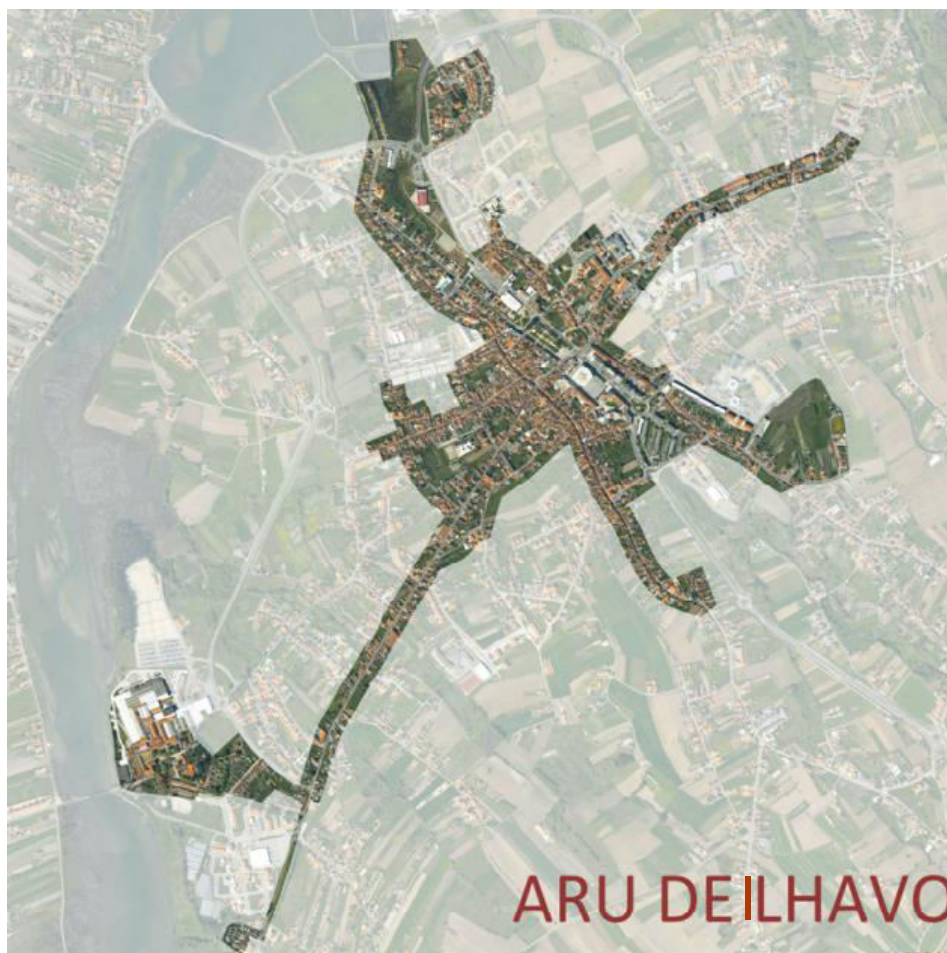
7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE ÍLHAVO*

DATA: _____

ANEXO II – Áreas de Reabilitação Urbana

ARU de Ílhavo



Situação do processo: ARU e ORU simples aprovada

Âmbito temporal: 14 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2016-02-19

ANEXO III - Nova Geração de Políticas de Habitação

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 excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação 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 socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa 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 – Tabelas Resumo

Sistematização dos agregados identificados no diagnóstico

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIIDADE	barracas	-	-	4	105	9	304
	alojamento temporário	-		20		34	
	sem-abrigo	peças vulneráveis (art. 10º)		8		8	
	acampamentos	núcleos precários (art. 11º)		71		250	
	não renovação contrato arrendamento	-		2		3	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	-	-	habitação própria	17	26	29	54
			habitação arrendada CMI	9		25	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	7	10	12	15
			habitação arrendada CMI	3		3	
SOBRELOTAÇÃO	-	-	habitação arrendada CMI	5	5	26	26
				Total	146		399


Sistematização das soluções habitacionais e prioridades

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES							
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CM	Beneficiários Diretos	Ano de execução			Prioridade
				2022	2023	2024	
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	9	-	9	-	-	1
	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação	6	-	-	6	-	2
	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	30	-	-	30	-	2
	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	13	-	-	-	13	3
	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	64	-	-	-	64	3
Beneficiários Diretos	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	-	24	24	-	-	1
Total		122	24	33	36	77	

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugaroplano@lugaroplano.pt

 www.lugaroplano.pt