

Fonte: <https://portugal.fotografiaearea.blogspot.com/search/label/Anadia>

# ANADIA

## Estratégia Local de Habitação

PR - 04613 | julho 2020

Com o apoio:

 **IHUR** Instituto da Habitação  
e da Reabilitação Urbana

(ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º 9230/2018 de  
17 de agosto de 2018)

  
município de anadia

**sp**

# ANADIA

## Estratégia Local de Habitação

PR - 04613 | julho 2020

SIGLAS E ACRÓNIMOS

---

**A** | Autoestrada

**ARU** | Área de Reabilitação Urbana

**C.E.B.** | Ciclo de Ensino Básico

**CAE** | Classificação Portuguesa das Atividades Económicas

**CIMI** | Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

**CLDS** | Contrato Local de Desenvolvimento Social

**CRP** | Constituição da República Portuguesa

**DGPJ** | Direção-Geral da Política de Justiça

**DL** | Decreto-Lei

**DLBC** | Desenvolvimento Local de Base Comunitária

**EB** | Ensino Básico

**ELH** | Estratégia Local de Habitação

**EN** | Estrada Nacional

**ENH** | Estratégia Nacional para a Habitação

**ER** | Estrada Regional

**FNRE** | Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

**GEP** | Gabinete de Estratégia e Planeamento

**IAS** | Indexante dos Apoios Sociais

**IC** | Itinerário Complementar

**IIES** | iniciativas de inovação e empreendedorismo social

**IEFP** | Instituto do Emprego e Formação Profissional

**IFRRU** | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

**IHRU** | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

**INE** | Instituto Nacional de Estatística

**IP** | Itinerário Principal

**IPSS** | Instituição particular de solidariedade social

**JI** | Jardim de Infância

**LBH** | Lei de Bases da Habitação

**MTSSS** | Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social

**NGPH** | Nova Geração de Políticas de Habitação

**NUTS** | Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

**ONU** | Organização das Nações Unidas

**ORU** | Operação de Reabilitação Urbana

**PAICD** | Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

**PDM** | Plano Diretor Municipal

**PI** | Prioridade de Investimento

**PO** | Programa Operacional

**POISE** | Programa Operacional Inclusão Social e Emprego

**PNH** | Programa Nacional de Habitação

**PNPOT** | Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

**RCM** | Resolução do Conselho de Ministros

**RJRU** | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RLIS** | Rede Local de Intervenção Social

**RSI** | Rendimento Social de Inserção

**SARS-COV-2** | Síndrome Respiratória Aguda Grave - Coronavírus 2

**UCC** | Unidade de Cuidados na Comunidade

**UCSP** | Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados

**UF** | União de Freguesias



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>Introdução .....</b>	<b>6</b>
1.1	Enquadramento.....	6
1.2	Metodologia .....	7
<b>2</b>	<b>Quadro estratégico do setor da habitação .....</b>	<b>9</b>
2.1	As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento.....	9
2.2	O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e Estratégia Local de Habitação .....	15
<b>3</b>	<b>Síntese do contexto habitacional local .....</b>	<b>26</b>
3.1	Respostas habitacionais/apoios à habitação .....	26
3.2	Sistematização das situações de carência habitacional .....	30
<b>4</b>	<b>Quadro estratégico e operacional.....</b>	<b>39</b>
4.1	Missão .....	39
4.2	Visão.....	40
4.3	Eixos e objetivos estratégicos.....	40
4.4	Medidas e soluções habitacionais .....	44
4.5	Estimativa global de investimento, priorização e calendarização .....	56
4.6	Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento .....	60
<b>5</b>	<b>Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação .....</b>	<b>66</b>
5.1	Modelo de governação, acompanhamento e avaliação .....	66
5.2	Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação .....	68
<b>6</b>	<b>Anexo 1: Contexto e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Anadia .....</b>	<b>71</b>
6.1	Contexto territorial e urbanístico .....	71
6.2	Contexto social e económico.....	78
6.3	Contexto habitacional .....	94

## Índice de Figuras

Figura 1. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado).....	11
Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação .....	12
Figura 3. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios.....	16
Figura 4. Articulação entre missão, princípios e objetivos .....	19
Figura 5. Evolução do número de pedidos de habitação, por tipo de apoio (2015-2019).....	27
Figura 6. Localização dos fogos de habitação social no concelho de Anadia .....	29
Figura 7. Reunião de apresentação do processo de elaboração da ELH a entidades locais .....	30
Figura 8. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais .....	44
Figura 9. Modelo de governação da ELH de Anadia .....	66
Figura 10. Elementos do diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Anadia .....	71
Figura 11. Enquadramento geográfico do concelho de Anadia.....	72
Figura 12. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Anadia.....	73
Figura 13. Planta de Ordenamento do PDM de Anadia .....	75
Figura 14. Planta de delimitação da ARU de Anadia.....	77
Figura 15. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Anadia, entre 2011 e 2017 .....	87
Figura 16. Evolução do poder de compra <i>per capita</i> , entre 2004 e 2017 .....	89
Figura 17. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual, por época de celebração do contrato (%), 2011 .....	104
Figura 18. Número de alojamentos por escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Anadia, 2011.....	104
Figura 19. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Anadia, 2011 .....	107

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação .....	17
Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional” .....	20
Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado” .....	21
Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano” .....	22
Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais” .....	23
Tabela 6. Fogos de habitação social no concelho de Anadia .....	28
Tabela 7. Mapeamento das situações de carência habitacional, por tipologia de carência .....	31
Tabela 8. Mapeamento dos agregados familiares em situações de carência habitacional por condição relativa à habitação .....	31
Tabela 9. Mapeamento das situações de insalubridade e insegurança .....	32
Tabela 10. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1.º Direito .....	33
Tabela 11. Mapeamento das situações de precariedade.....	34
Tabela 12. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1º Direito.....	34
Tabela 13. Mapeamento das situações de inadequação .....	35
Tabela 14. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1º Direito.....	35
Tabela 15. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Anadia .....	37
Tabela 16. Alinhamento da ELH de Anadia com os princípios do 1.º Direito .....	43
Tabela 17. Estimativa de custos das medidas relativas a Soluções Habitacionais - 1º Direito.....	57
Tabela 18. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Anadia .....	58
Tabela 19. Estimativa de investimentos ao abrigo de soluções habitacionais a promover no concelho de Anadia em parceria com o IHRU - Programa 1º Direito.....	59
Tabela 20. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Anadia .....	67
Tabela 21. Responsabilidades no modelo de governação .....	67
Tabela 22. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Anadia.....	68
Tabela 23. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH .....	69

Tabela 24. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares), em 2001 e 2011.....	74
Tabela 25. Indicadores demográficos do concelho de Anadia.....	79
Tabela 26. População com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011 .....	80
Tabela 27. Indicadores demográficos, 2019 .....	81
Tabela 28. Indicadores relativos às famílias, 2011.....	82
Tabela 29. Indicadores relativos à escolarização da população, 2001 e 2011.....	83
Tabela 30. Rede escolar do concelho de Anadia, no ano letivo 2017/2018 .....	83
Tabela 31. Alunos matriculados, no concelho de Anadia, no ano letivo 2017/2018.....	84
Tabela 32. Indicadores de saúde, 2017 e 2018.....	86
Tabela 33. Indicadores socioeconómicos, 2011 .....	86
Tabela 34. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3), 2017 .....	88
Tabela 35. Ganho médio mensal (€), rendimentos e poder de compra, 2017 .....	88
Tabela 36. Desempregados residentes em Anadia inscritos nos Centros de Emprego, de dezembro de 2019 a maio de 2020 .....	90
Tabela 37. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2018 .....	91
Tabela 38. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018 .....	91
Tabela 39. Beneficiários do rendimento social de inserção, 2018 .....	92
Tabela 40. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 .....	94
Tabela 41. Edifícios, segundo a época de construção, 2011.....	95
Tabela 42. Edifícios, por localização e estado de conservação, 2011.....	96
Tabela 43. Número de edifícios, por necessidade de reparação, no concelho de Anadia, 2011.....	96
Tabela 44. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento e ao edifício (%), 2011 .....	97
Tabela 45. Tipos de alojamentos, 2011.....	98
Tabela 46. Tipos de alojamentos familiares não clássicos, 2001 e 2011.....	99
Tabela 47. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011.....	100
Tabela 48. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011 .....	101
Tabela 49. Características dos alojamentos, 2011.....	102
Tabela 50. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011 .....	103
Tabela 51. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2001 e 2011 .....	105
Tabela 52. Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) .....	106
Tabela 53. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2015 a 2018 .....	107
Tabela 54. Valor médio dos prédios transacionados, 2016-2018.....	108
Tabela 55. Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares (€/m <sup>2</sup> ) .....	108
Tabela 56. Encargos médios mensais com habitação, 2011 .....	109



# 1.

## Introdução



## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 Enquadramento

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação, sendo esta a base de uma sociedade estável e coesa, a partir da qual são reunidas as condições de acesso a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades de cada território, assumem-se como fatores chave para a melhoria da qualidade de vida das populações e para a revitalização e competitividade territorial.

Ao longo dos últimos anos têm-se verificado significativos avanços nesta matéria, em particular ao nível da diminuição do número de carências habitacionais, conforme apresentado no diagnóstico que conduziu à **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** 2015-2031<sup>1</sup> e nas conclusões retiradas do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”<sup>2</sup>. No entanto, continuam a registar-se problemas de natureza estrutural aos quais é necessário dar resposta, nomeadamente aqueles que estão explanados no documento “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação” (2017)<sup>3</sup>:

- 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.

A 3 de setembro de 2019, foi publicada, em Diário da República, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**<sup>4</sup> que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República.

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, é reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação uma vez que a relação de proximidade com os cidadãos e o território permite uma maior facilidade na identificação das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Neste contexto, a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** corresponde a um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas neste concelho.

<sup>1</sup> RCM n.º 48/2015.

<sup>2</sup> Relatório Final Necessidades Realojamento, fevereiro de 2018.

<sup>3</sup> Nova Geração Políticas Habitação, outubro de 2017.

<sup>4</sup> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.



## 1.2 Metodologia

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Anadia tem como **objetivo geral** a identificação das soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas neste território, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- Análise do contexto social no concelho, com a identificação do número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas;
- Identificação dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização;
- Definição estratégica das prioridades, objetivos e metas a alcançar;
- Identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a desenvolver no âmbito da Estratégia Local de Habitação;
- Elaboração de estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento em possíveis apoios/programas de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

A metodologia utilizada baseou-se nas orientações definidas a nível nacional, nomeadamente no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que apresenta o conteúdo basilar deste instrumento estratégico, mas também no quadro de políticas de habitação em vigor a nível nacional. Destaca-se também a importância da pesquisa e análise de exemplos e boas práticas internacionais, nomeadamente em países com uma experiência consolidada nesta matéria e em que a escala local/municipal possui um papel de relevo no quadro das políticas e estratégias de habitação.

Com este enquadramento, a elaboração da ELH de Anadia assentou numa abordagem integrada e integradora da “habitação” como elemento transversal ao desenvolvimento territorial, social e económico, tendo em consideração o exposto nos instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais, sendo o resultado o presente relatório. O presente Relatório, que consubstancia a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Anadia é o resultado do trabalho desenvolvido ao longo de 90 dias de trabalho colaborativo entre a equipa da SPI, a equipa municipal e as várias entidades locais mobilizadas para este processo.



## 2.

# Quadro estratégico do setor da habitação

## 2 QUADRO ESTRATÉGICO DO SETOR DA HABITAÇÃO

### 2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento

O direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que determina que todos os cidadãos *“têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*, sendo responsabilidades do Estado:

- a) *“Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento;*
- b) *Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*
- c) *Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*
- d) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”*

O mesmo artigo refere também que *“o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso a habitação própria”*.

De igual forma, também as instituições internacionais assumem a habitação como um bem essencial para a qualidade de vida. A Organização das Nações Unidas (ONU), no seu quadro de políticas e recomendações, refere que *“um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada, espaço adequado, acessibilidade física, segurança adequada, segurança no arrendamento, estabilidade estrutural e durabilidade, iluminação, aquecimento e ventilação adequadas, infraestruturas básicas adequadas, qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis e a um custo acessível”*.

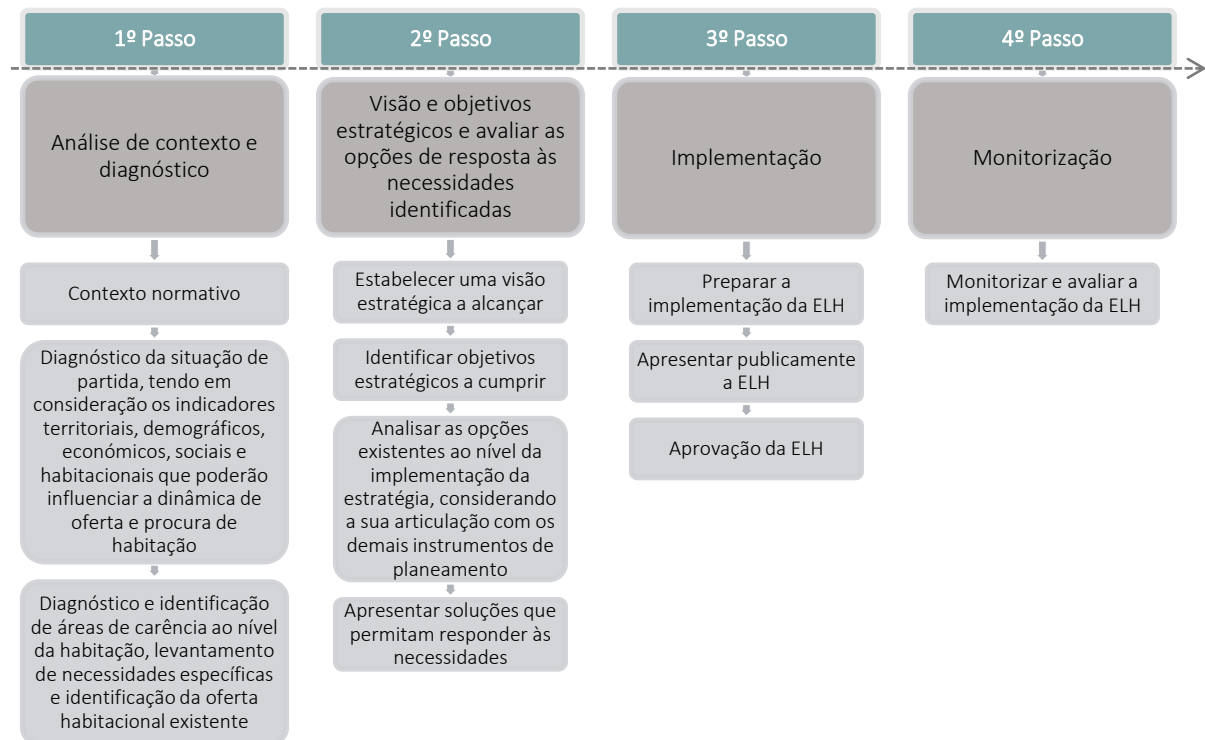
O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. A qualidade e dignidade da habitação possuem um impacto direto nas condições de vida da população, em



especial ao nível da saúde (física e mental), da economia e integração social e da educação, com impacto no percurso de vida de cada indivíduo.

Contudo, o direito à habitação pode assumir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, pese embora constitua um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por parte de uma parte significativa da sociedade que é incapaz de aceder ao sistema formal de aprovisionamento residencial por via do mercado. É neste cenário que se destaca a necessidade de adoção de políticas que garantam a igualdade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com uma intervenção direta do Estado, através dos vários níveis de Administração, sendo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida que é aquele que conseguirá melhor responder através da proximidade das situações críticas e à delineação e concretização de soluções adequadas e adaptadas.

A afirmação da escala local, fundamental na identificação e caracterização das carências e na definição e implementação de soluções, é verificada internacionalmente, nos países com uma forte tradição ao nível das políticas públicas de habitação e que integraram as ELH como elementos-chave das mesmas. Neste contexto, surge a importância de analisar alguns casos internacionais em que as ELH surgem como ferramentas cruciais na política de habitação. Nos casos analisados, verificam-se pontos comuns com o exercício nacional em matéria de políticas de habitação, nomeadamente no que se refere à estrutura e conteúdos da ELH que valorizam a sua adaptação e adequação a cada realidade em detrimento de um normativo que vincule a uma padronização de estratégias, estabelecendo linhas orientadoras e pontos de referência que devem orientar a sua elaboração (Figura 1).



**Figura 1. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado)**

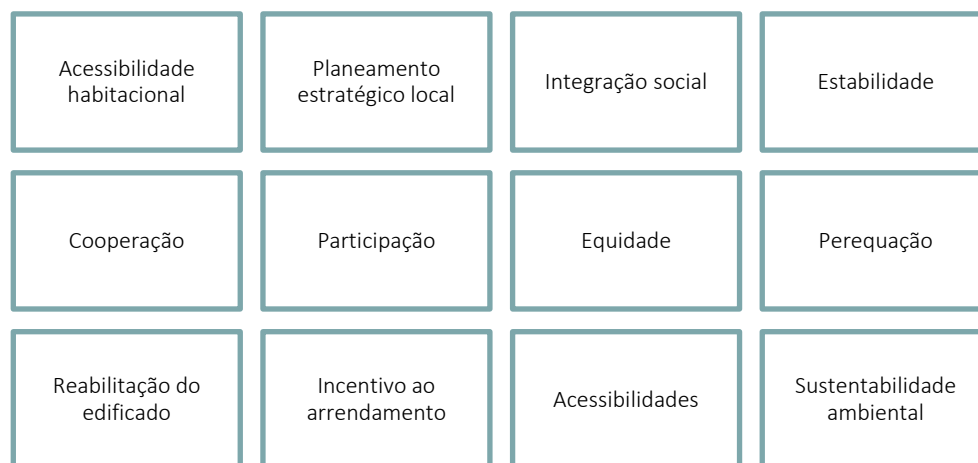
Fonte: “Local Housing Strategy Guideline – a step by step process for producing a local housing strategy” (2018), NSW Government – Planning & Environment

Enquadradas em contextos de políticas de habitação mais amplos, as ELH assumem-se, nos diferentes enquadramentos analisados, como instrumentos chave na verificação de carências estruturais no acesso à habitação e de desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta e procura habitacional, assim como na caracterização de contextos que determinam cenários de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. As ELH correspondem assim a instrumentos fundamentais de planeamento de iniciativa municipal, pelo papel estrutural reconhecido aos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a capacidade de intervenção local nestes domínios. De forma pragmática, as ELH definem a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base o diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais a desenvolver, assim como a sua priorização.

Tal como se verifica a nível internacional, em Portugal não existe uma estrutura rígida para a elaboração de uma ELH, encontrando-se os princípios que a orientam no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho<sup>5</sup>, que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que institui que “...o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade,

<sup>5</sup> <https://dre.pt/application/file/a/115423443>

*pretende ver desenvolvidas no respetivo território”, baseada num diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território e um conjunto de 12 princípios fundamentais:*



**Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação**

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2019, de 4 de junho

- **Princípio da acessibilidade habitacional**, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- **Princípio do planeamento estratégico local**, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socio-territorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos;
- **Princípio da integração social**, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socio-territorial;
- **Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e



sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas, ao abrigo do 1.º Direito;

- **Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- **Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- **Princípio da perequação**, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para o efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez de construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- **Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos,

tecnologias e/ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Em conformidade com o enquadramento e princípios expostos e de acordo com os exemplos internacionais analisados, o município elaborou a presente ELH e garante sua articulação com outros instrumentos estratégicos em domínios de atuação municipal como o urbanismo, a ação social, bem como outras ferramentas operacionais que permitam a sua implementação. Em termos metodológicos, o percurso desenvolvido adequou-se ao contexto e premissas locais, respeitando assim as diretrizes nacionais e internacionais que defendem a necessária adaptação e respeito pelo contexto local.

## 2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e Estratégia Local de Habitação

O direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa e é nessa premissa que se centra a discussão em torno da política de habitação, vista como uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Reconhecendo a importância da temática da habitação como prioridade nacional, a 3 de setembro de 2019, foi publicada a **Lei de Bases da Habitação (LBH)** (Lei n.º 83/2019<sup>6</sup>), que representa o resultado de um forte debate na agenda política nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A LBH assume os princípios da igualdade e da universalidade em que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e família, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes. Considerando as diretrizes da LBH, o Estado deve assumir-se como o garante do direito à habitação, cabendo-lhe programar e executar uma política de habitação integrada em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social e que assegurem conformidade em relação à vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional, pressupondo a adaptação dos instrumentos existentes às necessidades identificadas nas ELH.

A LBH prevê a criação do **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica dos objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. O PNH deverá estar articulado com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas.

Destacando a importância do papel dos *stakeholders* locais, a LBH sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências (Decreto-Lei n.º

---

<sup>6</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/124392055>



105/2019, de 29 de novembro<sup>7</sup>), coincidindo com a figura da ELH, entretanto definida. Esta Lei refere também a elaboração da Carta Municipal de Habitação, como instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular com o Plano Diretor Municipal (PDM) e restantes instrumentos de gestão do território e estratégias aprovadas ou previstas para o território, sendo esse o exercício conducente à ELH.

O papel dos municípios em matéria da execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos, confere-lhes responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que se refere ao seu papel na construção ou reabilitação, no arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Objetivando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:



**Figura 3. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios**

Fonte: Lei de Bases da Habitação

Em articulação com as diversas medidas e políticas existentes, a LBH consagra a necessidade de ser conferido maior apoio aos cidadãos que apresentem não ter condições de aceder ao mercado privado de habitação, nomeadamente para os jovens, para as famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica, assim como estabelece medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional). A lei consagra ainda a introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, é reforçada a importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de

<sup>7</sup> <https://dre.pt/application/file/a/117150198>

infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação.

Nos últimos anos, as várias políticas públicas da área da habitação foram revistas, baseadas na **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)**, para o período temporal 2015-2031, aprovada pela RCM n.º 48/2015, de 15 de julho<sup>8</sup>. A ENH visou dar resposta à necessidade de criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente no que se refere à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, dando resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas ao longo dos anos, adaptando-se e aproximando o quadro normativo e as políticas públicas em vigor na temática da habitação.

O diagnóstico que esteve no alicerce da elaboração da ENH revelou a escassa relevância da atuação do Estado, ao longo dos anos, em termos de promoção de políticas de habitação, destacando-se o foco dado ao apoio ao crédito à habitação, que contribui para o endividamento das famílias e para a exclusão no acesso à habitação, ao invés do investimento em programas de realojamento, incentivos ao arrendamento, programas de promoção direta e programas de reabilitação de edifícios. A ENH integra um conjunto de medidas concretas associadas, quais as entidades competentes na sua implementação e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operacional, sustentada em três pilares, reforçados agora com a LBH: **reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos**.

Tabela 1. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação

DESAFIOS	MEDIDAS
<b>PILAR 1. REABILITAÇÃO URBANA</b>	
<b>Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado</b>	1.1.1. Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura
	1.1.2. Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios
	1.1.3. Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas
	1.1.4. Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades
	1.1.5. Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios
<b>Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios</b>	1.2.1. Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas
	1.2.2. Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas
	1.2.3. Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos
	1.2.4. Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio
<b>Atrair investimento</b>	1.3.1. Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação

<sup>8</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/69812100>

<b>para a reabilitação do parque habitacional</b>	1.3.2. Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU)
	1.3.3. Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas
<b>PILAR 2. ARRENDAMENTO HABITACIONAL</b>	
<b>Dinamizar o mercado de arrendamento</b>	2.1.1. Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente
	2.1.2. Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional
	2.1.3. Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada
	2.1.4. Consolidar o mercado social de arrendamento
	2.1.5. Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda
	2.1.6. Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento
<b>Integrar e valorizar os bairros e a habitação social</b>	2.2.1. Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado
	2.2.2. Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão
	2.2.3. Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio
	2.2.4. Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central
<b>PILAR 3. QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS</b>	
<b>Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos</b>	3.1.1. Erradicar os núcleos de alojamentos precários
	3.1.2. Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU
	3.1.3. Assegurar o acesso das vítimas de violência doméstica à habitação
	3.1.4. Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo
	3.1.5. Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento
<b>Corresponder às novas realidades sociais e demográficas</b>	3.2.1. Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias
	3.2.2. Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego
<b>Promover a melhoria das condições de alojamento</b>	3.3.1. Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional
	3.3.2. Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada
	3.3.3. Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios
	3.3.4. Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto
	3.3.5. Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação

Fonte: Estratégia Nacional para a Habitação, RCM n.º 48/2015

A aprovação da ENH foi um primeiro passo para a resposta aos vários desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais que 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.

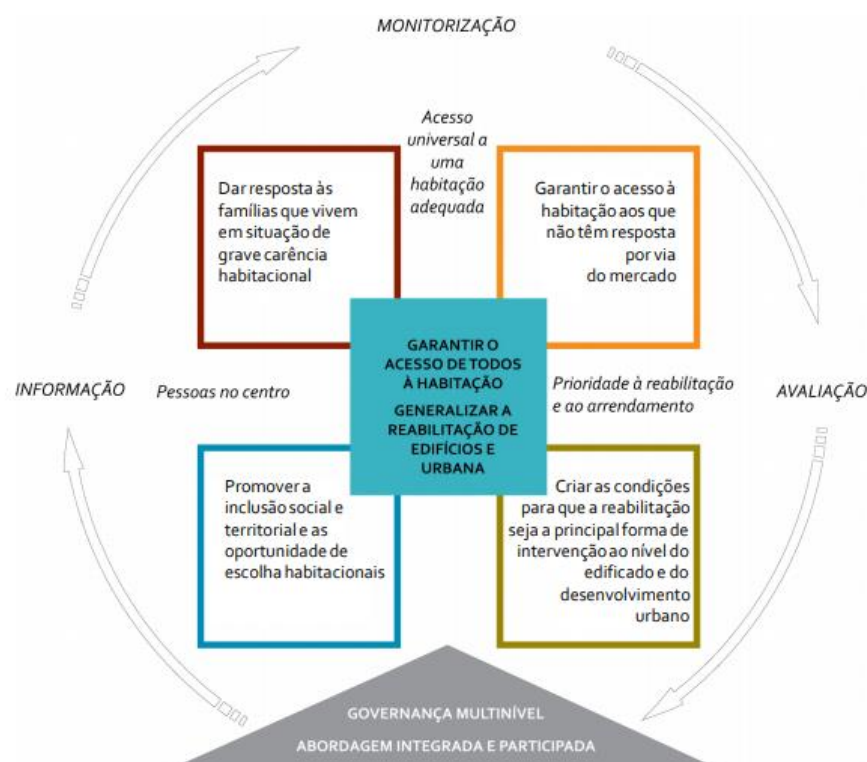
Neste contexto, reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida da população, para a revitalização e competitividade das cidades e para o aumento da coesão social e

territorial a RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio<sup>9</sup>, aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**.

A NGPH, assente numa abordagem participativa e integrada, está orientada para as pessoas e centrada na regeneração urbana, igualmente visada na LBH, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental, assume a missão de:

- **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.

Para alcançar a missão, foram estabelecidos quatro objetivos complementares e com fortes relações entre si:



**Figura 4. Articulação entre missão, princípios e objetivos**

Fonte: Para uma nova geração de políticas de Habitação: sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017

A concretização da ELH, estando enquadrada no Programa 1.º Direito à Habitação está essencialmente associada ao Objetivo 1.

<sup>9</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/115211109>



## 1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

Neste domínio, importa garantir que a política de habitação concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma eficaz e justa, mediante:

- A criação de instrumentos de apoio e de um enquadramento legal e regulamentar adequados e suficientemente flexíveis face às diferentes necessidades e situações específicas das famílias, dos promotores e dos contextos locais;
- Um reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para apoio à promoção de oferta de habitação para este fim;
- Um reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para a reabilitação do parque habitacional de propriedade pública.

**Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”**

Instrumento	Objetivo
1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<p>Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta 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 preços acessíveis ao universo dos destinatários.</p> <p>No âmbito deste programa, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo 1.º Direito.</p> <p><b>Disponível em:</b> <a href="#">1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</a></p>
Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<p>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 excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p><b>Disponível em:</b> <a href="#">Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</a></p>

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, n.º 50-A/2018, de 2 de maio

## 2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado

Neste domínio, pretende-se promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, mediante a criação de um conjunto de instrumentos que, de forma integrada e complementar, possam ultrapassar os obstáculos identificados ao nível do arrendamento habitacional e alcançar as metas definidas.

**Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”**

Instrumento	Objetivo
Programa de Arrendamento Acessível	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. 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. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. 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. <b>Disponível em:</b> <a href="#">Programa de Arrendamento Acessível</a>
Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Instrumentos de captação de oferta	Promover 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.
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o 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.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	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 para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. <b>Disponível em:</b> <a href="#">Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</a>
Programa Porta 65 Jovem	Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. <b>Disponível em:</b> <a href="#">Programa Porta 65-Jovem</a>

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, n.º 50-A/2018, de 2 de maio

### 3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Neste domínio, pretende-se tornar a reabilitação a intervenção predominante, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas, crucial para a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável. Deste modo,

é necessário alavancar o investimento privado em prol da reabilitação do edificado e garantir que existe um leque de instrumentos de apoio ao investimento em reabilitação, capazes de dar resposta às condições específicas deste modelo de negócio e suficientemente atrativos para incentivar a captação de investimento de diferentes tipos de promotores, sejam estes públicos ou privados.

**Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”**

Instrumento	Objetivo
Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios. <a href="#">Revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos</a> , 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.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. <b>Disponível em:</b> <a href="#">Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível</a>
Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, 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). <b>Disponível em:</b> <a href="#">IFRRU 2020</a>
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação. <b>Disponível em:</b> <a href="#">Casa Eficiente 2020</a>
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de 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.
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem

Vertente da Eficiência Energética	candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.
-----------------------------------	---

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, n.º 50-A/2018, de 2 de maio

#### 4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Neste domínio, pretende-se que os instrumentos a desenvolver e modelos a implementar sejam capazes de prevenir a criação de novos fenómenos de exclusão socioterritorial, mediante a promoção da dispersão territorial da oferta habitacional de interesse social disponível, como evitar a segregação social nos bairros de arrendamento públicos existentes e facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional.

**Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”**

Instrumento	Objetivo
Programa da Habitação ao Habitat	Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o Programa Escolhas, as DLBC, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.  <b>Disponível em:</b> <a href="#">Programa da Habitação ao Habitat</a>
Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	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.
Chave na Mão — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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.  <b>Disponível em:</b> <a href="#">Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</a>

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, n.º 50-A/2018, de 2 de maio



A ELH procura promover a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais garantindo que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socioterritorial das comunidades menos favorecidas. A ELH é, assim, uma ferramenta na concretização dos princípios orientadores da NGPH, operacionalizando a passagem de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível focado em respostas a problemas concretos identificados à escala local.



3.

## Síntese do contexto habitacional local

### 3 SÍNTESE DO CONTEXTO HABITACIONAL LOCAL

O presente capítulo sintetiza os dados de contexto concelhio, sistematizando o quadro atual em termos de (i) respostas habitacionais/apoios à habitação e (ii) levantamento de situações indignas, de acordo com o definido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Neste sentido sistematiza o cenário de partida para a definição de propostas enquadráveis no Programa 1.º Direito, sendo o contexto mais alargado e que está na base de propostas integradas no domínio habitacional apresentado em Anexo.

#### 3.1 Respostas habitacionais/apoios à habitação

##### 3.1.1 Existentes

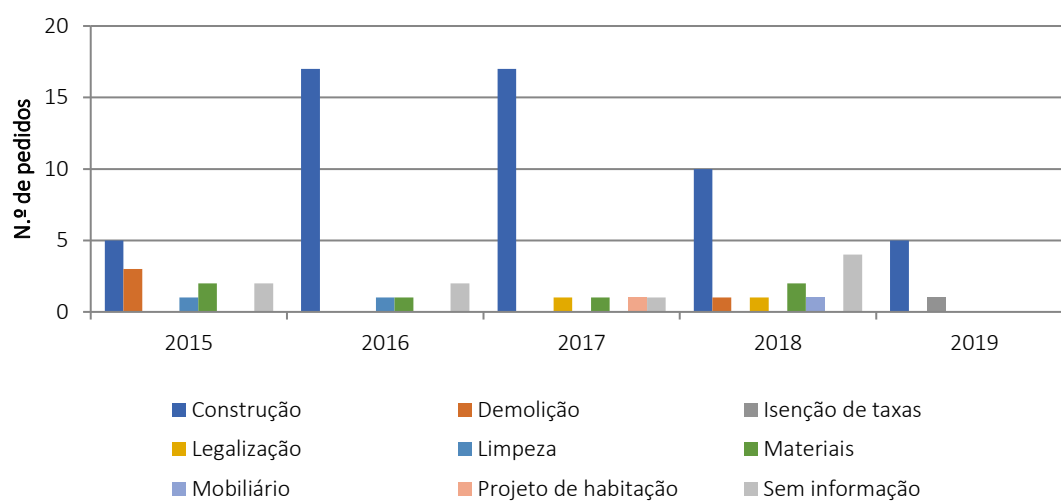
As respostas do Município de Anadia na área da habitação para famílias com menores recursos traduzem-se, de acordo com o [Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia](#), nos apoios ao arrendamento e à melhoria habitacional:

- **Apoio ao arrendamento urbano para fim habitacional:** consiste na atribuição de uma comparticipação mensal, de natureza pecuniária, destinada a apoiar o arrendamento urbano para fim habitacional de indivíduos ou agregados familiares desfavorecidos e carenciados. Este benefício será atribuído mensalmente por um período máximo de vinte e quatro meses, seguidos ou interpolados, não podendo voltar a ser atribuído no prazo de quatro anos, após atingir o limite máximo, com exceção dos beneficiários que se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do referido Regulamento.
- **Melhoria habitacional:** consiste na atribuição de uma comparticipação de natureza pecuniária e/ou cedência de materiais, para a realização de obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade e que contemplam as seguintes situações:
  - Obras de reparação de telhados ou coberturas, paredes, tetos e pavimentos, portas e janelas, pinturas de paredes interiores e exteriores, instalação de redes internas de água, esgotos, eletricidade, instalações sanitárias, considerando -se obras de reparação da habitação todas aquelas destinadas à eliminação de deficiências que provoquem perdas de habitabilidade, salubridade e conforto mínimo da edificação;
  - Obras de beneficiação ou de melhoramento das condições de segurança e conforto na habitação de indivíduos com dificuldades de locomoção ou deficiência motora, necessárias à readaptação do edifício, considerando -se obras de beneficiação da habitação todas aquelas que englobam as adaptações indispensáveis a realizar na edificação para que esta possa desempenhar a função de habitação adequada;

- o Outras obras, em situações excepcionais, devidamente caracterizadas e justificadas pelos serviços técnicos do Município de Anadia.

Poderão ainda ser concedidos outros benefícios, no âmbito do apoio à melhoria habitacional, nomeadamente, apoio à execução dos projetos, a isenção ou a redução do pagamento de taxas, desde que previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Anadia e no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Anadia, referentes a licenças, necessárias à realização das obras previstas.

Nos últimos cinco anos, o Município de Anadia rececionou 80 pedidos de apoio à habitação, dos quais apenas 15 reuniram as condições necessárias para aprovação/acesso ao apoio. Do total de pedidos, a maioria (67,5%) refere-se a apoios ao nível da construção para melhoria habitacional (Figura 5). O maior número de pedidos foi registado nos anos de 2016 e 2017 (21 pedidos por ano). No ano de 2019 foram recebidos 6 pedidos de apoio à habitação (5 pedidos para apoio à construção/melhorias da habitação e 1 pedido para isenção do pagamento de taxas).



	Construção	Demolição	Isenção de taxas	Legalização	Limpeza	Materiais	Mobiliário	Projeto de habitação	Sem informação	Total
2015	5	3	0	0	1	2	0	0	2	13
2016	17	0	0	0	1	1	0	0	2	21
2017	17	0	0	1	0	1	0	1	1	21
2018	10	1	0	1	0	2	1	0	4	19
2019	5	0	1	0	0	0	0	0	0	6
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>80</b>

Figura 5. Evolução do número de pedidos de habitação, por tipo de apoio (2015-2019)

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, 2020



Por último, destaca-se a existência de 17 fogos de habitação social no concelho, propriedade do IHRU, localizados na UF de Arcos e Mogofores (Figura 6). Em termos de tipologia, distribuem-se entre os T3 (8 fogos), T4 (6 fogos) e T2 (3 fogos) (Tabela 6).

**Tabela 6. Fogos de habitação social no concelho de Anadia**

Localização	N.º de fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
UF de Arcos e Mogofores   Rua do Cabecinho, 8	<b>4</b>	0	1	3	0
UF de Arcos e Mogofores   Rua Fausto Sampaio, 16	<b>2</b>	0	0	2	0
UF de Arcos e Mogofores   Rua Fausto Sampaio, 66	<b>11</b>	0	2	3	6
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, 2020



**Figura 6. Localização dos fogos de habitação social no concelho de Anadia**

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, 2020

### 3.1.2 Potenciais

No que respeita a recursos potenciais que poderão vir a ser utilizados para dar resposta a situações de grave carência habitacional, destaca-se a existência de um terreno, propriedade da Câmara Municipal de Anadia, localizado na freguesia de Sangalhos e de um loteamento municipal localizado em Ancas (UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas).

## 3.2 Sistematização das situações de carência habitacional

Para o levantamento e sinalização das situações de carência habitacional foram mobilizadas diversas entidades com um profundo conhecimento dos casos de maior fragilidade no concelho de Anadia (Câmara Municipal e Juntas de Freguesia; Serviço Local de Segurança Social; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Centro de Saúde de Anadia; Hospital José Luciano de Castro da Misericórdia de Anadia; GNR de Anadia; Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Anadia e Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Anadia) em alinhamento com os princípios de desenvolvimento das ELH, nomeadamente o princípio da participação definido no Programa 1.º Direito.



Figura 7. Reunião de apresentação do processo de elaboração da ELH a entidades locais

De acordo com o levantamento efetuado (Tabela 7), **quantifica-se um total de 83 agregados familiares em situações habitacionais indignas, que integram 167 indivíduos:**

- 58 agregados familiares/121 indivíduos em situação de insalubridade e insegurança;
- 18 agregados familiares/33 indivíduos em situação de precariedade;
- 7 agregados familiares/13 indivíduos em situação de inadequação.

Destaca-se a existência de um maior número de situações na freguesia de Sangalhos (18 agregados familiares/45 indivíduos) seguindo-se a UF de Arcos e Mogofores (16 agregados familiares/32 indivíduos), a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (11 agregados familiares/21 indivíduos) e a freguesia de Vilarinho do Bairro (9 agregados familiares/21 indivíduos).



Tabela 7. Mapeamento das situações de carência habitacional, por tipologia de carência

Unidade territorial	Insalubridade e insegurança		Precariedade		Inadequação		TOTAL	
	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos	Agregados familiares	Indivíduos
	N.º							
<b>Anadia</b>	<b>58</b>	<b>121</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>83</b>	<b>167</b>
Avelãs de Caminho	1	1	1	1	2	2	4	4
Avelãs de Cima	2	4	1	2	0	0	3	6
Moita	5	8	0	0	0	0	5	8
Sangalhos	11	26	7	19	0	0	18	45
São Lourenço do Bairro	6	13	2	2	0	0	8	15
Vila Nova de Monsarros	4	6	0	0	0	0	4	6
Vilarinho do Bairro	8	19	0	0	1	2	9	21
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	7	13	2	3	2	5	11	21
UF de Arcos e Mogofores	10	23	4	5	2	4	16	32
UF de Tamengos, Agui e Óis do Bairro	4	8	1	1	0	0	5	9

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, junho 2020

Do total dos 83 agregados familiares, 44 são proprietários ou coproprietários do fogo em que residem, 13 são arrendatários e 24 vivem em espaços cedidos (Tabela 8).

Tabela 8. Mapeamento dos agregados familiares em situações de carência habitacional por condição relativa à habitação

Tipologia de carência habitacional	Condição relativa à habitação				Total
	Proprietário / coproprietário	Arrendatário	Cedência	Não determinado	
	N.º				
Insalubridade e insegurança	37	9	12	0	58
Precariedade	3 <sup>10</sup>	2	11	2	18
Inadequação	4	2	1	0	7
Total	44	13	24	2	83

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, junho 2020

<sup>10</sup> No caso da precariedade, apesar de serem proprietários, tratam-se de situações de insolvência com processos de despejo, pelo que o regime de propriedade não é considerado, sendo integrados em processos a resolver pela autarquia.



Uma análise conjunta destes dados revela que existem **33 situações de carência habitacional** (33 agregados / 64 indivíduos) **que terão obrigatoriamente de ser respondidas através de soluções providas pela autarquia, 9 por proprietários de fogos arrendados e 41 pelos próprios agregados uma vez que são proprietários dos fogos em causa.**

### 3.2.1 Situações de insalubridade e insegurança

As situações de insalubridade e insegurança englobam os casos de pessoas ou agregados que vivem 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. Nestas situações incluem-se, quando existem, os núcleos precários, de acordo com o definido no DL 37/2018 de 4 de junho.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **58 agregados familiares no concelho de Anadia**, que integram um total de 121 indivíduos (Tabela 9).

**Tabela 9. Mapeamento das situações de insalubridade e insegurança**

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	28	61	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Coproprietário	9	16	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Arrendatário	9	19	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Proprietários dos imóveis (senhorios)
Cedência	12	25	T1 – 6 T2 – 5 T4 – 1	0	T1 – 6 T2 – 5 T4 – 1	Município
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>121</b>				

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, junho 2020

Conforme se sistematiza na Tabela 9, verifica-se uma forte representatividade de situações em fogos propriedade dos agregados familiares residentes. Estas situações terão uma abordagem individualizada no acesso ao Programa 1.º Direito, perspetivando-se candidaturas apresentadas pelos beneficiários diretos, com a devida orientação e verificação pela equipa técnica do Município.

Em situação de insalubridade e insegurança registam-se também 9 casos em regime de arrendamento, 4 na freguesia de Sangalhos e 5 na União de Freguesias de Arcos e Mogofores, pelo que não se tratam de casos localizados em núcleos degradados, com elegibilidade ao Programa 1.º Direito à Habitação. Nestes casos cabe ao proprietário do alojamento a resolução do problema e a devida fiscalização da mesma.

Ainda nesta situação de carência habitacional, foram mapeados 12 casos de agregados familiares que vivem em espaços cedidos que terão de ter uma resposta habitacional provida pela autarquia uma vez que o nível de degradação dos espaços e a incapacidade de resolução dos problemas por parte dos mesmos assim o determina. Estas situações estão dispersas por oito das 10 freguesias como se elenca na Tabela 10.

Face ao exposto, prevê-se que seja necessária a intervenção do município para a resolução de 12 casos de insalubridade e insegurança, conforme sistematizado na Tabela 10.

**Tabela 10. Casos de insalubridade e insegurança que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1.º Direito**

	Agregados	Indivíduos	Tipologia necessária	Solução
Freguesia de Avelãs de Caminho	1	1	T1	Construção
Freguesia de Avelãs de Cima	1	1	T1	Construção
Freguesia da Moita	1	3	T2	Construção
Freguesia de São Lourenço do Bairro	3	3	T2	Construção
		5	T4	
		1	T1	
Freguesia de Sangalhos	3	1	T1	Construção
		1	T1	
		2	T2	
Freguesia de Vilarinho do Bairro	1	3	T2	Construção
União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1	1	T1	Construção
União das Freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1	3	T2	Construção
Total	12	25	12 fogos	

### 3.2.2 Situações de precariedade

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

Esta tipologia de carência abrange **18 agregados familiares** num total de 33 indivíduos, conforme apresentado na Tabela 11. Atendendo à natureza desta tipologia de casos, que correspondem a situações sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, verifica-se a necessidade de intervenção pública para acautelar uma solução condigna.

Tabela 11. Mapeamento das situações de precariedade

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	3	5	T1 – 1 T2 – 2	0	T1 – 1 T2 – 2	Município
Arrendatário	2	5	T2 – 2	0	T2 – 2	Município
Cedência	11	21	T1 – 9 T2 – 1 T4 – 1	0	T1 – 9 T2 – 1 T4 – 1	Município
Sem informação	2	2	T1 – 2	0	T1 – 2	Município
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>33</b>				

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, junho 2020

Em relação à territorialização das situações, estas estão dispersas por sete das 10 freguesias do concelho conforme apresentado na Tabela seguinte.

Face ao exposto, prevê-se que seja necessária a intervenção do município para a resolução dos 18 casos de precariedade conforme sistematizado na Tabela 12.

Tabela 12. Casos de precariedade que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1º Direito

	Agregados	Indivíduos	Tipologia necessária	Solução
Freguesia de Avelãs de Caminho	1	1	T1	Construção
Freguesia de Avelãs de Cima	1	2	T2	Construção
Freguesia de São Lourenço do Bairro	2	1 1	T1 T1	Construção
Freguesia de Sangalhos	7	1 1 3 2 2 3 7	T1 T1 T2 T1 T1 T2 T4	Construção
Freguesia de Arcos e Mogofores	4	1 1 2 1	T1 T1 T2 T1	Construção
União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	2	1 2	T1 T2	Construção
União das Freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1	1	T1	Construção
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	18 fogos	

### 3.2.3 Situações de inadequação

A carência habitacional associada a situações de inadequação engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **sete agregados familiares** num total de 13 indivíduos (Tabela 13).

**Tabela 13. Mapeamento das situações de inadequação**

Regime de propriedade	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Tipologia de habitação necessária	Respostas existentes	Respostas a criar	Resolução
Proprietário	4	7	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Beneficiários diretos
Arrendatário	2	2	T1 – 2	0	T1 – 2	Município
Cedência	1	4	T3 – 1	0	T3 – 1	Município
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>13</b>				

Fonte: Câmara Municipal de Anadia, junho 2020

A maioria das situações diz respeito a fogos propriedade dos agregados familiares residentes. Neste contexto, estas situações terão a sua resolução através de candidaturas ao Programa 1.º Direito a apresentar pelos próprios, com a necessária orientação e auxílio da autarquia, sendo, contudo, essencial que o IHRU acautele a elegibilidade destas intervenções uma vez que não se tratam de reabilitação integral, mas sim de intervenções de adequação, conforme indicado no ponto 1 do artigo 32.º do DL 37/2018.

Registam-se também dois casos de agregados familiares em casas arrendadas e um caso que vive numa habitação cedida e que, como tal, terão de ter uma resposta habitacional provida pela autarquia.

Face ao exposto, prevê-se que seja necessária a intervenção do município para a resolução dos três casos de inadequação conforme sistematizado na Tabela 14.

**Tabela 14. Casos de inadequação que requerem intervenção direta do município na provisão da solução habitacional - Programa 1º Direito**

	Agregados	Indivíduos	Tipologia necessária	Solução
Freguesia de Avelãs de Caminho	2	1 1	T1 T1	Construção
União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1	4	T3	Construção
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	3 fogos	

### 3.2.4 Outras situações a considerar

Para além das situações de grave carência habitacional mapeadas em julho de 2020 e aqui apresentadas, destaca-se a forte possibilidade de existirem dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a **situações de carência financeira**, pelo que importa identificar os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido à insuficiência financeira, na relação direta com proporção de encargos com a habitação face ao rendimento global das famílias/indivíduos:

- **Beneficiários do RSI** (pessoas e agregados) enquanto parte da população que se encontra, de acordo com a Segurança Social, em situação de pobreza extrema, sendo o valor médio mensal à escala do distrito de Aveiro pago por beneficiário (125,76€) e por família (260,62€) (valores referentes a dezembro de 2019) manifestamente insuficiente para fazer face a despesas relacionadas com a habitação, considerando os valores médios mensais dos encargos com a aquisição ou arrendamento de habitação (343,82€, em 2011);
- **População desempregada e/ou inativa**, considerando a ausência de rendimentos, particularmente preocupante no caso de casais com filhos com ambos os elementos nessa situação, ou mesmo no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego;
- **Pensionistas** como um grupo que poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e manutenção da habitação, uma vez que, para além de representar 35,4% da população total concelhia, o valor médio mensal das pensões (395,83€/mês) é escasso para fazer face a valores de renda ou manutenção de imóveis. Dentro deste grupo, destaca-se o elevado peso da população idosa, correspondendo a 6.858 de um total de 9.672 pensionistas em 2018;
- **Monoparentalidade** enquanto condição de risco para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional, considerando a existência de apenas um rendimento ou a ausência total de rendimento. Registavam-se 1.173 núcleos familiares monoparentais em Anadia, dos quais 591 correspondiam a situações de pais/mães com filhos a cargo em situação de desemprego ou inatividade.



Tabela 15. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Anadia

Grupos de risco	Quantitativo populacional	Valor médio mensal	Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
RSI/ beneficiários	288 (2018)	125,76 € (Distrito de Aveiro, dezembro de 2019)	343,82 € (Anadia, 2011)
Subsídio de desemprego	708 (inscritos no centro emprego, maio de 2020)	494,28 € (Distrito de Aveiro, dezembro de 2019)	
Pensões (invalidez, velhice e sobrevivência)	9.672 (2018)	395,83 € (Anadia, 2018)	
Rendimento bruto declarado/agregado fiscal	14.078 (Agregados fiscais, 2017)	1.285,17 € (Anadia, 2017)	
Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem	9.573 (trabalhadores por conta de outrem, 2011)	983,3 € (Anadia, 2017)	
Núcleos familiares monoparentais	1.173 (núcleos monoparentais, 2011 dos quais 591 estão desempregados/inativos)		

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro – 2018; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2019; Recenseamento da população e habitação - Censos 2011; MTSSS/GEP, Quadros de pessoal; IEFP, Estatísticas mensais por concelho, 2020; Estatísticas da Segurança Social, 2020

Reforça-se ainda que o contexto de pandemia registado desde março de 2020 tem sido responsável por uma constante alteração do quadro de necessidades das famílias do concelho.



4.

Quadro estratégico e operacional

## 4 QUADRO ESTRATÉGICO E OPERACIONAL

A ELH de Anadia é um instrumento estratégico e orientador em matéria de habitação, focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo nesta temática, que apresenta um horizonte temporal de implementação de seis anos, conforme o estabelecido na legislação aplicável.

O quadro estratégico e operacional da ELH de Anadia encontra-se estruturado/suportado nos seguintes elementos:

- **Missão:** corresponde ao grande objetivo, a “razão de ser” da ELH do concelho de Anadia.
- **Visão:** corresponde ao cenário esperado com a implementação da Estratégia, sendo complementada pelos princípios definidos a nível nacional (que constam no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), a saber: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental;
- **Eixos e objetivos estratégicos:** constituem os eixos estruturantes a trabalhar pelos diversos intervenientes visando o alcance do cenário idealizado, estando intimamente associadas aos diferentes públicos-alvo/possíveis beneficiários da ELH;
- **Medidas:** correspondem às propostas de atuação orientadas para a implementação da ELH. Apresentam a identificação do(s) promotor(es), demais entidades a envolver e o respetivo horizonte temporal de concretização.

### 4.1 Missão

A ELH de Anadia é um instrumento estratégico municipal que assume como **missão**:

Garantir o acesso universal à habitação, a melhoria da qualidade de vida e a revitalização e competitividade do concelho de Anadia.

A ELH, enquanto instrumento estratégico setorial, deverá auxiliar a política habitacional local no sentido de serem garantidas condições estruturais de acesso à habitação a todos os cidadãos e consequentemente ativar processos sociais e territoriais que alavanquem a melhoria da qualidade de vida, a revitalização dos espaços urbanos e a competitividade do concelho.

## 4.2 Visão

Tendo por base a missão e o contexto detalhado no capítulo 6, estabelece-se a seguinte **visão** de futuro para o concelho de Anadia:

Em 2027, Anadia afirmar-se-á como um concelho inclusivo e com uma oferta habitacional adequada ao perfil sociodemográfico da sua população.

A visão de futuro consagra o cenário estrutural para o qual a ELH deve contribuir e para o qual se perspetiva como ferramenta basilar para a sua construção e que se centra no reforço de um concelho inclusivo do ponto de vista sociodemográfico. Com efeito, verificam-se situações de carência habitacional associadas a fragilidades socioeconómicas de grupos sociais mais vulneráveis e cuja resolução deverá assentar em respostas públicas e/ou apoiadas por políticas públicas. A par destes casos mais vulneráveis verifica-se um contexto social e urbanístico que demonstra a necessidade de abordar a habitação como dimensão estrutural da competitividade e coesão socioterritorial capaz de atrair e reter população e alavancar novas dinâmicas demográficas e económicas.

O concelho de Anadia é um território central no eixo Aveiro-Coimbra, contudo tem registado um decréscimo populacional nas últimas décadas intercensitárias, estimando-se que a dinâmica se mantenha. A abordagem estratégica à habitação assume-se assim como estruturante numa perspetiva de reforço do alinhamento entre a oferta e a procura e na resposta a necessidades da população residente e de outra população que possa vir a eleger Anadia como seu local de residência. Perspetiva-se, pois, que a abordagem estratégica à habitação possa ter impactos no perfil urbanístico e no perfil socioeconómico do concelho de Anadia, funcionando como fator de atenuação de desequilíbrios existentes e de atração de novos residentes e atividades.

## 4.3 Eixos e objetivos estratégicos

À missão e visão estão associados os seguintes eixos estratégicos e respetivos objetivos:

### EE1. RESOLUÇÃO DE SITUAÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS

Conforme se verificou no diagnóstico desenvolvido, existe um conjunto de situações habitacionais indignas que carecem de resolução a curto prazo e que se integram em três categorias de carência habitacional definidas pelo DL 37/2018 (insalubridade e insegurança; precariedade; e inadequação). Estas situações de carência habitacional estão associadas a grupos populacionais mais vulneráveis e que, para além da dificuldade no acesso ao mercado habitacional tradicional, encontram na sua condição um obstáculo à adequada integração socioeconómica, sendo por isso fundamental que o apoio a prestar seja de natureza integrada e não apenas para suprir a carência habitacional.

O presente Eixo Estratégico (EE) centra-se na intervenção primária que é necessário ser acautelada e que se prende a necessidade de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, nomeadamente com a ativação dos apoios disponibilizados através do Programa 1º Direito à Habitação e de apoios complementares conducentes a um acompanhamento integrado das famílias em domínios complementares (saúde, emprego, educação, etc.).

Face ao exposto, associados ao EE1, identificam-se os seguintes objetivos estratégicos (OE):

: **OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida**

O presente OE foca-se na resolução das situações habitacionais indignas através da provisão de mecanismos e soluções habitacionais para a população sinalizada no concelho de Anadia.

: **OE2. Promover a integração e inclusão social das pessoas/famílias mais desfavorecidas**

O OE2 visa o acompanhamento dos agregados familiares sinalizados no sentido de, complementarmente à provisão de uma resposta habitacional, serem garantidas respostas em domínios complementares que possam alavancar processos sustentados de inclusão social, sendo os domínios do emprego, saúde e educação (este último no caso de agregados familiares com filhos) primordiais.

## EE2. REABILITAÇÃO URBANA

À semelhança do cenário registado a nível nacional, o concelho de Anadia apresenta um elevado número de imóveis com profundas necessidades de reabilitação estrutural. Os aglomerados que constituem a rede urbana concelhia integram diversos exemplares de edifícios, na sua maioria que já teve função habitacional, em mau estado de conservação e, em alguns casos, mesmo em ruína. Para além da inevitável fragilização da imagem urbana e consequentes problemas de salubridade e segurança, este contexto revela uma bolsa de imóveis privados que poderão, se intervencionados, vir a constituir soluções habitacionais disponíveis no mercado local.

É neste contexto que se assume a aposta no EE2 relacionado com a reabilitação urbana e com a consequente revitalização dos espaços de vivência coletiva já consolidados e onde se concentram funções essenciais à qualidade de vida das comunidades. Para tal, é crucial a criação de um contexto concelhio facilitador da implementação dos vários mecanismos legais existentes para o incremento da reabilitação do edificado por parte dos seus proprietários ou, se necessário, através da intervenção municipal.

Face ao exposto, associado ao EE2, identifica-se o seguinte OE:

: **OE3. Incentivar a conservação e a reabilitação do edificado e apostar na valorização e revitalização das áreas urbanas consolidadas**



O OE3 centra-se na criação de condições para que a reabilitação se assuma como principal forma de intervenção no âmbito do desenvolvimento urbano concelhio. Para tal, o presente objetivo está associado à necessidade de implementação de uma estratégia municipal de reabilitação urbana que integre a definição de Operações de Reabilitação Urbana de carácter sistemático nos principais aglomerados, permitindo assim à autarquia uma intervenção mais eficaz em fenómenos de degradação e desqualificação do parque edificado existente, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e diplomas complementares.

### EE3. ARRENDAMENTO HABITACIONAL

O mercado habitacional tradicional rege-se de forma relativamente autónoma das necessidades reais da população, integrando variáveis de oferta/procura que não estão alinhadas com as necessidades de uma percentagem considerável da população que não tem possibilidade de aceder aos valores praticados ou que, para conseguir aceder, passa a estar em situação crítica de endividamento bancário.

Verifica-se regularmente que os valores de mercado são ditados por processos especulativos tornando-se acessíveis apenas a grupos sociais com elevado poder de compra e negligenciando a necessidade da maioria da população. Complementarmente, tem-se assistido ao predomínio do mercado de compra e/venda, em especial de novos imóveis, em detrimento do mercado de arrendamento que permite às famílias uma maior flexibilidade e adaptação a necessidades evolutivas e específicas que em determinado momento possam ter.

Apesar da sua inquestionável necessidade, o mercado de arrendamento é ainda residual em grande parte do território nacional, nomeadamente no concelho de Anadia.

O presente EE centra-se na promoção de uma oferta alargada de habitação, nomeadamente através da ativação do mercado de arrendamento como opção chave para responder às necessidades da população, proporcionando um leque mais alargado de escolha e potenciando a atratividade do concelho e consequentemente a paulatina inversão da contração demográfica.

Face ao exposto, associado ao EE3, identifica-se o seguinte OE:

: **OE4. Garantir a diversificação das escolhas e o acesso à habitação através da dinamização do mercado de arrendamento**

O OE4 centra-se na ativação do mercado de arrendamento, como modelo estruturante para regular a oferta e a procura habitacional e assegurar o aumento do leque de escolhas habitacionais disponibilizadas às famílias de Anadia ou que aqui queiram residir.

Tabela 16. Alinhamento da ELH de Anadia com os princípios do 1.º Direito

Princípio (art.º 2º, DL nº 37/2018)	Aspetos chave da sua valorização na ELH de Anadia
Princípio da acessibilidade habitacional	A estratégia local de habitação de Anadia, nas suas múltiplas dimensões, procura criar condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo orçamento das famílias, sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas. Neste sentido são propostas abordagens diversas, alinhadas com as necessidades de diferentes grupos, nomeadamente os mais vulneráveis e que necessitam de soluções providas pela autarquia.
Princípio do planeamento estratégico local	A ELH definida está alinhada com as estratégias e instrumentos concelhios que sustentam opções de desenvolvimento, nomeadamente no que se refere à aposta na reabilitação urbana e na consolidação de modelos de ocupação do solo definidos nos instrumentos de gestão territorial em vigor e que veiculam a consolidação de áreas urbanas existentes.
Princípio da integração social	A construção da ELH e das propostas que a integram assumiu como referencial a manutenção das famílias nos contextos sociais e urbanos em que possuem redes de apoio, havendo por isso, sempre que possível a reabilitação dos imóveis em que vivem e a criação de soluções habitacionais em áreas urbanas consolidadas, próximas de equipamentos e serviços públicos.
Princípio da estabilidade	A ELH integra um OE focado essencialmente no presente princípio e que vinca uma abordagem atualmente já existente por parte do município, uma vez que as carências habitacionais são avaliadas pelos serviços sociais locais que analisam o perfil da família/indivíduo, garantindo assim um apoio e acompanhamento integrado nos domínios que se revelarem necessários (Exemplos: apoios escolares, saúde, integração profissional, etc.)
Princípio da cooperação	Na construção da ELH foram auscultados e chamados a participar diversas entidades locais, desde as forças de segurança, a entidades da economia social e juntas de freguesia. Não só para as propostas que integram a ELH como para a sua adequada implementação e monitorização revela-se essencial manter a sua mobilização e cooperação, estando por isso previsto um modelo de governação que as garante.
Princípio da participação	A autarquia assumiu a participação como estruturante ao longo de todo o processo. Foram auscultadas as entidades que interagem quotidianamente com os grupos mais vulneráveis e os serviços municipais de apoio social garantiram a adequação das respostas aos agregados sinalizados, que são acompanhados pelas equipas no terreno.
Princípio da equidade	A justa repartição dos esforços operacionais e dos benefícios e encargos é integrada na ELH quer do ponto de vista da sua estruturação quer das medidas propostas, em que a intervenção na resolução dos casos mais urgentes é assumida pela autarquia. Também nas propostas relacionadas com a reabilitação urbana e a promoção do mercado de arrendamento se integram os princípios, uma vez que se identificam instrumentos de apoio à sua concretização que auxiliam os privados.
Princípio da perequação	
Princípio da reabilitação do edificado	A ELH, complementarmente ao princípio de integração social dá prioridade à reabilitação urbana, identificando-a não só como um dos eixos estratégicos, como também uma das prioridades de intervenção na resolução de situações de carência habitacional verificadas.
Princípio do incentivo ao arrendamento	No que se refere às soluções habitacionais propostas para a resposta a situações indignas da responsabilidade da autarquia, estas serão sempre em regime de arrendamento. Em complemento, a ELH integra ainda um Eixo Estratégico focado no arrendamento urbano e que reforça a atuação a nível concelhio no sentido de se reforçar esta modalidade no mercado habitacional.
Princípio das acessibilidades	Quer nas novas edificações a criar para dar resposta a casos urgentes (situações indignas) como em processos de reabilitação, nomeadamente os que estão associados à resolução de situações de inadequação, este princípio está presente em todas as propostas da ELH de Anadia.
Princípio da sustentabilidade ambiental	A ELH e as propostas nela integradas tiveram em consideração o presente princípio uma vez que: (1) há uma aposta na reabilitação; (2) as novas construções necessárias terão uma integração urbana adequada reforçando espaços urbanos consolidados e (3) todas as propostas perspetivam que, em sede de projeto e obra sejam integrados princípios de eficiência energética e ambiental.

#### 4.4 Medidas e soluções habitacionais

A concretização das prioridades e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação do conjunto de medidas, algumas delas correspondentes a soluções habitacionais (SH) conforme estabelecido nos artigos 27.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018<sup>11</sup> e outras complementares (SC) a estas, na sua maioria consagradas na NGPH.

Na Tabela sistematiza-se o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da Estratégia Local de Habitação de Anadia, identificando a tipologia, de acordo com o seguinte:

- **Solução habitacional (SH)**, detalhada de acordo com o artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho e com a natureza do promotor responsável, conforme artigos 25.º e 26.º do mesmo DL, i.e., beneficiário direto<sup>12</sup> ou entidade beneficiária<sup>13</sup>, com implicação direta nas soluções habitacionais viáveis ao abrigo do Programa 1.º Direito (Figura 8).

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
<b>Beneficiários Diretos</b>		✓	✓	✓ <sup>*2</sup>
<b>Entidades Beneficiárias</b>				
→ Municípios	✓	✓	✓	✓
→ Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
→ 3º setor*1		✓	✓	✓
→ Associações de moradores		✓	✓	✓
→ Proprietários (núcleos degradados)	✓	✓		

\*1 Podem intervir em substituição das Regiões Autônomas ou municípios  
\*2 Apenas em casos excecionais

**Figura 8. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais**

Fonte: IHRU, 2018

<sup>11</sup> “a) Arrendamento de habitações para subarrendamento; b) Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º; c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação; f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional; g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.” Artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho

<sup>12</sup> Artigo 25º do DL 37/2018, de 4 de junho “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado. “

<sup>13</sup> Artigo 26º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho: Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades:

**a)** O Estado, através da DGTF, as Regiões Autônomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; **b)** Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; **c)** Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; **d)** Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; **e)** Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º

- **Solução complementar (SC)**, i.e., uma medida a implementar de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais do Programa 1.º Direito e que pode estar diretamente associada a estas últimas e consagradas na NGPH ou, indiretamente, atuando em domínios que influenciam o contexto de intervenção e o combate à pobreza e exclusão social estrutural e também o posicionamento e competitividade do concelho em matéria de atração de população.

Após a Tabela apresentam-se as fichas das medidas que integram o Plano de Ação da ELH de Anadia. Cada ficha contempla o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação, o enquadramento na prioridade e objetivos estratégicos definidos, assim como a descrição da solução, os potenciais promotores, a sua priorização e período de execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e as potenciais fontes de financiamento.

Tabela 17. Síntese dos eixos, objetivos, medidas e soluções habitacionais

Eixos Estratégicos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Solução habitacional <sup>14</sup>
EE1. RESOLUÇÃO DE SITUAÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS	OE1. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida	M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas	SH - Município • Construção: alínea d) do art.º 27º
		M2. Resolução de situações indignas em domínio privado	SH - Beneficiários diretos / proprietários • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
	OE2. Garantir o acesso a uma habitação digna e a melhoria da qualidade de vida	M3. Implementação de programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	SC
EE2. REABILITAÇÃO URBANA	OE3. Incentivar a conservação e a reabilitação do edificado e apostar na valorização e revitalização das áreas urbanas consolidadas	M4. Aumento de áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) com operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas	SC
		M5. Ativação de instrumentos legais multinível para promover a reabilitação urbana e de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos	SC
		M6. Reabilitação de fogos de habitação social do IHRU	SH – IHRU / Município (se vier a ser assumida delegação de competências) Reabilitação: alínea c) do art.º 27º
EE3. ARRENDAMENTO HABITACIONAL	OE4. Garantir a diversificação das escolhas e o acesso à habitação através da dinamização do mercado de arrendamento	M7. Aumento do parque habitacional no mercado de arrendamento	SC
		M8. Apoio municipal ao arrendamento para fim habitacional	SC

<sup>14</sup> Referências a artigos do DL n.º 37/2018, de 04 de junho.



**M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas**

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<b>Resposta aos 33 casos urgentes de situações indignas:</b>						
: 12 situações de insalubridade e insegurança (12 agregados/25 indivíduos): correspondentes às seguintes tipologias: → 6 T1 → 5 T2 → 1 T4  : 18 situações de precariedade (18 agregados / 33 indivíduos): → 12 T1 → 5 T2 → 1 T4  : 3 situações de inadequação (3 agregados / 6 indivíduos): → 2 T1 → 1 T3						
Em termos de distribuição temporal de execução, prevê-se que a mesma ocorra ao longo dos 3 primeiros anos, conforme calendarização em baixo, dado prioridade às situações de precariedade. Ressalva-se que a distribuição temporal poderá sofrer ajustes decorrentes do projeto de arquitetura e especialidades que venha a ser concretizado.						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Habitacional		• Construção: alínea d) do art.º 27º				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município		• IHRU • Comunidade visada				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
2.173.523 €			• Programa 1.º Direito			
<i>Pressupostos: área das tipologias adequadas e valor de referência definido para construção no DL 37/2018.</i>						
<b>Calendarização:</b>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•			
	6 T1	6 T1	8 T1			
	3 T2	3 T2	4 T2			
	1 T3	1 T4	1 T4			

M2. Resolução de situações indignas em domínio privado						
Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
Intervenção de reabilitação e adaptação de <b>41 casos sinalizados no concelho relativos a situações de insalubridade e insegurança e inadequação em que o espaço utilizado como habitação é propriedade dos habitantes:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>: 37 agregados familiares em situação de insalubridade/insegurança (77 indivíduos)</li> <li>: 4 agregados familiares em situação de inadequação (7 indivíduos)</li> </ul>						
<p>Este quantitativo corresponde aos casos urgentes levantados pelo município e que devem ter uma resposta mais imediata pois põem em causa a dignidade e a saúde da comunidade envolvida. Atendendo ao facto de ser uma solução habitacional que passa pela iniciativa privada, ainda que com o apoio necessário dado pelo município, perspetiva-se que possam ser mais morosos os tempos de resolução, pela necessidade de mobilização e ajuda na instrução e concretização de todo o processo, nomeadamente do projeto técnico.</p> <p>As intervenções a levar a cabo não se prendem exclusivamente com reabilitação, mas também com adequação de habitações propriedade dos ocupantes que se enquadram nas categorias de carência habitacional do Programa 1º Direito.</p> <p>Serão cumpridos todos os prazos estabelecidos legalmente para notificação dos proprietários, prevendo-se que sejam todos os casos resolvidos até 2023, contudo estas intervenções são da responsabilidade dos privados que, mesmo com todo o apoio da autarquia na instrução dos projetos, poderão não vir a conseguir cumprir estes prazos.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Habitacional		• Reabilitação (habitação própria): ponto ii) da alínea a) do art.º 29º				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Proprietários		<ul style="list-style-type: none"> <li>• IHRU</li> <li>• Município</li> </ul>				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
2.117.072 €			• Programa 1.º Direito			
<i>Pressupostos: área média dos alojamentos no concelho e valor de referência para a reabilitação no DL 37/2018</i>						
<b>Calendarização:</b>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•
	12 fogos	14 fogos	15 fogos			

M3. Implementação de programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional						
Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<p>O diagnóstico apresentado e as interações regulares das equipas municipais com a população mostram que a habitação é apenas um dos elementos de uma complexa equação de inclusão social que deve ser solucionada. Neste sentido, acompanhando a supressão de carências habitacionais, perspetiva-se a resposta a situações de carência económica dos respetivos agregados familiares, resultantes de contextos de desemprego, segregação social, baixos níveis de qualificação e desadequação face ao mercado de trabalho. É também expressivo o número de pessoas sozinhas que necessitam de apoio complementar por não terem retaguarda familiar de suporte.</p> <p>A presente medida prevê ações regulares e o acompanhamento personalizado com vista ao apoio à integração e qualificação profissional da comunidade mais vulnerável, promovendo igualmente a sua crescente integração social e comunitária. A implementação desta medida é indissociável de um profundo envolvimento e mobilização de entidades sociais e mesmo do tecido económico local.</p> <p>As ações a concretizar darão respostas para a melhoria do contexto de (i) empregabilidade dos grupos sociais mais vulneráveis (pessoas com deficiência e incapacidade, desempregados de longa duração, beneficiários de RSI, entre outros); (ii) formação e qualificação destes grupos-alvo, visando a melhoria das suas competências profissionais, pessoais e sociais; (iii) acompanhamento, apoio através de serviços diversificados e promoção da socialização de pessoas vulneráveis, sem apoio familiar.</p> <p>Face ao exposto, a implementação desta medida irá favorecer o incremento de oportunidades de acesso e de manutenção sustentada do emprego assim como o aumento de competências sociais e profissionais, com reflexos diretos na progressiva autonomia destes grupos no respeitante ao acesso e manutenção a uma habitação condigna e no papel que desempenham na comunidade local. Deverá ainda contribuir para uma melhor integração social de pessoas sem rede familiar de suporte.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Complementar		• Não aplicável				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município		• Rede social de Anadia				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
Entre 100.000 € e 200.000 € <i>Pressupostos: 1 RH afeto durante 6 anos</i>			• Orçamento municipal • Programa “Bairros Saudáveis” • Portugal Inovação Social – parcerias para o impacto • Portugal 2020/POISE			
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
		•	•	•	•	•

**M4. Aumento de áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) com operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas**

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b> <p>De acordo com o artigo 32º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) “a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação”. Nesse sentido, uma vez que apenas existe uma ARU com ORU sistemática no concelho (sede de concelho), esta medida visa o desenvolvimento e aprovação de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas outros núcleos urbanos que devido à insuficiência, degradação ou obsolescência dos espaços construídos e não construídos designadamente no que se refere às suas condições de uso, segurança, estética ou salubridade e que por esse motivo justificam uma intervenção integrada, operacionalizada através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana)</p> <p>As ORU sistemáticas, enquanto conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, envolvem, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tornando-se instrumentos essenciais para a ativação do mercado habitacional por via da promoção da reabilitação do edificado.</p> <p>A presente Medida visa assim a consolidação de uma rede de ARU com ORU sistemáticas, destacando-se algumas freguesias onde, de acordo com as estatísticas do edificado com necessidades de reparação e muito degradados, como são os casos das freguesias de Arcos e Mogofores; de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas; Sangalhos e Vilarinho do Bairro, entre outras.</p> <p>A implementação desta medida tem associada a criação de um conjunto de benefícios fiscais e incentivos à reabilitação urbana que a autarquia pretenda disponibilizar e que terão de ser consagrados em regulamento municipal. Complementarmente, deverão ser definidos os instrumentos de execução das ORU, estando disponíveis os dispostos no artigo 54º do RJRU.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Complementar		• Não aplicável				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município		• IHRU • População				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
Até 100.000 €			• Orçamento municipal			
<b>Calendarização:</b>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•				

**M5. Ativação de instrumentos legais multinível para promover a reabilitação urbana e de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos**

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<p>De acordo com o artigo 14º do RJRU, a aprovação da delimitação de uma ARU obriga à definição dos incentivos e benefícios fiscais associados à reabilitação urbana e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos. A definição e aprovação de ORU em aglomerados estratégicos concelhios, conforme estabelecido na M4, consagra a estratégia e o acesso aos benefícios e incentivos por um período de até 15 anos e confere o estatuto de causa de utilidade pública às intervenções urbanísticas no território alvo para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões.</p> <p>Com estreita ligação à M4, a presente medida corresponde à implementação de mecanismos de ativação da reabilitação do parque edificado através da disponibilização de informação sobre estes e outros instrumentos e programas de incentivos existentes e através do apoio e acompanhamento ao nível da elaboração de candidaturas aos referidos programas. Complementarmente, nesta medida integra-se a ativação do estabelecido no código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) relativo ao agravamento anual deste imposto nos imóveis degradados e devolutos, em conformidade com o artigo 112º.</p> <p>Também na presente Medida se consagra a continuidade do programa de apoio à melhoria habitacional, um mecanismo municipal que permite à população mais vulnerável ter apoio na realização de obras para melhoria das condições de habitabilidade.</p> <p>Prevê-se, a par da ativação de todos os mecanismos legais à disposição do Município para diminuir os casos de imóveis em ruína e devolutos e incorporá-los no mercado habitacional, a ampla divulgação de programas existentes para apoio aos proprietários na reabilitação dos seus imóveis e para a posterior disponibilização no mercado a custos acessíveis. Este trabalho será concretizado pela autarquia através da Equipa Multidisciplinar (ver modelo de governação).</p> <p>A efetivação desta medida permitirá incentivar e aumentar os processos de reabilitação urbana, contribuir para a redução do número de fogos vagos e a revitalização do território urbano, incrementando a ocupação dos centros tradicionais e a melhoria da qualidade urbana e das condições de habitabilidade.</p> <p>Tendo em consideração a natureza das ações previstas, esta medida será concretizada de forma contínua ao longo do período de implementação da ELH de Anadia.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução Habitacional		• Construção: alínea d) do art.º 27º				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município • Proprietários		• IHRU • Entidades bancárias				
<b>Estimativa de investimento:</b>		<b>Fonte de Financiamento:</b>				
Não aplicável		• Orçamento municipal				



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FEDER – (atual PI 6.5 do PO regional)</li> <li>• IFRRU</li> <li>• Programa reabilitar para arrendar – habitação acessível</li> </ul>					
<b>Calendarização:</b>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	•	•	•	•	•	•

M6. Reabilitação de fogos de habitação social do IHRU						
Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b> <p>Não sendo do conhecimento do município a necessidade imediata de reabilitação dos fogos de habitação social propriedade do IHRU, existentes no concelho de Anadia, é considerado prudente prever a necessidade de reabilitação dos mesmos dentro de 6 anos para que sejam garantidas as adequadas condições de salubridade e segurança.</p> <p>Tendo por base este pressuposto e o número de fogos existente, por tipologia, a presente medida corresponde à reabilitação de 17 fogos, dos quais 3 T1, 8 T2 e 6 T3.</p> <p>Em termos de prioridade, considera-se uma medida não urgente, pelo que se aloca o investimento ao final do período de implementação da ELH.</p> <p>A solução/intervenção neste património imobiliário será promovido pelo seu proprietário, que poderá ao abrigo da Lei quadro de transferência de competências vir a ser a autarquia de Anadia, ou o IHRU caso não se verifique o enquadramento da mutabilidade dominial deste património (de acordo com a Lei nº 50/2018 e DL nº 105/2018).</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>A definir (SH se enquadrada no âmbito das competências do município de acordo com a Lei nº 50/2018 e DL nº 105/2018)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</li> </ul>				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>IHRU / Município</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Comunidade visada</li> </ul>				
<b>Estimativa de investimento:</b>			<b>Fonte de Financiamento:</b>			
1.076.447 €  <i>Pressupostos: área estabelecida pela Portaria 65/2019 para as tipologias existentes e valor de referência para a reabilitação no DL 37/2018</i>			<ul style="list-style-type: none"> <li>A definir (Programa 1.º Direito caso venha a ser transferido o património para o município ao abrigo da Lei Quadro da transferência de competências e respetivo diploma específico)</li> </ul>			
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
						Ano 6
						•

**M7. Aumento do parque habitacional no mercado de arrendamento**

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
<p>Conforme retratado no diagnóstico existem no concelho de Anadia vários imóveis vagos e/ou em mau estado de conservação. Ao mesmo tempo verifica-se um mercado de arrendamento muito pouco expressivo e que não dá resposta às necessidades da população residente e potencial. É, pois, premente ativar o mercado de arrendamento no concelho como medida de suporte à fixação e retenção de população residente, tornando-se essencial a aplicação de mecanismos legais que favoreçam a disponibilização de alojamentos já existentes, na sua maioria no centro dos aglomerados urbanos, e o seu arrendamento (no caso de estarem atualmente desocupados ou no caso de poderem ser convertidos em habitação), bem como a penalização de casos de degradação, abandono e indisponibilização (fogos vagos fechados e sem utilização). Caberá à autarquia a aplicação da lei, estando a cargo dos proprietários privados de imóveis a concretização da medida e disponibilização dos imóveis no mercado de arrendamento acessível.</p> <p>Para a agilização desta medida e aplicação dos vários diplomas legais, a autarquia irá avaliar, de acordo com a lei, a adequação e pertinência de declaração de Carência Habitacional e de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística.</p> <p>Face ao exposto, a implementação da presente medida compreende:</p> <p>(i) a regular identificação e avaliação de imóveis que possam ser adquiridos ou que de outra forma possam vir a ser propriedade municipal para que possam ser reabilitados e colocados no mercado de habitação, nomeadamente em modalidade de arrendamento acessível. Inclui-se aqui a reabilitação de imóveis de propriedade das outras entidades beneficiárias para fins habitacionais.</p> <p>(ii) a realização de sessões de sensibilização e apoio aos proprietários privados para informação/esclarecimento relativamente ao acesso a instrumentos de incentivo à reabilitação e disponibilização para arrendamento de fogos habitacionais através do Programa de Arrendamento Acessível ou do Programa Reabilitar para Arrendar.</p> <p>Considerando a natureza da medida, esta será concretizada de forma contínua ao longo do período de implementação da ELH de Anadia.</p>						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução complementar		• Não aplicável				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Proprietários		• Município • IHRU • Entidades bancárias				
<b>Estimativa de investimento:</b>		<b>Fonte de Financiamento:</b>				
• Não aplicável		• Orçamento municipal • Programa Arrendamento Acessível • Programa reabilitar para arrendar – habitação acessível • Porta 65 Jovem • IFRRU				
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
		•	•	•	•	•

**M8. Apoio municipal ao arrendamento para fim habitacional**

Eixos Estratégicos			Objetivos Estratégicos			
1	2	3	1	2	3	4
<b>Descrição:</b>						
Tendo em consideração que a fragilidade financeira das famílias residentes no concelho é uma das principais causas para as dificuldades registadas no acesso à habitação, o Município de Anadia criou um conjunto de respostas de apoio social, consagrado no <u>Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia</u> , em que se integra o apoio ao arrendamento urbano para fim habitacional.						
O Apoio ao arrendamento urbano para fim habitacional consiste na atribuição de uma comparticipação mensal, de natureza pecuniária, destinada indivíduos ou agregados familiares desfavorecidos e carenciados. Este benefício é atribuído mensalmente por um período máximo de vinte e quatro meses, seguidos ou interpolados, não podendo voltar a ser atribuído no prazo de quatro anos, após atingir o limite máximo, com exceção dos beneficiários que se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do referido Regulamento referente à grave carência económica.						
Para beneficiar do apoio municipal é exigido o cumprimento de um conjunto de condições, nomeadamente comprovar a situação de grave carência financeira, ter na habitação sobre a qual recai o pedido a sua habitação permanente, não possuir qualquer imóvel de uso habitacional, possuir o contrato de arrendamento em seu nome ou de um dos elementos do agregado familiar e ser o imóvel em que habita adequado à dimensão do agregado familiar. Os valores do apoio são calculados tendo por base o rendimento mensal líquido, estando previstos três escalões.						
A presente Medida corresponde à manutenção deste mecanismo de apoio municipal às famílias no acesso à habitação, podendo integrar ajustes que possam responder às necessidades de outros grupos sociais e a desígnios de atração de população.						
<b>Tipo:</b>		<b>Solução habitacional:</b>				
• Solução complementar		• Não aplicável				
<b>Promotor:</b>		<b>Entidades a envolver:</b>				
• Município		• Rede social				
<b>Estimativa de investimento:</b>		<b>Fonte de Financiamento:</b>				
Variável consoante os pedidos rececionados		• Orçamento Municipal				
<b>Calendarização:</b>		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
		•	•	•	•	•

## 4.5 Estimativa global de investimento, priorização e calendarização

### 4.5.1 Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1º Direito

Os cálculos das estimativas orçamentais constam da Tabela 17 e tiveram por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação e que são identificados no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelecem os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, designadamente<sup>15</sup>:

- Reabilitação (Valor base/m<sup>2</sup> dos prédios edificadas – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, Portaria n.º 3/2020): 492,00 €/m<sup>2</sup>;
- Construção (Limites do Regime de Habitação a Custos Controlados, Portaria n.º 65/2019): 710,00 €/m<sup>2</sup>.

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da construção e reabilitação não foram considerados os custos referentes à segurança da obra, demolições e atos notariais e de registo, elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. No entanto, foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações de construção e reabilitação para inclusão de despesas respeitantes a projetos e fiscalização.

No cálculo respeitante às soluções de construção foram consideradas as áreas médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

Também no que concerne às soluções de reabilitação, quer no caso dos imóveis do IHRU quer no caso das habitações privadas foram consideradas as tipologias reais (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados).

Estima-se que em soluções habitacionais, a presente estratégia corresponda a um investimento na ordem dos 5 milhões de euros, dos quais cerca de 2,1 milhões correspondem a soluções habitacionais a implementar pelo município, 2,1 por proprietários privados e 1 milhão pelo IHRU/município.

<sup>15</sup> Alterações posteriores aos diplomas legais determinaram aumentos consideráveis a estes valores de referência que devem ser acautelados pelo IHRU caso se venha a verificar que em sede de projeto serão esses os valores necessários.



Tabela 17. Estimativa de custos das medidas relativas a Soluções Habitacionais - 1º Direito

Medidas	Promotor	Fonte de financiamento	Nº de fogos	Área média/fogo (m2)	Solução habitacional	Valor referência investimento (€/m2)	Custo obra (€)	Custo Projeto + fiscalização (10% obra)	custo parcial (€)	custo total (€)	Considerações
<b>M1.</b> Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas	Município	1.º Direito	20	73	construção	710	1 036 600 €	103 660 €	1 140 260 €	2 173 523 €	Tipologia T1
	Município	1.º Direito	10	95	construção	710	674 500 €	67 450 €	741 950 €		Tipologia T2
	Município	1.º Direito	1	117	construção	710	83 070 €	8 307 €	91 377 €		Tipologia T3
	Município	1.º Direito	2	128	construção	710	181 760 €	18 176 €	199 936 €		Tipologia T4
<b>M2.</b> Resolução de situações indignas em domínio privado	Proprietários - insalubridade	1.º Direito	37	95,41	reabilitação	492	1 736 844 €	173 684 €	1 910 528 €	2 117 072 €	Foi considerada uma área na ordem dos 70% da superfície útil dos alojamentos do Concelho (INE)
	Proprietários - inadequação	1.º Direito	4	95,41	reabilitação	492	187 767 €	18 777 €	206 544 €		
<b>M3.</b> Implementação de programa de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
<b>M4.</b> Aumento de áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) com operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
<b>M5.</b> Ativação de instrumentos legais multinível para promover a reabilitação urbana e de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
<b>M6.</b> Reabilitação de fogos de habitação social do IHRU	IHRU / Município	A definir	3	95	reabilitação	492	140 220 €	14 022 €	154 242 €	1 076 447 €	Tipologia T2
			8	117	reabilitação	492	460 512 €	46 051 €	506 563 €		Tipologia T3
			6	128	reabilitação	492	377 856 €	37 786 €	415 642 €		Tipologia T4
<b>M7.</b> Aumento do parque habitacional no mercado de arrendamento	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
<b>M8.</b> Apoio municipal ao arrendamento para fim habitacional	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		

#### 4.5.2 Prioridade e calendarização das medidas da ELH

Em termos de prioridade, assumem-se três níveis, sendo as medidas associadas à Prioridade 1 as mais urgentes e as associadas à Prioridade 3 as menos urgentes. Complementarmente, a calendarização da execução das medidas foi também um exercício realizado (ver Tabela 18), verificando-se que, independentemente da prioridade, algumas medidas terão o período de execução coincidente com o horizonte temporal da ELH.

**Tabela 18. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Anadia**

Prioridade	Medidas	Solução habitacional <sup>16</sup>	Execução - Anos					
			1	2	3	4	5	6
1	<b>M1.</b> Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas	• Construção	•	•	•			
	<b>M3.</b> Acompanhamento e mediação para a inclusão social e autonomia financeira e habitacional	n.a.	•	•	•	•	•	•
	<b>M8.</b> Apoio municipal ao arrendamento para fim habitacional	n.a.	•	•	•	•	•	•
2	<b>M2.</b> Resolução de situações indignas em domínio privado (insalubridade/insegurança, sobrelotação e inadequação)	• Reabilitação	•	•	•			
	<b>M4.</b> Aumento de áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) com operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas	n.a.	•	•				
	<b>M5.</b> Ativação de instrumentos legais multinível para promover a reabilitação urbana e de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos	n.a.	•	•	•	•	•	•
	<b>M7.</b> Aumento do parque habitacional no mercado de arrendamento	n.a.	•	•	•	•	•	•
3	<b>M6.</b> Reabilitação de fogos de habitação social do IHRU	• Reabilitação						•

Focando a calendarização e distribuição da execução nas medidas que estão diretamente associadas ao Programa 1º Direito com as soluções habitacionais a prover pelo Município de Anadia e pelos beneficiários diretos, apresenta-se na Tabela 19 uma estimativa da distribuição anual de investimento afeta exclusivamente a estas.

<sup>16</sup> Referências a artigos do DL 37/2018, de 4 de junho

Tabela 19. Estimativa de investimentos ao abrigo de soluções habitacionais a promover no concelho de Anadia em parceria com o IHRU - Programa 1º Direito

MUNICÍPIO								
Medidas	Solução habitacional		Execução - Anos					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
M1. Criação de soluções habitacionais municipais para resolução de situações indignas	Construção alíneas d) do art.º 27º	Valor estimado	656 040 €	664 631 €	852 852 €			
		Fogos a construir	6 T1	6 T1	8 T1			
			3 T2	3 T2	4 T2			
			1 T3	1 T4	1 T4			
TOTAL			656 040 €	664 631 €	852 852 €			
BENEFICIÁRIOS DIRETOS								
M2. Resolução de situações indignas em domínio privado (insalubridade/insegurança, sobrelotação e inadequação)	Reabilitação Alínea c) do art.º 27º	Valor estimado	619 631 €	722 902 €	774 538 €			
		Fogos a reabilitar	12 fogos (4 inadequação e 8 insalubridade)	14 fogos (insalubridade)	15 fogos (insalubridade)	-	-	-
		TOTAL			619 631 €	722 902 €	774 538 €	

## 4.6 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento

Apresenta-se de seguida o enquadramento de potenciais fontes de financiamento para a implementação da ELH, nomeadamente de soluções habitacionais e soluções complementares, que se consideram estratégicas para a concretização da ELH preconizada.

As fontes de financiamento identificadas e sistematizadas de seguida correspondem às que atualmente são conhecidas, sendo de salientar que o período de transição entre quadros comunitários poderá ditar algumas alterações ao exposto.

### 4.6.1 Fontes possíveis de financiamento

Fontes de financiamento para **soluções habitacionais**:

- **Programa 1.º Direito**
  - Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.
- **Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**
  - Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.
- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**
  - Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente

regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

- **Programa de Arrendamento Acessível (PAA)**

- Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

#### Fontes de financiamento para **soluções complementares**:

- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / PI 9.1**

- Capacitação para a inclusão (PI 9.1.) - Apoio do FSE para a capacitação de grupos potencialmente vulneráveis, tendo em vista: (a) O desenvolvimento de competências de natureza pessoal e social, dado que se assumem como críticas para a inserção ou reinserção social e profissional; (b) A aquisição de competências básicas de leitura, escrita, cálculo e uso de TIC, por parte dos adultos, que lhes permitam a integração num curso para a obtenção de dupla certificação ou em processos de reconhecimento, validação e certificação de competências (RVCC); (c) O aumento das competências sociais e profissionais, facilitando o seu acesso ao mercado de trabalho, potenciando a sua empregabilidade e reduzindo a vulnerabilidade económica.
- Inserção socioprofissional da comunidade cigana (PI 9.1.) - Apoio do FSE para as seguintes tipologias de operações: (a) Aquisição de competências para a empregabilidade de elementos da comunidade cigana; (b) Implementação de metodologias de transição para a vida ativa de elementos das comunidades ciganas; (c) Sensibilização para a promoção de experiências em contexto laboral para os elementos das comunidades ciganas; (d) Integração de elementos das comunidades ciganas no mercado de trabalho; (e) Apoio na implementação de negócios sustentáveis e (f) Promoção da sensibilização das entidades empregadoras e acompanhamento dos elementos das comunidades ciganas integrados nas mesmas.



- Qualificação e emprego de pessoas com deficiência e incapacidade (PI 9.1.) – Apoio do FSE com os seguintes objetivos: (a) Promover ações que possibilitem a aquisição e o desenvolvimento de competências profissionais, tendo em vista potenciar a empregabilidade das pessoas com deficiência e incapacidade, orientadas para o exercício de uma atividade no mercado de trabalho; (b) Dotar as pessoas com deficiência e incapacidade dos conhecimentos e competências necessárias à obtenção de uma qualificação, que lhes permita exercer uma atividade profissional no mercado de trabalho, manter o emprego e progredir profissionalmente de forma sustentada.
- Projeto de mediadores municipais e interculturais (PI9.1.) - Apoio do FSE para as seguintes tipologias de operações: (a) Promover redes e parcerias capazes de criar pontes entre cidadãos e instituições e (b) Promover a mudança a partir dos atores presentes no território, unindo as diferentes sensibilidades, prevenindo o conflito ou, quando necessário, atuando sobre o mesmo numa atitude mediadora entre as partes, juntando todos em torno de uma mesma agenda.
- Contrato Local de Desenvolvimento Social de 4ª Geração (CLDS 4G) (PI9.1.) - Apoio do FSE com o objetivo de promover a inclusão social de grupos populacionais que revelem maiores níveis de fragilidade social num determinado território, mobilizando para o efeito a ação integrada de diferentes agentes e recursos localmente disponíveis, constituindo-se como um instrumento de combate à exclusão social fortemente marcado por uma intervenção de proximidade realizada em parceria.
- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / PI 9.4**
  - Idade Mais (PI9.4) – Apoio do FSE com o objetivo de assegurar a idosos isolados ou em agregados familiares com vulnerabilidades sociais, uma intervenção socioeducativa que procure servir como espaço privilegiado de inserção social, através das seguintes tipologias de operações: (a) A oferta de atividades culturais, educacionais e de convívio, com carácter regular, para um envelhecimento saudável de idosos em exclusão social; (b) A autonomia e a independência dos idosos, nas tarefas do quotidiano; (c) O contacto intergeracional e a troca de experiências; (d) A qualidade de vida e os níveis de bem-estar físico e mental; (e) Contactos com comunidades e espaços diferentes e vivências em grupo como formas de integração social; (f) A integração social dos idosos, combatendo o isolamento e a exclusão; (g) Um envelhecimento saudável; (h) A capacitação das instituições visando a promoção da qualidade de vida e o bem-estar físico e mental dos idosos.
  - Rede Local de Intervenção Social (RLIS) (PI9.4) - Apoio do FSE com o objetivo de promover ações que assentem numa lógica de intervenção articulada e integrada de entidades com responsabilidade no desenvolvimento de ação social, visando potenciar uma atuação

concertada dos diversos organismos e entidades envolvidas na prossecução do interesse público e promover a implementação de novos mecanismos de atuação e diferentes estratégias de ação em resposta às necessidades sociais.

- **Portugal 2020 – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE) / Portugal Inovação Social**

- Programa Parcerias para o Impacto – Apoio do FSE a entidades privadas e entidades da economia social para as seguintes tipologias de operação (a) estimular a criação, desenvolvimento e/ou crescimento de iniciativas de inovação e empreendedorismo social (IIES) de elevado potencial de impacto, promovendo a sua robustez operacional e financeira e (b) dinamizar a prática de investimento social ao alavancar o financiamento privado ou público de investidores sociais e aprofundar a sua vocação de filantropia de impacto, a qual implica o apoio financeiro plurianual a iniciativas, disponibilizando acompanhamento e requerendo medição de resultados e promoção da sua sustentabilidade financeira.

- **Programa Bairros Saudáveis**

- Criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2020, tem como finalidade de dinamizar parcerias e intervenções locais de promoção da saúde e da qualidade de vida das comunidades territoriais, através do apoio a projetos apresentados por associações, coletividades, organizações não governamentais, movimentos cívicos e organizações de moradores, em colaboração com as autarquias e as autoridades de saúde. O Programa prevê o apoio a projetos que podem desenvolver-se segundo um ou vários dos seguintes eixos: Saúde; Social; Económico; Ambiental e Urbanístico. O programa prevê o apoio, através de concurso, a projetos que se insiram numa das seguintes três tipologias e escalões de intervenção: a) Ações ou intervenções pontuais, com apoio máximo até 5.000€; b) Serviços à comunidade, com apoio máximo até 25.000€; c) Pequenos investimentos e ações integradas, com apoio máximo até 50.000€.

- **Fundação Calouste Gulbenkian**

- PARTIS - Práticas Artísticas para a Inclusão Social: Programa que distingue os projetos mais inovadores na área da inclusão social pela prática artística (artes visuais, performativas ou audiovisuais) através do apoio a propostas que se foquem na inclusão de cidadãos socialmente excluídos ou em percursos de grande vulnerabilidade social. O PARTIS apoia

projetos que promovam a inclusão social de cidadãos em situação de maior vulnerabilidade social, tendo em vista a facilitação do encontro e diálogo entre diferentes (em termos sociais, etários, culturais, entre outros), a igualdade de oportunidades e o reforço da coesão social e territorial. Através das práticas artísticas, incentiva a formulação de respostas novas (ou respostas complementares e integradas com as já existentes) a necessidades sociais, numa lógica de inclusão e de justiça sociais, contribuindo para o desenvolvimento de competências pessoais, sociais e cognitivas e o exercício de uma cidadania plena.

- **Programa Porta ao Lado**

- Programa Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação, integrado na RCM n.º 50-A/2018 de 02 de maio: 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: (a) Portal da Habitação; (b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação e (c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade. Neste último âmbito, com implicação direta à escala municipal, prevê-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 Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023.



# 5.

Modelo de implementação,  
governança, monitorização e  
avaliação

## 5 MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO, GOVERNAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

### 5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, estabelece que “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”, incumbindo ao Estado a programação e execução de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os municípios, as comunidades e populações locais e os privados.

Face a este contexto, os Municípios assumem um papel fulcral na criação de estratégias como a presente ELH, pela sua relação de proximidade com os cidadãos e demais agentes, bem como com o território, o que permite (i) aferir as necessidades presentes; (ii) identificar abordagens e linhas estratégicas mais adequadas e recursos a mobilizar; (iii) dinamizar o mercado da habitação, através do apoio direto ao acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis e da articulação com o setor associativo e social, numa perspetiva de garantia da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Pelo exposto, para a implementação da presente ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, assente no papel basilar assumido pelo Município e na rede de parceiros sociais e do setor privado do concelho. **Subjacente ao modelo de governação está a criação de uma Equipa multidisciplinar “Anadia + Habitação”, que agregue competências dos serviços municipais relacionados com a habitação, devendo ter uma equipa técnica de pequena dimensão com técnicos municipais das áreas de urbanismo e ação social. Esta Equipa será responsável pela operacionalização da estratégia local, mobilização dos parceiros e envolvimento da comunidade em geral.**

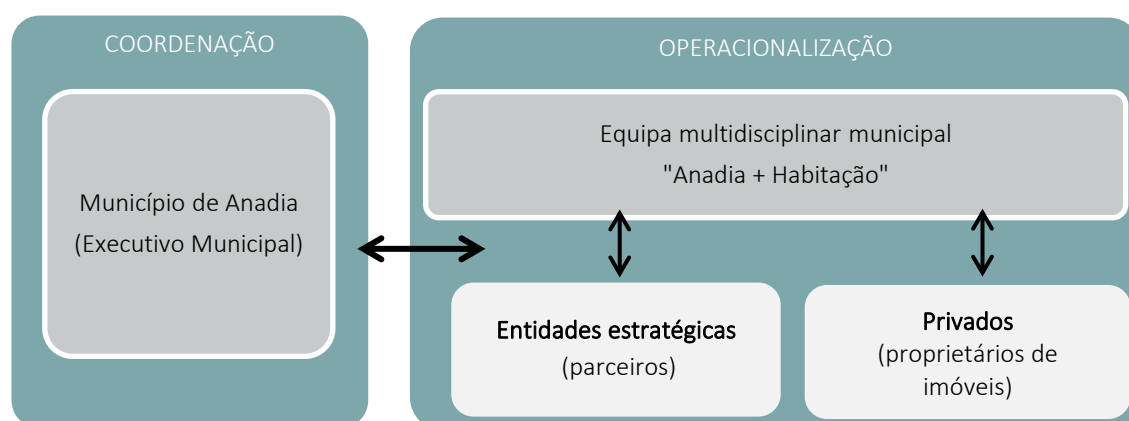


Figura 9. Modelo de governação da ELH de Anadia

No respeitante às entidades estratégicas do concelho e demais níveis administrativos, salientam-se as que possuem um papel relevante, presente e ativo no apoio aos grupos sociais mais vulneráveis (Tabela 20).



Tabela 20. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Anadia

Nível geográfico	Entidades a mobilizar
<b>Parceiros locais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Junta de Freguesia de Avelãs de Caminho</li> <li>▪ Junta de Freguesia de Avelãs de Cima</li> <li>▪ Junta de Freguesia de Moita</li> <li>▪ Junta de Freguesia de Sangalhos</li> <li>▪ Junta de Freguesia de São Lourenço do Bairro</li> <li>▪ Junta de Freguesia de Vila Nova de Monsarros</li> <li>▪ Junta de Freguesia de Vilarinho do Bairro</li> <li>▪ UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas</li> <li>▪ UF de Arcos e Mogofores</li> <li>▪ UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro</li> <li>▪ CPCJ de Anadia</li> <li>▪ Segurança Social (serviço local)</li> <li>▪ IPSS (Misericórdia de Sangalhos; Centro Social Recreativo e Cultural de Pedralva; Casa do Povo de Amoreira da Gândara, APPACDM, etc.)</li> <li>▪ Centro de Saúde de Anadia</li> <li>▪ Hospital de Anadia</li> <li>▪ GNR de Anadia</li> <li>▪ Associação Humanitária dos BV de Anadia</li> <li>▪ ADRA</li> </ul>
<b>Parceiros regionais/nacionais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana</li> <li>▪ IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional</li> </ul>

As entidades que compõem o modelo de governação devem manter um diálogo e interação contínuo, com o intuito de promover sinergias que conduzam à qualificação do ambiente urbano e à adequação da oferta habitacional ao perfil da procura/necessidades. Na Tabela 21 detalham-se as responsabilidades inerentes a cada um dos parceiros do modelo de governação visando uma eficiente e eficaz implementação da ELH.

Tabela 21. Responsabilidades no modelo de governação

Função	Constituição	Responsabilidades
<b>Coordenação</b>	Executivo Municipal	Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas.
		Articulação com entidades cofinanciadoras e Equipa Multidisciplinar da CM responsável pela implementação da ELH.
		Avaliação da implementação.
<b>Operacionalização</b>	Equipa Multidisciplinar	Planeamento e implementação das medidas.
		Informação, orientação e acompanhamento de pessoas e/ou agregados à procura de habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação.
		Elaboração de candidaturas do Município às fontes de financiamento mais adequadas.
		Articulação direta com outras entidades estratégicas e privados (proprietários de imóveis de habitação e promotores e/ou empresas afetas à construção de habitação).

		Dinamização de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras e mobilização dos privados para a concretização das medidas da ELH.
		Monitorização anual da implementação da ELH.
	Entidades estratégicas	Planeamento e implementação das medidas.
		Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo promovidas pela Equipa Multidisciplinar, responsável pela implementação da ELH.
		Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.
		Monitorização anual da implementação da ELH.
	Privados	Implementação das medidas.
		Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.

## 5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A correta implementação da ELH está diretamente relacionada com a capacidade de intervenção municipal e dos vários agentes com papel ativo na disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (entidades da economia social e privados), pelo que se torna fulcral o envolvimento destes agentes neste processo.

De acordo com a Tabela 22, para o presente modelo de implementação estão previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação.

**Tabela 22. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Anadia**

Mecanismo	Periodicidade	Descrição
Reuniões de coordenação	Semestral	Reuniões em que participam o Executivo Municipal, pelo menos um representante da Equipa Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas e/ou privados. Estas reuniões objetivam (i) planear e garantir a execução das medidas; (ii) avaliar os resultados alcançados e a execução da ELH; (iii) analisar pontos críticos detetados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da ELH. Quando aplicável, a Equipa informará sobre novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de aprovação do seu envio para o IHRU.
Reuniões de operacionalização	Semestral	Reuniões em que participam os elementos da Equipa Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas. Estas reuniões objetivam coordenar atuações, aferir a implementação das medidas, identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da ELH. As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.
Sessões periódicas abertas à comunidade	n.a.	Estas sessões direcionadas à comunidade visam a divulgação das medidas e apoios no domínio da habitação e a mobilização dos

		privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível. A periodicidade das sessões será a considerada necessária de forma a garantir os resultados a alcançar e a coadunar-se com a atividade e medidas implementadas pela Equipa Multidisciplinar
Relatórios anuais de monitorização da implementação e resultados	Anual	Relatórios elaborados pela Equipa Multidisciplinar responsável pela implementação da ELH. Este documento deve conter toda a informação relevante sobre a implementação da ELH de Anadia e resultados alcançados.

O estabelecimento de indicadores de monitorização e de um modelo fluido de aferição de resultados é fulcral para uma correta implementação da ELH de Anadia, para antecipar a deteção de aspetos críticos passíveis de melhoria e para uma correta perceção do alcance e grau de concretização da ELH.

Nesse sentido, a presente ELH será monitorizada de acordo com o exposto, sendo a Equipa Multidisciplinar responsável pela implementação e monitorização, com a colaboração das demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Na Tabela 23 apresenta-se o conjunto de indicadores que se propõe monitorizar e as metas a alcançar. Contudo, ressalva-se que as metas propostas se encontram dependentes da atuação dos privados, ou seja, apesar de o Município desenvolver esforços para apoiar os proprietários/beneficiários diretos na apresentação das respetivas candidaturas, desde o arranque da implementação da ELH, perspetiva-se que os respetivos tempos de resolução possam ser mais morosos.

**Tabela 23. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH**

Indicadores	Situação de partida	Meta 2026	Meio de aferição
i. Resolução das situações de precariedade	0	14	Município (Ação social e Urbanismo) / Equipa Multidisciplinar
ii. Resolução das situações de insalubridade	0	58	Município (Ação social e Urbanismo) / Equipa Multidisciplinar
iii. Resolução das situações de inadequação	0	7	Município (Ação social e Urbanismo) / Equipa Multidisciplinar
iv. Aumento do número de licenças de reabilitação urbana	*	+ 10%	Município (Urbanismo) / Equipa Multidisciplinar
v. Aumento do número de imóveis no concelho disponíveis no Programa Arrendamento Acessível	*	+ 10%	Município (Ação social e Urbanismo) / Equipa Multidisciplinar

Nota: \* Valor a aferir pelo município à data de agosto de 2020



6.

Anexos

## 6 ANEXO 1: CONTEXTO E DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO E HABITACIONAL DO CONCELHO DE ANADIA

Este anexo, complementar à informação apresentada no capítulo 3, integra a análise ao contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho de Anadia:

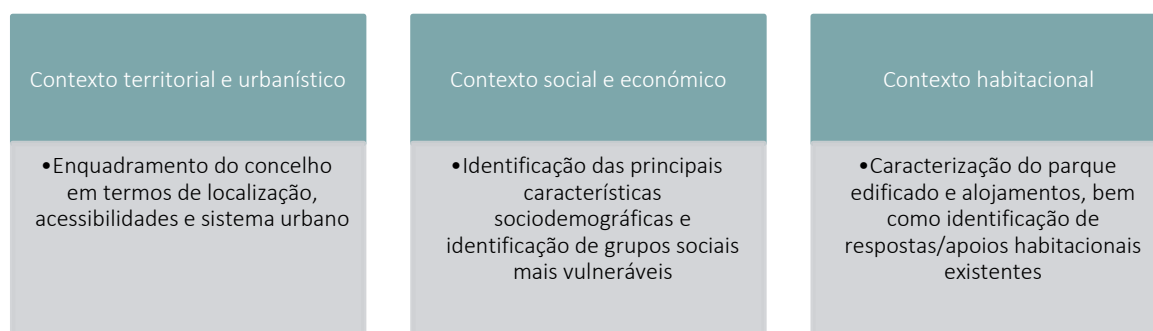


Figura 10. Elementos do diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Anadia

### 6.1 Contexto territorial e urbanístico

Localizado na Região Centro (NUTS II), o concelho de Anadia integra a NUTS III Região de Aveiro juntamente com os concelhos de Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

O concelho de Anadia confina a norte com os concelhos de Águeda e Oliveira do Bairro, a sul com o concelho de Mealhada, a nascente com o concelho de Mortágua e a poente com o concelho de Cantanhede. Em termos de extensão territorial, o concelho possui uma área aproximada de 216,63 km<sup>2</sup> distribuída por dez freguesias: Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Moita, Sangalhos, São Lourenço do Bairro, Vila Nova de Monsarros, Vilarinho do Bairro, União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, União das Freguesias de Arcos e Mogofores e União das Freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro (Figura 11).



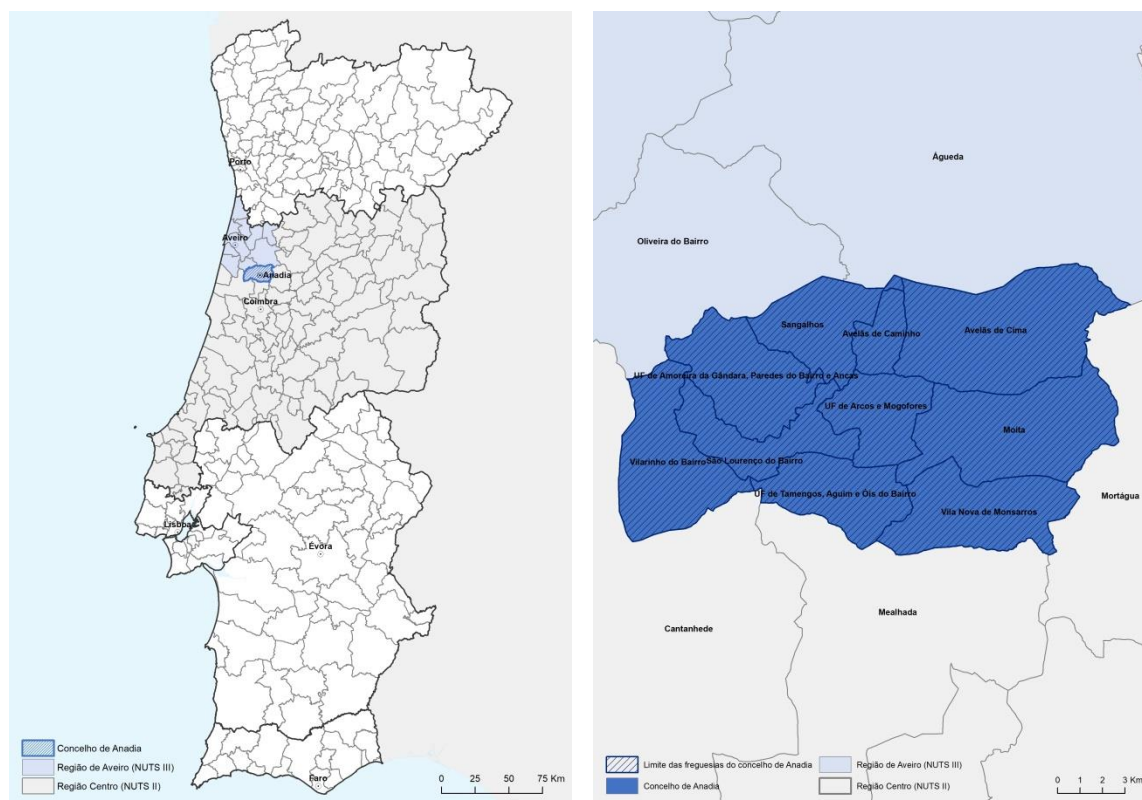


Figura 11. Enquadramento geográfico do concelho de Anadia

Em termos de rede de mobilidade/acessibilidades (Figura 12), destaca-se a presença das seguintes vias de importância nacional<sup>17</sup>:

- A1/IP1: Atravessa o território concelhio, mas sem interceção direta com a rede viária local. Os nós mais próximos são os nós de Aveiro Sul, da Mealhada e o de Albergaria-a-Velha intercetando a A25 (que constitui o principal acesso a Espanha).
- EN1/IC2: Atravessa o concelho longitudinalmente e apresenta-se como um dos principais eixos urbanos de ligação Lisboa-Porto.
- EN235: Corresponde a uma alternativa à EN1/IC2 (ligação Porto-Lisboa) e estabelece ligação a Aveiro.
- ER336: Inicia-se na zona de Boialvo, atravessando as freguesias serranas e termina no Monte Novo, freguesia de Vila Nova de Monsarros.

Em termos ferroviários, o concelho é atravessado pela Linha do Norte, existindo uma estação, Mogofores, e três apeadeiros, Paraimo-Sangalhos, Curia e Aguium. Estas estações/apadeiros apresentam um carácter hierárquico secundário, com a paragem de comboios regionais e inter-regionais que asseguram ligações de proximidade.

<sup>17</sup> Câmara Municipal de Anadia, Primeira revisão do PDM: [Estudos de Caracterização – Enquadramento Territorial](#) (janeiro 2015).



Figura 12. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Anadia

Fonte: [www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede](http://www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede)

No balanço entre a população que entra e que sai diariamente do concelho de Anadia, dados referentes a 2011 indicam um predomínio dos fluxos de saída, com 17,5% da população residente a deslocar-se para fora do concelho para estudar ou trabalhar (Tabela 24).

No contexto da sub-região apenas os concelhos de Aveiro e Águeda se destacam com valores superiores de fluxos de entrada em relação aos de saída.

Tabela 24. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares), em 2001 e 2011

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial		Proporção da população residente que entra na unidade territorial	
	%			
	2001	2011	2001	2011
Região Centro (NUTS II)	4,1	4,3	2,4	2,6
Região de Aveiro (NUTS III)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Anadia</b>	<b>16,9</b>	<b>17,5</b>	<b>9,9</b>	<b>11,4</b>
Águeda	9,9	11,7	13,3	13,3
Albergaria-a-Velha	19,6	19,6	10,1	13,8
Aveiro	10,1	12,2	35,7	35,6
Estarreja	21,2	20,9	8,9	12,9
Ílhavo	23,5	23,9	8,7	9,7
Murtosa	20,1	21,4	6,1	8,4
Oliveira do Bairro	18,2	22,1	16,2	17,2
Ovar	16,6	18,8	13,8	13,2
Sever do Vouga	15,1	15,4	4,1	6,6
Vagos	20,6	22,9	7,2	9,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011

No que diz respeito à classificação do solo, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Anadia<sup>18</sup> estabelece a classificação e qualificação do solo, em duas classes: solo rural e solo urbano, conforme apresentado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Figura 13).

O solo urbano, classe em que se enquadrarão soluções habitacionais a definir na presente ELH, compreende os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, respetivamente solo urbanizado e solo urbanizável.

No que se refere ao **solo urbanizado** destacam-se os espaços centrais (áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais e que se caracterizam por possuírem uma malha ou estrutura urbanas já definidas, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade com uma elevada densidade de ocupação, correspondendo em regra às zonas urbanas consolidadas) e os espaços residenciais (áreas que se destinam preferencialmente a funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante).

O **solo urbanizável** abrange as áreas destinadas à expansão urbana nas quais a urbanização é precedida de programação. As intervenções nestas áreas só serão possíveis desde que sejam enquadradas em ações previstas em Planos de Pormenor e Unidades de Execução, onde se incluem os espaços residenciais e os espaços de atividades económicas.

<sup>18</sup> A primeira revisão do PDM de Anadia foi publicada através do [Aviso 9333/2015](#), registando as seguintes alterações: 1.ª alteração: [Aviso 5929/2019](#); 2.ª alteração por adaptação: [Declaração 43/2019](#). Mais informação [aqui](#).





75

*morfologia orgânica ou regular e espacialmente individualizável, encontra-se com bastante menor significado e apenas na zona serrana”<sup>19</sup>.*

O PDM em vigor estabelece orientações que têm em vista *“especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, quer ao nível demográfico, quer ao nível socioeconómico”, “ajustar os perímetros urbanos em função da dinâmica da ocupação do território e da nova realidade demográfica” e “definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do município”,* que devem ser consideradas nas soluções a definir em sede da Estratégia Local de Habitação.

No domínio urbanístico importa ainda referir que está em vigor a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Anadia e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática ([Aviso n.º 8765/2019](#)). A ARU de Anadia apresenta uma área aproximada de 194 hectares, correspondendo ao centro urbano alargado da cidade que integra o seu centro histórico e a malha urbana de Malaposta e Famalicão (Figura 14). Esta área integra espaços residenciais, espaços de atividades económicas e espaços de uso especial, merecedoras de um conjunto de regras e intervenções que visam essencialmente privilegiar a sua proteção, conservação, recuperação e revitalização<sup>20</sup>.

Deste modo, estes instrumentos alinham-se com os princípios e prioridades da NGPH e do Programa 1.º Direito à Habitação, permitindo uma intervenção assertiva da autarquia em matéria de reabilitação urbana.

---

<sup>19</sup> Câmara Municipal de Anadia, Primeira revisão do PDM: [Estudos de Caracterização – Rede urbana](#) (janeiro 2015).

<sup>20</sup> Mais informação [aqui](#).



Figura 14. Planta de delimitação da ARU de Anadia

Fonte: Câmara Municipal de Anadia ([www.cm-anadia.pt/cmanadia/uploads/writer\\_file/document/1118/aru\\_planta.pdf](http://www.cm-anadia.pt/cmanadia/uploads/writer_file/document/1118/aru_planta.pdf))

## SÍNTESE

- Localização geográfica favorável e acessível, através da presença de eixos rodoviários fundamentais que atravessam o concelho e permitem a sua ligação a importantes centros urbanos (Aveiro, Coimbra, Lisboa e Porto) e a Espanha.
- Orientações estratégicas do PDM de Anadia que apontam para o desenvolvimento equilibrado do município e da ocupação do território e que devem ser tidas em consideração nas soluções a definir em sede da Estratégia Local de Habitação.
- Existência de instrumentos no domínio da reabilitação urbana (Área de Reabilitação Urbana de Anadia e respetiva ORU sistemática) que contribuem para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.



## 6.2 Contexto social e económico

### 6.2.1 População e demografia

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho de Anadia 29.150 pessoas (Tabela 25), registando-se um decréscimo de 7,6% face a 2001, com perdas populacionais em todas as freguesias, com a exceção de Avelãs de Caminho que registou uma variação positiva de 1,3%.

A população concentrava-se sobretudo na UF de Arcos e Mogofores, sede de concelho, com 6.331 habitantes (22%) em 2011; na freguesia de Sangalhos (4.068 habitantes, 14%) e na UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro (3.264 habitantes, 11%). A freguesia menos povoada era a de Avelãs de Caminho, com 1.252 habitantes (4%).

O concelho de Anadia apresentava, em 2011, uma densidade populacional de 134,6 habitantes/km<sup>2</sup>, destacando-se a UF de Arcos e Mogofores (439,7 habitantes/km<sup>2</sup>), Sangalhos (240,7 habitantes/km<sup>2</sup>), Avelãs de Caminho (194,2 habitantes/km<sup>2</sup>), UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro (187,6 habitantes/km<sup>2</sup>) e São Lourenço do Bairro (156,9 habitantes/km<sup>2</sup>) como as freguesias que registavam um valor superior à média do concelho. De acordo com as estimativas do INE, em 2019, a população residente no concelho era de 27.258 pessoas, o que corresponde a um decréscimo populacional na ordem dos 6,5% em relação a 2011 e, consequentemente, a uma diminuição da densidade populacional que passou a ser de 125,8 habitantes/km<sup>2</sup>.

No que diz respeito à estrutura etária da população, em 2011, 23,7% do total tinha mais de 65 anos, enquanto a faixa etária dos 0 aos 14 anos era menos expressiva e representava 12,8% da população residente no concelho de Anadia, o que se traduzia num índice de envelhecimento de 184,4. Comparando com a realidade supraconcelhia, a proporção de jovens no concelho é inferior ao verificado a nível nacional (14,9%) regional (13,7%) e sub-regional (14,7%); e a proporção de população idosa é superior ao verificado a essas mesmas escalas (23,7% no concelho, face a 19% a nível nacional, 22,4% a nível regional e 18,7% na Região de Aveiro). À escala das freguesias, a realidade é semelhante, com a população idosa a destacar-se, sobretudo na freguesia de Vilarinho do Bairro, com uma proporção superior a 30%, enquanto a população residente com 14 anos ou menos era de 9,8% do total, correspondendo a um índice de envelhecimento significativamente superior à média do concelho (316,2).

Em 2019, as estimativas apontavam para ligeiras alterações nas proporções de população jovem e idosa com impactos na evolução do índice de envelhecimento concelhio. O grupo etário com menos de 14 anos decrescia para 10,5% e o grupo com 65 ou mais anos registava um aumento passando a representar 27,4% da população residente no concelho. Neste contexto, o índice de envelhecimento em 2019 perspetiva-se de 261,1, valor significativamente superior a todas as escalas de análise: na Região de Aveiro (NUTS III) corresponderá a 169,6; na Região Centro (NUTS II) a 203,6 e a nível nacional a 163,2.

Tabela 25. Indicadores demográficos do concelho de Anadia

Unidade territorial	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		População residente com 14 ou menos anos de idade		População residente com 65 ou mais anos de idade		Índice de envelhecimento	
	N.º			%		Habitantes/km²		%		%		N.º	
	2001	2011	2019	2001-2011	2011-2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.295.909	2,0	-2,5	114,5	111,6	14,9	13,6	19,0	22,1	127,8	163,2
Região Centro (NUTS II)	2.348.397	2.327.755	2.217.285	-0,9	-4,7	82,5	78,6	13,7	12,0	22,4	24,5	163,4	203,6
Região de Aveiro (NUTS III)	364.973	370.394	363.803	1,5	-1,8	218,1	214,9	14,7	12,8	18,7	21,8	126,9	169,6
<b>Anadia</b>	<b>31.545</b>	<b>29.150</b>	<b>27.258</b>	<b>-7,6</b>	<b>-6,5</b>	<b>134,6</b>	<b>125,8</b>	<b>12,8</b>	<b>10,5</b>	<b>23,7</b>	<b>27,4</b>	<b>184,4</b>	<b>261,1</b>
Avelãs de Caminho	1.236	1.252	n.d.	1,3	n.d.	194,2	n.d.	14,4	n.d.	22,9	n.d.	159,4	n.d.
Avelãs de Cima	2.446	2.185	n.d.	-10,7	n.d.	53,9	n.d.	12,9	n.d.	26,6	n.d.	207,1	n.d.
Moita	2.733	2.484	n.d.	-9,1	n.d.	72,7	n.d.	12,7	n.d.	23,9	n.d.	188,3	n.d.
Sangalhos	4.350	4.068	n.d.	-6,5	n.d.	240,7	n.d.	13,5	n.d.	22,0	n.d.	162,4	n.d.
São Lourenço do Bairro	2.553	2.414	n.d.	-5,4	n.d.	156,9	n.d.	12,8	n.d.	23,8	n.d.	185,2	n.d.
Vila Nova de Monsarros	2.001	1.713	n.d.	-14,4	n.d.	72,2	n.d.	12,0	n.d.	23,8	n.d.	198,1	n.d.
Vilarinho do Bairro	3.224	2.764	n.d.	-14,3	n.d.	108,1	n.d.	9,8	n.d.	31,0	n.d.	316,2	n.d.
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	3.228	2.675	n.d.	-17,1	n.d.	121,3	n.d.	11,0	n.d.	25,8	n.d.	235,5	n.d.
UF de Arcos e Mogofores	6.407	6.331	n.d.	-1,2	n.d.	439,7	n.d.	14,6	n.d.	19,6	n.d.	133,9	n.d.
UF de Tamengos, Aguim e Ôis do Bairro	3.367	3.264	n.d.	-3,1	n.d.	187,6	n.d.	12,5	n.d.	23,6	n.d.	189,4	n.d.

**Nota:** Os valores da NUTS III Região de Aveiro, referentes a 2001 e 2011, correspondem ao somatório dos concelhos que a integram, tendo em conta a reconfiguração da NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Anadia integrava a NUTS III Baixo Vouga (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Aveiro.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

Em termos demográficos e em grande medida associado ao perfil etário, importa ainda destacar a representatividade da população com dificuldades relacionadas com andar ou subir degraus. Cerca de 11% da população residente (3.125 indivíduos) tem muita dificuldade em realizar a ação e 1,5% (429 indivíduos) não a consegue realizar (Tabela 26). Este dado estatístico é relevante pois pode estar associado a situações de inadequação das quais resultem necessidades de intervenção, apresentando-se no [subcapítulo 6.3.](#) o perfil do edificado em relação às condições de acessibilidade existentes.

**Tabela 26. População com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011**

Unidade Territorial	População residente com pelo menos uma dificuldade		População com dificuldade em andar ou subir degraus			
			Tem muita dificuldade		Não consegue	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	1.792.719	17,0	875.129	8,3	104.871	1,0
Região Centro (NUTS II)	461.333	19,8	231.782	10,0	29.535	1,3
Região de Aveiro (NUTS III)	63.486	17,1	33.624	9,1	4.691	1,3
<b>Anadia</b>	<b>6.056</b>	<b>20,8</b>	<b>3.125</b>	<b>10,7</b>	<b>429</b>	<b>1,5</b>
Avelãs de Caminho	243	19,4	147	11,7	6	0,5
Avelãs de Cima	540	24,7	291	13,3	45	2,1
Moita	517	20,8	254	10,2	39	1,6
Sangalhos	843	20,7	421	10,3	62	1,5
São Lourenço do Bairro	528	21,9	283	11,7	39	1,6
Vila Nova de Monsarros	374	21,8	197	11,5	26	1,5
Vilarinho do Bairro	678	24,5	363	13,1	45	1,6
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	684	25,6	381	14,2	49	1,8
UF de Arcos e Mogofores	1.072	16,9	511	8,1	73	1,2
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	577	17,7	277	8,5	45	1,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

De acordo com os indicadores demográficos apresentados na Tabela 27, verifica-se, em 2019, uma taxa de fecundidade geral e taxa bruta de natalidade de 34,9‰ e 6,9‰, respetivamente, e que conjugadas com a taxa bruta de mortalidade de 13,6‰, se traduziam numa taxa de crescimento natural negativa de -0,67% e numa taxa de crescimento efetivo de -0,15%. A taxa de crescimento migratório estima-se de 0,53%, valor superior ao registado à escala nacional (0,43%) e inferior ao verificado na Região Centro (0,58%) e na Região de Aveiro (0,67%).

Tabela 27. Indicadores demográficos, 2019

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo <sup>21</sup>	Taxa de crescimento natural <sup>22</sup>	Taxa de crescimento migratório <sup>23</sup>	Taxa de fecundidade geral <sup>24</sup>	Taxa bruta de natalidade <sup>25</sup>	Taxa bruta de mortalidade <sup>26</sup>
	%			‰		
Portugal	0,19	-0,25	0,43	37,9	8,4	10,9
Região Centro (NUTS II)	0,03	-0,55	0,58	33,8	7,2	12,7
Região de Aveiro (NUTS III)	0,47	-0,2	0,67	36,8	8,2	10,3
<b>Anadia</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,67</b>	<b>0,53</b>	<b>34,9</b>	<b>6,9</b>	<b>13,6</b>

Fonte: INE, Indicadores demográficos, 2020

Por fim, importa também analisar o perfil das famílias residentes no concelho. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2011, residiam no concelho de Anadia 10.880 famílias, das quais 10.853 correspondiam a famílias clássicas (Tabela 28). A dimensão média das famílias clássicas, no concelho, era de 2,6 pessoas, valor semelhante ao verificado à escala sub-regional, regional e nacional.

Em 2011, existiam no concelho 9.164 núcleos familiares, 12,8% dos quais referentes a núcleos familiares monoparentais (1.173). A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. No mesmo ano contabilizavam-se 591 situações de famílias monoparentais com a mãe ou pai sem emprego e/ou sem atividade. Importa referir que esta situação é particularmente expressiva no caso de núcleos de mães com filhos (que representam 86,7% das situações), informação que complementada com os valores de rendimento mais baixos do sexo feminino, podem indiciar um cenário de maior fragilidade e ao qual deve ser dada maior atenção.

No que se refere a casais com filhos a cargo em que os dois elementos estavam desempregos ou inativos existiam, em 2011, 570 situações (6,2% do total dos núcleos familiares do concelho). Este valor apesar de expressivo corresponde a um valor relativo inferior ao registado a nível nacional (7,6%), regional (6,9%) e sub-regional (6,8%) sendo um dos mais baixos no conjunto dos concelhos da Região de Aveiro (NUTS III).

<sup>21</sup> Variação populacional observada durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

<sup>22</sup> Saldo natural observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

<sup>23</sup> Saldo migratório observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

<sup>24</sup> Número de nados vivos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido ao efetivo médio de mulheres em idade fértil (entre os 15 e os 49 anos) desse período (INE, Sistema de Metainformação).

<sup>25</sup> Número de nados vivos ocorrido durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

<sup>26</sup> Número de óbitos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação).

Tabela 28. Indicadores relativos às famílias, 2011

Unidade territorial	Famílias	Famílias clássicas	Dimensão média das famílias clássicas	Núcleos familiares <sup>27</sup>	Núcleos familiares monoparentais	Núcleos familiares com filhos/casal com ambos os elementos desempregados/inativos	Núcleos familiares monoparentais com pai/mãe desempregado(a)/ inativo(a)
	N.º						
Portugal	4.048.559	4.043.726	2,6	3.226.371	480.443	244.658	238.963
Região Centro (NUTS II)	906.247	904.770	2,5	720.204	90.381	49.852	45.100
Região de Aveiro (NUTS III)	137.677	137.516	2,7	107.082	14.478	7.257	6.787
<b>Anadia</b>	<b>10.880</b>	<b>10.853</b>	<b>2,6</b>	<b>9.164</b>	<b>1.173</b>	<b>570</b>	<b>591</b>

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

### 6.2.2 Educação, ação social e saúde

Neste subcapítulo apresentam-se dados de caracterização em termos de educação, ação social e saúde, domínios chave para uma resposta específica e adequada às necessidades locais, com impacto na promoção da qualidade de vida da população.

A análise de indicadores relativos à **educação e escolarização da população** residente no concelho demonstra uma evolução positiva entre 2001 e 2011 (Tabela 29). A taxa de analfabetismo registou uma diminuição passando de 9,7% para 5,8%, valor ligeiramente inferior ao registado a nível regional (6,4%) e superior ao registado a nível nacional e sub-regional (5,2% e 4,2%, respetivamente). A par deste indicador, registaram-se melhorias na taxa de abandono escolar concelhia, tendo passado de 2,5% em 2001 para 1,4% em 2011. O valor deste indicador, em 2011, era inferior aos registados a nível nacional (1,7%) e regional (1,5%) e igual ao registado a nível sub-regional (1,4%).

No que diz respeito à escolaridade da população, em 2011, o 1.º Ciclo do Ensino Básico (C.E.B.) representava 36,4% do total da população, enquanto os 2.º e 3.º C.E.B. registavam valores mais baixos, concentrando 10,4% e 14,4% da população em cada um destes níveis de escolaridade. Destaca-se ainda que 8,1% da população não tinha nenhum nível de escolaridade, proporção superior à verificada a nível sub-regional (7,2%), mas inferior à registada a nível nacional e regional (8,4%, 8,9%, respetivamente). Por outro lado, 28,7% da população detinha níveis de escolaridade mais elevados, nomeadamente o ensino secundário (14,8%), o ensino pós-secundário (1%) e o ensino superior (12,9%), correspondendo a valores inferiores à média nacional, regional e sub-regional (à exceção do ensino pós-secundário).

<sup>27</sup> Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE, Sistema de Metainformação).

Tabela 29. Indicadores relativos à escolarização da população, 2001 e 2011

Unidade territorial	Taxa de analfabetismo (%)		Taxa de abandono escolar (%)		Nível de escolaridade da população (situação no nível) (%)						
	2001	2011	2001	2011	Nenhum	1.º C.E.B	2.º C.E.B	3.º C.E.B	Ensino Secundário	Ensino pós-secundário	Ensino superior
Portugal	9,0	5,2	2,8	1,7	8,4	29,9	10,4	15,7	16,8	0,9	15,4
Região Centro (NUTS II)	10,9	6,4	2,2	1,5	8,9	32,8	10,0	15,1	15,9	0,9	14,0
Baixo Vouga (NUTS III)	7,1	4,2	2,2	1,4	7,2	31,3	11,7	15,8	15,9	0,9	14,6
<b>Anadia</b>	<b>9,7</b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>	<b>8,1</b>	<b>36,4</b>	<b>10,4</b>	<b>14,4</b>	<b>14,8</b>	<b>1,0</b>	<b>12,9</b>

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2001 e de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Anadia integrava a NUTS III Baixo Vouga (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Aveiro.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2001 e 2011

De acordo com o INE, a rede escolar do concelho de Anadia, no ano letivo de 2017/2018, abrangia todos os níveis de escolaridade obrigatória, totalizando 32 estabelecimentos escolares (Tabela 30). Ao nível da rede pública destaca-se o Agrupamento de Escolas de Anadia, constituído pelos seguintes estabelecimentos: JI Mata da Curia, JI Poutena, JI Samel, JI Vila Nova de Monsarros, JI Vilarinho do Bairro, JI/EB1 Chãozinho, JI/EB1 Ferreiros, JI/EB1 Tamengos, EB1 Aguim, EB1 Mogofores, EB1 Moita, EB1 Poutena, EB1 Vila Nova de Monsarros, Centro Escolar de Arcos, Centro Escolar de Avelãs, Centro Escolar de Paredes do Bairro, Centro Escolar de Sangalhos, EB1/Escola Básica Vilarinho do Bairro e Escola Básica e Secundária de Anadia<sup>28</sup>. A rede privada abrangia também os vários níveis de ensino, com especial destaque para a sua oferta ao nível do pré-escolar.

Tabela 30. Rede escolar do concelho de Anadia, no ano letivo 2017/2018

Natureza institucional	Jardim de Infância	Escola Básica	Escola Básica e Secundária	Escola profissional	Total
<b>Rede pública</b>	6	13	1	0	<b>20</b>
<b>Rede privada</b>	9	1	1	1	<b>12</b>
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>32</b>

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2019

Nesse mesmo ano letivo estavam matriculados na rede escolar do concelho 4.150 alunos, dos quais 87% correspondiam a alunos matriculados no ensino obrigatório (desde o 1.º C.E.B. até ao secundário). A maioria dos alunos matriculados encontrava-se no ensino básico (23,9% no 1.º C.E.B, 22,5% no 3.º C.E.B e 12,6% no 2.º C.E.B.).

<sup>28</sup> [Regulamento interno](#) (aprovado em Conselho Geral a 16 de março de 2016).



Tabela 31. Alunos matriculados, no concelho de Anadia, no ano letivo 2017/2018

Natureza institucional	Ensino pré-escolar	Ensino Básico – 1º Ciclo	Ensino Básico – 2º Ciclo	Ensino Básico – 3º Ciclo	Ensino secundário	Total
<b>Rede pública</b>	211	793	359	660	720	<b>2.743</b>
<b>Rede privada</b>	323	198	163	273	450	<b>1.407</b>
<b>Total</b>	<b>534</b>	<b>991</b>	<b>522</b>	<b>933</b>	<b>1.170</b>	<b>4.150</b>

Fonte: INE, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, 2019

No âmbito da **ação social**, de acordo com o [Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia](#), destacam-se os seguintes apoios<sup>29</sup>:

- **Fundo social de Anadia:** apoio financeiro mensal destinado a auxiliar os agregados familiares mais desfavorecidos, do ponto de vista económico e social, numa lógica de atuação que visa a autonomização desses agregados, minorando a sua dependência face à subvenção, e promovendo a sua inclusão;
- **Comparticipação de despesas com medicamentos:** atribuição de um benefício anual a munícipes desfavorecidos, económica e socialmente, com idade igual ou superior a 60 anos ou que sejam pensionistas por invalidez, destinado a participar despesas com medicamentos;
- **Comparticipação do serviço de teleassistência:** destina-se a proporcionar o acesso a um serviço de apoio remoto, visando melhorar a qualidade de vida, a saúde e a segurança de munícipes desfavorecidos, económica e socialmente, com idade igual ou superior a 60 anos ou que, independentemente da idade, tenham limitações de mobilidade;
- **Atribuição de bolsas de estudo a estudantes do ensino superior:** benefício monetário elegível para estudantes que estejam matriculados ou inscritos no ensino superior para frequência de cursos, devidamente homologados, que confirmem os graus académicos de técnico superior profissional, licenciatura ou mestrado, ministrados em estabelecimentos de ensino públicos ou privados, em Portugal;
- **Benefício à natalidade:** medida intitulada “Nascer Anadiense” que visa incentivar a natalidade, através da atribuição de um apoio destinado a compensar os custos com a realização de despesas em bens e serviços considerados indispensáveis ao desenvolvimento de crianças nascidas ou adotadas em famílias com residência permanente e com recenseamento no concelho de Anadia.
- **Benefício em tarifas de água e saneamento:**
  - **Tarifário social:** benefício destinado a agregados familiares desfavorecidos, económica e socialmente, que consiste na isenção, redução ou pagamento faseado do valor de tarifas de água e saneamento e respetivos juros;

<sup>29</sup> Os apoios relacionados com a habitação são apresentados no [subcapítulo 3.1](#).

- **Tarifário familiar:** benefício destinado a famílias numerosas, assente numa discriminação positiva que beneficia famílias com três ou mais descendentes, que consiste na isenção e redução do valor de tarifas de água e saneamento e respetivos juros;
- **Cartão Anadia Jovem:** concessão de benefícios, traduzidos em isenções e descontos na aquisição de bens e de serviços na área do concelho de Anadia, a jovens com idades compreendidas entre os 12 e os 30 anos, visando a promoção do bem-estar, da realização pessoal e da plena participação social, que se encontra regulado no Regulamento do Cartão Anadia Jovem;
- **Cartão Anadia Sénior:** concessão de benefícios, traduzidos em isenções e descontos na aquisição de bens e de serviços na área do concelho de Anadia, a munícipes com idade igual ou superior a 66 anos, visando a promoção e a inclusão da população sénior, que se encontra regulado no Regulamento do Cartão Anadia Sénior;
- **Ação social escolar:** atribuição de apoios, legalmente previstos, destinados a alunos que frequentam estabelecimentos públicos do Ensino Pré-Escolar e do 1.º Ciclo do Ensino Básico no concelho de Anadia.

Por último, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. No que se refere aos recursos humanos ligados à área da saúde no concelho de Anadia, verificava-se a existência de 3,2 médicos por mil habitantes (dados de 2018) e 2,2 enfermeiros por mil habitantes (dados de 2017), valores inferiores aos registados à escala sub-regional, regional e nacional (Tabela 32).

Em termos de equipamentos de saúde, destaca-se a existência de um hospital público (Hospital José Luciano de Castro), localizado no centro da cidade de Anadia (UF de Arcos e Mogofores). Ao nível da prestação de cuidados de saúde primários destacam-se:

- Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados (UCSP) Anadia I, localizada em São Lourenço do Bairro, que integra três polos: Mogofores, Vilarinho do Bairro e Aguim;
- UCSP Anadia II, localizada em Sangalhos, que integra três polos: Avelãs de Caminho, Amoreira da Gândara e Avelãs de Cima;
- UCSP Anadia III, localizada em Anadia.
- Unidade de Cuidados na Comunidade (UCC), localizada em Anadia.

Tabela 32. Indicadores de saúde, 2017 e 2018

Unidade territorial	Enfermeiros por 1000 habitantes		Médicos por 1000 habitantes	Hospitais (públicos e privados)	Farmácias e postos farmacêuticos móveis
	2018	2017	2018	2018	2018
Portugal	7,2	7	5,2	230	3.119
Região Centro (NUTS II)	7,2	7,2	4,9	59	801
Região de Aveiro (NUTS III)	n.d.	7,7	3,4	7	110
<b>Anadia</b>	<b>n.d.</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>	<b>1</b>	<b>13</b>

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2019; Inquérito aos hospitais, 2019; Estatísticas das farmácias, 2019

### 6.2.3 Emprego e rendimentos

Neste ponto pretende-se traçar o perfil socioeconómico do concelho através da análise ao emprego e aos rendimentos da população residente, tendo em conta a sua relação com as dinâmicas de procura e oferta de habitação.

À data dos Censos de 2011, a população ativa no concelho era de 13.510 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 44,35%. A população empregada era de 12.194 indivíduos, e concentrava-se sobretudo nos setores terciário (56,5%) e secundário (39,9%), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços e à indústria e atividades de transformação (Tabela 33). Este cenário é similar ao da Região de Aveiro (59,4% da população empregada no setor terciário e 38% da população empregada no setor secundário), sendo distinto de outras escalas nas quais o setor terciário tem um peso superior.

Tabela 33. Indicadores socioeconómicos, 2011

Unidade territorial	Taxa de desemprego	População desempregada	População empregada			
			Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
	%	N.º	N.º	%		
Portugal	13,2	662.180	4.361.187	3,1	26,5	70,5
Região Centro (NUTS II)	11,0	116.014	940.211	3,7	30,1	66,2
Região de Aveiro (NUTS III)	11,3	20.416	159.862	2,6	38,0	59,4
<b>Anadia</b>	<b>9,7</b>	<b>1.316</b>	<b>12.194</b>	<b>3,6</b>	<b>39,9</b>	<b>56,5</b>

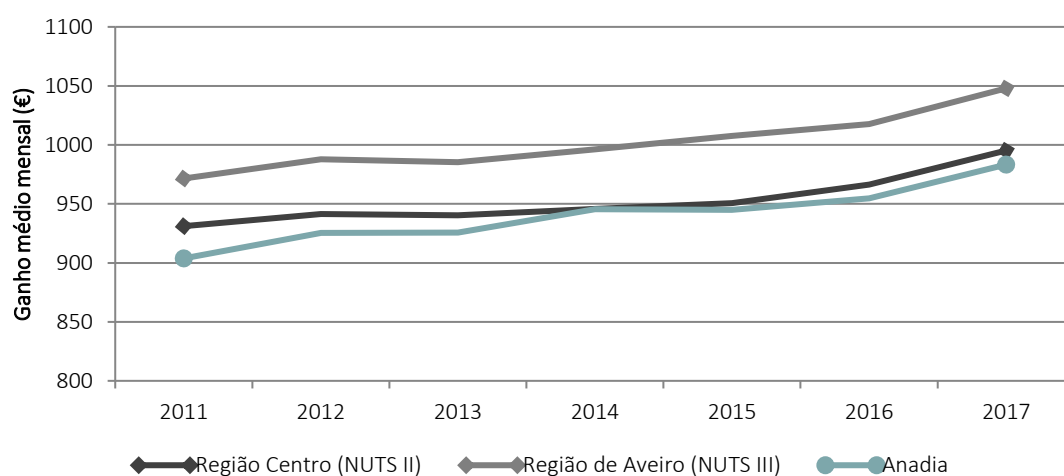
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Para a presente estratégia, importa analisar os rendimentos mensais da população residente no concelho, em particular dos trabalhadores por conta de outrem<sup>30</sup>, uma vez que situações de maior fragilidade laboral e financeira podem estar associadas a maiores dificuldades de acesso a uma habitação condigna e também

<sup>30</sup> Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

porque, no que diz respeito ao possível acesso da população ao Programa 1.º Direito, a carência financeira é um requisito de elegibilidade<sup>31</sup>.

Entre 2011 e 2017, no concelho de Anadia registou-se um acréscimo no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (8,8%, correspondente a 79,5€), em linha com o que ocorreu na NUTS III Região de Aveiro e na NUTS II Região Centro (Figura 15). Assim, em 2011, este valor situava-se nos 903,8€ tendo passado em 2017 para 983,3€. Contudo, destaca-se o facto de, nos anos em análise, os ganhos médios mensais dos trabalhadores por conta de outrem no concelho serem sempre inferiores às médias nacional, regional e sub-regional.



**Figura 15. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Anadia, entre 2011 e 2017**

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2019

Em termos de ganhos médios dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos, de acordo com o setor de atividade, em Anadia, o setor secundário apresenta valores médios mais elevados (1.038,9 €) do que os setores terciário (919 €) e primário (879,6 €), uma dinâmica distinta do que ocorre a nível nacional, onde o setor terciário regista os ganhos mais elevados (Tabela 34).

<sup>31</sup> Decreto-lei n.º 37/2018 de 4 de junho - ARTIGO 4.º **DEFINIÇÕES (...)** e «Situação de carência financeira», a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5 % do limite do estabelecido nos termos dos n.os 4 e 5 do artigo 2.º do [Decreto-Lei n.º 70/2010](#), de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);

**Tabela 34. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3), 2017**

Unidade territorial	Total	Primário CAE: A	Secundário CAE: B - F	Terciário CAE: G - U
Portugal	1.130,8 €	852,0 €	1.067,5 €	1.168,3 €
Região Centro (NUTS II)	995,2 €	829,1 €	1.052,7 €	963,9 €
Região de Aveiro (NUTS III)	1.047,9 €	901,3 €	1.113,6 €	980,1 €
<b>Anadia</b>	<b>983,3 €</b>	<b>879,6 €</b>	<b>1.038,9 €</b>	<b>919,0 €</b>

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

Passando a uma análise alargada da população (não apenas os trabalhadores por conta de outrem) através do indicador rendimento bruto declarado por habitante no concelho (Tabela 35), verifica-se que, em 2017, o valor médio registado era de 7.841€ (média mensal de rendimento bruto por habitante na ordem de 653,4€), inferior ao verificado à escala sub-regional (8.399€), regional (8.009€) e nacional (8.773€).

Para o mesmo ano, o rendimento bruto declarado por agregado fiscal foi de 15.422€ (média mensal do rendimento bruto por agregado fiscal de 1.285,2€), igualmente inferior ao verificado à escala sub-regional (16.973€), regional (16.562€) e nacional (17.690€). Neste âmbito, importa também notar que, em termos de distribuição do número de agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, 12,5% correspondem a rendimentos inferiores a 5.000€ (uma proporção semelhante ao que acontece à escala nacional, regional e sub-regional, que apresentam proporções de 12,7%, 11,7% e 11,9%, respetivamente). Este contexto pode influenciar a capacidade financeira da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação.

**Tabela 35. Ganho médio mensal (€), rendimentos e poder de compra, 2017**

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem	Poder de compra <i>per capita</i>	Rendimento bruto declarado (€)			
			Por habitante	Por agregado fiscal		
				Total	< 5.000 €	
	€	N.º	€	€	N.º	%
Portugal	1.130,8	100	8.773	17.690	649.432	12,7
Região Centro (NUTS II)	995,2	88	8.009	16.562	127.006	11,7
Região de Aveiro (NUTS III)	1.047,9	92	8.399	16.973	21.436	11,9
<b>Anadia</b>	<b>983,3</b>	<b>79</b>	<b>7.841</b>	<b>15.422</b>	<b>1.763</b>	<b>12,5</b>

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2019; Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2019; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2019

Estes valores demonstram que uma parte da população do concelho de Anadia se enquadra no definido no Decreto-Lei n.º 37/2018, como “situação de carência financeira”, ou seja, “pessoa ou agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos n.os 4 e



5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010<sup>32</sup>, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)<sup>33</sup>.

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o indicador referente ao poder de compra *per capita* no concelho de Anadia (Figura 16) situava-se, em 2017, num valor significativamente inferior ao verificado à escala sub-regional (92), regional (88) e nacional (definida numa base=100).

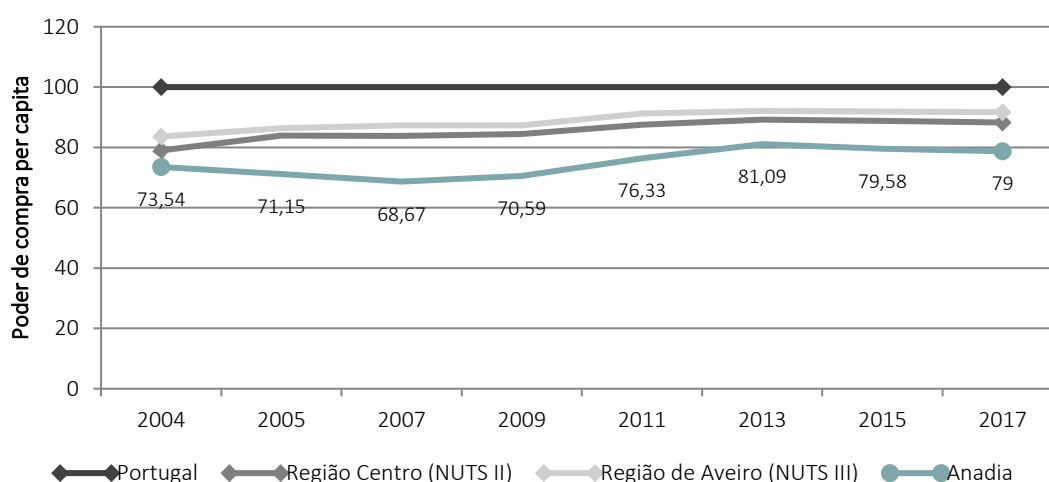


Figura 16. Evolução do poder de compra *per capita*, entre 2004 e 2017

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2019

Importa analisar detalhadamente a informação relacionada com o **desemprego**, uma vez que o contexto de carência económica pode determinar dificuldades no acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade. Em 2011, a taxa de desemprego no concelho de Anadia era de 9,7% (1.316 pessoas desempregadas), ligeiramente inferior à registada na Região de Aveiro (11,3%), Região de Centro (11%) e em Portugal (13,2%), conforme apresentado na Tabela 33.

Os dados referentes ao primeiro trimestre de 2020<sup>34</sup> demonstram uma taxa de desemprego nacional de 6,7% e regional de 6%. Embora não existam dados desagregados à escala do concelho que permitam aferir a evolução da taxa de desemprego, os dados do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), referentes aos últimos seis meses disponíveis (dezembro de 2019 a maio de 2020), demonstram uma tendência de

<sup>32</sup> “O direito às prestações e aos apoios sociais previstos no artigo anterior depende ainda de o valor do património mobiliário do requerente e do seu agregado familiar, à data do requerimento ou do pedido de apoio social, não ser superior a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS)” – valor de 5% do estabelecido corresponde em 2020 a 5.265,72€.

<sup>33</sup> O valor de 2020 definido pela [Portaria n.º 27/2020, de 31 de janeiro](#), corresponde a 438,81€.

<sup>34</sup> INE, Inquérito ao emprego, 2020.

aumento do número de desempregados inscritos no Centro de Emprego provocada, em grande medida, pelo atual contexto de pandemia (SARS-COV-2) (Tabela 36).

O cenário registado em maio de 2020 mostra um aumento de 73%, (mais 298 indivíduos) face a dezembro de 2019, passando de 410 para 708 desempregados inscritos, um aumento que se deve exclusivamente a indivíduos à procura de novo emprego.

**Tabela 36. Desempregados residentes em Anadia inscritos nos Centros de Emprego, de dezembro de 2019 a maio de 2020**

Indicadores		2019	2020				
		dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio
<b>Total de desempregados inscritos</b>		<b>410</b>	<b>449</b>	<b>446</b>	<b>542</b>	<b>656</b>	<b>708</b>
Género	Homens	160	167	189	226	281	311
	Mulheres	250	282	257	316	375	397
Tempo de inscrição	< 1 ano	275	311	324	395	507	545
	1 ano e +	135	138	122	147	149	163
Situação face ao emprego	1.º emprego	45	44	42	47	42	45
	Novo emprego	365	405	404	495	614	663
Grupo etário	< 25 anos	64	59	59	67	91	104
	25-34 anos	83	95	82	99	145	147
	35-54 anos	156	172	180	226	269	294
	55 anos e +	107	123	125	150	151	163
Nível de escolaridade	< 1.º C.E.B.	27	31	30	32	35	33
	1.º C.E.B.	40	46	42	66	76	82
	2.º C.E.B.	47	60	67	78	99	109
	3.º C.E.B.	63	80	84	104	142	157
	Ensino Secundário	132	134	140	170	214	231
	Ensino Superior	101	98	83	92	90	96

Fonte: IEF, Estatísticas mensais por concelho, 2020

Este novo contexto caracteriza-se ainda pelo seguinte:

- Apesar de, relativamente ao género, se manter o feminino como o maior grupo de inscritos, verifica-se um aumento superior dos desempregados inscritos do sexo masculino (mais 94% face a 59% do sexo feminino) entre dezembro de 2019 e maio de 2020.
- Em maio de 2020, cerca de 77% do total de desempregados estavam inscritos há menos de um ano e 94% à procura de novo emprego.
- Em termos etários, o grupo dos 35-54 anos sofreu o maior aumento relativo (88%), o que corresponde a mais 138 inscritos em relação a dezembro de 2019.
- Quanto ao nível de escolaridade, predominam os inscritos com o nível secundário e terceiro ciclo, tendo sido também nestes dois grupos que se registaram os maiores aumentos, em termos absolutos.

No que respeita a **prestações sociais**, particularmente o subsídio de desemprego (Tabela 37), em 2018 existiam no concelho 631 beneficiários, em média com 163 dias de subsídio e um valor médio atribuído de 2.908€ (superior ao registado na Região Centro – 2.751€ e Região de Aveiro – 2.842€ e inferior ao registado a nível nacional – 2.949€), o que se poderá traduzir em situações de carências, com impactos em termos habitacionais.

**Tabela 37. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2018**

Unidade territorial	Beneficiários de subsídio de desemprego	Número médio de dias de subsídios de desemprego	Valor médio de subsídios de desemprego
	N.º		€
Portugal	367.519	172	2.949
Região Centro (NUTS II)	65.409	162	2.751
Região de Aveiro (NUTS III)	11.065	161	2.842
<b>Anadia</b>	<b>631</b>	<b>163</b>	<b>2.908</b>

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

Em relação a outras prestações da Segurança Social, verifica-se que, em 2018, existiam 9.672 beneficiários no concelho, correspondendo a 35,4% do total da população residente estimada para esse mesmo ano.

Analisando o número de beneficiários por tipo de pensões (Tabela 38), a maioria (71%) corresponde a pensões de velhice, com um valor médio anual de 5.450€ (454,2€/mês); 25% corresponde a beneficiários de pensões de sobrevivência, com um valor médio anual de 2.925€ (243,8€/mês); e 4% a pensionistas por invalidez, com um valor médio anual de 3.766€ (313,8€/mês). De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Anadia era de 4.750€, perfazendo uma média mensal de 395,8€, valor inferior à média sub-regional, regional e nacional.

**Tabela 38. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018**

Unidade territorial	Pensões de invalidez		Pensões de velhice		Pensões de sobrevivência		Total	
	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual
	N.º	€	N.º	€	N.º	€	N.º	€
Portugal	203.372	4.702	2.060.276	6.289	733.840	3.242	2.997.488	5.436
Região Centro (NUTS II)	48.819	4.689	497.129	5.463	178.548	2.910	724.496	4.781
Região de Aveiro (NUTS III)	5.437	4.100	73.152	6.006	25.771	3.116	104.360	5.193
<b>Anadia</b>	<b>397</b>	<b>3.766</b>	<b>6.858</b>	<b>5.450</b>	<b>2.417</b>	<b>2.925</b>	<b>9.672</b>	<b>4.750</b>

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

Por fim, de referir ainda o Rendimento Social de Inserção (RSI), um apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, que é constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitária. De acordo com os dados disponibilizados pelo INE (Tabela 39) em 2018, existiam 288 beneficiários de RSI (1,1% da população residente estimada para esse mesmo ano), o que corresponde a um decréscimo de cerca de 7,4% em relação ao ano anterior (311 beneficiários). No que se refere à idade dos beneficiários, o grupo etário com 55 ou mais anos corresponde a 37,2% do total dos beneficiários, enquanto o grupo com menos de 25 anos corresponde a cerca de 27,4%.

**Tabela 39. Beneficiários do rendimento social de inserção, 2018**

Unidade territorial	Beneficiários de RSI				
	Total	Idade			
		Menos de 25 anos	25-39 anos	40-54 anos	55 e mais anos
	N.º				
Portugal	282.288	116.001	46.621	66.741	52.925
Região Centro (NUTS II)	42.493	16.172	6.836	10.437	9.048
Região de Aveiro (NUTS III)	6.982	2.819	1.108	1.613	1.442
<b>Anadia</b>	<b>288</b>	<b>79</b>	<b>40</b>	<b>62</b>	<b>107</b>

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

## SÍNTESE

- Em 2011, Anadia tinha 29.150 residentes, distribuídos de forma desigual pelo território, verificando-se uma maior concentração populacional na UF de Arcos e Mogofores. Em termos de evolução demográfica, entre 2011 e 2019, o concelho registou um decréscimo de cerca de 6,5%, uma dinâmica que já se verificara no período 2001-2011 (-7,6%) e à qual se associa o envelhecimento progressivo da população residente, com um aumento do índice de envelhecimento, de 184,4 em 2011 para 261,1 em 2019.
- Analisando as estruturas familiares, em 2011, existiam no concelho de Anadia 9.164 núcleos familiares, dos quais 1.173 (12,8%) eram monoparentais. Dos núcleos familiares monoparentais, 591 correspondiam a situações de pais/mães com filhos a cargo em situação de desemprego ou inatividade, indiciando situações de grande fragilidade social. No que se refere a núcleos familiares/casais com filhos, em 2011, o número de casos em que ambos os elementos se encontravam numa situação de desemprego ou inatividade correspondia a 570, o que constitui uma situação de fragilidade económica que poderá ter impacto na garantia do acesso à habitação.
- A existência de um número expressivo de grupos sociais mais vulneráveis (famílias monoparentais, pensionistas, desempregados, beneficiários do RSI) contribui para um cenário socioeconómico frágil no que se refere à capacidade de manutenção de condições de habitabilidade adequadas, ou para fazer face às despesas com bens essenciais e acesso à habitação a custos de mercado. De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Anadia era de 4.750€, perfazendo uma média mensal de cerca de 395,8€. Destaca-se ainda a tendência de aumento do desemprego provocada, em grande medida, pelo atual contexto de pandemia (SARS-COV-2) registando-se, em maio de 2020, 708 desempregados residentes em Anadia inscritos no Centro de Emprego.
- Os indicadores socioeconómicos apontam também para a existência de situações de fragilidade mais acentuadas que a escalas superiores, nomeadamente, o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (que, em 2017, se situava nos 983,3€) e o rendimento bruto anual declarado por habitante e por agregado fiscal (7.841€ e 15.422€, respetivamente, o que corresponde a 653,4€/mês/habitante e 1.285,2€/mês/agregado familiar).



## 6.3 Contexto habitacional

### 6.3.1 Parque edificado

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Tabela 22), existiam no concelho de Anadia 12.977 edifícios, dos quais 16,8% localizados na UF de Arcos e Mogofores (sede do concelho) (Tabela 40).

A maioria dos edifícios (95%) tem um uso exclusivamente residencial e uma idade média de 37,9 anos, à qual corresponde um índice de envelhecimento de 197,5. Este cenário, comparativamente à realidade regional, demonstra um parque edificado relativamente mais recente: na Região Centro a idade média dos edifícios é de 38,2 e o índice de envelhecimento dos edifícios<sup>35</sup> é de 186,3. A nível nacional a idade média dos edifícios é de 37,9 anos (valor igual ao registado no concelho de Anadia). No concelho, a freguesia de Avelãs de Caminho apresenta o parque edificado mais recente, com edifícios com idade média a rondar os 30 anos e, no lado oposto, as freguesias de Moita e Vilarinho do Bairro a apresentarem um parque edificado com idade média superior a 40 anos.

**Tabela 40. Indicadores relativos aos edifícios, 2011**

Unidade territorial	Edifícios	Edifícios exclusivamente residenciais	Idade média dos edifícios	Índice de envelhecimento dos edifícios
	N.º	%	N.º	N.º
Portugal	3.544.389	93,2	37,9	176,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	94,2	38,2	186,3
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	93,5	36,6	161,2
<b>Anadia</b>	<b>12.977</b>	<b>95,0</b>	<b>37,9</b>	<b>197,5</b>
Avelãs de Caminho	555	94,4	30,6	70,4
Avelãs de Cima	957	91,3	37,6	161,6
Moita	1.168	98,4	41,8	222,1
Sangalhos	1.644	96,2	36,4	197,2
São Lourenço do Bairro	1.231	97,5	37,9	194,8
Vila Nova de Monsarros	824	97,7	36,2	160,2
Vilarinho do Bairro	1.566	97,4	40,2	250,6
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.372	97,0	39,8	274,8
UF de Arcos e Mogofores	2.176	88,1	36,7	188,6
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.484	95,7	37,8	208,8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

<sup>35</sup> Fórmula de cálculo: (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2001) \* 100.

A análise da Tabela 41 revela uma dinâmica construtiva mais expressiva a partir da década de 71-80 (18% dos edifícios do concelho foram construídos nessa década; e, numa análise conjunta às décadas seguintes, 61% do parque edificado do concelho foi construído entre 1971 e 2011).

**Tabela 41. Edifícios, segundo a época de construção, 2011**

Unidade territorial	Total	Até 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	3.544.389	206.343	305.696	387.340	408.831	588.858	578.845	796.171	1.167.703
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	57.408	100.388	129.672	134.526	192.304	176.125	264.198	368.429
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	6.954	10.649	14.736	16.825	24.985	24.564	22.712	20.062
<b>Anadia</b>	<b>12.977</b>	<b>472</b>	<b>1.094</b>	<b>1.638</b>	<b>1.852</b>	<b>2.393</b>	<b>2.204</b>	<b>1.702</b>	<b>1.622</b>
Avelãs de Caminho	555	11	30	35	52	109	131	79	108
Avelãs de Cima	957	26	80	130	172	164	130	109	146
Moita	1.168	85	130	147	149	188	187	119	163
Sangalhos	1.644	57	111	183	224	300	349	242	178
São Lourenço do Bairro	1.231	63	108	131	152	236	172	214	155
Vila Nova de Monsarros	824	33	30	110	117	184	144	98	108
Vilarinho do Bairro	1.566	52	150	214	277	329	226	152	166
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.372	40	165	188	194	228	233	181	143
UF de Arcos e Mogofores	2.176	54	150	311	338	381	370	299	273
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.484	51	140	189	177	274	262	209	182

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

As necessidades de reparação do parque edificado encontram-se, em grande medida, relacionadas com a idade média dos edifícios. Tendo em consideração que, no concelho de Anadia, esse valor correspondia a 37,9 anos (ano de 2011), cerca de 29% dos edifícios (3.721) apresentava necessidade de reparações e 2% estavam muito degradados (258 edifícios), o que constitui um cenário semelhante ao que ocorria noutras escalas de análise (Tabela 42).

As freguesias de Avelãs de Caminho (39,5%), de Arcos e Mogofores (38,1%), de Vila Nova de Monsarros (38%) e de São Lourenço do Bairro (35,2%) apresentavam proporções de edifícios com necessidade de reparação significativamente superiores à média do concelho. No caso da proporção de edifícios muito degradados

destacavam-se a UF de Arcos e Mogofores (3,2%), UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (3,2%) e a freguesia de Vilarinho do Bairro (2,9%).

**Tabela 42. Edifícios, por localização e estado de conservação, 2011**

Unidade Territorial	Total	Com necessidade de reparação (pequenas, médias e grandes)		Muito degradados	
	N.º	N.º	%	N.º	%
Portugal	3.544.389	965.782	27,2	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	298.357	26,8	19.347	1,7
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	35.117	24,8	1.816	1,3
<b>Anadia</b>	<b>12.977</b>	<b>3.721</b>	<b>28,7</b>	<b>258</b>	<b>2,0</b>
Avelãs de Caminho	555	219	39,5	2	0,4
Avelãs de Cima	957	252	26,3	7	0,7
Moita	1.168	170	14,6	10	0,9
Sangalhos	1.644	486	29,6	34	2,1
São Lourenço do Bairro	1.231	433	35,2	23	1,9
Vila Nova de Monsarros	824	313	38,0	18	2,2
Vilarinho do Bairro	1.566	373	23,8	46	2,9
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.372	390	28,4	44	3,2
UF de Arcos e Mogofores	2.176	828	38,1	69	3,2
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.484	257	17,3	5	0,3

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

O detalhe das necessidades de reparação mostra que, em termos de patologias, estas registam-se de forma relativamente equitativa ao nível da cobertura, na estrutura e nas paredes e caixilharias dos edifícios (Tabela 43). Contudo, tendo em conta o período a que se referem os dados (2011), este cenário poderá ter sofrido alterações associadas ao envelhecimento progressivo do parque edificado, na ausência de intervenção.

**Tabela 43. Número de edifícios, por necessidade de reparação, no concelho de Anadia, 2011**

Necessidade de reparação		Anadia (concelho)	
		N.º	%
Na cobertura	Médias	759	8,4
	Grandes	243	2,7
	Muito grandes	104	1,2
Na estrutura	Médias	722	8,0
	Grandes	272	3,0
	Muito grandes	113	1,2
Nas paredes e caixilharia exteriores	Médias	837	8,0
	Grandes	343	3,0
	Muito grandes	130	1,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

A acessibilidade aos/nos edifícios constituiu um dos constrangimentos/ causas de inadequação de edifícios, e como tal, deve ser um dos princípios aplicáveis à estratégia local a definir, com vista à supressão de qualquer

necessidade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma.

Neste contexto, importa verificar que, em 2011, 61,3% dos edifícios existentes no concelho apresentavam acessibilidade para cadeiras de rodas, valor superior à média nacional (40,9%), regional (41,7%) e sub-regional (60,4%) (Tabela 44). No entanto, apenas 35,1% dos edifícios apresentam acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento. A nível das freguesias, destaca-se Óis do Bairro com 100% dos edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento. Pelo contrário, nas freguesias de Amoreira da Gândara, São Lourenço do Bairro, Vila Nova de Monsarros e Vilarinho do Bairro nenhum alojamento tinha acessibilidade através de cadeira de rodas.

**Tabela 44. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento e ao edifício (%), 2011**

Unidade territorial	Acessibilidade até ao alojamento	Acessibilidade até ao edifício
	%	%
Portugal	29,8	40,9
Região Centro (NUTS II)	30,3	41,7
Baixo Vouga (NUTS III)	36,5	60,4
<b>Anadia</b>	<b>35,1</b>	<b>61,3</b>
Aguim	55,6	66,9
Amoreira da Gândara	0	83,0
Ancas	-	83,2
Arcos	38,2	58,8
Avelãs de Caminho	8,3	22,3
Avelãs de Cima	50	79,9
Mogofores	40	59,7
Moita	25	69,5
Óis do Bairro	100	34,3
Paredes do Bairro	-	50,7
Sangalhos	21,2	49,9
São Lourenço do Bairro	0	60,8
Tamengos	44,4	97,5
Vila Nova de Monsarros	0	55,3
Vilarinho do Bairro	0	52,7

Legenda: - dado nulo ou não aplicável

**Nota:** Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Uma vez que a unidade é % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

### 6.3.2 Alojamentos

Entre 2001 e 2011, o número de alojamentos no concelho de Anadia passou de 13.315 para 15.053, o que se traduz num acréscimo de 13% (valor inferior ao que ocorreu noutras escalas de análise: 16,3% a nível nacional, 15,5% na Região Centro e 18,2% na Região de Aveiro). Em 2011, a maioria (99,6%; 14.996 alojamentos) correspondia a alojamentos familiares clássicos e o rácio entre alojamentos clássicos por edifício demonstra que existia 1,2 alojamentos familiares clássicos por edifício (ou seja, há um predomínio de edifícios unifamiliares) (Tabela 45).

**Tabela 45. Tipos de alojamentos, 2011**

Unidade territorial	Total de alojamentos	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos por edifício
		Total	Alojamentos clássicos	Alojamentos não clássicos	
	N.º				%
Portugal	5.878.756	5.866.152	5.859.540	6.612	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.448.644	1.445.343	1.443.886	1.457	1,3
Região de Aveiro (NUTS III)	192.302	191.974	191.632	342	n.d.
<b>Anadia</b>	<b>15.053</b>	<b>15.011</b>	<b>14.996</b>	<b>15</b>	<b>1,2</b>
Avelãs de Caminho	622	621	621	0	1,1
Avelãs de Cima	981	978	977	1	1,0
Moita	1.217	1.216	1.215	1	1,0
Sangalhos	1.971	1.963	1.959	4	1,2
São Lourenço do Bairro	1.253	1.253	1.252	1	1,0
Vila Nova de Monsarros	860	859	857	2	1,0
Vilarinho do Bairro	1.586	1.583	1.582	1	1,0
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.397	1.396	1.394	2	n.d.
UF de Arcos e Mogofores	3.252	3.237	3.236	1	n.d.
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.914	1.905	1.903	2	n.d.

**Nota:** Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Uma vez que a unidade referente ao indicador “Alojamentos familiares clássicos por edifício” é % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Os **alojamentos familiares não clássicos**<sup>36</sup> estão associados a situações de precariedade habitacional e, em 2011, registava-se a existência de 15 casos no concelho (Tabela 46), que correspondiam a alojamentos improvisados (10 alojamentos); móveis (3 alojamentos), barracas e casas rudimentares de madeira (1 alojamento) e outros (1 alojamento). A freguesia de Sangalhos é a que registava um maior número de

<sup>36</sup> “Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação” – INE, Sistema de Metainformação.



alojamentos familiares não clássicos (4 alojamentos familiares não clássicos), seguindo-se a freguesia de Vila Nova de Monsarros, a UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas e a UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro (2 alojamentos familiares não clássicos) e as freguesias de Avelãs de Cima, Moita, São Lourenço do Bairro, Vilarinho do Bairro e UF de Arcos e Mogofores (1 alojamento familiar não clássico).

Em termos de evolução, entre 2001 e 2011, verificou-se um decréscimo de 64,3% nos alojamentos familiares não clássicos, uma dinâmica alinhada com outros níveis territoriais.

**Tabela 46. Tipos de alojamentos familiares não clássicos, 2001 e 2011**

	Total		Barracas e casas rudimentares de madeira		Móveis		Improvisados		Outros	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Portugal	27.319	6.612	14.229	2.052	882	445	9.082	3 969	3.126	146
Região Centro (NUTS II)	4.268	1.457	2.010	474	140	123	1.528	823	590	37
Região de Aveiro (NUTS III)	752	342	376	149	14	30	277	158	85	13
<b>Anadia</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Avelãs de Caminho	3	0	1	0	0	0	2	0	0	0
Avelãs de Cima	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Moita	2	1	2	0	0	1	0	0	0	0
Sangalhos	11	4	2	1	0	1	8	2	1	0
São Lourenço do Bairro	7	1	4	0	0	0	3	0	0	1
Vila Nova de Monsarros	3	2	1	0	0	1	2	1	0	0
Vilarinho do Bairro	2	1	0	0	0	0	1	1	1	0
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	8	2	8	0	0	0	0	2	0	0
UF de Arcos e Mogofores	2	1	1	0	0	0	1	1	0	0
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	3	2	2	0	0	0	1	2	0	0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Quanto à forma de ocupação dos alojamentos familiares no concelho, em 2011, 71,8% eram de residência habitual (10.771 alojamentos), 13,1% correspondiam a residência secundária (1.966 alojamentos) e 15,1% encontravam-se vagos (2.274 alojamentos) (Tabela 47).

Tabela 47. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011

	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vagos <sup>37</sup>	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5.866.152	3.997.724	68,1	1.133.300	19,3	735.128	12,5
Região Centro (NUTS II)	1.445.343	895.314	61,9	353.055	24,4	196.974	13,6
Região de Aveiro (NUTS III)	191.974	136.095	70,9	33.059	17,2	22.820	11,9
<b>Anadia</b>	<b>15.011</b>	<b>10.771</b>	<b>71,8</b>	<b>1.966</b>	<b>13,1</b>	<b>2.274</b>	<b>15,1</b>
Avelãs de Caminho	621	448	72,1	109	17,6	64	10,3
Avelãs de Cima	978	754	77,1	115	11,8	109	11,1
Moita	1.216	895	73,6	205	16,9	116	9,5
Sangalhos	1.963	1.502	76,5	227	11,6	234	11,9
São Lourenço do Bairro	1.253	903	72,1	154	12,3	196	15,6
Vila Nova de Monsarros	859	641	74,6	140	16,3	78	9,1
Vilarinho do Bairro	1.583	1.046	66,1	263	16,6	274	17,3
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.396	1.011	72,4	193	13,8	192	13,8
UF de Arcos e Mogofores	3.237	2.318	71,6	347	10,7	572	17,7
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.905	1.253	65,8	213	11,2	439	23,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Analisando os alojamentos familiares vagos, um recurso potencial para a resolução de problemas habitacionais eventualmente existentes, os dados de 2011 demonstram que cerca de 30% dos alojamentos estava no mercado imobiliário: 407 alojamentos para venda e 289 para arrendamento (Tabela 48), 9% (197 alojamentos) estavam para demolir e a maioria, cerca de 60% (1.381 alojamentos) corresponde a imóveis que não estão disponíveis no mercado.

Na UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro mais de metade dos alojamentos familiares vagos (56,3%) encontra-se disponível para venda ou aluguer, seguindo-se a freguesia de Avelãs de Caminho (45,3%) e a UF de Arcos e Mogofores (38,5%).

<sup>37</sup> Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

Tabela 48. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011

Unidade territorial	Total	Para venda		Para aluguer		Para demolir		Outros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	735.128	164.745	22,4	110.221	15,0	28.388	3,9	431.774	58,7
Região Centro (NUTS II)	196.974	38.244	19,4	22.245	11,3	10.040	5,1	126.445	64,2
Região de Aveiro (NUTS III)	22.820	4.631	20,3	2.757	12,1	1.191	5,2	14.241	62,4
<b>Anadia</b>	<b>2.274</b>	<b>407</b>	<b>17,9</b>	<b>289</b>	<b>12,7</b>	<b>197</b>	<b>8,7</b>	<b>1 381</b>	<b>60,7</b>
Avelãs de Caminho	64	12	18,8	17	26,6	12	18,8	23	35,9
Avelãs de Cima	109	6	5,5	4	3,7	1	0,9	98	89,9
Moita	116	17	14,7	7	6,0	6	5,2	86	74,1
Sangalhos	234	43	18,4	36	15,4	48	20,5	107	45,7
São Lourenço do Bairro	196	17	8,7	3	1,5	19	9,7	157	80,1
Vila Nova de Monsarros	78	11	14,1	3	3,8	1	1,3	63	80,8
Vilarinho do Bairro	274	27	9,9	9	3,3	48	17,5	190	69,3
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	192	14	7,3	3	1,6	19	9,9	156	81,3
UF de Arcos e Mogofores	572	109	19,1	111	19,4	24	4,2	328	57,3
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	439	151	34,4	96	21,9	19	4,3	173	39,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Quanto à superfície média útil dos alojamentos familiares de residência habitual, no concelho de Anadia, esta corresponde a 136,3 m<sup>2</sup> (Tabela 49), um valor superior às médias nacional, regional e sub-regional. Também de notar que, em 2011, 5,8% do total de alojamentos se encontrava sobrelotado<sup>38</sup>, ou seja, com pelo menos uma divisão em falta face ao número de residentes no alojamento.

No que respeita às condições de habitabilidade, relacionadas diretamente com o nível de infraestruturas básicas (eletricidade, água, retrete, banho/duche e aquecimento), a 1,5% (cerca de 225) dos alojamentos familiares clássicos faltava pelo menos uma infraestrutura básica, valor inferior às restantes escalas em análise.

<sup>38</sup> “Índice de lotação do alojamento: Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos” (INE, Sistema de Metainformação)

Tabela 49. Características dos alojamentos, 2011

Unidade territorial	Superfície média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Alojamentos sobrelotados	Alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica
	m <sup>2</sup>		%
Portugal	109,1	11,4	1,9
Região Centro (NUTS II)	118,0	7,3	2,1
Baixo Vouga (NUTS III)	127,83	8,69	1,83
<b>Anadia</b>	<b>136,3</b>	<b>5,8</b>	<b>1,5</b>
Avelãs de Caminho	n.d.	6,3	0,9
Avelãs de Cima	n.d.	5,4	2,5
Moita	n.d.	3,5	1,8
Sangalhos	n.d.	6,9	0,9
São Lourenço do Bairro	n.d.	4,8	1,9
Vila Nova de Monsarros	n.d.	5,8	3,4
Vilarinho do Bairro	n.d.	4,0	1,0
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Arcos e Mogofores	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	n.d.	n.d.	n.d.

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Assim, para os indicadores cuja unidade é uma média/proporção não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Passando à análise do **regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**, conforme se apresenta na Tabela 50, em 2011, 83,5% dos alojamentos encontravam-se ocupados pelos proprietários ou coproprietários e apenas 8,7% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete a escassa expressão do mercado de arrendamento, que na UF de Arcos e Mogofores é mais preponderante (16,2% dos alojamentos).

Tabela 50. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011

Unidade territorial	Total	Proprietário ou coproprietário	Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%			
Portugal	3.991.112	72,5	0,8	19,9	0,0
Região Centro (NUTS II)	893.857	80,8	0,6	12,5	0,0
Região de Aveiro (NUTS III)	135.753	78,8	0,6	13,7	0,0
<b>Anadia</b>	<b>1.0756</b>	<b>83,5</b>	<b>0,6</b>	<b>8,7</b>	<b>7,2</b>
Avelãs de Caminho	448	79,9	1,3	11,6	7,1
Avelãs de Cima	753	85,9	0,5	6,1	7,4
Moita	894	85,9	0,3	4,7	9,1
Sangalhos	1.498	81,7	0,7	12,0	5,6
São Lourenço do Bairro	902	91,6	0,1	4,4	3,9
Vila Nova de Monsarros	639	87,2	0,6	6,3	5,9
Vilarinho do Bairro	1.045	89,2	0,6	2,8	7,5
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	1.009	89,5	0,5	1,8	8,2
UF de Arcos e Mogofores	2.317	74,8	0,6	16,2	8,3
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	1.251	82,8	0,6	9,3	7,3

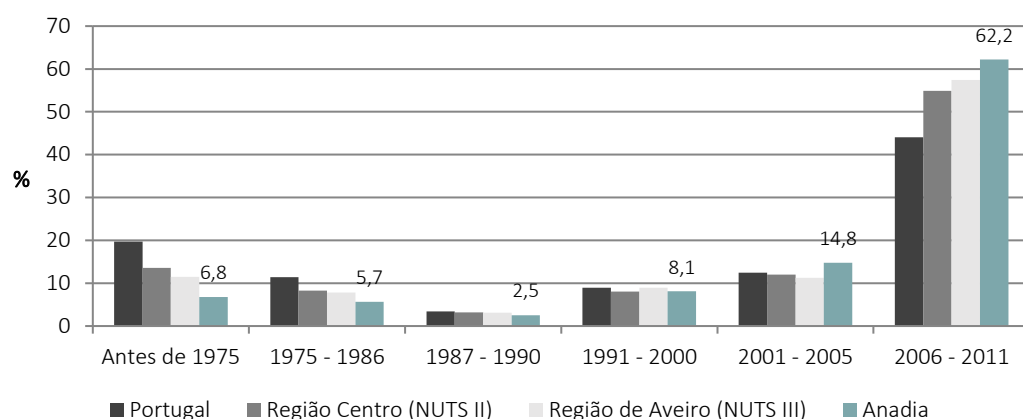
**Nota:** Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Assim, para os indicadores cuja unidade é uma média/proporção não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

A expressão muito ténue do mercado de arrendamento poderá constituir um desafio no contexto da resolução de problemas de carência habitacional.

Relativamente aos alojamentos arrendados, conforme se apresenta na Figura 17, em 2011, 62,2% correspondiam a contratos de arrendamento estabelecidos entre 2006 a 2011 (569 contratos), 14,8% a contratos realizados entre 2001 e 2005 (135 contratos) e menos de 25% diziam respeito a contratos anteriores a 2000.

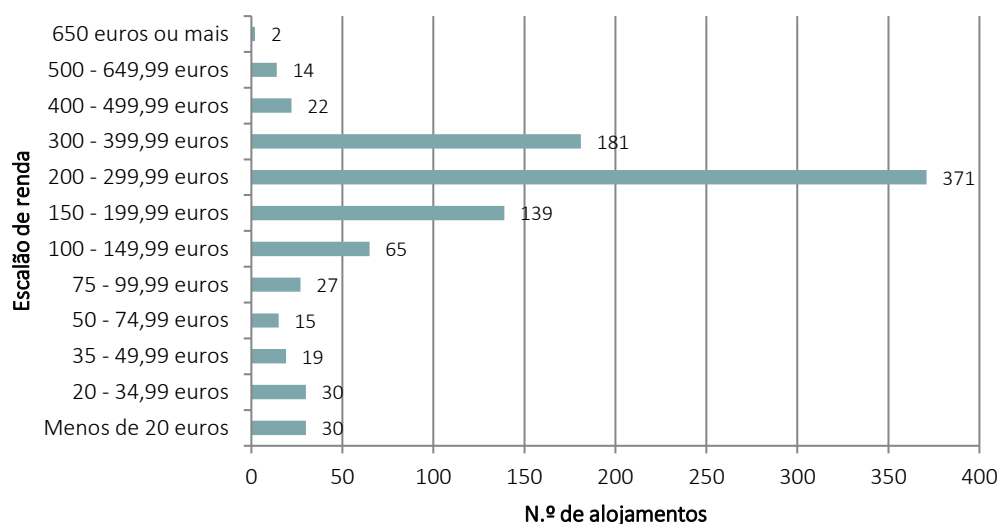




**Figura 17. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual, por época de celebração do contrato (%), 2011**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Em 2011, do total de 915 alojamentos familiares clássicos arrendados, 41% (371 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 200 e os 299,99€ e 20% (181 alojamentos) entre os 300 e os 399,99€/mês. Este cenário é semelhante ao que ocorre noutras escalas, sendo de destacar que à escala das freguesias, a sede de concelho possui uma percentagem superior de alojamentos no escalão entre os 200 e os 299,99€/mês (39,6%), seguindo-se o escalão entre os 300 e os 399,99€/mês (21,4%).



**Figura 18. Número de alojamentos por escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Anadia, 2011**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

O valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados no concelho era de 232€ (um valor superior ao que ocorria na Região Centro) (Tabela 51). De notar que no contexto concelhio, não era

a sede que apresentava os valores mais elevados. Em 2001, Óis do Bairro apresentava o valor mais elevado e em 2011, o aumento substancial dos valores registados mudou o cenário tendo passado a ser a freguesia de Moita a registar o valor mais elevado (um aumento de 85%). A maior taxa de variação foi registada na freguesia de São Lourenço do Bairro onde se verificou um aumento de 103%. No contexto sub-regional, em 2011, o concelho de Anadia correspondia ao quinto concelho com o valor médio mensal das rendas mais elevado, apenas ultrapassado pelos concelhos de Oliveira do Bairro (268€), Vagos (258€), Aveiro (250€) e Ílhavo (240€).

**Tabela 51. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos, 2001 e 2011**

Unidade Territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos		
	2011 (€)	2001 (€)	Taxa de variação (%)
Portugal	235	123	91
Região Centro (NUTS II)	229	135	70
Baixo Vouga (NUTS III)	236	152	55
<b>Anadia</b>	<b>232</b>	<b>157</b>	<b>48</b>
<i>Aguim</i>	251	184	36
<i>Amoreira da Gândara</i>	215	148	45
<i>Ancas</i>	208	200	4
<i>Arcos</i>	236	167	41
<i>Avelãs de Caminho</i>	248	150	65
<i>Avelãs de Cima</i>	225	140	61
<i>Mogofores</i>	191	147	30
<i>Moita</i>	255	138	85
<i>Óis do Bairro</i>	248	205	21
<i>Paredes do Bairro</i>	236	145	63
<i>Sangalhos</i>	226	141	60
<i>São Lourenço do Bairro</i>	240	118	103
<i>Tamengos</i>	249	173	44
<i>Vila Nova de Monsarros</i>	189	160	18
<i>Vilarinho do Bairro</i>	210	145	45
Águeda	218	162	34
Albergaria-a-Velha	231	148	56
Aveiro	250	150	67
Estarreja	211	142	48
Ílhavo	240	163	48
Murtosa	191	91	110
Oliveira do Bairro	268	192	40
Ovar	215	143	50
Sever do Vouga	216	129	68
Vagos	258	179	44

**Nota:** Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Assim, para os indicadores cuja unidade é uma média/proporção não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2001 e 2011

A avaliação do valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento é um indicador que viabiliza um contexto comparativo, uma vez que uniformiza a unidade de avaliação (Tabela 52). Este indicador,

cujos dados mais recentes disponíveis são de 2019, mostra um cenário em que o concelho de Anadia possui um referencial competitivo, com valores mais baixos que os registados a nível sub-regional, regional e nacional. O valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento em Anadia era, no segundo semestre de 2019, de 2,99€/m<sup>2</sup>, inferior ao verificado a nível nacional (5,32€/m<sup>2</sup>), regional (3,89€/m<sup>2</sup>) e sub-regional (4,29€/m<sup>2</sup>), sendo, o segundo valor mais baixo da sub-região. Em termos de evolução dos valores medianos da renda entre 2017 e 2019, verifica-se um aumento em quase todos os concelhos da sub-região, sendo exceção os concelhos de Anadia e Ovar. A taxa de variação entre 2017 e 2019 foi de -1% no concelho de Anadia.

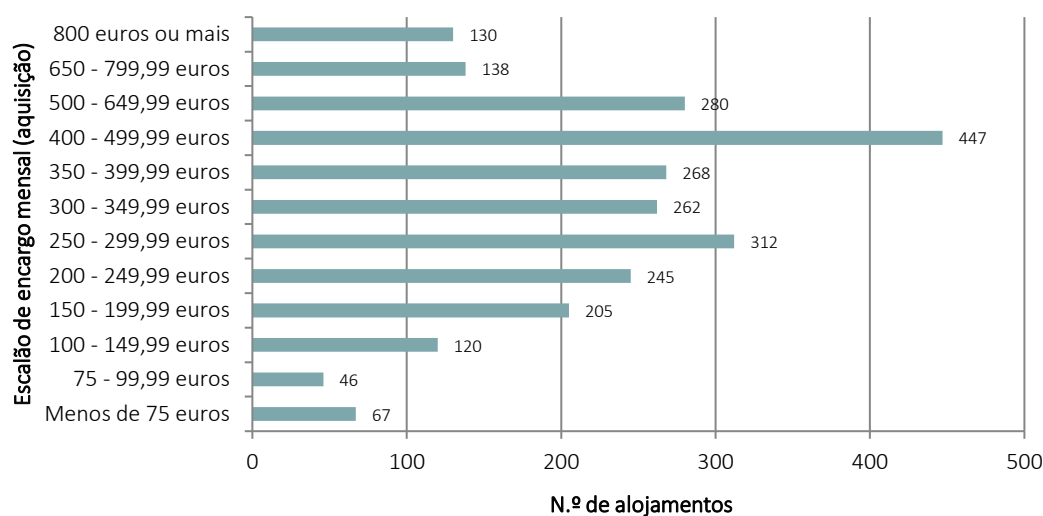
**Tabela 52. Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)**

Unidade Territorial	2.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2019	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018	2.º Semestre de 2017	Variação 2017/2019 (%)
	€	€	€	€	€	€
Portugal	5,32	5	4,80	4,58	4,39	21%
Centro	3,89	3,75	3,65	3,53	3,40	14%
Região de Aveiro	4,29	4,12	3,89	3,77	3,66	17%
<b>Anadia</b>	<b>2,99</b>	<b>3,02</b>	<b>2,99</b>	<b>3,03</b>	<b>3,02</b>	<b>-1%</b>
Águeda	3,66	3,29	3,17	3,17	3,02	21%
Albergaria-a-Velha	3,85	3,61	3,35	3,36	3,31	16%
Aveiro	5,56	5,27	5,10	4,85	4,48	24%
Estarreja	3,41	3,32	3,46	3,26	3,12	9%
Ílhavo	4,81	4,62	4,22	4,15	3,91	23%
Murtosa	3,78	3,62	3,61	3,48	3,13	21%
Oliveira do Bairro	3,39	3,29	3,10	2,90	2,82	20%
Ovar	3,39	4,29	3,89	3,71	3,72	-9%
Sever do Vouga	2,86	2,53	2,60	2,55	2,54	13%
Vagos	3,61	3,24	3,17	3,13	2,93	23%

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, 2020

Conforme apresentado na Tabela 50, a expressão da habitação própria no concelho era muito elevada (83,5%) não se identificando qualquer tendência de inversão desde 2011 (o crédito à habitação permanece como a tipologia de crédito com maior expressão neste concelho, com cerca de 70% de representatividade no total de créditos – ver Tabela 53), sendo, por isso, importante analisar os encargos mensais existentes com a aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Em 2011, dos 9.047 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, 6.527 não tinham associados encargos mensais e 2.520 alojamentos tinham encargos. Do total com encargos, o escalão dos 400 aos 499,99€ era o mais representativo, seguido do escalão dos 250 aos 299,99€ (Figura 19).



**Figura 19. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Anadia, 2011**

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

Os encargos com a aquisição de habitação, encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o crédito à habitação concedido. A análise aos valores concedidos do crédito à habitação por habitante (Tabela 53) mostra um aumento de 3,1% entre 2015 e 2018, tendo passado de 4.166€ para 4.297€. Este valor, embora semelhante aos verificados à escala regional e sub-regional, é significativamente inferior ao registado à escala nacional (8.242€). Destaca-se ainda a preponderância do crédito à habitação no total dos créditos, com uma percentagem próxima dos 70% no concelho de Anadia.

**Tabela 53. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2015 a 2018**

Unidade territorial	Crédito à habitação por habitante					% dos créditos à habitação
	2018	2017	2016	2015	Variação 2015-2018	2018
	€				%	%
Portugal	8.242	7.990	8.256	8.137	1,3	35,97
Região Centro (NUTS II)	5.819	5.637	5.858	6.154	-5,4	55,14
Região de Aveiro (NUTS III)	5.804	5.552	5.780	6.028	-3,7	56,61
<b>Anadia</b>	<b>4.297</b>	<b>4.117</b>	<b>4.218</b>	<b>4.166</b>	<b>3,1</b>	<b>68,68</b>

Fonte: INE, estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras, 2018

Em 2018 foram realizados 1.020 contratos de compra e venda de prédios no concelho de Anadia, nomeadamente 294 prédios urbanos e 716 prédios rústicos. O valor médio dos prédios transacionados no concelho foi de 20.333, e o valor médio dos prédios urbanos transacionados nesse mesmo ano foi de 54.925€. Conforme se conclui pela análise dos dados da Tabela 54, no concelho de Anadia, entre 2016 e 2018, verificou-se um acréscimo no valor médio dos prédios transacionados, na ordem dos 12%, embora nos prédios urbanos se registre uma estabilização de valores.

Tabela 54. Valor médio dos prédios transacionados, 2016-2018

Unidade territorial	Valor médio dos prédios transacionados								
	2018			2017			2016		
	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	€/ N.º								
Portugal	108.016	135.968	164.356	107.381	136.059	170.080	91.294	119.184	140.801
Região Centro (NUTS II)	47.791	81.987	93.058	43.195	74.050	87.729	40.676	74.503	83.179
Região de Aveiro (NUTS III)	55.603	92.113	64.823	50.307	82.409	56.133	47.059	82.104	51.828
<b>Anadia</b>	<b>20.333</b>	<b>54.925</b>	<b>58.902</b>	<b>19.259</b>	<b>53.657</b>	<b>42.837</b>	<b>18.154</b>	<b>55.527</b>	<b>42.412</b>

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2019

À semelhança do realizado para o arrendamento, e como indicador passível de uma comparação direta com outras escalas, analisa-se a evolução do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, tendo-se realizado a recolha para os últimos trimestres dos anos 2016 a 2019 (Tabela 55). Constatase um aumento progressivo do valor/m<sup>2</sup> das vendas de alojamentos familiares entre 2016 e 2019, com a exceção do ano 2016/2017. No global, o aumento foi de cerca de 9 %, um valor significativamente inferior ao registado nas restantes escalas em análise. No concelho de Anadia, passou-se de um valor mediano de venda de alojamentos familiares de 522€/m<sup>2</sup> (2016) para 570€/m<sup>2</sup> (2019), apresentando, ao longo de todos os períodos considerados, valores significativamente inferiores aos das restantes escalas territoriais.

Tabela 55. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>)

Unidade territorial	4.º trimestre de 2019	4.º trimestre de 2018	4.º trimestre de 2017	4.º trimestre de 2016	Variação 2016/2019
	€				%
Portugal	1.081	996	932	866	24,8
Região Centro (NUTS II)	781	735	698	650	20,2
Região de Aveiro (NUTS III)	891	813	773	726	22,7
<b>Anadia</b>	<b>570</b>	<b>562</b>	<b>493</b>	<b>522</b>	<b>9,2</b>
Águeda	716	679	658	592	20,9
Albergaria-a-Velha	749	682	661	612	22,4
Aveiro	1.223	1.065	989	895	36,6
Estarreja	682	661	654	589	15,8
Ílhavo	1.058	889	906	863	22,6
Murtosa	768	686	714	664	15,7
Oliveira do Bairro	700	640	615	581	20,5
Ovar	939	882	800	735	27,8
Sever do Vouga	432	480	607	523	-17,4
Vagos	845	787	762	663	27,5

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2020

Por último, conforme se pode verificar na Tabela 56, no concelho de Anadia o valor dos encargos mensais com aquisição de habitação própria registou um aumento de 44,3% entre 2001 e 2011, passando de 267€ para 385€/mês.

**Tabela 56. Encargos médios mensais com habitação, 2011**

Unidade territorial	Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria			Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
	2011	2001	Variação 2001-2011	2011
	€	€	%	€
Portugal	395	291	35,8	333,07
Região Centro (NUTS II)	378	275	37,6	331,21
Região de Aveiro (NUTS III)	379	303	25,2	331,70
<b>Anadia</b>	<b>385</b>	<b>267</b>	<b>44,3</b>	<b>343,82</b>
Avelãs de Caminho	n.d.	n.d.	n.d.	340,32
Avelãs de Cima	n.d.	n.d.	n.d.	292,15
Moita	n.d.	n.d.	n.d.	377,17
Sangalhos	n.d.	n.d.	n.d.	322,85
São Lourenço do Bairro	n.d.	n.d.	n.d.	411,42
Vila Nova de Monsarros	n.d.	n.d.	n.d.	336,04
Vilarinho do Bairro	n.d.	n.d.	n.d.	356,56
UF de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas	n.d.	n.d.	n.d.	383,31
UF de Arcos e Mogofores	n.d.	n.d.	n.d.	319,69
UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro	n.d.	n.d.	n.d.	373,78

Legenda: n.d. – não disponível

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011

De modo global, os encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação no concelho, em 2011, situavam-se nos 343,82€, um valor superior ao registado a nível nacional (333,07€), regional (331,21€) e sub-regional (331,70€), o que conjugado com os rendimentos disponíveis (Tabela 35), no caso dos trabalhadores por conta de outrem na ordem dos 980€ e no caso da referência ao rendimento bruto declarado, na ordem dos 650€/mês/habitante, revela um cenário de elevada fragilidade.

Conclui-se que, apesar dos valores competitivos num contexto sub-regional, tem-se assistido ao aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Anadia, quer num contexto de arrendamento, verificado pelo aumento do valor médio das rendas (€/m<sup>2</sup>), como num contexto de aquisição de casa própria, com o aumento do valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>). Este cenário, conjugado com outros fatores como o aumento do número de situações de desemprego ou o baixo índice de poder de compra per capita, podem conduzir a dificuldades no acesso e/ou manutenção de habitação e, consequentemente, a situações de carências.



## SÍNTESE

- O parque edificado concelhio apresentava em 2011 um índice de envelhecimento de 197,5, valor superior ao registado a nível nacional, regional e sub-regional. No mesmo ano, a idade média dos edifícios do concelho era de 38 anos. Deste modo, as necessidades de reparação do parque edificado encontram-se, em grande medida, relacionadas com o índice de envelhecimento dos edifícios, verificando-se, em 2011, uma elevada proporção com necessidades de reparações (29%; 3.721 edifícios) e muito degradados (2%; 258 edifícios).
- A acessibilidade aos/nos edifícios constitui um dos constrangimentos correspondente à inadequação de edifícios. Em 2011, apenas 61,3% dos edifícios eram acessíveis e apenas 35,1% dos alojamentos, dado problemático quando associado ao facto de 20,8% da população residente (6.056 indivíduos) apresentar pelo menos uma deficiência ou incapacidade e, deste universo, cerca de metade ter muita dificuldade em andar ou subir degraus e 429 indivíduos não conseguia efetuar nenhuma dessas ações.
- Apesar da maioria do parque edificado ser de residência habitual, em 2011, registavam-se 2.274 alojamentos vagos (15,1% dos alojamentos do concelho).
- No que respeita às condições de habitabilidade, relacionadas diretamente com o nível de infraestruturas básicas (eletricidade, água, retrete, banho/duche e aquecimento), a 1,5% (cerca de 225) dos alojamentos familiares clássicos faltava pelo menos uma infraestrutura básica.
- Em termos de ocupação, em 2011, 83,5% dos alojamentos encontravam-se ocupados pelos proprietários ou coproprietários e apenas 8,7% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete um claro predomínio da habitação própria face à opção do arrendamento.
- Em termos de encargos com a habitação, em termos médios, os encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação no concelho, em 2011, situavam-se nos 343,82€, um valor muito expressivo relativamente aos valores dos rendimentos médios da população (653,4€/mês/habitante e 1.285,2€/mês/agregado familiar – rendimentos brutos declarados).

Com o apoio:



(ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º230/2018 de 17 de agosto de 2018)

