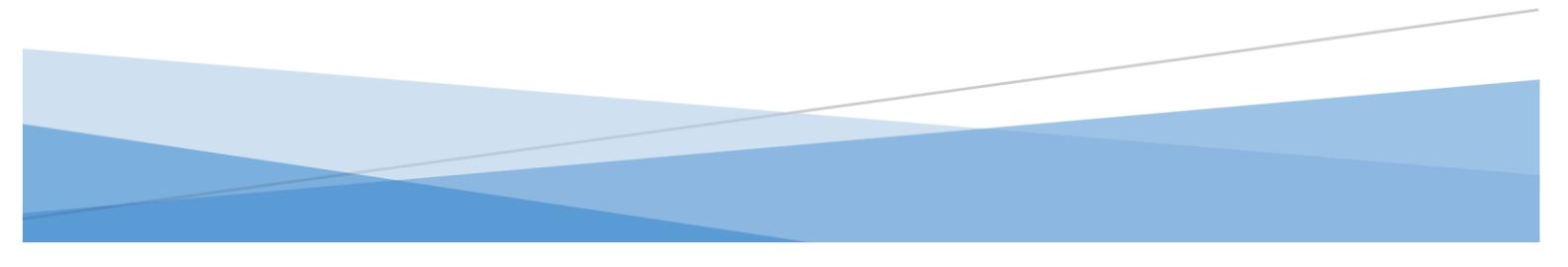




ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO PARA O MUNICÍPIO DA MAIA

que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito –
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Dezembro 2019



O presente documento traduz a **Estratégia Local de Habitação do Município da Maia** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, foi elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda., em parceria com a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção.

Dezembro de 2019

Índice

1.	INTRODUÇÃO	1
1.1.	Enquadramento	1
1.2.	Objetivos do Trabalho	3
1.3.	Síntese da Metodologia Adotada	5
2.	CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DA MAIA	7
2.1.	Retrato Municipal do Setor da Habitação	7
2.2.	Caracterização do Parque Habitacional Municipal	15
2.3.	Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação	24
3.	ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO.....	31
3.1.	Missão	31
3.2.	Objetivos e Medidas	34
3.3.	Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais	45
3.4.	Modelo de Governação	53
3.4.1.	Modelo de Gestão e Organização	53
3.4.2.	Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	57
3.4.3.	Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação	59
4.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO	61
4.1.	A Nova Geração de Políticas de Habitação	61
4.2.	Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	66
4.3.	Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	69
4.4.	Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	74
4.5.	Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	77
4.6.	Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município da Maia	81

5. APRESENTAÇÃO DA CANDIDATURA AO PROGRAMA 1º DIREITO.....	87
5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes	88
5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas	91
5.3. Programação das Soluções Habitacionais	93
5.4. Priorização das Soluções Habitacionais	95
5.5. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito	105
 Índice de Quadros	111
Índice de Figuras	113
Equipa Técnica	114
 ANEXO	115

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos sinergéticos e de valor acrescentado para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e 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.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta adequada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através da criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”¹ e que tem por missão:

- 1) 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;
- 2) 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.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

Igualmente, é de sublinhar a recente aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro) que, pela primeira vez na Democracia Portuguesa, estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

É pois, neste contexto, que o papel dos municípios portugueses tem uma grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios compete programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Por sua vez, ao Estado compete assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação.

¹ Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018.

Para uma boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

De acordo com esta nova Lei de Bases, a política municipal de habitação é consubstanciada na Carta Municipal de Habitação, no Relatório Municipal de Habitação e no Conselho Local de Habitação.

Em suma, ao decidir elaborar uma Estratégia Local de Habitação, o Município da Maia pretende assim preparar-se para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que se colocam no âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como da nova Lei de Bases de Habitação, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

1.2. Objetivos do Trabalho

O presente relatório tem por objetivo apresentar a **Estratégia Local de Habitação do Município da Maia** que consubstancia uma candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação².

A Estratégia Local de Habitação do Município da Maia (ELH-MM) pode-se considerar como um instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Deste modo, a ELH-MM incluiu:

- A) Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço;
- B) Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável;
- C) A definição estratégica dos objetivos e das medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social;

² Nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

- D) O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- E) O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- F) A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, designadamente a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (adiante abreviadamente designada por Espaço Municipal), a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município da Maia inicia uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu território;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

Face à magnitude das questões e dimensões associadas ao tema da habitação presentes no Município da Maia, e por razões de ordem operacional e de urgência temporal, optou-se, nesta fase, por apenas considerar a elaboração da Estratégia Local de Habitação para este Município e a respetiva candidatura ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa segunda fase dos trabalhos, será desenvolvida a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.

1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com a Espaço Municipal, enquanto entidade gestora do parque habitacional municipal, garantindo assim um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A elaboração da ELH-MM foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 4 fases de atuação estratégica:

- i) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho da Maia;
- ii) Definição estratégica de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do concelho da Maia;
- iii) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município da Maia;
- iv) Estruturação de uma candidatura do Município da Maia ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Por sua vez, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, num primeiro momento, nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação “in loco” do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais geridos pela Espaço Municipal;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do concelho da Maia, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU's e outros planos territoriais e setoriais).

Num segundo momento, aquando da definição da estratégia, dos objetivos e das propostas a implementar, foi possível auscultar os principais interlocutores da Espaço Municipal sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresenta-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da ELH-MM, que incorpora diferentes conteúdos:

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

Fases	Conteúdos
FASE 1 Diagnóstico e Caracterização da Situação Habitacional do Concelho da Maia	1.1. Retrato Municipal do Setor da Habitação 1.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal 1.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação
FASE 2 Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Concelho da Maia	2.1. Missão 2.2. Objetivos e Medidas 2.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais 2.4. Modelo de Governação
FASE 3 Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município da Maia	3.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação 3.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional 3.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado 3.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano 3.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais 3.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município da Trofa
FASE 4 Estruturação de uma candidatura do Município da Maia ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	4.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes 4.2. Apresentação e Priorização das Soluções Habitacionais Preconizadas 4.3. Programação das Soluções Habitacionais 4.4. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DA MAIA

2.1. Retrato Municipal do Setor da Habitação

A Estratégia Local de Habitação tem como primeira referência o diagnóstico da situação, nomeadamente a identificação de problemas e necessidades a que é preciso responder, de recursos disponíveis para essa resposta e de tendências de evolução do contexto local que devam ser tidas em conta numa perspetiva de futuro.

Este ponto, intitulado Retrato Municipal do Setor da Habitação, procura identificar os aspetos mais gerais da situação do concelho da Maia, relacionados com as dinâmicas demográficas, as características e evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação, e as condições e problemas de habitação das famílias.

Os Recenseamentos da População e da Habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre estes aspetos. Justifica-se, por isso, a sua utilização. Deve, mesmo assim, ter-se em conta a distância temporal para o último Recenseamento, fazendo apelo a outros dados mais recentes e ao conhecimento local disponível. A criação de condições de recolha e atualização deste conhecimento local, instrumental para a rapidez da resposta aos problemas, deve, de resto, ser uma preocupação da Estratégia Local de Habitação.

O Quadro 2 apresenta os principais números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos, relativos ao período entre 1991 e 2011. Retrata claramente uma dinâmica de crescimento: o número de famílias e o número de alojamentos quase que duplicam em vinte anos; verifica-se uma dinâmica de atração de população (11% da população residente em 2011 tinha mudado de residência relativamente a 2005, sendo proveniente de outro município ou do estrangeiro, uma das percentagens mais altas da região Norte). Esta dinâmica foi acompanhada pela diminuição da dimensão média da família, passando de 3,5 para 2,7, valor que se situa na média da Área Metropolitana do Porto e ligeiramente acima da média nacional.

Ainda que não haja dados comparáveis, há várias indicações de um forte abrandamento desta dinâmica, nos últimos anos. As estimativas da população residente, publicadas pelo INE, apontam para uma quase estabilização da população residente, com a diminuição da população residente em todos os escalões etários com menos de 40 anos e o aumento da população residente com mais de 40 anos. Por outro lado, os dados, publicados pelo INE, relativos às licenças de construção evidenciam duas mudanças significativas: do ponto de vista quantitativo, de um número total de 7.337 fogos em licenças para construção nova, no período de 2001 a 2010, passa-se para um número total de 462, no período de 2011 a 2017; ao mesmo tempo, em termos relativos, as licenças associadas à reabilitação de habitação passam de 4% para 61% do total de licenças para habitação.

O aumento do número de alojamentos familiares é acompanhado pelo aumento do número de alojamentos vagos, que mais do que duplica entre 1991 e 2011 (embora com um aumento menos expressivo na última década desse período), pela estabilização do número de alojamentos de uso secundário e pelo aumento do número de alojamentos coletivos. Dos 6.649 alojamentos vagos em 2011, estariam no mercado, para venda ou arrendamento, 3.110: trata-se de um valor muito

significativo, indicador de uma margem de utilização do parque habitacional existente, mas, mesmo assim, inferior à variação do número de famílias na década de 2001 a 2011. Deve, no entanto, ter-se em conta que esses alojamentos vagos corresponderão a situações muito diferenciadas, do ponto de vista das características e qualidades dos alojamentos.

Quadro 2 – Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos

	1991	2001	2011
População residente	93.151	120.111	135.306
Famílias clássicas	26.704	40.569	50.268
Edifícios	19.681	24.500	26.812
Alojamentos familiares	30.229	48.778	59.667
Alojamentos familiares clássicos	30.103	48.475	59.571
Residência habitual	26.220	39.709	49.827
Uso secundário	1.625	3.089	3.095
Vagos	2.258	5.677	6.649
Alojamentos não clássicos	100	269	43
Alojamentos coletivos	26	34	53

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

Nota: As estimativas publicadas posteriormente pelo INE apontam para 136.769 habitantes e 60.228 alojamentos em 2017

Em resumo, o Quadro 2 coloca uma primeira questão estratégica: a necessidade de gerir a transição de um modelo claramente expansivo, caracterizado pelas fortes dinâmicas de atração de famílias e de construção de habitação para um modelo de crescimento mais lento e mais orientado para a utilização do parque residencial existente. Ao mesmo tempo, sublinha-se o contexto de alteração nas estruturas familiares e, mesmo, da procura de outras formas de habitação, de que o crescimento do número de alojamentos coletivos poderá ser indicador.

Já os quadros 3 e 4 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos. Em termos estruturais, o Município da Maia é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que, em 2011, corresponde a 72% do total dos alojamentos clássicos de residência habitual. Comparando a situação de 2001 com a situação de 2011, pode falar-se, em termos gerais, de estabilidade, no que diz respeito quer à relação entre arrendamento e a ocupação pelo proprietário, quer aos principais tipos de entidade proprietária.

Se as percentagens dos alojamentos ocupados pelo proprietário e dos alojamentos arrendados não variaram de forma significativa, entre 2001 e 2011, existiram, no entanto, alterações no interior de cada um desses setores. No caso dos alojamentos ocupados pelo proprietário, é maior a importância do crédito à aquisição de habitação. Uma análise, por município, dos dados dos Censos 2011 relativos à proporção de alojamentos do próprio com encargos revela que o Município da Maia é, no contexto nacional, o 6º município com valor mais elevado dessa

proporção (62,3%), destacando-se com Valongo, no contexto da região Norte. Este indicador permite associar a dinâmica de aumento do número de famílias e de alojamentos, verificada na Maia, e a importância do crédito à aquisição de habitação.

Quadro 3 – Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total		39.709	-	49.827	-
Proprietário ou co-proprietário		28.935	72,9	35.238	70,7
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação				554	1,1
Arrendatário ou subarrendatário	Total	9.410	23,7	11.191	22,5
	Contrato com prazo certo	1.849	4,7	3.632	7,3
	Contrato de duração indeterminada	6.611	16,6	6.327	12,7
	Contrato de renda social ou apoiada	730	1,8	1.086	2,2
	Subarrendamento	220	0,6	146	0,3
Outra situação		1.364	3,4	2.884	5,7

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Quadro 4 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

		2001		2011	
		Nº	%	Nº	%
Total	39.709	100,0		49.827	100,0
Ocupante proprietário	28.935	72,9		35.792	71,8
Com encargo pela compra	16.078	40,5		22.296	44,7
Sem encargo pela compra	12.857	32,4		13.496	27,1
Outro proprietário	10.774	27,1		14.035	28,2
Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau	1.881	4,7		2.420	4,9
Particular ou Empresa Privada	7.879	19,8		9.749	19,6
Empresa Pública	24	0,1		39	0,1
Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos	150	0,4		85	0,2
Autarquias Locais	824	2,1		1.687	3,4
Cooperativas de Habitação	16	0,0		55	0,1

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Verificam-se, também, alterações no setor do arrendamento, com o aumento das situações de contrato com prazo certo, num contexto de predomínio tradicional dos contratos de duração indeterminada, e com o aumento das situações de contrato com renda social ou apoiada.

Em resumo, os Quadros 3 e 4 colocam as seguintes três questões estratégicas, relacionadas com o papel dos diversos agentes e dos seus recursos. Em primeiro lugar, estamos num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, o que implica a capacidade de pensar e utilizar instrumentos de intervenção adequados a essa situação. Em segundo lugar, estamos num contexto, que importa acompanhar, de transformação das condições de desenvolvimento dos setores do arrendamento, tradicionalmente associado a contratos de duração indeterminada, e da casa própria, associado à expansão do acesso ao crédito. Em terceiro lugar, estamos num contexto em que o papel do município na provisão de habitação é mais relevante.

O retrato feito a partir dos quadros anteriores tem, como foi referido, a óbvia limitação da distância temporal já existente para os Censos 2011. No entanto, a informação existente sobre períodos mais recentes, e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda escassa. Só muito recentemente o INE pública informação sobre preços de venda e rendas de habitação. Caberá, por isso, à Estratégia Local de Habitação criar mecanismos de acompanhamento célere da situação da habitação.

A informação dos Quadros 5 e 6 deve ser entendida, neste contexto, como uma primeira referência de análise. O quadro 5 apresenta alguns dados relacionados com os mercados de arrendamento e de “casa própria”. No que diz respeito ao arrendamento, sublinham-se três indicações principais: uma imagem de dinamismo, aferido pelo número de contratos recentes de arrendamento; uma tendência de aumento do valor das rendas, em termos absolutos e em termos relativos, quando comparado com a média nacional e a média da Área Metropolitana do Porto; finalmente, um valor de renda média do alojamento social elevado, em comparação com a maioria dos municípios portugueses, que se explica pela especificidade do parque de alojamento social da Maia, associada à importância do arrendamento resolúvel³.

Quadro 5 – Informação sobre os mercados de habitação

	Maia (1)	PORUGAL (2)	(1) / (2) (%)
Valor médio mensal das rendas (2011)	234,85	234,99	99,9
Contratos celebrados entre 2006-11	4.629	343.001	
Renda média (alojamento social, 2015)	116		
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2017)	1.209	84.383	
Valor mediano da renda por m ² (2º semestre de 2017)	4,78	4,39	108,9
Contratos de arrendamento celebrados (2º semestre de 2018)	1.134	77.723	

³ Arrendamento resolúvel são contratos atípicos de arrendamento apoiado com promessa de compra e venda ao fim de 25 anos.

Valor mediano da renda por m ² (2º semestre de 2018)	5,26	4,80	119,8
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (2011)	402,60	395,25	101,90
Valor mediano de venda por m ² (3º trimestre de 2016)	779	855	91,1
Valor mediano de venda por m ² (3º trimestre de 2018)	968	984	98,4
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2011, 10 ⁶ Euro)	2.116	113.025	
Total dos empréstimos à habitação (31-12-2018, 10 ⁶ Euro)	1.635	93.015	

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; Banco de Portugal

Assinala-se, no entanto, a distância verificada entre os valores médios do arrendamento social, e os valores medianos das rendas de mercado, que pode ser um primeiro indicador de dificuldade de acesso ao mercado por parte das populações de menores rendimentos.

No que diz respeito ao mercado de venda de habitação, sublinha-se também a tendência de aumento do valor mediano de venda, com um acréscimo de 24% em dois anos. Ao mesmo tempo, em comparação com 2011, verifica-se uma redução do volume de crédito à aquisição de habitação.

O Quadro 6 procede a um primeiro ensaio de análise da acessibilidade financeira ao mercado de arrendamento segundo o rendimento dos agregados familiares. Essa análise assume um conjunto de referenciais normativos, utilizados em Portugal, sobre o esforço financeiro com a habitação e sua eventual variação com o rendimento: os referenciais associados ao conceito de renda apoiada, ao recente programa “Porta de Entrada” e ao conceito de “arrendamento acessível”.

Quadro 6 – Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)

Rendimento		Renda Apoiada		Porta Entrada		Renda Acessível		Renda Mediana	
		T.E.		T.E.		T.E.		80 m ²	100 m ²
1 IAS	435,76	6,7	29	25,0	109	35,0	153	421	526
2 IAS	871,52	13,4	117	25,0	218	35,0	305	421	526
2,5 IAS	1089,4	16,8	182	25,0	272	35,0	381	421	526
3 IAS	1307,28	20,1	263	25,0	327	35,0	458	421	526
3,5 IAS	1525,16	23,5	358	25,0	381	35,0	534	421	526
4 IAS	1743,04	25,0	436	25,0	436	35,0	610	421	526

Nota. TE = Taxa de esforço (%), nos programas de renda apoiada, Porta de Entrada e de Arrendamento Acessível

Estes referenciais, de que resulta uma renda máxima comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento, são, depois, confrontados com o valor mediano da renda, publicado pelo INE, relativo ao segundo semestre de 2018. Consideram-se, para isso, os casos teóricos de um alojamento com 80 m² e de um alojamento com 100 m² (no pressuposto de que estão disponíveis no mercado). Os resultados do estudo são diferentes para cada um dos referenciais adotados, mas comprovam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.

A relevância desta questão pode ser aferida pela informação existente da Autoridade Tributária e Aduaneira, e publicada pelo INE, segundo a qual, em 2016, 14% dos agregados fiscais da Maia auferiram um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 5.000€, e 42% dos agregados auferiram um rendimento inferior a 10.000€.

Em resumo, os quadros 5 e 6 reforçam conclusões anteriores sobre a existência de mudanças nas condições de desenvolvimento dos mercados de habitação e sublinham a relevância da discussão sobre a evolução das condições de acessibilidade financeira à habitação

Abordam-se, finalmente e de forma mais sistemática, neste retrato introdutório, as condições e os problemas de habitação das famílias.

Para a identificação dos problemas de habitação utiliza-se como referencial o conceito – complexo – de habitação digna, que as Nações Unidas propõem que se defina a partir de sete dimensões distintas: a segurança legal da ocupação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas; a acessibilidade (financeira); a habitabilidade; a facilidade de acesso; a localização; e o respeito do ambiente cultural. No seu conjunto, estas dimensões constituem uma matriz de objetivos a verificar e a incorporar nas estratégias e políticas de habitação.

Entre outros aspetos, a segurança legal da ocupação remete para as questões relacionadas com o risco de perda da habitação; a disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas remete para as questões relacionadas com o acesso à água e saneamento, energia, aquecimento e iluminação; a acessibilidade (financeira) remete para as questões relacionadas com o peso das despesas com a habitação nos orçamentos familiares; a habitabilidade remete para as questões relacionadas com a adequação do espaço, o conforto e a segurança; a facilidade de acesso remete para as questões relacionadas com as necessidades especiais de grupos desfavorecidos; a localização remete para as questões relacionadas com as condições urbanas envolventes, como o acesso ao emprego e aos serviços públicos essenciais; o respeito do ambiente cultural remete para o modo como as tipologias habitacionais permitem a expressão da identidade e diversidade culturais.

Algumas destas dimensões são de operacionalização mais difícil, pelo menos a partir da informação estatística disponível, requerendo formas alternativas de conhecimento. O Quadro 7 resume alguma da informação publicada pelo INE, sobre as situações de carência habitacional mais extrema associadas aos alojamentos não clássicos, sobre os diversos problemas de conforto, segurança e salubridade da habitação, e de acessibilidade por parte de pessoas com mobilidade reduzida, e sobre uma parte dos problemas associados à acessibilidade financeira à habitação e ao risco de perda da habitação. Apresenta, também, a informação sobre os pedidos de habitação social.

Do Quadro 7 resulta evidente um contexto de melhoria das condições de habitação no município, de acordo com os vários indicadores considerados: diminui o número de famílias em alojamentos não clássicos, em alojamentos com carências de infraestruturas, e em alojamentos sobrelotados, e diminui, também, o número de edifícios com necessidades de reparação.

Quadro 7 – Informação sobre os problemas de habitação

	2001	2011		
	Nº	Nº	%	% (Portugal)
Famílias em alojamentos não clássicos	276	43	0,1	0,2
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho)	3.418	956	0,9	1,9
Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento)	11.732	6.141	12,2	15,5
Famílias em alojamentos sobrelotados	7.293	5.983	11,9	11,6
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)	2.229	1.101	4,1	4,4
Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes ou médias reparações)	4.801	3.125	11,7	11,3
Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas		1.936	61,1	64,1
Crédito vencido (%), em 31/12/2018)			2,5	2,2
Pedidos de habitação social (INE, 2011)		493		
Pedidos de habitação social (Município da Maia, 2013-2019)		1.545		

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Banco de Portugal, Município da Maia

Salienta-se a diferente incidência ou dimensão dos problemas habitacionais: um núcleo de problemas mais intensos e graves, associados à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que carece de resposta imediata; um conjunto mais extenso de situações relacionadas com a sobrelotação e o conforto, e nomeadamente com a falta de aquecimento, abrangendo, em 2011, um pouco mais de 10% das famílias; finalmente, situações mais generalizadas relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas. Estas situações mais generalizadas colocam como questão estratégica a importância de uma conceção abrangente dos problemas habitacionais, capaz de integrar, por exemplo, as preocupações com as condições de aquecimento e de acessibilidade física aos alojamentos.

Não obstante este contexto de melhoria das condições materiais da habitação, verifica-se, segundo os dados registados pelo município, um aumento do número de pedidos de habitação social, em relação aos valores publicados pelo INE, o que pode indicar, uma vez mais, a relevância das questões estratégicas relacionadas com a acessibilidade financeira à habitação.

Em síntese, este Retrato Municipal do Setor da Habitação permite sublinhar a presença de:

- Uma situação de crescimento, nas últimas décadas, do número de famílias e do número de alojamentos, mas, no período mais recente, de forte abrandamento desse crescimento;
- Um contexto de predomínio dos alojamentos ocupados pelo proprietário, de estabilidade na relação entre arrendamento e a ocupação pelo proprietário e nos principais tipos de entidade proprietária, mas de alteração de algumas das condições de desenvolvimento desses setores;
- Uma evolução dos mercados de habitação que se caracteriza, no período mais recente, pelo aumento dos preços de venda e de arrendamento, e pelo menor volume de crédito disponível para a aquisição da habitação;
- Um quadro geral de melhoria das condições de alojamento, em que parecem emergir, ao mesmo tempo, problemas associados à acessibilidade financeira à habitação por parte dos agregados com menores rendimentos.

Estas quatro conclusões remetem, em conjunto, para uma ideia de transição no modelo de desenvolvimento da habitação, que deve estar presente na reflexão sobre a Estratégia Local de Habitação.

2.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

Desde longa data que o Município da Maia intervém ativamente no setor da habitação de cariz social. Será mesmo um Município pioneiro a esse nível, remontando tal política aos primeiros anos do pós-Abril de 1974. A ação decorre, essencialmente, através de investimento próprio com fundos necessariamente públicos, resarcindo-se desse investimento com o modelo que segue de arrendamento resolúvel, ou seja, em que o arrendatário ao fim geralmente de 25 anos de pagamento de rendas passa a proprietário de raiz do fogo. Pontualmente, segue também um modelo de arrendamento apoiado, isto nos casos em que as condições financeiras do agregado em causa não permitem outra forma de pagamento da sua habitação.

Quer num, quer noutro dos modelos, o valor das rendas é reduzido, comportável pelas famílias e muito favorável face à qualidade dos imóveis e dos fogos arrendados.

Com o modelo da renda resolúvel, duas situações muito interessantes ficam asseguradas, pois, por um lado, há sentido de pertença nos moradores e, logo, uma maior atenção e cuidado pelo património que também é, em parte, seu e, por outro lado, um sentimento de comunidade mais intenso, organizando associações de condóminos que gerem e decidem sobre a “coisa” comum que detêm ao nível do edificado e dos espaços envolventes.

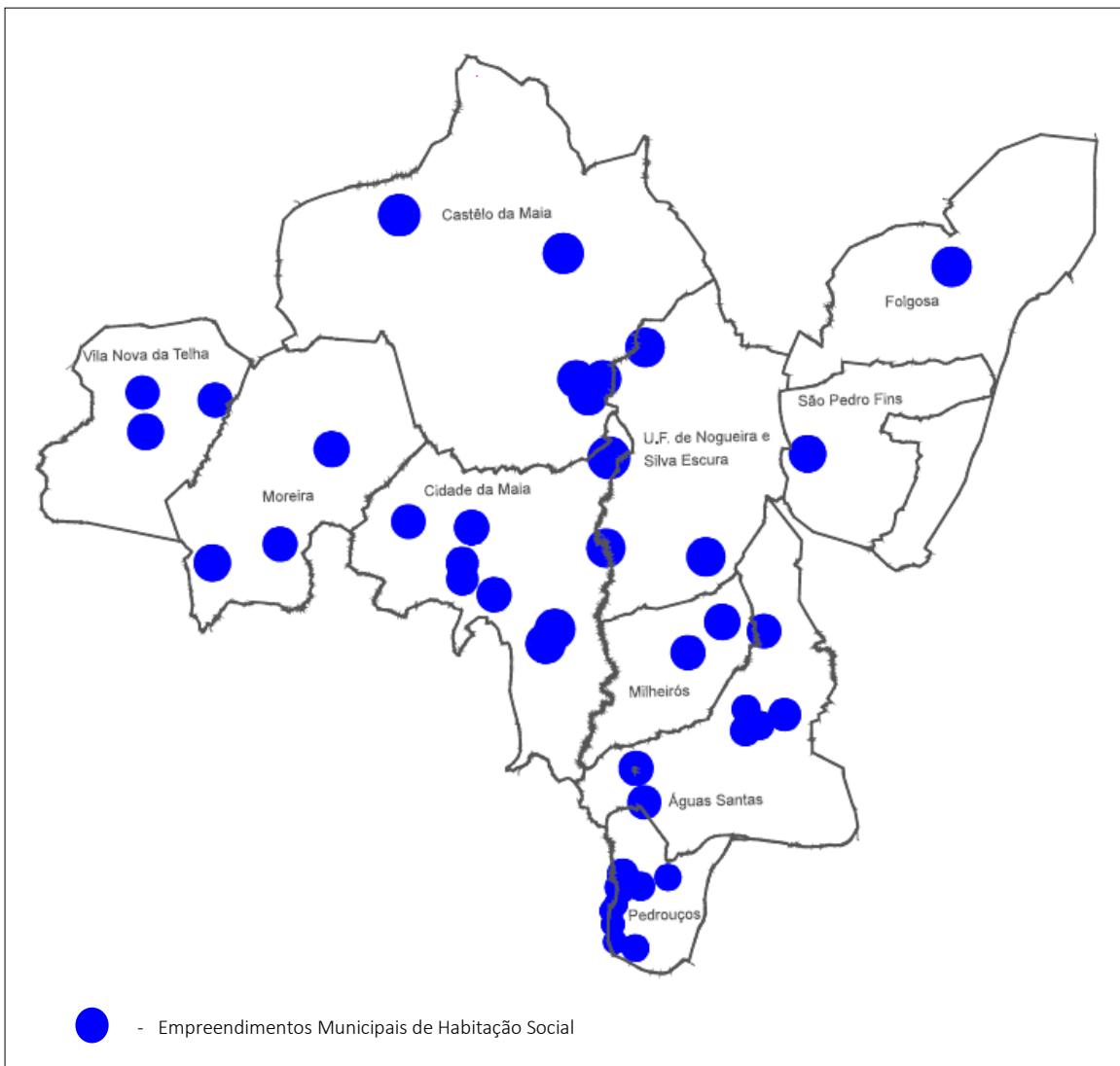
Para além dos benefícios da organização dos condomínios, há ainda uma forte relação com a entidade gestora municipal que se ocupa de assumir a manutenção física dos empreendimentos.

De acordo com a informação fornecida pela Espaço Municipal, relativa a Julho de 2019, o parque de habitação municipal do concelho da Maia é constituído por 2.444 frações, distribuídas por 203 edifícios habitacionais, correspondentes a 50 empreendimentos dispersos pelo município (47 urbanizações e 3 bairros de construções pré-fabricadas).

A quase totalidade das frações de habitação social (99,8 %) está sob a responsabilidade da Espaço Municipal, a quem cabem as tarefas de gestão, manutenção, reparação e reabilitação dos edifícios e respetivas frações e, ainda, a comparticipação na manutenção dos espaços ajardinados integrados nos diversos empreendimentos.

Como se observa na Figura 1, a maior concentração de empreendimentos, mais de 65%, localiza-se nas áreas mais urbanas do concelho, desde logo na Cidade da Maia, no seu sentido alargado (conjunto das antigas freguesias da Maia, Vermoim e Gueifães), bem como nas freguesias de Águas Santas, Milheirós e Pedrouços, território estruturado em continuidade com a zona norte da cidade do Porto.

Figura 1 – Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social



Segundo o Quadro 8, são de salientar, pela sua dimensão, os empreendimentos do Sobreiro, na freguesia da Cidade da Maia, e do Meilão, na freguesia de Águas Santas, com 498 (das quais, só 495 correspondem à gestão municipal) e 252 frações habitacionais, respetivamente. No entanto, a dimensão média dos empreendimentos é substancialmente menor, situando-se próxima das 50 frações por empreendimento.

Quadro 8 - Habitação Social sob gestão da Espaço Municipal

Nº	Designação do Empreendimento	Ano de Construção	Freguesia	Nº Edifícios Total	Nº Edifícios Habitação	Nº Frações Habitacionais Total	Nº Frações Habitacionais Gestão EM
1	Sobreiro	1980	Cidade da Maia	48	47	498	495
2	Maia I	1979	Cidade da Maia	3	3	66	66
3	Maia II	1978	Cidade da Maia	7	7	56	56
4	Moreira	1995	Moreira	1	1	25	25
5	Maninhos	1995	Cidade da Maia	1	1	30	29
6	Catassol	1995	Cidade da Maia	1	1	16	16
7	Brisa - Pré-fabricados I	1989	Pedrouços	7	7	7	7
8	Meilão	1996	Águas Santas	4	4	252	252
9	Porto Bom	1996	Castêlo da Maia	7	7	26	26
10	Anta - Pré-fabricados	1997	Castêlo da Maia	5	5	5	5
11	Gaveto de Gonçalo Mendes da Maia - Arroteia	1997	Pedrouços	2	2	60	60
12	Arroteia	1997	Pedrouços	1	1	36	36
13	Corga	1998	Águas Santas	1	1	18	18
14	António Simões	1998	Pedrouços	1	1	32	32
15	Teibas I	1999	Pedrouços	1	1	40	40
16	Moutidos - Maria Casal	1999	Águas Santas	1	1	16	16
17	Senhor dos Afilitos	1999	Águas Santas	2	2	32	32
18	Gondim II	1999	Castêlo da Maia	2	2	24	24
19	Gil Eanes	1999	Cidade da Maia	1	1	54	54
20	Arroteia - Pré-fabricados	1999	Pedrouços	5	5	5	5
21	Outeiro	1999	Cidade da Maia	1	1	15	15
22	Monte Vilar - Vilar de Baixo	2000	Nogueira e Silva Escura	4	4	58	58
23	Paço	2000	Águas Santas	1	1	30	30
24	Monte Penedo	2000	Milheirós	1	1	48	48
25	Gondim III	2000	Castêlo da Maia	1	1	5	5
26	Gondim I	2000	Castêlo da Maia	5	5	42	42
27	Figueiras	2000	Milheirós	2	2	24	24
28	Xisto	2000	Cidade da Maia	3	3	90	90
29	Lidador	2001	V. N. da Telha	4	4	12	12
30	Cardosas	2000	S. Pedro de Fins	2	2	30	30
31	Rodrigo Gonçalves Lage	2001	Águas Santas	2	2	42	42
32	Fábrica	2001	V. N. da Telha	4	4	32	32
33	Cousso - Sendal	2001	Moreira	2	2	21	21
34	Frejufe	2003	Nogueira e Silva Escura	2	2	36	36
35	Bajouca	2002	Castêlo da Maia	3	3	66	66
36	Gonçalo Mendes da Maia	2001	Pedrouços	3	3	40	40
37	5 de Outubro - Vessada	2003	Milheirós	2	2	48	48
38	Teibas II	2003	Pedrouços	1	1	80	80
39	Pinhal	2003	Moreira	4	4	48	48
40	Paiol	2003	Milheirós	3	3	28	28
41	Oliveira Braga	1956	Cidade da Maia	11	11	11	11
42	Ponte das Cabras - Pátio de Almorode	2004	Cidade da Maia	2	2	48	48
43	Alves Redol	2004	Pedrouços	2	2	44	44

44	Folgosa	2005	Folgosa	4	4	62	62
45	Arregadas	2005	Águas Santas	3	3	54	54
46	Souto de Cima	2005	Castêlo da Maia	4	4	77	77
47	Brisa - Pré-fabricados II	1995	Pedrouços	10	10	10	10
48	Aldeia	2008	VN da Telha	1	1	24	24
49	Lagielas	2012	VN da Telha	1	1	10	10
50	Travessa dos Coriscos	2016	Águas Santas	14	14	14	14
51	Fogos Dispersos	-	Cidade da Maia	1	1	1	1
TOTAL				205	204	2.448	2.444

Fonte: Espaço Municipal

No que concerne à data de construção do parque de habitação municipal, com exceção do empreendimento de Oliveira Braga (Cidade da Maia) com apenas 11 frações, construído em 1956 e doado à Câmara Municipal da Maia por um benemérito, todos os restantes empreendimentos foram construídos já no período democrático e, recorde-se, depois das câmaras municipais terem ganho novas atribuições e competências, bem como maiores responsabilidades na administração dos territórios locais.

Assim, pode considerar-se que os anos de 1977 e 1978 correspondem ao início da construção de habitação social no concelho da Maia, com a construção do Conjunto Habitacional do Sobreiro e dos empreendimentos Maia I e Maia II, que originalmente totalizavam 788 fogos e que atualmente somam 620 frações habitacionais (o Bairro do Sobreiro chegou a integrar 666 frações habitacionais, tendo sido promovida, há alguns anos atrás, a demolição de alguns edifícios em avançado estado de degradação, no âmbito do processo de regeneração urbana do empreendimento). Construídos sob a alcada do Fundo de Fomento da Habitação, já extinto, estes três conjuntos habitacionais encontram-se implantados na zona central da atual freguesia da Cidade da Maia.

No entanto, a grande maioria dos empreendimentos foi edificada em torno da passagem do milénio, concretamente entre 1995 e 2005, período que correspondeu a uma fase pujante do setor da construção. Nesse período, foram concretizadas a maioria das habitações sociais planeadas e aprovadas ao âmbito do Acordo de Colaboração celebrado entre a Administração Central e o Município da Maia, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, e do Acordo Geral de Adesão ao Programa Especial de Realojamento (PER) criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio.

Nos últimos anos, o ritmo de produção de habitação social no concelho tem reduzido consideravelmente, sendo que, depois de 2008, apenas se construíram 2 pequenos empreendimentos com um total de 24 fogos.

Como se constata no Quadro 9, no que respeita às tipologias construtivas, mais de 80% do parque habitacional social do município são frações T2 e T3. Com efeito, 1.113 frações (45,5%) possuem tipologia T3 e 874 frações (35,7%) correspondem a T2. Já o número de frações T1 e T4 é significativamente menor, 280 e 166 frações, respectivamente. Refira-se, ainda, que as tipologias T5 ou superiores são residuais (apenas 15 frações) e estão destinadas para agregados familiares muito numerosos.

Quadro 9 – Tipologias construtivas e propriedade das frações habitacionais

Tipologia	Total (Valor)	Total (%)	Fogos Vendidos	Propriedade da Espaço Municipal	Gestão da Espaço Municipal
T1	280	11,4	0	6	280
T2	874	35,7	0	66	874
T3	1.113	45,5	4	489	1.109
T4	166	6,8	0	60	166
T5 ou mais	15	0,6	0	0	15
TOTAL	2.448	100	4	621	2.444

Fonte: Espaço Municipal

Como se disse anteriormente, a Espaço Municipal gera atualmente a quase totalidade do parque construído de habitação municipal (2.444 frações, o equivalente a 99,8%), sendo também proprietária de 621 frações, ou seja, 25,4% do parque habitacional.

No Quadro 10 é possível verificar os valores totais do património imobiliário no âmbito dos empreendimentos de habitação social sob gestão da Espaço Municipal, incluindo as frações não habitacionais.

Assim, para além das 2.448 frações habitacionais, os empreendimentos possuem ainda outros tipos de unidades imobiliárias, com destaque para os 1.530 lugares de estacionamento, os 553 arrumos e as 104 lojas/escritórios. Alguns empreendimentos, embora em menor número, estão também providos de equipamentos (parques infantis, espaços de lazer, pavilhões desportivos, etc.), hortas e armazéns/outros espaços.

Quadro 10 – Total de frações / unidades imobiliárias

	TOTAL	Vendidos	Propriedade da Espaço Municipal	Gestão da Espaço Municipal
Fogos / Frações Habitacionais	2.448	4	621	2.444
N.º de Lugares de Estacionamento	1.530	1	-	1.529
N.º de Arrumos	553	-	-	553
N.º de Lojas / Escritórios	104	15	27	89

N.º de Armazéns / Outros Espaços	16	3	11	13
N.º de Terrenos para Construção	2	-	2	2
N.º de Talhões (hortas)	36	-	-	36
N.º Equipamentos	27	-	-	27
TOTAL	4.778	26	666	4.706

Fonte: Espaço Municipal

Da visita realizada ao terreno, pode constatar-se a boa qualidade geral do edificado, tendo alguns edifícios sido reabilitados recentemente, designadamente no que concerne às questões da eficiência energética, através da aplicação de sistema ETICS. De realçar, ainda, a grande obra em curso no Bairro do Sobreiro, como referido um dos empreendimentos sociais mais antigos a par do conjunto Maia I e Maia II, onde os edifícios estão a ser envolvidos por um novo sistema de fachada ventilada constituído por painéis cimentícios que se sobrepõem e protegem o isolamento térmico aplicado pelo exterior, para além da renovação das coberturas com integração de isolamento térmico e da substituição das caixilharias por novas de alumínio com corte térmico, vidro duplo e grelhas de ventilação autorregulável, e onde também se promove uma melhor articulação urbana dessa unidade através da reabilitação e renovação das infraestruturas e dos espaços públicos, incluindo áreas verdes, a demolição de um edifício e a abertura de novos eixos de ligação à malha urbana do centro da cidade da Maia (ver Figura 2).

Figura 2 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Sobreiro



À exceção dos empreendimentos construídos pelo ex-FFH, trata-se essencialmente de projetos dos anos 90 e primeiros anos do novo milénio, de opção arquitetónica corrente, ou seja, sem quaisquer estigmas que marcassem o tipo de função, e, muitas vezes, perfeitamente enquadráveis em identidades alinhadas com promoções habitacionais de iniciativa privada. Nas fachadas são utilizados materiais de qualidade, articulando-se rebocos com revestimentos cerâmicos, caixilharias de alumínio lacado, guardas de varanda de aço pintado.

Por norma, os empreendimentos surgem como unidades integradas em espaços com contiguidade urbana, salvo algumas exceções em que há algum isolamento, sendo parte da estrutura dos territórios onde se inserem. No entanto, os empreendimentos emergem como unidades bem demarcadas do contexto envolvente, devido à sua dimensão, à forma e estrutura dos seus arruamentos, aparcamentos, espaços verdes e passeios, bem como às soluções arquitetónicas utilizadas que possuem uma identidade que se destaca pela sua unidade e desenho urbano (ver Figuras 3 e 4).

Figura 3 – Empreendimento Habitacional de Souto de Cima



Figura 4 – Empreendimento Habitacional de Frejufe



Interessante é constatar a existência de frações não habitacionais em muitas das urbanizações, não só permitindo a instalação de espaços comerciais, mas também integrando espaços desportivos de serviço à comunidade, pequenos parques de receio para crianças e, até por vezes, pontos de socialização dos residentes. A oferta de aparcamento ao ar livre e em garagens encerradas, ora coletivas, ora individuais, surge em diversas unidades (ver Figuras 5 e 6).

Importa, ainda, notar que, sem pôr em causa a atribuição dos fogos em regime de renda apoiada, conforme determinava o Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, a Câmara Municipal da Maia decidiu desenhar uma solução inovadora que defendesse, de forma eficaz, os interesses da população, mas igualmente os do Município, prevendo a atribuição dos fogos mediante a celebração de contratos de arrendamento com promessa de compra e venda, variando o respetivo prazo de amortização entre 25 e 30 anos. Embora, até ao momento, o número de unidades imobiliárias vendidas não seja muito expressivo, foram, no entanto, já vendidas 26 frações, das quais 15 são lojas/escritórios, 6 são armazéns/outros espaços e 4 são fogos, maioritariamente no Bairro do Sobreiro.

A análise realizada “in situ” e as informações obtidas junto dos responsáveis pelo parque habitacional municipal, permite constatar que esta solução alternativa implementada pela Autarquia tem possibilitado, não só incentivar uma mais eficiente e atenta manutenção e gestão dos fogos por parte dos inquilinos, ainda que sob a supervisão municipal, mas também minorar significativamente os custos de conservação e reparação dos edifícios, bem como potenciar práticas de cidadania ativa e de boa vizinhança. Com efeito, em termos gerais, pode considerar-se aceitável a qualidade urbanística do parque habitacional do município.

Figura 5 – Empreendimento Habitacional da Rua Rodrigo Gonçalves Lage



Figura 6 - Jardim Infantil do Empreendimento de Arregadas



2.3. Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

O levantamento de dados relativamente às situações de precariedade habitacional existentes no concelho da Maia, realizado em 2017, o qual foi submetido ao IHRU no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, identifica um universo de 400 núcleos habitacionais degradados, consubstanciando um total de 841 fogos necessários para fazer face às carências das famílias residentes no concelho da Maia. Trata-se de um número elevado de famílias a precisar de acesso à habitação que deve merecer particular atenção no sentido de rapidamente se resolver este problema.

Desde logo, os dados do levantamento permitem constatar que a percentagem de famílias em situação de carência habitacional face ao total famílias residentes no concelho da Maia se situa em 1,67%. Este valor assume um significado bastante negativo, designadamente quando comparado com os 0,78% da percentagem média dos municípios do País obtida no levantamento do IHRU.

Como se observa no Quadro 11, relativo ao número de fogos necessários por freguesia, todas as freguesias do concelho apresentam carências habitacionais, sendo de salientar os 182 fogos (82 núcleos) necessários na freguesia de Águas Santas e os 164 fogos (64 núcleos) requeridos na freguesia de Pedrouços⁴.

Quadro 11 – Número de fogos necessários por freguesia

Freguesias	Nº Núcleos	Nº Fogos Necessários
Águas Santas	82	182
Vermoim	20	33
Gueifães	33	51
Maia	22	57
Pedrouços	64	164
Milheirós	30	48
Barca	17	27
Gemunde	18	47
Stª Mª Avioso	4	5
S. Pedro Avioso	8	15

⁴ Na análise de dados utiliza-se por uma questão de maior precisão na localização das necessidades de fogos a anterior divisão administrativa do concelho da Maia, constituída por 17 freguesias. Desde a reorganização administrativa do país, ocorrida em 2013, o concelho encontra-se administrativamente dividido em 10 freguesias: Águas Santas, Castêlo da Maia, Cidade da Maia, Folgosa, Milheirós, Moreira, Nogueira e Silva Escura, Pedrouços, S. Pedro Fins e Vila Nova da Telha.

Gondim	14	23
Moreira	36	85
Folgosa	5	8
Nogueira	9	20
Silva Escura	12	28
S. Pedro Fins	3	8
V. N. da Telha	23	40
TOTAL	400	841

Fonte: Espaço Municipal

Os resultados do levantamento realizado permitem pormenorizar as situações existentes nas habitações identificadas.

Assim, no que concerne ao tipo de ocupação, o vínculo que possuem as famílias carenciadas com o espaço em que habitam, corresponde essencialmente a casos de arrendamento a privados.

No que diz respeito à tipologia urbana dos alojamentos em que residem as famílias carenciadas, foram identificadas condições muito diversas que se enquadram nas categorias de “Barracas e Construções Precárias” (muito degradadas e/ou Anexos) e de “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” (geralmente “Ilhas”). Tratam-se de tipos de construções não convencionais em pedra, alvenaria ou tijolo, cujo estado elevado de degradação exige, quase sem exceção, a sua substituição através da construção de novas habitações ou a sua reabilitação profunda.

Relativamente às tipologias requeridas para os 841 fogos necessários para realojamento, como se constata no Quadro 12, 381 fogos são T2, 291 fogos são T1, 149 fogos são T3 e os restantes 20 fogos correspondem a T4.

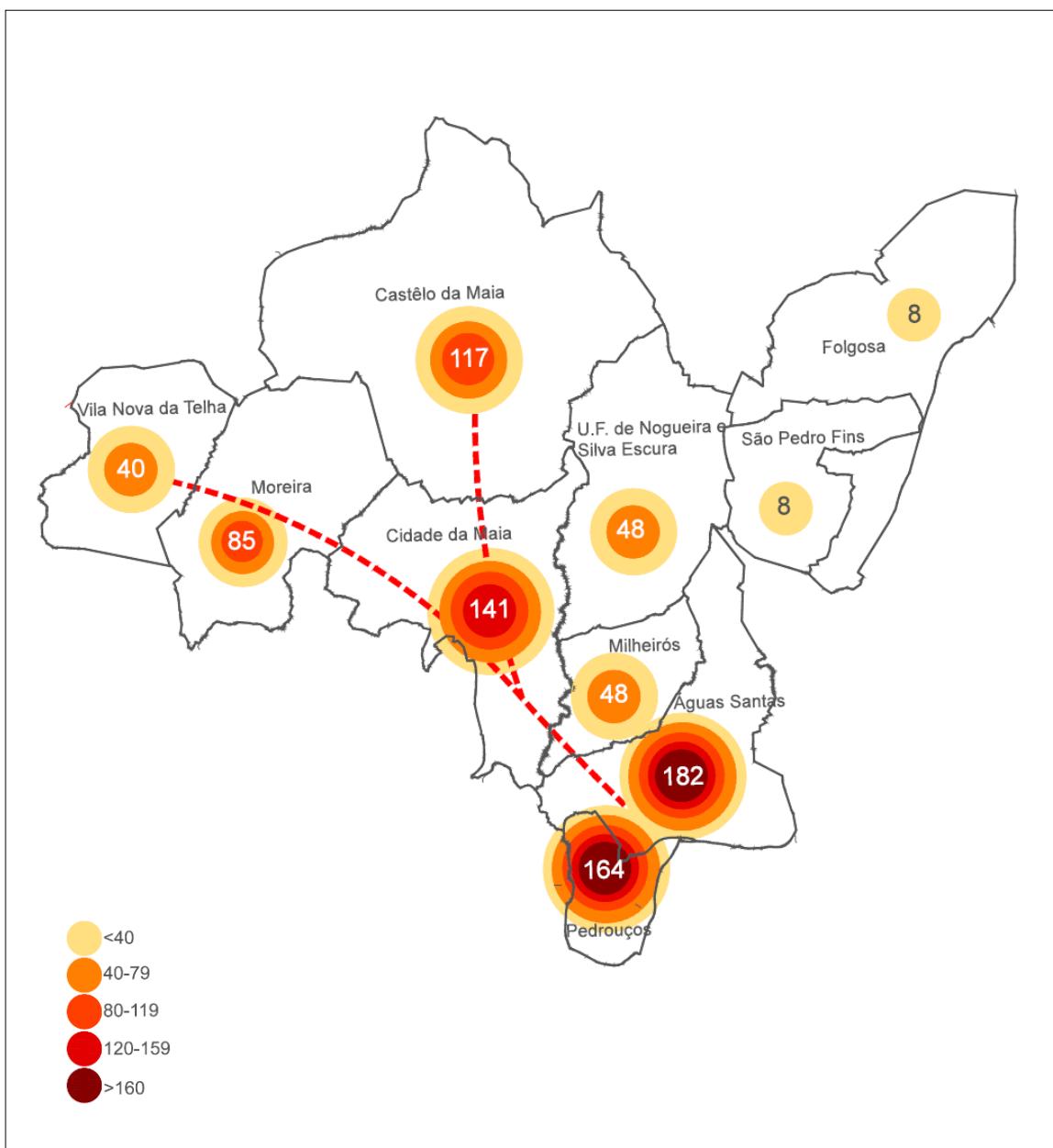
Quadro 12 – Tipologias dos fogos necessários

Tipologias	Nº Fogos Necessários
T1	291
T2	381
T3	149
T4	20
TOTAL	841

Fonte: Espaço Municipal

Naquilo que se refere à territorialização das carências, a maior concentração dos pedidos de habitação está em linha com a maior concentração das dinâmicas de construção das unidades administrativas, e centram-se, o que é natural, nas áreas de maior densidade urbana do concelho.

Figura 7 – Territorialização das Carências Habitacionais



Importa destacar que, para além dos 841 fogos identificados como necessários no levantamento para fazer face às carências das famílias residentes no concelho da Maia, verificam-se ainda algumas situações de precariedade habitacional relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município.

De facto, vários fogos de habitação social do concelho apresentam condições muito difíceis de acessibilidade e mobilidade (em particular no bairro do Sobreiro), impedindo a normal vivência quotidiana e pondo em causa a segurança das famílias residentes. Nesse sentido, torna-se imperioso que a autarquia encontre a forma de proporcionar às famílias que residem nestes fogos de propriedade municipal, alternativas válidas que lhes permitam viver em condições habitacionais dignas.

Pedidos de Habitação Social

Perante as carências habitacionais existentes no concelho, a Câmara Municipal da Maia tem vindo a receber um número crescente de pedidos de habitação. Os principais motivos alegados pela população para o pedido de habitação social prendem-se com as seguintes razões:

- Insuficiência económica para o arrendamento no mercado particular;
- Divórcio e monoparentalidade determinantes dessa insuficiência económica;
- Cessação do contrato de arrendamento;
- Falta de condições de habitabilidade;
- Sobreocupação/coabitação;
- Existência de barreiras arquitetónicas.

Segundo as informações disponibilizadas pela Espaço Municipal, o número total de pedidos de habitação situa-se presentemente em 1.930 fogos. Destes pedidos de habitação, 1.816 (94%) dizem respeito a famílias residentes no concelho da Maia e 114 pedidos (6%) a famílias que residem presentemente noutras concelhos. De referir que a maioria das famílias que residem noutras concelhos e que pretendem regressar têm alguma ligação à Maia (sobretudo já moraram ou têm emprego no concelho).

O Quadro 13 apresenta a distribuição geográfica dos pedidos habitacionais por freguesia, tendo-se em consideração as 17 freguesias anteriormente existentes no concelho da Maia, em vez das 10 atuais, de modo a permitir uma análise mais pormenorizada e esclarecedora.

Assim, verifica-se que as freguesias com maior número de pedidos de habitação são: Maia (327 pedidos), Águas Santas (305 pedidos), Pedrouços (174 pedidos), Vermoim (132 pedidos) e Gueifães (124 pedidos). Ou seja, constata-se que as freguesias com mais pedidos de habitação

correspondem às mais populosas e mais urbanizadas, bem como àquelas que fazem fronteira com a cidade do Porto. É nestas freguesias onde mais se faz sentir a pressão imobiliária e a procura de habitação e, logo, onde é mais acentuada a subida das rendas, o que se reflete na maior dificuldade das famílias no acesso à habitação.

Quadro 13 – Número de pedidos de habitação por Freguesia

Freguesia	Nº de Pedidos de habitação registados
Águas Santas	305
Barca	62
Folgosa	26
Gemunde	92
Gondim	55
Gueifães	124
Maia	327
Milheirós	60
Moreira	89
Nogueira	118
Pedrouços	174
S. Pedro de Fins	16
S. Pedro de Avioso	26
Santa Maria de Avioso	71
Silva escura	19
Vermoim	132
Vila Nova da Telha	74
S/ Informação	46
Total	1.816

Fonte: Espaço Municipal

No que respeita às tipologias requeridas para satisfazer os 1.930 pedidos de habitação social, destacam-se, como se observa no Quadro 14, os T1 e os T2 com 535 e 804 habitações, respetivamente. No entanto, importa salientar que as famílias mais pequenas (monopessoais e monoparentais) são as mais difíceis de realojar no concelho da Maia, dado que o número de habitações de reduzida dimensão (T1) é extremamente baixo para fazer face à realidade diagnosticada.

Quadro 14 - Tipologias requeridas

Tipologia	Nº de habitações (abs.)	Nº de habitações (%)
T1	535	27,7
T2	804	41,7
T3	421	21,8
T4	57	3,0
T5	4	0,2
S/ informação	109	5,6
Total	1.930	100

Fonte: Espaço Municipal

Para responder a estes pedidos, a Câmara Municipal da Maia apenas dispõe presentemente de 23 habitações sociais vagas, 15 das quais estão em processo de requalificação, pelo que, na realidade, só 8 habitações sociais estão disponíveis para serem atribuídas às famílias carenciadas.

Na atribuição de fogos municipais são tidos em consideração os seguintes critérios:

- Falta de condições de habitabilidade/salubridade;
- Vulnerabilidade socioeconómica;
- Deficiência / doença crónica;
- Violência doméstica;
- Monoparentalidade;
- Sobreocupação do espaço;
- Desadequação do alojamento por limitação de mobilidade.

Em suma, o diagnóstico das situações de dificuldade de acesso à habitação realizado, nomeadamente através do levantamento das situações de precariedade habitacional existentes no concelho da Maia e do número de pedidos de habitação social efetuados ao município, evidencia que ainda existe no concelho um número significativo de famílias com carência habitacional.

Em particular, importa realçar os 841 fogos considerados necessários no levantamento para fazer face às carências das famílias residentes no concelho da Maia, o que corresponde a 43,6% do total de pedidos habitação que constam na Espaço Municipal.

É para estas 841 famílias que devem ser canalizados prioritariamente os esforços que a Câmara Municipal da Maia está a desenvolver com o objetivo de resolver os problemas habitacionais do concelho. A elaboração da presente Estratégia Local de Habitação do Município da Maia constitui um passo muito relevante para a concretização deste objetivo.

3. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A Estratégia Local de Habitação do Município da Maia deverá constituir um caminho aberto, participado e dinâmico, que incorpore de forma contínua as realidades emergentes no território e cuja exequibilidade integre as sinergias e complementaridades existentes no concelho e seja transversal às inúmeras dimensões que abrange a temática habitacional, devendo igualmente aproveitar os apoios e preceitos legais presentemente disponíveis.

Não deverá ser apenas um desiderato municipal, antes porém, deverá apresentar-se como uma ação concertada e partilhada em termos de promoção e gestão, com outras entidades e instituições do 3º Setor.

3.1. Missão

De acordo com o Art.º 65 da Constituição Portuguesa:

"Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".

Com efeito, a habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e 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.

Assim sendo, constitui uma prioridade a efetivação do direito fundamental à habitação, assegurando que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Neste sentido, importa, desde logo, sublinhar que a Missão subjacente à Estratégia Local de Habitação do Município da Maia reside, essencialmente, no seguinte:

MISSÃO

Definir os meios para garantir o acesso das famílias a uma habitação condigna e com rendas acessíveis às possibilidades de cada agregado, enquanto fator estruturante da coesão social no concelho da Maia, apostando em modelos diversificados e sustentáveis, juntando esforços públicos e privados, e utilizando, para tal, todas as ferramentas financeiras disponíveis.

A concretização desta Missão implica o planeamento e atuação estratégica no setor habitacional no concelho da Maia, promovendo vários tipos de intervenção municipal, tendo em particular atenção as especificidades locais e as carências habitacionais dos mais desfavorecidos, identificando soluções e encontrando os recursos mais adequados a mobilizar de forma a proporcionar a todos os cidadãos Maiatos uma habitação em condições condignas, num município que se pretende, cada vez mais, inclusivo, coeso e próspero.

Torna-se, pois, necessário o desenvolvimento de uma sólida estratégia para o setor habitacional, que esteja bem integrada e articulada com as políticas e objetivos estabelecidos nos instrumentos de gestão do território para todo o concelho, e que se articule ainda com as políticas setoriais, com a oferta de emprego e com os sistemas de mobilidade, assim criando uma intervenção verdadeiramente sistémica e integrada.

A Estratégia Local de Habitação do Município da Maia afigura-se como um instrumento estratégico de diagnóstico, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do Concelho da Maia. Serão objeto de especial atenção as famílias Maiatas que não tenham capacidade económica de acesso a uma habitação condigna sem o apoio público/municipal, e para as quais se devem orientar os principais esforços da autarquia, a implementar por si só, ou a fazê-lo com o contributo de outras entidades públicas e privadas.

Para a execução com êxito da Missão da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia considera-se muito importante que seja desenvolvido um modelo de atuação que torne exequível e operacional a implementação da estratégia preconizada.

Assim, é essencial desenhar um modelo de gestão eficiente e sustentável, tendo como objetivo promover o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. Um modelo de gestão que atenda à conjuntura económica e que fomente a oferta de habitação em termos sustentáveis, tanto no setor público como no setor privado. No caso de edificado habitacional municipal, desde as simples intervenções de manutenção até às reabilitações de grande dimensão, deve haver uma rigorosa gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros. Neste âmbito, é fundamental que nas operações de reabilitação habitacional e urbanística se promovam as complementariedades e se fomentem as economias de escala.

A Estratégia Local de Habitação do Município da Maia deve promover a coesão territorial e inclusão social, consolidando um modelo de intervenção urbano-habitacional que possibilite a manutenção de boas relações entre as pessoas e respetivos espaços residenciais, bem como a coesão entre a habitação e o território, de forma a respeitar o quotidiano dos habitantes em termos de sociabilidade e de práticas de solidariedade. A reabilitação do edificado e as intervenções de reabilitação urbana devem prevalecer, sempre que possível, sobre as novas intervenções e novas ocupações de solo, mais facilmente integrando as famílias no meio urbano e mais facilmente garantindo o acesso a bens e serviços.

Assim, deve promover-se a integração das novas soluções habitacionais na malha urbana pré-existente, de modo a evitar-se a “guetização” dos espaços socio-urbanísticos. Do ponto de vista arquitetónico/construtivo e das acessibilidades, deve-se procurar potenciar a proximidade física e social entre os antigos e os novos espaços habitacionais, gerando a oferta das habitações para os que dela necessitam, preferencialmente nos seus atuais locais de residência.

É relevante prosseguir os esforços para evitar a segregação entre a habitação pública e a privada e entre os residentes recentes e os antigos, procurando assim minimizar o desenvolvimento de tensão social e de criminalidade nas zonas habitacionais, bem como atenuar as situações de exclusão socio-territorial de que são frequentemente objeto os bairros de habitação social. Com o objetivo de promover a sociabilidade, torna-se indispensável a criação de espaços de conexão que proporcionem coesão e harmonia espacial, e que potenciem o convívio entre vizinhos, desempenhando, neste sentido, o espaço público e coletivo um papel primordial.

Igualmente, deve fomentar-se a integração e articulação da habitação com a rede de apoios sociais existentes, sobretudo para que a população possa beneficiar de uma oferta de apoio social mais completa e diversificada.

Deve, ainda, ponderar-se a possibilidade de os novos empreendimentos imobiliários e os novos loteamentos de promoção privada, em ambos os casos com volumes de construção acima das dimensões médias, disponibilizarem fogos e terrenos para suprir as falhas de habitação dos mais desfavorecidos e que à habitação não têm acesso sem apoio.

Neste sentido, importa garantir o envolvimento da sociedade civil e a proximidade a todos os cidadãos Maiatos, e aos empreendedores imobiliários, no âmbito da execução da Estratégia Local de Habitação da Maia, desenvolvendo-se um processo fortemente participativo que compreenda todos os interessados.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia pretende dar um contributo decisivo para melhorar as condições de acesso à habitação da população, ao possibilitar, não só o diagnóstico e reflexão profunda sobre a atual situação, mas também, e sobretudo, o estabelecimento de objetivos e medidas para o setor habitacional do Concelho da Maia.

3.2. Objetivos e Medidas

Não obstante nas últimas décadas ter-se assistido ao crescimento muito significativo do parque habitacional no Concelho da Maia e ao aumento do número de alojamentos vagos, continuam a verificar-se situações de necessidades habitacionais e de procura de habitações, que se inscrevem numa lógica que evidencia a necessidade de provisão de habitação (sobretudo social e de baixos custos), não enquadrada na oferta do mercado.

Com efeito, este défice habitacional deve-se em grande medida a uma falha de oferta de habitação adequada e acessível a determinados estratos socioeconómicos. Assim, muitas famílias vêem-se excluídas do acesso a uma habitação condigna e a custos razoáveis, sentindo a necessidade de procurar soluções alternativas para o seu problema habitacional. Isto porque as soluções disponibilizadas no mercado habitacional não respondem, muitas vezes, às possibilidades reais dos indivíduos e das respetivas famílias.

É, pois, fundamental diminuir o desequilíbrio existente entre a oferta e a procura de habitação em quantidade, qualidade e preço, devendo dar-se prioridade às medidas que estimulem a promoção da habitação e reabilitação, bem como dinamizem o mercado de arrendamento e a habitação para jovens e que integrem as habitações devolutas no mercado.

Neste sentido, são elencados, no quadro seguinte, os 5 objetivos entendidos como essenciais, e apresentadas, logo de seguida, as medidas que possibilitam alcançar esses mesmos objetivos:

Quadro 15 – Objetivos da ELH do Município da Maia

Objetivos	
OBJETIVO 1	Garantir o Acesso de Todos a uma Habitação Condigna
OBJETIVO 2	Privilegiar as Intervenções de Reabilitação no Parque Habitacional
OBJETIVO 3	Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho
OBJETIVO 4	Melhorar a Qualidade de Vida Urbana e a Coesão Territorial
OBJETIVO 5	Promover um Modelo de Gestão Pública Inteligente e Próxima dos Municípios

Objetivo 1 - Garantir o Acesso de Todos a uma Habitação Condigna

Resolver as situações de grave carência habitacional ainda existentes, quer pela degradação das habitações, quer pela incapacidade financeira para aceder ou manter-se no alojamento

Medida 1.1 – Gerar nova oferta pública municipal, promovendo habitação, reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades.

A resposta às necessidades habitacionais exige um esforço importante, para o qual devem ser mobilizadas as capacidades municipais de promoção direta, de atuação em parceria com outras entidades e de intervenção no mercado de arrendamento. A concretização destas modalidades de intervenção deve basear-se em princípios de participação da população abrangida, de adaptação das soluções propostas às características dos agregados familiares, e de integração social e territorial, tendo nomeadamente em conta a atual localização desses agregados.

Esta medida pressupõe a identificação dos recursos disponíveis (edifícios, terrenos, capacidade de financiamento) e da disponibilidade de participação de outras entidades, bem como o estabelecimento de parcerias com estas entidades.

Medida 1.2 – Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, capaz de permitir o alojamento provisório em situações de risco.

Os documentos legais das políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias de habitação soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excepcionais decorrentes de catástrofe ou desastres naturais.

A previsão e dimensionamento desta bolsa habitacional deve ser feita em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, como a Rede Social, a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e a Proteção Civil.

Medida 1.3 – Estabelecer um instrumento de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento, reforçando o papel do Fundo de Solidariedade Municipal.

O Município dispõe já de um instrumento de apoio temporário ao pagamento da renda e outras despesas com a casa, que visa permitir a manutenção dos agregados no seu alojamento, em situações de emergência social, definida como “situação de grave carência económica resultante de insuficiência de rendimentos do agregado familiar, caracterizada pela impossibilidade de,

pelos seus próprios meios, garantir a satisfação das necessidades básicas dos elementos que o integram ao nível da alimentação, habitação e saúde, ou potenciadora de iminente risco social”.

Ao mesmo tempo, o diagnóstico efetuado evidenciou as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. Uma parte destas dificuldades deve ser resolvida através de outras medidas da Estratégia Local de Habitação, nomeadamente as que se relacionam com a nova oferta pública municipal e com a promoção do arrendamento acessível. Pode, no entanto, justificar-se o reforço do papel do Fundo de Solidariedade Municipal como apoio à renda de agregados de baixos rendimentos com dificuldade de acesso ou permanência na habitação.

Medida 1.4 – Garantir, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados.

A articulação entre a Estratégia Local de Habitação e o planeamento do território é fundamental para a garantia das condições de disponibilidade de terrenos e alojamentos e de integração urbanística das soluções a desenvolver. Os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, que podem ser mobilizados para este fim. A reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a este objetivo, constitui um exemplo dessas possibilidades.

Medida 1.5 – Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para cada caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis, a partir dos Gabinetes de Atendimento Integrado Local.

O município dispõe já de uma estrutura de acompanhamento de proximidade – os Gabinetes de Atendimento Integrado Local – que deve desempenhar um papel importante na Estratégia Local de Habitação, quer através da identificação rápida das situações de grave carência habitacional, quer através da difusão da informação existente sobre ofertas e procura de habitação, bem como dos instrumentos de apoio disponíveis. Neste âmbito, destaque-se o importante papel que Espaço Municipal desempenha.

Objetivo 2 - Privilegiar as Intervenções de Reabilitação no Parque Habitacional

Tornar a reabilitação urbana a principal forma de intervenção ao nível do edificado, quer na ação municipal, quer na ação privada

Medida 2.1 – Continuar a promover a reabilitação do parque habitacional pertencente à Espaço Municipal, melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética

Dando sequência ao trabalho que a Espaço Municipal já iniciou, quer de uma forma intensiva na Urbanização do Sobreiro, quer de um modo mais pontual em algumas unidades de menor dimensão, é importante dar continuidade e sistematizar uma política de reabilitação em todos os empreendimentos de habitação social do Concelho da Maia.

Intervindo ativamente na melhoria da sua imagem exterior e dos espaços comuns, e apostando-se na melhoria da eficiência energética e conforto, investindo designadamente em ações de proteção térmica em fachadas, coberturas e caixilharias.

De salientar que a prossecução de intervenções de reabilitação urbana beneficia, significativamente, da inserção dos edifícios/urbanizações em Áreas de Reabilitação Urbana, situação que pode ser explorada no concelho da Maia. Tendo em vista este objetivo, importa ponderar a oportunidade de delimitar novas ARU's ou de redefinir as já existentes, alargando assim o número de proprietários que possam vir a optar pela reabilitação, tirando partido das vantagens disponibilizadas pelas ARU's no quadro do modelo de ocupação definido no Município.

Medida 2.2 – Incentivar a reabilitação pelos privados do parque habitacional do concelho, apoiando tecnicamente proprietários, residentes ou senhorios para a elaboração de candidaturas a programas de reabilitação e manutenção apoiada.

É estratégico levar até ao universo dos proprietários os incentivos que contribuem para a reabilitação urbana. No concelho da Maia, por razões que se centram num natural crescimento populacional de um território metropolitano localizado na primeira coroa da cidade do Porto, houve nas últimas décadas uma grande aposta na construção nova de cariz predominantemente multifamiliar. Com isso, dedicou-se menos atenção ao edificado anteriormente existente, muito ainda com características rurais, situação que convém agora reverter. De facto, existem no concelho muitos espaços edificados, construídos nas décadas de 60 e 70 do século passado, que carecem de reabilitação e até de reorganização territorial.

É, pois, fundamental alterar esta situação, criando todas as condições de priorização da reabilitação e de motivação aos proprietários. Disponibilizar um gabinete para informação e apoio na componente administrativa das candidaturas às diversas linhas de financiamento do IHRU é um caminho, tal como é vital que se criem outras linhas de ação mais imediatas.

Por exemplo, promover um departamento municipal, apetrechado em termos de recursos humanos e ágil na apreciação técnica e administrativa que dê prioridade ao licenciamento de obras de reabilitação sobre as obras de construção nova. Por outro lado, e com autorização da Assembleia Municipal, criar condições para reduzir as taxas de licenciamento para as obras de reabilitação do edificado, em especial as destinadas a arrendamento, e atribuir taxas de IMI atrativas para quem reabilita e arrenda.

Por fim, estabelecer parcerias tendo em vista o apoio aos privados, proprietários e inquilinos no acesso facilitado e a custo mais reduzido ou a custo zero a materiais de construção, bem como facilitar, por aumento da informação disponível, o acesso aos serviços de projetistas e empreiteiros, criando uma plataforma ou um programa específico de inscrição ao nível da oferta e de consulta ao nível da procura.

Medida 2.3 – Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas.

A autarquia poderá, também, criar uma equipa técnica capacitada para intensificar a realização espontânea, ou por reação a pedidos dos inquilinos, de inspeções e vistorias a edifícios habitacionais arrendados, de modo a conhecer melhor a necessidade de realização de obras de conservação. Consequentemente, assim que se tenha concluído haver lugar às referidas obras, e caso não seja respeitada a notificação do Município, poderá haver condições de intervenção coerciva.

Medida 2.4 – Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, nomeadamente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Em edifícios devolutos integrados em ARU, com ORU aprovada, pode ainda o Município da Maia deliberar sobre a obrigatoriedade dos proprietários neles intervirem, reabilitando-os, e, se tal não se verificar, deliberar a utilização do estatuto legal da venda ou do arrendamento forçado, mesmo que, nestes casos, se assuma como Dono de Obra para a intervenção nos edifícios ou fogos, ressarcindo-se através da cobrança total, ou eventualmente, parcial das rendas.

Medida 2.5 – Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação.

Através da ação política de descentralização do Estado, pode a propriedade pública estatal devoluta ser entregue aos Municípios. Se for esse o caso, o Município da Maia pode requerer a tomada de posse de edifícios ou fogos e neles intervir, adaptando-os à função habitacional para arrendamento acessível.

Por outro lado, em articulação com outras instituições do 3º Setor, o Município pode também incentivar o desenvolvimento de projetos de habitação acessível a serem promovidas pelos proprietários, ou estabelecer parcerias em que a própria autarquia intervenha diretamente na obra em propriedades de outros proprietários, resarcindo-se do investimento através da cobrança total, ou eventualmente, parcial das rendas.

Objetivo 3 - Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho

Fomentar uma alternativa à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível

Medida 3.1 – Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível.

O diagnóstico efetuado sublinhou a alteração nas condições de acesso à habitação e, nesse contexto, a importância do reforço do arrendamento. Este objetivo geral requer a mobilização dos vários instrumentos existentes associados ao conceito de arrendamento acessível. A mobilização, para esse fim, da maior diversidade possível de agentes é um elemento estratégico que pode permitir um desenvolvimento mais consistente de um setor de arrendamento acessível.

A utilização do património do Estado, do município e das IPSS, devoluto e reabilitado, para o arrendamento acessível é, neste contexto, um primeiro passo nessa direção, que pressupõe a identificação dos recursos dessas entidades já disponíveis.

Medida 3.2 – Incentivar a colocação de fogos devolutos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento.

Instrumentos municipais como a redução ou isenção de impostos e taxas municipais podem ser utilizados de forma articulada para promover a dinamização do mercado de arrendamento e o aumento da oferta de alojamentos disponíveis e, ao mesmo tempo, para promover a melhor utilização dos recursos habitacionais existentes, reduzindo o número de alojamentos vagos.

A capacidade, por parte do município, de intermediação entre procuras e ofertas de alojamento constitui um elemento de reforço da segurança nas relações de arrendamento.

Medida 3.3 – Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para o mercado de arrendamento acessível.

A dinamização do mercado de arrendamento passa, também, pela difusão da informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis pelos programas de arrendamento acessível. Nesse sentido,

deve ser promovida a constituição de uma bolsa de alojamentos disponíveis e de um portal de informação sobre o arrendamento acessível no Município da Maia.

Medida 3.4 – Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos estudantes universitários, dos idosos, das pessoas isoladas).

O conhecimento existente permite sublinhar a importância da diversidade e da transformação das estruturas familiares. É, por isso, estratégica a capacidade de adaptação do sistema habitacional a necessidades emergentes associadas a essas transformações. Conceitos como “unidade residencial” e “habitação colaborativa” têm sido utilizados para descrever algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais. A Estratégia Local de Habitação afirma, por isso, o objetivo de valorização da diversidade de soluções e escolhas habitacionais.

No caso da Maia, essa diversidade passa, também, pela problemática da residência dos estudantes universitários, quer na proximidade do Pólo da Asprela, quer na envolvente do ISMAI.

A concretização destas soluções deve ser tida em conta na aplicação dos vários instrumentos e programas de intervenção existentes.

Objetivo 4 - Melhorar a Qualidade de Vida Urbana e a Coesão Territorial

Utilizar a intervenção no setor habitacional para beneficiar o concelho

Medida 4.1 – Promover a inclusão social e a melhoria de vida das famílias.

A intervenção no setor habitacional deve permitir melhorar a qualidade de vida das famílias do concelho, nomeadamente pelo acesso condigno à habitação e pelo incremento das condições de conforto dos alojamentos.

Numa lógica inclusiva, devem promover-se iniciativas de discriminação positiva para as famílias mais fragilizadas e carenciadas (por exemplo, através do apoio ao empreendedorismo social, à participação cívica e ao envelhecimento ativo ou, ainda, apadrinhando uma rede de residências assistidas que acompanhe pessoas isoladas ou com capacidades funcionais reduzidas).

De forma paralela e simultânea, é desejável desenvolver atividades culturais, desportivas e outras, em parceria com entidades e associações locais que dinamizem as coletividades e fomentem a convivência e o usufruto do espaço público.

Medida 4.2 – Potenciar a integração territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

Importa criar no concelho da Maia soluções habitacionais diversificadas e flexíveis que se adaptem às diferentes necessidades das famílias, e que estejam bem integradas na malha urbana. Entende-se como muito benéfico em termos de integração territorial proporcionar às famílias alguma possibilidade de escolha da sua habitação no que se refere à localização, tipologia construtiva e custo associado.

Estas soluções devem compreender, igualmente, o apoio à construção de equipamentos desportivos e culturais, bem como de espaços verdes, de lazer e recreio nas proximidades das zonas de habitação social.

Medida 4.3 – Apostar na diversidade tipológica das habitações e no mix funcional.

Nas soluções habitacionais a implementar, quer sejam baseadas em construção nova ou na reabilitação de fogos, devem disponibilizar-se diferentes tipologias, tanto em dimensão (embora com predominância das pequenas tipologias, T1 e T2), como na compartimentação dos espaços interiores.

Deve procurar-se articular e complementar espacialmente a função habitacional com outras funções, nomeadamente associadas ao emprego e à educação, promovendo-se a mescla de funções e, assim, reduzindo-se a necessidade de deslocações casa-trabalho e casa-escola em veículo automóvel.

Medida 4.4 – Privilegiar a construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social (em vez de grandes concentrações), dispersos e integrados no tecido urbano.

A concentração espacial de habitação social, frequentemente envolvendo famílias com problemas, aumenta a possibilidade de discriminação e segregação social e, inclusivamente, o potencial de conflitos e marginalidade, o que pode conduzir à criação de verdadeiros “guetos” territoriais.

Em sentido contrário, considera-se que a opção pela construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social dispersos pelo tecido urbano, facilita a integração das famílias a alojar, incrementando os laços de solidariedade e de coesão territorial.

Objetivo 5 - Promover um Modelo de Gestão Pública Inteligente e Próxima dos Municípios

Oferecer uma resposta célere e eficaz às necessidades habitacionais, envolvendo toda a Comunidade Local

Medida 5.1 – Criação e implementação de novas práticas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana.

A participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, recomendada e encorajada por parte das entidades públicas.

Basicamente, trata-se de uma nova abordagem à captação do interesse e mobilização da população para a resolução dos problemas que lhe dizem diretamente respeito e para os quais urge encontrar soluções eficazes, sustentáveis e inclusivas.

É nesse sentido que as melhores práticas, nacionais e europeias, aconselham a um envolvimento real e efetivo dos cidadãos na criação das melhores condições habitacionais, assim como na gestão da vida em comunidade.

No caso em concreto do Município da Maia, essa prática já vigora há muito tempo, contudo, o que se preconiza com esta medida é o reforço dessas boas experiências, com novos métodos e novas abordagens que sejam capazes de prosseguir o diálogo e a proximidade entre as entidades públicas responsáveis pela gestão do património habitacional municipal, neste caso a Espaço Municipal e a população, de modo a corresponder, cada vez mais e melhor, aos seus anseios e expectativas.

Esta medida pode, e deve, ser entendida como um novo caminho a percorrer no sentido da partilha de responsabilidades e de envolvimento de todos na construção do seu futuro comum.

Num quadro de reconhecimento e assunção de que os recursos financeiros públicos são finitos e devem ser geridos com transparência e muita equidade, as entidades públicas, de âmbito local, regional ou nacional, as entidades privadas, o 3º Setor, as cooperativas de habitação, as associações de moradores e os cidadãos em geral, todos devem ser convocados para esta mobilização de interesses e de vontades na partilha de informação, na análise e discussão dos problemas comuns e na identificação das melhores soluções que possam ser exequíveis.

Medida 5.2 – Potenciar o apoio e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação.

As associações de moradores e/ou as cooperativas de habitação são, porventura, as entidades que estão mais próximas e que melhor saberão interpretar o sentimento, as preocupações e os anseios dos cidadãos, no que diz respeito ao sector habitacional.

Assim sendo, as entidades públicas poderão ter aqui mais do que simples parceiros para a prossecução da sua missão de promoção de habitação e gestão do parque habitacional público. As associações de moradores e/ou as cooperativas de habitação podem ser verdadeiros aliados, por exemplo, na organização, informação, comunicação e acompanhamento do inquilinato municipal.

Esta medida preconiza a intensificação e o reforço das formas de colaboração e cooperação entre entidades públicas e as associações de moradores e/ou as cooperativas de habitação, de forma a potenciar o relacionamento e a proximidade na gestão do parque habitacional público.

Medida 5.3 – Apoiar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional.

Infelizmente, as situações de incumprimento das responsabilidades financeiras junto das entidades bancárias, por parte das famílias e dos cidadãos são muito frequentes, para mais em períodos conjunturais de crise económica, como aquela que o nosso País atravessou ainda há poucos anos atrás.

Nestas situações, toda o apoio, institucional e jurídico, é sempre bem-vindo e pode contribuir para atenuar, ou mesmo resolver, esses problemas verdadeiramente dramáticos que, em muitas situações, resultam na perda definitiva da habitação por parte dos agregados familiares.

Esta medida recomenda o estabelecimento de parcerias, por exemplo, com a DECO ou com outras associações de defesa do consumidor, que possam apoiar as famílias e os cidadãos neste tipo de situações.

Medida 5.4 – Promoção de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais.

A utilização da habitação por parte dos seus residentes nem sempre ocorre da melhor forma, sobretudo em situações de arrendamento em que, muitas vezes, não existe um sentimento efetivo de pertença desse espaço. Daqui resulta uma progressiva deterioração das condições habitacionais do próprio imóvel que em nada beneficia o seu estado de conservação a médio e longo prazo.

O mesmo se poderá dizer dos equipamentos e espaços exteriores aos empreendimentos habitacionais de propriedade ou criação pública que, frequentemente, são alvo de atos de simples negligência, de danificação casual ou até de puro vandalismo.

A presente medida incentiva o reforço da pedagogia cívica e do incremento da responsabilização dos cidadãos na defesa e preservação do património que usufruem, nomeadamente, através da realização de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação e equipamentos públicos.

De igual modo, e complementarmente, preconiza-se a elaboração de cadernos de encargos tipo e de manuais de boas práticas direcionados para intervenções municipais e privadas de reabilitação nos fogos e nos edifícios e sua disponibilização à população.

Medida 5.5 – Criação de um Observatório Local de Habitação do Concelho da Maia.

Tendo em vista um maior envolvimento e participação da população no setor da habitação e reabilitação urbana, é fundamental que possa existir informação atualizada e disponibilizada de forma regular, de modo a captar o interesse e a motivação dos cidadãos na gestão do património edificado da sua localidade ou município.

A criação do Observatório Local de Habitação do Concelho da Maia vai ao encontro desse objetivo e pode constituir-se como uma plataforma de recolha, produção, análise e disponibilização de informação relacionada com o parque habitacional do município, assegurando o bom funcionamento dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação das políticas locais de habitação e de reabilitação urbana (que são apresentados mais à frente no capítulo referente ao Modelo de Governação) e que são essenciais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões.

O Observatório Local de Habitação do Concelho da Maia deve estar articulado e promover uma colaboração profícua com o Observatório Nacional do IHRU.

Em suma, e depois da apresentação deste vasto conjunto de objetivos e medidas que sustentam a Estratégia Local de Habitação do Município da Maia, estima-se que o seu desenvolvimento em projetos e ações possa ocorrer numa segunda parte deste trabalho, na qual se prevê a programação estratégica das oportunidades de financiamento, no âmbito de outros instrumentos previstos na “Nova Geração de Políticas de Habitação”, assim como a calendarização de ações, a identificação dos atores públicos e privados a envolver e as modalidades de cooperação a promover e que, fundamentalmente, consubstanciam um âmbito mais alargado e integrador do que aquele que agora se apresenta.

3.3. Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais

A Estratégia Local de Habitação (ELH) para o Município da Maia não vive de *per si*, tendo de estar articulada com outros instrumentos de gestão territorial e com projetos e investimentos envolventes de forma a ser sustentável, constituindo-se como um pilar da coesão social e territorial e um fator de resiliência dos agregados familiares face às adversidades.

Neste contexto, a elaboração da ELH implica a necessidade de compreender o impacto ao nível do ordenamento do território, procurando avaliar, em cada momento, qual a vantagem de uma dada opção territorial em detrimento de outra, em particular em variáveis relevantes como sejam as acessibilidades, o emprego ou a demografia.

Por outro lado, não basta criar, aleatoriamente, conjuntos coesos de edifícios de habitação social no território, se as relações físicas e funcionais dessas urbanizações com a sua envolvente são reduzidas ou até nulas. Tal como poderá não ser muito correto, decidir pela construção de novos edifícios com todos os custos que lhe estão associados, se existirem edifícios ou até núcleos edificados que podem ser reabilitados, reconvertidos e regenerados para receber famílias carentes de uma habitação condigna.

A promoção de habitação de cariz social exige, acima de tudo, uma forte aposta na integração com o meio envolvente, quer para favorecer a sociabilidade, quer para gerar um universo económico-financeiro que possa ajudar as famílias carenciadas. A facilidade no acesso a serviços de ordem assistencial ou de ordem educativa, bem assim a proximidade à oferta comercial que permita superar as necessidades do quotidiano, são fundamentais para uma melhor qualidade de vida, pelo que a localização e integração da habitação social são aspetos muito importantes a considerar.

É, por estas razões, que a missão, a estratégica e a forma de implementação da ELH têm de estar em sintonia com os outros instrumentos estratégicos de desenvolvimento municipal. Só assim é possível ter êxito na resolução das carências habitacionais no concelho da Maia.

Desde logo, ao nível do ordenamento do território, a interação com o Plano Diretor Municipal (PDM) é crucial.

O PDM da Maia, em vigor, foi publicado a 26 de janeiro de 2009, tendo sido alvo de uma 1^a revisão em julho de 2013 e de uma adaptação ao Regime Excepcional de Regularização das Atividades Económicas, em 2017. Neste momento, está a decorrer a 2^a revisão, estando prevista a sua conclusão para junho de 2020.

O objetivo desta revisão, mais do que pôr em causa as linhas orientadoras que têm vindo a ser seguidas, é responder à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que foram surgindo no Concelho. Na revisão são tidas em consideração as conclusões que se foram retirando da monitorização realizada através dos sucessivos Relatórios sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), bem assim como é cumprido o novo enquadramento legal relativo ao regime de solos e à atividade de planeamento, designadamente revendo os critérios de classificação e reclassificação do solo em solo rústico e solo urbano, anulando a categoria de solo urbanizável.

Deste modo, a Câmara Municipal da Maia visa atingir a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo uma tendência de transformação excessiva do solo rural em solo urbano, contrariando a especulação, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário através da alteração do estatuto jurídico do solo, o que ainda induz custos avultados diretos na construção de infraestruturas e indiretos na mobilidade e menos eficaz acessibilidade às *facilities*.

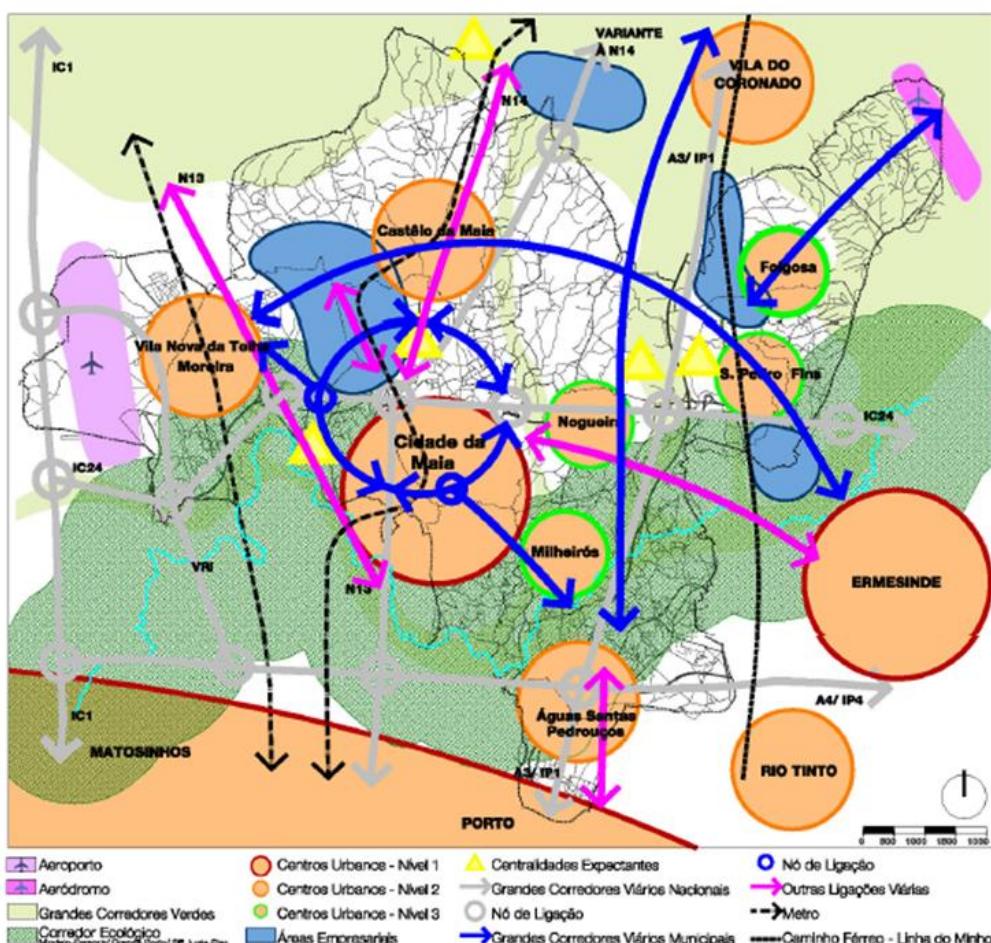
Decorre dos princípios subjacentes à revisão do PDM esta mesma situação, pelo que se destacam algumas das premissas dos termos de referência dessa tarefa:

- Adaptação do Plano a legislação específica aprovada posteriormente à sua entrada em vigor, designadamente à nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e de demais legislação complementar, designadamente o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como de critérios de qualificação e das categorias do solo rústico e do solo urbano;
- Priorização de ações no espaço urbano baseadas em princípios de reabilitação, regeneração, colmatação, diversificação funcional e flexibilização regulamentar, desenvolvendo e executando a estratégia municipal para a reabilitação urbana, baseada na Estratégia Nacional para a Habitação e Reabilitação;
- Priorização de ações no espaço rústico, de valorização ambiental, paisagística e de biodiversidade, de utilização do solo de acordo com a sua natureza e aptidão, assumindo particular importância a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem;
- Promoção de uma mobilidade diversificada, por alternativas sustentáveis ao transporte individual, desenvolvimento da rede de transportes públicos coletivos, da rede ciclável e pedonal, desenvolvendo o Plano Municipal de Mobilidade Sustentável e Acessibilidade para Todos;
- Otimização da rede viária existente, baseando as novas propostas em princípios de colmatação e de otimização;
- Ajustar o Plano à atual conjuntura económico-social, considerando ainda os seus níveis de execução, e ajustando-o à evolução da dinâmica demográfica, socioeconómica e urbanísticas recentes;

Outra questão que decorre das intenções de planeamento do Município, monitorizando o passado e estipulando linhas de atuação futuras, centra-se nos Objetivos do Modelo Territorial que são avaliados no REOT de Julho de 2018, destacam-se os que se entendem aplicáveis ao processo em curso para a ELH:

- MT_02 - Consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho e estruturando uma rede articulada de centros urbanos de segunda ordem, crescentemente polarizados – ou seja, estabelecer uma lógica de ordenamento global do território que, para além de outros polos de vocação claramente mais local, se organize numa rede principal de centros urbanos em que a cabeça é a Cidade da Maia e, num segundo nível, surjam Águas Santas/Pedrouços, Vila Nova da Telha/Moreira e Castelo da Maia, onde a robustez do perfil urbano deve ser superior, a qualidade e concentração em termos de equipamentos e infraestruturas mais forte e de onde se consegue irrigar serviços aos hinterlands.

Figura 8 – Rede Urbana



- MT_04 – Contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos – ou seja, o intuito é apostar no “construir no construído”, densificando os perímetros urbanos e contrariando a dispersão de novas urbanizações desgarradas.

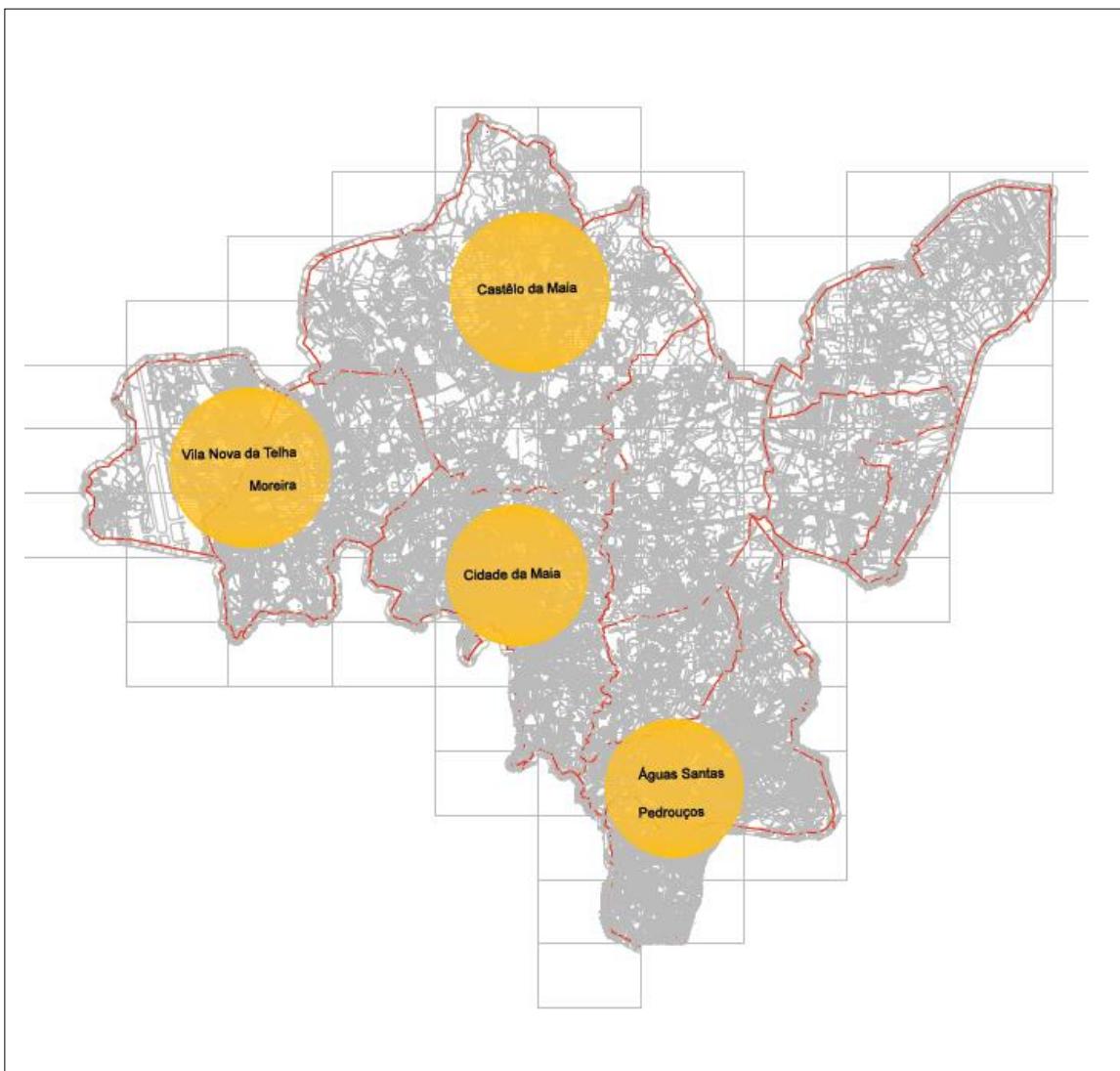
Também no âmbito do REOT, mas no que se relaciona com os Objetivos para o Ambiente Urbano, realça-se o seguinte:

- **AU_01 – Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais** – ou seja, dando importância a uma mobilidade sustentável e suportada por transportes mais ecológicos e ajustados ao planeamento territorial. Também apostando na melhoria da oferta e do serviço dos equipamentos públicos, na sua relação direta com a comunidade.
- **AU_02 – Melhoria dos sistemas de transportes, dando preferência aos modos ambientalmente sustentáveis, aumentando a mobilidade interna do concelho e incrementando a melhoria da qualidade de vida pela redução do ruído ambiente** – ou seja, tendo como preocupação a implementação de modos suaves de transporte, e de matriz pública, articulados em rede entre si, e ligando os centros urbanos e estes com os polos empresariais, assim facilitando ligações casa-trabalho.
- **AU_05 – Rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana** – ou seja, abandonando uma prática de dispersão e optando pela consolidação dos espaços urbanizados, conservando e recriando vida nas estruturas edificadas. Está também em curso uma opção de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), situação que sinaliza uma orientação política a par de criar maiores facilidades em termos de intervenção dos privados na recuperação do edificado existente, e permite a uma entidade gestora que decorra de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), usar instrumentos como a expropriação, e venda e a arrendamento forçados.

Pelo exposto acima e em termos de conclusão e de alinhamento de contributos para a solução do problema habitacional no Concelho da Maia, evidencia-se o seguinte:

1. A maior aposta ao nível da oferta de habitação que contribua para a resolução das carências deve acontecer, preferencialmente, ao **nível da Cidade da Maia e ao nível dos centros urbanos de segunda ordem**, assim criando melhores condições de acesso a serviços e equipamentos de utilização coletiva das populações a realojar. É, igualmente, nesta rede de centros urbanos que as necessidades habitacionais, como já visto, são mais significativas, pelo que com esta opção, responde-se às solicitações mais expressivas, minimizando-se a deslocalização de famílias de um território municipal para outro (ver Figura 9);

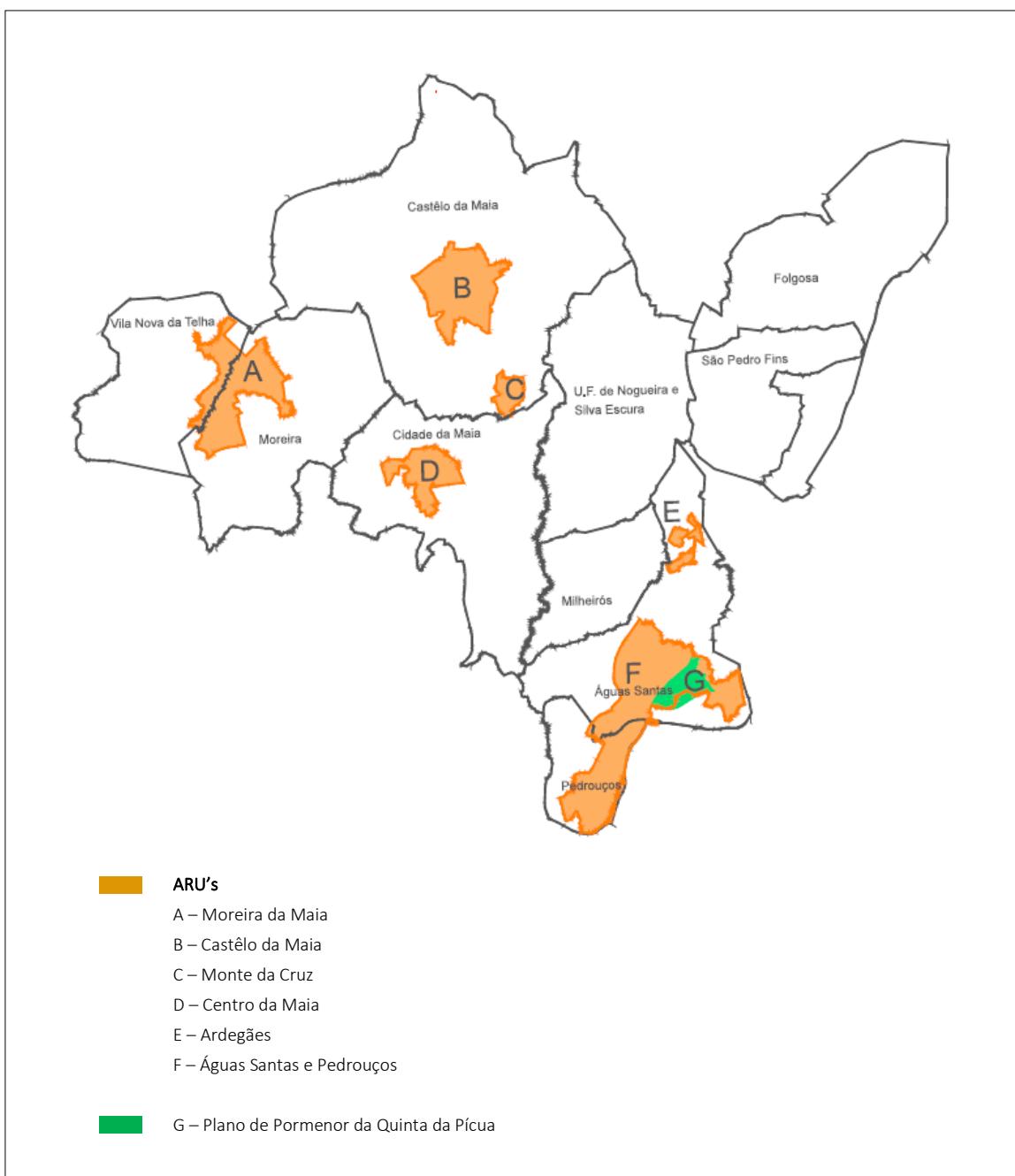
Figura 9 – Rede Urbana Preferencial



2. Outra premissa a ter em conta na ponderação em termos de distribuição territorial da ELH da Maia, é a **aposta na ocupação de solo urbano** e a preferência, sempre que possível, por que se intervenha em **edifícios já existentes**, ou seja apostando na **reabilitação urbana**, e na **reabilitação do edificado pré-existente**, em detrimento da urbanização de solos desgarrados ou fora dos perímetros urbanos e evitando, caso seja possível, apostar em construção nova;
3. Também a **inserção das unidades habitacionais nos interstícios das malhas urbanas consolidadas** e a **definição de unidades de dimensão média ou reduzida**, garante mais fácil entrosamento dos novos agregados na sua vizinhança, minorando situações de exclusão social e agilizando os modelos de gestão do parque habitacional;

4. A delimitação de ARU's ou a redefinição das já existentes, integrando o maior número possível de edificado devoluto, será uma ferramenta importante tendo em vista facilitar a sua reabilitação apoiada pelos benefícios fiscais existentes e uma forma de atrair investimento privado para um domínio de política que, tradicionalmente, se fica pela intervenção pública (ver Figura 10);

Figura 10 – ARU's existentes



5. Outro fator a ter em conta reside em dar ênfase à mobilidade sustentável e à redução de deslocações casa-trabalho, procurando criar oferta na proximidade de áreas empresariais ou de concentração de emprego, e ainda na proximidade de vias e dos canais de transportes públicos (ver Figura 11 e 12);

Figura 11 – Rede Viária

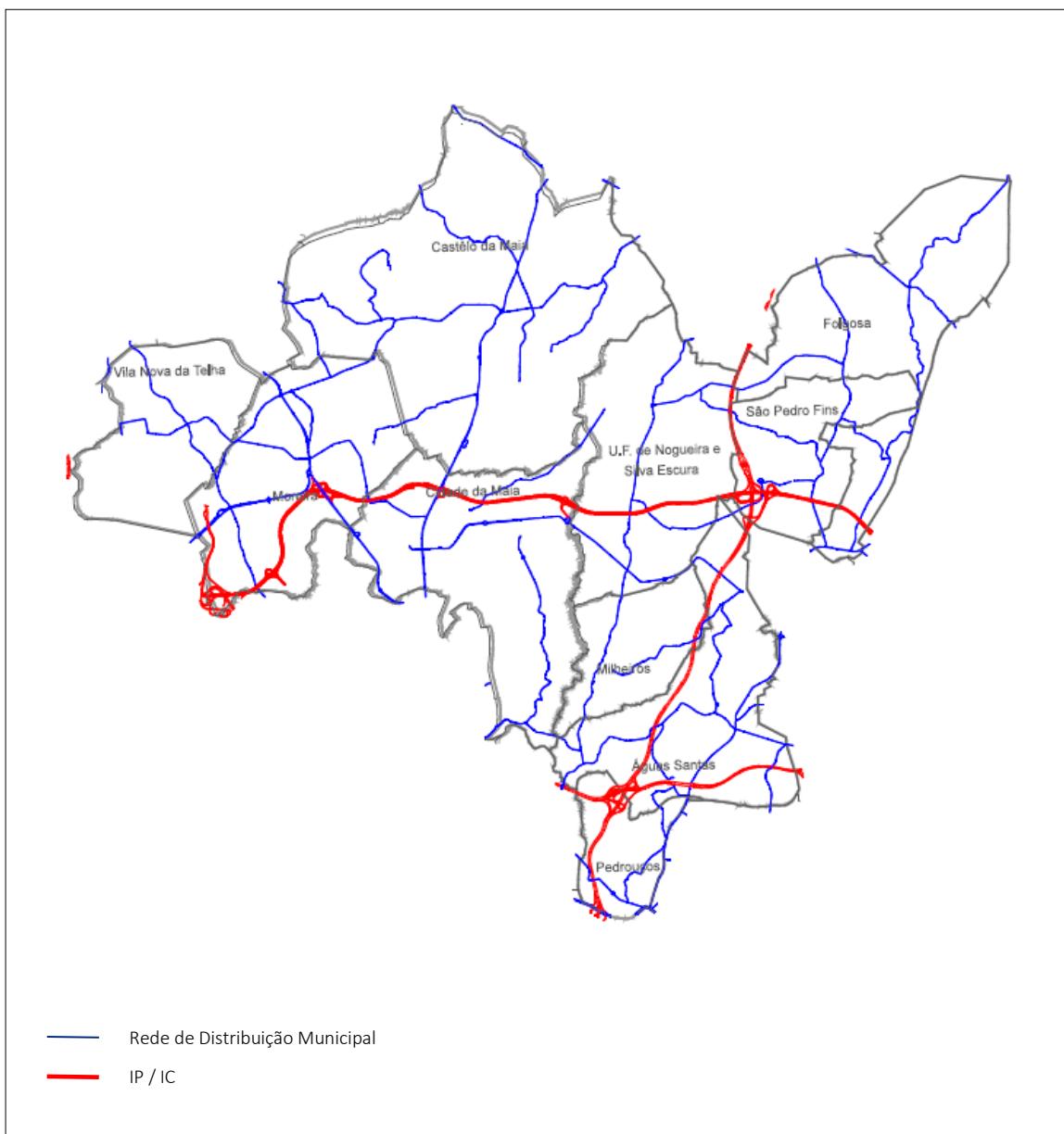
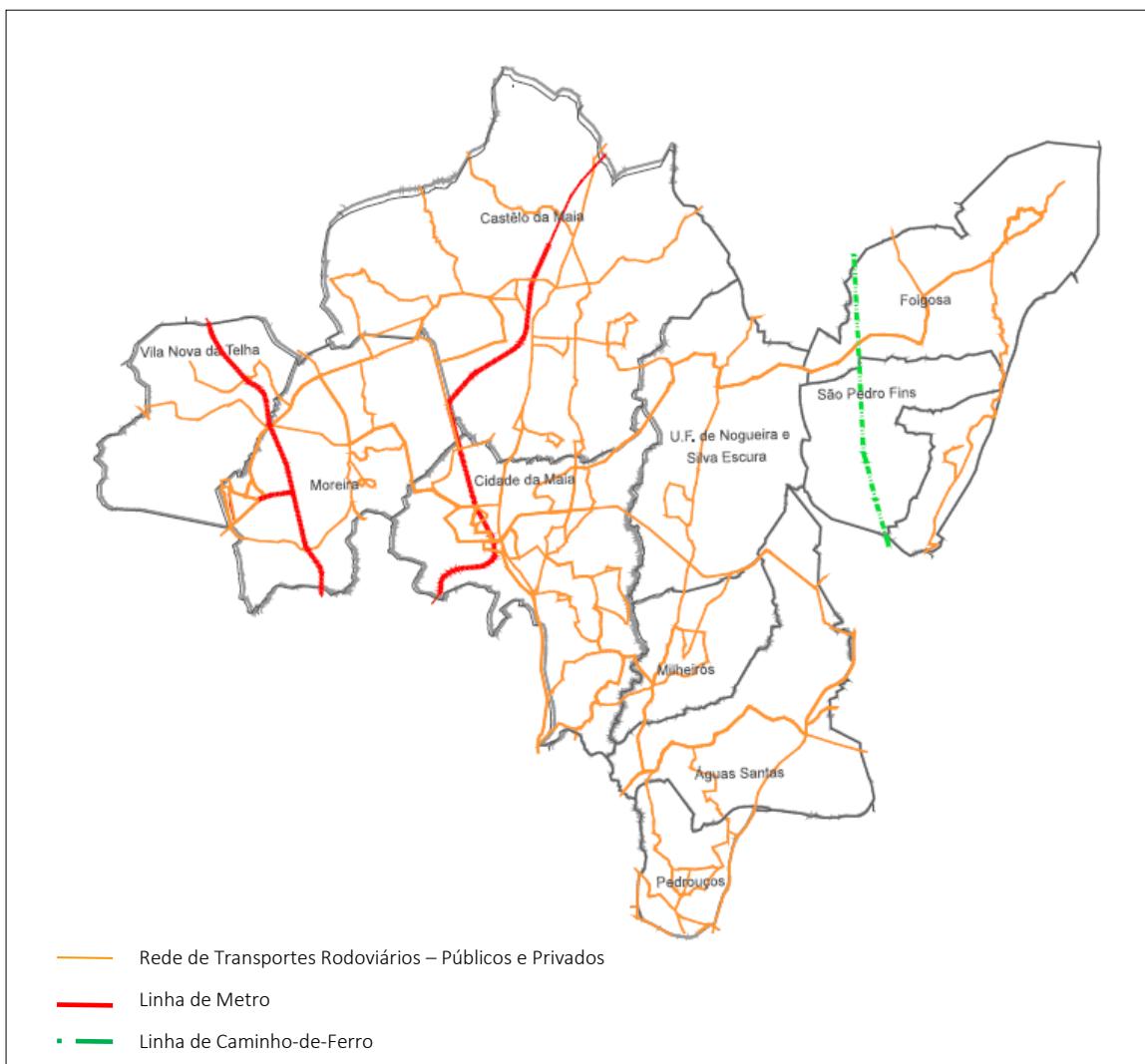


Figura 12 – Rede de Transportes



6. Um aspecto que poderá ainda ser tido em consideração em sede de revisão do PDM e a implementar no âmbito de outros instrumentos de planeamento de maior escala, de loteamentos ou de projetos de edificação equiparados a operações de loteamento, tendo em vista a “(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico”, é a regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à “(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal”, no âmbito da Redistribuição de benefícios e encargos, como preveem as alíneas e) e f), do artigo 176º do Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de maio. Neste contexto, pode o Município regrar como deve ser compensado a este nível, passando a dispor de um património destinado a arrendamento acessível destinado, ora a famílias mais carenciadas, ou àqueles que não o sendo, não conseguem também resolver o seu problema de habitação no mercado imobiliário normal.

3.4. Modelo de Governação

3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

De acordo com o diploma legal que institui a “Nova Geração de Políticas de Habitação”⁵, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta, na atualidade, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas, exigindo uma nova abordagem que passa por uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta nova abordagem preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais.

Em complementaridade, também se preconiza uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tudo isto, de modo a assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

É, pois, neste quadro de orientação global que se deve delinear o modelo de governação local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia que, por sua vez, seja capaz de potenciar a frutuosa experiência do município neste domínio ao longo de mais de duas décadas, como também, de privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho da Maia, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama

⁵ Resolução do Concelho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de Maio de 2018

de opções habitacionais sustentáveis e economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;

- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;
- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do setor da habitação e reabilitação urbana.

Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Aliás, no âmbito da nova Lei de Bases da Habitação⁶, está prevista a possibilidade de os Municípios poderem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas e cuja composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

Assim, não só por todo o seu longo historial acumulado ao longo de 25 anos de atividade, como também pela sua capacidade interna alicerçada em recursos humanos experientes e bem preparados, estamos em crer que a ESPAÇO MUNICIPAL - Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. poderia assegurar convenientemente o nível de Gestão Técnica e Operacional para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia.

Recorde-se que a Espaço Municipal enquadra-se numa política integrada de desenvolvimento do Concelho da Maia, e traduz o esforço, o empenhamento e o entusiasmo que a Câmara Municipal da Maia tem vindo a dedicar nas últimas décadas ao setor da habitação, à promoção da coesão social, nas suas diversas vertentes, afetando a estas áreas uma parcela muito significativa do investimento municipal global.

Nos termos dos Estatutos em vigor, a Espaço Municipal tem por objeto *“a promoção de habitação social, a execução ou participação em ações de renovação urbana e de requalificação urbanística, bem como a reabilitação e a gestão urbana, social e financeira de todas as frações e imóveis que a Empresa detenha em regime de propriedade plena ou cuja administração lhe seja conferida por outras entidades”*.

A sua missão corresponde, assim, em geral, à gestão do património de habitação do Concelho da Maia, incluindo a atribuição de alojamentos, e à promoção de ações de renovação urbana, numa perspetiva de serviço público e de melhoria da qualidade de vida da população.

Da panóplia de atividades desenvolvidas pela empresa, são de destacar:

1. O levantamento das necessidades habitacionais do Município da Maia e a elaboração de estudos e projetos para a sua satisfação;
2. A venda ou arrendamento, mediante ajuste direto, concurso ou licitação, dos imóveis de que disponha, funcionando como critério prevalecente da sua atribuição, quando se trate de habitação social, as necessidades habitacionais dos concorrentes;

⁶ Ver Artigo 24º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.

3. A administração do parque habitacional do Concelho da Maia, definindo as condições da sua utilização, assegurando a sua conservação e reparação, e exigindo, por parte de quem o utiliza, o cumprimento das obrigações regulamentares ou contratuais correspondentes;
4. A elaboração de projetos e a execução, no âmbito de programas estatais, regionais ou municipais, de empreendimentos imobiliários destinados a proporcionar a melhoria das condições de habitação das populações mais carenciadas;
5. O desenvolvimento e a implementação, em colaboração com as autoridades competentes na matéria, de programas de inserção social das populações de áreas e de bairros de habitação social;
6. O apoio financeiro à instalação de famílias carenciadas em habitações arrendadas a terceiros, enquanto não puderem dispor de habitação facultada pela Empresa;
7. A elaboração e a implementação de projetos e obras de renovação e regeneração urbana.

Por sua vez, são objetivos da Espaço Municipal:

- A. Executar uma política de habitação social não limitada à satisfação do direito à habitação, mas perspetivada também como instrumento de combate à pobreza e de promoção da coesão social, capaz de potenciar as capacidades individuais e coletivas, o progresso, o bem-estar e a qualidade de vida das populações;
- B. Promover a melhoria das condições de alojamento e do ambiente urbano no Concelho da Maia, com especial atenção no setor da habitação social;
- C. Servir e atender com eficácia e eficiência a comunidade, em geral, e as populações instaladas no património sob sua gestão direta, em particular, assegurando a sua conservação e manutenção;
- D. Apoiar social e financeiramente as populações mais carenciadas, na perspetiva da promoção da habitação e da renovação urbana;
- E. Contribuir para o desenvolvimento social e urbanístico do Concelho da Maia e do contexto metropolitano e territorial em que aquele se inscreve.

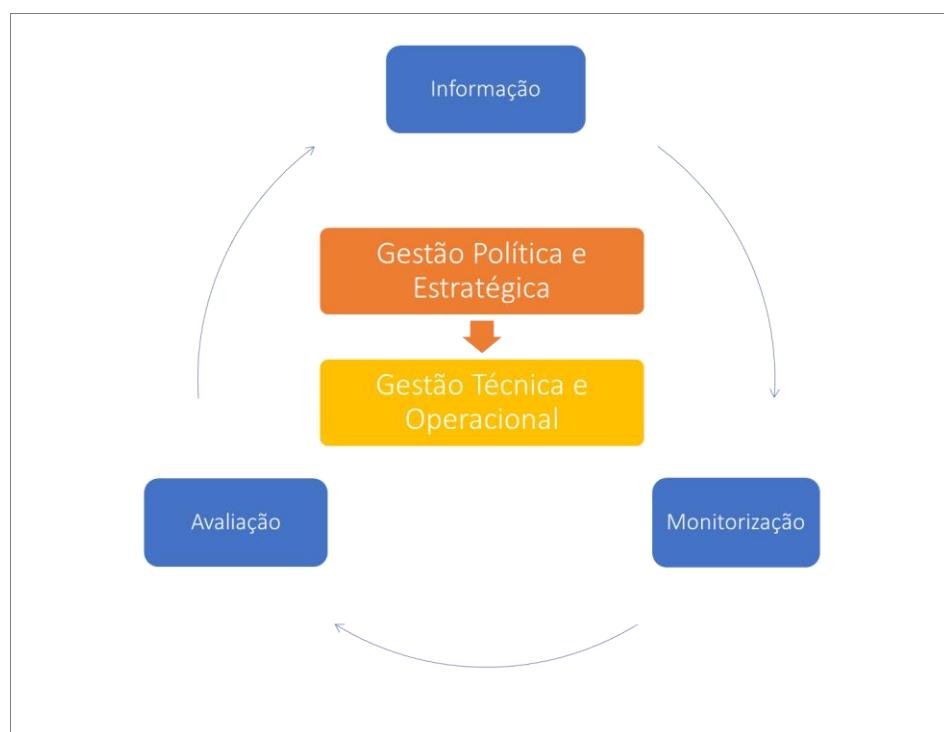
Deste modo, enquanto entidade gestora, de âmbito público, moderna e inovadora, próxima dos municípios e capaz de oferecer uma resposta célere e eficaz, estamos em crer que a Espaço Municipal poderia assumir o papel de pivot e dinamizadora do nível da Gestão Técnica e Operacional preconizado neste documento.

3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 13 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do 3º Setor) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Estratégia Local de Habitação do Município;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Apoiar a preparação dos dossieres de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.

3.4.3. Novos Instrumentos de Âmbito Municipal, decorrentes da Lei de Bases da Habitação

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente (i) a Carta Municipal de Habitação e (ii) o Relatório Municipal de Habitação⁷.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A CMH deverá incluir:

- a) O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- b) A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- c) O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d) A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Para além disso, a CMH deverá definir:

- i) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- ii) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- iii) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- iv) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- v) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;

⁷ Ver Artigos 22º e 23º da Lei nº 83/2019, de 3 de Setembro.

- vi) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- vii) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Por sua vez, o Relatório Municipal de Habitação é um documento que deverá integrar um balanço da execução da política local de habitação, e a sua eventual revisão, que deverá ser elaborado anualmente pela Câmara Municipal e ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A presente Estratégia Local de Habitação poderá constituir, efetivamente, uma base para a elaboração da Carta Municipal de Habitação, assim como um ponto de partida para a preparação dos Relatórios Municipais de Habitação.

Em suma, estes dois novos instrumentos da política local de habitação constituem, sem dúvida, uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País e que, seguramente, vão permitir aos Municípios Portugueses, por um lado, (i) uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da respetiva população e, por outro lado, (ii) um reforço da capacidade de concertação e captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação capazes de promover a coesão territorial e a inclusão social.

4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO

4.1. A Nova Geração de Políticas de Habitação

Tal como referido inicialmente, a habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

Deste cenário, manifestam- se necessariamente novos desafios:

- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa -trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socioterritorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinergéticos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Foi nesse sentido que o Governo de Portugal aprovou a Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Esta Nova Geração de Políticas de Habitação tem por 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 urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e à reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, territórios e comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de garantir uma habitação adequada aos que, por situações de carência e vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e prevenindo fenómenos de segregação socioterritorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

- 1/ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;

- 2/ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
- 3/ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
- 4/ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

Por sua vez, a abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta um conjunto de princípios orientadores que se apresentam de seguida:

- Uma reorientação da sua centralização no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação”;
- A criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios;
- Uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta é uma mudança de abordagem que, tendo reflexos tanto em termos de sentido estratégico, como de objetivos e de procedimentos, reclama uma Nova Geração de Políticas de Habitação que se traduz, fundamentalmente, numa passagem: de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que resumimos no Quadro 16 e apresentamos nos pontos seguintes.

Quadro 16 – Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH

OBJECTIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivos 1 Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ○ Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Objetivos 2 Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	<ul style="list-style-type: none"> ○ Programa de Arrendamento Acessível ○ Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento ○ Instrumentos de captação de oferta ○ Indicadores de preços e acessibilidade habitacional ○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado ○ Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
Objetivos 3 Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> ○ Reabilitar para Arrendar ○ IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas ○ Casa Eficiente 2020 ○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana ○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas ○ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética ○ Projeto Reabilitar como Regra ○ Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
Objetivos 4 Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> ○ Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

-
- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação
 - Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público
 - Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial
-

Fonte: Portal da Habitação

4.2. Instrumentos de apoio às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

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

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo:

- Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações habitacionais para subarrendamento;
- Autopromoção;
- Aquisição de terrenos, nomeadamente no âmbito de processos de regularização de áreas de génese ilegal e clandestina;
- Construção de empreendimentos habitacionais, em caso excepcionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial ou com o alojamento de população residente em áreas de génese ilegal e clandestina;
- Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Este programa sugere que, em paralelo, deva ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção) e a articulação com as autarquias e os Conselhos Locais de Ação Social da Rede Social, no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos

mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas ou medidas de apoio ao processo de autonomização e proteção das vítimas de violência doméstica, bem como no âmbito do objetivo estratégico da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo 2017- 2023. Para além das pessoas em situação de sem abrigo, também outros grupos sociais mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção devem ser alvo de uma resposta construída à sua medida.

Neste quadro, emergem como fatores críticos para a concretização dos objetivos do programa a articulação entre políticas setoriais e entre a administração central, regional e local, bem como a adequação das respostas às necessidades específicas dos territórios e proximidade às comunidades locais. Por esta razão, este programa tem por base um conjunto de estratégias locais de habitação e adota princípios como os da participação e integração. Com efeito, o apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, evitando- se fenómenos de exclusão e de segregação socioterritorial.

A par com a implementação deste instrumento, deve ser promovida, em articulação com a política de ordenamento do território, a revisão do enquadramento legal orientado para a reconversão de territórios críticos e complexos, como as áreas de génese ilegal e de construção informal, com vista a eliminar aspetos que obstaculizem ou dificultem a sua resolução.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio**

Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a 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.

- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**

Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa tem por objetivo dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assentará na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, cobrindo:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar;
- Arrendamento de longa duração de uma habitação adequada no parque de arrendamento público ou privado;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
- Autopromoção em terreno de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição ou construção de nova habitação, em caso excepcionais, resultante da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio**

Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

- **Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

4.3. Instrumentos de apoio para garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

Programa de Arrendamento Acessível

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Pretende dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa.

Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura que, no seu conjunto, criarião um contexto incentivador de nova oferta e de descidas adicionais dos preços de renda face aos limites do programa.

Este programa assume uma abordagem de complementariedade com as políticas e programas municipais de apoio ao arrendamento, em particular a preços acessíveis, e à já referida promoção de oferta pública para este segmento, contribuindo para a sua viabilização económica e para o aumento da oferta.

Com efeito, os municípios têm a capacidade demonstrada de desempenhar um papel importante na promoção da acessibilidade à habitação nos seus territórios, pelo que podem e devem beneficiar dos programas do Estado nesse domínio, bem como complementá-los. Esta articulação pode permitir e viabilizar descidas adicionais dos preços das rendas face ao máximo definido no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, bem como aumentar a dimensão e oferta dos programas municipais.

A título ilustrativo, algumas das medidas que os municípios podem promover neste domínio são:

- Redução significativa ou eliminação da componente de custo do terreno/edifício;
- Redução ou isenção de impostos e taxas municipais para imóveis destinados ao arrendamento acessível;
- Promoção direta de habitações para arrendamento acessível;
- Utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos.

As medidas a implementar no âmbito deste programa são descritas de seguida, sendo que, para a operacionalização do mesmo, estas são complementadas e articuladas com os restantes instrumentos descritos neste objetivo, bem como com os instrumentos de apoio ao investimento descritos no objetivo seguinte.

Tendo em vista a viabilização económica do programa, prevê-se:

- Isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e possível redução do IMI, podendo chegar à isenção, por decisão da Assembleia Municipal, para prédios urbanos ou frações disponibilizadas para arrendamento dentro do programa. Este programa estará disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar e que cumpram os requisitos do mesmo;
- Limite máximo de renda 20 % inferior ao valor de referência de arrendamento definido pelo programa, com base nas características do imóvel e no valor mediano do preço de renda por m² para a localização em causa, podendo o preço ser alvo de reduções adicionais nos casos em que haja promoção pública, recurso a instrumentos de apoio ao investimento e/ou programas e medidas que venham a ser desenvolvidos pelos municípios, tornando o apoio público proporcional à função social da habitação;

Tendo em visto o aumento da segurança e estabilidade no arrendamento, sugere-se um conjunto de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparéncia e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, designadamente:

- Compatibilização entre o preço das rendas e os rendimentos dos arrendatários (criação de limites à taxa de esforço);
- Proteção dos proprietários e dos arrendatários em caso de incumprimento das regras do programa e do contrato (suspenção do acesso ao programa, seguro/garantia) e dispensa de fiador e caução;
- Definição de um contrato -tipo, com duração mínima.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio**

Cria o Programa de Arrendamento Acessível

- **Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio**

Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Tratam-se de medidas direcionadas a proprietários e a arrendatários, promotoras de uma maior transparéncia e segurança nas condições contratuais e previsibilidade dos rendimentos, complementares às medidas neste domínio do Programa de Arrendamento Acessível:

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração;
- Revisão do enquadramento regulamentar, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis;
- Proteção dos proprietários em caso de incumprimento por falta de pagamento de rendas (seguro/garantia);
- Proteção dos arrendatários em caso de quebra inesperada e súbita de rendimentos (seguro/garantia).

Instrumentos de captação de oferta

São medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação, designadamente:

- Permitir o acesso ao Programa de Arrendamento Acessível como beneficiários (arrendatários) a agregados familiares que residam em casa própria, independentemente do município em que esta se localize, caso a habitação em causa seja disponibilizada para arrendamento no âmbito do programa;
- Permitir o arrendamento de partes de uma habitação (quartos), incluindo de habitações que sejam residência dos proprietários mas que estejam subocupadas, promovendo a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil, a otimização dos recursos e a plena utilização do parque habitacional, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários;
- Isentar de tributação as mais-valias resultantes da restituição ao património particular, para arrendamento habitacional permanente por um período mínimo, de imóvel afeto a atividade empresarial e profissional do seu proprietário;
- Criar um regime atrativo para sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, na linha dos “*Real Estate Investment Trust*” existentes noutras países.

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

Consiste na disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que servirão de base para a conceção e operacionalização das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, e para a sua monitorização, avaliação e aperfeiçoamento.

Esta informação terá ainda um papel fundamental no apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos. Prevenirá ainda o desenvolvimento de dinâmicas especulativas alimentadas por falta de informação rigorosa e atualizada.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê -se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Programa Porta 65 Jovem

Este programa visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos. Prevê-se o reforço dos subsídios ao arrendamento ao abrigo deste programa e a sua compatibilização com o Programa de Arrendamento Acessível, visando assegurar a acessibilidade às habitações disponibilizadas aos agregados familiares para os quais os valores a suportar com o apoio do Porta 65 ainda representam uma sobrecarga de custos habitacionais.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto**

Procede à 3^a (terceira) alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens.

- **Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Novo!**

Altera a Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens.

4.4. Instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Reabilitar para Arrendar

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que, após a conclusão das obras, se destinem ao arrendamento habitacional. Prevê -se a compatibilização deste instrumento com o Programa de Arrendamento Acessível, a adequação das condições de financiamento oferecidas às necessidades específicas deste modelo de negócio e a majoração dos apoios consoante o contributo das operações para as prioridades de política e função social.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) ou, no caso dos municípios dispensados de apresentar PEDU, nos Planos de Ação de Reabilitação Urbana. Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

São instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, no domínio da regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

Financiam intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nos respetivos Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), integrantes dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Os apoios são concedidos sob a forma de subvenções não reembolsáveis. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas. A gestão global e operacional deste programa é assegurada pela área governativa do planeamento e infraestruturas.

Projeto Reabilitar como Regra

Trata-se da revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta revisão deverá articular-se com outras iniciativas em curso, designadamente no domínio da segurança estrutural, e contribuir para um processo faseado de consolidação das normas técnicas da construção, tendente à sua codificação.

Através da dinamização da reabilitação, que aumenta a vida útil dos edifícios com consequente rentabilização dos recursos ambientais já investidos, a revisão do enquadramento legal da construção deverá, ainda, contribuir para a redução de emissões de gases com efeito estufa, para a minimização dos resíduos da construção e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Uma análise comparada das experiências dos vários países mostra que existem vários caminhos possíveis para se proceder a esta adequação. Esta análise revela também que o caminho escolhido deve ter em consideração o contexto normativo próprio de cada país e que percorrer esse caminho é um processo que requer uma participação alargada dos principais parceiros sociais interessados.

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Traduz-se na revisão do enquadramento legal com vista a minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios, sobretudo na gestão de edifícios em propriedade horizontal, em situações de contitularidade de direitos ou em casos de proprietários desconhecidos, bem como os constrangimentos relativos aos procedimentos de intimação municipal para execução de obras de conservação.

Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.

4.5. Instrumentos de apoio para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público

Este programa visa promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, mediante o desenvolvimento de projetos experimentais, com base numa abordagem integrada, inclusiva, participada e adaptada aos contextos locais.

O programa tem como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada do bairro e do território onde este se localiza, que articulem a decisão e a construção de compromissos de ação com objetivos concertados envolvendo os diferentes atores territoriais (do nível central ao municipal e local), em particular:

- Os que têm responsabilidade e competências relacionadas esta gestão (proprietários, gestores, etc.);
- Os que possuem a informação, os recursos e as competências necessárias para a conceção de uma estratégia integrada e a implementação do respetivo plano de ação (designadamente, em termos de políticas urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras, e articulação com instrumentos nesses domínios, como a Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc., destacando -se o papel das autarquias neste domínio);
- Os que sejam afetados ou que afetem as decisões e ações a implementar (em particular, os moradores, associações de moradores e a comunidade local e os decisores das várias áreas e políticas setoriais a mobilizar).

Assume-me, portanto, como orientação, o estabelecimento de equipas de intervenção locais e de canais de comunicação específicos e permanentes entre as partes envolvidas, visando a identificação de necessidades de intervenção, o planeamento flexível e a monitorização da ação concertada. Este programa poderá ser implementado em complementaridade com o programa 1.º Direito, e sempre em forte articulação com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas.

Numa primeira fase propõe-se a implementação de projetos-piloto que permitam testar soluções inovadoras em termos de modelos organizacionais e de governança e estabelecer boas práticas para, numa fase subsequente, se proceder ao alargamento do programa.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio**

Aprova o Programa Da Habitação ao Habitat.

- **Despacho n.º 6295/2018, de 29 de Junho**

Determina que as intervenções-piloto com os fins e objetivos definidos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2018, de 7 de maio, incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.

Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes:

- Portal da Habitação — criação de um novo Portal da Habitação que privilegie uma abordagem centrada nos utilizadores e nas suas necessidades, funcionando como uma “porta de entrada única” para a identificação e caracterização das habitações com apoio social disponíveis (localização, tipologia, valor de renda, etc.), comunicação com os respetivos gestores, simulação e validação de elegibilidade dos agregados familiares como beneficiários dos programas de apoio ao arrendamento (Porta 65 Jovem e Programa de Arrendamento Acessível), operacionalização de candidaturas, entre outros serviços. Deverá englobar a Plataforma do Arrendamento Apoiado, prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação. Este instrumento será implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, a ENIPSSA 2017 -2023, onde se prevê a realização de atividades relacionadas com a criação de bolsas de alojamentos locais para situações de desinstitucionalização de risco;
- Linha de Apoio ao Acesso à Habitação — linha telefónica de apoio, que terá um primeiro nível de resposta que funcionará como um serviço informativo e, caso se justifique, de “triagem” e encaminhamento para o segundo nível de resposta. Este segundo nível consistirá no direcionamento para uma resposta urgente, nas situações que necessitem de atuação imediata e em articulação com a Linha Nacional de Emergência Social, sempre que pertinente, ou no encaminhamento para os serviços técnicos adequados

responsáveis pelos apoios disponíveis, quer em termos de oferta habitacional quer em termos de outros apoios complementares à melhoria das condições e percursos de vida;

- Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade — pretende -se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a ENIPSSA 2017- 2023, no âmbito do objetivo estratégico “Garantir a eficácia e eficiência na intervenção”, em particular na implementação do Modelo de Intervenção e Acompanhamento Integrado, a adotar pelas entidades a nível local que a operacionalizam.

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Este programa visa possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores

Será introduzido um sistema de troca de casa no parque habitacional de arrendamento público e privado com apoio público, onde os proprietários podem disponibilizar os seus alojamentos vagos. A mobilidade pode ser efetuada entre fogos originalmente afetos a diferentes segmentos de arrendamento (renda apoiada, renda condicionada ou no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível), desde que fique garantida a manutenção do regime de renda aplicado ao agregado familiar e a não diminuição da oferta habitacional no segmento de renda apoiada, mediante acordo entre os proprietários.

Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Este programa visa facilitar a mobilidade habitacional, tanto ao nível territorial como no que respeita ao regime de ocupação da habitação, de agregados familiares atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana em matéria de mercado habitacional que se queiram fixar em territórios de baixa densidade, bem como incentivar a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

O programa consistirá na criação das condições para que o Estado, por via do IHRU, I. P., possa gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte

pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

LEGISLAÇÃO APlicável

- Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 7 de maio

4.6. Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município da Maia

A mobilização dos Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação pela Estratégia Local de Habitação da Maia pressupõe uma reflexão, por parte do Município, em torno da adaptação dos princípios e modelo de intervenção desses instrumentos às problemáticas específicas e à visão, objetivos e medidas propostas.

Salienta-se, em primeiro lugar, a grande proximidade entre os desafios estratégicos identificados no Município da Maia e os quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Salienta-se, em segundo lugar, a preocupação, presente na Nova Geração de Políticas de Habitação, com a mobilização de um conjunto muito vasto e diversificado de agentes e com a definição de instrumentos com várias modalidades de aplicação, o que favorece a sua adaptabilidade à variedade de contextos locais. O sentido estratégico desta adaptabilidade pressupõe, por um lado, a possibilidade de articular, para cada problema ou instrumento, o contributo de vários agentes e, por outro lado, a possibilidade de cada agente pode combinar, na sua ação, vários instrumentos de intervenção (por exemplo, combinar respostas orientadas para as famílias em situação de grave carência habitacional com respostas orientadas para o arrendamento acessível e para a reabilitação do edificado).

Há, no entanto, algumas condicionantes que devem ser tidas em conta:

- Vários instrumentos são seletivos, do ponto de vista das localizações possíveis das intervenções. É o caso do conjunto de instrumentos orientados para a reabilitação da habitação privada, que se associam de forma privilegiada à definição de Áreas de Reabilitação Urbana. São, por isso, menos aplicáveis a contextos de relativa dispersão dos problemas de reabilitação habitacional (bem como a situações de menor capacidade, por parte dos proprietários, de acesso ao financiamento).
- Os benefícios associados ao conceito de arrendamento acessível são definidos tendo por base os valores de mercado (estabelecendo um limite de 80 % do valor de referência do preço de renda). Em alguns contextos, esse limite pode não ser suficiente para garantir a adequação da renda aos rendimentos familiares.
- Os objetivos de inclusão social e territorial estão associados, na Nova Geração de Políticas de Habitação, a um programa de natureza experimental (Da Habitação ao Habitat), baseado na figura de projeto-piloto. A sua generalização ao conjunto dos municípios portugueses permanece, por isso, um desafio ainda não enquadrado pela legislação atualmente existente.

- A Nova Geração de Políticas de Habitação é exigente, do ponto de vista das capacidades institucionais dos municípios: envolve processos de acompanhamento técnico e social, de coordenação de intervenções de entidades públicas e privadas, de atualização do conhecimento, produção e difusão de informação. Existe a possibilidade de apoio financeiro, por parte do IHRU, à elaboração das Estratégias Locais de Habitação, bem como de apoio técnico no âmbito da preparação de candidaturas. A relevância e centralidade destas questões organizativas e o objetivo do seu robustecimento aconselham, no entanto, uma definição mais sistemática das modalidades de interação entre o município e o IHRU.

Estas condicionantes revelam a importância da preparação de iniciativas ou instrumentos de base local que complementem o conjunto de instrumentos existentes (ver, a este propósito, o Quadro 17, que pretende enquadrar a reflexão sobre os instrumentos que permitem concretizar os objetivos e medidas da Estratégia Local de Habitação).

No que diz respeito ao Município da Maia, essa complementariedade deve ser assegurada a partir das seguintes vertentes:

- A convergência entre os objetivos e princípios da Estratégia Local de Habitação e as políticas e instrumentos de gestão territorial;
- Os instrumentos de apoio às famílias, nomeadamente o Fundo de Solidariedade Municipal, e o seu reforço no sentido de poder vir a apoiar a renda de um conjunto mais alargado de agregados de baixos rendimentos;
- Um conjunto de instrumentos relacionados com a organização municipal, com o estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situação habitacional (mecanismos de informação sobre as necessidades de habitação e de acompanhamento das famílias, nomeadamente os Gabinetes de Atendimento Integrado Local; constituição de bolsas de habitação disponível; mecanismos de vistoria e de apoio técnico e jurídico; estabelecimento de parcerias com cooperativas e associações; criação de um observatório local).

Quadro 17 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município da Maia

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
1.1 Gerar nova oferta pública municipal, promovendo habitação, reabilitada ou nova, qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
1.2 Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, capaz de permitir o alojamento provisório em situações de risco	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ○ Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente Indicadores de preços e acessibilidade habitacional
1.3 Estabelecer um instrumento de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento, reforçando o papel do Fundo de Solidariedade Municipal	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (modalidade de arrendamento/subarrendamento) ○ Instrumento de base municipal
1.4 Garantir, através dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados	<ul style="list-style-type: none"> ○ Instrumento de base municipal
1.5 Promover a atualização permanente do conhecimento das situações de grave carência habitacional, bem como, para caso, a informação e mobilização das respostas disponíveis, a partir dos Gabinetes de Atendimento Integrado Local	<ul style="list-style-type: none"> ○ Instrumento de base municipal
2.1 Continuar a promover a reabilitação do parque habitacional pertencente à Espaço Municipal, E.M., melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética	<ul style="list-style-type: none"> ○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana ○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas ○ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

-
- 2.2 Incentivar a reabilitação pelos privados do parque habitacional do concelho, apoiando tecnicamente proprietários, residentes ou senhorios para a elaboração de candidaturas a programas de reabilitação e manutenção apoiada.
- Reabilitar para Arrendar
 - IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
 - Casa Eficiente 2020
 - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana
 - Instrumento de base municipal
-
- 2.3 Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas
- Instrumento de base municipal
-
- 2.4 Decidir sobre a venda ou arrendamento forçado ao abrigo da legislação aplicável, momente do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- Instrumento de base municipal
-
- 2.5 Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação
- Reabilitar para Arrendar
 - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
-
- 3.1 Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível
- Reabilitar para Arrendar
 - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
 - Instrumento de base municipal
-
- 3.2 Incentivar a colocação de fogos devolutos privados no mercado de arrendamento, utilizando medidas fiscais e de promoção da segurança no arrendamento
- Instrumento de base municipal
-
- 3.3 Criar uma bolsa de alojamentos disponíveis para o mercado de arrendamento acessível
- Instrumento de base municipal

3.4 Promover soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos estudantes universitários, dos idosos, das pessoas isoladas)	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: <ul style="list-style-type: none">○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação○ FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
4.1 Promover a inclusão social e a melhoria de vida das famílias	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: <ul style="list-style-type: none">○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação○ Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
4.2 Potenciar a integração territorial e as oportunidades de escolha habitacional	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: <ul style="list-style-type: none">○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana○ Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
4.3 Apostar na diversidade tipológica das habitações e no mix funcional	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos
4.4 Privilegiar a construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social (em vez de grandes concentrações), dispersos e integrados no tecido urbano	Preocupação transversal, a ter em conta na aplicação de vários instrumentos, como por exemplo: <ul style="list-style-type: none">○ 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

-
- 5.1 Criação e implementação de novas práticas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana
- Instrumento de base municipal
-
- 5.2 Potenciar o apoio e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação
- Instrumento de base municipal
-
- 5.3 Apoiar, institucional e juridicamente, os residentes em situação de incumprimento de empréstimo bancário habitacional
- Instrumento de base municipal
-
- 5.4 Promoção de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais
- Instrumento de base municipal
-
- 5.5 Criação de um Observatório Local de Habitação do concelho da Maia
- Instrumento de base municipal
-

5. APRESENTAÇÃO DA CANDIDATURA AO PROGRAMA 1º DIREITO

Apresentada a Definição Estratégica de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional e avaliadas as condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no território concelhio, procede-se agora à estruturação de uma candidatura do Município da Maia ao 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, alicerçado, por sua vez, em cinco grandes domínios:

- Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes;
- Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas;
- Programação das Soluções Habitacionais;
- Priorização das Soluções Habitacionais;
- Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito.

Recorde-se que o Programa 1º Direito visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, assim como da Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

É, pois, neste contexto, que o Município da Maia pretende agora submeter a presente candidatura ao Programa 1º Direito, de modo a potenciar a captação de recursos financeiros para suportar a sua Estratégia Local de Habitação, contribuindo para a resolução, gradual e progressiva, das carências habitacionais existentes no Concelho.

É importante ter presente que esta candidatura não deve ser um fim em si mesma, mas antes o início de um novo ciclo. Um ciclo que se traduza num processo contínuo de monitorização, de informação e de mobilização de toda a sociedade local, e que permita identificar outras possibilidades de candidatura ao 1º Direito, ora por parte do Município da Maia, ora por parte do Terceiro Setor, de cooperativas de habitação, associações de moradores, de agentes privados ou até dos cidadãos em geral.

Ao Município da Maia caberá o importante e insubstituível papel de principal dinamizador dessa missão, devendo ter o engenho e arte para privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada, tal como preconizado pela “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

5.1. Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

Como foi referido no “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação” (ver ponto 2.3), e de acordo com os dados submetidos ao IHRU no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, existem 400 núcleos habitacionais degradados, consubstanciando um total de 841 fogos necessários para fazer face às carências das famílias residentes no concelho da Maia.

De relembrar que estas necessidades habitacionais verificam-se em todas as freguesias do concelho, sendo mais significativas na freguesia de Águas Santas (182 fogos) e na freguesia de Pedrouços (164 fogos) e correspondem às áreas de densidade habitacional mais elevada do concelho. No que concerne às tipologias construtivas requeridas para os 841 fogos necessários para realojamento, 381 fogos são T2, 291 fogos são T1, 149 fogos são T3 e os restantes 20 fogos correspondem a T4.

No entanto, a estas carências devem somar-se ainda alguns casos de desajuste tipológico dos alojamentos, bem como algumas situações de inadequação habitacional relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município. Com efeito, vários alojamentos de habitação social do concelho apresentam condições muito difíceis de acessibilidade e mobilidade (em particular, no bairro do Sobreiro), impedindo a normal vivência quotidiana de vários elementos das famílias residentes (sobretudo idosos, grávidas e deficientes). Nesta situação, foram identificadas, recentemente, pela Espaço Municipal 52 fogos, sendo que 31 fogos são T1, 20 fogos são T2 e 1 fogo é T3.

Assim sendo, constata-se que na atualidade o total de fogos necessários para resolver as carências habitacionais do concelho da Maia é de 893 fogos, correspondendo tipologicamente a 322 T1, 401 T2, 150 T3 e 20 T4 (ver Quadro 18). De realçar que é notória a maior necessidade de tipologias pequenas (T1 e T2).

Quadro 18 – Total de fogos e tipologias necessárias no concelho da Maia

TIPOLOGIAS	Nº FOGOS NECESSÁRIOS
T1	322
T2	401
T3	150
T4	20
TOTAL	893

Fonte: Espaço Municipal

O Quadro 19 apresenta uma desagregação indicativa das situações de dificuldade de acesso à habitação segundo as categorias definidas pelo Programa 1º Direito. Em muitos casos, os problemas identificados correspondem ao cruzamento de situações enquadráveis em mais do que uma categoria e têm como pano de fundo o contexto de insalubridade e insegurança referido no ponto 2.3. – “Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação”. Por isso, a informação do quadro deve ser entendida como uma estimativa, segundo um problema predominante.

Quadro 19 – Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes

RESULTADOS DO DIAGNÓSTICO					
Núcleo	Localização	Nº Agregados	Nº Pessoas (estimado)	Enquadramento do P1D	
				Art.º 5º	Art.º 10º, 11º, e 12º
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	Todas as freguesias do Município	711	1.520	Insalubridade e insegurança	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	Todas as freguesias do Município	35	95	Precariedade	
Situações relacionadas com graves problemas de acessibilidade e mobilidade existentes no parque de habitação social do município	Todas as freguesias do Município	52	140	Inadequação	
Diversos núcleos classificados como Barracas, Construções Precárias ou Conjunto Urbano Degradado	Todas as freguesias do Município	95	255	Sobrelocação	

Para a compreensão do Quadro 19 importa ter presente o que se entende pelas quatro categorias referidas (Precariedade, Insalubridade e Insegurança, Sobrelocação, Inadequação):

Precariedade

Considera-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo (sem teto ou sem casa), 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 uni titulados; agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 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 estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade'.

Sobrelocação

Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE, I.P.'.

Inadequação

Incompatibilidade das condições da habitação com as 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'.

Assim sendo, tendo em consideração as dificuldade de acesso à habitação segundo estas categorias, e de acordo com o Quadro 19, verifica-se que 711 correspondem a situações de Insalubridade e Insegurança, 35 a casos de Precariedade, 52 a situações de Inadequação e 95 a casos de Sobrelocação.

É tendo em atenção esta realidade que são seguidamente apresentadas e programadas as soluções habitacionais preconizadas para o concelho da Maia.

5.2. Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas

No âmbito do Programa 1º Direito, mais precisamente nos termos dos artigos 27º e 28º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho, apresenta-se no Quadro 20 as soluções habitacionais previstas para garantir o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas.

Quadro 20 – Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito

MODALIDADES ELEGÍVEIS	SOLUÇÕES HABITACIONAIS
ARRENDAMENTO	<ul style="list-style-type: none">• Arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo mínimo de 5 anos)• Arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos)
REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">• Habitação própria pelo agregado (autopromoção)• Habitação por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários)• Prédios em áreas urbanas degradadas• Equipamento complementar
CONSTRUÇÃO	<ul style="list-style-type: none">• Habitação própria pelo agregado (autopromoção)• Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis• Equipamento complementar
AQUISIÇÃO	<ul style="list-style-type: none">• Prédios ou frações habitacionais para arrendamento• Prédios em núcleos urbanos degradados• Terrenos destinados à construção de prédio ou empreendimento habitacional

É em torno desta matriz das soluções habitacionais previstas no âmbito do 1º Direito que se programa, prioriza e decide a execução da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia.

Assim, e no âmbito de uma primeira resposta, fundamentalmente, da exclusiva responsabilidade do Município da Maia, enquadraram-se de seguida as soluções habitacionais para fazer face a 788 carências identificadas no concelho e que, como se observa no Quadro 21, decompõem-se da seguinte forma: Arrendamento - 170 fogos; Reabilitação - 78 fogos; Construção - 480 fogos; Aquisição - 60 fogos.

Quadro 21 – Enquadramento das Soluções Habitacionais

ENQUADRAMENTO DAS SOLUÇÕES			
Descrição	Nº	Beneficiário	Prioridade
ARRENDAMENTO	170	CM / EM	
	-	SS / SC	
	-	BD	
REABILITAÇÃO	78	CM / EM	
	-	SS / SC	
	-	BD	
CONSTRUÇÃO	480	CM / EM	
	-	SS / SC	
	-	BD	
AQUISIÇÃO	60	CM / EM	
	-	SS / SC	
	-	BD	

LEGENDA:	CM / EM – Câmara Municipal / Espaço Municipal SS / SC – Setor Social / Setor Cooperativo BD – Beneficiário Direto
----------	---

5.3. Programação das Soluções Habitacionais

Para a concretização do 1º Direito, a Estratégia Local de Habitação assume como entidades beneficiárias, nesta primeira fase, apenas o Município da Maia e a Espaço Municipal, entidade que possui competências delegadas para a gestão do parque habitacional municipal. Para uma segunda fase da candidatura, considerar-se-á o apoio às IPSS e aos beneficiários diretos, nas modalidades que assim foram selecionadas.

Deste modo, a programação das soluções habitacionais que o Município da Maia pretende submeter ao Programa 1º Direito consta do Quadro 22 e integra a calendarização de 2 fases temporais distintas, mas necessariamente complementares, que decorrem entre 2020 e 2025, as quais se encontram desagregadas pelas 4 tipologias previstas (Arrendamento, Reabilitação, Construção e Aquisição).

Quadro 22 – Programação das Soluções Habitacionais

SOLUÇÃO HABITACIONAL		CALENDARIZAÇÃO						
Descrição	Beneficiário	1ª Fase			2ª Fase			TOTAL
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
ARRENDAMENTO	CM / EM	-	10	10	50	50	50	170
	SS / SC	-	-	-	-	-	-	-
	BD	-	-	-	-	-	-	-
REABILITAÇÃO	CM / EM	5	5	10	18	20	20	78
	SS / SC	-	-	-	-	-	-	-
	BD	-	-	-	-	-	-	-
CONSTRUÇÃO	CM / EM	-	-	80	100	150	150	480
	SS / SC	-	-	-	-	-	-	-
	BD	-	-	-	-	-	-	-
AQUISIÇÃO	CM / EM	-	10	10	10	10	20	60
	SS / SC	-	-	-	-	-	-	-
	BD	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ANUAL		5	25	110	178	230	240	788

Como se constata na análise do Quadro 22, é apresentada a programação das soluções habitacionais para 788 carências habitacionais identificadas no Município da Maia, sendo que as restantes 105 carências deverão encontrar uma resposta no Setor Social / Setor Cooperativo e nos Beneficiários Diretos, a apresentar numa segunda fase da candidatura.

O Município da Maia estima que a 1^a fase, a ser desenvolvida entre 2020 e 2022, contemple a execução do novo Edifício de Habitação Social, previsto para o Bairro do Sobreiro (apresentado no ponto seguinte), que vai permitir a criação de 57 novos fogos habitacionais, preferencialmente, para acolher agregados familiares com mobilidade reduzida ou condicionada, e, também em construção nova, a autarquia estima ainda promover a criação de 23 novos fogos habitacionais nas freguesias de Águas Santas (Sangemil) e Pedrouços (Quinta das Cargas).

Para além disso, a autarquia da Maia considera ainda promover, nesta primeira fase, 20 fogos em regime de arrendamento, 20 fogos em regime de reabilitação e 20 fogos na modalidade de aquisição, distribuídos pelas freguesias de Pedrouços, Cidade da Maia e Castelo da Maia.

Este primeiro esforço do Município da Maia representa a criação de 140 novos fogos que visam contribuir para minimizar as carências habitacionais identificadas.

Como se pode verificar no ponto seguinte em pormenor, esta 1^a fase de candidatura representa um investimento público total (Município da Maia + Programa 1º Direito) equivalente a, aproximadamente, 10.470.960,00 €.

Por sua vez, na 2^a fase de intervenção no âmbito do 1^a Direito, a ser desenvolvida entre 2023 e 2025, estima-se que a autarquia da Maia consiga promover 400 novos fogos no regime de nova construção, 150 em arrendamento, 58 através da reabilitação e 40 por via da aquisição, atingindo um número total de 648 fogos para responder a situações de carência habitacional. Do ponto de vista territorial, esta fase privilegiará as vertentes do arrendamento e reabilitação na Cidade da Maia, enquanto que a construção incidirá mais na freguesia de Águas Santas.

Oportunamente, será apresentada uma rigorosa quantificação do investimento associado à 2^a fase de intervenção, assim como a respetiva calendarização e distribuição geográfica.

A concretização das soluções habitacionais aqui programadas irá permitir resolver uma grande parte dos problemas de habitação indigna existentes no concelho da Maia, indo ao encontro dos objetivos que estiveram na génese do lançamento do Programa 1^a Direito, possibilitando que muitas famílias possam viver de forma mais digna e com melhor qualidade de vida.

5.4. Priorização das Soluções Habitacionais

Esta primeira abordagem ao processo de candidatura ao Programa 1º Direito, que virá a ser complementado ao longo do seu período de existência, vai assentar fundamentalmente na intervenção do Município, e a programação das primeiras soluções vai orientar-se em face das possibilidades mais exequíveis para a resolução dos problemas de maior premência, isto atuando-se, desde já na reabilitação de fogos, encetando-se um importante processo de construção de um novo empreendimento no Bairro do Sobreiro, numa ação de reabilitação urbana daquele território, integrada com outras intervenções, com especial destaque para as que se encontram já em curso no âmbito do Programa Norte 2020 (PEDU e Eficiência Energética), e desenvolvendo ainda três outras construções em Sangemil e Quinta das Corgas.

Até ao ano de 2025, outras soluções serão apresentadas, outros atores participarão no processo e outros modelos de provimento de habitação serão seguidos. Assume-se, portanto, que esta primeira candidatura está associada às maiores prioridades na resolução das carências habitacionais identificadas.

Entre as carências habitacionais mais graves, duas questões, já antes mencionadas, surgem como urgentes para resolver: (i) a inexistência de boa acessibilidade e mobilidade no âmbito habitacional, designadamente para pessoas com mobilidade reduzida, assim como para idosos cuja mobilidade está já muito condicionada, e (ii) a desadequação de fogos à dimensão dos agregados familiares.

Com efeito, uma das preocupações mais prementes a resolver no concelho da Maia visa, como referido no ponto anterior, o realojamento de um conjunto de famílias a residir em situação de grande precariedade habitacional que urge resolver. De referir, que entre estas se encontram famílias que residem em edifícios em altura sem acessibilidade e sem ascensor, em alguns casos no Bairro do Sobreiro, outras dispersas por vários locais do concelho, que contam com pessoas que estão limitadas na sua mobilidade e assim condicionadas no seu conforto e dignidade de viver, apresentando fortes limitações de acesso físico à sua habitação e dentro desta, estando ainda impedidas de saírem à rua, de usufruírem dos espaços públicos, de acederem a equipamentos e de conviverem com a comunidade em que se inserem. Não sendo, por vezes, um problema evidente e facilmente detetável, é uma situação muito traumática para quem a vive e para as famílias que integram pessoas nestas condições.

Na linha do exposto anteriormente, importa destacar que a produção de habitação social, até há poucos anos atrás, não dispunha de um enquadramento regulamentar específico no âmbito da acessibilidade e da mobilidade universal. O envelhecimento da população, a percepção mais atenta, mais inclusiva e, sobretudo, muito mais abrangente, da população suscetível de condicionamentos mais ou menos significativos ao nível da mobilidade, em vários estratos etários, são dinâmicas relativamente recentes, pelo que o parque de habitação social do concelho da Maia (e a situação no contexto nacional não será muito diferente), por ter sido construído num contexto temporal anterior, não responde, de forma adequada, às exigências do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Por outro lado, o cumprimento global da normativa de acessibilidade não é, em geral, alcançável, de forma relevante, através de processos de reabilitação do edificado, dada a necessidade de

reconversão profunda de elementos estruturais ou fundamentais da arquitetura das construções, com grande investimento financeiro (eventualmente, desproporcionado), e só em situações muito especiais poderá ser parcialmente resolvida.

Nos termos referidos, não há dúvidas de que a temática da acessibilidade é premente e responde a uma expectativa social e necessidades cada vez mais fortes. Contudo, também é constatável que a realização da acessibilidade universal em termos de habitação social não pode ser atingida, de forma cabal, pela via da reabilitação urbana e, em particular, da reabilitação de edifícios, sendo necessário equilibrar estes processos com a provisão de nova habitação social, que, de raiz, no momento da conceção, assegure a concretização eficiente de pressupostos e opções de acessibilidade universal.

É neste contexto que a opção de construção do novo edifício de habitação social acessível no Bairro do Sobreiro, que deverá ser, além disso, energeticamente eficiente, se inscreve como uma das principais e primeiras ações da Estratégia Municipal da Maia em matéria de habitação, assumindo que a eliminação de barreiras arquitetónicas e de limitações à mobilidade é uma realidade inadiável e um objetivo central de política social, desde logo no concelho da Maia.

A falta de acessibilidade é, também, um problema que cria condições muito indignas de vida e para o qual importa encontrar resposta. De destacar que o realojamento das pessoas/famílias que vivem com problemas neste domínio vai, também, contribuir para disponibilizar alguns fogos, antes ocupados, e que, com obras de pequena/média reabilitação, passam a permitir alojar novas famílias sem problemas de mobilidade, mas carenciadas de uma habitação digna. Ou seja, este realojamento irá permitir melhorar significativamente a gestão do parque de habitação social público a cargo da Espaço Municipal.

Por outro lado, existem também determinadas famílias cujo número de elementos diminuiu (ora por morte, ora por alteração de residência inerente à recomposição dos agregados), em que os fogos que ocupam dispõem já de compartimentos a mais para as necessidades, encontrando-se portanto desadequados das necessidades, havendo, por contraponto, famílias mais numerosas que os poderiam ocupar se estes fossem desocupados e reabilitados.

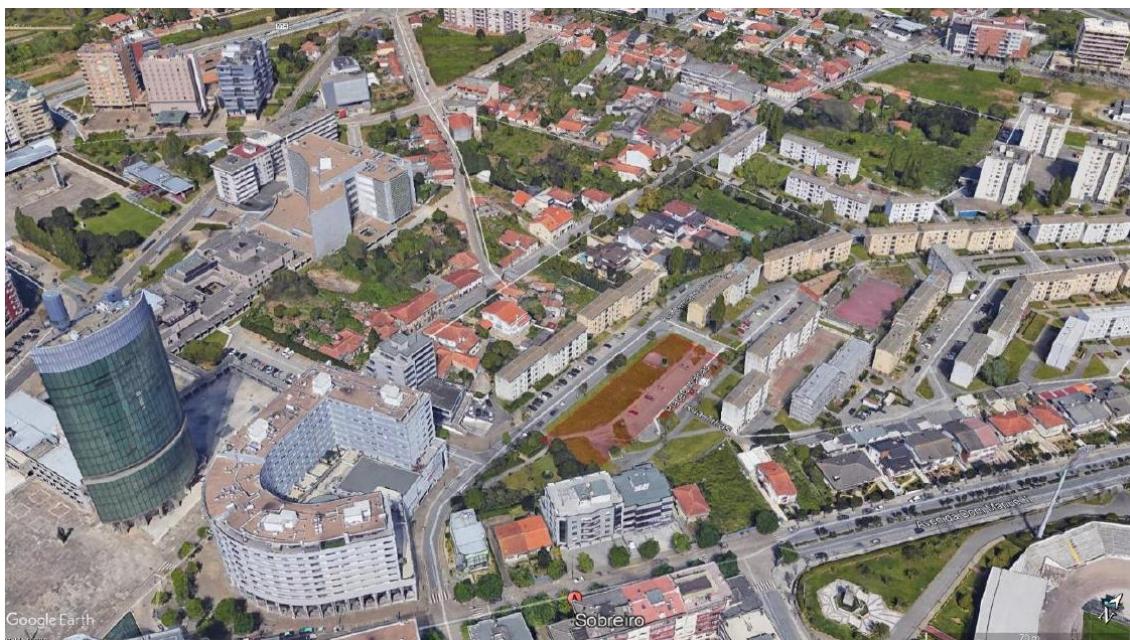
Em suma, trata-se de uma oportunidade de reequilíbrio na ocupação de fogos que é estratégica ser assumida, pois se residir em fogos onde a sobreocupação colide com a qualidade da vida, também é constrangedor verificar a existência de habitações em que há compartimentos que apenas cumprem uma função de arrumo daquilo que se vai guardando sem que tenha já utilização. Por consequência, não só é desagradável o abandono do uso desses compartimentos, como também é mais difícil e dispendioso garantir condições razoáveis de conforto térmico, designadamente no inverno, quando o custo com a energia do alojamento vai para além das necessidades.

Desde logo, começa-se por referir que, tal como se observa na Figura 14, o edifício a construir na Urbanização do Sobreiro integra-se perfeitamente na malha urbana da cidade da Maia, podendo ser considerado como uma mais-valia urbanística e um elemento de coesão e sustentabilidade territorial.

Não obstante ser preconizado na presente Estratégia que a política de habitação a empreender deverá privilegiar a reabilitação do edificado, em face da nova construção, no caso concreto da

Urbanização do Sobreiro, uma vez que se pretende desenvolver uma ação de regeneração urbana global e reconhecendo-se que o problema local de falta generalizada de acessibilidade nos fogos é praticamente irresolúvel, optou-se pela construção de um edifício novo que responda às premissas específicas, ou seja, que realoje quem necessita de ver revistas as suas condições de vida em fogos/edifícios que lhes sejam mais favoráveis.

Figura 14 – Localização do novo edifício de Habitação Social (vista tridimensional)⁸



Fonte: Memória Descritiva do Projeto de Arquitetura do novo edifício de Habitação Social (Google Earth)

No contexto anteriormente descrito, o novo edifício a construir será constituído por um conjunto de habitações integralmente acessíveis, destinadas a famílias e pessoas com mobilidade muito reduzida, sejam pessoas que se desloquem em cadeira de rodas, pessoas idosas com graves limitações de locomoção ou pessoas com deficiências muito limitadoras em termos de mobilidade autónoma.

O edifício projetado irá cumprir integralmente as regras estipuladas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, designadamente no acesso aos átrios de entrada dos edifícios que será feito através de escadas e rampa adjacente às fachadas. Também ao nível do espaço interior, os espaços comuns e os compartimentos dos fogos cumprem adequadamente os requisitos de

⁸ Ver Memória Descritiva e Justificativa do Projeto de Arquitetura do NOVO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE (Bairro do Sobreiro, Maia), da autoria do Arq.^º Nuno Lopes (anexo ao presente documento).

acessibilidade. Acresce afirmar-se que este projeto contempla elevadores acessíveis que ligam todos os pisos do novo edifício.

É ainda de sublinhar que, para além do cumprimento das normas globais que enquadram os projetos de habitação coletiva, as regras de urbanização e as preocupações acima descritas, o projeto considera ainda, com adaptações técnicas inerentes à atualização das práticas e condições projetuais e legais, normas diversas aplicáveis ao setor da habitação social, designadamente a Portaria n.º 580/83, de 17 de maio, e as “Recomendações Técnicas para Habitação Social”, publicadas através do Despacho 41/MES/85, publicado na II Série do D.R. n.º 38, em 14 de fevereiro de 1985. Mais ainda, no que se refere à recente Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regula a habitação a custos controlados, é de destacar o cumprimento das múltiplas disposições técnicas aí previstas, incluindo os limites máximos de área bruta habitacional na conceção dos fogos, considerados individual e conjuntamente.

Basicamente, o edifício ocupa uma área de construção de aproximadamente 5.000 m², e destina-se à criação de 57 fogos organizados em 7 pisos – 5 acima do solo, 1 parcialmente enterrado, destinado a arrumos, e 1 integralmente abaixo do solo.

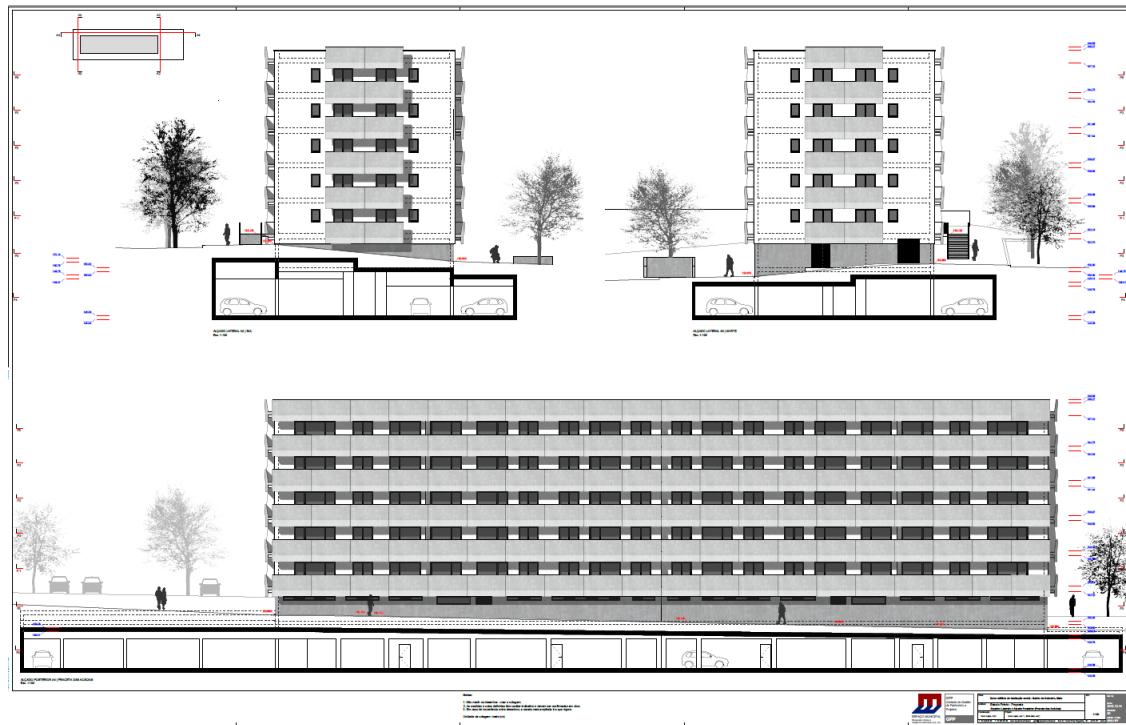
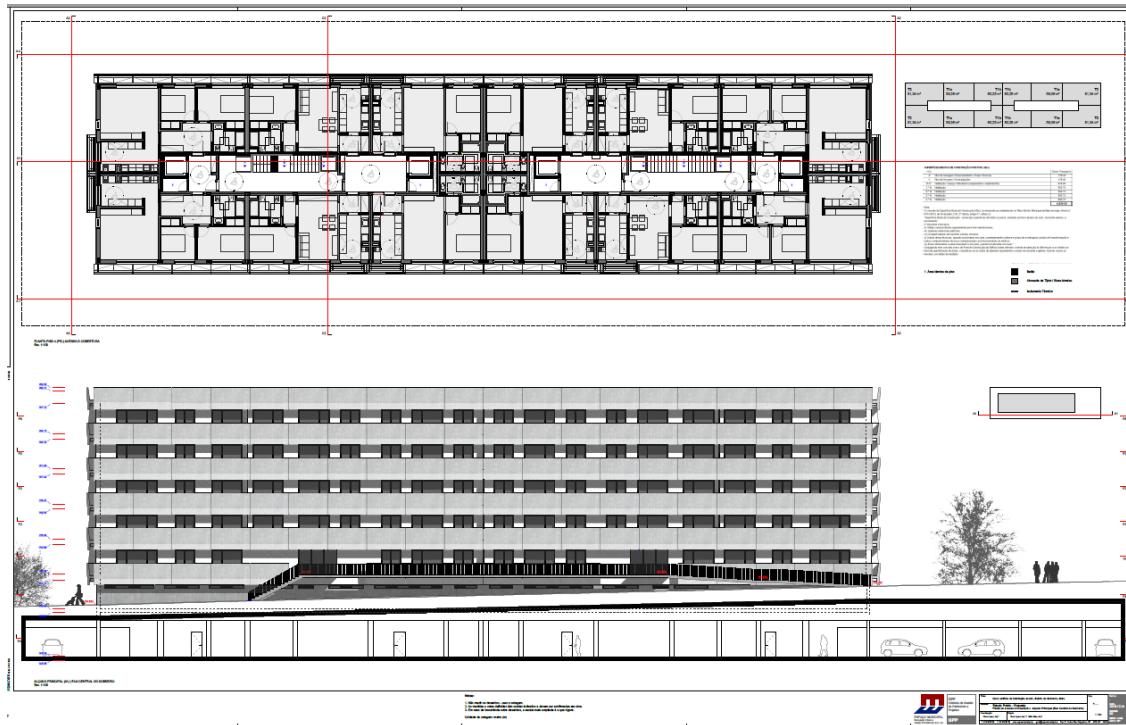
Ao nível do R/C, para além das entradas comuns, o projeto define ainda um Espaço Polivalente, incluindo receção e instalação sanitária, que constitui um equipamento complementar e de suporte ao uso habitacional (p.e. ginásio e serviço geriátrico/fisiátrico, gabinete médico/psicológico, gabinete de apoio social, espaço dedicado à gestão de proximidade do Bairro do Sobreiro, sala para realização de eventos socioculturais, etc.), podendo também cumprir funções correspondentes à Sala do Condomínio, conforme exigência do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho da Maia. A primeira cave destina-se aos arrumos de apoio às habitações, a um Porto de Transformação (PT, em substituição do preexistente no local de implantação do edifício, e que será demolido) e ao compartimento de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU). A segunda cave, que está completamente enterrada e cuja área excede o perímetro dos pisos superiores do edifício ocupando áreas sob os passeios e praceta envolvente do edifício, destina-se a aparcamento automóvel (cumprindo as exigências regulamentares municipais e de acessibilidade, mormente em termos de capacidade) e espaços técnicos, onde se prevê a localização da cisterna e grupo de bombagem.

Integra-se também neste projeto o arranjo das áreas envolventes ao edifício, designadamente, passeios, áreas privadas de uso público, baías de estacionamento e uma pequena praceta que surge na confluência de duas das entradas do lado sul do Bairro (Travessa Eng. Duarte Pacheco e Rua Central do Sobreiro), maximizando a existência de espaços públicos de fruição da comunidade local e melhor ligando este edifício e o próprio Bairro à sua envolvente urbana.

As tipologias que serão geradas neste projeto dividem-se entre 38 fogos T1, 18 fogos T2 e 1 fogo T3, indo de encontro às necessidades tipológicas existentes, com áreas compreendidas entre os 113,42 m² e os 61,85 m² de área bruta, cumprindo assim as disposições do RGEU e a legislação aplicável à habitação a custos controlados.

Este empreendimento conta ainda com 58 lugares de estacionamento interno (incluindo lugares acessíveis) e 19 lugares no exterior (2 para PMR), respondendo desta forma, também às necessidades que as famílias hoje apresentam.

Figura 15 – Peças desenhadas do novo Edifício de Habitação Social do Bairro do Sobreiro



Finalmente, importa referir que esta intervenção, embora ainda num âmbito de estimativa de custos, aponta para um investimento de cerca **€ 5.000.000,00** (cinco milhões de euros), incluindo-se aqui, quer a própria construção do edifício, quer a qualificação da área diretamente envolvente.

Ainda no domínio da construção nova e para além do edifício do Bairro do Sobreiro, o Município da Maia prevê o desenvolvimento de mais 3 novos projetos nesta primeira fase da candidatura ao Programa 1º Direito.

Um primeiro projeto em Sangemil, Águas Santas, destinado à criação de 4 fogos, 3 T1 e 1 T2 (todos eles incluindo aparcamento automóvel), cuja estimativa de custo é de **€ 420.000,00** (quatrocentos e vinte mil euros).

Um segundo projeto terá lugar na Ilha do Chouriço, igualmente em Sangemil, Águas Santas, para a construção de 6 fogos T2 que se estima atinja um investimento aproximado de **€ 650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil euros).

Por último, o terceiro projeto que surgirá na Quinta da Corga para 13 fogos com um investimento estimado de **€ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil euros).

Deste modo, e tal como se pode observar no Quadro 23, na modalidade de construção estima-se a disponibilização de 80 fogos, representando um investimento de **€ 7.570.000,00** (sete milhões quinhentos e setenta mil euros).

Quadro 23 – Custos associados à modalidade de Construção

Designação da Operação	Nº Fogos	Investimento (€)
Edifício de Habitação Social do Bairro do Sobreiro	57	5.000.000,00 €
Projeto em Sangemil, Águas Santas	4	420.000,00 €
Projeto da Ilha do Chouriço, Sangemil, Águas Santas	6	650.000,00 €
Quinta da Corga	13	1.500.000,00 €
TOTAL	80	7.570.000,00 €

Mas, para além destas intervenções de construção de edifícios novos para atribuir a famílias elegíveis, ora no contexto da acessibilidade e mobilidade, ora no contexto da sobreocupação, ou ainda no contexto mais genérico das condições degradadas das suas habitações, também haverá lugar, nesta fase, a alguma intervenção ao nível da reabilitação de fogos destinados a alojar outras famílias a viverem em condições indignas, dando assim prosseguimento à estratégia delineada.

Como já referido, tal situação decorrerá da reabilitação dos 8 fogos que estão atualmente desocupados e ainda não sob processo de requalificação, aos quais se somam outros que, entretanto, fruto do natural horizonte de vida das pessoas, ficarão devolutos também, e que se estima atingirem, nesta primeira fase da candidatura, 12 unidades, o que resulta num total de 20 frações a reabilitar.

A prazo, e já para uma segunda fase, algumas das famílias nas mesmas circunstâncias acima descritas – falta de acessibilidade e sobreocupação - e que não são agora contempladas, libertarão os seus fogos e serão incluídas na nova oferta habitacional, estabelecendo-se um princípio de rotatividade, reocupando esses fogos com famílias provenientes das mais distintas partes do concelho, ainda com facilidade de mobilidade e com agregados com dimensão adaptada aos fogos em questão e que, identificadas que estão no âmbito das carências habitacionais e no cumprimento do regulamento de atribuição de fogos já existente, passarão a usufruir de habitação municipal arrendada.

O tipo de obras a desenvolver no espírito da reabilitação destes fogos a reocupar centra-se na resolução de problemas de infiltrações e humidades, na substituição de peças sanitárias e de cozinha, na pintura de paredes, tetos e carpintarias, no tratamento de pavimentos e na realização de outras reparações a decidir caso-a-caso, tendo em vista assegurar condições adequadas de conforto nas habitações.

Neste contexto, atribuindo-se, com base em experiências anteriores, um valor médio de €10.000,00 (dez mil euros) para a reabilitação de cada fogo, haverá ainda a considerar um outro investimento de **€ 200.000,00** (duzentos mil euros), nesta primeira fase do Programa 1º Direito, articulando estas reabilitações com a construção do novo edifício.

Em resumo, concluiu-se que a presente candidatura centra-se, fundamentalmente, num processo sistémico, sustentado e integrado, em que se vão realojar famílias com necessidade de ver melhorada a qualidade e a acessibilidade e mobilidade das suas habitações, ou que devem passar a ocupar fogos melhor adaptados à dimensão dos agregados familiares, libertando-se fogos em igual número para alojar novas famílias carenciadas em fogos reabilitados para arrendamento municipal. A esta situação acrescem ainda outras famílias que hoje, por todo o concelho, vivem em condições indignas e durante o período do Programa 1º Direito vão passar a residir em boas condições.

Mas esta Estratégia aponta ainda para a utilização de outras opções, naturalmente enquadráveis também com o Programa 1º Direito, e que estão para além dos 80 fogos a construir e das 20 frações a reabilitar.

Assim, e no âmbito da iniciativa municipal, as soluções habitacionais incluem, também, a modalidade do Arrendamento, através da comparticipação da renda, a Aquisição de fogos no mercado. Neste âmbito, estão previstos 20 processos de arrendamento para subarrendamento e 20 aquisições de fogos.

No que concerne ao arrendamento para subarrendamento, e tal como se pode acompanhar no Quadro 24, atente-se para o fato de ser apoiada pelo Programa 1º Direito, a diferença entre o valor da renda mensal da habitação e o valor da renda mensal paga pelo subarrendatário. Os

custos associados a esta modalidade dependerão, portanto, do valor das rendas no mercado e do valor da renda a pagar pelo agregado familiar, função do seu rendimento.

Este quadro apresenta uma estimativa do custo desta solução, para uma situação de referência (média) no concelho da Maia, com base nos pressupostos seguintes. O valor mediano da renda é de € 5,26/m², o que, para um apartamento de 90 m² (T2), equivale a um custo de renda de € 473,40. Se for considerado que o valor da renda da habitação correspondente ao valor mediano e que o valor pago pelos arrendatários corresponde ao valor médio da renda social no município, e se for considerada também uma situação média de arrendamento de um alojamento com 90 m², o diferencial de rendas a financiar no âmbito do 1º Direito será de 357 €/mês/alojamento.

Acresce ter em atenção que, nos 5 primeiros anos, o apoio corresponde a 50 % da diferença referida até um valor máximo de referência correspondente a 40 % do valor mediano das rendas por m², e que nos 5 anos seguintes apenas atinge 25 % da diferença referida. Assim, ao fim de 10 anos, a despesa assumida pelo Município atinge € 26.805,00 por fogo, ou seja, **€ 536.100,00** (quinquinhos e trinta e seis mil e cem euros) para o total dos 20 arrendamentos previstos.

Quadro 24 – Custos associados à modalidade de Arrendamento

Conceito	Apoio	Valor Máximo Referência	Renda Média (Maia)	Total
Diferença entre o valor da renda mensal da habitação e o valor da renda mensal paga pelo subarrendatário	<u>5 primeiros anos:</u> 50 % da diferença referida até um valor máximo de referência correspondente a 40 % do valor mediano das rendas por m ²	5,26 €/m ²	116 €	
	<u>5 anos seguintes:</u> 25 % da diferença referida até um valor máximo de referência correspondente a 40 % do valor mediano das rendas por m ²			
Área máx. T2 a custos controlados		95 m ²		
Área Mínima T2 (segundo o RGEU)		72 m ²		
Renda 90 m ²		473,4 €	116 €	
Diferencial (renda – renda média)			357,40 €	
50% do Diferencial por ano (primeiros 5 anos)			2.144,40 €	
75% do Diferencial por ano (5 anos seguintes)			3.216,60 €	*20
Total (10 anos) – Despesa do Município			26.805,00 €	536.100,00 €

Por outro lado, considera-se a modalidade de aquisição de fogos no mercado (ver Quadro 25).

Considerando-se como valor de aquisição o valor mediano de vendas de habitação no concelho da Maia, no primeiro trimestre de 2019 que foi de € 1.024,00/m², e estimando uma situação média de aquisição de habitação com 90m² (T2), o valor unitário de aquisição será de € 92.160,00, valor de referência previsto na legislação do 1º Direito.

O apoio máximo do Estado é 30% desse valor de referência, pelo que nestas condições, a despesa do Município será de 70% do valor da aquisição, ou seja de € 64.512,00 por fração, o que corresponde a uma despesa, nesta 1ª fase de candidatura E tendo em conta as 20 frações previstas, de € 1.290.000,00 (um milhão duzentos e noventa mil euros).

Quadro 25 – Custos associados à modalidade de Aquisição

Apoio	Valor Máximo Referência	Total
40% das despesas elegíveis até um montante máximo de 30% valor de referência (valor mediano das vendas por m ² do último trimestre)	1.024 €/m ²	
Área máx. T2 a custos controlados	95 m ²	
Área Mínima T2 (segundo o RGEU)	72 m ²	
Valor de aquisição para 90 m ²	92.160,00 €	
Aquisição – 80% valor mediano	73.728,00 €	
(30% do valor de referência)	27.648,00 €	
Despesa do Município – 80% valor mediano	46.080,00 €	*20
Despesa do Município – valor mediano	64.512,00 €	1.290.240,00 €

NOTA: Admite-se que o valor de mercado possa ser superior ao VMR definido no 1º Direito, pelo que o custo para o Município poderá ser superior.

Em síntese e do ponto de vista quantitativo, o Quadro 26 apresenta e resume o valor total dos custos associados à candidatura ao Programa 1º Direito, desta 1ª fase, com a respetiva repartição por fonte de financiamento.

Quadro 26 – Total dos custos associados à candidatura ao Programa 1º Direito (1ª Fase)

Modalidades de Intervenção	Município da Maia	Programa 1º Direito	TOTAL
Arrendamento	536.100,00 €	321.660,00 €	857.760,00 €
Reabilitação	100.000,00 €	100.000,00 €	200.000,00 €
Construção	4.920.500,00 €	2.649.500,00 €	7.570.000,00 €
Aquisição	1.290.240,00 €	552.960,00 €	1.843.200,00 €
Total	6.846.840,00 €	3.624.120,00 €	10.470.960,00 €

Importa sublinhar, contudo, que esta 1ª fase apresenta apenas soluções habitacionais para 140 famílias que se concretizam com a construção do novo edifício do Bairro do Sobreiro e com a construção de outros empreendimentos (80), com os fogos que serão reabilitados e reocupados (20), ainda com o apoio ao arrendamento (20) e, por fim, à aquisição de fogos no mercado para fazer face às necessidades (20).

Deste modo, muito fica ainda por resolver, o que se espera virá a acontecer através de outras ações a decidir e a concretizar com o apoio e envolvimento importante do Setor Social / Setor Cooperativo e dos Beneficiários Diretos.

Assim, posteriormente, ainda no âmbito da candidatura ao Programa 1º Direito, está prevista o desenvolvimento da 2ª fase com a qual se espera a resolução das restantes carências habitacionais identificadas pelo Município da Maia. Neste sentido, e tendo em consideração o elevado número de fogos que será necessário assegurar para solucionar todas carências das famílias a residir de forma indigna, na 2ª fase entende-se ser determinante que a promoção de habitação conte, também, com a participação ativa do Terceiro Setor e dos Beneficiários Diretos.

5.5. Enquadramento da ELH nos princípios do programa 1º Direito

O quadro seguinte sintetiza a avaliação do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito. Essa avaliação é apresentada e justificada no Quadro 27.

Da avaliação feita resulta, em primeiro lugar, a forte adesão da Estratégia Local de Habitação aos princípios do 1º Direito.

Resultam, também, como aspetos a desenvolver de forma mais expressiva em fases seguintes do processo, os que se relacionam com:

- O princípio do Planeamento Estratégico Local, nomeadamente no que diz respeito à articulação com o Plano Diretor Municipal e outros instrumentos de gestão territorial;
- Os princípios da Estabilidade, Cooperação, Participação e Equidade, nomeadamente no que diz respeito ao envolvimento da população e das entidades públicas, sociais e privadas, no desenho, acompanhamento e aprofundamento das diversas medidas constantes da ELH;
- O princípio da Perequação, sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas.

Quadro 27 – Justificação do Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito

PRINCÍPIOS	DEFINIÇÃO	GRAU DE ENQUADRAMENTO	JUSTIFICAÇÃO
Acessibilidade Habitacional	<p>“Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas”</p>	•••	<p>A ELH contém diversas medidas que integram e favorecem explicitamente este princípio: “Gerar nova oferta pública municipal” (p. 35), “Estabelecer um instrumento de apoio à manutenção dos agregados no seu alojamento” (p. 35), “Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível” (p 39)</p> <p>As soluções previstas na candidatura ao 1º Direito (apresentadas no Quadro 20, p.91) cumprem o princípio da acessibilidade habitacional.</p>

Planeamento Estratégico Local

“As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos”

••

A ELH prevê a sua articulação com os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, dessa forma fomentando a sua relação com o planeamento estratégico local.

No ponto 3.3 da ELH (p. 45), é desenvolvida uma análise da ligação entre a ELH e outros documentos das políticas territoriais e setoriais, salientando a “forte aposta na integração” das intervenções com o meio envolvente e a sintonia da ELH com “outros instrumentos estratégicos de desenvolvimento municipal” (p. 45)

Por outro lado, a ELH assume a importância dos instrumentos de gestão territorial na garantia da disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados (p. 36).

Integração Social

“O apoio ao acesso à habitação não significa o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial”

•••

A ELH explicita um conjunto de objetivos relacionados que concretizam o princípio da integração social: promover a inclusão social e a melhoria de vida das famílias (medida 4.1, p. 40), potenciar a integração territorial e as oportunidades de escolha habitacional (medida 4.2, p. 41); apostar na diversidade tipológica das habitações e no mix funcional (medida 4.3, p. 41); privilegiar a construção/reabilitação de pequenos núcleos de habitação social (em vez de grandes concentrações),分散 e integrados no tecido urbano (medida 4.4, p. 41).

“Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito”.

Estabilidade

••

O modelo de gestão utilizado pela Espaço Municipal integra medidas de acompanhamento técnico e social dos residentes, através dos Gabinetes de Atendimento Integrado Local, que a ELH pretende reforçar.

Nesse sentido, a ELH prevê “Um conjunto de instrumentos relacionados com a organização municipal, com o estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situação habitacional (mecanismos de informação sobre as necessidades de habitação e de acompanhamento das famílias, nomeadamente os Gabinetes de Atendimento Integrado Local” (p. 82).

“Os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade”

Cooperação

••

A ELH explicita objetivos de potenciar o apoio e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação (medida 5.2, p. 42). O modelo de gestão utilizado pela Espaço Municipal integra medidas de acompanhamento técnico e social dos residentes, através dos Gabinetes de Atendimento Integrado Local, que a ELH pretende reforçar (p. 82).

“Ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo”

Participação

••

A ELH explicita objetivos de criação e implementação de novas práticas de participação propositiva dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão na habitação e reabilitação urbana (medida 5.1, p. 42).

Equidade

“Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna”

••

A ELH explicita objetivos de potenciar o apoio e colaboração com as associações de moradores e as cooperativas de habitação (medida 5.2, p. 42).

Numa segunda fase, prevê-se e estimula-se a participação e envolvimento ativo de entidades do 3º setor (ver ponto 5.3, Programação das Soluções Habitacionais, p. 93 e 94).

Perequação

“O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito”

••

Princípio a ser aplicado sempre que a operacionalização do 1º Direito estiver associada a operações urbanísticas com participação de entidades privadas.

Não se aplica neste momento às operações previstas na candidatura ao 1º Direito.

Reabilitação do Edificado

“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos”

••

A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para a prioridade da reabilitação, nomeadamente as que se integram no Objetivo 2 - Privilegiar as Intervenções de Reabilitação no Parque Habitacional (p. 37).

No entanto, a operacionalização do 1º Direito, por motivos relacionados com a disponibilidade de terrenos e a maior complexidade dos processos de aquisição de alojamentos no mercado, baseia-se, em parte importante, na construção nova de empreendimentos de pequena dimensão e integrados na malha urbana (ver Quadro 22, Programação das Soluções Habitacionais, p. 93).

Incentivo ao Arrendamento

“O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento”

•••

A ELH integra, de forma explícita, um conjunto de medidas orientadas para o reforço do arrendamento acessível, nomeadamente as que se incluem no Objetivo 3 - Dinamizar o Mercado de Arrendamento no Concelho (p. 39).

As soluções previstas no 1º Direito (ver Quadro 22, Programação das Soluções Habitacionais, p. 93) privilegiam de forma clara o arrendamento (170 casos).

Acessibilidades

“As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma”

•••

É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.

A candidatura ao 1º Direito reconhece, na Priorização das Soluções Habitacionais (p. 95), que entre “as carências habitacionais mais graves, duas questões, já antes mencionadas, surgem como urgentes para resolver: (i) a inexistência de boa acessibilidade e mobilidade no âmbito habitacional, designadamente para pessoas com mobilidade reduzida, assim como para idosos cuja mobilidade está já muito condicionada, e (ii) a desadequação de fogos à dimensão dos agregados familiares”. A resposta a esta situação constitui uma primeira prioridade da intervenção, com novo edifício de habitação social no Bairro do Sobreiro (p. 97)

Sustentabilidade Ambiental

“Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, optimizar os consumos e

•••

É uma preocupação transversal a todas as medidas da ELH.

Está, desde logo, integrada no projeto que constitui a primeira prioridade de intervenção: novo edifício de habitação social no Bairro do Sobreiro (p. 97)

favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”

LEGENDA:

- – Não se aplica/não relevante
- – Pouco Intenso/a desenvolver
- – Moderadamente Intenso
- – Muito Intenso

Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada	6
Quadro 2 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos	8
Quadro 3 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o regime de ocupação	9
Quadro 4 - Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária	9
Quadro 5 - Informação sobre os mercados de habitação	10
Quadro 6 - Estudo do esforço de acesso ao mercado de arrendamento (2018)	11
Quadro 7 - Informação sobre os problemas de habitação	13
Quadro 8 - Habitação Social sob gestão da Espaço Municipal, E.M.	17
Quadro 9 - Tipologias construtivas e propriedade das frações habitacionais	19
Quadro 10 - Total de frações / unidades imobiliárias	19
Quadro 11 - Número de fogos necessários por freguesia	24
Quadro 12 - Tipologias dos fogos necessários	25
Quadro 13 - Número de pedidos de habitação por Freguesia	28
Quadro 14 - Tipologias requeridas	29
Quadro 15 - Objetivos da ELH do Município da Maia	34
Quadro 16 - Objetivos e Instrumentos de Apoio da NGPH	64
Quadro 17 - Instrumentos de apoio mobilizáveis pela ELH do Município da Maia	83
Quadro 18 - Total de fogos e tipologias necessárias no concelho da Maia	88
Quadro 19 - Identificação Global das Carências Habitacionais Existentes	89
Quadro 20 - Matriz das Soluções Habitacionais previstos no âmbito do 1º Direito	91
Quadro 21 - Enquadramento das Soluções Habitacionais	92
Quadro 22 - Programação das Soluções Habitacionais	93
Quadro 23 - Custos associados à modalidade de Construção	100

Quadro 24 - Custos associados à modalidade de Arrendamento	102
Quadro 25 - Custos associados à modalidade de Aquisição	103
Quadro 26 - Total dos custos associados à candidatura ao Programa 1º Direito (1ª Fase)	104
Quadro 27 - Justificação do Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1º Direito	105

Índice de Figuras

Figura 1 - Distribuição geográfica dos empreendimentos de Habitação Social	16
Figura 2 - Edifícios de Habitação Social do Bairro do Sobreiro	20
Figura 3 - Empreendimento Habitacional de Souto de Cima	21
Figura 4 - Empreendimento Habitacional de Frejufe	22
Figura 5 - Empreendimento Habitacional da Rua Rodrigo Gonçalves Lage	23
Figura 6 - Jardim Infantil do Empreendimento de Arregadas	23
Figura 7 - Territorialização das Carências Habitacionais	26
Figura 8 - Rede Urbana	47
Figura 9 - Rede Urbana Preferencial	49
Figura 10 – ARU's existentes	50
Figura 11 - Rede Viária	51
Figura 12 – Rede de Transportes	52
Figura 13 - Modelo de Governação	57
Figura 14 - Localização do novo edifício de Habitação Social (vista tridimensional)	97
Figura 15 - Peças desenhadas do novo Edifício de Habitação Social do Bairro do Sobreiro	99

Equipa Técnica da Espaço Municipal, EM



Eng.º Fialho Almeida (Coordenação)

Eng.º Luís Brito

Dr.ª Lucília Pires de Lima

Arq.º Nuno Lopes

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Paulo Conceição (FEUP / Instituto da Construção)

ANEXO

Memória Descritiva e Justificativa do Projeto de
Arquitetura do NOVO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL
ACESSÍVEL E ENERGETICAMENTE EFICIENTE (Bairro do
Sobreiro, Maia), da autoria do Arq.^º Nuno Lopes

