



**carta
municipal de
habitação
do município
de amarante**

DEZ
20
24

índice

A.1	introdução	3
A.2	organização da informação	5
A.3	análise da procura de habitação e de habitação acessível	11
A.4	identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional	56
A.5	integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética	90
A.6	identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado	107
A.7	Avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional	140
	equipa técnica	171

A.1

introdução



introdução

No âmbito dos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Amarante (CMH), o presente documento foi baseado na análise elaborada no “Relatório 2 - Desenvolvimento do diagnóstico partilhado”, tendo sido desenvolvido de acordo com a metodologia definida inicialmente.

Assim, tendo em conta o âmbito e os objetivos da CMH que sublinham de forma explícita a importância concedida à articulação e à territorialização das diferentes estratégias municipais, desenvolvem-se, no presente relatório, os seguintes pontos, que correspondem a aspetos críticos para a qualidade e eficácia desta Carta Municipal:

- A análise da procura de habitação e, em particular, de habitação acessível;
- A identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional no concelho de Amarante e para a eventual identificação de zonas de pressão urbanística ou de intervenção prioritária;
- A integração de “novas necessidades habitacionais”, em especial as que se relacionam com a pobreza energética;
- A identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado;
- A avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional.

A.2

organização da informação

A.2

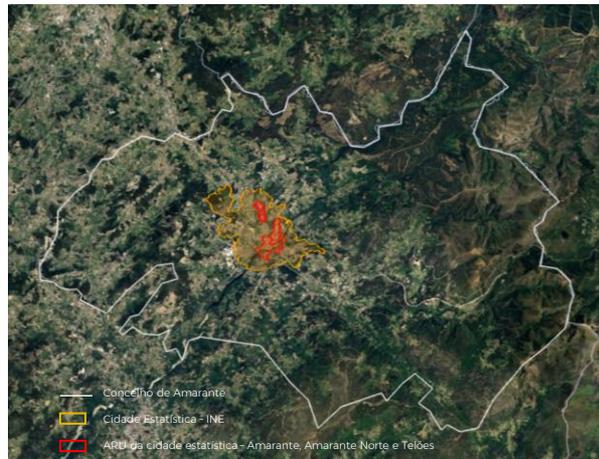
organização da informação

O desenvolvimento do diagnóstico partilhado vai ser trabalhado tendo em consideração a dimensão do território em análise (301,3 km²), o número de freguesias do concelho (26) e a configuração/dispersão dos seus espaços urbanos.

Por outro lado, importa referir que o desenho da Carta Municipal de Habitação impõe a necessidade de territorialização dos recursos habitacionais e das potencialidades municipais.

Nesse sentido, e dado que a informação disponibilizada pelo INE está desagregada num conjunto alargado de indicadores estatísticos até à dimensão da freguesia e num conjunto limitado de indicadores até à dimensão da subsecção estatística, considerou-se importante ter presente relevantes delimitações para esta análise territorial:

- Concelho de Amarante
- Cidade Estatística - INE (1), dentro da qual se inserem três ARU
- ARU de Amarante
- ARU de Amarante Norte
- ARU Telões



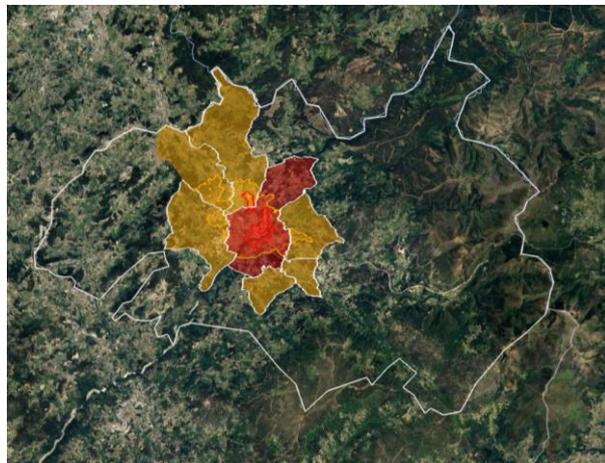
(1) Definição - corresponde ao ajustamento do perímetro urbano consagrado nos instrumentos jurídicos de ocupação de solos, às subsecções estatísticas utilizadas pelo INE na BGRI (Base Geográfica de Referenciação da Informação).

A.2

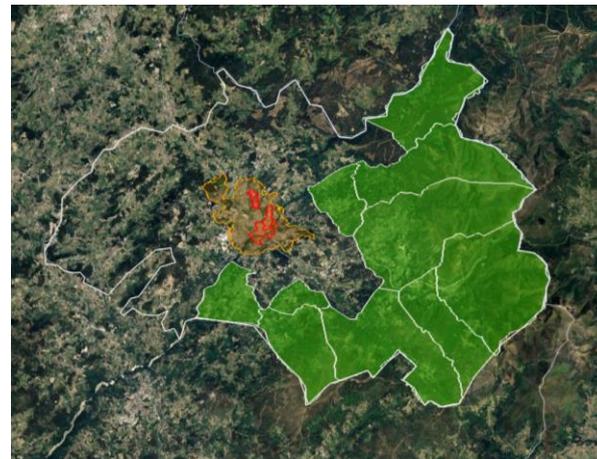
organização da informação

Nas duas imagens seguintes apresenta-se a identificação das freguesias da Cidade de Amarante (freguesias centrais e freguesias envolventes) e as freguesias dos Territórios do Interior (PNCT), em contraponto aos limites da Cidade Estatística - INE e às ARU da Cidade.

**Freguesias da Cidade de Amarante
(freguesias centrais e freguesias envolventes)**



Freguesias dos Territórios do Interior



A.2

organização da informação

Tendo como base na informação anterior e o desenvolvimento territorial da Cidade, optou-se por agrupar as freguesias por zonas, de forma a que informação trabalhada traduza as diferentes realidades do município.

Assim, no capítulo seguinte, a informação disponível nas fontes estatísticas nacionais e municipais, com a desagregação até à dimensão da freguesia, será organizada em 5 níveis:

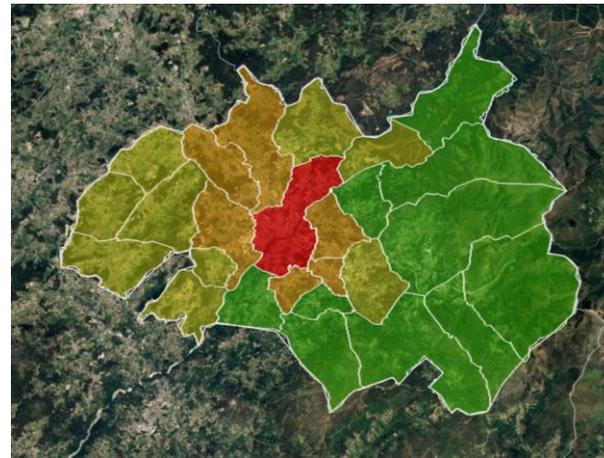
- Concelho de Amarante
- Freguesias Centrais da Cidade
- Freguesias envolventes do Centro da Cidade
- Freguesias de Transição
- Freguesias dos Territórios do Interior

As **Freguesias Centrais da Cidade** são aquelas abrangidas pelo limite das ARU Amarante e Amarante Norte, designadamente:

- União das freguesias de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão

Assinaladas na figura anexa com a seguinte trama ■

Freguesias de Amarante agrupadas em zonas



A.2

organização da informação

As **Freguesias envolventes do Centro da Cidade** são aquelas abrangidas pela limite da Cidade Estatística INE ou com forte interação com Centro da Cidade, nomeadamente:

- Fregim
- Lomba
- Lufrei
- Padronelo
- Telões
- União das freguesias de Freixo de Cima e de Baixo

Assinaladas na figura anterior com a seguinte trama 

As **freguesias de Transição** são as restantes não classificadas de Territórios do Interior, nomeadamente:

- Fridão
- Gondar
- Louredo
- Mancelos
- Travanca
- União das freguesias de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)
- União das freguesias de Vila Garcia, Aboim e Chapa
- Vila Caiz
- Vila Meã

Assinaladas na figura anterior com a seguinte trama 

A.2

organização da informação

As **Freguesias classificadas como dos Territórios do Interior** são as seguintes:

- Ansiães
- Candemil
- Gouveia (São Simão)
- Jazente
- Rebordelo
- Salvador do Monte
- União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea
- União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei
- União das freguesias de Olo e Canadelo
- Vila Chã do Marão

Assinaladas na figura anterior com a seguinte trama



A.3

**análise
da procura de
habitações e
de habitação
acessível**

**A.3****análise da procura de habitação e de habitação acessível**

A identificação das carências habitacionais do município de Amarante, quer quantitativas, quer qualitativas, registando as falhas e disfunções do mercado habitacional, designadamente os desajustamentos entre oferta e procura, são o foco principal desta análise.

A espacialização da informação foi trabalhada ao nível da freguesia e da subsecção estatística do INE.

A oportunidade de explorar a informação disponibilizada pelo último censo populacional e habitacional (2021) foi o ponto de partida para a caracterização das carências habitacionais municipais e para avaliar tendências e tensões que marcam a procura e oferta de habitação neste concelho.

Igualmente, analisaram-se os estudos e a informação disponibilizada pelo Município de Amarante. Outras fontes, como a PORDATA, também foram mobilizadas para esta caracterização da procura habitacional.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A dinâmica da variável população, nas últimas duas décadas, é regressiva no concelho e nas várias zonas tipificadas.

Localização geográfica	População residente (N.º)		
	2021	2011	Variação (%)
Concelho de Amarante	52116	56264	-7,4%
Freguesias Centrais da Cidade	11564	11840	-2,3%
Freguesias envolventes do Centro da Cidade	13288	14159	-6,2%
Freguesias de Transição	20374	22139	-8,0%
Freguesias dos Territórios do Interior	6890	8126	-15,2%

Fonte: INE

Em termos do índice de envelhecimento, em 2021, em Amarante havia 185 idosos para cada 100 jovens, o que é um valor bastante superior à média do Tâmega e Sousa (148) e significa uma acrescida necessidade de adaptação do parque residencial, garantindo melhores padrões de acessibilidade para residentes com menor mobilidade, muitos deles a viver sozinhos.

A.3

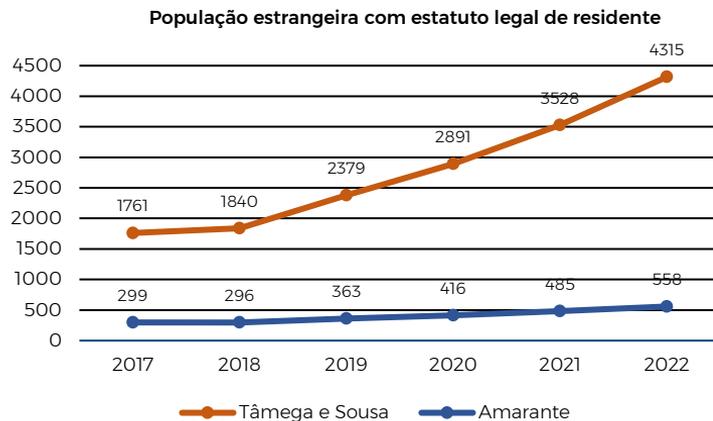
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

O índice de dependência (jovens e idosos) situava-se, em 2021, nos 52 jovens e idosos por cada 100 pessoas na idade ativa, superior à média do Tâmega e Sousa (47).

Os saldos populacionais anuais evidenciam na última década (2011-2021) uma perda populacional, com o saldo natural a agravar-se e alguma compensação pelo saldo migratório (ambos foram negativos em 2021).

Importa, agora, avaliar os fluxos migratórios nos últimos anos:



Fonte: PORDATA



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A análise da população estrangeira residente no concelho de Amarante revela uma tendência de aumento, situando-se em 87% em 6 anos. Esta tendência é mais moderada do que na NUT Tâmega e Sousa.

No concelho de Amarante e neste período representa uma pressão sobre o parque habitacional de cerca de mais 259 indivíduos.

Registe-se que, atualmente, a população estrangeira já representa 1,1 % da população residente no concelho de Amarante. Este é um fator que pressiona o mercado habitacional, inflacionando os preços de venda e arrendamento.

Localização geográfica	População estrangeira com estatuto legal de residente em % da população residente					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Norte	1,4	1,7	2,1	2,5	2,8	3,3
Tâmega e Sousa	0,4	0,4	0,6	0,7	0,9	1,1
Concelho de Amarante	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1,1

Fonte: PORDATA

Esta pressão migratória é moderada comparada com a ocorrida no Norte (3,3%) e em alguns concelhos do litoral.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência à data dos Censos		
	2021	2011	Variação (%)
Concelho de Amarante	19645	19395	1,3%
Freguesias Centrais da Cidade	4496	4262	5,5%
Freguesias envolventes do Centro da Cidade	4891	4741	3,2%
Freguesias de Transição	7517	7505	0,2%
Freguesias dos Territórios do Interior	2741	2887	-5,1%

Fonte: INE

Importa destacar a dinâmica de crescimento das famílias (agregados domésticos privados) nas Freguesias Centrais da Cidade (5,5%) e nas Freguesias envolventes (3,2%), em contraciclo com a dinâmica regressiva dos Territórios do Interior (-5,1%).

Refina-se, ainda, que, na última década, a dinâmica populacional no concelho de Amarante foi negativa e a dinâmica das famílias foi positiva (a população decresceu 7,4% e as famílias cresceram 1,3%).

A avaliação da dinâmica conjunta de variáveis como famílias e alojamentos, na última duas década, mostra um gradual ajustamento quantitativo, no concelho de Amarante.

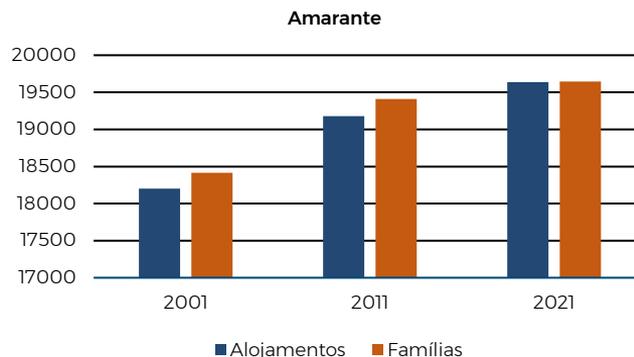
A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Município	Famílias clássicas 2001	Taxa de variação	Famílias clássicas 2011	Taxa de variação	Famílias clássicas 2021
Amarante	18415	5,3%	19395	1,3%	19645

Município	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2001	Taxa de variação	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2011	Taxa de variação	Alojamentos familiares clássicos residência habitual 2021
Amarante	18200	5,4%	19178	2,4%	19635

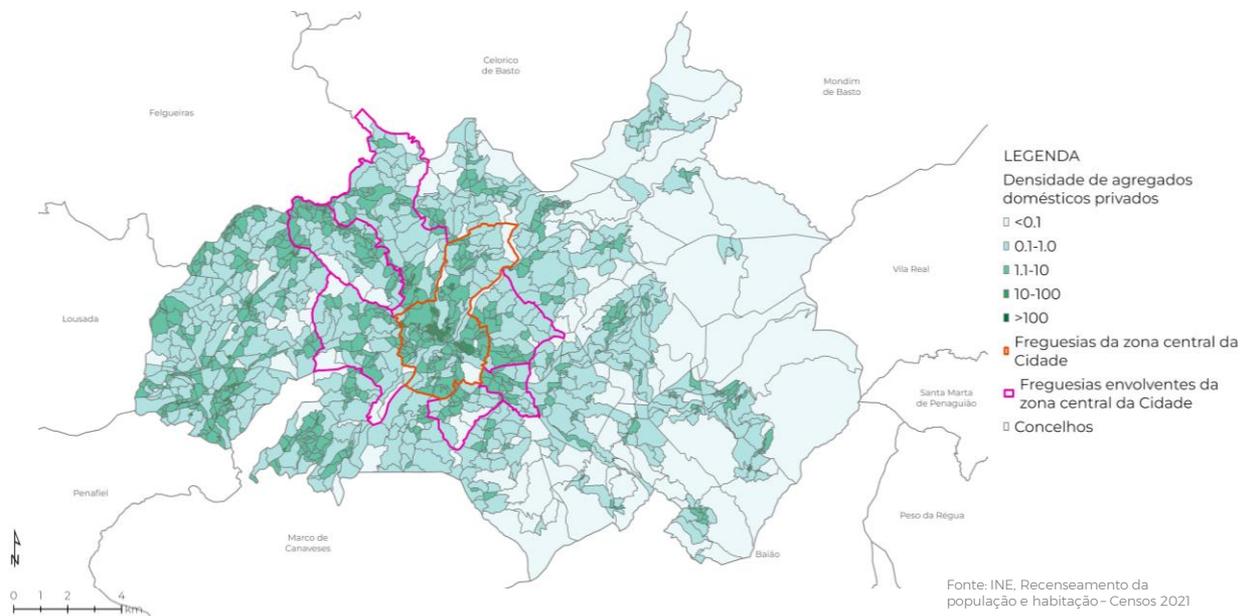
Fonte: PORDATA



A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

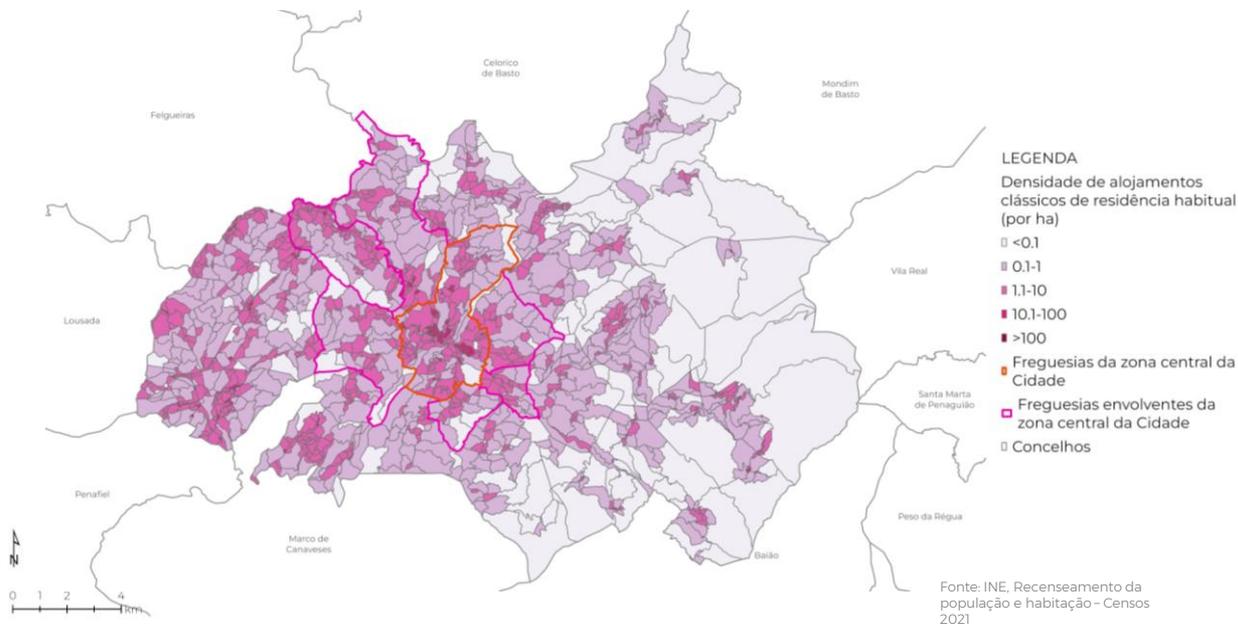
DENSIDADE DE AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS
(agregados/ha, por subsecção)



A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL
(agregados/ha, por subsecção)





análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

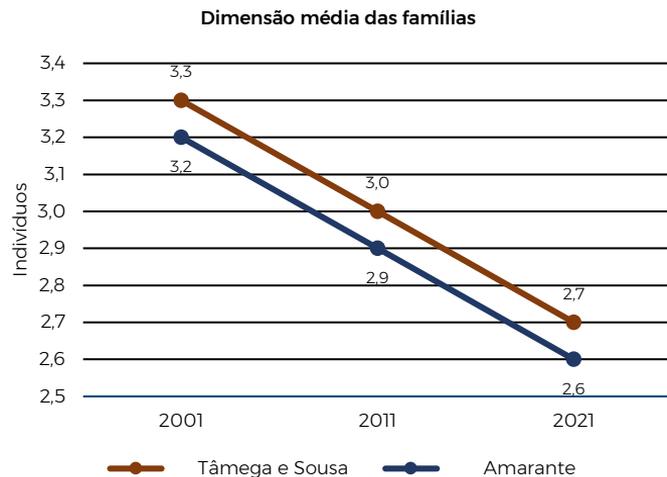
A análise territorializada, ao nível da subsecção estatística para o concelho de Amarante, apresentada nas duas figuras anteriores, evidencia o comportamentos das variáveis agregados domésticos privados e alojamentos clássicos de residência habitual.

As duas variáveis apresentam padrões muito similares com clara concentração na Zona Central da Cidade e na sua zona envolvente.

O equilíbrio entre famílias (agregados) e alojamentos, traduzido no gráfico e figuras anteriores, apresenta uma realidade quantitativa que esconde necessidades habitacionais que serão analisadas nos indicadores seguintes.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO



Fonte: INE

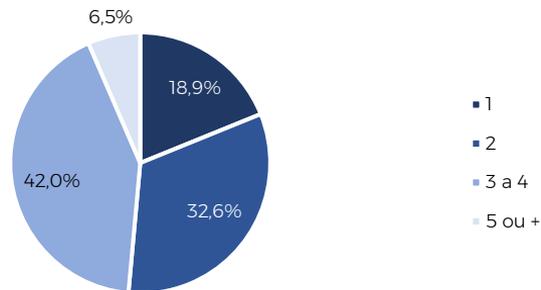
A análise demográfica que interessa para suportar uma política de habitação não se baseia no número de residentes, mas sim no número e dimensão dos agregados familiares. A menor dimensão média das famílias, bem como a sua fragmentação associada a jovens que saem de casa dos pais ou casais que se divorciam são fatores acrescidos de procura habitacional.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Famílias clássicas por número de indivíduos %
Amarante (2021)



Fonte: INE

Localização geográfica	Famílias clássicas unipessoais					
	Total			+ 65 anos		
	2001	2011	±2021	2001	2011	±2021
Amarante	1.802	2.694	3.711	1.090	1.469	2.049

± Quebra de série
Fonte: PORDATA



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

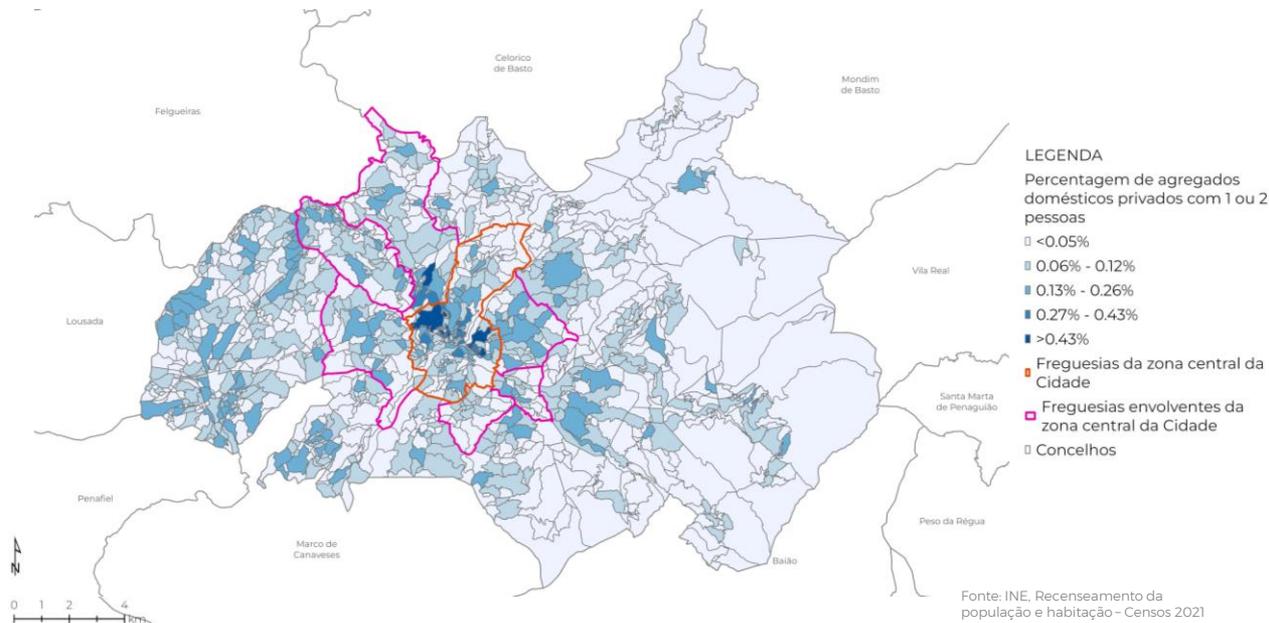
A par da diminuição da dimensão média das famílias nas últimas décadas, importa destacar a crescente relevância das famílias unipessoais e destas as com mais de 65 anos, expresso nos gráficos e no quadro anteriores. Estas novas necessidades induzem tensões no parque habitacional existente (necessidade de habitações mais pequenas e mais acessíveis).

Na figura seguinte territorializa-se, ao nível da subsecção, a expressão das famílias com 1 ou 2 pessoas.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS COM 1 OU 2 PESSOAS
(% de agregados, por subsecção)



A.3

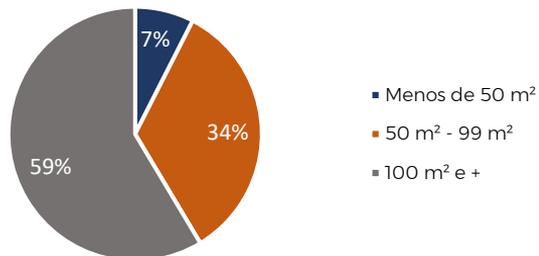
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil		
	Menos de 50 m ²	50 m ² - 99 m ²	100 m ² e +
Concelho de Amarante	1475	6652	11508
Freguesias Centrais da Cidade	311	1684	2495
Freguesias envolventes do Centro da Cidade	274	1533	3084
Freguesias de Transição	617	2361	4537
Freguesias dos Territórios do Interior	273	1074	1392

Fonte: INE

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por escalão de área útil Amarante 2021



Fonte: INE



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Se na figura anterior sobressaem as freguesias da Cidade onde os agregados com 1 ou duas pessoas tem maior expressão, já no quadro e no gráfico anexos nestas mesmas áreas tem maior expressão as habitações com maior dimensão (63% dos alojamentos nas freguesias envolventes da Cidade têm mais de 100 m²). Onde percentualmente existem mais alojamentos pequenos (menos de 50m²) é nos Territórios do Interior.

A comparação anterior mostra algum desfasamento entre a dimensão dos agregados e a dimensão dos alojamentos.

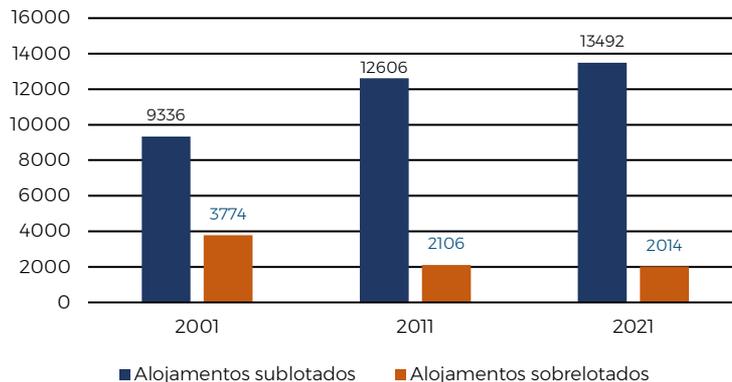
Esta realidade é analisada seguidamente, avaliando a lotação das habitações.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual
Concelho de Amarante**



Fonte: INE

Os censos de 2021 mostra que 69% do parque habitacional concelhio está subocupado (cerca 13.500 fogos), isto é tem menos pessoas residentes que a sua capacidade. Esta situação agravou-se nas 2 últimas décadas.

Embora estes números apresentem uma capacidade de alojamento no parque atual, esta capacidade é apenas potencial e de difícil mobilização.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por lotação 2021		
	Sublotados	Sobrelotados	Ajustados
Concelho de Amarante	69%	10%	21%
Freguesias Centrais da Cidade	65%	11%	24%
Freguesias envolventes do Centro da Cidade	70%	10%	20%
Freguesias de Transição	69%	11%	20%
Freguesias dos Territórios do Interior	71%	9%	20%

Fonte: INE

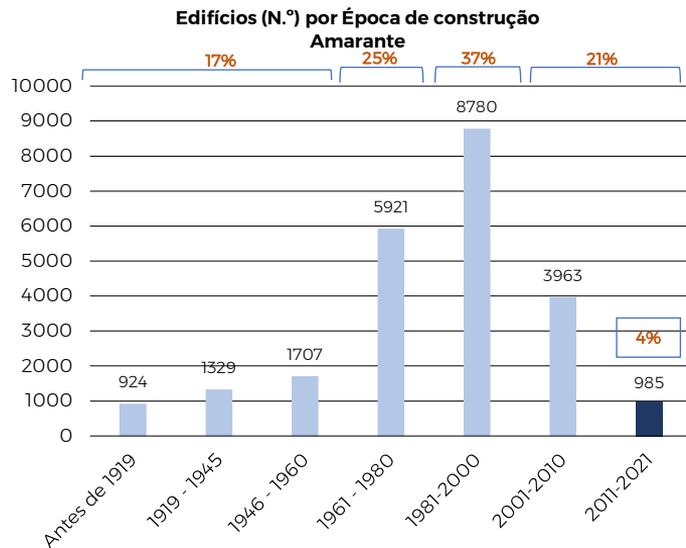
A transformação tipológica destes alojamentos em fogos mais pequenos através reabilitação ou substituição de edifícios novos é muito lenta, pois a mobilidade habitacional das famílias é muito reduzida.

Em situação oposta estão cerca de 2000 fogos que revelam sobreocupação, traduzindo-se em pressão latente sobre a oferta habitacional.

Territorialmente é nas freguesias Centrais onde se verifica um maior ajustamento em termos de lotação das habitações (24%).

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO



Fonte: INE

A variável "edifícios por época de construção" revela um importante abrandamento no ritmo de construção na última década. No município de Amarante só se construíram 985 edifícios em 10 anos, o que representa cerca de 4% do parque habitacional.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Registe-se que durante as três décadas anteriores (1981/2010), em Amarante, construíram-se cerca de 400 edifícios por ano.

O abrandamento da construção habitacional na última década aumenta a tensão entre a oferta e procura, com agravamento dos preços da habitação.

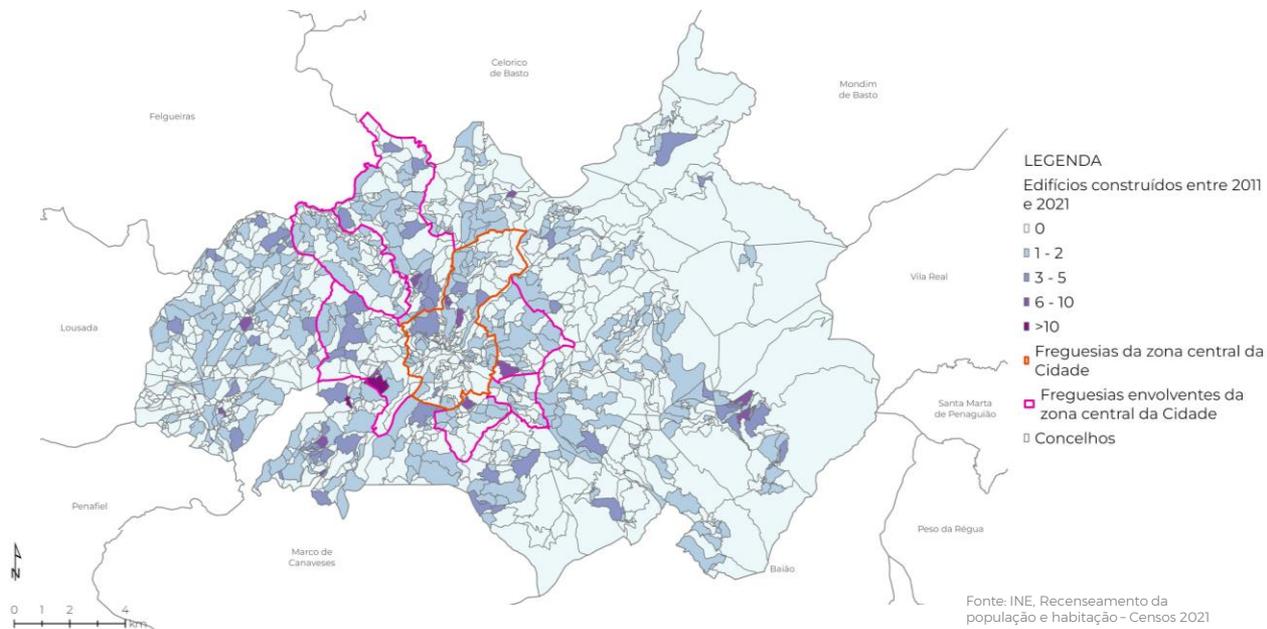
Este retrato ilustrando um baixo nível de construção, entre 2011 e 2021, do parque habitacional recenseado nos Censos 2021, acompanha a maioria dos concelhos de Portugal. A média deste indicador para Portugal foi 3,1% do total do parque habitacional.

A figura seguinte ilustra as subsecções estatísticas onde ocorreu nova construção na última década e com que intensidade. Não se deteta um padrão de concentração na dinâmica construtiva.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS ENTRE 2011 E 2021
(nº de edifícios, por subsecção)

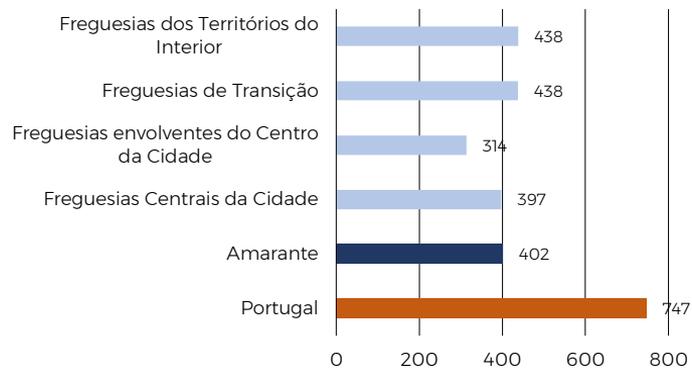


A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No gráfico seguinte analisa-se o índice de envelhecimento do edificado em Amarante. Este índice, criado pelo INE, compara os edifícios contruídos antes de 1960 com os edifícios construídos depois de 2011.

Índice de envelhecimento dos edifícios



Fonte: INE

A.3

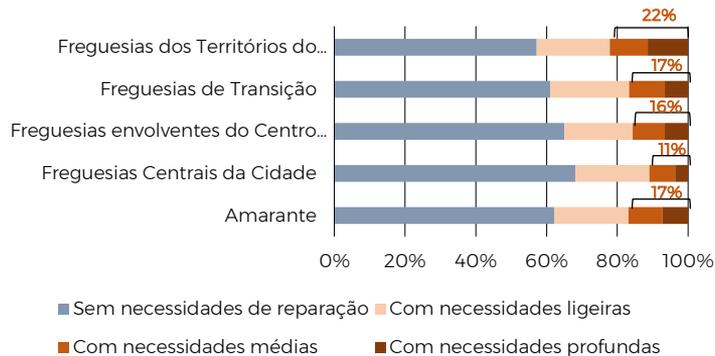
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

O valor do índice de envelhecimento do edificado do concelho de Amarante compara bem com o valor para Portugal, situando-se em quase metade do valor nacional. Isto traduz que, em Amarante, para 100 edifícios construídos depois de 2011 existem 402 construídos até 1960.

Aprofundando o retrato do estado de conservação do parque habitacional, verifica-se que no município de Amarante 17% dos edifícios necessitam de reparações médias ou profundas. Ao nível das freguesias são as dos Territórios do Interior que apresentam mais problemas com 22% dos edifícios necessitam de reparações médias ou profundas.

Edifícios (%) por dimensão da reparação 2021



Fonte: INE

A.3

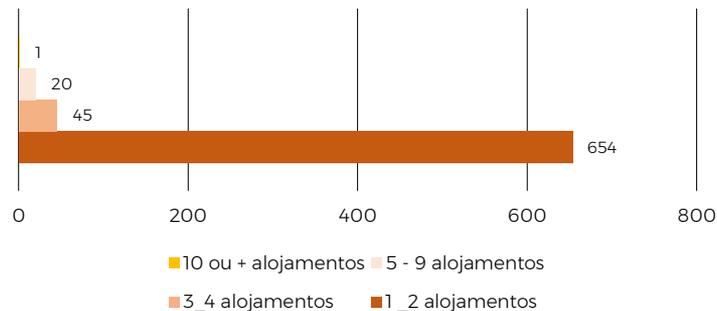
análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No concelho de Amarante, 96,5% dos edifícios existentes têm como dimensão máxima 1 ou 2 alojamentos. A concentração habitacional (edifícios com + de 10 alojamentos manifesta-se fundamentalmente nas freguesias Centrais da Cidade).

Na última década (2011/2021), esta tendência de construção de edifícios de 1 a 2 alojamentos manteve-se.

**Varição dos edifícios por escalão de dimensão de alojamentos na última década
Concelho de Amarante**



Fonte: INE

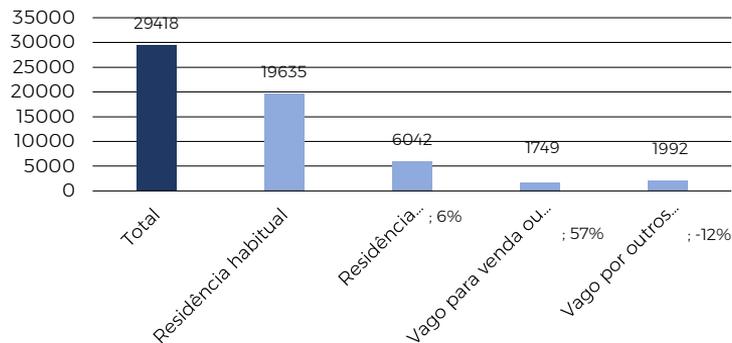
A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

A avaliação da forma de ocupação dos alojamentos clássicos com base nos dados censitários, no território municipal, através da identificação dos alojamentos vagos, permite conhecer em que medida a dinâmica da procura de habitação instalada pode ser absorvida no parque existente.

**Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação (2021) e sua variação na última década (%)
Concelho de Amarante**



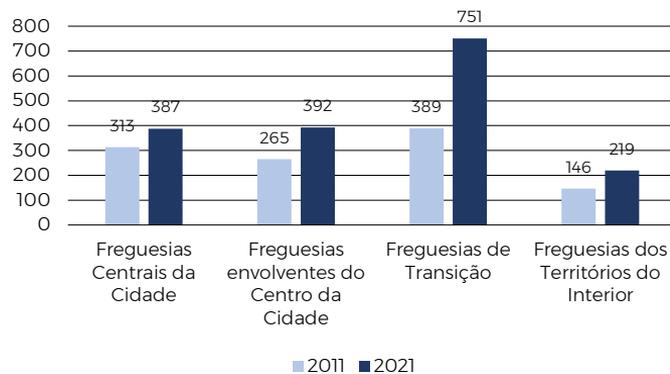
Fonte: INE

De 2011 para 2021, verificou-se um aumento significativo dos fogos vagos para venda ou arrendamento e uma diminuição dos fogos vagos fora do mercado.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos (N.º)
vagos para venda ou arrendamento**



Fonte: INE

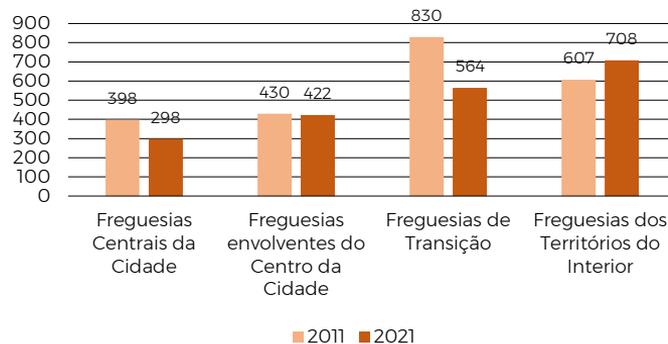
Territorialmente, os alojamentos vagos para venda ou arrendamento aumentaram na última década em todas freguesias, mas foi nas freguesias de Transição que este aumento foi mais acentuado e onde, em 2021, se concentravam mais fogos vagos nestas condições.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos (N.º)
vagos fora do mercado**



Fonte: INE

Quanto aos alojamentos vagos fora de mercado, o retrato territorial foi diverso. Nas freguesias dos Territórios do Interior aumentaram, já nas restantes diminuíram, em particular nas Freguesias de Transição.

No cômputo geral, no concelho de Amarante, em 2021, havia 3.741 fogos vagos, mais 363 do que em 2011.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por tipo de entidade proprietária											
	Ocupante proprietário		Particulares ou empresas privadas		Ascendentes ou descendentes		Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos		Autarquias locais		Cooperativas de habitação	
Concelho de Amarante	13939	71,0%	3884	19,7%	1456	7,4%	71	0,4%	214	1,1%	71	0,4%
Freguesias Centrais da Cidade	2877	64,1%	1148	25,6%	232	5,2%	28	0,6%	194	4,3%	11	0,2%
Freguesias envolventes do Centro da Cidade	3466	70,9%	971	19,9%	423	8,6%	6	0,1%	10	0,2%	15	0,3%
Freguesias de Transição	5312	70,8%	1484	19,7%	639	8,5%	32	0,4%	9	0,1%	39	0,5%
Freguesias dos Territórios do Interior	2284	83,4%	281	10,3%	162	5,9%	5	0,2%	1	0,0%	6	0,2%

Fonte: INE

No município de Amarante, a identificação das entidades proprietárias dos alojamentos de residência habitual revela que o ocupante, simultaneamente proprietário, é dominante com 71% dos alojamentos, seguido de particulares ou empresas privadas com 19,7%. Já o município tem pequena parcela do património habitacional concelhio (1,1%).

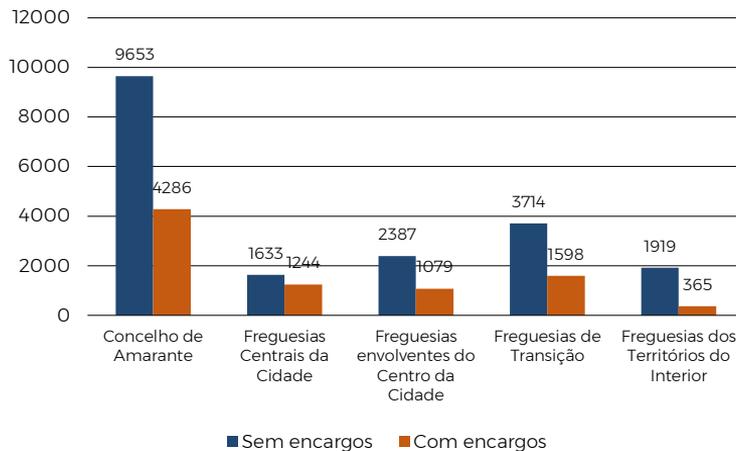
O padrão das freguesias Centrais da Cidade é particularmente diferenciado das restantes freguesias, designadamente com peso significativo dos particulares e empresas privadas (25,6%) e pela relevância do património público (4,9%).

O maior contraste situa-se nas freguesias dos Territórios do Interior, com predominância esmagadora do proprietário ocupante (83,4%).

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º) sem e com encargos por compra, 2021



Fonte: INE

É importante o n.º de alojamentos propriedade dos ocupantes no município (4.286) com encargos por compra, num contexto de taxas de esforço que tem vindo a subir.

Sobressaem, ainda, neste indicador, as freguesias de Transição onde n.º de alojamentos com encargos é o maior das várias zonas estudadas do concelho.

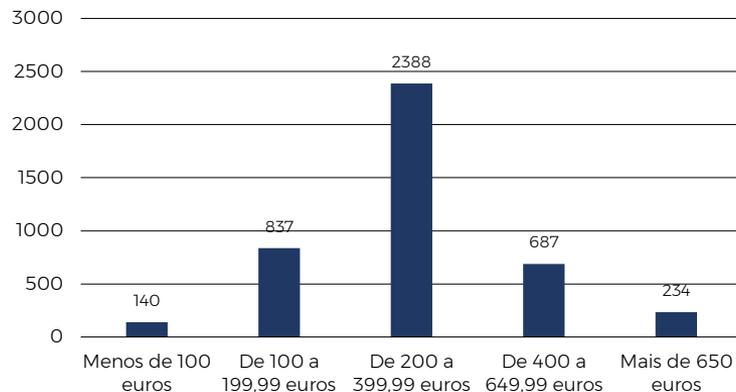
A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No município de Amarante, em 2021, a mediana do esforço mensal com encargos financeiros de aquisição de habitação situava-se na classe dos 200 a 400 euros (atualmente, este panorama estará alterado com a recente subida das taxas de juro).

**Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
propriedade dos ocupantes por escalão mensal de encargos
financeiros devidos à aquisição, 2021
Concelho de Amarante**

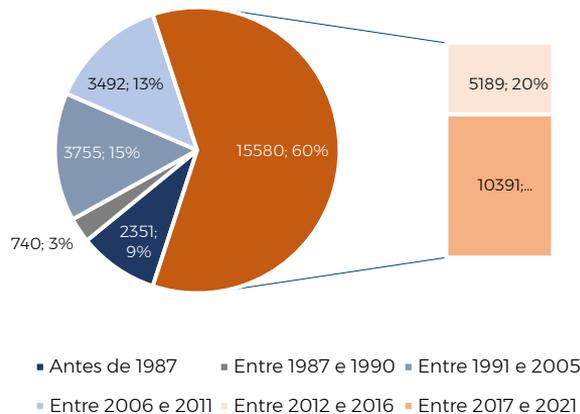


Fonte: INE

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

**Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
(N.º e %) arrendados por época de celebração do contrato
de arrendamento**



Fonte: INE

Em termos de arrendamento/subarrendamento, 60% dos contratos são inferiores a 9 anos, no município de Amarante, valores que revelam alguma mobilidade residencial.

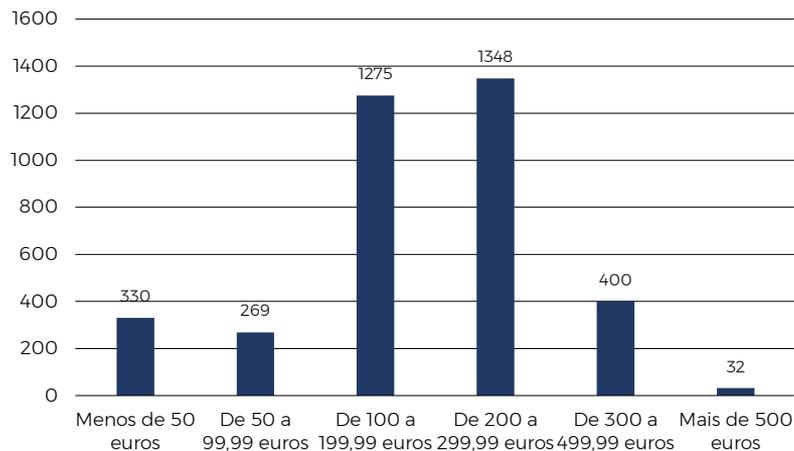
A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.1 RETRATO CENSITÁRIO

No município de Amarante, em 2021, os escalões de renda mensal mais frequentes situavam-se entre os 200 e 400 euros e entre os 100 e 200 euros (o aumento das rendas dos novos contratos deverão agravar em breve este retrato).

Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor mensal da renda Concelho de Amarante - 2021

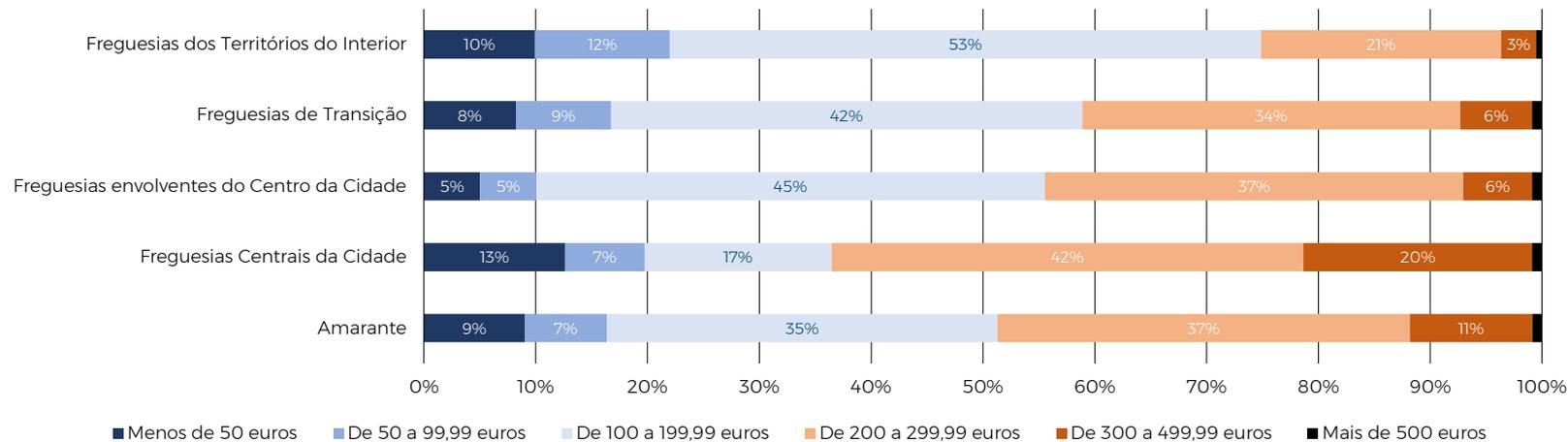


Fonte: INE

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.1 RETRATO CENSITÁRIO

Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (%) por escalão do valor mensal da renda



Fonte: INE

Nas freguesias Centrais da Cidade as rendas são mais elevadas (63% dos contratos têm rendas superiores a 200 euros e 21% superiores a 300 euros), panorama distinto das restantes freguesias do concelho.

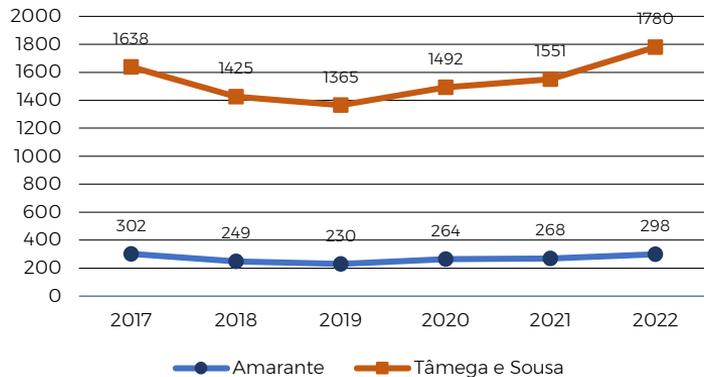
É nas freguesias dos Territórios do Interior que as rendas são mais baixas, com 75% dos contratos a apresentarem rendas inferiores a 200 euros.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.2 DINÂMICOS DO MERCADO HABITACIONAL

A informação base analisada neste ponto foi recolhida nas estatísticas de rendas da habitação ao nível local e nas estatísticas de preços da habitação ao nível local, fornecidas pelo INE.

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º)



Fonte: INE

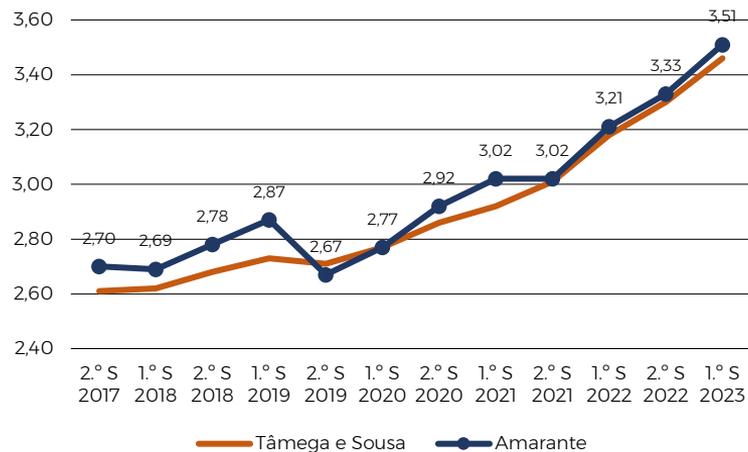
De 2017 a 2022, o número de contratos de arrendamento celebrados anualmente no concelho manteve-se muito constante (cerca de 300 contratos).

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.2 DINÂMICOS DO MERCADO HABITACIONAL

Esta dinâmica na oferta de arrendamento tem-se revelado insuficiente para a procura existente, pois a evolução dos valores de arrendamento por m² tem registado um aumento significativo (30% em 12 semestres).

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€); Semestral



Fonte: INE

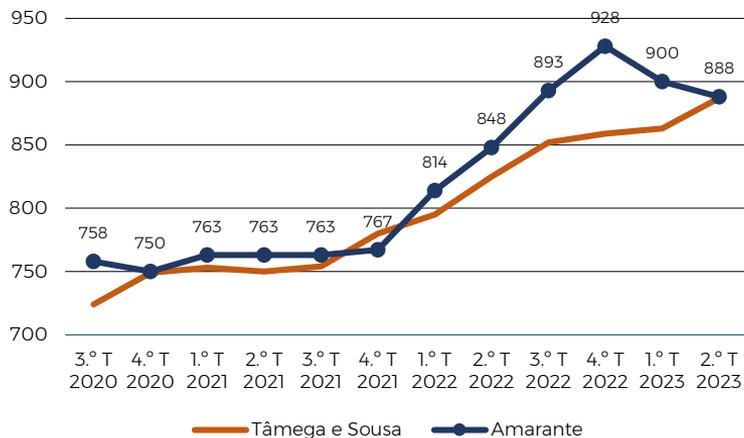
A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.2 DINÂMICOS DO MERCADO HABITACIONAL

A análise do mercado de venda de habitações mostra que, no 2º trimestre de 2023, o valor de venda por m² no concelho de Amarante situava-se nos 888 €, valor semelhante da mediana da NUT Tâmega e Sousa.

No período em análise verifica-se, ainda, uma variação positiva dos valores de venda por m² de 130 €, tendo-se registado um máximo no 4.º trimestre de 2022.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€); Trimestral



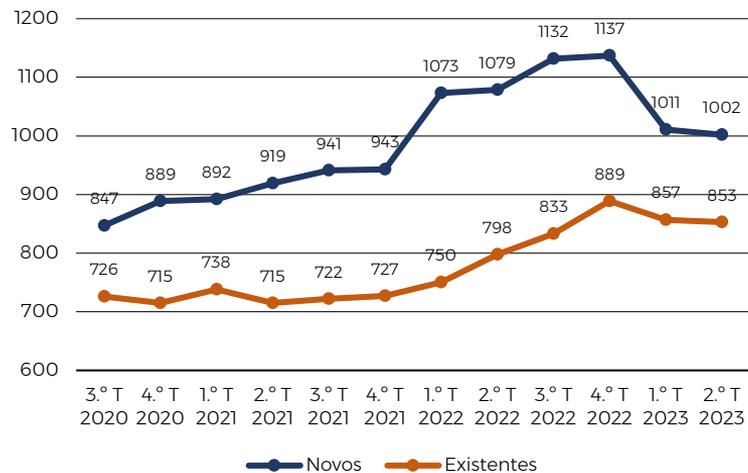
Fonte: INE

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível
3.2 DINÂMICOS DO MERCADO HABITACIONAL

carta municipal de habitação do município de amarante

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) Amarante; Trimestral



Fonte: INE

Em Amarante, o diferencial entre o valor mediano das vendas por m² de alojamentos novos e usados tem-se mantido relativamente estável nos últimos 3 anos (149€/m² no 2.º T de 2023).

Os alojamentos novos sofreram um aumento de 18,3%, nos últimos 3 anos, situando-se no 2.º T de 2023 nos 1.002 €/m², já para os alojamentos usados o valor cresceu 17,5% no mesmo período, fixando-se nos 853€/m².



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.3 PANORAMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Em 2019, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, foi lançado, pelo governo, o Programa de Arrendamento Acessível (agora rebatizado de Programa de Apoio ao Arrendamento - PAA), que teve expressão e impacto muito diminutos, em termos nacionais e no concelho de Amarante.

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o município de Amarante lançou, em novembro de 2023, um programa com a mesma matriz, mas de cariz municipal – Programa Municipal Habit’Amarante.

Este programa tem como objetivo alargar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço e tipologia.

O Município pretende lançar consultas públicas para contratualizar com os proprietários interessados, tendo as habitações como limites máximos de renda, os seguintes: T0: 219 €; T1: 301 €; T2: 385 €; T3: 465 €; T4: 520 € (valores atualizados segundo a Portaria 53/2024).

Os proprietários beneficiam de isenção de tributação das rendas em IRS e em IRC e isenção de pagamento de IMI para contratos de arrendamento com uma duração igual ou superior a 5 anos.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.3 PANORAMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

As habitações arrendadas pelo município serão subarrendadas, por sorteio, a agregados familiares que preenchem condições de acesso fixadas pelo Programa. Em termos de rendimentos, nas tipologias mais frequentes, são estes os requisitos:

Tipologia da habitação	Rendimentos Anuais Mínimos		Rendimentos Máximos	
	Sem subsídio municipal	Com subsídio municipal de 30%	Condições Gerais	Dimensão do agregado para rendimentos máximos
T0	7 510 €	5 257 €	38 632 €	1 adulto
T1	10 326 €	7 228 €	48 632 €	2 adultos
T2	13 142 €	9 199 €	58 632 €	2 adultos +2 dependente
T3	15 958 €	11 171 €	68 632 €	2 adultos + 4 dependentes

Fontes CMA: Programa Municipal Habit'Amarante.
Portarias 52 e 53 de 2024

O Programa Municipal Habit'Amarante ainda não pode ser avaliado em termos de resultados, pois ainda não foi lançada nenhuma consulta pública para arrendamento de habitações e, por consequência, não existem subarrendamentos nesta modalidade.

A.3

análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.4 BREVE REGISTO DO REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO E DO REGIME DE SUBSÍDIO AO ARRENDAMENTO

O município do Amarante detém 7 conjuntos de habitação social, num total de 244 habitações. Neste conjunto 3 fogos estão vocacionados para alojamento temporário.

PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL 2023	HABITAÇÕES (N.º)		
	Ocupadas	Devolutas	Total
S. Lázaro	119	1	48
Bouça do Pombal	75	1	32
Cancela de Abreu	56	32	88
Barracão	40*	3	39
Chentuada	25*	1	26
Padronelo	7*	0	7
Louredo	2	2	4
Total	201	40	244

Fonte: CMA

* Inclui um alojamento temporário



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.4 BREVE REGISTO DO REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO E DO REGIME DE SUBSÍDIO AO ARRENDAMENTO

Cinco destes conjuntos situam-se nas freguesias Centrais da Cidade e apenas dois são mais afastados (Padronelo e Louredo).

Este património é gerido pelo município de Amarante ao qual se aplica, na maioria das situações, o regime de arrendamento apoiado aos agregados residentes. Existem todavia 19 agregados residentes nos conjuntos Cancela de Abreu e Barracão aos quais se aplica o regime de renda condicionada.

A atribuição da Habitação Social em regime de arredamento apoiado é efetuada através de concurso por classificação, que abre sempre que o município disponha de habitações.

Assim, este stock habitacional tem permitido realizar um conjunto limitado de realojamentos por concurso, a saber:

- Concurso de 2018 (8 habitações - 2T2; 4T3; 2T4) - apresentaram candidatura 36 agregados;
- Concurso de 2021 (9 habitações - 4T2; 3T3; 2T4) - apresentaram candidatura 65 agregados;
- Concurso de 2023, ainda em fase final de avaliação (5 habitações - 2T2; 3T3) - apresentaram candidatura 36 agregados, tendo sido admitidos apenas 21 agregados.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.4 BREVE REGISTO DO REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO E DO REGIME DE SUBSÍDIO AO ARRENDAMENTO

O município do Amarante dispõe de um regime de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos, através da atribuição de um subsídio de renda mensal, por períodos máximos de cinco anos.

Anualmente, os agregados necessitados apresentam candidatura. Nos últimos 5 anos a dinâmica de candidaturas foi a seguinte:

Ano	Candidaturas apresentadas	
	Nº	Taxa média de esforço dos agregados
2018	36	49,8%
2019	29	51,6%
2020	39	37,7%
2021	39	55,1%
2022	34	52,6%
2023	25	57,4%

Fonte: CMA

Estas 202 candidaturas distribuíram-se 52% pelas freguesias Centrais da Cidade, 29% pelas freguesias envolventes do Centro da Cidade e 18% nas freguesias de Transição.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.4 BREVE REGISTO DO REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO E DO REGIME DE SUBSÍDIO AO ARRENDAMENTO

Em janeiro de 2024, o município de Amarante atribuiu subsídio de arrendamento a 148 agregados. No entanto, em virtude de 23 agregados estarem a beneficiar de apoio às rendas, medida integrada no programa "Mais Habitação" para ajudar as famílias a fazer face aos elevados custos habitacionais, estão apenas ativos 125 apoios ao arrendamento municipal, correspondendo a um valor médio de 56,5€ a cada agregado.

No âmbito da sua Estratégia Local de Habitação e do Acordo Colaboração (assinado com o IHRU em 2022 e revisto em 2023), o município de Amarante desenhou um conjunto de linhas de ação com vista a resolver as necessidades habitacionais dos agregados com maiores dificuldades e a viver em situações indignas.

Estas linhas de ação suportam um conjunto de soluções habitacionais promovidas pelo município, como por exemplo a reabilitação de fogos municipais ocupados e vagos, reabilitação/reconversão de equipamentos escolares, construção de habitações, aquisição e reabilitação de habitações. Para além do município, são promotores igualmente as Juntas de Freguesia, Entidades do Setor Social e proprietários de habitações (Beneficiários Diretos).

Todas estas intervenções (618 fogos) são financiadas pelo Programa 1.º Direito e pelo Plano de Recuperação e Resiliência, têm como horizonte de programação o ano de 2026 e representam um volume de investimento de cerca de 71.500.000€.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.5 SÍNTESE – PROBLEMAS E DESAFIOS

O aparente equilíbrio entre n° de famílias (agregados) e o n° de alojamentos, que o retrato censitário revela, esconde desajustamentos de diversa natureza, bem como diferenças territoriais no parque habitacional do concelho do Amarante.

As situações de desadequação entre as tipologias dos alojamentos e as dimensões dos agregados (traduzidas em situações de sobreocupação e subocupação) revelam tensões entre a procura e a oferta habitacional. Mais gravosas serão as situações de sobreocupação e que se agravaram na última década.

A diminuição de construção nova, na última década, introduziu tensões na procura e levou ao aumento dos preços praticados, quer na venda, quer no arrendamento.

O índice de envelhecimento do edificado compara bem com o valor para Portugal, mas as necessidades de reabilitação e conservação médias ou profundas no edificado são outros fatores negativos para utilização do parque habitacional, indicadores registados fundamentalmente nas freguesias dos Territórios do Interior.

A concentração habitacional manifesta-se, fundamentalmente, nas freguesias Centrais da Cidade, mas na última década aumentaram sobretudo os edifícios com 1 ou 2 alojamentos.

Os recursos habitacionais desaproveitados, traduzidos em alojamentos vagos, apresentam uma expressão significativa, embora na última década tenha aumentado o stock de alojamentos vagos para venda ou arrendamento e diminuído os alojamentos fora de mercado. Territorialmente, destacam-se as freguesias de Transição com grande volume de fogos no mercado (venda ou arrendamento).

O ocupante, simultaneamente proprietário dos alojamentos de residência habitual, é dominante em Amarante. No entanto, nas freguesias Centrais da Cidade é significativo o peso dos particulares e empresas privadas, bem como a relevância do património público.

O n° de alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra é importante no município, num contexto de taxas de esforço que tem vindo a subir. Sobressaem, neste indicador, as freguesias de Transição onde n° de alojamentos com encargos é o maior das várias zonas do concelho.



análise da procura de habitação e de habitação acessível

3.5 SÍNTESE – PROBLEMAS E DESAFIOS

Os preços de venda têm registado aumentos constantes e significativos para o mercado de Amarante, mantendo-se constante o diferencial de preços entre alojamentos novos e usados.

O mercado de arrendamento releva que a maioria dos contratos foram realizados na última década, mas anualmente o volume é baixo e constante. Em contraponto, o preço das rendas tem crescido significativamente, denotando uma dificuldade crescente de resposta à procura de casas para arrendar.

Este problema de desadequação do volume de oferta de habitação para arrendamento face à procura e aos elevados valores de rendas praticados, orientaram, nos últimos anos, a política pública municipal para a mobilização de fundos para diminuir a taxa de esforço dos agregados com estas despesas mensais a através da atribuição de um subsídio de renda.

Por outro lado, a política municipal de habitação tem sido orientada para gestão de conjuntos habitacionais públicos para o regime de renda apoiada ou condicionada . No entanto, a procura habitacional para este segmento do parque habitacional do concelho é significativa, sendo plasmada no número de candidaturas apresentadas nos regulares concursos para atribuição de habitações municipais.

No âmbito da Estratégia Local de Habitação estão previstas diversas tipologias de intervenção para aumentar este parque vocacionado para o arrendamento apoiado e responder às necessidades identificadas.

O financiamento destas ações é garantido através do programa 1.ºDireito e Plano de Recuperação e Resiliência e tem como horizonte de concretização o ano de 2026.

A.4

**identificação dos
padrões de
vulnerabilidade
social e habitacional**



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

Em continuidade com o trabalho anteriormente efetuado, este ponto do diagnóstico visa analisar a intensidade, evolução e espacialização das situações de vulnerabilidade, traçando um quadro de referência para a identificação de contextos de risco e de carência e para a discussão sobre a territorialização das políticas de habitação e a concretização dos princípios de inclusão e justiça social e territorial.

A Carta Municipal de Habitação de Amarante deve contribuir para a adequação das políticas habitacionais e dos seus instrumentos aos diferentes contextos – mais gerais ou mais específicos – do concelho e, simultaneamente, para a definição das escalas de intervenção mais apropriadas à mobilização dos agentes dessas políticas.

A identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho de Amarante sustenta-se na análise de quatro dimensões principais (ver quadro seguinte):

- Envelhecimento;
- Desemprego e baixas qualificações;
- Grupos vulneráveis;
- Carência habitacional.

Cada uma destas dimensões é decomposta em diversas variáveis mais específicas, as quais possibilitam estudar com maior pormenor as situações de vulnerabilidade social e habitacional que caracterizam o município de Amarante. Assim, na dimensão:

- **Envelhecimento**, estudam-se as variáveis: População com 65 e mais anos de idade; Índice de envelhecimento; e Agregados de 1 só pessoa com 65 e mais anos de idade.
- **Desemprego e baixas qualificações**, estudam-se as variáveis: Taxa de desemprego; Trabalhadores não qualificados; e População ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.
- **Grupos vulneráveis**, estudam-se as variáveis: População com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27); População em agregados institucionais; População cuja fonte de rendimento é o Rendimento Social de Inserção; Núcleos familiares monoparentais; e População com pelo menos uma dificuldade.
- **Carência habitacional**, estudam-se as variáveis: Edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas); Sobrelotação; Carência energética; e Carência de acessibilidade.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

Em termos metodológicos, recorreu-se à utilização de informação proveniente dos Censos 2021, apresentando e comparando os dados das variáveis em Portugal, no Norte, no Tâmega e Sousa, no concelho de Amarante e nas diferentes freguesias do município.

Como foi realçado, o objectivo reside em analisar os padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho de Amarante, identificando sobretudo as freguesias em que as dificuldades associadas ao setor habitacional são mais intensas e que, por isso, necessitam de particular atenção.

Importa ainda destacar que se reconhecem algumas limitações nas opções realizadas deste estudo, nomeadamente:

- Na escolha das variáveis, que podiam ser outras e assim afectar de forma diferente os padrões de social e habitacional do concelho;
- Na fonte de informação, que podia não se centrar exclusivamente nos Censos 2021;
- Na escala espacial de tratamento de informação, que incide na freguesia e que podia ter maior detalhe, designadamente ao ser também disponibilizada ao nível da subsecção estatística (embora a informação seja mais reduzida).

Contudo, entende-se que, quer as variáveis escolhidas, quer a fonte e a escala consideradas, são as mais relevantes para o objetivo deste estudo, permitindo uma identificação clara dos principais padrões de vulnerabilidade social e habitacional do concelho de Amarante.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

DIMENSÃO	VARIÁVEIS
Envelhecimento	População residente com 65 ou mais anos (em percentagem do total)
	Índice de envelhecimento
	Agregados familiares clássicos constituídos por uma pessoa com 65 ou mais anos (em percentagem do total de agregados)
Desemprego e baixas qualificações	Taxa de desemprego
	Trabalhadores não qualificados (em % do total da população empregada)
	População residente com 15 e mais anos de idade, ativa, com o nível de escolaridade mais elevado: ensino básico ou menos (em percentagem do total)
Grupos vulneráveis	População com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27) (em percentagem do total)
	População residente em agregados institucionais (em percentagem do total)
	RSI: População residente com 15 e mais anos de idade, com fonte de rendimento: Rendimento Social de Inserção (em percentagem do total)
	Proporção de núcleos familiares monoparentais (no total de núcleos familiares)
	População residente com 5 e mais anos de idade com pelo menos uma dificuldade (em percentagem do total)
Carência habitacional	Degradação: edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas) (em percentagem do total de edifícios)
	Sobrelotação: agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos sobrelotados (em percentagem do total de agregados)
	Carência energética: agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem aquecimento (em percentagem do total)
	Carência de acessibilidade: alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas (em percentagem do total)



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

A dimensão “Envelhecimento” é aqui estudada a partir de três variáveis: a percentagem de população com 65 e mais anos de idade; o índice de envelhecimento; e a percentagem de agregados de 1 só pessoa com 65 e mais anos de idade.

Esta dimensão cruza-se com a habitação através das problemáticas da mudança nos rendimentos (e do sistema de bem-estar social), da acessibilidade física e da adaptação a novas necessidades, da localização e acessibilidade a diferentes serviços, e mesmo da procura de novas formas de habitação.

Como se observa no quadro seguinte, todas as variáveis caracterizadoras desta dimensão assumem valores muito elevados e preocupantes no município de Amarante, sendo em termos gerais idênticos aos valores da Região Norte, mas piores do que os valores da NUT III do Tâmega e Sousa. O envelhecimento constitui um problema estrutural na situação demográfica do município de Amarante.

Entre as freguesias com valores mais elevados da dimensão “Envelhecimento” encontram-se as freguesias de Ansiães, Jazente, Candemil, ou a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei, apresentando valores sempre superiores às médias do concelho e, também, às médias nacionais.

Entre as freguesias com valores mais baixos na dimensão “Envelhecimento” são de salientar Louredo, Fregim, Vila Caiz, Travanca, Lomba ou a U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina), apresentando valores sempre inferiores às médias do concelho e às médias nacionais.

Constata-se assim que na dimensão “Envelhecimento” existe uma clara assimetria no concelho, com as freguesias localizadas mais a este do concelho a apresentarem uma população mais envelhecida, e as freguesias localizadas mais a oeste do concelho a possuírem uma população mais jovem.

Em termos dinâmicos, comparando estes dados com a informação relativa a 2011, verifica-se que as variáveis da dimensão “Envelhecimento” aumentaram em praticamente todas as freguesias do concelho de Amarante.



Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

Local de residência	% População 65 e mais anos	Índice de Envelhecimento	% Agregados 1 idoso isolado 65 ou mais anos
Portugal	23,43	182,07	12,46
Norte	22,59	184,08	10,72
Tâmega e Sousa	19,07	149,51	8,88
Amarante	22,22	187,62	10,43
Ansiães	37,4	584,85	23,72
Candemil	30,2	491,67	17
Fregim	20,33	144,91	6,83
Fridão	25	267,74	11,72
Gondar	24,09	202,19	9,53
Gouveia (São Simão)	28,08	241,79	11,21
Jazente	33,08	450	13,59
Lomba	21,95	156,52	10,33
Louredo	17,78	136,59	8,3
Lufrei	21,58	194,35	10,56
Mancelos	21,17	198,34	8,63
Padronelo	27,06	283,33	13,09
Rebordelo	25,09	239,29	17,48
Salvador do Monte	27,74	272,53	12,17
Telões	20,13	171,27	10,25
Travanca	20,63	176,6	9,09
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	25,22	210,98	15,19



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

Local de residência	% População 65 e mais anos	Índice de Envelhecimento	% Agregados 1 idoso isolado 65 ou mais anos
U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão	22,1	170,74	10,65
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	30,83	404,76	13,1
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	20,34	163,13	9,24
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	20,78	165,59	9,27
U.F. de Olo e Canadelo	29,72	300	14,04
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	21,11	168,75	10,67
Vila Caiz	17,83	145,98	8,39
Vila Chã do Marão	25,58	239,77	11,82
Vila Meã	21,79	199	9,59

Fonte: INE, Censos (2021)

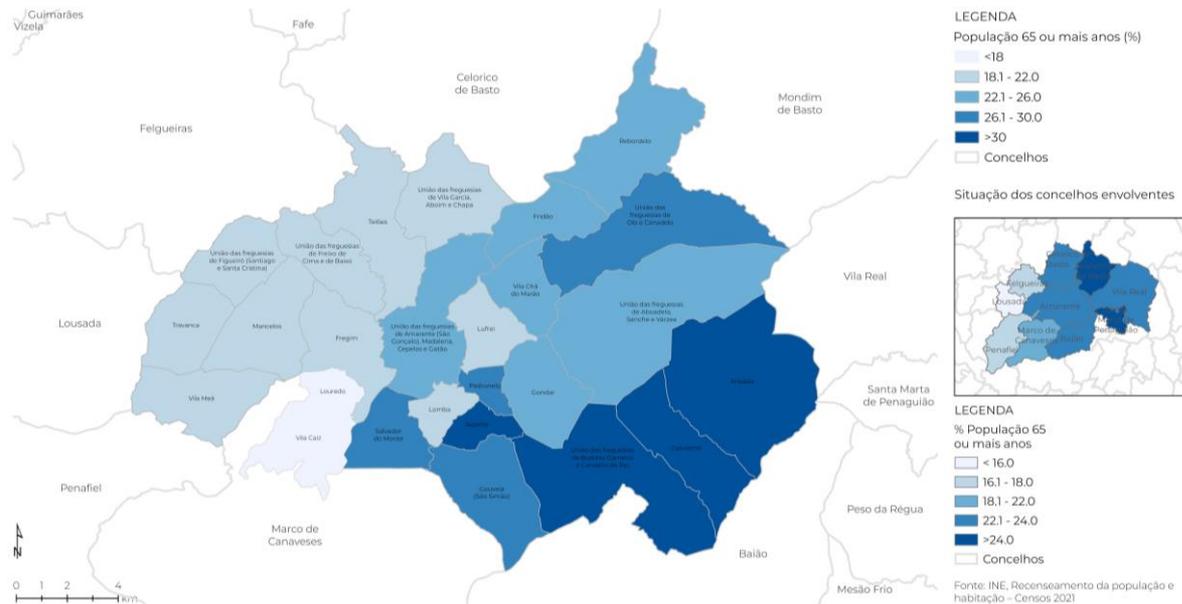
A.4

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

POPULAÇÃO 65 E MAIS ANOS

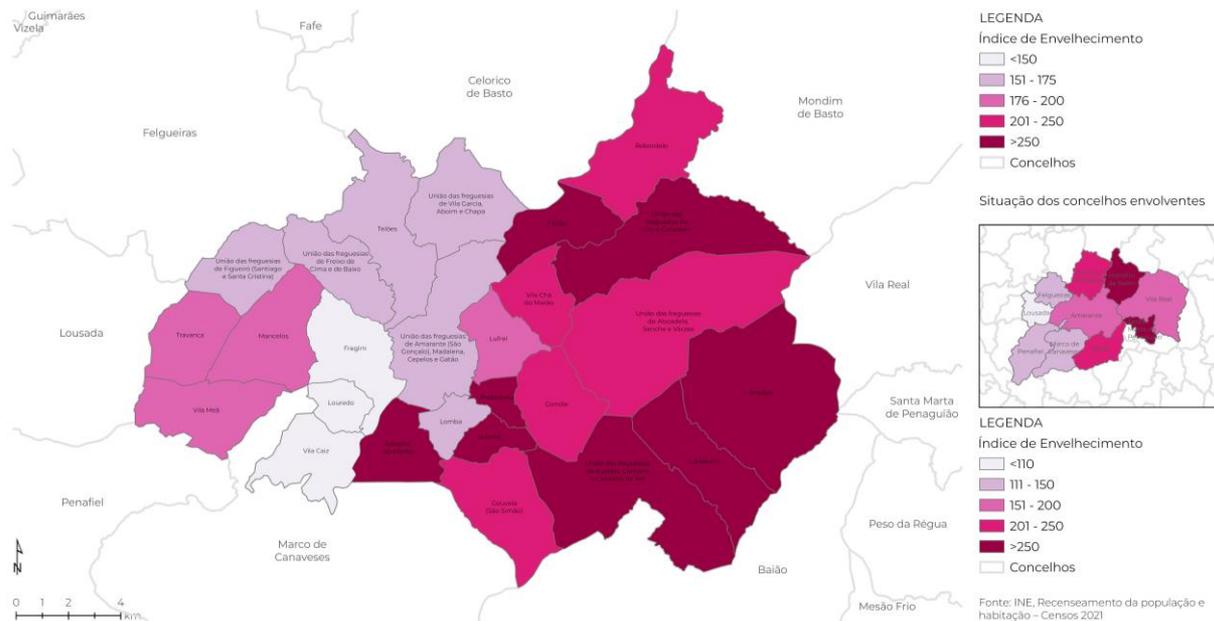
(%)



Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO

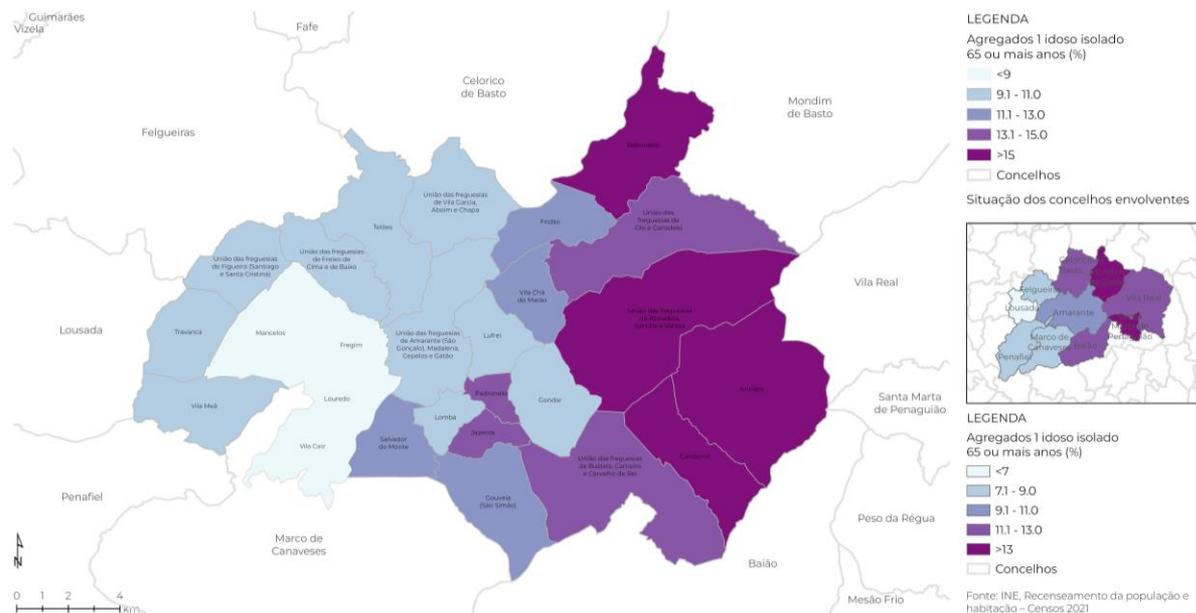


Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.1 ENVELHECIMENTO

AGREGADOS 1 IDOSO ISOLADO 65 OU MAIS ANOS

(%)





identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

A dimensão “Desemprego e baixas qualificações” é aqui estudada a partir de três variáveis: a taxa de desemprego, a percentagem de trabalhadores não qualificados no total da população empregada, e a percentagem da população ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.

Esta dimensão cruza-se com a habitação através da relação entre as condições de acesso e manutenção na habitação e as trajetórias – e, eventualmente, a precariedade – do emprego e do rendimento.

Na comparação do concelho de Amarante com as médias Nacional, do Norte e do Tâmega e Sousa (ver quadro seguinte), verifica-se que o comportamento das três variáveis analisadas é dispar: valores mais altos de desemprego; menores percentagens de trabalhadores não qualificados; e maior percentagem de população ativa com baixa escolarização (com exceção do Tâmega e Sousa).

No que respeita à taxa de desemprego, as freguesias com percentagens mais elevadas são Ansiães, Padronelo, Candemil, a U.F. de Olo e Canadelo e a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei; as freguesias com percentagens mais baixas de taxa de desemprego são Lomba, Salvador do Monte, Louredo e a U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa.

No que concerne aos trabalhadores não qualificados, as freguesias com maiores percentagens são Gouveia (São Simão), Rebordelo, a U.F. de Olo e Canadelo e a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei; as freguesias em que a percentagem é menor são Gondar, Vila Caiz, a U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão, e a U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa.

As freguesias do concelho de Amarante com maior percentagem de população ativa com baixa escolarização são Ansiães, Rebordelo, Candemil, e a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei; em sentido oposto, as freguesias com menor percentagem são Lomba, Lufrei, a U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão, e a U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa.

Em termos dinâmicos, comparando esta informação com os dados referentes a 2011, verifica-se uma melhoria da situação no que diz respeito à taxa de desemprego, à percentagem de trabalhadores não qualificados no total da população empregada, e à percentagem da população ativa com um nível de escolaridade mais elevado igual ou inferior ao ensino básico.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

Local de residência	Taxa de desemprego	Trabalhadores não qualificados	Escolaridade: ativos com ensino básico ou menos
Portugal	8,13	15,44	39,17
Norte	8,42	15,16	43,71
Tâmega e Sousa	8,20	16,26	56,37
Amarante	9,42	14,92	50,59
Ansiães	16,67	13,85	68,59
Candemil	12,24	15,12	63,27
Fregim	7,26	14,43	52,66
Fridão	7,22	19,07	59,21
Gondar	8,93	13,60	49,69
Gouveia (São Simão)	8,50	20,77	54,50
Jazente	7,22	15,56	48,97
Lomba	4,44	14,83	44,44
Louredo	5,30	14,34	48,68
Lufrei	7,01	16,99	46,43
Mancelos	9,38	15,30	59,65
Padronelo	15,43	15,79	55,19
Rebordelo	9,47	23,26	67,37
Salvador do Monte	4,60	16,89	51,41
Telões	10,65	17,64	54,69
Travanca	8,18	15,08	59,54
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	10,41	19,24	56,37



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

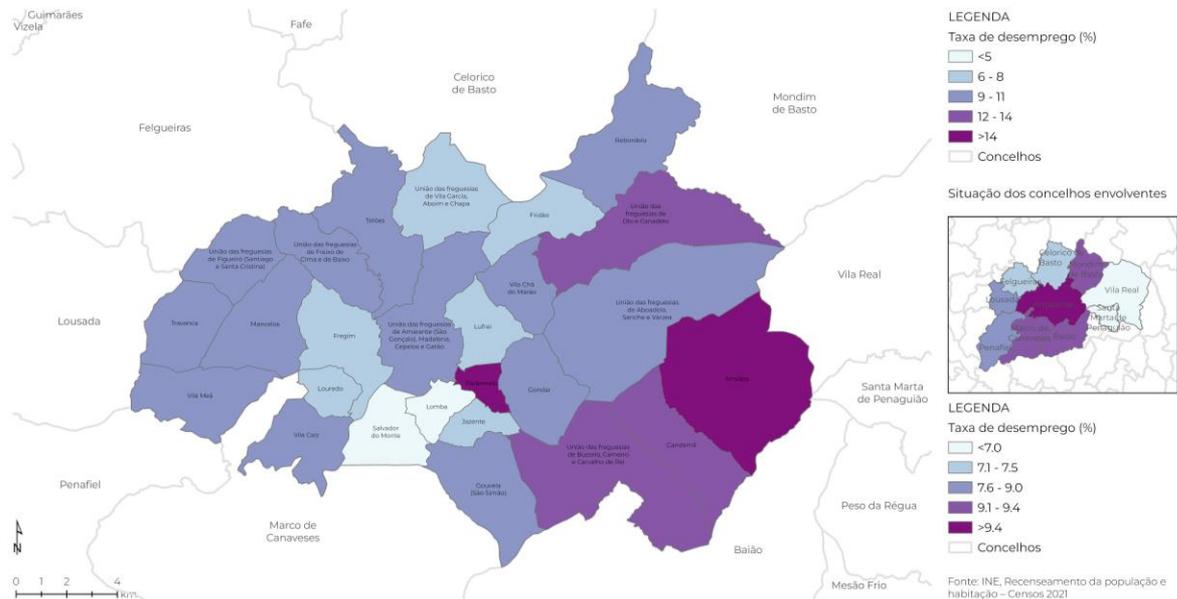
Local de residência	Taxa de desemprego	Trabalhadores não qualificados	Escolaridade: ativos com ensino básico ou menos
U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão	10,33	12,23	37,23
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	11,18	23,38	69,33
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	10,33	14,66	58,00
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	9,55	15,59	51,30
U.F. de Olo e Canadelo	11,46	26,62	60,51
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	6,58	12,48	48,15
Vila Caiz	8,89	13,67	57,93
Vila Chã do Marão	8,22	20,37	57,79
Vila Meã	9,95	14,33	52,14

Fonte: INE, Censos (2021)

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

TAXA DE DESEMPREGO (%)

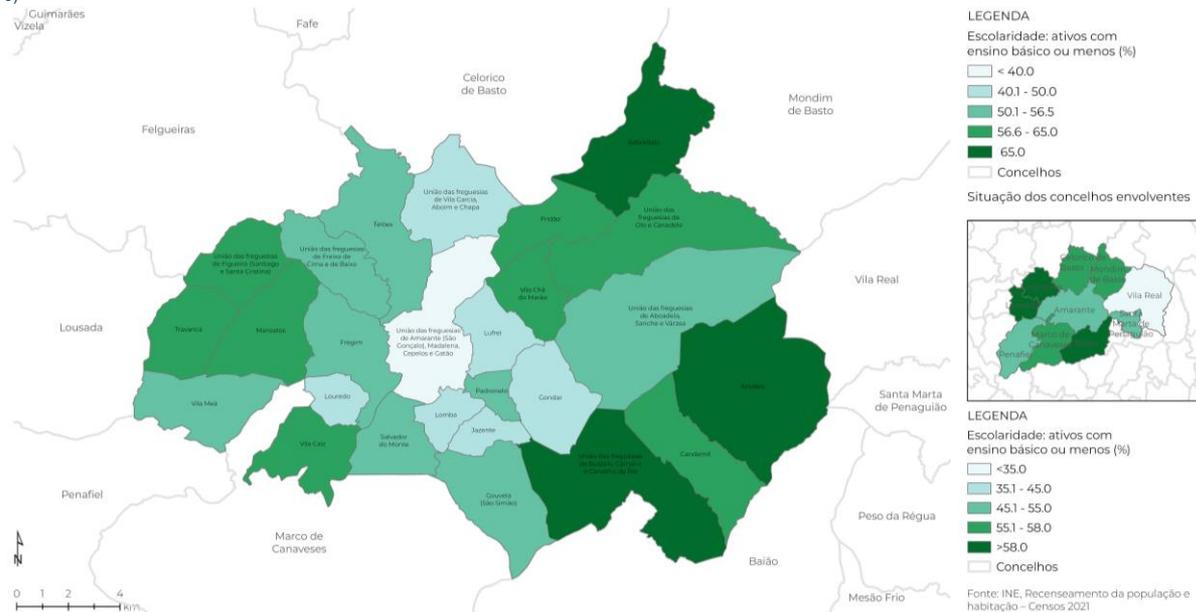


Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.2 DESEMPREGO E BAIXAS QUALIFICAÇÕES

POPULAÇÃO COM 15 E MAIS ANOS DE IDADE, ATIVA, COM O NÍVEL DE ESCOLARIDADE MAIS ELEVADO: ENSINO BÁSICO OU MENOS (%)

(%)





identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

A dimensão “Grupos vulneráveis” é aqui estudada a partir das seguintes variáveis: população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27), população em agregados institucionais, população cuja fonte de rendimento é o Rendimento Social de Inserção, núcleos familiares monoparentais e população com pelo menos uma dificuldade.

Esta dimensão cruza-se com a habitação, por um lado, através da maior exposição de alguns destes grupos às situações de pobreza, e, por outro lado, da relação de maior fragilidade destes grupos com os mercados de habitação, por exemplo o arrendamento.

Analisando os dados ao nível do município, verifica-se que as variáveis estudadas assumem em Amarante valores próximos dos registados nas médias nacional e regional, com exceção da percentagem da população com nacionalidade estrangeira (fora da UE-27) que é relativamente mais baixa no concelho.

A espacialização destas situações de vulnerabilidade não é uniforme no município de Amarante, não sendo evidentes nos mapas lógicas na territorialização dos resultados obtidos.

Apenas 6 freguesias do concelho têm população em agregados institucionais, sendo de salientar as percentagens mais elevadas de Fregim, Gondar e da U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão.

No caso da população cuja fonte de rendimento é o RSI, as freguesias em que maior percentagem de população recorre a este apoio são Gouveia (São Simão), Ansiães, Travanca, e a U.F. de Olo e Canadelo.

No que concerne aos núcleos familiares monoparentais, os valores mais altos registam-se sobretudo nas freguesias mais urbanas e populosas do centro e oeste do concelho, com particular destaque para Lufrei e para a U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

No que respeita à população residente com pelo menos uma dificuldade, as freguesias com percentagens maiores são Vila Chã do Marão, a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei e a U.F. de Olo e Canadelo Vila Chã do Marão; em sentido oposto, as freguesias com percentagens mais baixas são Lomba, Candemil, e a U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa.

Em termos dinâmicos, importa sublinhar que nos últimos anos (entre 2011 e 2021) se assistiu no concelho de Amarante ao agravamento de algumas variáveis da dimensão “Grupos vulneráveis”, nomeadamente ao aumento população em agregados institucionais, ao aumento da dependência do RSI, e ao crescimento dos núcleos familiares monoparentais. Este agravamento reforça a relevância de uma forte articulação e complementaridade entre as políticas de habitação e as políticas sociais, designadamente nas freguesias mais urbanas do município.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

Local de residência	% População residente estrangeira fora da EU 27	% Pessoas em agregados institucionais	% Pessoas com fonte de rendimento RSI	% núcleos familiares monoparentais	% População residente com pelo menos uma dificuldade
Portugal	4,3	1,4	1,1	18,5	43,7
Norte	2,2	1,1	1,2	16,8	44,4
Tâmega e Sousa	0,8	0,9	1,3	14,9	45,8
Amarante	0,9	0,8	1,5	15,8	46,8
Ansiães	0,6	0,0	2,7	9,9	50,0
Candemil	1,5	0,0	1,3	13,8	42,5
Fregim	0,4	4,0	0,9	13,4	45,0
Fridão	1,2	0,0	0,7	15,5	49,3
Gondar	1,4	2,0	1,1	12,0	49,6
Gouveia (São Simão)	1,2	0,0	3,5	10,2	50,9
Jazente	0,8	0,0	1,0	12,6	50,4
Lomba	1,2	0,0	0,7	12,6	38,9
Louredo	0,2	0,0	0,4	11,7	44,3
Lufrei	0,4	0,0	1,3	17,3	48,2
Mancelos	0,2	0,0	1,4	14,6	50,4
Padronelo	0,7	0,0	1,6	13,1	47,8
Rebordelo	0,0	0,0	1,3	16,3	45,8
Salvador do Monte	0,6	0,0	0,6	14,5	49,7
Telões	1,0	0,0	1,5	16,1	45,9
Travanca	0,7	0,0	2,1	13,7	50,3
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	1,4	0,0	1,6	16,5	47,6



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

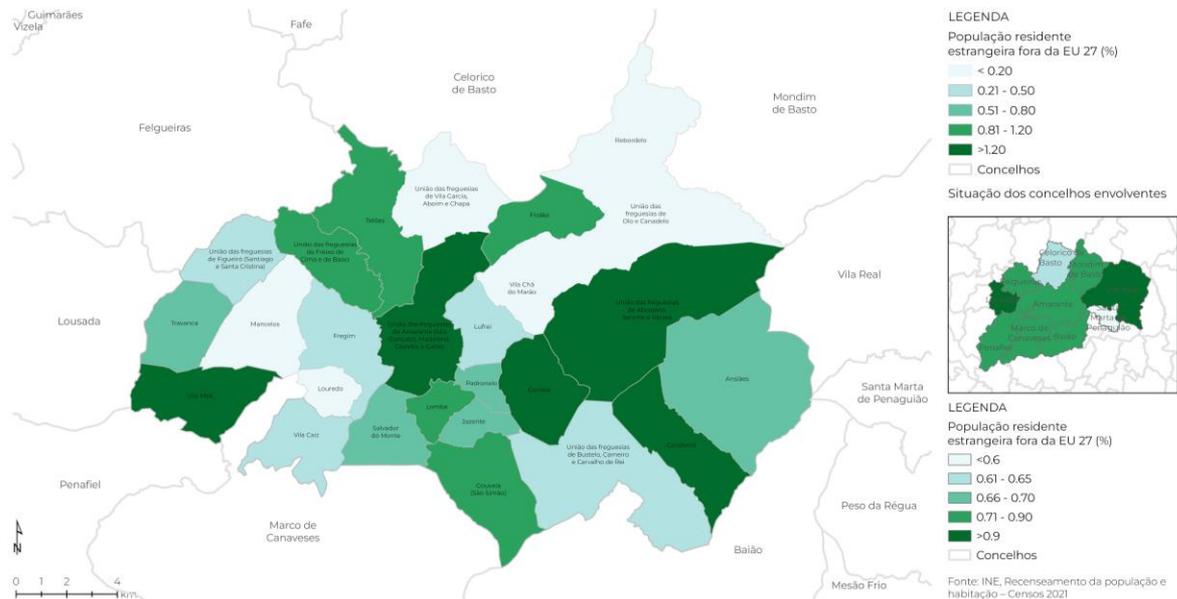
Local de residência	% População residente estrangeira fora da EU 27	% Pessoas em agregados institucionais	% Pessoas com fonte de rendimento RSI	% núcleos familiares monoparentais	% População residente com pelo menos uma dificuldade
U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão	1,3	2,3	1,5	21,1	44,8
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	0,5	0,0	1,3	12,2	58,1
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	0,4	0,0	1,8	16,2	48,4
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	1,0	0,4	1,3	15,5	48,3
U.F. de Olo e Canadelo	0,2	0,0	2,8	12,8	52,5
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	0,2	0,0	1,0	12,0	41,0
Vila Caiz	0,4	0,0	1,0	12,2	46,4
Vila Chã do Marão	0,0	0,1	1,5	12,7	51,2
Vila Meã	1,4	0,1	1,9	15,5	44,3

Fonte: INE, Censos (2021)

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

POPULAÇÃO RESIDENTE ESTRANGEIRA FORA DA EU 27 (%)

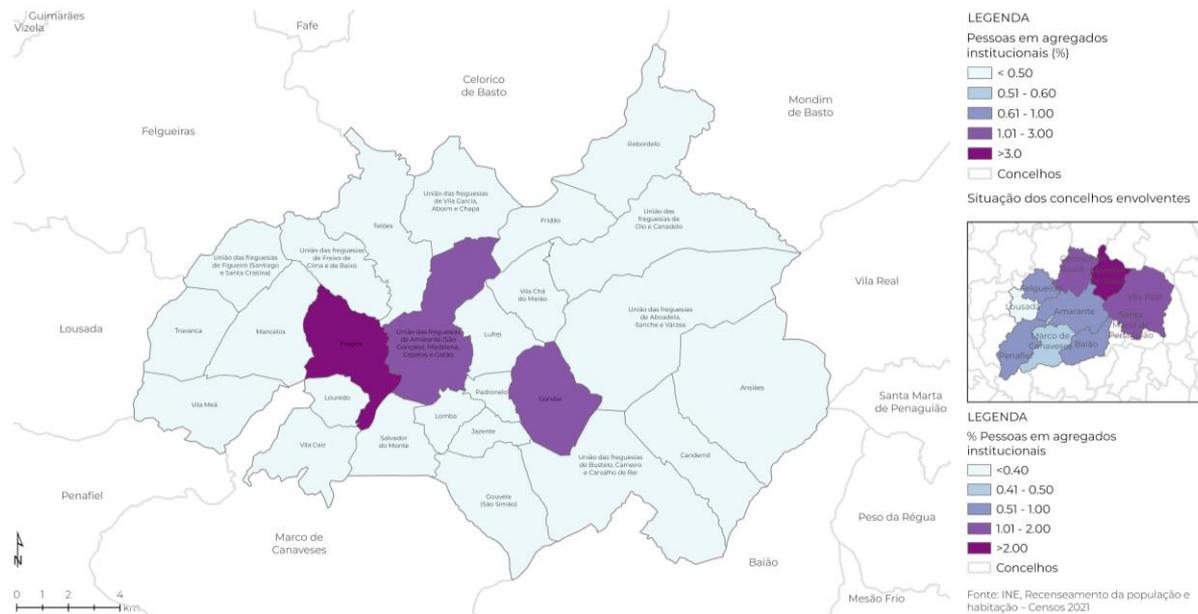


Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

POPULAÇÃO RESIDENTE EM AGREGADOS INSTITUCIONAIS (%)

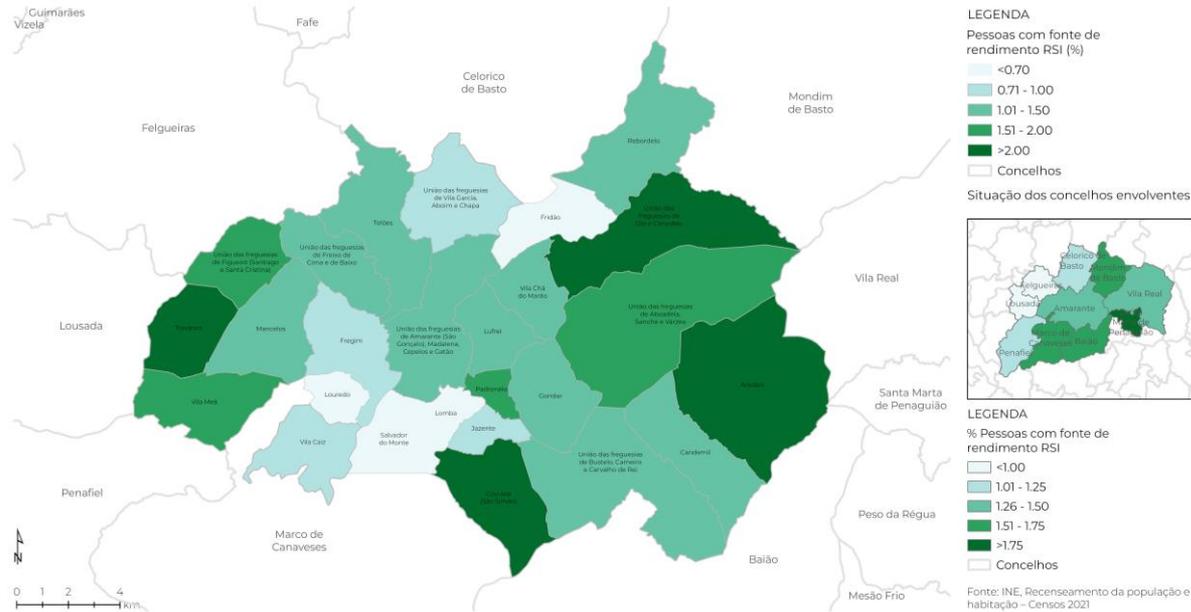
(%)



A.4

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional
4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

RSI: POPULAÇÃO RESIDENTE COM 15 E MAIS ANOS DE IDADE, COM FONTE DE RENDIMENTO: RENDIMENTO SOCIAL DE INSERÇÃO (%)

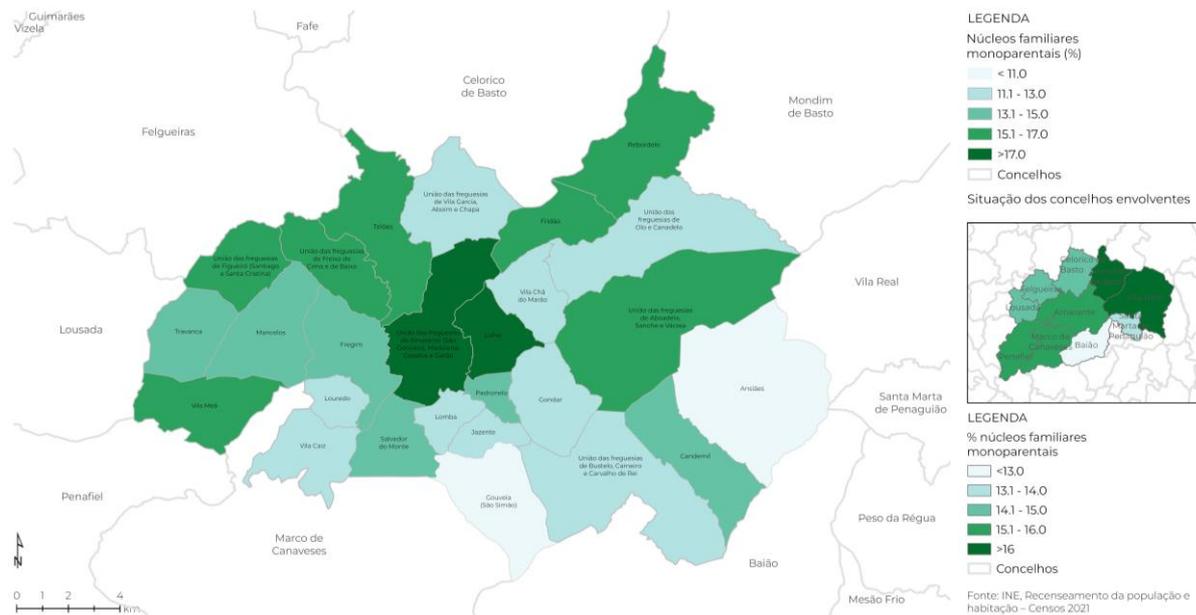


identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

NÚCLEOS FAMILIARES MONOPARENTAIS

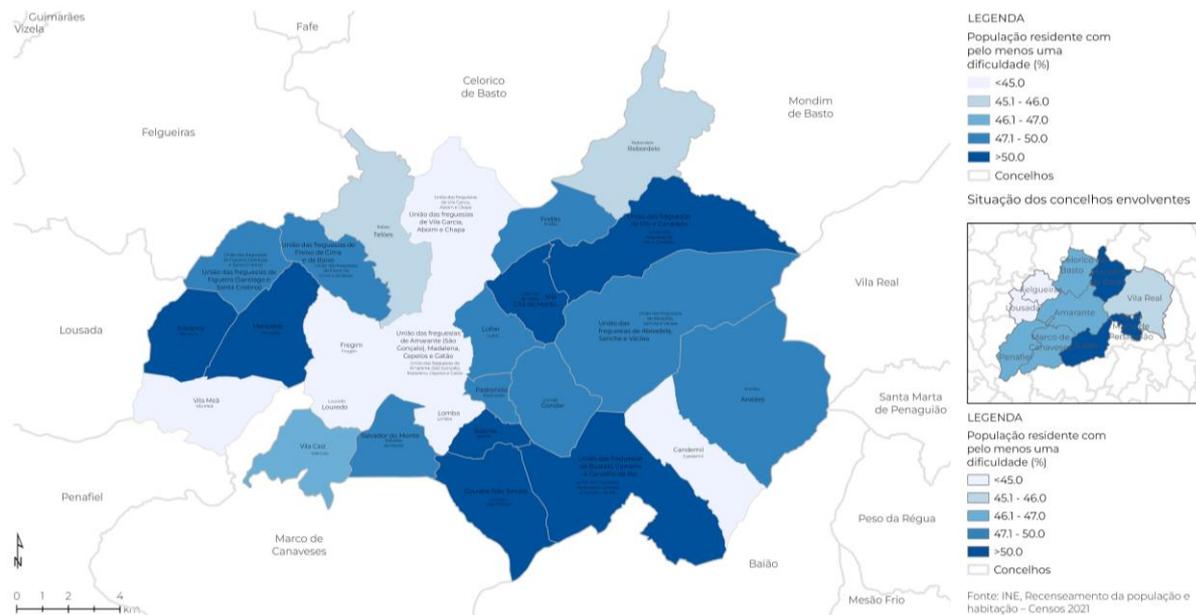
(%)



Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.3 GRUPOS VULNERÁVEIS

POPULAÇÃO RESIDENTE COM PELO MENOS UMA DIFICULDADE (%)





Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A dimensão “Carências habitacionais” é aqui estudada a partir de quatro variáveis: a degradação do edificado, aferida pela percentagem de edifícios com necessidades de reparação (médias ou profundas); a sobrelotação, aferida a agregados domésticos privados em alojamentos familiares clássicos sobrelotados; a carência energética, aferida pela percentagem de agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; a carência de acessibilidade, aferida pela percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Analisando os dados ao nível do município, concluiu-se que nas variáveis estudadas assumem em Amarante melhores resultados que os verificados nas médias do País, do Norte e do Tâmega e Sousa (com exceção da degradação do edificado).

Importa realçar que 16,8% dos edifícios de Amarante estão degradados, precisando de reparações médias ou profundas. Entre as freguesias com um parque habitacional mais degradado destacam-se Gouveia (São Simão), Gondar e a U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei, onde mais de um quarto dos edifícios necessitam de reparações médias ou profundas.

Relativamente à percentagem de alojamentos familiares clássicos sobrelotados, são essencialmente as freguesias de Rebordelo, Vila Caiz, e a U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea que apresentam alojamentos com maior sobrelotação.

De realçar que em Amarante a carência energética abrange cerca de 20% dos agregados familiares, sendo mais expressiva nas freguesias situadas a oeste do concelho, nomeadamente em Vila Meã, Mancelos, Travanca, Telões, e na U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina).

No que respeita à carência de acessibilidade, existem no concelho de Amarante cerca de 60% de alojamentos de residência habitual cuja entrada não é acessível a cadeira de rodas. Esta situação é mais grave nas freguesias localizadas a este do concelho, sobretudo em Ansiães, Candemil, e na U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei.



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Local de residência	Degradação de Edifícios (%)	Alojamentos Sobrelotados (%)	Carência Energética (%)	Carência de Acessibilidade (%)
Portugal	14,0	12,7	30,2	66,0
Norte	14,7	12,3	27,5	64,3
Tâmega e Sousa	16,2	13,0	28,0	60,9
Amarante	16,8	10,3	20,8	60,2
Ansiães	24,2	5,9	5,5	81,0
Candemil	6,1	6,9	15,0	74,5
Fregim	16,3	9,7	16,5	52,5
Fridão	12,1	10,5	21,6	53,3
Gondar	30,7	10,8	20,1	54,5
Gouveia (São Simão)	27,3	9,4	13,1	49,3
Jazente	21,6	8,7	12,6	58,3
Lomba	5,1	7,3	11,3	58,3
Louredo	3,6	5,0	18,3	54,4
Lufrei	19,1	8,1	13,7	59,9
Mancelos	17,7	11,5	28,4	58,5
Padronelo	23,7	7,7	13,1	60,4
Rebordelo	16,3	14,6	20,4	62,1
Salvador do Monte	22,2	7,7	14,5	50,1
Telões	20,8	11,2	24,3	63,7
Travanca	9,8	9,9	27,1	52,2
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	20,4	11,8	15,4	62,9



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Local de residência	Degradação de Edifícios (%)	Alojamentos Sobrelotados (%)	Carência Energética (%)	Carência de Acessibilidade (%)
U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão	10,9	10,7	17,7	64,1
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	42,1	8,0	23,8	70,2
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	15,1	11,3	27,9	60,0
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	7,7	10,5	22,2	62,1
U.F. de Olo e Canadelo	9,2	10,5	15,8	61,4
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	15,4	9,2	14,6	58,9
Vila Caiz	19,0	12,0	23,8	49,5
Vila Chã do Marão	20,0	10,5	11,2	61,0
Vila Meã	16,1	10,0	30,5	60,2

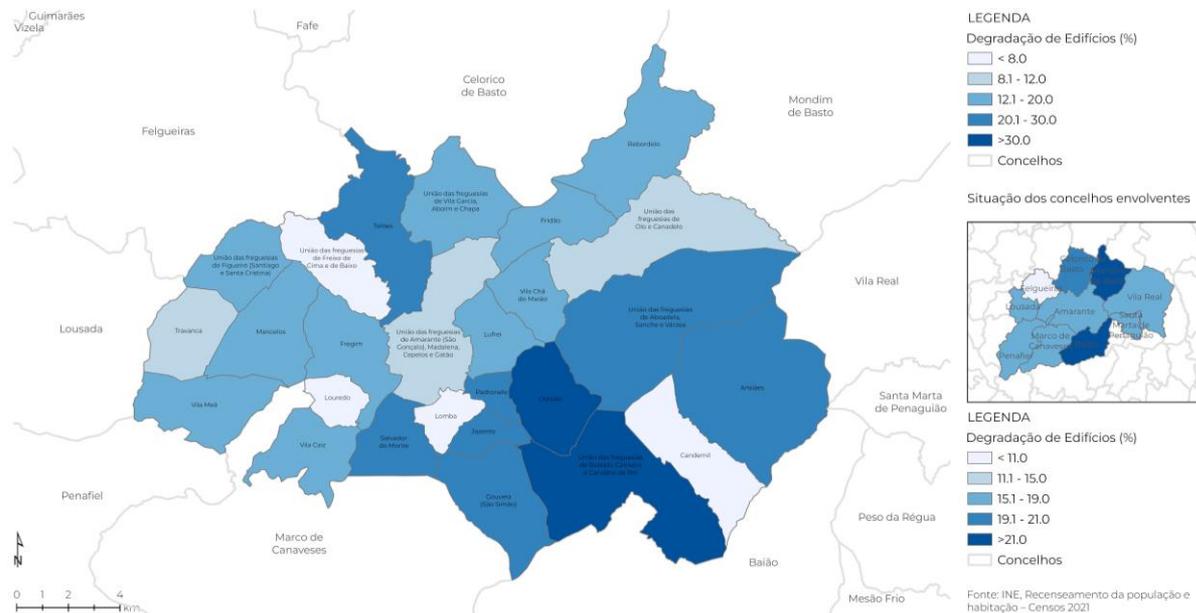
Fonte: INE, Censos (2021)

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

EDIFÍCIOS COM NECESSIDADES DE REPARAÇÃO (MÉDIAS OU PROFUNDAS)

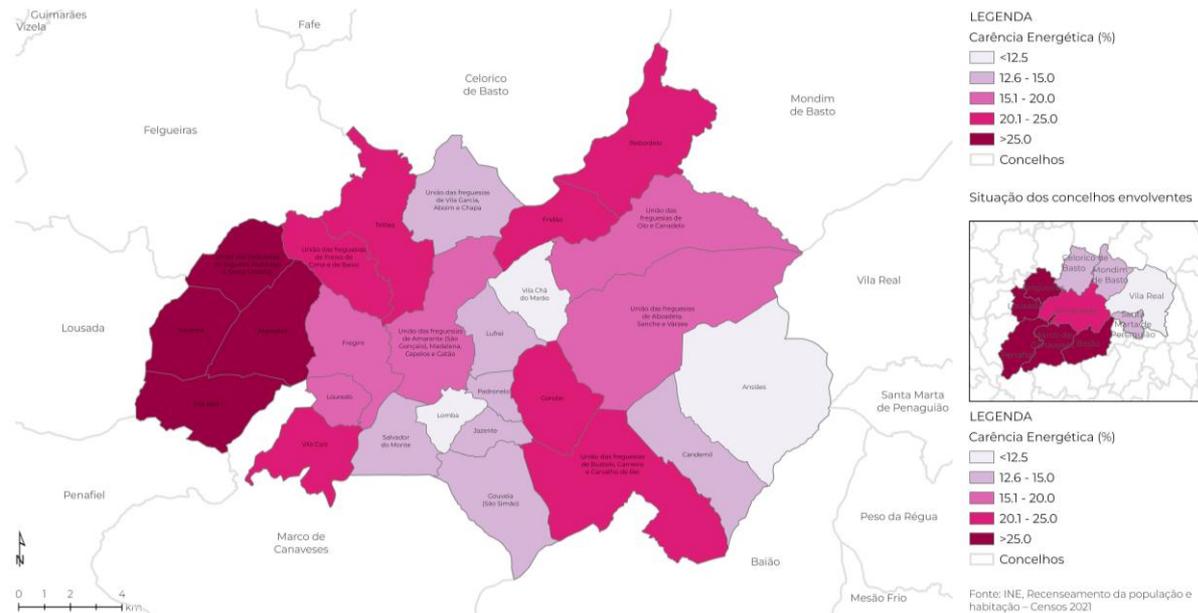
(%)



A.4

identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional
4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

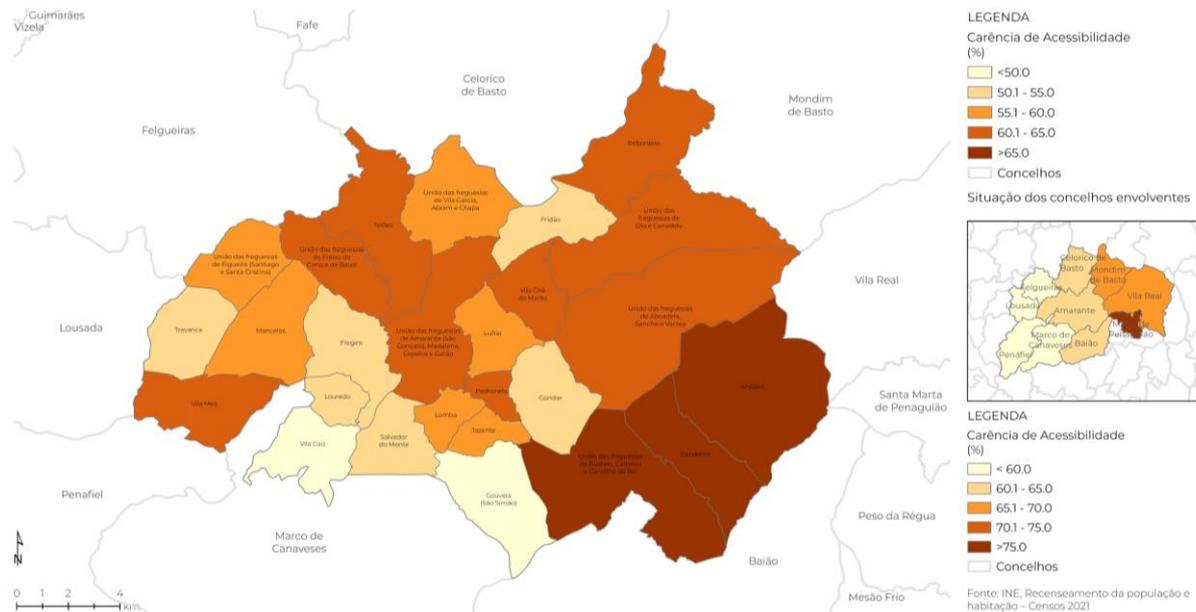
AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS EM ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESISTÊNCIA HABITACIONAL, SEM AQUECIMENTO (%)



A.4

Identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional
4.4 CARÊNCIAS HABITACIONAIS

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL SEM ENTRADA ACESSÍVEL A CADEIRA DE RODAS (%)





identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.5 SÍNTESE

A análise da informação dos Censos 2021, que aqui foi estudada segundo 15 variáveis, possibilita retirar algumas ilações gerais sobre as situações de vulnerabilidade social e habitacional no concelho de Amarante.

A primeira ilação decorre da comparação de resultados do País e da Região Norte com a situação do concelho de Amarante: os valores das variáveis estudadas estão em sintonia, ou seja não se verificam grandes discrepâncias entre os resultados de Amarante e as médias do País e do Norte. Em 9 dessas variáveis, o concelho de Amarante apresenta inclusivamente melhores resultados do que as referidas médias.

No entanto, embora se possa considerar esta conclusão positiva para o município de Amarante, os valores das variáveis evidenciam que as situações de vulnerabilidade no concelho são ainda significativas e preocupantes. Assim, entende-se como necessário que a autarquia continue a desenvolver políticas e instrumentos de âmbito municipal para responder a estas vulnerabilidades (como o Programa 1º Direito ou a Carta Municipal de Habitação), onde se intervenha oportunamente e de forma apropriada face a uma conjuntura de vulnerabilidades que coloca exigências específicas associadas à sua relação com as dinâmicas do mercado de habitação analisadas anteriormente.

Deste facto advém uma segunda ilação que assenta na constatação da complexidade e diversidade dos fenómenos de vulnerabilidade social e habitacional e da sua diferente expressão territorial no concelho de Amarante.

Observam-se no concelho distintas dimensões de vulnerabilidade a incorporar nas políticas de habitação, que emergem e se articulam a partir de diferentes realidades de cada contexto territorial. Neste âmbito, a capacidade de integração e complementaridade entre os diversos instrumentos de política, num cenário que é evolutivo e com elevado grau de incerteza, é fundamental para se obterem bons resultados.

Assim sendo, uma terceira ilação emana associada particularmente com a territorialização das situações analisadas ao nível das freguesias. Verificam-se situações de vulnerabilidade social e habitacional diferentes entre as freguesias localizadas a oeste, mais urbanas, e as freguesias localizadas a este, mais rurais. Nas freguesias mais urbanas, sobretudo a oeste, as vulnerabilidades incidem mais sobre questões habitacionais (Carências habitacionais); Nas freguesias mais rurais, sobretudo a este, as vulnerabilidades incidem mais sobre as questões sociais (Envelhecimento e Desemprego e baixas qualificações).



identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

4.5 SÍNTESE

Interessa, pois, ter particular atenção para com estas freguesias, onde é mais intensa a vulnerabilidade social e habitacional, atendendo a que elas atravessam dificuldades expressivas e distintas. Estas freguesias correspondem a territórios onde se devem focar, de forma prioritária, os instrumentos e as medidas de política habitacional a desenvolver e a implementar nos próximos anos pelo município de Amarante.

Por último, deve sublinhar-se que esta análise foi elaborada ao nível da freguesia, pelo que a elaboração de territorializações mais detalhadas constitui um desafio a equacionar.

A.5

**integração de “novas
necessidades
habitacionais”, em
particular as
associadas com a
pobreza energética**



Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

A pobreza energética é hoje reconhecida como um grave problema que afeta agregados familiares em todos os países e que exige a implementação urgente de medidas que possibilitem inverter esta situação e que contribuam, simultaneamente, para melhorar a qualidade ambiental do planeta.

Na Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050 (ENLPCPE 2022 -2050) estima-se que haja em Portugal cerca de 1.100.000 de pessoas a viverem em pobreza energética moderada e 680.000 em pobreza energética severa, considerando o critério «condições de vida», ou seja, população a viver em agregados sem capacidade para manter a casa adequadamente aquecida. Por outro lado, se se considerar o critério «rendimento vs. despesa com energia», ou seja, agregados familiares em situação de pobreza cuja despesa com energia representa +10% do total de rendimentos, os números são 2.300.00 e 660.000 pessoas, respetivamente.

Convém realçar que a Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050, cujo principal objetivo consta no combate à pobreza energética, protegendo os consumidores vulneráveis e integrando-os de forma ativa na transição energética e climática, que se pretende justa, democrática e coesa, assenta fundamentalmente em quatro princípios orientadores que a Carta Municipal de Habitação de Amarante deve abraçar também como seus:

- Aumentar o desempenho energético e ambiental das habitações;
- Reforçar as condições de acesso a serviços energéticos essenciais;
- Reduzir os encargos com o consumo de energia;
- Robustecer o conhecimento e o acesso à informação em matéria da energia.



integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

Ao procurar implementar estes princípios, a Carta Municipal de Habitação de Amarante está a contribuir para a melhoria do desempenho energético-ambiental do parque habitacional existente e dos edifícios que o município, as entidades públicas e privadas e os cidadãos venham a materializar futuramente no concelho.

Trata-se assim de um propósito da Carta Municipal de Habitação de Amarante, concorrer para combater a pobreza energética no concelho, protegendo as famílias vulneráveis e em pobreza energética e integrando-as de forma eficiente na transição energética e climática.

É reconhecido que os edifícios residenciais e de serviços são grandes consumidores de energia final, pelo que a redução dos consumos do sector energético no concelho de Amarante está muito dependente dos processos de intervenção na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional.

É, igualmente, reconhecido que os edifícios residenciais e de serviços são grandes emissores de Gases com Efeito de Estufa (GEE), pelo que a diminuição das emissões de GEE está também muito dependente da forma como se intervém na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional amarantino.

Neste contexto, torna-se premente pôr em prática um conjunto de políticas e medidas de ação para o setor habitacional que se sustentem no tempo e estejam em consonância com os objetivos e as metas nacionais em matéria de energia e de ambiente.



Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

Com este propósito devem ser reunidas as condições sociais que permitam identificar, agir e monitorizar permanentemente no concelho os agregados familiares em situação de pobreza energética e de vulnerabilidade económica e ambiental, de modo a implementar medidas de ação, no curto, médio e longo prazo, com o desiderato de minorizar estes problemas.

Entende-se que a Carta Municipal de Habitação de Amarante deve propiciar condições equitativas para todos os amarantinos, providenciando instrumentos para a proteção das famílias vulneráveis e favorecendo a participação dos cidadãos e a qualificação territorial.

É assim objetivo da Carta Municipal de Habitação de Amarante combater a pobreza energética de forma progressiva e sustentada, mediante o aumento dos índices de conforto e de desempenho das habitações, conduzindo a uma redução das despesas decorrentes dos consumos energéticos e a uma melhoria da qualidade de vida, saúde e bem-estar dos respetivos ocupantes.

Importa frisar que, em termos gerais, se considera como Pobreza Energética a incapacidade da população para suportar o custo dos serviços energéticos que garantam o aquecimento e arrefecimento das habitações, bem como o aquecimento da água e da energia para cozinhar, devido ao custo elevado.

Com base na informação proveniente dos Censos 2021, é possível saber qual a situação dos agregados familiares amarantinos nas diferentes freguesias do concelho, relativamente a diversos sistemas de aquecimento dos alojamentos.

Neste sentido, são apresentados neste ponto os valores absolutos e relativos da situação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual das freguesias do concelho de Amarante, no que concerne às seguintes variáveis:

- Aquecimento central;
- Lareira;
- Aparelhos Fixos (salamandra, fogão, etc.);
- Aparelhos Móveis (aquecimentos elétricos, a gás, etc.);
- Sem qualquer tipo de aquecimento.

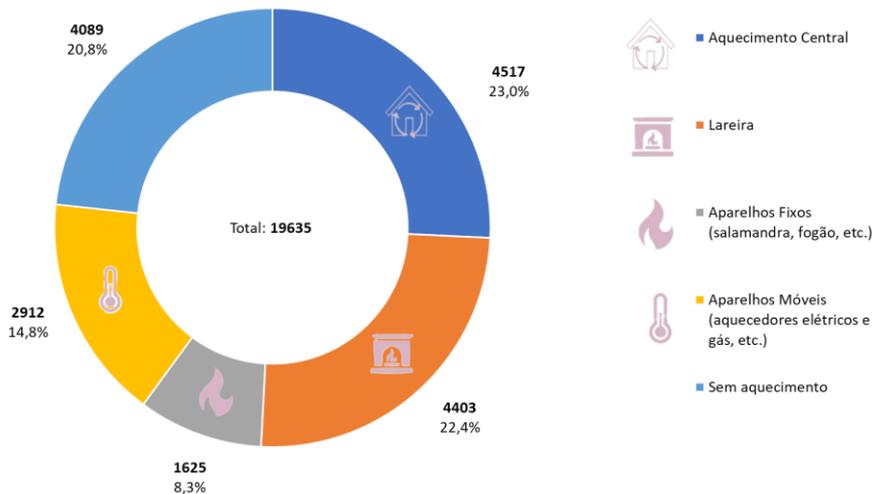
A situação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual é também analisada no que respeita à existência de ar condicionado.

A.5

integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual
Existência de sistema de aquecimento (Concelho - Amarante - 2021)



A.5

Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Local de residência em 2021	Total	Aquecimento central		Lareira		Aparelhos fixos (salamandra, fogão, etc.)		Aparelhos móveis (aquecedores elétricos, a gás, etc.)		Sem aquecimento	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Amarante	19635	4517	23,0	4403	22,4	1625	8,3	2912	14,8	4089	20,8
Ansiães	253	70	27,7	97	38,3	17	6,7	9	3,6	14	5,5
Candemil	247	34	13,8	105	42,5	48	19,4	6	2,4	37	15,0
Fregim	922	253	27,4	235	25,5	73	7,9	126	13,7	152	16,5
Fridão	255	56	22,0	62	24,3	35	13,7	20	7,8	55	21,6
Gondar	556	179	32,2	115	20,7	49	8,8	55	9,9	112	20,1
Gouveia (São Simão)	221	51	23,1	80	36,2	20	9,0	16	7,2	29	13,1
Jazente	206	53	25,7	63	30,6	16	7,8	29	14,1	26	12,6
Lomba	300	92	30,7	68	22,7	19	6,3	33	11,0	34	11,3
Louredo	241	64	26,6	74	30,7	12	5,0	18	7,5	44	18,3
Lufrei	606	195	32,2	142	23,4	37	6,1	75	12,4	83	13,7
Mancelos	1031	158	15,3	284	27,5	55	5,3	139	13,5	293	28,4
Padronelo	298	68	22,8	65	21,8	43	14,4	56	18,8	39	13,1
Rebordelo	103	9	8,7	15	14,6	45	43,7	1	1,0	21	20,4
Salvador do Monte	337	66	19,6	134	39,8	22	6,5	34	10,1	49	14,5
Telões	1492	329	22,1	288	19,3	147	9,9	228	15,3	363	24,3
Travanca	737	107	14,5	180	24,4	61	8,3	125	17,0	200	27,1
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	552	147	26,6	139	25,2	37	6,7	18	3,3	85	15,4
U.F. de Amarante (São Gonçalves), Madalena, Cepelos e Gatão	4490	1361	30,3	563	12,5	411	9,2	956	21,3	796	17,7
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	336	50	14,9	119	35,4	30	8,9	21	6,3	80	23,8
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	1310	195	14,9	336	25,6	99	7,6	179	13,7	366	27,9
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	1273	239	18,8	302	23,7	79	6,2	243	19,1	282	22,2
U.F. de Olo e Canadelo	171	42	24,6	70	40,9	15	8,8	8	4,7	27	15,8
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	609	220	36,1	138	22,7	50	8,2	34	5,6	89	14,6
Vila Caiz	1024	138	13,5	355	34,7	43	4,2	95	9,3	244	23,8
Vila Chã do Marão	313	72	23,0	71	22,7	58	18,5	37	11,8	35	11,2
Vila Meã	1752	269	15,4	303	17,3	104	5,9	351	20,0	534	30,5



integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com aquecimento (2021)

- No concelho de Amarante existem 19.635 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, dos quais 4.089 (20,8%) que não possuem qualquer tipo de aquecimento;
- A situação do concelho de Amarante é significativamente melhor que a média nacional de alojamentos clássicos de residência habitual sem aquecimento que se encontra em 30,2%;
- Vila Meã (30,5%), Mancelos (28,4%), a U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina) (27,9%) e Travanca (27,1%) são as freguesias em que existem mais alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem aquecimento (mais de um quarto dos alojamentos destas freguesias);
- No município de Amarante existem já atualmente 4.517 alojamentos familiares clássicos de residência habitual com aquecimento central, o que corresponde a 23,0%;
- Na freguesia de Rebordelo, apenas 9 alojamentos familiares clássicos de residência habitual possuem aquecimento central (8,7%).

A.5

Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.1 CARACTERIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE AQUECIMENTO DOS ALOJAMENTOS

Local de residência em 2021	Total	Com ar condicionado	
	N.º	N.º	%
Amarante	19635	3066	15,6
Ansiães	253	34	13,4
Candemil	247	13	5,3
Fregim	922	182	19,7
Fridão	255	47	18,4
Gondar	556	87	15,6
Gouveia (São Simão)	221	23	10,4
Jazente	206	32	15,5
Lomba	300	54	18,0
Louredo	241	44	18,3
Lufrei	606	83	13,7
Mancelos	1031	136	13,2
Padronelo	298	44	14,8
Rebordelo	103	5	4,9
Salvador do Monte	337	48	14,2
Telões	1492	249	16,7
Travanca	737	114	15,5
U.F. de Aboadela, Sanche e Várzea	552	41	7,4
U.F. de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão	4490	831	18,5
U.F. de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei	336	16	4,8
U.F. de Figueiró (Santiago e Santa Cristina)	1310	198	15,1
U.F. de Freixo de Cima e de Baixo	1273	227	17,8
U.F. de Olo e Canadelo	171	17	9,9
U.F. de Vila Garcia, Aboim e Chapa	609	95	15,6
Vila Caiz	1024	179	17,5
Vila Chã do Marão	313	29	9,3
Vila Meã	1752	238	13,6

Fonte: INE, Censos (2021)



Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.1 PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL_HABIT'AMARANTE



PROGRAMA MUNICIPAL DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL
DO MUNICÍPIO DE AMARANTE

HABIT'AMARANTE

Objetivo - Criar condições para as famílias obterem a uma habitação condigna e acessível, evitando assim eventuais saídas do concelho. O programa visa pois promover a oferta de habitação, nomeadamente para famílias de rendimentos baixos (em particular os casais jovens), no âmbito do apoio municipal ao arrendamento, bem como na gestão do seu parque habitacional, através do arrendamento apoiado.

Execução - Município de Amarante. O programa fomenta uma oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, de acordo com a taxa de esforço e tipologia de modo a colmatar as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada e ou apoio municipal ao arrendamento, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional.

Investimento - Município de Amarante. Variável anualmente, em função do número de famílias apoiadas e das tipologias e localização das habitações.

Resultado esperado - Melhorar o acesso ao mercado de arrendamento habitacional no concelho de Amarante da faixa da população com rendimentos médios, a qual tem atualmente muitas dificuldades em conseguir habitação digna em virtude de elevado valor das rendas praticadas, especialmente no centro da cidade de Amarante.

A.5

integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.2 PROGRAMA 1º DIREITO

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



Objetivo - O Programa 1º Direito visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar os custos de acesso a uma habitação adequada.

Execução - Ação conjunta da Câmara Municipal de Valença, dos beneficiários do programa (famílias, entidades públicas e privadas) e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), esta última como entidade pública gestora do Programa. São financiadas as despesas com o arrendamento de fogos, a aquisição de terrenos e de fogos, as obras de construção ou de reabilitação de fogos, trabalhos e materiais necessários para tornar os fogos adequadas, projetos, fiscalização e segurança da obra, registos e atos notariais, alojamento temporário, entre outras.

Investimento - Financiamento a 100% da União Europeia, através do Plano de Recuperação e Resiliência, até 30 de Junho de 2026. A partir dessa data, 50% de financiamento do estado português e os restantes 50% dos beneficiários do Programa. A gestão financeira do Programa 1º Direito é realizada pelo IHRU.

Resultado esperado - Melhorar as condições das habitações as famílias que vivem em condições indignas, possibilitando o acesso e a qualificação das habitações. Simultaneamente, o Programa contribui para a melhoria do desempenho energético do parque habitacional, para a redução da pobreza energética e, também, para a promoção da coesão e da inclusão social no concelho de Valença.

A.5

Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.3 PROGRAMA ACESSIBILIDADE 360°

Intervenções em Habitações



Objetivo - Promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada ou com dificuldade no acesso e na fruição das suas habitações em Amarante.

Execução - Município de Amarante, através da sua Divisão de Desenvolvimento e Coesão Social. O Município de Amarante presta auxílio na elaboração e submissão de candidaturas que cumpram as condições e os critérios estipulados no Programa Acessibilidades 360° - Intervenções em Habitações, de acordo com o estabelecido no Plano de Recuperação e Resiliência. O Programa destina-se a pessoas portadoras de incapacidade igual ou superior a 60%, possibilitando a qualificação das suas habitações. O apoio financeiro, por tipo de intervenção e por valor unitário, pode atingir os 10 mil euros por habitação. A análise e aprovação das candidaturas é feita pelo Instituto Nacional para a Requalificação I.P.

Investimento - Financiamento por fundos da “União Europeia - NextGenerationEU” e do Estado Português.

Resultado esperado - O Programa visa melhorar as condições de vida das pessoas portadoras de incapacidade igual ou superior a 60%, permitindo-lhes melhorar e acesso e a fruição das suas habitações. Desta forma, contribui-se para a promoção da coesão e da inclusão social no concelho de Amarante.

A.5

integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.4 VERDE POR NATUREZA 2.0



Objetivo - Preservar e proteger o ambiente e promover a eficiência energética. Este projeto piloto, cofinanciada pelo POSEUR, tem como objetivo incentivar a separação de biorresíduos – fração orgânica – e reduzir a deposição em aterro. O Município de Amarante não dispunha de qualquer sistema de recolha seletiva de biorresíduos, nem de compostagem, dirigindo todos estes materiais, de forma indiferenciada, para aterro, traduzindo-se em custos materiais e ambientais muito significativos para o município e para a população em geral, problema ao qual este projeto procura responder.

Execução - Município de Amarante. A operação consta na recolha seletiva de resíduos, designadamente no que concerne aos bioresíduos orgânicos, sendo que para tal se irá: adquirir contentores para a recolha seletiva de biorresíduos; adquirir compostores para a valorização seletiva de biorresíduos; adquirir unidade de recolha seletiva de biorresíduos; desenvolver campanhas de capacitação e educação ambiental; realizar estudos técnico-científicos. Numa primeira fase, o projeto será aplicado em áreas específicas, nomeadamente: restauração no centro histórico, algumas zonas residenciais, instituições particulares de solidariedade social, entidades e escolas. Serão disponibilizados pontos de recolha de biorresíduos e distribuídos, gratuitamente, baldes domésticos e contentores. Após a fase inicial, o projeto será alargado às restantes freguesias da zona urbana do concelho.

Investimento - 497.509,66€ (Apoio financeiro da União Europeia - FEDER - 422.883,21€; Apoio financeiro público nacional/regional -74.626,45€).

Resultado esperado - Pretende-se cumprir as metas europeias estabelecidas para 2030 em matéria de resíduos, o que implica atingir os 60% do total dos resíduos urbanos existentes para o ano de 2030, sendo que a deposição em aterro não poderá ultrapassar os 10% da totalidade dos resíduos urbanos de Amarante em 2035.

A.5

integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.5 CAMPO INTERATIVO DE AMARANTE



Objetivo - Promover a integração social e combater o isolamento, a pobreza e qualquer forma de discriminação. O projeto tem como objetivo contribuir para uma sociedade amarantina mais inclusiva e solidária, com participação e o envolvimento das diferentes gerações.

Execução - Município de Amarante e instituições do concelho. Desenvolvimento de múltiplas iniciativas na comunidade, por exemplo: para jovens foram dinamizadas ações de voluntariado, de prevenção sobre dependências, de informação sobre o uso abusivo das novas tecnologias, o bullying e a violência no namoro e de divulgação sobre as profissões do futuro; para os seniores promoveram-se ações musicais, de inclusão digital, de estimulação cognitiva, motora e sensorial, com vista a melhorar a qualidade de vida e o bem-estar da população.

Investimento - 117.517,90€ (Apoio financeiro da União Europeia - FSE - 99.890,22€; Apoio financeiro público nacional/regional - 17.627,68€).

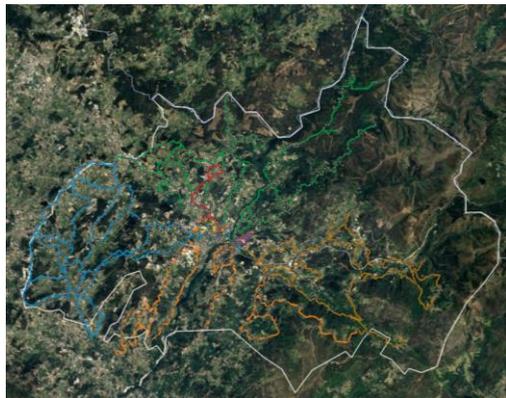
Resultado esperado - Promover a inclusão social das crianças/jovens provenientes de famílias socioeconomicamente desfavorecidas através da conceção de projetos de intervenção social que visem a inclusão escolar, social, formativa e cultural e, paralelamente, reduzir os níveis de dependência e/ou isolamento dos idosos. Assim sendo, com o contributo das diferentes gerações espera-se que a sociedade amarantina seja crescentemente mais atenta, coesa e solidária.

A.5

integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.2 BOAS PRÁTICAS E INICIATIVAS EM CURSO

5.2.6 REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS



O Município de Amarante tem em operação, desde o dia 1 de setembro de 2021, uma nova rede de transportes públicos cuja cobertura foi alargada, territorial e temporalmente, a todo o concelho, com especial enfoque nas áreas mais densamente povoadas, com resposta urbana e serviços hora-a-hora, mas sem esquecer as zonas com menor densidade populacional, onde existe cobertura diária, ao longo de todo o ano, com ligação à sede do concelho e a outros sistemas de transporte, designadamente intermunicipais e ferroviários (3 linhas urbanas, 26 linhas municipais, num total de 852.000 km de produção quilométrica de oferta anual).

Simultaneamente apostou-se na promoção do transporte público também através das bonificações tarifárias, transversalmente para todos os clientes, mas destacando-se as gratuidades para grupos mais vulneráveis, casos dos seniores ou das pessoas com deficiência e grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

Deve destacar-se, ainda, que complementarmente à oferta regular o município dispõe de transporte a pedido, designadamente para pessoas com mobilidade reduzida em cadeira de rodas.

Mais informações disponíveis em RodoAmarante.pt.



Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

A caracterização anteriormente efetuada e a auscultação efetuada a diferentes stakeholders possibilitam uma nota final sobre a situação atual, assim como sobre os desafios e as oportunidades que estão a emergir resultantes das “novas necessidades habitacionais” associadas com a imprescindível melhoria do desempenho energético e ambiental do parque habitacional do município de Amarante.

Tendo em consideração este contexto, e no desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Amarante, interessa realçar que:

- Os edifícios residenciais e de serviços são grandes consumidores de energia final no município de Amarante, pelo que a diminuição dos consumos do sector energético está muito dependente dos processos de intervenção na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional;
- Os edifícios residenciais e de serviços são também grandes emissores de Gases com Efeito de Estufa (GEE) no concelho de Amarante, pelo que a redução das emissões de GEE está igualmente muito dependente da forma como se intervém na construção, na reabilitação e na gestão do parque habitacional.

Paralelamente, verifica-se também que no concelho de Amarante existe presentemente uma percentagem muito significativa de alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não possuem qualquer tipo de aquecimento (20,8%).

Pese embora os esforços realizados e as melhorias ocorridas nos últimos anos, constata-se que há ainda uma considerável margem de progressão na situação habitacional dos agregados familiares amarantinos ao nível do conforto térmico e ambiental.

Como efeito, observa-se uma condição de insuficiência ao nível de desempenho energético e ambiental dos edifícios, comum a todas as freguesias do município de Amarante, pelo que as intervenções de melhoria na eficiência energética são essenciais e poderão ter resultados muito benéficos, quer para as famílias, quer para a estrutura edificada do concelho.

À semelhança do que acontece em todo o País, as necessidades de melhoria de eficiência energética são mais expressivas nos edifícios mais antigos do concelho de Amarante, mormente naqueles que foram construídos antes 2006, ano em que foi aprovado o DL 78/2006 de 4 de abril que tornou obrigatória a Certificação Energética dos Edifícios (SCE).



Integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

Assim sendo, a implementação de projetos e ações de melhoria do desempenho energético e ambiental do parque habitacional representa um grande desafio para a autarquia de Amarante, na medida que contribui para aumentar os índices de conforto e de eficiência das habitações, para reduzir as despesas decorrentes dos consumos energéticos e para promover a qualidade de vida, a saúde e o bem-estar das famílias.

Face a este panorama, a articulação e complementaridade de projetos e ações de âmbito nacional e local torna-se crucial para melhorar o desempenho energético e ambiental do parque habitacional do município de Amarante.

Através do trabalho de diagnóstico desenvolvido, foi possível verificar que, em Amarante, têm vindo a realizar-se algumas iniciativas e boas práticas dirigidas para o setores habitacional e social dignas de louvor. Embora ainda numa fase primária e experimental, considera-se que estas iniciativas e boas práticas devem intensificar-se no futuro, sendo de esperar bons resultados da sua implementação. Em particular, são de referir os exemplos mencionados anteriormente e atualmente em curso: o Programa de Arrendamento Acessível_ Habit’Amarante; o Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; o Programa Acessibilidades 360º - Intervenções em Habitações; o Verde por Natureza 2.0; e o Campo Interativo de Amarante.

De facto, estas iniciativas e boas práticas constituem uma oportunidade para se aumentar a eficiência energética e a inclusão social no concelho de Amarante, sendo igualmente muito relevantes para sensibilizar os atores locais e todos os cidadãos para as necessidades e os desafios que estas questões colocam já a breve prazo. No entanto, sobre estas questões existe ainda um largo e árduo caminho a percorrer. Para tal, entende-se como essencial desenvolver iniciativas de combate à pobreza energética, apoiando as famílias em situação de fragilidade económico-financeira e em potencial pobreza energética.

Neste sentido, julga-se fundamental incrementar a qualidade dos edifícios e as suas condições de habitabilidade, melhorando o desempenho energético dos alojamentos familiares clássicos, diminuindo a fatura energética das famílias e reduzindo a pegada ecológica do parque habitacional do concelho de Amarante.



integração de “novas necessidades habitacionais”, em particular as associadas com a pobreza energética

5.3 NOTA CONCLUSIVA

Importa ainda salientar a dimensão ambiental, sublinhando designadamente a importância que deve ser dada ao fim da vida útil do edificado e à fase de desconstrução, assegurando, logo deste o início das intervenções, a elaboração de projetos de desconstrução e o futuro aproveitamento dos RCD (Resíduos da Construção e Demolição).

Entende-se também como essencial nas intervenções urbanísticas apostar na economia verde e na construção circular, assim como na inovação e na utilização de novas tecnologias, para se poderem obter bons resultados ao nível da sustentabilidade e da coesão social.

Em suma, a compreensão e valorização das novas necessidades habitacionais e a implementação de medidas de combate à pobreza energética e de melhoria do desempenho energético e ambiental no parque habitacional são indispensáveis para se promoverem as condições de vida dos amarantinos.

A.6

**identificação dos
recursos
habitacionais e
das necessidades
de reabilitação do
edificado**



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

O objetivo deste capítulo é elaborar duas análises ao concelho de Amarante: saber qual o stock habitacional disponível e qual o potencial que pode ainda ser gerado para promover mais oferta de habitação. Deste modo, consolidam-se os contributos necessários ao *desideratum* principal que é a supressão das carências habitacionais ao nível de quem vive em condições indignas, em situações insalubres e de quem procura habitação, possibilitando inclusive a captação de novos residentes.

Desta forma, consubstanciam-se os fatores necessários para uma resposta de caráter social ao problema da falta de habitação acessível, no sentido de satisfazer as carências detetadas de quem é mais desfavorecido economicamente, mas também das pessoas em situação de sem-abrigo – um fenómeno que, apesar de ser parca a expressão no município de Amarante, traduz-se em 22 casos já identificados no Diagnóstico Social de Amarante.

Sobre estes, só uma intervenção ao nível do setor público pode responder aos constrangimentos para reduzir o número, permitir uma resposta urgente quando necessária e prevenir futuras situações quando surjam.

Outro dado a reter é que, do diagnóstico global realizado no âmbito da Estratégia Local de Habitação, foram identificados até 2023, 618 agregados familiares, correspondentes a 1.314 pessoas a viver em condições indignas de habitação no município.

Relativamente à classe dita média, que cada vez mais tem tido dificuldade em encontrar habitação a custos ajustados aos seus rendimentos, é um público-alvo desta análise e, necessariamente um objetivo a ter em conta. Neste universo, a exigência de uma intervenção que articule, simultaneamente, as dimensões pública e privada com objetivos, naturalmente, empresariais, é a chave da resposta ao problema.

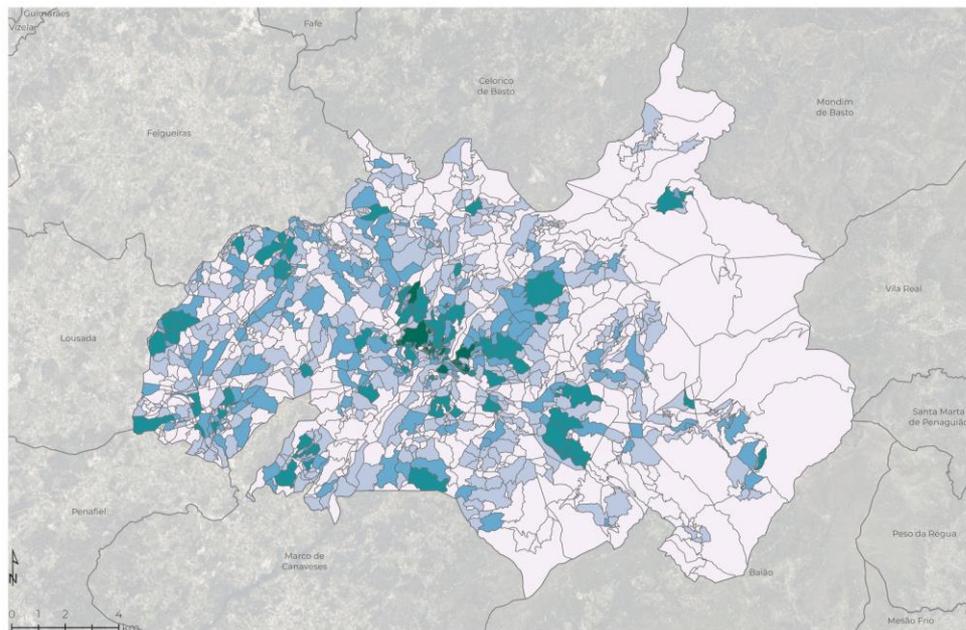
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL

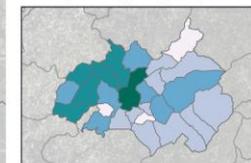
Alojamentos/ha, por subsecção)



- LEGENDA**
- Concelhos
 - Concentração de alojamentos
 - 0% - 0.05%
 - 0.06% - 0.1%
 - 0.11% - 0.15%
 - 0.16% - 0.3%
 - 0.31% - 0.51%

Amarante, 29,428 alojamentos

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS CLÁSSICOS
(% de alojamentos, por freguesia)



- LEGENDA**
- Concelhos
 - Concentração de alojamentos
 - 0.7% - 1.2%
 - 1.3% - 3%
 - 3.1% - 5%
 - 5.1% - 10%
 - 10.1% - 21.4%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

Tendo em conta os Censos 2021, se cruzarmos as 19.645 famílias clássicas com os 29.418 alojamentos familiares existentes, levaria a concluir que existe habitação privada disponível. No entanto, o total de alojamentos familiares integra 6.042 fogos de residência secundária e 3.741 fogos vagos, dos quais 1.992 estão fora do mercado.

A espacialização dos alojamentos familiares residência habitual (isto é, ocupados) permite verificar que a maior concentração de fogos ocorre no lado poente do rio Tâmega, nas duas centralidades urbanas - Amarante e Vila Meã -, o que reflete também a localização do maior número de habitação multifamiliar.

Todavia, importa considerar que o contingente de cerca 3.741 fogos que se encontram vagos, o que corresponde a cerca de 12,7% do parque habitacional privado em todo o concelho.

Observando a distribuição pelo concelho destes fogos vagos, é possível verificar que, apesar de uma assinalável concentração na área central de Amarante, ao longo do restante território também existem vários fogos devolutos distribuídos de forma relativamente equitativa.



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

Ou seja, existe a necessidade de encontrar mecanismos que incentivem os privados a alocarem os fogos vagos ao mercado habitacional, robustecendo a oferta sobretudo nas zonas urbanas, onde a procura mais se faz sentir.

Deste contingente, uma parte significativa precisará de obras que garantam condições de habitabilidade condignas. Com a capacidade de assegurar esta oferta, garantir-se-á um fator determinante para regular os valores de venda e de arrendamento hoje praticados no mercado imobiliário.

Alojamentos familiares clássicos (N.º)					Famílias Clássicas
Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos	
29.418	19.635	6.042	1.749	1.992	19.646

Fonte: INE

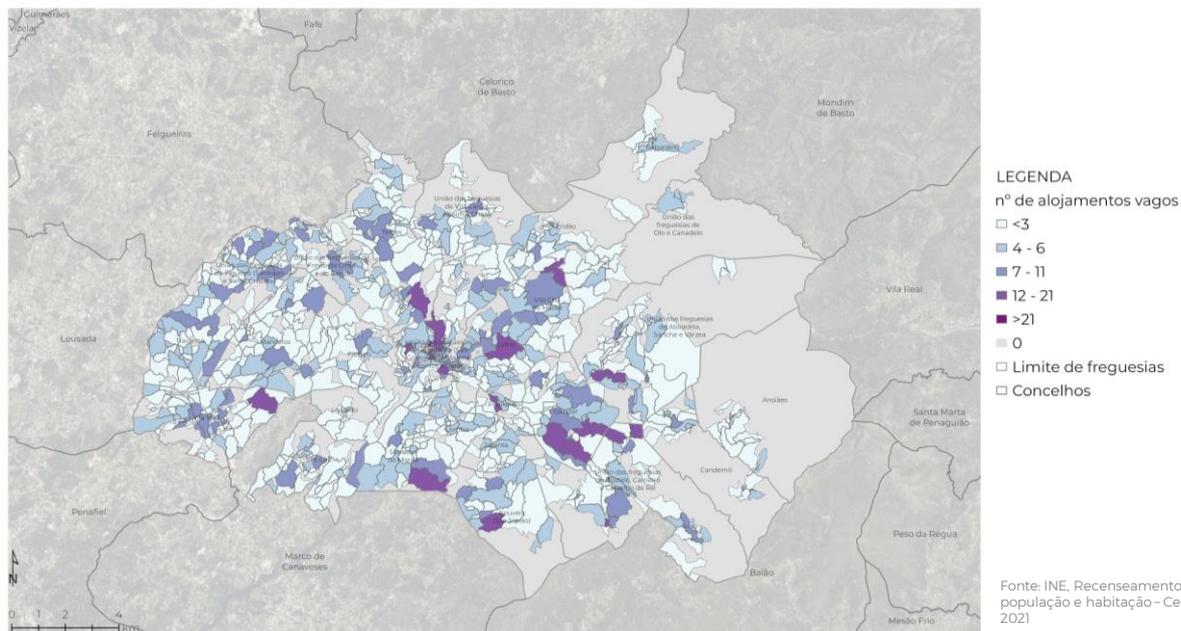
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

ALOJAMENTOS VAGOS

(nº alojamentos, por subsecção))



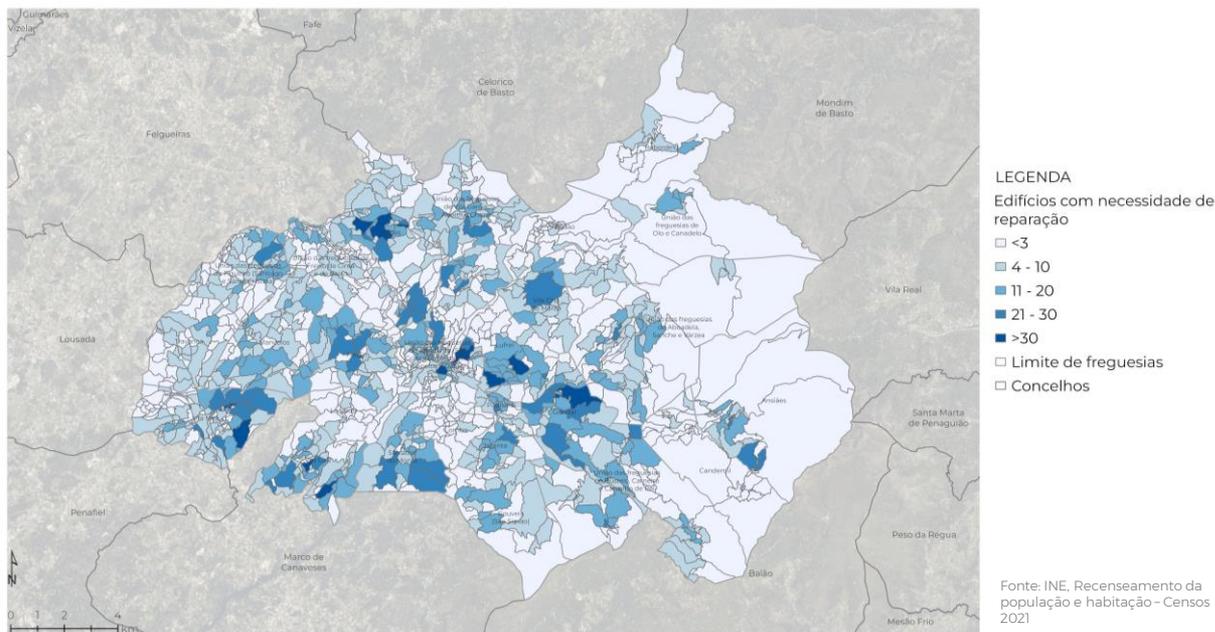
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.1 PERCEÇÃO DAS CONDIÇÕES ENVOLVENTES

EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO

(nº alojamentos, por subsecção)





identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Adotou-se como metodologia centrar a análise do “número de licenciamento de obras”, embora não seja significativa a diferença relativamente aos dados fornecidos pelo INE. Os dados disponibilizados pelo município refletem o resultado dos requerimentos submetidos pelos cidadãos e empresas para as diferentes operações urbanísticas.

Relativamente ao “número de habitações licenciadas” e à “localização das habitações licenciadas em construções novas” foi tida como base os dados do INE, pois permitem efetuar um retrato global da situação e das tendências instaladas.

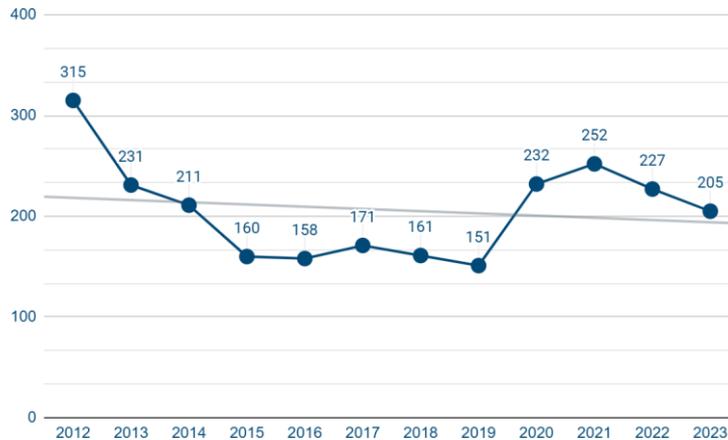
De qualquer modo, observando a dinâmica urbanística do concelho de Amarante, entre 2012 e 2023, foram emitidas ao todo 2.474 licenças para obras de edificação, numa trajetória que se traduz, num ligeiro decréscimo. Em 2012, foram licenciados 315 edifícios, tendo o número anualmente vindo a reduzir até 2016, ano em que se registaram 158 licenças. Nos anos imediatamente seguintes, verifica-se uma constante, sendo que, posteriormente ao ano de 2019, verificou-se uma maior dinâmica, tendo o número de licenças subido até 2021, situando-se nos 252.

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado
6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Por fim, fruto do forte impacto da crise financeira internacional motivada pela pandemia COVID-19 e pelo clima de incerteza que afetou o mercado, o número total de licenças emitidas baixou para os 205, o que reflete uma tendência para a contração do mercado imobiliário.

Licenciamento de Obras (n.º)



Fonte: CMA



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Importa também referir que, na década em análise, cerca de 68% dos edifícios licenciados dizem respeito a construção nova, enquanto apenas 32% enquadram-se como operações urbanísticas que procuram intervir sobre o edificado existente, ou seja, ampliações, alterações e reconstruções.

Da construção nova, cerca de 73% das licenças administrativas dizem respeito ao uso habitacional, enquanto que das ampliações, alterações e reconstruções, foram cerca de 63% que se destinaram para habitação.

Relativamente às tipologias licenciadas para novas habitações, entre 2020 e 2022, através de uma visão territorial é possível verificar mais uma vez a assimetria existentes entre os dois lados do Tâmega, bem como a polarização existente entre a cidade de Amarante e Vila Meã.

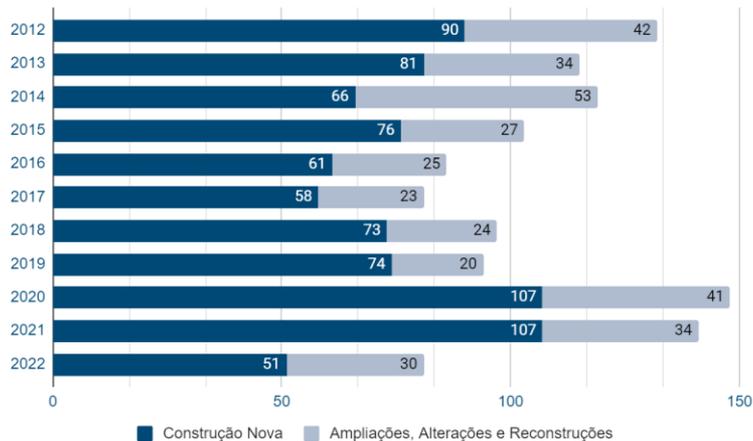
No entanto, como já referido anteriormente, é curioso verificar que, apesar do número de membros dos agregados familiares ter vindo a diminuir e do mercado imobiliário sinalizar a falta de habitação de tipologias T1 e T2, tem-se vindo a licenciar nos últimos anos um número considerável de habitações de tipologia T3.

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado
6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

carta municipal de habitação do município de amarante

Habitações Licenciadas (n.º)



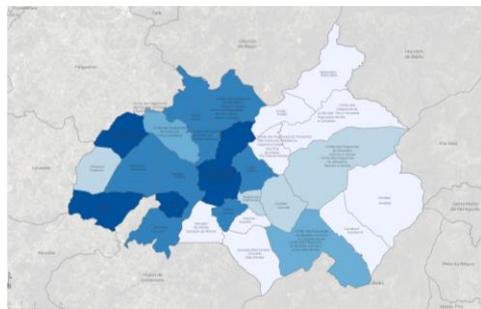
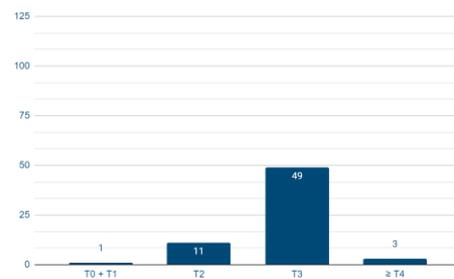
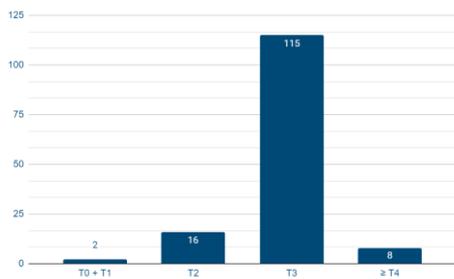
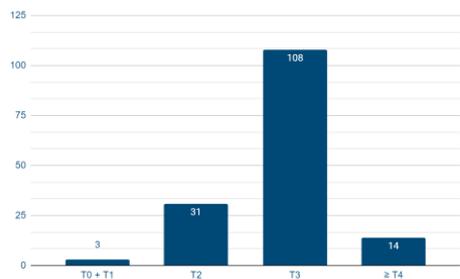
Fonte: INE

A.6

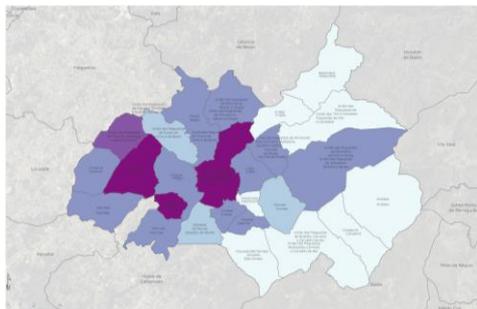
identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado
6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

carta municipal de habitação do município de amarante

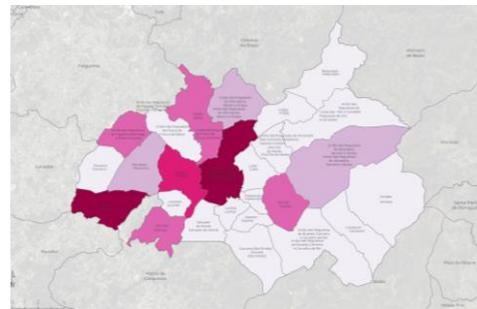
Habitações Licenciadas em Construções Novas (2020-2022)



2020



2021



2022

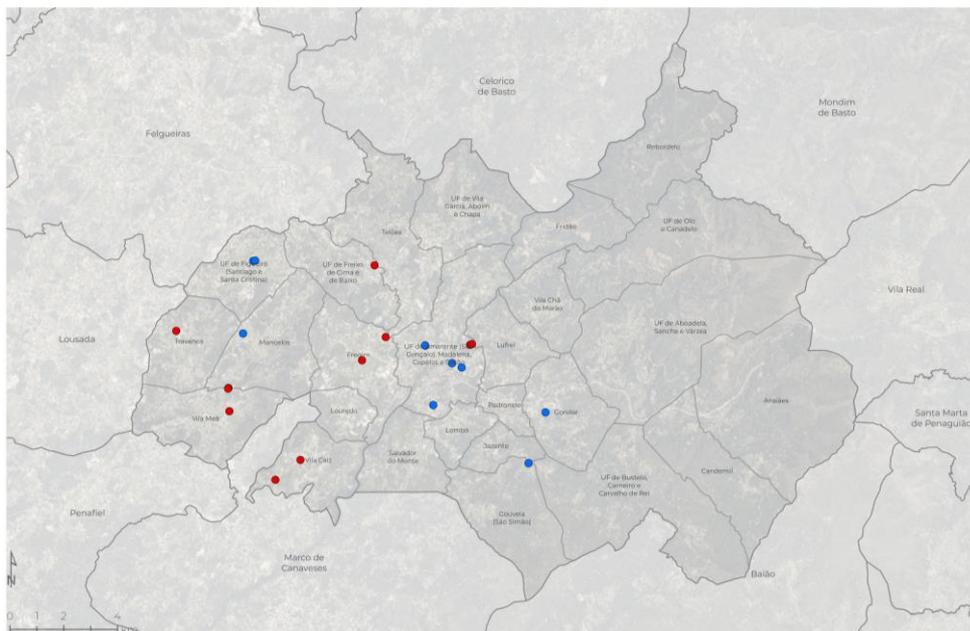
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

TERRENOS MUNICIPAIS COM CAPACIDADE CONSTRUTIVA

(localização de lotes integrados em loteamento e terrenos em espaço urbano de propriedade municipal)



- LEGENDA**
- TERRENO EM LOTEAMENTO
 - OUTRO TERRENO
 - Limite de freguesias
 - Limite de concelhos

Fonte: CM Amarante



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Isolando-se apenas os terrenos municipais com capacidade edificatória da análise realizada ao património do município de Amarante, pode-se entender que este possui um conjunto de terrenos e que, apesar de no geral possuírem pequenas dimensões, alguns deles terão aptidão para construção habitacional, sobretudo em loteamentos e na maioria localizados nos espaços urbanos da cidade de Amarante, Vila Meã e Vila Caiz.

Observa-se que, dos 21 terrenos com capacidade de construção, 10 estão situados em loteamentos e os restantes em solo urbano.

Ou seja, existe um potencial a explorar caso se pretenda mobilizar as propriedades que possuam aptidão para uso habitacional e, deste modo, dar resposta pública que permita gerar habitação acessível para os mais carenciados ou para a classe média (orientada para os jovens).



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.2 DINÂMICA URBANÍSTICA

Terrenos municipais com capacidade construtiva

Identificação	Tipologia	Freguesia	Localização
Terreno Urbano no Lugar da Lama	Terreno	Figueiró Santiago	Rua da Venda Nova
Terreno Urbano (Esp. Residencial II)	Terreno		
Lote n.º 1 (Alvará de Lot. 2 / 88)	Lote	Fregim	Torreira
Lote n.º 30 (Alvará de Lot. 12 / 93)	Lote		Chãos
Terreno Parcela do Campo da Tapada	Terreno	Gouveia (S. Simão)	Infesta
Lote n.º 24 (Alvará de Lot. 7 / 88)	Lote	Madalena	Costa Grande
Lote n.º 25 (Alvará de Lot. 7 / 88)			
Lote n.º 26 (Alvará de Lot. 1 / 93)	Lote	Real	Cruz
Lote n.º 27 (Alvará de Lot. 1 / 93)	Lote		Rua Nossa Senhora de Fátima
Lote n.º 4 (Lot. da Zona Desportiva de Vila Meã)			
Terreno do Prédio Urbano Casa de Rés-do-Chão	Terreno	S. Gonçalo	Avenida 1.º de Maio
Terreno Casa de Rés-do-Chão (Forja)	Terreno		Tapado
Terreno Casa de Rés-do-Chão (Oficina Serralharia)	Terreno		
Terreno Lote n.º 1 (Alvará de Lot. 6 / 2005)	Lote	Telões	Freitas
Terreno Urbano (Esp. Residencial II)	Terreno		Rua da Vinha
Terreno Parcela S/N (Alvará de Lot. 20 / 92)	Lote	Travanca	Cerca
Lote n.º 71 (Alvará de Lot. 11 / 97)	Lote	Vila Caiz	Quinta do Passal - Aldeia Nova
Lote n.º 47 (Alvará de Lot. 6 / 2006)	Lote		Selala
Terreno Urbano (Esp. Residencial II)	Terreno	Lomba	Rua de Penedo Pinto
Terreno Urbano (Esp. Residencial II)	Terreno	Gondar	Rua Langeais
Terreno Urbano (Esp. Central II)	Terreno	Vila Meã	Rua Acácio Lino



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

Por outro lado, face à dinâmica que o Alojamento Local tem tido no concelho de Amarante, é crucial analisar isoladamente este setor.

Em primeiro lugar, começa-se por dar nota de que, de acordo com o Registo Nacional dos Alojamentos Locais e até ao final de 2023, encontram-se registados 173 estabelecimentos no concelho de Amarante.

Atendendo à dispersão geográfica, é possível verificar que cerca de 39% situam-se na União de Freguesias de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão, e em que 90% destes estão na localidade de Amarante e a restante dezena em Gatão.

O restante dispersa-se pelo território do concelho de forma relativamente homogénea, sem uma regra clara de implantação e com baixa quantidade, refletindo um baixo grau entrópico. Neste contexto, destaca-se apenas a freguesia de Salvador do Monte que, sendo a segunda freguesia com mais alojamentos locais, possui apenas 8% do total no município.

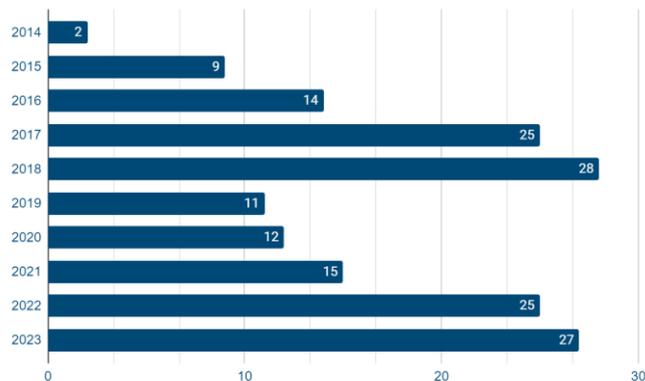
	2013	2023
Alojamentos Locais	4	173

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

Registos por Ano (n.º)



Fonte: RNAL

Uma análise anual, permite-nos entender que o Alojamento Local sofreu um forte impacto da pandemia COVID-19, tendo-se verificado uma quebra abrupta do número de registos realizados nesse período: de um total de 28 estabelecimentos de alojamento local obtidos em 2018 – o ano em que mais foram registados -, passou-se para apenas 11 estabelecimentos, em 2019, 12, em 2020, e 15, em 2021. Nos anos seguintes, o número tem paulatinamente vindo a recuperar o ritmo imediatamente anterior à pandemia, tendo-se registado, em 2023, 27 novos registos de alojamento local em todo o concelho.

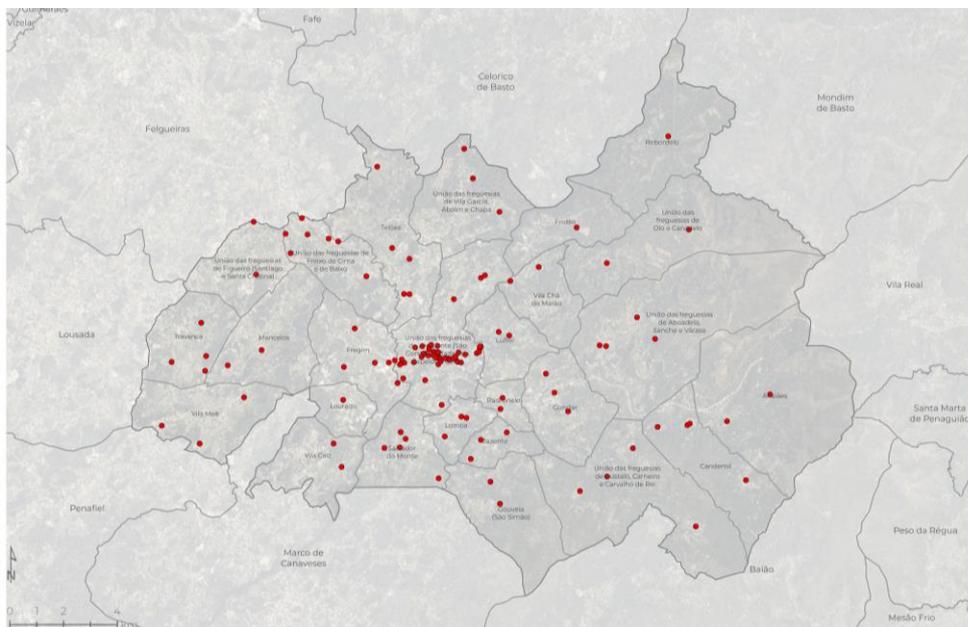
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.3 ALOJAMENTO LOCAL

ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

(alojamentos registados)



LEGENDA

- Estabelecimentos de AL
- Limite de freguesias
- Concelhos

Fonte: RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.4 A OFERTA DE HABITAÇÃO DE CARIZ SOCIAL

O Município de Amarante possui, sob sua propriedade e gestão, um parque habitacional disperso em sete urbanizações e que totalizam 244 fogos de cariz social.

Sob ponto de vista da distribuição geográfica, cinco urbanizações (S. Lázaro, Bouça do Pombal, Cancela de Abreu, Barracão e Chentuada) localizam-se na União de Freguesias de Amarante (S. Gonçalves), Madalena, Cepelos e Gatão, enquanto que as restantes duas urbanizações estão situadas em Padronelo e Louredo.

De todo o parque habitacional municipal, 191 fogos encontram-se ocupados por inquilinos, o que se traduz numa taxa de ocupação de 78,28%. Deste modo, deu-se resposta pública a 330 pessoas cujo rendimento não possibilitava o acesso a uma habitação digna no mercado habitacional.

Dos 191 fogos habitacionais ocupados, 172 frações encontram-se enquadrados no regime de renda apoiada, enquanto que, nos restantes 19 fogos, foi aplicado aos contratos de arrendamento o regime de renda condicionada.

Relativamente às tipologias, a falta de oferta de tipologias T1 - apenas existem 3 - impede uma resposta ao número, de certa forma considerável, de pedidos de apoio por parte de agregados unifamiliares vulneráveis. Desta forma, face à ausência de respostas da tipologia mais adequada, são inevitavelmente mobilizadas habitações de tipologia T2 para dar resposta habitacional a pessoas isoladas.

Para este cenário, apesar de o número de residentes no passado recente ter vindo a diminuir, o mesmo não acontece com o número de agregados familiares. De facto, o número de famílias tem vindo a aumentar, pese embora a dimensão dos mesmos tenha vindo a diminuir.

Esta é uma problemática que já está identificada pelo município, e que a ELH (com a revisão de 2023) pretende dar resposta, através da promoção de 104 novas soluções habitacionais de tipologia T1 e de 208 tipologias T2. A estes números, somar-se-ão 3 fogos habitacionais de tipologia T0, 165 T3 e 77 T4.

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.4 A OFERTA DE HABITAÇÃO DE CARIZ SOCIAL

Urbanização	Fogos Habitacionais			N.º de fogos	Tipos de Apoio		N.º de pessoas	Tipologias Habitacionais				Localização
	Habitados	Devolutos	Acolhimento Temporário		Renda Apoiada	Renda Condicionada		T1	T2	T3	T4	
S. Lázaro	47	1	0	48	47	0	99	2	18	22	6	União de Freguesias de Amarante (S. Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão
Bouça do Pombal	31	1	0	32	21	0	74	-	13	15	4	
Cancela de Abreu	56	32	0	88	43	13	12	-	37	51	-	
Barracão	35	3	1	39	29	6	78	-	12	20	7	
Chentuada	24	1	1	26	24	0	55	-	2	14	9	
Padroneiro	6	0	1	7	6	0	9	1	6	-	-	
Louredo	2	2	0	4	2	0	3	-	4	-	-	Louredo
Total	191	40	3	244	172	19	330	3	92	122	26	-

Fonte: CM de Amarante



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.4 A OFERTA DE HABITAÇÃO DE CARIZ SOCIAL

Para além dos fogos mencionados, é relevante observar que a revisão à ELH convocou outros parceiros, de forma a robustecer a resposta ao problema da habitação no município, designadamente as Juntas de Freguesia (12 fogos a criar), a Santa Casa da Misericórdia (11 fogos a criar), a Paróquia de Freguim (1 fogo a criar) e o 3.º setor social (5 fogos a criar).

No total e no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, foi programada a execução de 618 novas soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem, no mercado habitacional, oferta com condições adequadas e cujo custo possam suportar com os seus rendimentos.

Outra situação que deve ser destacada, prende-se com a criação do Programa Municipal de Arrendamento Acessível.

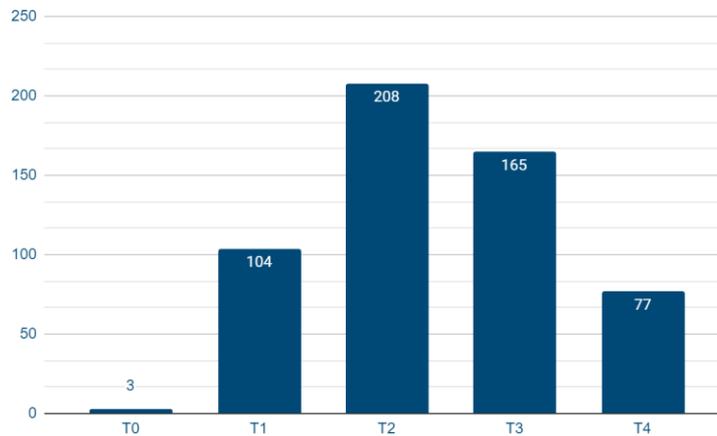
Trata-se de um programa dirigido principalmente à classe média e aos mais jovens e que procura uma articulação com os promotores privados através de uma política assente, em larga medida, na contrapartida de atribuição de benefícios fiscais. Portanto, uma forma de alargar a oferta de habitação para arrendamento nos centros urbanos a preços que não sejam proibitivos, ou seja, uma ferramenta que possibilita compatibilizar os preços do arrendamento com os rendimentos das famílias.

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.4 A OFERTA DE HABITAÇÃO DE CARIZ SOCIAL

Tipologias habitacionais a construir no âmbito do programa 1.º Direito (PRR)





identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Sob ponto de vista do modelo territorial, importa compreender duas dimensões: que existe um desenvolvimento assimétrico e de natureza distinta - urbano e rural - entre as margens nascente e poente do rio Tâmega; e a existência de duas centralidades urbanas - Amarante (São Gonçalo) e Vila Meã.

A simbiose entre a necessidade de proteger o valor paisagístico, as características naturais do território e a dimensão ambiental em conjunto com a preservação património arquitetónico e arqueológico, a par da promoção de um desenvolvimento harmonioso, constituem o pilar fundamental das prioridades políticas vertidas nos instrumentos de gestão territorial e de ordenamento do território como, aliás, o atual PDM preconiza como eixo estratégico.

Amarante, caracterizado por ser o concelho com maior área do distrito do Porto, possui também um relevo fortemente marcado e onde se destaca a serra do Marão - uma das serras com maior altitude do país.

Tal situação inevitavelmente levou a que, excluindo-se as duas centralidades urbanas anteriormente referidas, o solo fosse ocupado nas periferias com uma dispersão urbana, difusa e altamente consumidora do território e dos recursos públicos, sem regras morfo-tipológicas e monofuncionais, que o atual PDM pretende corrigir, em sintonia com o atual quadro legal ordenamento do território nacional.

Relativamente à programação e execução do PDM de Amarante, o mesmo prevê mecanismos de execução - Unidades de Execução e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - e de compensação - mecanismos de mais-valias, o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSA) e um sistema de perequação compensatória - que, conjugados, possibilitarão que se execute, de forma coordenada e programada, infraestruturas e equipamentos, num quadro estratégico cujas prioridades são definidas na prossecução do interesse público.

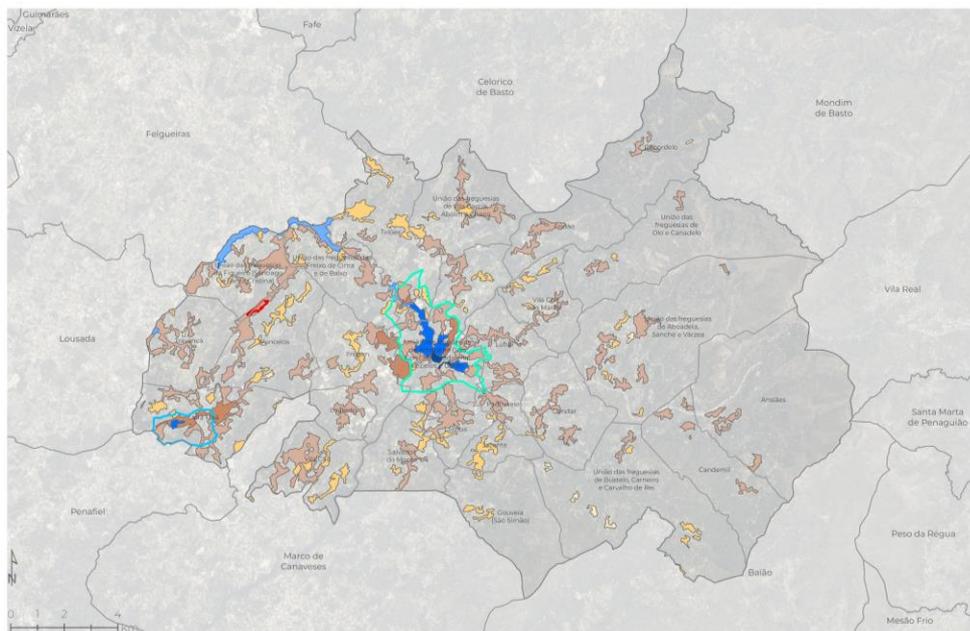
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

(localização das UOPG que promovem a urbanização e edificação de habitação)



- LEGENDA**
- UOPG**
- U1 — Cidade de Amarante
 - U2 — Vila Meã
 - U5 — Serra de Água e Leite
- Espaço Central**
- Nível I
 - Nível II
 - Nível III
- Espaço residencial**
- Nível I
 - Nível II
 - Nível III
 - Nível IV
- Limite de freguesias
 - Concelhos

Fonte: CM Amarante



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Assim, no concelho de Amarante, estão previstas para ordenamento as seguintes unidades operativas com as respetivas quatro categorias ao nível do tratamento:

- a) Três que preveem estruturar o território para programar a urbanização e edificação, duas das quais com recurso a figura dos Planos de Urbanização (U1- Cidade de Amarante e U2 - Vila Meã);
- b) Uma Área de Reabilitação Urbana, no sentido de potenciar a revitalização urbana do espaço central da cidade e de valorizar e preservação do núcleo histórico (U3 - ARU de Amarante);
- c) Duas que pretendem potenciar o tecido empresarial, seja através da programação de uma Zona de Atividades Económicas, no sentido de procurar a implantação e fixação de novas empresas, e outra que pretende, num exercício de legalização de instalações industriais, viabilizar e reconhecer o papel daquela atividade industrial já instalada (U4 - Área Industrial de Árvores e U6 - Instalações da Empresa Urbitâmega);
- d) E, por fim, dezanove Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI): U7 - Penouços, U8 - Mirago, U9 - Travanca do Monte, U10 - Murgido, U11 - Cião, U12 - Igreja, U13 - Portel da Armada, U14 - São Brás, U15 - São Vicenço, U16 - Paço, U17 - Portela, U18 - Bairro Joaquim Lourenço, U19 - Lugar de Cima, U20 - Póvoa, U21 - Estrada, U22 - Coval, U23 - Covelo do Monte - Ribeira, U24 - Covelo do Monte - Escola e U25 - Fontemor.

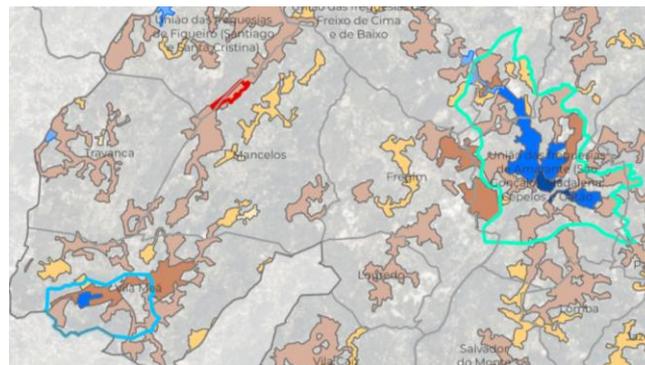
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

Isto significa que, com a exceção da alínea c), isto é, da U4 e da U6, todas as restantes versam sobre, não obstante a possibilidade de implantar outros usos e funções, a promoção de habitação em três vertentes: construção nova, reabilitação do edificado e a criação de mecanismos que permitam a autorização administrativa do uso habitacional em edifícios existentes.

UOPG's que preveem a programação de urbanização e edificação para promoção de habitação



LEGENDA

UOPG

- U1 — Cidade de Amarante
- U2 — Vila Meã
- U5 — Serra de Água e Leite

Espaço Central

- Nível I
- Nível II
- Nível III

Espaço residencial

- Nível I
- Nível II
- Nível III
- Nível IV



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

As UOPG que permitem a edificação de habitação são as U1, U2, U3 e U5, que se caracterizam pelas categorias de solo de Espaços Centrais (níveis II e III) e os Espaços Residenciais (níveis I, II e III).

Como resultante, o conjugar de ambos os espaços (Espaços Centrais e Residenciais) em UOPG refletem uma clara preferência pelo uso habitacional, seja pela construção nova, ocupando o espaços vacantes, expectáveis e vazios, seja pela promoção da reabilitação do edificado existente.

Da análise à categoria dos solos, observando o regime de edificabilidade, os Espaços Centrais II e III possuem um índice de utilização do solo de 1,50 e 1,20, respetivamente, o que ultrapassa a norma de $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

Relativamente aos Espaços Residenciais, tendo em conta que nas U1, U2 e U3 não existem situações de Espaços Residenciais IV, o regime de edificabilidade permite índices de utilização do solo de 1,0, 0,75 e 0,50 - esta última com pouca expressão nas UOPG -, ou seja, sempre abaixo da norma de $1\text{m}^2/\text{m}^2$. Posto isto, é evidente a existência de uma clara intenção de densificar os núcleos das duas centralidades urbanas - Amarante (São Gonçalo) e Vila Meã - adequando posteriormente a transição de escalas e conteúdos, de forma a amaciar as volumetrias construtivas com o espaço natural envolvente.

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

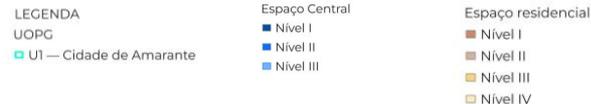
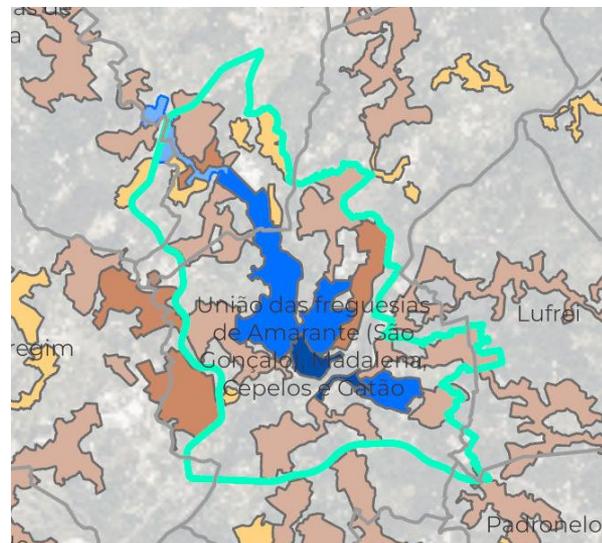
As UOPG que permitem a edificação de habitação são as U1, U2, U3 e U5, que se caracterizam pelas categorias de solo de Espaços Centrais (níveis II e III) e os Espaços Residenciais (níveis I, II e III).

Como resultante, o conjugar de ambos os espaços (Espaços Centrais e Residenciais) em UOPG refletem uma clara preferência pelo uso habitacional, seja pela construção nova, ocupando o espaços vacantes, expectáveis e vazios, seja pela promoção da reabilitação do edificado existente.

Da análise à categoria dos solos, observando o regime de edificabilidade, os Espaços Centrais II e III possuem um índice de utilização do solo de 1,50 e 1,20, respetivamente, o que ultrapassa a norma de 1m²/m².

Relativamente aos Espaços Residenciais, tendo em conta que nas U1, U2 e U3 não existem situações de Espaços Residenciais IV, o regime de edificabilidade permite índices de utilização do solo de 1,0, 0,75 e 0,50 - esta última com pouca expressão nas UOPG - , ou seja, sempre abaixo da norma de 1 m²/m². Posto isto, é evidente a existência de uma clara intenção de densificar os núcleos das duas centralidades urbanas - Amarante (São Gonçalo) e Vila Meã - adequando posteriormente a transição de escalas e conteúdos, de forma a amaciar as volumetrias construtivas com o espaço natural envolvente.

UOPG da Cidade de Amarante



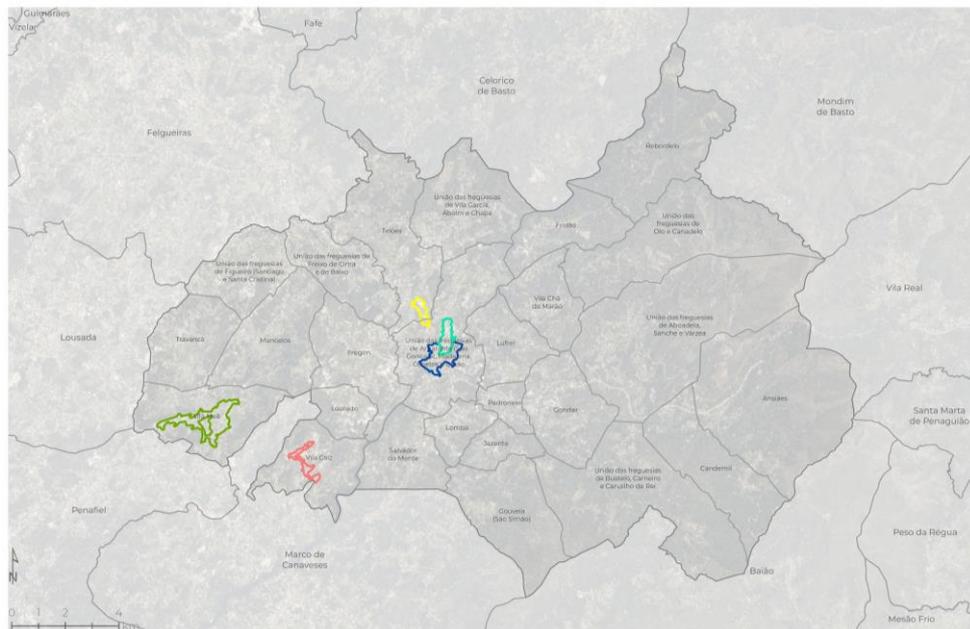
A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

(localização das ARU em vigor)



- LEGENDA**
 Áreas de Reabilitação Urbana
 ■ ARU AMARANTE
 ■ ARU AMARANTE NORTE
 ■ ARU TEOIES
 ■ ARU VILA CAÍZ
 ■ ARU VILA MEÃ
 □ Limite de freguesias
 □ Concelhos

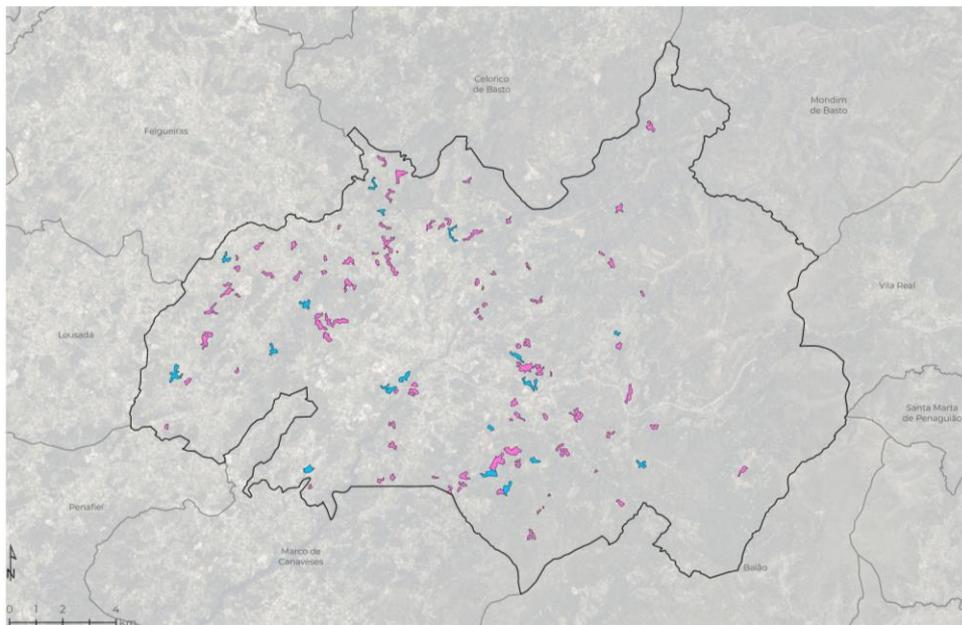
Fonte: Cm Amarante

A.6

identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

6.5 A ARTICULAÇÃO COM O PLANEAMENTO URBANO

ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA E AGLOMERADOS RURAIS



LEGENDA

- Aglomerados rurais
- Edificação dispersa
- Limite de concelhos

Informação disponível no Plano Diretor Municipal

Fonte: Cm Amarante



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edifício

6.6 SÍNTESE CONCLUSIVA

A análise dos recursos habitacionais do concelho de Amarante e a identificação das necessidades do parque habitacional, conjugadas com as disposições e propósitos dos instrumentos de gestão do território permitem constatar o seguinte:

- Existe um contingente de cerca 3.741 fogos devolutos dispersos pelo território que, promovendo-se mecanismos fiscais que incentivem os privados alocarem no mercado habitacional sobretudo nos dois aglomerados urbanos, Amarante e Vila Meã, seria possível robustecer a oferta de habitação;
- Foram identificados no diagnóstico às carências habitacionais no concelho, realizado através da Estratégia Local de Habitação, na sua recente revisão (2023), 618 agregados familiares a viver em condições indignas de habitabilidade;
- Estão contempladas no programa 1.º Direito todas as carências habitacionais detetadas na Estratégia Local de Habitação, o que se traduz na implementação de 618 fogos, entre a reabilitação de habitações ocupadas (proprietários e inquilinos) e a promoção de novas soluções habitacionais (reabilitação de edificado e nova construção);
- Observando-se a dinâmica urbanística relativamente ao licenciamento habitacional de obras particulares, constata-se uma diminuição gradual no número de licenças emitidas ao longo da última década, e a falta de orientação do setor imobiliário para procurar respostas às tipologias necessárias (T1 e T2), o que resulta numa oferta que está atualmente desfasada da procura;



identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edifício

6.6 SÍNTSE CONCLUSIVA

- Apesar do município de Amarante possuir pouca habitação de cariz social (244 fogos) e alguns terrenos municipais com capacidade de construção, a ELH possibilitou estabelecer um trabalho em rede, convocando vários agentes a cooperar (iniciativa privada, juntas de freguesia, paróquias e terceiro setor social), o que irá permitir uma resposta robusta para garantir a execução de uma política municipal de habitação transversal aos diversos setores da sociedade;
- Conciliar as ambições das ARU com uma política de mobilidade que promova a coesão territorial e o desenvolvimento das UOPG de Amarante, Vila Meã e de Serra de Água e Leite à luz do novo quadro normativo (Decreto-lei n.º10 / 2024), dotando-as de critérios que programem a implantação de edificação que promova a habitação acessível, será sem dúvida uma oportunidade de, através do planeamento urbano e da gestão urbanística, combater um dos principais desafios que enfrenta o concelho de Amarante: o desafio demográfico;
- Face ao contexto atual, considera-se conveniente apostar em políticas fiscais, apoiando e dando benefícios fiscais a quem reabilita e agravando, progressivamente, as taxas e coimas dos prédios devolutos, sobretudo nas zonas de maior pressão urbanística.

A.7

**avaliação das
condições de
integração e
articulação das
políticas e
programas com
impacto na
situação
habitacional**



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

A avaliação das condições de integração e articulação de políticas com impacto na situação habitacional é aqui desenvolvida em 3 momentos distintos, mas necessariamente complementares.

Um primeiro momento diz respeito à identificação e recolha de informação sobre os principais planos, programas, leis, regulamentos e outros instrumentos potencialmente relevantes de âmbito nacional.

Para isso, procedeu-se à recolha e análise detalhada destes vários instrumentos que permitiram produzir quadros de síntese, tendo em conta os seus principais objetivos e condições de implementação, culminando num mapeamento tipificado por natureza ou género de intervenção.

Um segundo momento, em tudo semelhante ao anterior, mas agora referente ao âmbito local. Igualmente culminando num mapeamento tipificado por natureza dos instrumentos identificados, sejam eles mais relacionados a área do planeamento e urbanismo, sejam eles de natureza mais social e com importância no financiamento de soluções habitacionais.

Por último, no terceiro momento, procura-se analisar e perceber a rede de atores envolvidos, os fluxos de interação mais relevantes aos processos em questão, fundamental para a compreensão dos processos de governança multinível que caracterizam as atuais políticas de habitação.

Esta análise considera-se fundamental para definir, posteriormente, um modelo de governação eficaz e adequado às condições de funcionamento dos diversos programas e instrumentos existentes, ao nível local e nacional, e das suas condições de articulação com os mecanismos de comunicação, aprendizagem, capacitação e envolvimento de múltiplos atores e destinatários finais.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Os instrumentos nacionais analisados foram os seguintes:

- Lei de Bases da Habitação (LBH)
- Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)
- Programa Mais Habitação
- Programa Nacional de Habitação (PNH)
- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
- Parque público de habitação a custos acessíveis
- Programa de Apoio ao Arrendamento
- Programa Arrendar para Subarrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)
- Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
- Porta 65 +
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Regime do Arrendamento Apoiado
- NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano
- Habitação a Custos Controlados (HCC)



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Lei de Bases da Habitação	
Apresentação	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.
Políticas locais de habitação (Artigo 20º a 25º)	<ol style="list-style-type: none"> As regiões autónomas e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências. (...) O Estado assegura os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas regionais e locais de habitação. <ul style="list-style-type: none"> A LBH consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação: a Carta Municipal de Habitação (CMH) e o Relatório Municipal de Habitação.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)	
Apresentação	<p>Em junho de 2021 foi aprovado pela Comissão Europeia Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o qual emerge do Next Generation EU.</p> <p>O PRR, de aplicação nacional, tem um período de execução até 2026 e visa implementar um conjunto de reformas e promover o investimento com vista à reposição do crescimento económico sustentado, após a pandemia, reforçando o objetivo de convergência com a Europa, ao longo da próxima década.</p> <p>O PRR prevê uma componente específica focada na habitação (Componente Habitação C2) com vista ao reforço do parque habitacional público e à reabilitação das habitações indignas de famílias de menores rendimentos.</p>
Investimento Global	<ul style="list-style-type: none"> 2,7 Mil Milhões de Euros (1,5 M€ em subvenções + 1,2 M€ em empréstimos).



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Programa Mais Habitação

<p>Apresentação</p>	<p>Este programa visa promover o acesso à habitação a custos acessíveis através da aprovação de diversas alterações legislativas.</p> <p>Da segurança no arrendamento a um largo pacote de incentivos fiscais, da criação de novos mecanismos para que sejam colocadas mais casas no mercado à definição de novas linhas de crédito para construção ou reabilitação, o programa traz uma nova geração de políticas para a habitação.</p>
<p>Principais alterações legislativas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível; • Desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível; • Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos; • Definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio; • Aprovação de diversas medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento; • Incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local (AL) para o arrendamento habitacional de longo prazo; • Criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em edifícios de AL.
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Programa Nacional de Habitação (PNH)

<p>Apresentação</p>	<p>O Programa Nacional de Habitação 2022-2026 estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação.</p> <p>O PNH visa “congregar, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação.</p>
<p>Âmbito temporal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • O PNH tem natureza plurianual, devendo ser revisto de cinco em cinco anos.
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

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

<p>Apresentação</p>	<p>O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.</p>
<p>Beneficiários</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Famílias, para acederem a uma habitação adequada; • Municípios ou Regiões Autónomas; • Entidades públicas; • Setor Social; • Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção.
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio (com as devidas atualizações). • Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto (com as devidas atualizações).



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

<p>Apresentação</p>	<p>O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Pode beneficiar de apoio ao abrigo do Porta de Entrada a pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; • Não disponha de alternativa habitacional adequada; • Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio (com as devidas atualizações). • Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho (com as devidas atualizações).



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

Apresentação

A Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário visa dar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional definitiva), tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

A constituição da oferta de alojamento será concretizada diretamente por entidades públicas ou por entidades do setor privado e social, com competências nesta matéria, de forma individualizada ou em parceria, e terá por base a aquisição, reabilitação ou construção de unidades residenciais.

Investimento Financeiro

- No âmbito do investimento RE-CO2-i02: Bolsa nacional de alojamento urgente e temporário está previsto ao abrigo do PRR um investimentos de 176 milhões de euros.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Parque público de habitação a custos acessíveis

Apresentação

No âmbito da Componente 02 -Habitação, o investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), tem por finalidade a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis no parque de habitação pública.

O investimento, no seu todo, consistirá na construção de novos edifícios, na aquisição para reabilitação e na reabilitação de habitações públicas de modo a disponibilizar, pelo menos, 6.800 alojamentos e subsequentemente arrendá-los a preços acessíveis a grupos-alvo identificados.

Investimento Financeiro

- O empréstimo global disponível para este investimento é de 774,8 M€, sendo 607 M€ para financiamento de 5.210 alojamentos objeto de promoção direta pelo IHRU.
- Os restantes 167,8 M€ destinam-se à promoção de arrendamento a custos acessíveis de pelo menos 1.590 habitações, pelo FNRE e pelos municípios, através de programas municipais.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Programa de Apoio ao Arrendamento (anteriormente designado Programa de Arrendamento Acessível)	
Apresentação	Este programa de política de habitação visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.
Condições	Este programa confere isenção de IRS ou IRC para as rendas dos contratos celebrados no seu âmbito. A renda deve ser pelo menos 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores, como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto - Lei n.º 68/2019, de 22 de maio Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho

Programa Arrendar para Subarrendar	
Apresentação	<p>O Programa Arrendar para Subarrendar é uma das medidas inscritas no pacote Mais Habitação para aumentar o número de casas no mercado de arrendamento.</p> <p>Promovido pelo IHRU, I.P. este programa destina-se a arrendar imóveis e posteriormente subarrendá-los às famílias a preços acessíveis.</p>
Modo de funcionamento	<p>O IHRU, I.P. arrenda no mercado imóveis a proprietários privados.</p> <p>Esses imóveis serão, posteriormente, subarrendados a preços acessíveis, a agregados familiares ou habitacionais, com dificuldades no acesso à habitação, para efeitos de residência permanente e comportando uma taxa de esforço máxima de 35%.</p>
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> RCM n.º 80-A/2023, de 2023-07-18 Decreto-Lei n.º 38/2023, de 2023-05-29 Decreto-Lei n.º 68/2019, de 2019-05-22, na redação atual Portaria n.º 177/2019, de 2019-06-06 Portaria n.º 176/2019, de 2019-06-06 Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, de 2019-01-09



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

<p>Apresentação</p>	<p>Através do IFRRU 2020 são disponibilizados produtos financeiros, com condições mais vantajosas face às praticadas no mercado, vocacionados especificamente para apoiar a reabilitação urbana e, complementarmente, a eficiência energética na habitação.</p> <p>Pretende-se financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, numa lógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecida.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Podem solicitar financiamento quaisquer entidades, singulares ou coletivas, públicas ou privadas.</p> <p>Contudo, os beneficiários do IFRRU 2020 devem cumprir determinados critérios gerais de elegibilidade (ver mais informação em https://ifrru.ihru.pt/).</p>

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

<p>Apresentação</p>	<p>O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, e os Institutos públicos.</p> <p>Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.</p>
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens	
Apresentação	<p>O Programa Porta 65 - Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais.</p> <p>Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.</p>
Beneficiários	<p>Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo).</p>
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 308/2007 - Diário da República n.º 169/2007, Série I de 2007-09-03 (com as devidas atualizações) Portaria n.º 277-A/2010 - Diário da República n.º 99/2010, 1º Suplemento, Série I de 2010-05-21 (com as devidas atualizações)

Porta 65 +	
Apresentação	<p>Trata-se de um uma nova modalidade de apoio ao arrendamento que é atribuído mediante a concessão de uma subvenção mensal, independentemente da idade dos candidatos.</p>
Beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> Agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior; Agregados monoparentais.
Enquadramento Legislativo	<ul style="list-style-type: none"> Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio - Diário da República n.º 103/2023, Série I de 2023-05-29 Portaria n.º 346-A/2023, de 10 de novembro - Diário da República n.º 218/2023, 1º Suplemento, Série I de 2023-11-10



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

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

<p>Apresentação</p>	<p>O Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>As soluções disponibilizadas pelo IHRU, I. P., no âmbito do programa Chave na Mão têm como destinatários aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior.</p> <p>Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.</p>
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018 - Diário da República n.º 88/2018, Série I de 2018-05-08 • Regulamento n.º 423/2020 - Diário da República n.º 80/2020, Série II de 2020-04-23



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

Regime do Arrendamento Apoiado

<p>Apresentação</p>	<p>O regime do arrendamento apoiado é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.</p>
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho • Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro • Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto • Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

<p>Apresentação</p>	<p>A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.</p>
<p>Beneficiários</p>	<p>Arrendatários e senhorios de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321 - B/90, de 15 de outubro e de contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.</p>
<p>Enquadramento Legislativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lei n.º 31/2012, 14 de agosto (com as devidas alterações).



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

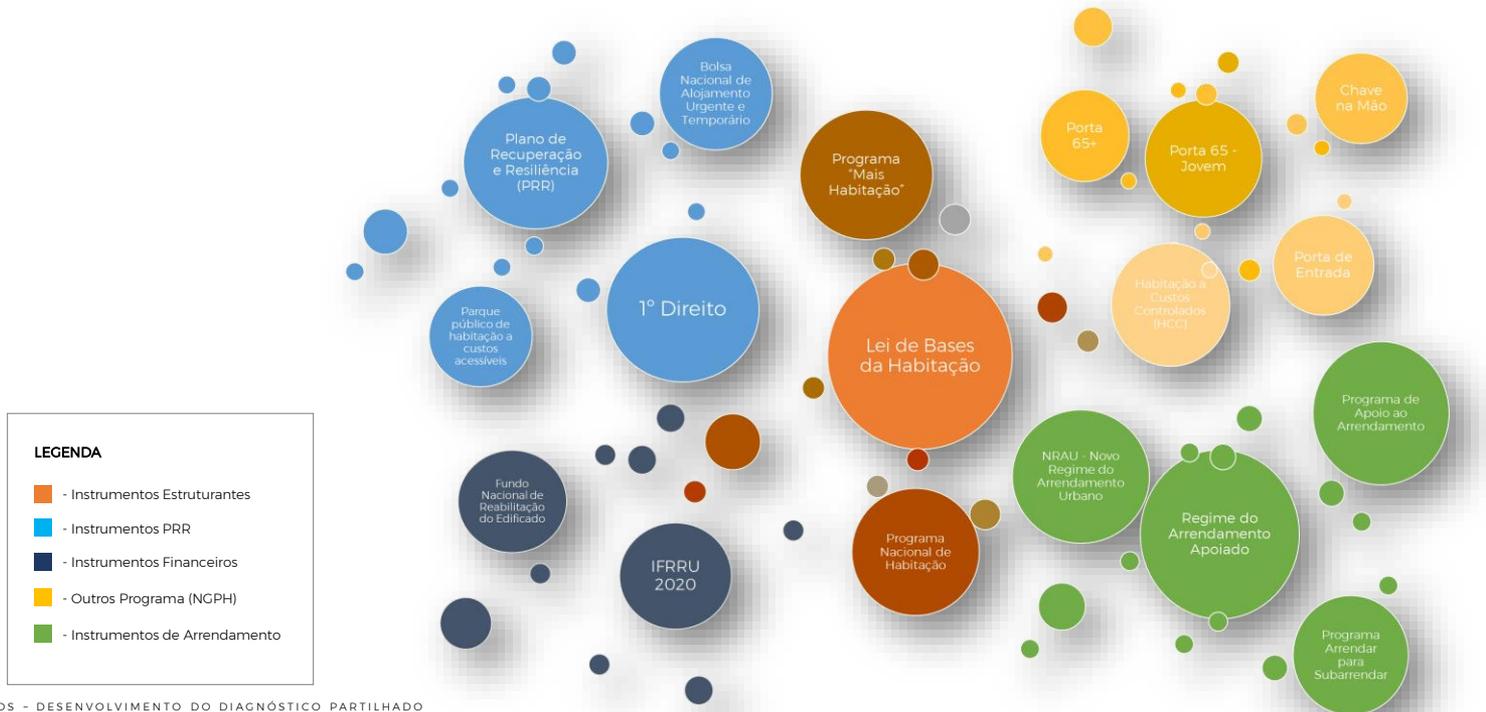
Habitação a Custos Controlados (HCC)

<p>Apresentação</p>	<p>As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.</p> <p>A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.</p>
<p>Beneficiários</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Câmaras Municipais; • Instituições Particulares de Solidariedade Social; • Cooperativas de Habitação; • Empresas Privadas.
<p>Apoio Financeiro</p>	<p>Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações.</p>

avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.1 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL

MAPEAMENTO DOS INSTRUMENTOS DE ÂMBITO NACIONAL





avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Os instrumentos de base local analisados foram os seguintes:

- PDM - Plano Diretor Municipal
- Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira)
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)
- Plano de Urbanização de Vila Meã
- Plano de Urbanização da Cidade de Amarante
- Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Amarante
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Amarante Norte
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila Caiz
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila Meã
- Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telões
- Arrendamento Apoiado
- Programa Municipal de Arrendamento Acessível - Habit'Amarante
- Subsídio ao Arrendamento
- Estratégia Local de Habitação de Amarante (ELH)
- Diagnóstico Social



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

PDM – Plano Diretor Municipal	
Âmbito, objeto e constituição do plano	O Plano Diretor Municipal (PDM) estabelece as regras de ocupação e utilização do solo, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento de todo o território do Município de Amarante. Para o efeito, a Carta de Ordenamento do PDM divide o território em diferentes classes e categorias de espaços, cada uma com um determinado destino básico ou utilização dominante (p. ex: Espaço Urbano; Espaço Florestal; Espaço Agrícola; etc.), cujas normas de uso do solo se encontram fixadas no Regulamento do plano. Para além disso, o PDM é ainda constituído pela Carta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento, onde se incluem, entre outras, a Reserva Ecológica Nacional (REN) e a Reserva Agrícola Nacional (RAN).
Situação Atual	A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Amarante foi publicada no DR n.º 162, 2ª Série, de 23 de agosto de 2017, através do Aviso n.º 9728/2017, e sofreu 3 alterações, a última das quais, atualmente em vigor, foi publicada no DR n.º 144, 2ª Série, de 27 de julho de 2022, através do Aviso n.º 14803/2022. Atualmente, encontra-se em curso o procedimento relativo à 4.ª alteração da 1.ª Revisão do PDM de Amarante que incide sobre uma área delimitada do Concelho.

Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira)	
Âmbito e objeto do plano	O Plano de Pormenor da Baseira estabelece o desenho urbano de uma área, com cerca de 53,094 ha, localizada na cidade de Amarante, ao longo da margem direita do rio Tâmega, para norte da Avenida 1º de Maio e limitada a poente pelo bairro da Chentuada, pela zona escolar e pela Rua Mário Cal Brandão (ex-EN210), junto ao Estádio Municipal. O plano define os espaços públicos, de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, o parcelamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica das edificações, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes, na sua área de intervenção.
Aprovação e publicação	O Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira), foi aprovado pela Assembleia Municipal de Amarante, em 28 de dezembro de 2002, e ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 150/2007, publicada no DR n.º 189, 1ª Série, de 01 de outubro de 2007, encontrando-se em vigor desde essa data.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)	
Apresentação	As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) previstas encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento do PDM e referem-se a áreas sujeitas à elaboração de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou unidades de execução, reportadas à totalidade da área delimitada ou poderão apresentar uma execução faseada e que se expõem de seguida.

Plano de Urbanização de Vila Meã	
Síntese dos termos de referência	<p>O Plano de Urbanização (PU) de Vila Meã incidirá sobre um grande espaço envolvente ao núcleo primitivo de Vila Meã, demarcado em planta, onde é necessário resolver disfunções e entraves ao desenvolvimento, que ficaram mais perceptíveis com a execução do Sistema Viário Central de Vila Meã.</p> <p>A execução desse Sistema Viário Central, cuja construção possibilitou uma melhor acessibilidade, facultou uma melhor organização espacial de toda a zona e simultaneamente gera uma atratividade maior devido à melhoria da ligação à rede viária nacional de autoestradas.</p> <p>Importa que o PU contribua para a valorização urbana, nomeadamente da zona central de Vila Meã. É particularmente relevante a criação de uma nova acessibilidade ao Externato, a qual deverá permitir um maior desafogo do espaço público, organização confortável do trânsito automóvel e segurança para os peões.</p>
Situação Atual	<ul style="list-style-type: none"> Em processo de elaboração - Aviso n.º 8956/2021, DR, 2.ª série, 13-05-2021.



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Plano de Urbanização da Cidade de Amarante	
Âmbito e objeto do plano	A área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Amarante, estabelecida na Planta de Ordenamento do PDM, é de aproximadamente 884 ha, abrangendo parcialmente território da União das freguesias de Freixo de Cima e de Baixo, das freguesias de Telões, Lufrei, Padronelo e Fregim e, sobretudo, da União das freguesias de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão.
Situação Atual	<ul style="list-style-type: none"> Em processo de elaboração – Aviso 14421/2021, DR, 2ª serie, 2021-07-30.

Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (AUGI)	
Apresentação	<p>No concelho de Amarante existem 19 AUGI, delimitadas no PDM, todas elas classificadas como Unidade Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), num total de 82,75 ha.</p> <p>O Município pretende, por sua iniciativa, regularizar estas diversas situações, sendo necessário, para tal, seguir as prescrições da Lei n° 91/95 de 2 de Setembro, na sua redação atual, plasmada na Lei n° 71/2021, de 4 de Novembro. Assim, as AUGI devem dispor de Comissão de Administração validamente constituída até 31 de dezembro de 2024 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2026.</p>



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Amarante + ORU Sistemática

<p>Apresentação</p>	<p>O espaço delimitado nesta ARU, privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional, integra o denominado Centro Histórico de Amarante bem como as áreas que lhe são adjacentes mas que completam a estrutura morfológica do núcleo central da cidade. Integra ainda espaços de elevada qualidade ambiental que interagem de forma muito estreita com as margens ribeirinhas do Tâmega e que contribuem para a formação de um ecossistema paisagístico diversificado mas interdependente. É um objetivo específico desta ARU dotar o processo de reabilitação do centro urbano de Amarante de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados.</p>
<p>Período de Vigência</p>	<p>A Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Amarante foi publicada no DR, através do Aviso n.º 18351/2018 - Diário da República n.º 237/2018, Série II de 2018-12-10. A Operação de Reabilitação Urbana de Amarante Norte foi publicada no DR n.º 20, 2.ª série, de 29 de janeiro de 2020, pelo Aviso n.º 1489/2020. O período de vigência são 15 anos.</p>

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Amarante Norte + ORU Sistemática

<p>Apresentação</p>	<p>A ARU de Amarante Norte engloba uma área de 48,05 hectares que se estende desde a ARU da Cidade de Amarante (a sul) até ao Estádio Municipal de Amarante (a norte), abrangendo uma área que agrega os centros históricos, assim como grande parte da área do Plano de Pormenor de Baseira. A ARU de Amarante Norte assume assim a continuidade da ARU existente, conferindo maior coerência e legibilidade na leitura territorial e nas estratégias de reabilitação urbana de Amarante. Esta ARU engloba uma área caracterizada pela presença de diversos equipamentos de utilização coletiva, sobretudo escolares e desportivos.</p>
<p>Período de Vigência</p>	<p>A Área de Reabilitação Urbana de Amarante Norte encontra-se em vigor por um período de quinze anos, contados da data da sua publicação no DR, através do Aviso n.º 1489/2020 - Diário da República n.º 20/2020, Série II de 2020-01-29.</p>



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila Caiz + ORU

<p>Apresentação</p>	<p>A ARU de Vila Caiz abrange uma área de 35,39 hectares que se estendem pela área considerada como centro histórico e, ao mesmo tempo, integrada em solo urbano. O processo de delimitação desta ARU engloba uma análise da área de intervenção, tendo nesta sido examinado o enquadramento territorial, evolução histórica, enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, assim como uma caracterização da ARU.</p>
<p>Período de Vigência</p>	<p>A Área de Reabilitação Urbana de Vila Caiz foi publicada no DR, através do Aviso n.º 4384/2017 - Diário da República n.º 80/2017, Série II de 2017-04-24, tendo a delimitação sido alterada e publicada a respetiva ORU em DR n.º 20, 2.ª série, de 29 de janeiro de 2020, pelo Aviso n.º 1491/2020. O período de vigência são 15 anos.</p>

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila Meã + ORU

<p>Apresentação</p>	<p>A ARU de Vila Meã engloba uma área de 154,39 hectares que se estende pelos lugares de Pinheiro, Ataíde, Vila Meã e Real, abrangendo a área considerada como centro histórico e atribuindo-lhe uma continuidade e coerência em termos de caráter urbano. O processo de delimitação desta ARU inclui uma caracterização da área de intervenção, sendo este processo fundamental para se entender as especificidades do aglomerado urbano e os seus problemas e potencialidades, fatores que irão guiar a estratégia de reabilitação urbana.</p>
<p>Período de Vigência</p>	<p>A Área de Reabilitação Urbana de Vila Meã foi publicada no DR através do Aviso n.º 4382/2017 - Diário da República n.º 80/2017, Série II de 2017-04-24, tendo a delimitação sido alterada e publicada a respetiva ORU em DR n.º 20, 2.ª série, de 29 de janeiro de 2020, pelo Aviso n.º 1490/2020. O período de vigência são 15 anos a contar da data de aprovação.</p>



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telões	
Apresentação	<p>A ARU de Telões abrange uma área de 36,2 hectares, localiza-se, na sua maior parte, na freguesia de Telões, ainda que o seu extremo sul pertença à União das freguesias de Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão. É atravessada, no sentido norte-sul, pela antiga EN15 – atualmente Rua da Estradinha, Rua Agostinho Gonçalves de Abreu e Rua da Rampa Alta – e, transversalmente, por duas vias secundárias: a estrada para Vila Garcia e a Rua das Golas (EM211-1).</p> <p>Esta ARU resultou da a necessidade de inverter processos de degradação do tecido urbano, económico e social de Amarante, e no âmbito do desenvolvimento da política de reabilitação urbana do Município.</p>
Período de Vigência	<p>A delimitação da ARU de Telões foi publicada na 2ª Série do DR n.º 157, no dia 26 de junho de 2021, pelo Aviso n.º 15089/2021. A ORU de Telões foi publicada na 2ª Série do DR n.º 147, no dia 31 de julho de 2024, pelo Aviso n.º 15897/2024. O período de vigência são 15 anos a contar da data de aprovação.</p>

Arrendamento Apoiado	
Apresentação	<p>O Município de Amarante tem vindo a promover a oferta de habitação nomeadamente para famílias de rendimentos baixos, no âmbito do apoio municipal ao arrendamento, bem como na gestão do seu parque habitacional, através do arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.</p>
Programa Municipal de Arrendamento Acessível - Habit'Amarante	
Apresentação	<p>O Programa Municipal de Arrendamento Acessível Habit'Amarante pretende contribuir para alargar a oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, de acordo com a taxa de esforço e tipologia de modo a colmatar as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada e ou apoio municipal ao arrendamento, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional.</p>



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Subsídio ao Arrendamento	
Apresentação	<p>O Subsídio ao Arrendamento consiste na atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos, por períodos máximos de cinco anos.</p> <p>Surge como um complemento e uma resposta às carências habitacionais identificadas, uma vez que a habitação social existente não faz face ao número de famílias com necessidades de habitação, para além de, muitas vezes, não se mostrar como a solução mais adequada.</p> <p>É de sublinhar que a limitação temporal referida anteriormente só se aplica aos agregados em que existam elementos em idade ativa e aptidão para o exercício de uma profissão. Caso contrário, o agregado tem direito ao apoio por tempo indeterminado.</p>

Estratégia Local de Habitação (ELH)	
Apresentação	<p>A Estratégia Local de Habitação de Amarante (ELH) é um instrumento programático que define a estratégia de intervenção do Município de Amarante em matéria de política de habitação.</p> <p>Depois do processo de revisão em Fevereiro de 2023, passou a prever a intervenção em 618 soluções habitacionais que representam um investimento global de 71,4 milhões de euros.</p>
Investimento Público	<p>O investimento público da responsabilidade da Câmara Municipal de Amarante é de 36.088.470,65 €, consagrado no Acordo de Colaboração com o IHRU.</p>
Investimento Privado	<p>No que concerne ao investimento privado, prevê-se que corresponderá a um valor de 35.330.000,00 €.</p>

A.7

avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

Diagnóstico Social

Apresentação

Em consonância com o decreto-lei nº 115/2006 de 14 de junho, artigo 3.º, o Diagnóstico Social é o instrumento que permite ter uma compreensão alargada do meio social, onde se identificam as vulnerabilidades, mas também as potencialidades/recursos, de uma forma permanente e sistemática, e seguindo uma lógica de transversalidade.

Este documento faz um retrato atualizado das dinâmicas demográficas e socioeconómicas do município de Amarante, por comparação aos territórios e períodos de referência, e uma análise reflexiva das principais problemáticas sociais, permitindo conhecer ou reconhecer as principais tendências e desafios.

As problemáticas sociais integram as áreas do Risco, da Vulnerabilidade Social, da Pobreza e Exclusão Social e da Exclusão Estrutural, considerando-as áreas prioritárias de investimento prioritário e que serão definidas como "áreas desafio" no Plano de Desenvolvimento Social (PDS).

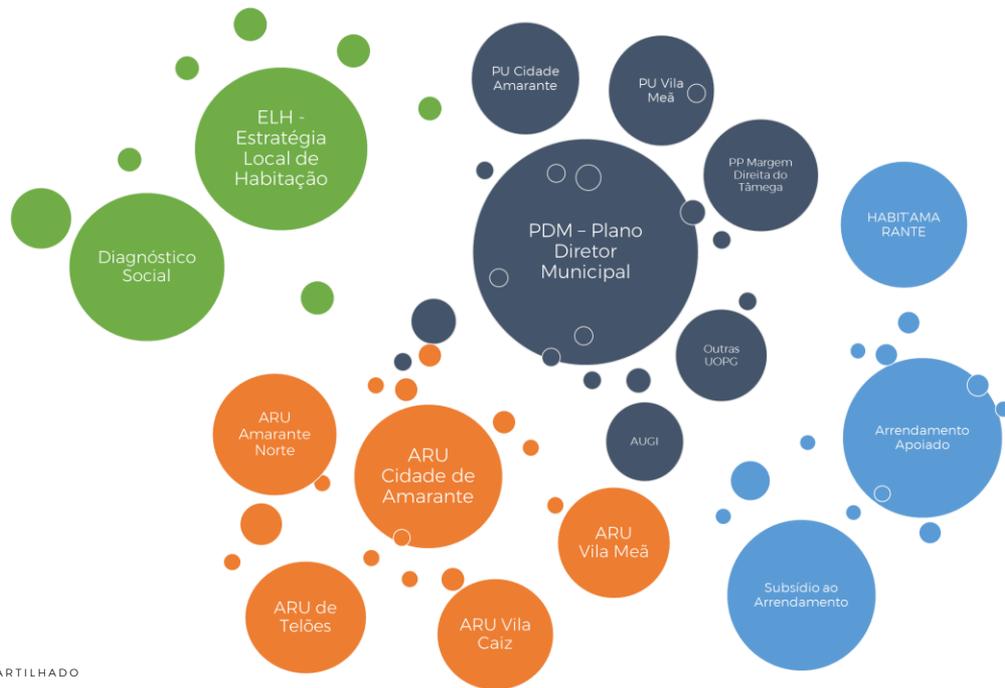
O Diagnóstico Social servirá, porquanto, de base à construção do PDS, sendo este um instrumento de definição conjunta e negociada das metas e objetivos prioritários para a promoção do desenvolvimento social local.

A.7

avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.2 INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL

MAPEAMENTO DOS INSTRUMENTOS DE ÂMBITO LOCAL



LEGENDA

- - Instrumentos de Ordenamento
- - Instrumentos Estratégicos e de Financiamento
- - Inst. de Reabilitação Urbana
- - Inst. de Apoio ao Arrendamento



avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.3 ENTIDADES ENVOLVIDAS E SUAS PRINCIPAIS INTERAÇÕES

Da análise efetuada foi possível identificar um conjunto muito diversificado de atores envolvidos no domínio da habitação, seja na esfera de atuação nacional, regional ou local, dos quais se destacam os seguintes:

- Ministério das Infraestruturas e Habitação
- IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
- Segurança Social
- Autoridade Tributária e Aduaneira
- Associação Portuguesa de Habitação Municipal
- CCDR – Norte – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
- Câmara Municipal de Amarante
- Serviços Municipais de Desenvolvimento e Coesão Social
- Serviços Municipais de Planeamento e Gestão Urbanística
- Juntas de Freguesia
- Agentes Imobiliários
- Promotores e Construtores

A.7

avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.3 ENTIDADES ENVOLVIDAS E SUAS PRINCIPAIS INTERAÇÕES

MAPEAMENTO DAS ENTIDADES ENVOLVIDOS NO SETOR DA HABITAÇÃO

LEGENDA

- - Entidades de âmbito nacional
- - Entidades do Universo Municipal
- - Outras Entidades





avaliação das condições de integração e articulação das políticas e programas com impacto na situação habitacional

7.4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

A presente análise permitiu identificar um contexto de diversidade crescente de instrumentos de política, de diferente natureza (estratégicos, regulamentares, outros) e a que se associam diferentes objetivos estratégicos, destinatários, espacialidades, temporalidades, tipos de ação e relações com outros setores das políticas públicas.

Esta diversificação pode ser entendida como exprimindo a percepção e a resposta a processos de mudança (nos problemas, nos modelos de gestão, nas condições de investimento, na visão das prioridades de intervenção).

Este contexto de coexistência crescente de vários tipos de instrumentos e de vários tipos de entidades, a que se soma a presença de programas e projetos no início da sua execução e/ou assumindo uma natureza experimental, faz sublinhar a importância da coordenação estratégica e da existência e desenvolvimento de mecanismos de partilha da informação, de construção de conhecimento e de avaliação das dinâmicas existentes e das capacidades de transformação. É, por isso, pertinente um referencial metodológico de avaliação, que permita fomentar estratégias de difusão de conhecimento e aprendizagem coletiva, tendo em atenção a dinamização de lógicas de interação.

O mapeamento das redes de interação entre instrumentos e entre entidades permitiu identificar o papel central dos programas de iniciativa municipal e a transversalidade associada à Estratégia Local de Habitação, ao PDM e respetivos regulamentos, às ARU e aos diversos regimes de apoio social, que constituem, desse modo, nós importantes e estratégicos na definição das políticas.

A análise desenvolvida permitiu também identificar a preponderância das entidades públicas nos programas ligados à habitação, que facilita a coordenação dos mesmos, mas que coloca a necessidade de um quadro de participação mais alargada por parte dos diversos agentes.

equipa técnica

Álvaro Santos (Coordenador Geral)

Miguel Branco-Teixeira

Pedro Silva

Maria Simas Guerreiro

Martim Guimarães Costa

AGENDA URBANA

Estudos e Consultoria, Lda

Praça General Humberto
Delgado, 267 - 2o Andar, Sala 1
4000-288 PORTO

geral@agendaurbana.pt
agendaurbana.pt