

Estratégia Local de Habitação de Lamego



2021 - 2026



Ficha Técnica

Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) de Lamego

Promotor

Câmara Municipal de Lamego

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



**Com o apoio técnico da Câmara
Municipal de Lamego**

Índice

Nota introdutória	4	
O Processo de Construção da ELH	5	
1. Retrato Concelhio	6	
O concelho	7	
População	9	
Atividades económicas	11	
Mercado de trabalho	12	
Condições de vida e apoios sociais	13	
2. Conhecer as necessidades habitacionais	14	
Dinâmicas internas	15	
Famílias e alojamentos	18	
Ocupação dos alojamentos	19	
Edificado	20	
Condições de Habitabilidade	21	
Produção habitacional	23	
Mercado habitacional	24	
Oferta habitacional - habitação social no concelho	28	
Procura habitacional – pedidos de apoio habitacional	29	
Quadro de referência das carências habitacionais graves	31	
Análise SWOT	32	
3. Estratégia de Intervenção		33
Contexto estratégico		34
Os objetivos Estratégicos		35
Articulação com os princípios do 1º Direito		36
Articulação com a política de regeneração urbana		37
4. Plano de Ação		39
Enquadramento das ações		40
Ações ELH		41
Acompanhamento da implementação		43

Nota Introdutória

A Estratégia Local de Habitação de Lamego (ELH) constitui um importante instrumento de programação de base territorial, que traduz o compromisso do Município de Lamego com a promoção do acesso à habitação, o equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional e a regeneração urbana.

A questão habitacional adquire uma renovada centralidade à luz das profundas transformações, com contornos ainda incertos, que a pandemia da Covid-19 induzirá nas dinâmicas socioeconómicas locais.

Neste contexto, a habitação em Lamego surge não apenas como um direito fundamental – consagrado no artigo 65º da Constituição Portuguesa – mas também como um importante fator de coesão social e territorial.

A garantia deste direito tem sido uma das prioridades do Município, que gere um conjunto de fogos de habitação social que dão resposta às famílias mais carenciadas do concelho.

Não obstante, a capacidade de resposta municipal é limitada e insuficiente para fazer face aos pedidos de apoio habitacional. A situação atual exige um reforço dos meios e recursos municipais, no sentido de resolver as situações de carência que ainda persistem no território, consolidando ao mesmo tempo uma resposta habitacional para fazer face a desafios e necessidades futuros.

É neste quadro que o município da Lamego desenvolve a presente ELH, instrumento que define as grandes opções e prioridades para política de habitação do concelho, para o horizonte 2026.

A visão projetada parte de uma leitura atualizada das principais dinâmicas habitacionais do concelho, com particular enfoque nas carências habitacionais mais graves.

Assim, a ELH de Lamego tem como objetivo principal enquadrar e programar as soluções habitacionais a mobilizar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação- 1º Direito. Este programa visa apoiar a promoção de soluções 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.

Ao abrigo deste programa, o Município de Lamego propõe-se reforçar substancialmente a oferta de habitação social e alargar os beneficiários de apoio habitacional no concelho.

Adicionalmente, o Município reconhece a importância de lançar as bases de uma política local de habitação abrangente, promovendo, além do programa 1.º Direito, um aproveitamento eficaz dos diversos instrumentos de apoio que integram a denominada Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), bem como as verbas inscritas no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) destinadas ao setor habitacional.

A mobilização destes instrumentos afigura-se decisiva e fulcral para a superação de desafios habitacionais de maior transversalidade e que condicionam o desenvolvimento do concelho, designadamente a oferta de habitação a custos acessíveis e a qualificação do ambiente urbano.

O processo de construção da ELH

A construção ELH de Lamego sustentou-se num processo dinâmico e recursivo, assente numa leitura atualizada dos desafios e oportunidades que se colocam ao concelho em matéria de habitação.

Parte-se de um diagnóstico assente na recolha e tratamento estatístico de indicadores demográficos, económicos e sociais, no sentido de obter um retrato global e atualizado de Lamego no seu contexto regional e nacional.

As necessidades habitacionais são avaliadas através de uma caracterização focada nas dinâmicas imobiliárias mais recentes e na quantificação das carências graves. Foi efetuado um levantamento no terreno que permitiu a identificação de agregados em condição indigna e a caracterização do estado atual da habitação de interesse social municipal (disponibilidade e estado de conservação).

Com estes elementos estabelece-se um quadro de referência das carências habitacionais no concelho, designadamente no que diz respeito às famílias em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A estratégia de intervenção apoia-se em objetivos estratégicos que definem as grandes linhas de política de habitação para o horizonte 2026. Parte de um cenário prospetivo de desafios e oportunidades, a partir do qual se projeta uma visão de futuro para habitação no concelho.

A ELH será operacionalizada através de um plano de ação, no qual são calendarizadas as soluções habitacionais para famílias que vivem em condições indignas, e que sustentam o acordo de cooperação a celebrar com Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), assim como soluções complementares para a melhoria do ambiente urbano e da acessibilidade habitacional.



I

Retrato Concelhio



O concelho

Figura 01 – Enquadramento territorial



Legenda

-  Douro NUTII
 Rede Rodoviária principal
-  Lamego (Concelho)
 Rede Ferroviária principal

Lamego localiza-se no distrito de Viseu, estando inserido na região Norte (NUTII) e na sub-região do Douro (NUTIII). O concelho situa-se na confluência da região Norte com a região Centro e da sub-região do Douro com as sub-regiões Viseu Dão-Lafões e Tâmega e Sousa.

Delimitado pelo Rio Douro e os concelhos de Peso da Régua e Mesão Frio a norte, pelos concelhos de Armamar, Tarouca a este, Castro Daire a sul e Resende a oeste, o concelho de Lamego estende-se por uma área de 165,42 km². Dele fazem parte as freguesias de Avôes, Britiande, Cambres, Ferreirim, Ferreiros de Avôes, Figueira, Lalim, Lamego (Almacave e Sé),

Lazarim, Penajóia, Penude, Samodães, Sande, U.F. de Bigorne, Magueija e Pretarouca, U.F. de Cepões, Meijinhos e Melções, U.F. de Parada do Bispo e Valdigem, Várzea de Abrunhais e Vila Nova de Souto d'El-Rei.

Integrado na região demarcada do Alto Douro Vinhateiro (património mundial da UNESCO), Lamego está historicamente associado à produção de vinho, atividade que marca grande parte da paisagem do território e que é fundamental para o desenvolvimento económico do concelho.

Grandes números



Área de 165,42 km²
4,1% do Douro



24.895 Residentes (2019)
13% do Douro



**16.894 Alojamentos
Familiars (2019)**
12% do Douro



3.328 Estabelecimentos (2017)
10,7% do Douro



**6.699 Postos de Trabalho
(2018)**
11,6% do Douro



O concelho

O concelho tem vindo a beneficiar das boas acessibilidades que possui, reforçando a sua centralidade à escala regional.

Em termos de ocupação do solo, o concelho é composto de diversos sistemas biofísicos, urbanos e produtivos relacionados entre si, o que traduz uma assinalável diversidade paisagística e de utilizações do território.

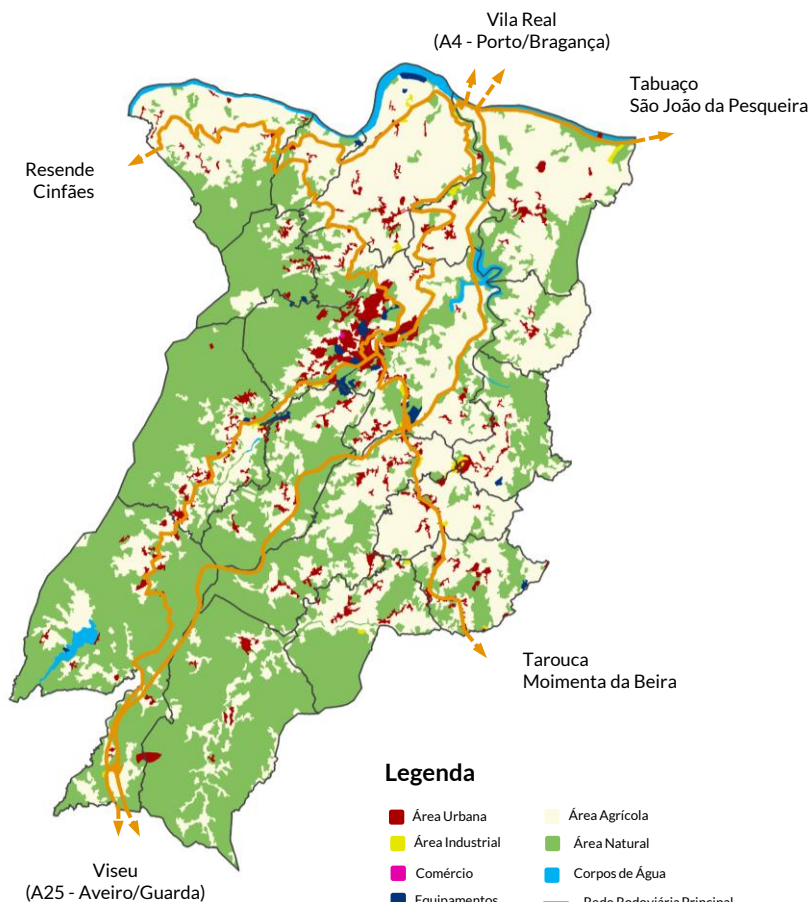
Na parte norte e nascente do concelho verifica-se um predomínio da área de produção agrícola ligada, sobretudo, ao setor vinícola e frutícola, verificando-se também a existência de pequenas áreas florestais e a presença de alguns equipamentos ligados ao setor turístico que beneficiam das características diferenciadoras da paisagem do Alto Douro Vinhateiro.

Na zona central do concelho localizam-se as áreas mais urbanizadas, com destaque para a cidade de Lamego. Este centro urbano concentra a maioria da população do concelho, localizando um conjunto de equipamentos e serviços que polarizam as dinâmicas económicas e sociais a uma escala regional. Os restantes aglomerados urbanos apresentam uma dimensão mais reduzida, dispondo-se de forma dispersa pelo território concelhio.

A sudoeste da cidade de Lamego predominam as áreas de matos e floresta, destacando-se também pequenas áreas agrícolas ligadas à produção de culturas temporárias e frutícola. As áreas de ocupação industrial têm menor expressão territorial, localizando-se na proximidade das principais vias e polos urbanos do concelho.

Figura 03 - Ocupação do solo no concelho

Fonte: DGT, CORINE Land Cover 2018



População

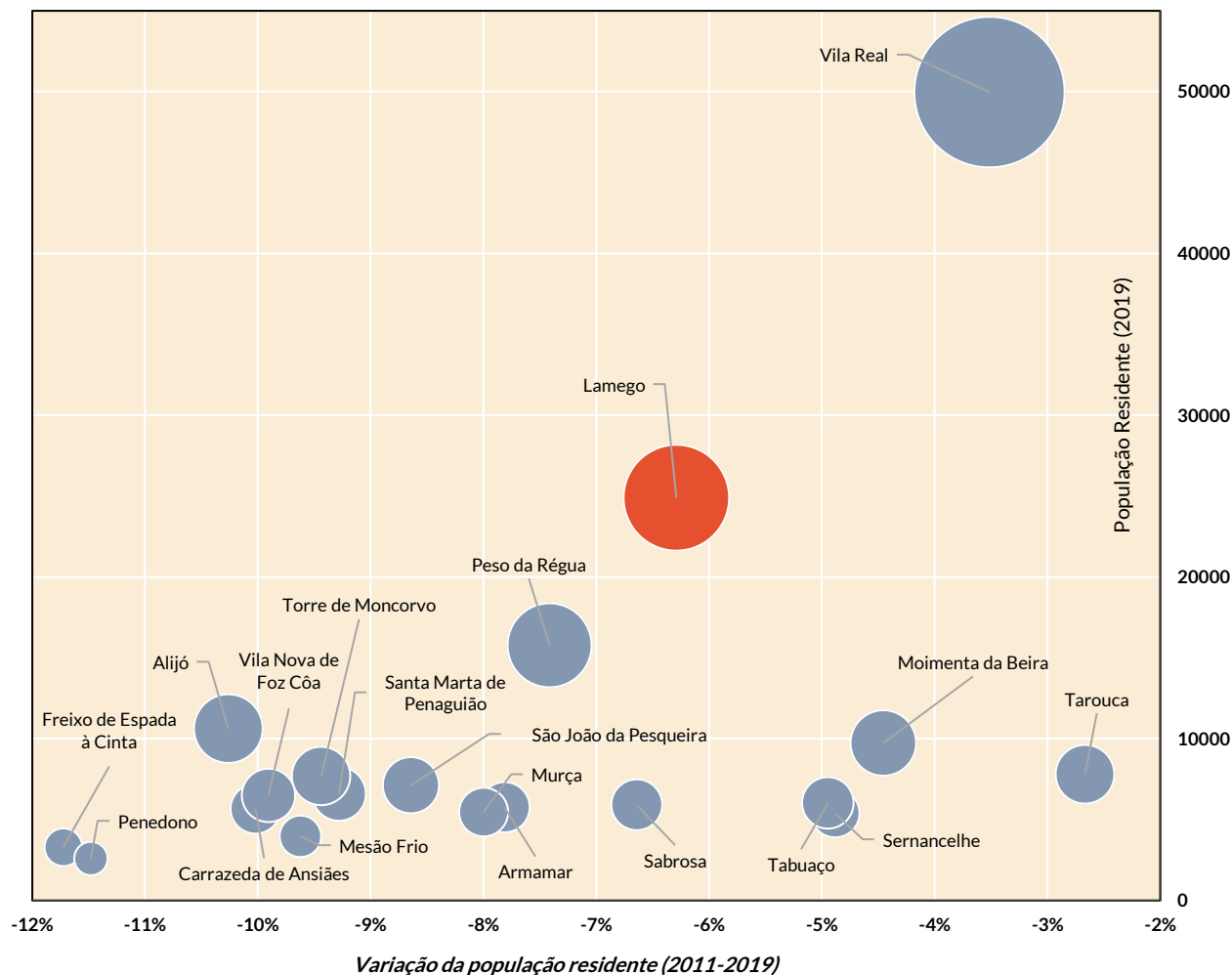
Apesar de registar uma diminuição da população, Lamego é o 2º maior concelho da sub-região do Douro em termos demográficos. As estimativas populacionais, para 2019, indicam que o concelho totaliza uma população residente de 24.895 habitantes, o que representa uma quebra de 6,3% face à população contabilizada no último recenseamento (2011).

Como se pode observar na **Figura 04**, o despovoamento é um fenómeno transversal a todos os concelhos da Região NUTIII do Douro, todavia a perda demográfica tende a ser mais intensa nos territórios de pendor mais rural. De facto, as dinâmicas territoriais mais recentes têm favorecido a concentração demográfica e funcional nos centros urbanos de média dimensão da região do Douro, designadamente nos territórios ao longo do eixo urbano pelas cidades de Lamego, Peso da Régua e Vila Real. Estes, no seu conjunto, concentravam cerca de 47% da população da região duriense, em 2019

As acessibilidades rodoviárias (A4, A24, A42) e a concentração de equipamentos e serviços constituem fatores determinantes para a consolidação de massas críticas urbanas de maior polarização e complementaridade, uma vez que possibilitam melhores níveis de articulação funcional dos territórios com a Área Metropolitana do Porto, o principal polo económico da região.

Figura 04- Evolução demográfica nos concelho da região NUTIII do Douro

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2011 a 2019



População

Quando analisados os movimentos populacionais, constata-se que, nos últimos dois anos, o concelho de Lamego tem demonstrado capacidade de atrair e fixar novos residentes, revertendo a tendência de saldos migratórios negativos que se verificou até 2017.

Contudo, a persistência de saldos naturais negativos resultantes da quebra da natalidade, traduz-se num balanço final

que continua a ser de perda populacional. A conjugação dos saldos migratórios com os saldos naturais resulta numa perda populacional de cerca de 164 habitantes (média) por ano, desde 2000.

Apesar de ser um concelho relativamente jovem no contexto da sub-região do Douro, Lamego não escapa à tendência nacional que se caracteriza por um acentuado envelhecimento populacional.

Em 2019, índice de envelhecimento concelhio traduzia uma relação de 216,2 idosos (com mais de 65 anos) por cada 100 jovens (com menos de 15 anos). O concelho de Lamego apresenta-se, assim, mais envelhecido face à média nacional (que regista 163,2 idosos por cada 100 jovens) e à região norte (que regista 165,8 idosos por cada 100 jovens).

Figura 05 - Saldos Migratórios e Naturais | 2011 a 2019

Fonte: INE, Estimativas dos saldos migratórios e naturais 2011 a 2019

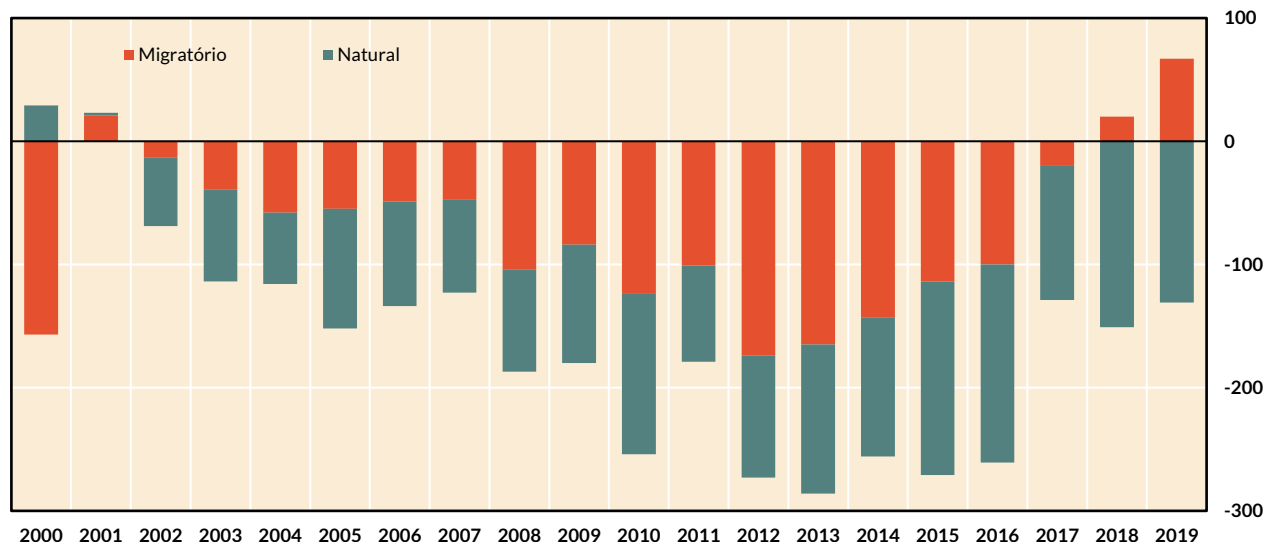
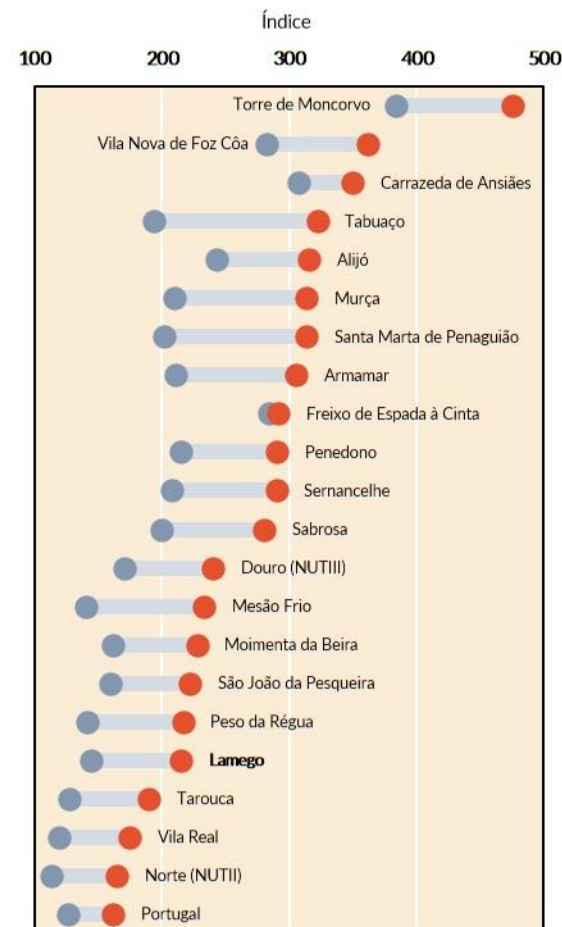


Figura 06 - Índice de envelhecimento | 2011 e 2019

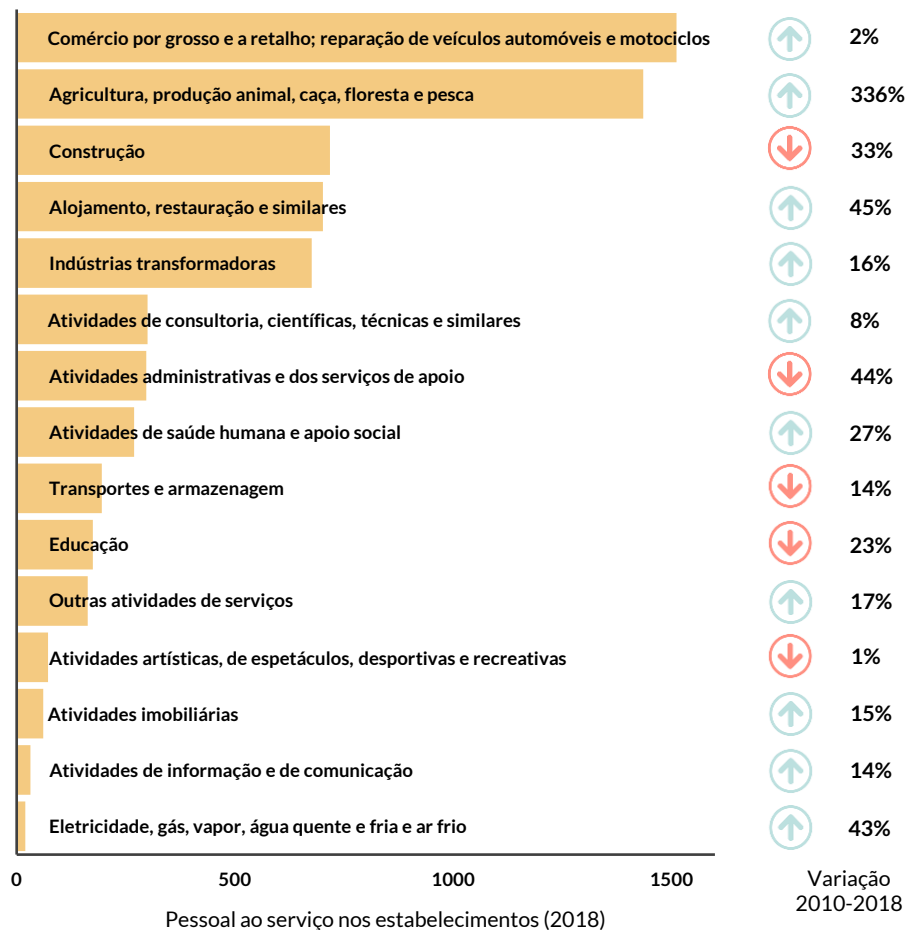
Fonte: INE, Estimativas do índice de envelhecimento 2011 a 2019



Atividades económicas

Figura 07 - Dinâmica e dimensão do emprego em Lamego, por setor de atividade (CAE ver.3) | 2018

Fonte: INE-Sistema de contas integradas das empresas (2010-2018)



O tecido produtivo do concelho de Lamego suporta-se fundamentalmente nos setores do comércio, da agricultura, da construção, do alojamento/restauração e das indústrias transformadoras. Estas atividades empregavam, em 2018, cerca de 75% do pessoal ao serviço nos estabelecimentos do concelho.

Face a 2010, verifica-se uma tendência positiva de crescimento do emprego no concelho (+15%). No espaço de 8 anos, foram criados 876 novos postos de trabalho, o que atesta ao relativo grau de dinamismo na economia de Lamego. Em termos setoriais, destaca-se o crescimento do emprego na agricultura (+336%), nos alojamentos/restauração (+45%) e nas indústrias transformadoras (+16%), que contraria com a perda no setor da construção (-33%).

A atividade comercial, apesar de uma relativa estagnação do emprego na comércio (+2%), mantém a sua importância no tecido económico concelhio, beneficiando em grande medida da centralidade funcional que a cidade de Lamego exerce sobre o conjunto do concelho e da sub-região do Douro.

Todavia, o desenvolvimento empresarial mais recente do concelho está fortemente ligado ao reforço da produção vinícola. Assim se explica o crescimento do setor agrícola, como também do setor industrial,

no qual as indústrias alimentares e de bebidas representavam 77% do pessoal ao serviço nas indústrias transformadoras. Já o crescimento do emprego verificado no ramo do alojamento, restauração e similares traduz as oportunidades geradas no setor turístico.



Fonte: <https://www.quintadomourao.pt/as-quintas/>



Fonte: <https://quintadapacheca.com/pt-pt/pages/our-history>

Mercado de trabalho

A trajetória de variação do desemprego no concelho traduz as perturbações induzidas no mercado de trabalho local pelas crises económicas, em particular pela crise das dívidas soberanas e pelo posterior período de ajustamento.

Entre 2011 e 2013 (anos mais severos da crise), o desemprego cresceu de forma significativa no concelho. Registou-se um aumento de 51% no número de inscritos no centros de emprego locais, o que me termos relativos representa um crescimento superior ao verificado na região NUTIII do Douro (26%) e na região NUTII do Norte (24%).

A partir do ano de 2013, assiste-se a uma diminuição consistente do número de desempregados no concelho, em linha com o verificado no contexto nacional e regional. Em 2018 o concelho recuperou para os patamares evidenciados pré-crise (ano 2011)

Em 2019, o concelho de Lamego mantém a tendência de diminuição do desemprego, tendo atingido no final desse ano um valor médio de 1.753 desempregados inscritos, menos 16% face ao verificado em 2011

(2101 desempregados) e menos 45% em relação ao valor verificado em 2013 (3.181 desempregados).

O contexto económico adverso, causado pelo surto pandémico, parece ainda não se repercutir em impactos estatisticamente relevantes no mercado de trabalho local. O desemprego mensal evolui nos marcos do padrão de sazonalidade que caracteriza as dinâmicas do mercado de trabalho local, inclusivamente com níveis de inscritos que, em média, se situam abaixo dos verificados no período pré pandemia.

Podemos, no entanto, observar um aumento do desemprego a partir de março de 2020, período que coincide com o início do surto pandémico da COVID-19 no país. Este aumento ocorre precisamente no período imediatamente após o 1º confinamento e interrompe a tendência de diminuição até então verificada. Com o levantamento das medidas restritivas e o regresso de alguma atividade económica, sobretudo de agosto em diante, observam-se alguns sinais de diminuição do desemprego, que, todavia, se mantém acima dos níveis registados no período homólogo (2019).

Figura 08 - Evolução do desemprego registado no IEFP | média anual (nº índice: 2011 = 100)

Fonte: IEFP, 2020

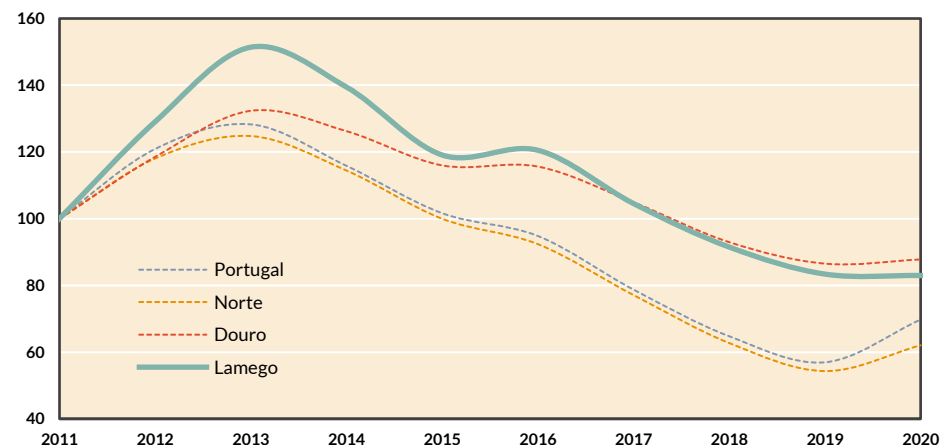
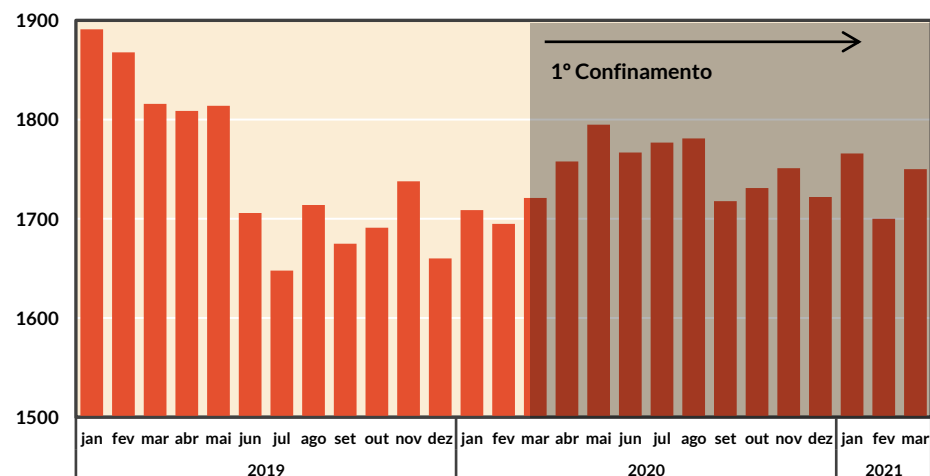


Figura 09 - Evolução do desemprego registado no IEFP | nº de inscritos (mensal) 2019, 2020 e 2021

Fonte: IEFP, 2019, 2020 e 2021



Condições de vida e apoios sociais

Quadro 01 – Principais indicadores sociais

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2011 a 2019

Lamego	Douro	Norte	País
Percentagem (%) de desemprego na população em idade ativa (2019)			
10,6%	8,3%	5,4%	4,7%
Percentagem (%) de desempregados sem o secundário completo (2020)			
66%	67%	59%	-
Percentagem (%) de desempregados inscritos há mais de um ano (2020)			
57%	56%	42%	36%
Índice Poder de Compra (2017)			
81,4	76,1	92,1	100

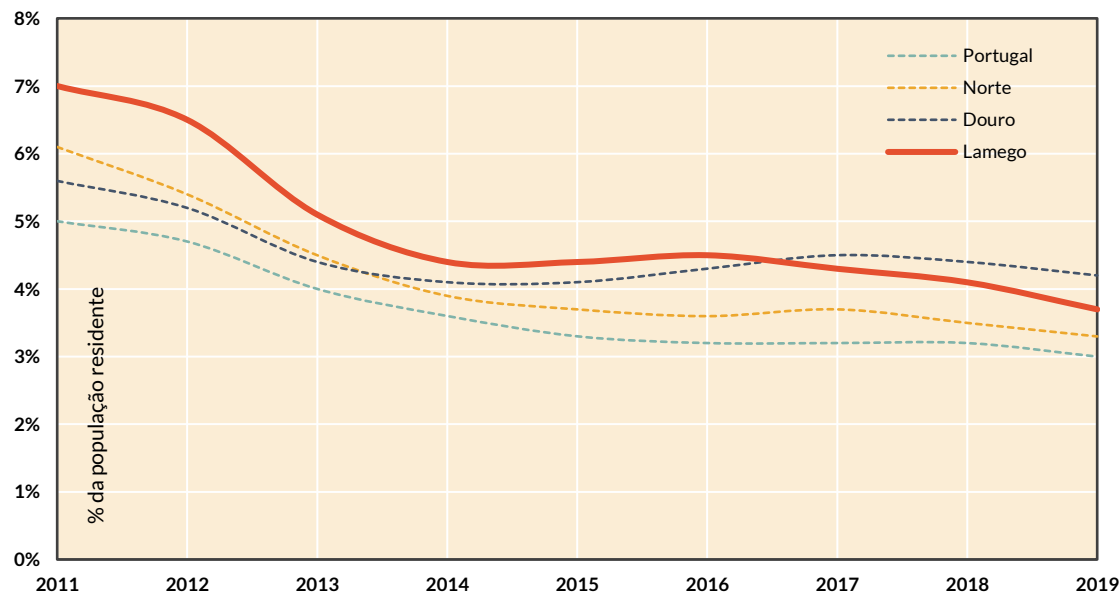
As dificuldades de empregabilidade no concelho representam um fator de precarização da população residente. A elevada percentagem de desempregados em idade ativa (10,6%), conjugada com a circunstância de mais de metade dos desempregados estar sem emprego há mais de um ano (57%), traduz a existência de problemas estruturantes, como a menor qualificação dos desempregados e o reduzido

poder de compra da população face à média da região norte e do país.

De salientar, contudo, que o peso da população do concelho com rendimento depende de prestações sociais tem vindo a ser reduzido. Tal pode ser constatado através da análise da variação dos beneficiários do Rendimento Mínimo Garantido (RMG) e do Rendimento Social de Inserção (RSI) no concelho. Entre 2011 e 2019, população

Figura 10 - Beneficiários de RMG e RSI em % da pop. residente | 2011 a 2019

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2011 a 2019



dependente destes apoios diminui de forma sensível, reduzindo-se cerca de metade (1.609 em 2011; 821 em 2019).

Em 2019, o número de beneficiários no concelho correspondia a 3,7% da população residente com mais de 15 anos, valor que coloca Lamego abaixo do referencial da região NUTIII Douro (4,2%). No entanto, o concelho apresenta ainda uma população tendencialmente mais dependente de

apoios sociais quando comparado com o conjunto da região NUTII Norte (3,3%) e do País (3%).

II

Conhecer as necessidades habitacionais



Dinâmicas internas

O povoamento do concelho de Lamego está estruturado a partir de um centro urbano de maior dimensão (cidade de Lamego), existindo em seu redor um conjunto de aglomerados de menor dimensão que se dispõem, maioritariamente, junto das principais estradas do concelho.

A freguesia da cidade de Lamego (resultante da agregação das antigas freguesias de Almacave e Sé) concentra assim perto de metade da população do concelho (46%).

Entre os outros espaços urbanos, destaca-se as freguesias de Cambres e Penude, que possuem, respetivamente, cerca de 8% e 6% da população concelhia. As restantes freguesias têm uma população reduzida, inferior a 1100 habitantes, tendo a menor delas, Samodães, apenas 203 habitantes.

Embora o concelho, no seu conjunto, registe, face a 1991, uma dinâmica de perda populacional, a freguesia correspondente à cidade de Lamego atrai e fixa novos residentes, pelo que a perda agregada de população verificada os últimos períodos censitários deve-se essencialmente ao despovoamento nas freguesias de pendor mais rural do concelho.

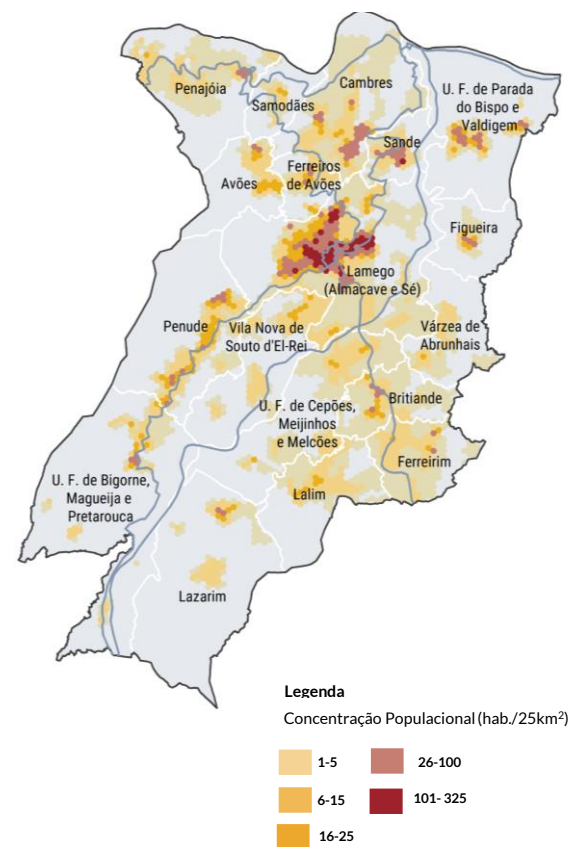
Quadro 02- Principais indicadores

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2011 a 2019

Localização	Área	População [2011]	Edifícios [2011]	Alojamentos [2011]
Lamego (concelho)	165,42 km ² 161,35 hab/km ²	26.691 -12% face a 1991	12.398 +25% face a 1991	16.331 +37% face a 1991
Avões	4,87 km ² 127,10 hab/km ²	619 -16% face a 1991	329 +54% face a 1991	334 +53% face a 1991
Britiande	4,80 km ² 194,58 hab/km ²	934 -9% face a 1991	533 +40% face a 1991	586 +49% face a 1991
Cambres	11,28 km ² 183,16 hab/km ²	2.066 -31% face a 1991	1.164 +15% face a 1991	1.208 +7% face a 1991
Ferreirim	5,53 km ² 163,47 hab/km ²	904 -29% face a 1991	566 +10% face a 1991	578 +11% face a 1991
Ferreiros de Avões	2,65 km ² 192,08 hab/km ²	509 -24% face a 1991	242 +36% face a 1991	248 +39% face a 1991
Figueira	4,55 km ² 75,16 hab/km ²	342 -29% face a 1991	238 +44% face a 1991	244 +48% face a 1991
Lalim	7,22 km ² 100,97 hab/km ²	729 -27% face a 1991	516 +39% face a 1991	518 +38% face a 1991
Lamego (Almacave e Sé)	20,20 km ² 604,65 hab/km ²	12.214 +15% face a 1991	3.050 +31% face a 1991	6.736 +68% face a 1991
Lazarim	16,54 km ² 31,50 hab/km ²	521 -38% face a 1991	538 +27% face a 1991	539 +26% face a 1991
Penajóia	10,13 km ² 100,99 hab/km ²	1.023 -27% face a 1991	751 +19% face a 1991	764 +20% face a 1991
Penude	12,82 km ² 129,95 hab/km ²	1.666 -16% face a 1991	1.031 +45% face a 1991	1.072 +48% face a 1991
Samodães	3,09 km ² 65,70 hab/km ²	203 -36% face a 1991	166 +5% face a 1991	168 +6% face a 1991
Sande	3,13 km ² 292,65 hab/km ²	916 -25% face a 1991	421 +30% face a 1991	461 +30% face a 1991
U.F. de Bigorne, Magueija e Pretarouca	20,14 km ² 35,05 hab/km ²	706 -33% face a 1991	716 +28% face a 1991	717 +28% face a 1991
U.F. de Cepões, Meijinhos e Melcões	10,96 km ² 97,72 hab/km ²	1.071 -19% face a 1991	790 +5% face a 1991	800 +3% face a 1991
U.F. de Parada do Bispo e Valdigem	12,89 km ² 80,61 hab/km ²	1.039 -38% face a 1991	661 +6% face a 1991	664 -0,2% face a 1991
Várzea de Abrunhais	5,85 km ² 69,23 hab/km ²	405 -27% face a 1991	281 +20% face a 1991	281 +19% face a 1991
Vila Nova de Souto d'El-Rei	8,79 km ² 93,74 hab/km ²	824 -16% face a 1991	405 +16% face a 1991	413 +13% face a 1991

Figura 11 - Concentração populacional no concelho de Lamego

Fonte: INE, Estimativas da população residente 2011 a 2019



Dinâmicas internas

A leitura mais aprofundada dos dados censitários permite concluir que a dinâmica de crescimento populacional da cidade de Lamego assenta, sobretudo, na expansão do tecido urbano em direção às áreas mais periféricas, fenómeno que ocorre em simultâneo com o esvaziamento das zonas mais centrais da cidade.

Através da análise da variação da população residente à escala da subsecção estatística*, verificou-se que as dinâmicas demográficas entre 2001 e 2011 são diferentes consoante o local da cidade: as áreas mais centrais registam uma diminuição da população entre os 7,7% e os 74,6% e as áreas urbanas mais periféricas, na sua maioria, mais que duplicaram a sua população residente (tendo tido um crescimento da população acima dos 100%).

Para o conjunto da cidade, verificou-se neste mesmo período um crescimento da população de cerca de 16%, passando de 9.626 residentes em 2001 para 11.194 residentes em 2011.

*** Nota Metodológica:** A representação espacial da variação da população apresentada foi obtida a partir dos dados populacionais de 1991 e 2011, relativos às subsecções estatísticas. Estes foram transpostos para unidades territoriais hexagonais de menor dimensão (25.000m²), por via de uma sequência de operações de geoprocessamento, realizadas com recurso a Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

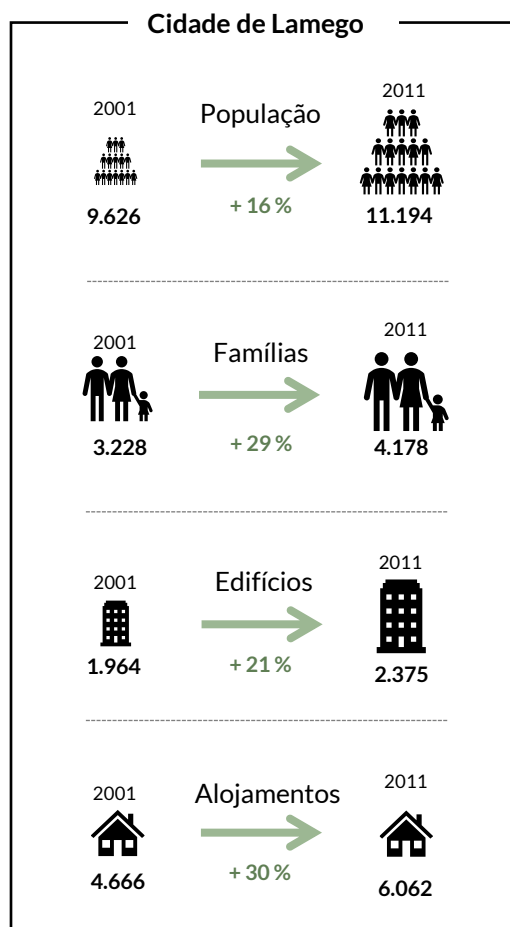
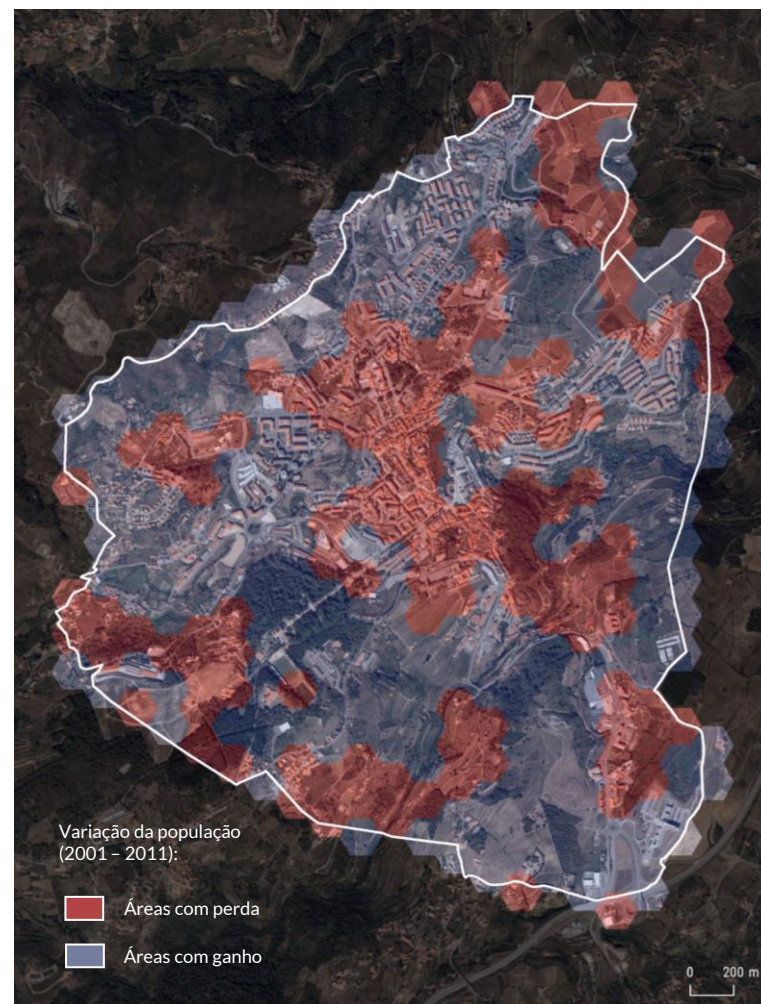


Figura 12 -Variação da população na cidade de Lamego

Fonte: INE -Censos 2001 e 2011



Dinâmicas internas

Quando analisadas as migrações face a 2005, constata-se que 72% das alterações de residência corresponderam a mudanças dentro do concelho e que 28% corresponderam a novos residentes vindos de outros concelhos ou de fora do país.

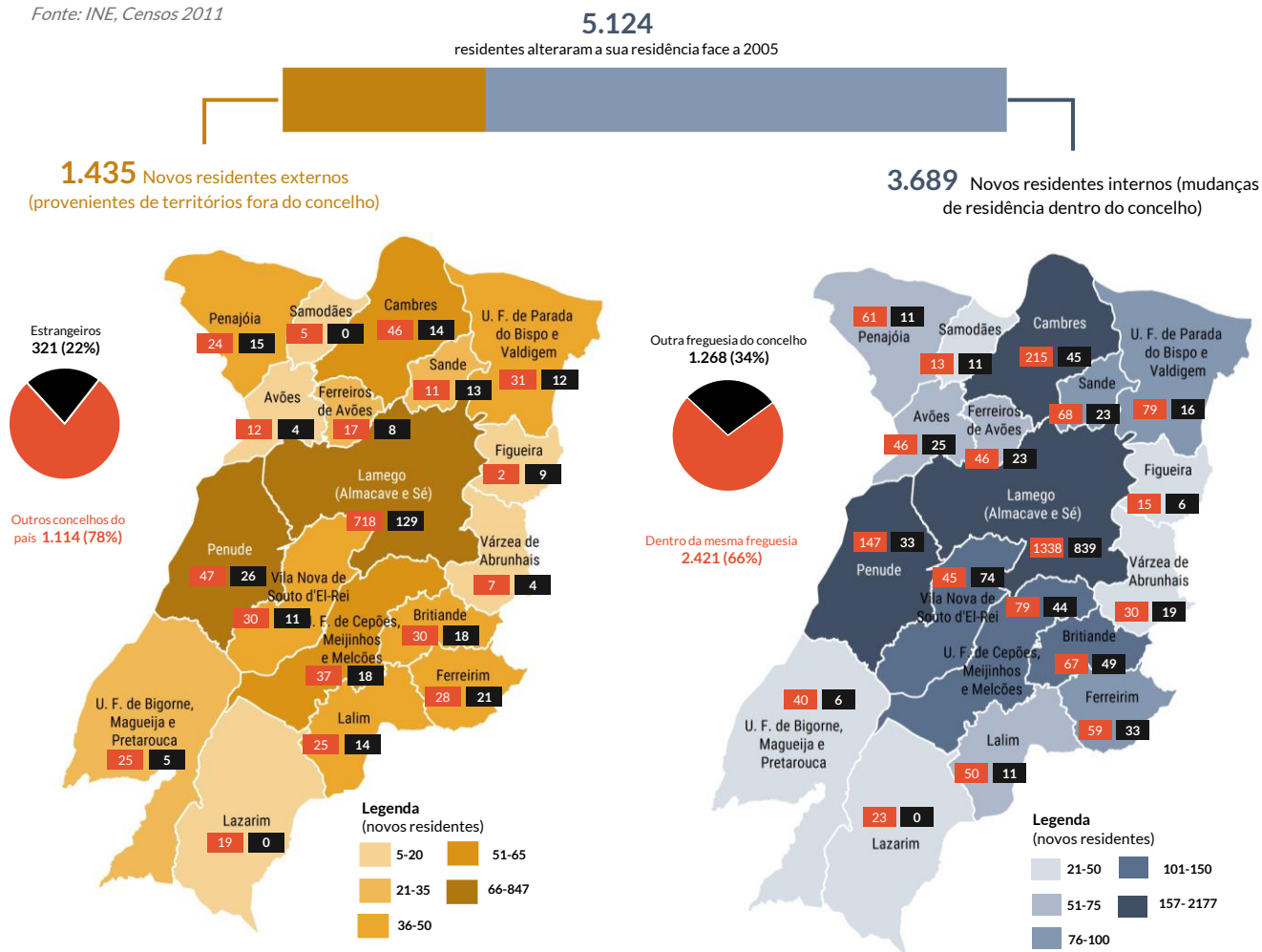
A cidade de Lamego é a área do concelho mais procurada por quem muda de residência, tendo captado 59% do total de migrações. Efetivamente, Lamego é a freguesia mais atrativa, quer para novos residentes provenientes de outras freguesias do concelho, quer para pessoas oriundas de territórios fora do concelho.

Focando a análise nas migrações internas, verificou-se que as mudanças de residência ocorrem principalmente dentro da mesma freguesia (66%), tendo as mudanças entre freguesias uma menor expressão (34%).

No que toca aos novos residentes externos, cumpre salientar que dos 1.435 residentes que antes viviam fora de Lamego, 1.114 são oriundos de outros municípios do país, enquanto 321 são provenientes do estrangeiro.

Figura 11 - Migrações no concelho relativamente a 2005 | 2011

Fonte: INE, Censos 2011



Famílias e alojamentos

A análise combinada da variação do número de habitações (alojamentos familiares clássicos) com a variação do número de núcleos familiares (famílias clássicas) presentes no concelho de Lamego, evidencia um aumento dos alojamentos não afetos a residência habitual.

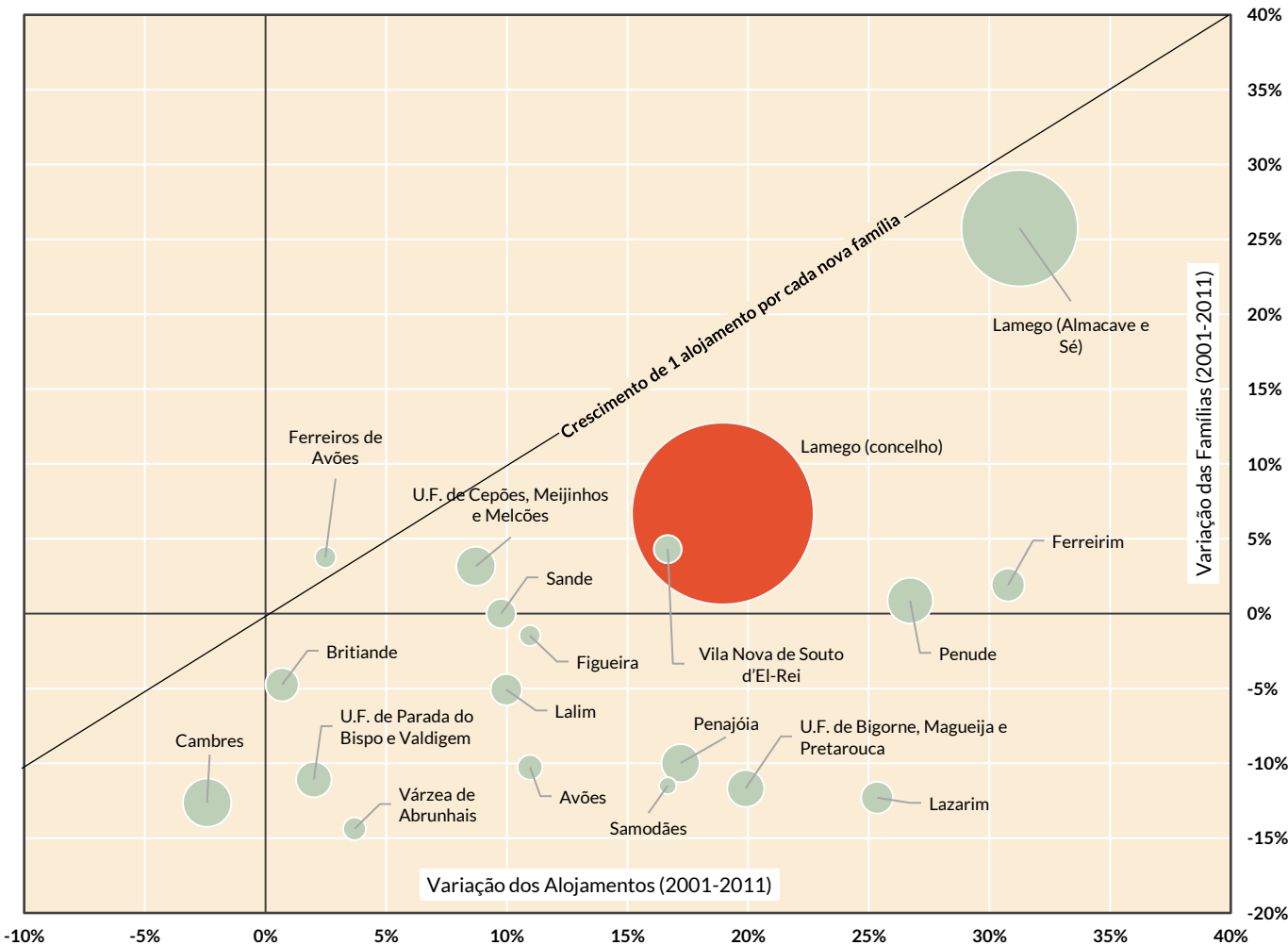
Na última década censitária (2001 a 2011), os alojamentos familiares têm vindo a crescer a um ritmo superior ao verificado para os núcleos familiares: enquanto os alojamentos cresceram 19%, as famílias apenas 7%.

A análise desagregada ao nível da freguesia permite observar algumas assimetrias na variação dos alojamentos e das famílias entre freguesias, relacionadas, em boa parte, com a tendência de esvaziamento das freguesias mais rurais em favor da cidade de Lamego.

Só nas freguesias de Lamego (Almacave e Sé) e Ferreira de Avões, o crescimento dos alojamentos acompanha, globalmente, a evolução das famílias. Nas restantes - com a exceção de Cambres em que diminuem as famílias e os alojamentos - observa-se uma evolução do parque habitacional que é desfasada da evolução dos núcleos familiares.

Figura 13 - Evolução dos Alojamentos e das Famílias por freguesia | 2001 a 2011

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



Ocupação dos alojamentos

No concelho de Lamego, os alojamentos ocupados como residência sazonal ou secundária apresentam um peso significativo, face ao contexto nacional e da região NUTII Norte, acompanhando a realidade verificada ao nível da região NUTIII Douro.

Este fenómeno relaciona-se, em parte, com a dinâmica migratória, em que os emigrantes (noutros concelhos ou fora do país) conservam a sua ligação ao concelho, mantendo uma residência secundária.

O subaproveitamento do parque habitacional de Lamego tem vindo a aumentar nos últimos 10 anos: os alojamentos vagos mais do que duplicaram (1.034 em 2001.; 2.188 em 2011. Já os alojamentos de residência sazonal ou secundária registaram um crescimento de 22% para o mesmo período de análise.

Por outro lado, os alojamentos de residência habitual, embora crescessem ligeiramente em termos absolutos, viram o seu peso relativo diminuir em cerca de 6 %.

Quando analisada a ocupação dos alojamentos à escala das freguesias, verificou-se que as freguesias com maior abandono (menos de 50% dos alojamentos ocupados como residência habitual) são Lazarim, Samodães, U.F. de Bigorne, Magueija e Pretarouca e U.F. de Cepões, Meijinhos e Melcões.

Com maior dinâmica de habitação permanente (peso da residência habitual superior à média do concelho), podemos destacar as freguesias de Cambres, Ferreiros de Avões, Lamego (Almacave e Sé), Sande e Vila Nova de Souto d'El-Rei.

Fig. 14 - Evolução dos Alojamentos no concelho por forma de ocupação | 2001 a 2011

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

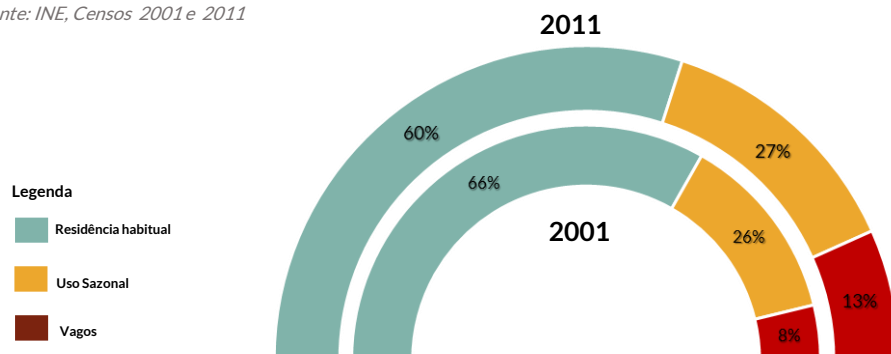
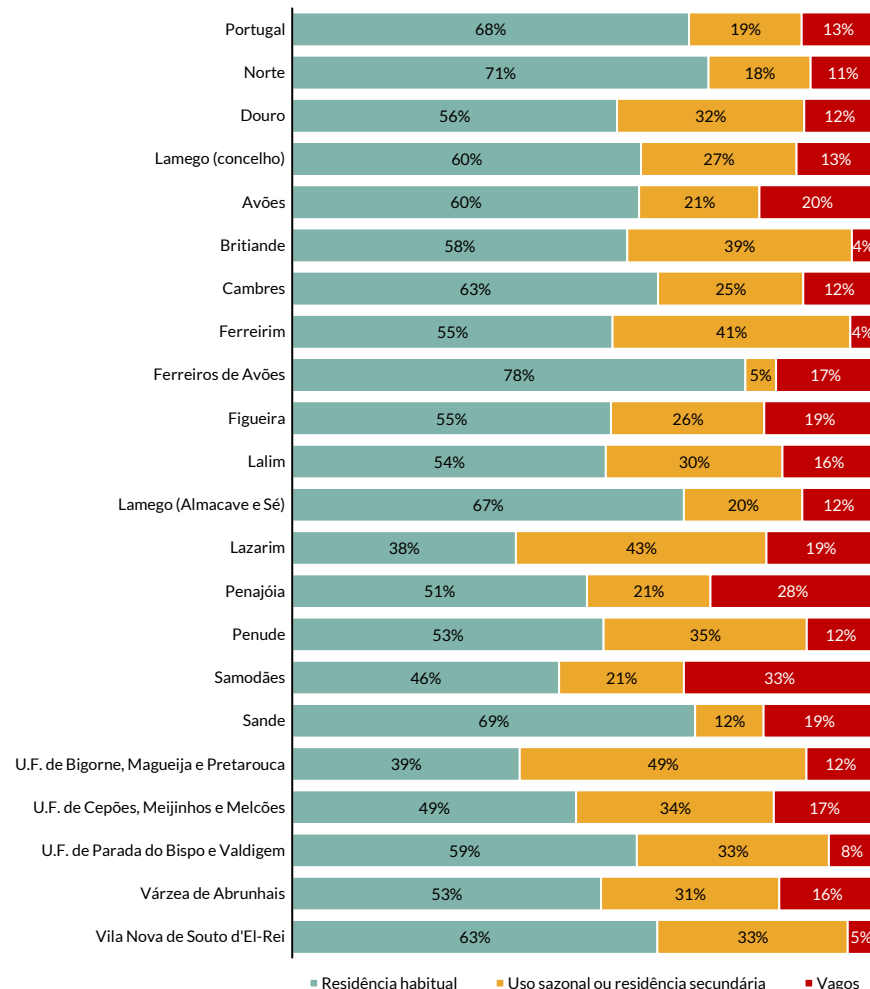


Figura 15- Proporção de Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação | 2011

Fonte: INE, Censos 2011



Edificado

O concelho de Lamego possuía, em 2011, segundo os censos, um tecido edificado constituído por 12.398 edifícios clássicos, localizados principalmente nas freguesias de Lamego (Almacave e Sé) (25%), Cambres (9%) e Penude (8%).

Com uma idade média de cerca de 41 anos, os edifícios do concelho apresentam-se tendencialmente mais envelhecidos por comparação conjunto de edifícios do país (38 anos), da região NUTII Norte (37 anos) e da região NUTIII Douro (39 anos).

O processo edificatório ocorreu sobretudo entre os anos 70 e 90, período no qual foram construídos cerca de 46% dos edifícios, em linha com a dinâmica construtiva verificada nessa altura no país.

O parque habitacional revela uma relação de 1,32 alojamentos por edifício, o que evidencia uma maior relevância da habitação unifamiliar. Grande parte dos edifícios são, por isso, de baixa volumetria, tendo 84% dos edifícios até dois pisos.

Contudo, a freguesia de Lamego (Almacave e Sé), cujo crescimento urbano sustentou-se em grande medida na promoção da habitação multifamiliar, apresenta um parque

habitacional de maior volumetria (2,21 alojamentos por edifício), concentrando 58% do total de edifícios com mais de dois pisos do concelho.

Fig. 16 - Edifícios clássicos no concelho por época de construção | 2011

Fonte: INE, Censos 2011

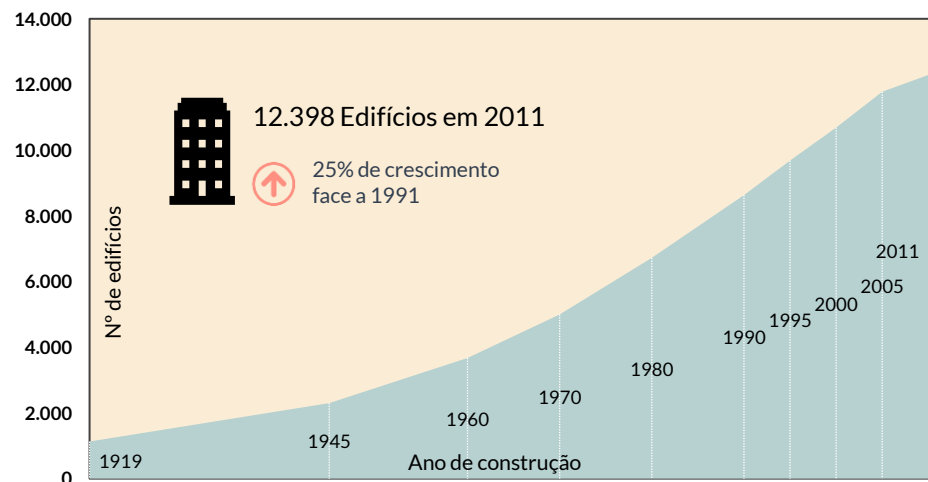
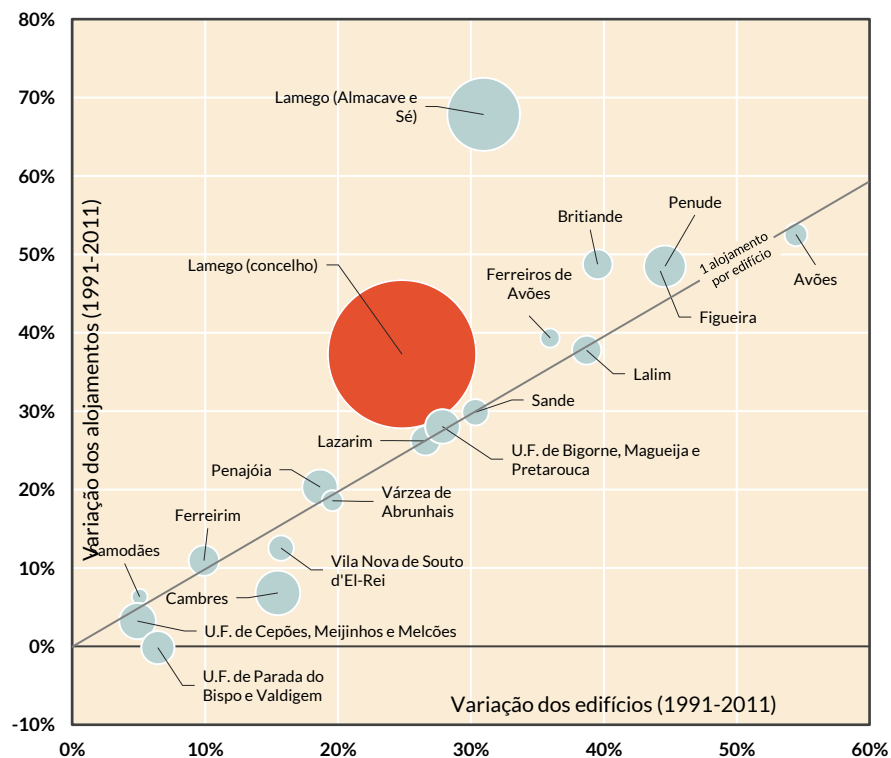


Fig. 17 - Variação dos alojamentos e edifícios por freguesia | 1991 a 2011

Fonte: INE - Censos 1991 e 2011



Condições de habitabilidade

Segundo os dados dos censos, entre 2001 e 2011 verificou-se uma tendência para a melhoria do estado de conservação do parque habitacional concelhho. Em 2011 existiam 6.778 edifícios sem qualquer necessidade de reparação, o que constitui um aumento de 40% face a 2001.

Apesar das melhorias verificadas, ainda persistem alguns problemas ao nível da conservação do edificado que importa solucionar: em 2011, 2.439 edifícios necessitavam de médias a grandes reparações e 531 edifícios encontravam-se muito degradados, representando no seu conjunto 24% dos edifícios do concelho.

Foi também constatado no mesmo período uma quebra significativa (-88%) dos alojamentos familiares não clássicos (ou seja, das barracas/casas rudimentares de madeira e dos alojamentos móveis ou improvisados). Contudo, ainda existem famílias a viver em alojamentos precários, para as quais é necessário encontrar uma habitação condigna.

De salientar ainda a diminuição da percentagem de alojamentos superlotados: entre 2001 e 2011 os alojamentos nesta situação caíram para cerca de metade, passando de 17% para

9% do total de alojamentos familiares de residência habitual do concelho. No entanto, esta dinâmica ocorreu em simultâneo com o aumento dos alojamentos sublotados, que passaram de 59% para 71% do total de alojamentos familiares de residência habitual.

Fig. 22 - Alojamentos familiares não clássicos no concelho | 2001 e 2011

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

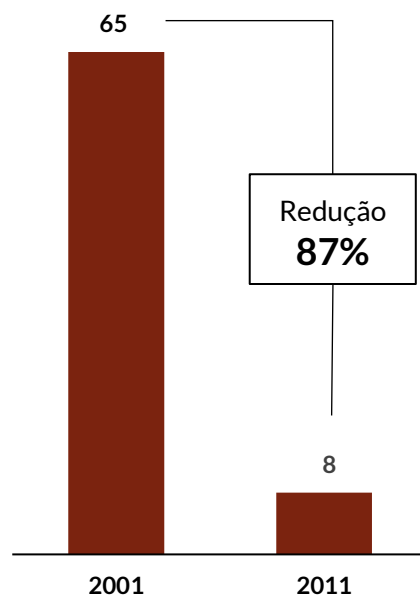


Fig. 23 - Estado de Conservação dos edifícios do concelho | 2001 e 2011

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

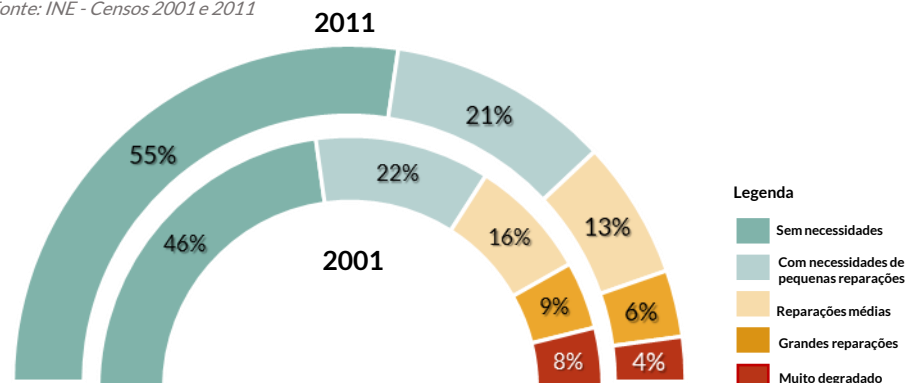
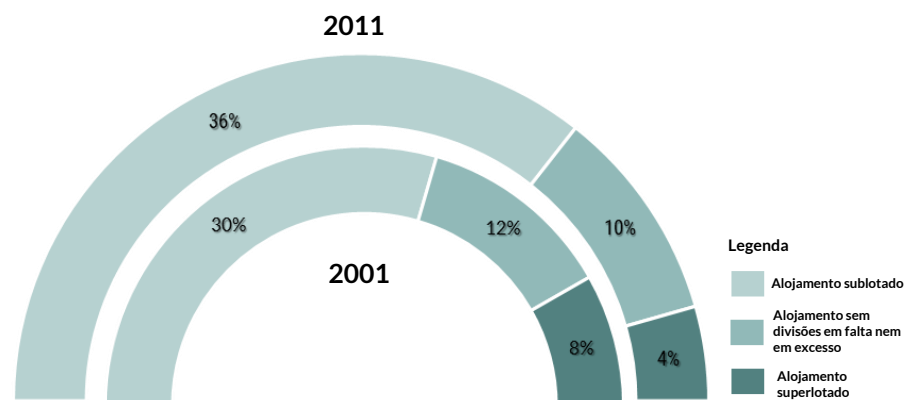


Fig. 24 - Lotação dos Alojamentos familiares do concelho | 2001 e 2011

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011



Condições de habitabilidade

A partir de uma análise mais local, ao nível da freguesia, podemos observar que as freguesias mais rurais do concelho têm tendência para ter um maior peso de alojamentos superlotados, destacando-se as freguesias de Avôes, Figueira, Lalim, Lazarim, Penude, Samodães e a U. F. de Bigorne, Magueijã e Pretarouca.

Relativamente aos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, verifica-se que o concelho tem uma maior proporção de edifícios em mau estado de conservação face ao conjunto do país, salientando-se a tendência para estes se concentrarem nas freguesias mais rurais do concelho, possivelmente por se encontrarem mais abandonadas (com a exceção das freguesias de Britiande, Ferreirim, Ferreiros de Avôes e Lazarim que apresentam uma proporção inferior à média nacional).

Persistem também no parque habitacional concelhio outras carências de natureza qualitativa, nomeadamente ao nível da acessibilidade à circulação em cadeiras de rodas e da ausência de infraestruturas básicas nos alojamentos.

Assim, verifica-se que as freguesias mais urbanas apresentam um maior número de edifícios construídos para três ou

mais alojamentos com entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas, contendo estas freguesias uma proporção destes edifícios superior à média nacional.

Em termos proporcionais, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem pelo menos uma infraestrutura básica no concelho representam cerca do dobro face ao registado a nível nacional, tendo as freguesias mais rurais uma proporção destes alojamentos tendencialmente mais elevada face às restantes áreas do concelho. Destaque, no entanto, para as freguesias de Lamego (Almacave e Sé), Sande e Ferreirim por conterem uma proporção de alojamentos sem infraestruturas básicas abaixo da média nacional.

Nota metodológica : os índices apresentados permitem comparar diferentes unidades territoriais, para as quais existem dados, posicionando-as relativamente a um índice médio de carências do País, que assume o valor numérico 1 (índices acima de 1 correspondem a unidades territoriais com maiores níveis de carência face à média nacional, e inferiores a 1 correspondem a menores níveis de carência).

Fig. 18 - Índice de Superlotação | 2011

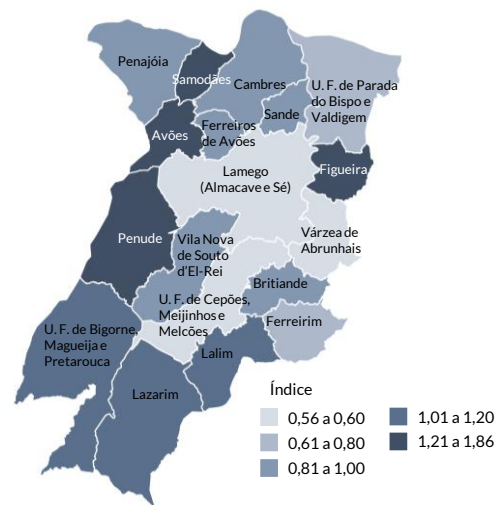


Fig. 20 - Índice de acessibilidade | 2011

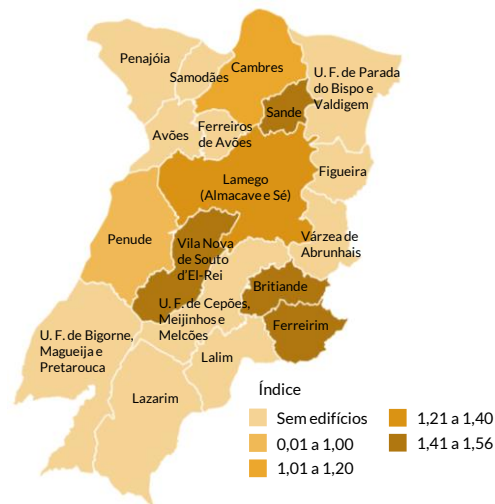


Fig. 19 - Índice de degradação de edifícios | 2011

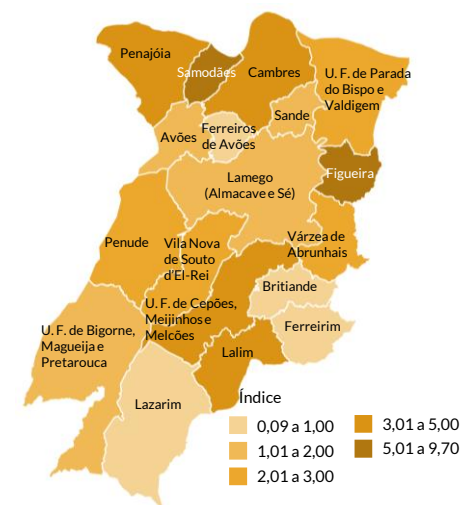
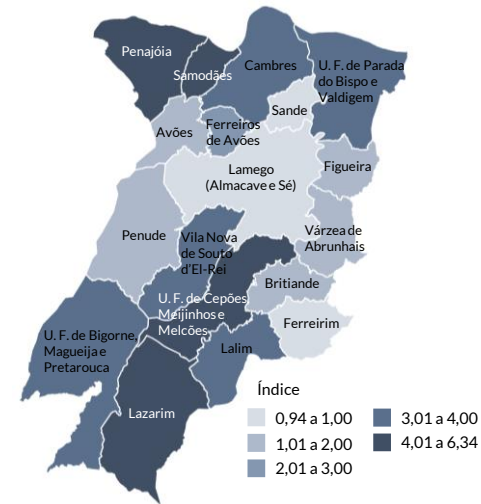


Fig. 21 - Índice de carência infraestrutural | 2011



Produção habitacional

A evolução dos fogos concluídos em construções novas entre 2001 e 2019 traduz duas fases distintas:

Uma primeira fase, entre 2002 e 2004, a dinâmica de construção de fogos no concelho de Lamego registou um aumento, decorrente do crescimento do mercado imobiliário observado no início da década a nível nacional.

Uma segunda fase, a partir de 2004, em que ocorre um quebra construção de novos fogos no concelho, acompanhando a tendência de redução verificada no conjunto do país, da NUTII do Norte e da NUTIII do Douro.

Esta quebra na construção de novos fogos deveu-se ao eclodir da crise económica e financeira de 2007/2008, cujos efeitos foram especialmente severos no setor da construção e do imobiliário.

No computo geral, entre 2001 e 2019, o parque habitacional do concelho aumentou em 3.180 fogos. As novas habitações criadas neste período no concelho corresponderam a 20% do total de fogos concluídos na sub-região do Douro.

A maioria das novas habitações do concelho foram desenvolvidas através de construções novas de iniciativa privada, sobretudo por parte de pessoas singulares. A construção

nova representa 85% do total de edifícios concluídos entre 2001 e 2019, tendo a reabilitação urbana uma menor importância (15%), ficando abaixo daquilo que representa a nível nacional (21%), na região Norte (20%) e na sub-região do Douro (30%). Os fogos construídos por pessoas singulares representam 89% dos fogos concluídos, tendo os fogos construídos por empresas privadas uma menor relevância (10%).

Fig. 25 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar | nº índice (2001 = 100)

Fonte: INE - Estatísticas das obras concluídas

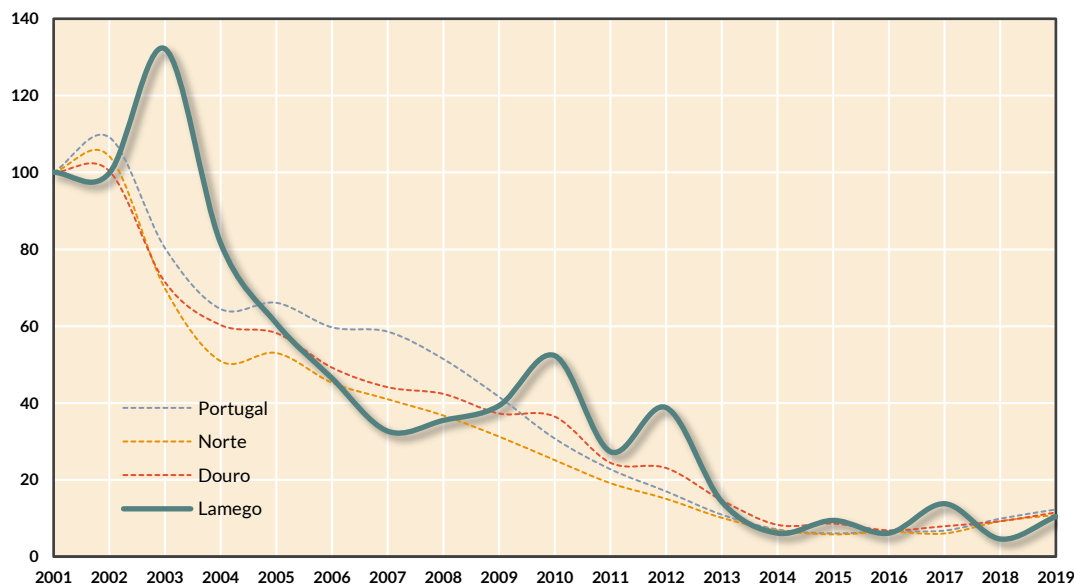


Fig. 26 - Edifícios concluídos por tipo de obra | 2001 a 2019

Fonte: INE - Estatísticas das obras concluídas

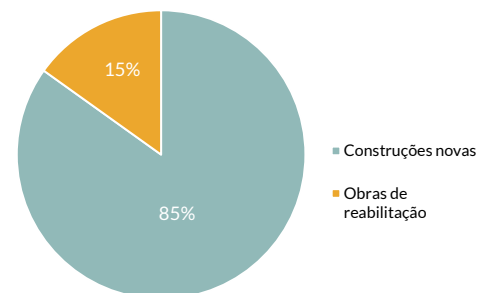
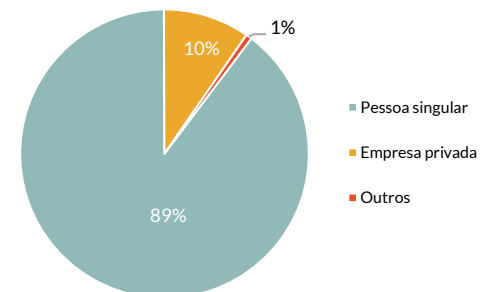


Fig. 27 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, por entidade promotora | 2001 a 2019

Fonte: INE - Estatísticas das obras concluídas



Mercado imobiliário

Relativamente à propriedade dos alojamentos de residência habitual, verificou-se uma tendência de diminuição dos alojamentos arrendados entre 2001 e 2011 no concelho de Lamego. Apesar de uma ligeira perda, os alojamentos familiares ocupados pelos próprios proprietários correspondem à maioria dos alojamentos ocupados (81%), demonstrando uma maior atratividade da opção de compra face à hipótese de arrendamento da habitação.

Em sentido contrario, observa-se um aumento dos alojamentos ocupados em situações de cedência/usufruto gratuito ou de casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho.

Também é possível constatar um crescimento

dos proprietários com encargos relacionados com a compra da habitação. Em 2011, o número de proprietários nesta situação era o dobro do verificado em 2001. O aumento dos proprietários com encargos acontece em simultâneo com a subida do valor médio mensal desse encargo, que passou de 241 € em 2001 para 357,73 €, em 2011 (aumento de 48%).

A partir de 2013 verifica-se um considerável crescimento do endividamento das famílias perante a habitação, que fez com que o concelho superasse os níveis de endividamento regional, convergindo com a média nacional. Esta dinâmica de endividamento torna as famílias mais expostas a potenciais problemas de insolvência.

Fig. 28 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

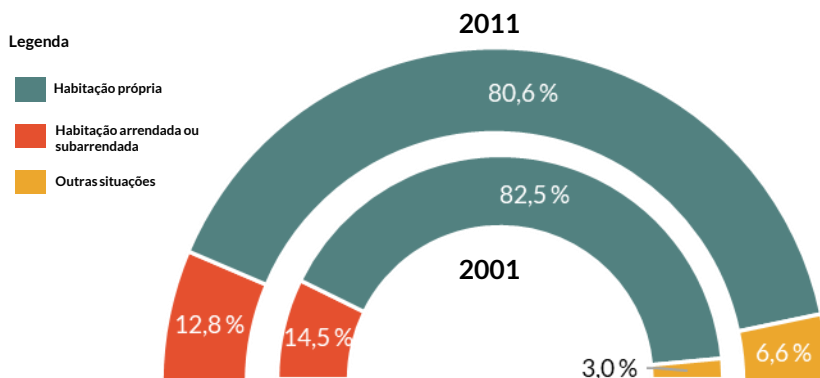


Fig. 29 - Encargos com a aquisição de alojamentos familiares propriedade do ocupante (Nº) e valor médio mensal do encargo (€)

Fonte: INE - Censos 2001 e 2011

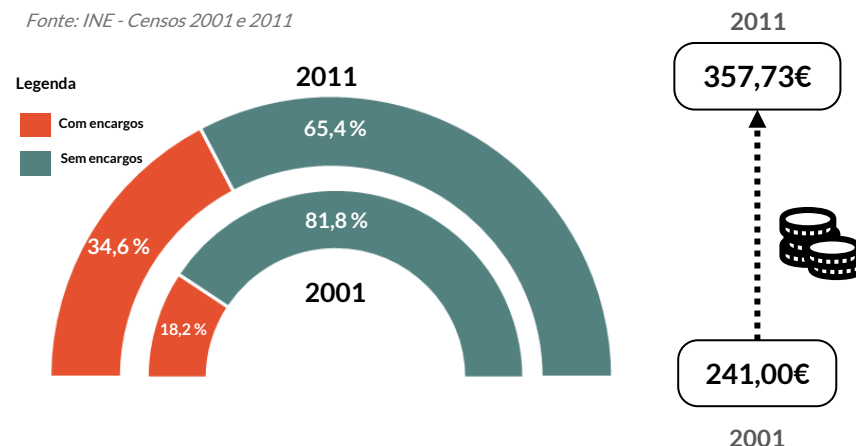
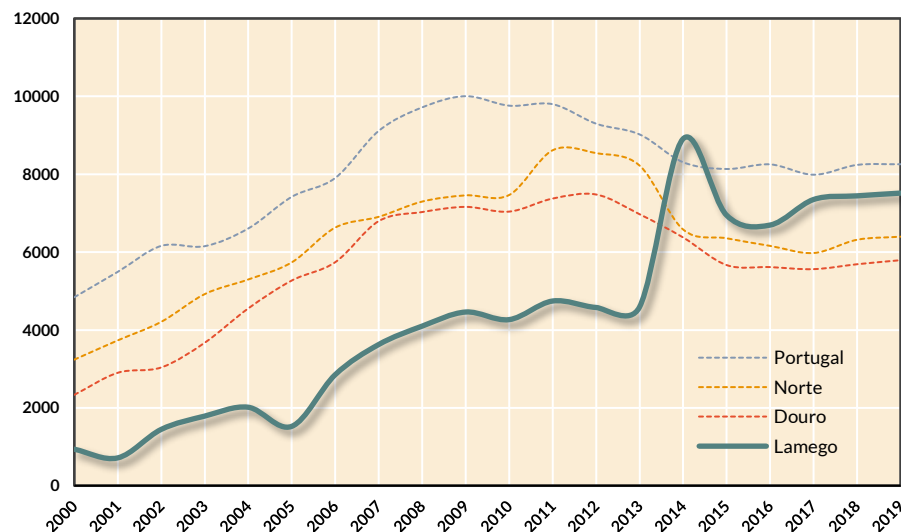


Fig. 30 - Evolução do crédito à habitação por habitante (€)

Fonte: INE - Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras



Mercado habitacional - compra e venda de prédios

Na sub-região do Douro o mercado de compra e venda de prédios (urbanos, rústicos e mistos) é dominado pelos maiores centros urbanos. Em Vila Real e Lamego realizaram-se aproximadamente 28% do total de contratos celebrados desde 2004.

Neste contexto, o concelho de Lamego representa o segundo maior mercado da região NUTIII Douro no que ao volume de

transações de prédios diz respeito. Entre 2004 e 2019, celebraram-se, em média, cerca de 635 novos contratos de compra e venda por ano no concelho.

Ao analisar a evolução do mercado de compra e venda de prédios no concelho, observa-se uma diminuição no número de transações, dinâmica que acompanha a quebra observada na produção habitacional.

O maior número de contratos de compra e venda celebrados no concelho ocorreu no ano de 2008 (em que se efetuaram 818 contratos), tendo a partir desse ano se verificado uma tendência de quebra do número de novos contratos, que nunca voltaram a atingir os valores registados até 2008.

A dinâmica de quebra da compra e venda de

prédios no concelho tem vindo a seguir a evolução observada no conjunto do país e da região Norte, evidenciando assim as implicações que a crise económica teve na actividade imobiliária.

Fig. 31 - Média de Contratos de compra e venda de prédios por concelho | 2004 a 2019

Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis

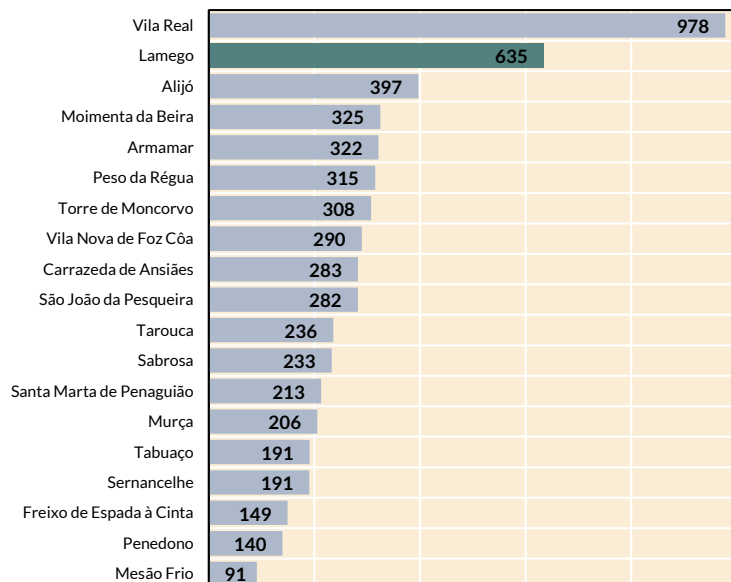
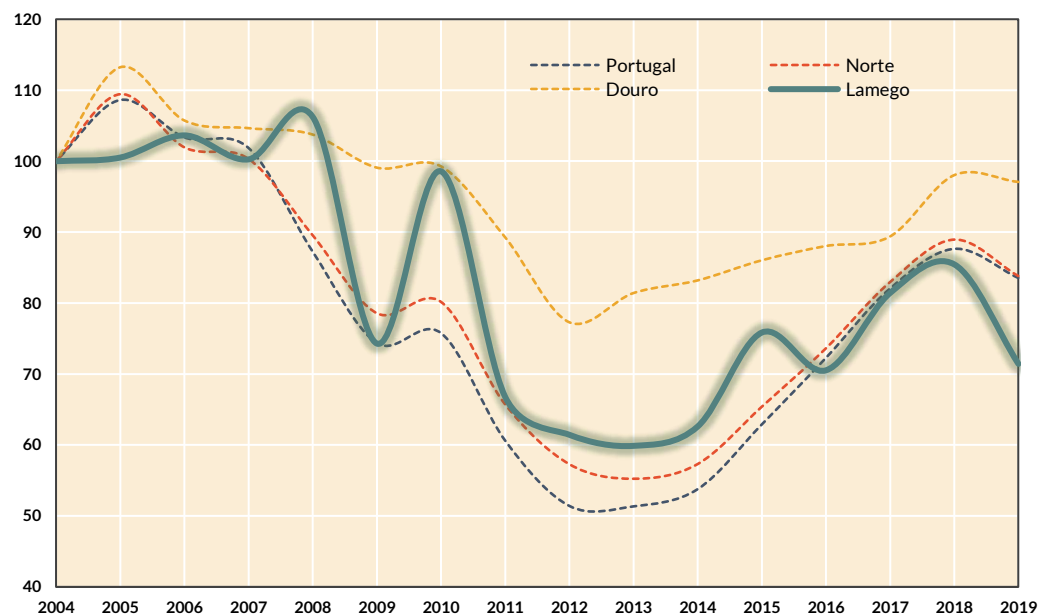


Fig. 32 - Evolução de compra e venda de prédios no concelho | nº índice (2004=100)

Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis



Mercado habitacional - aquisição

Ao analisar o mercado de aquisição de habitação do concelho de Lamego, constatou-se que o valor mediano de aquisição dos alojamentos familiares mais recente, correspondente ao terceiro trimestre de 2020, se situava nos 616 €/m².

Este valor mediano de aquisição dos alojamentos familiares no concelho, que

inclui a aquisição de moradias/apartamentos novos e já existentes, encontra-se acima do verificado na maioria dos concelhos do Douro, tendo apenas Vila Real e Peso da Régua um valor mediano de aquisição do alojamento acima, assim como também os concelhos próximos de Amarante e Resende, da sub-região do Tâmega e Sousa.

De salientar, no entanto, que o preço mediano de aquisição em Lamego encontra-se abaixo do observado no conjunto da região Norte (-64%) e do país (-88%).

Verifica-se uma subida constante do preço de mercado dos alojamentos concelhios em cerca de 27% desde 2016. O aumento dos preços no concelho tem sido, contudo

inferior quando comparada com as subidas registadas no conjunto do País, da região Norte e da sub-região do Douro, que se situam acima dos 38%.

Fig. 33- Índice do valor mediano de vendas dos alojamentos familiares | 3.º T de 2020

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

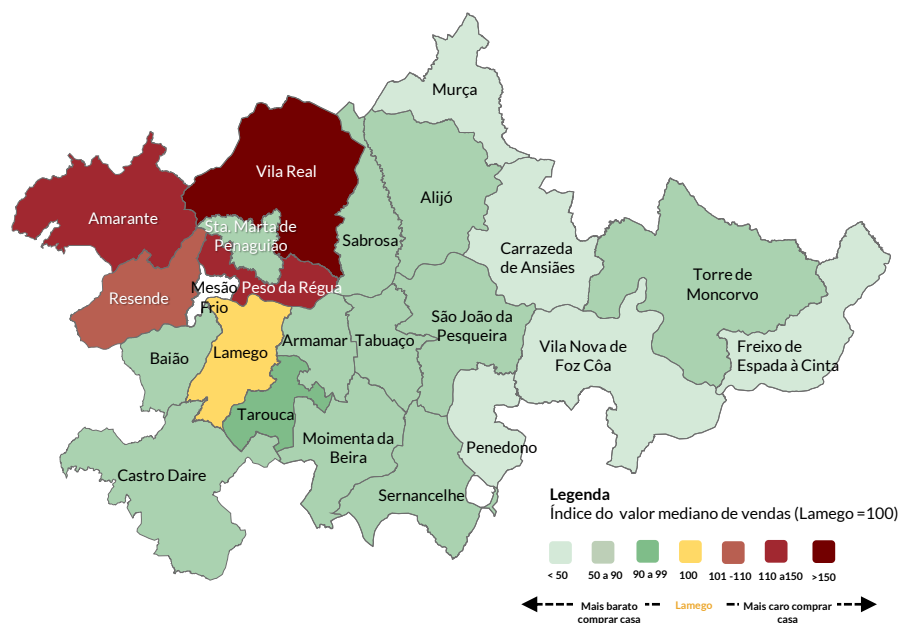
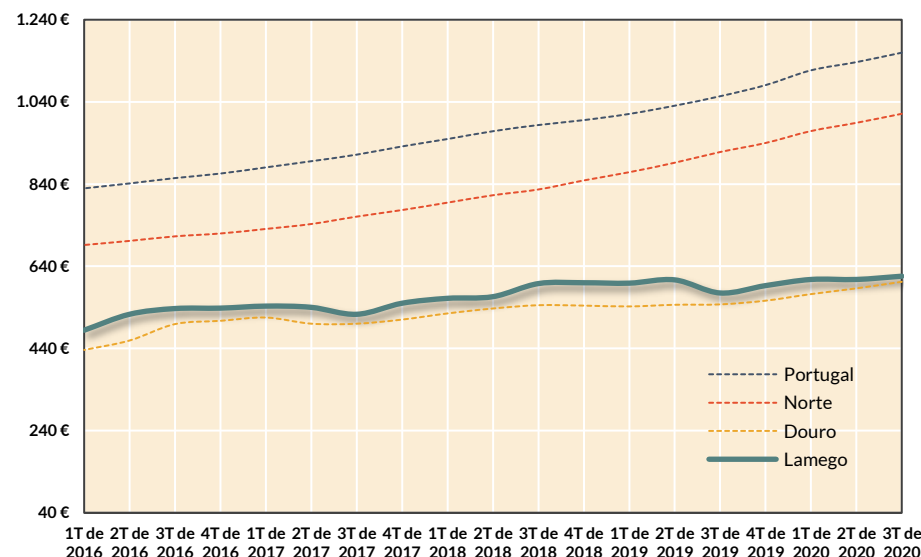


Fig. 34 - Evolução do valor mediano de vendas dos alojamento familiares

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



Mercado habitacional - arrendamento

Ao analisar o mercado de arrendamento, constata-se desde logo a ausência de dados publicados para maior parte dos concelhos da região.

Todavia, é possível constatar que Lamego apresenta um valor mediano de rendas relativamente baixo (2,41 €/m²), sobretudo quando comparado com alguns dos concelhos da sua envolvente mais próxima.

Por outro lado, a evolução dos preços nos últimos 3 anos evidência, apesar de pequenas oscilações, um mercado relativamente pouco dinâmico.

Persistem alguns constrangimentos a uma dinamização do mercado de arrendamento local, apesar do volume de alojamentos vagos no concelho. Estas lacunas têm impedido o concelho de afirmar plenamente a sua vocação residencial e beneficiar de um

padrão de procura habitacional emergente, que assenta numa revalorização das amenidades naturais associadas ao universo rural, especialmente por jovens, tendência que será potenciada pelo crescimento do trabalho remoto nas dinâmicas laborais pós-pandemia.

A superação dos bloqueios implica a criação de incentivos fiscais e financeiros para corrigir desequilíbrios no mercado

habitacional, promovendo uma utilização mais eficiente dos recursos habitacionais existentes.

Desde logo, através de uma forte aposta de natureza pública na valorização global do ambiente urbano, mobilizando nesse processo os proprietários para a reabilitação do imóveis vagos ou devolutos.

Fig. 35- Índice do valor mediano das rendas dos alojamentos familiares | 2.º S de 2020

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

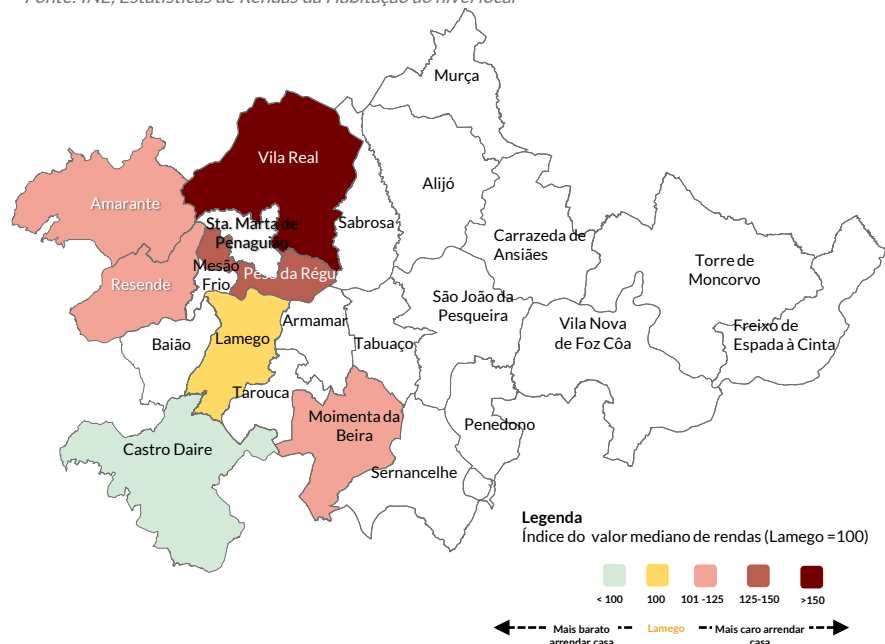
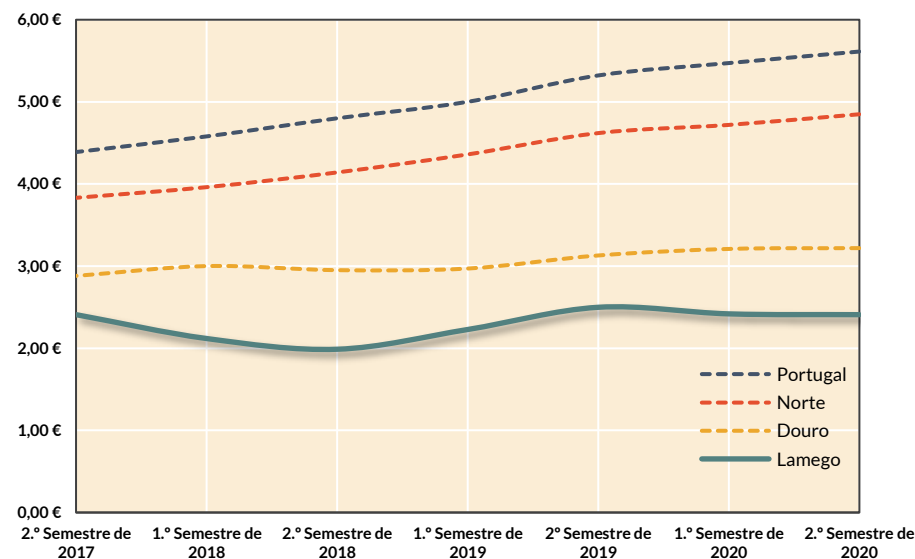


Fig. 36 - Evolução do valor mediano das rendas dos alojamento familiares

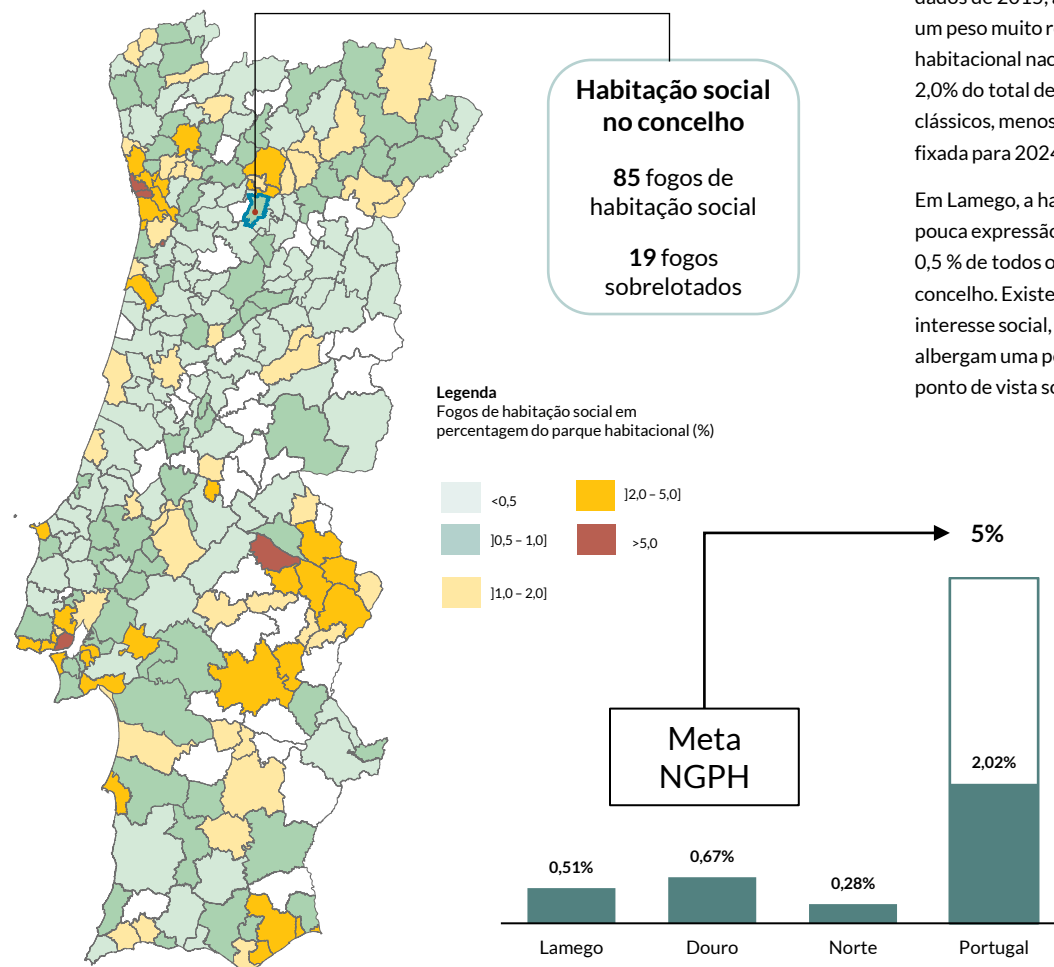
Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local



Oferta habitacional - habitação social no concelho

Fig. 37 - Peso da Habitação de interesse social no parque habitacional| 2015

Fonte: INE, Inquérito à caracterização da habitação social



Um dos objetivos firmados na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) é o de aumentar o peso da habitação de interesse social no parque habitacional. Segundo dados de 2015, a habitação social tem ainda um peso muito reduzido no conjunto habitacional nacional, representando apenas 2,0% do total de alojamentos familiares clássicos, menos de metade da meta de 5%, fixada para 2024.

Em Lamego, a habitação social tem também pouca expressão, representando apenas de 0,5 % de todos os fogos habitacionais do concelho. Existem 85 fogos de habitação de interesse social, geridos pelo município, que albergam uma população mais fragilizada do ponto de vista socioeconómico.

Globalmente, o parque de habitação social municipal apresenta boas condições de habitabilidade, sendo periodicamente objeto de obras de manutenção e conservação realizadas pelo município.

Contudo, a oferta municipal é limitada e insuficiente para uma resposta efetiva às carências habitacionais verificadas no território e à procura de apoio habitacional por parte da população concelhia.

À insuficiência de fogos para realojar a população em dificuldade, juntam-se situações de sobrelotação em alguns alojamentos de habitação social. À data deste diagnóstico, 19 agregados habitam em fogos cujas tipologias não se adequam à dimensão e composição familiar.



Procura habitacional – pedidos de apoio habitacional

Os serviços municipais têm registo de 165 pedidos de habitação ativos no concelho, dos quais 155 correspondem a sinalizações de agregados em situação de condição indigna. Estas pessoas e famílias apresentam um quadro de grande vulnerabilidade social, caracterizado por rendimentos muito baixos que impedem o acesso a uma habitação condigna.

As carências habitacionais apresentam uma ampla distribuição territorial no concelho, embora a sua incidência seja consideravelmente mais elevada na cidade de Lamego.

Recorrem aos serviços municipais agregados com estruturas familiares diversas. Embora a dimensão média dos agregados se situe aproximadamente nos 2,7 elementos, constata-se uma grande prevalência por parte de agregados unipessoais e casais, fazendo com que a tipologia T1 seja a que melhor se adequa a maioria dos pedidos atuais. Todavia, do ponto de vista prospetivo, importa salvaguardar eventuais alterações à composição dos agregados mais jovens durante período de vigência da ELH, projetando-se um cenário futuro com tipologias de maior dimensão.

A natureza das carências habitacionais é também multifacetada. Os casos mais graves correspondem a agregados que vivem em construções abarracadas, acampamentos ou mesmo em urbanizações precárias

caracterizadas pela coexistência de problemas sociais, urbanísticos e habitacionais.

Parte significativa destas famílias pertencem a comunidades de etnia cigana, concentrando-se em pequenos núcleos ou acampamentos que reúnem os agregados com laços de parentesco ou que mantêm entre si contactos relações de proximidade e de vizinhança.

Fig. 39 – Tipologias adequadas à procura habitacional (prospetiva)

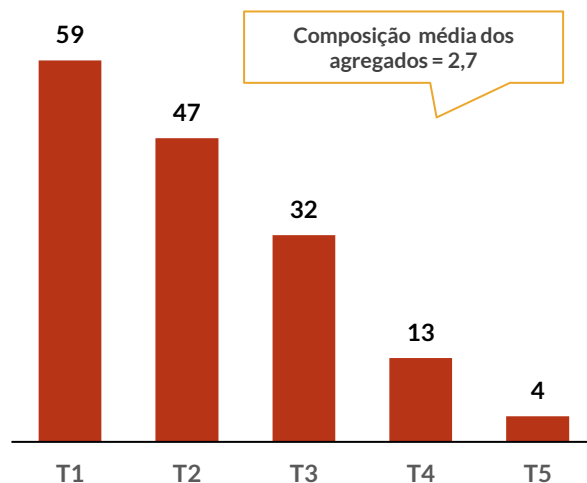
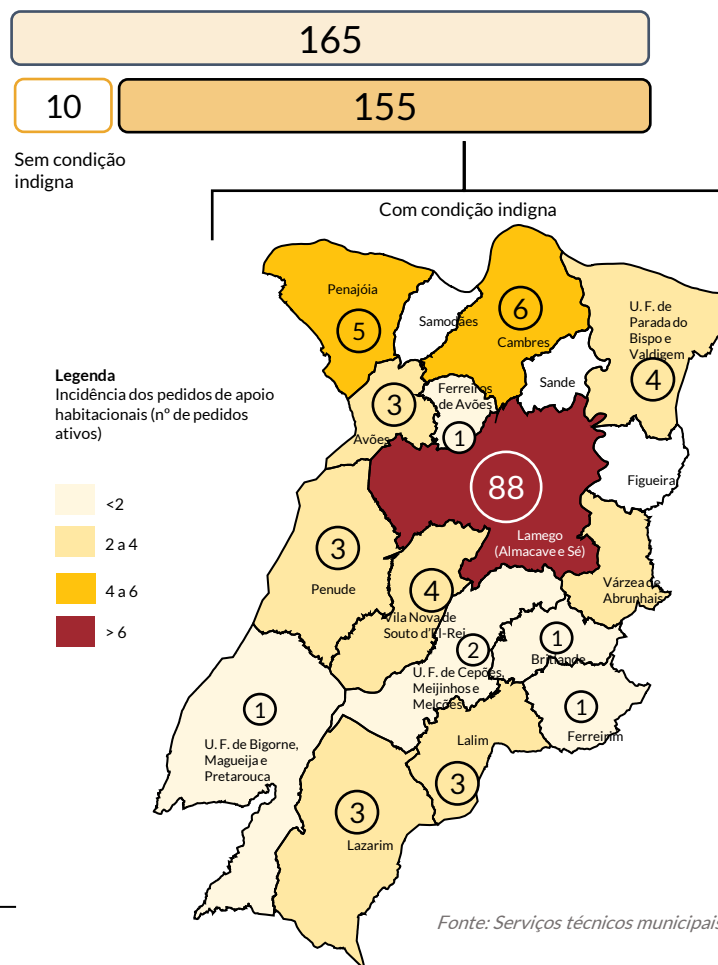


Fig. 38 – Pedidos de habitação por freguesia



Procura habitacional – necessidades habitacionais

Quadro 05 – Pedidos de habitação por situação perante habitação e condição indigna

Situação Habitacional	Condição Indigna	Agregados	Pessoas
Situação específica	Precariedade (Núcleo precário)	29	80
	Precariedade (Pessoas vulneráveis - sem abrigo)	4	4
	Precariedade (Pessoas Vulneráveis - vítima de violência doméstica)	2	5
Habitação arrendada	Inadequação	4	12
	Insalubridade e Insegurança	2	2
	Precariedade	10	20
	Sobrelotação	2	8
Habitação própria	Inadequação	3	9
	Insalubridade e Insegurança	27	51
Habitação social	Sobrelotação	19	80
Outra situação	Insalubridade e Insegurança	21	31
	Precariedade	14	24
	Sobrelotação	18	56
Totais		155	382

O número de pessoas e famílias que recorrem aos serviços municipais tem vindo a aumentar nos anos mais recentes, verificando-se igualmente alterações relativamente aos motivos subjacentes aos novos pedidos de habitação social.

As más condições de habitabilidade dos fogos, que tipicamente caracterizavam o perfil das carências habitacionais, tendem a diminuir, assistindo-se ao crescimento de pedidos relacionados com dificuldades financeiras para fazer face aos encargos com a habitação, nomeadamente com as rendas.

Aumentam as dificuldades de acesso a uma habitação digna e de carácter mais permanente, o que tem conduzido muitas famílias para situações habitacionais de recurso, caracterizadas pela informalidade e transitoriedade. São cada vez mais os agregados que habitam temporariamente em casas cedidas por terceiros, algumas com poucas condições de habitabilidade, tipificando situações de precariedade a que se somam situações de sobrelotação nos casos em que estes agregados coabitam em casas de familiares e/ou amigos.

Também nos casos de agregados a viver em casa arrendada – situações em que existe um vínculo formal com a habitação – multiplicam-se as situações de incumprimento com o pagamento das rendas e já são muitas as famílias sob as quais pendem as ações de despejo. Prevê-se um aumento destas situações nos próximos anos devido aos impactos económicos adversos causados pela crise pandémica COVID-19.

O agravamento da perspectiva económica das famílias condiciona não apenas o acesso a uma habitação condigna como também se constitui como o principal determinante da degradação física e funcional do parque habitacional no concelho.

Mais de metade das situações sinalizadas são casos de famílias que habitam em fogos desprovidos de condições básicas de habitabilidade, traduzindo um processo de envelhecimento e degradação do edifício, cuja inversão está fortemente condicionada pela dificuldade em mobilizar investimentos públicos e privados para a reabilitação urbana.

Quadro de referência das carências habitacionais

O quadro de referência das carências habitacionais, que aqui se apresenta, focaliza-se essencialmente nas carências habitacionais graves. São contemplados os pedidos de apoio por parte pessoas ou famílias que se enquadram no conceito de *condições habitacionais indignas* que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo

do acesso a uma habitação adequada, conforme disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

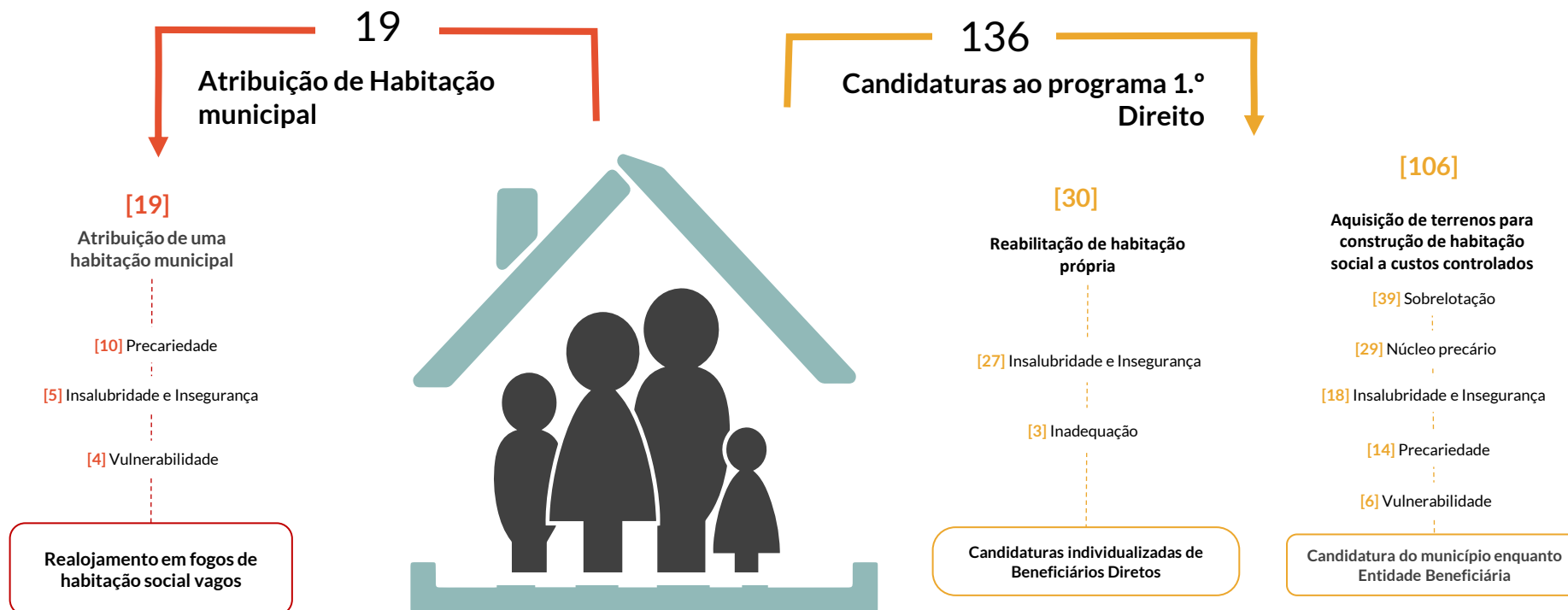
Assim, e sem desvalorizar as carências decorrentes de falhas no acesso ao mercado ao arrendamento habitacional, o Município

enquadra, na estratégia definida para o território, os pedidos de apoio habitacional nas seguintes situações:

- Agregados a quem será atribuída uma habitação social vaga [19];
- Agregados cuja solução habitacional será promovida no âmbito de uma candidatura

própria do Município ao abrigo do 1.º Direito [106];

- Agregados que terão apoio técnico municipal para instruir uma candidatura individualizada ao 1.º Direito [30].



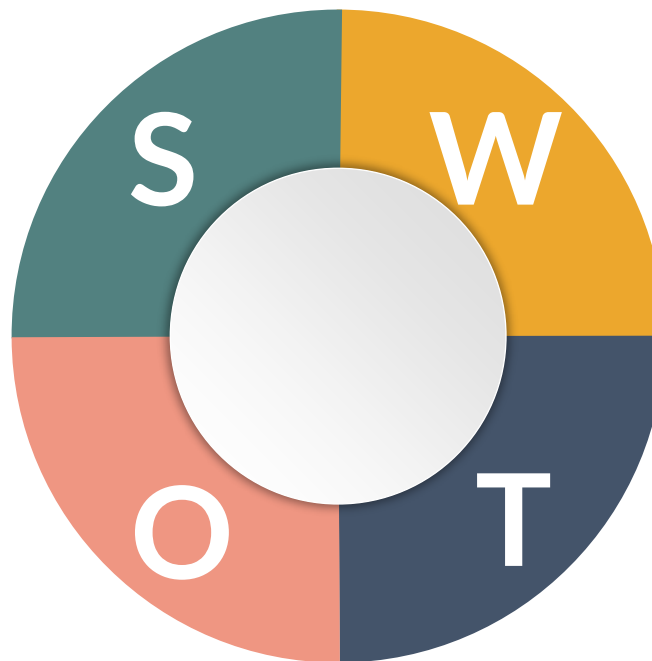
Análise SWOT

Forças

- Bons acessos rodoviários (A24) e boas ligações regionais;
- Elevado valor paisagístico, histórico, cultural associado à sua localização no Alto Douro Vinhateiro;
- Resposta sociais com boa cobertura territorial;
- Atratividade residencial da cidade de Lamego – freguesia sede do concelho;
- Existência de instrumentos de base municipal de apoio à habitação – Fundo de solidariedade para área da Habitação.

Oportunidades

- Crescente valorização das amenidades naturais e paisagísticas no padrão de procura residencial;
- Crescimento do turismo e nova dinâmica da fileira do vinho, como fatores suscetíveis de promover a fixação e atração de residentes;
- Instrumentos da NGPH orientados para garantir o acesso a uma habitação adequada e promover a reabilitação do edificado;
- Financiamento para o setor da habitação previsto no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR);



Fraquezas

- Aumento dos índices de dependência e isolamento decorrentes do envelhecimento populacional;
- Insuficiência de habitação pública;
- Degradação das habitações associada a fenómenos de abandono rural;
- Inacessibilidade ao nível do mercado imobiliário, em particular no segmento do arrendamento;
- Reabilitação urbana pouco expressiva e maioritariamente concentrada na sede de concelho.

Ameaças

- Recessão económica em consequência do surto pandémico COVID-19;
- Intensificação dos processos de despovoamento do interior e dos territórios de baixa densidade;
- Perda de competitividade territorial face a outros núcleos urbanos próximos com custos de construção mais competitivos e mercados de arrendamento mais dinâmicos.

III

Estratégia de Intervenção



III Estratégia de intervenção

Contexto estratégico

O diagnóstico aponta a necessidade de colocar em prática uma política local que garanta uma habitação de qualidade para todos, reforçando a oferta pública e facilitando o acesso financeiro a uma habitação adequada.

Alicerce de uma cidadania plena, a habitação surge no contexto desta estratégia municipal, não apenas como um direito fundamental consagrado constitucionalmente, mas também como importante fator de coesão territorial.

O acesso a uma habitação de qualidade e a custos comportáveis em todo o concelho é fundamental para promover os necessários equilíbrios territoriais, designadamente no plano demográfico, social e económico.

Para além dos riscos que se colocam aos grupos sociais mais vulneráveis, as dificuldades habitacionais, potenciadas no contexto de crise económica e pandémica, estendem-se igualmente às famílias de rendimentos intermédios, às quais o mercado falha na provisão de habitação a custos compatíveis com os seus rendimentos.

Partindo deste quadro global de desafios e importa concretizar uma estratégia que conjugue o direito a uma habitação condigna, o acesso ao mercado habitacional e a qualificação global do ambiente urbano, projetando um referencial de atuação que possa dar uma resposta cabal aos seguintes desafios.

Visão 2026

Um território qualificado e atrativo com habitação condigna e acessível para todos(as).



Desafio 4

Garantir a coesão territorial e os equilíbrios internos



Desafio 3

Promover a atratividade residencial no concelho



Desafio 2

Mobilizar investimento para a reabilitação do edificado degradado



Desafio 1

Eliminar as carências habitacionais graves



III Estratégia de intervenção

Os objetivos estratégicos

OE 1 | Aumentar a oferta de habitação pública no concelho.

OE 2 | Promover a reabilitação urbana e o arrendamento acessível

OE 3 | Garantir os níveis de capacitação técnica para a promoção de soluções habitacionais

OE 4 | Acompanhar e monitorizar implementação da ELH

Objetivo Estratégico 1 – Aumentar a oferta de habitação pública no concelho

Este objetivo traduz necessidade de alargar aos beneficiários de habitação social aos agregados em grave carência identificados no diagnóstico, integrando-os em regime de renda apoiada.

Para o efeito, o município promoverá o aumento do parque habitacional público através da construção de nova habitação social, realojando as famílias mais desfavorecidas nestes fogos.

Objetivo Estratégico 2 - Promover a reabilitação urbana e o arrendamento acessível.

Importa sobretudo consolidar uma oferta habitacional que responda à procura potencial pelo território, tirando partido do crescimento do turismo e da revalorização das amenidades naturais nos padrões de procura residencial.

O Município atuará criando as condições favoráveis à colocação do excedente habitacional (fogos vagos e/ou devolutos) no mercado de arrendamento a preços comportáveis, sobretudo a partir de uma estratégia que privilegie a reabilitação do edificado.

Objetivo Estratégico 3– Garantir os níveis de capacitação técnica para a promoção de soluções habitacionais

Será dinamizada uma estrutura local para prestar o devido apoio técnico às famílias e entidades que procuram os serviços municipais, com vista à obtenção de apoios no âmbito da NGPH (beneficiários diretos), ou benefícios fiscais para a reabilitação do edificado no âmbito de programas de reabilitação urbana

Paralelamente, o município assumirá, junto dos atores locais, uma postura pró-ativa, divulgando os mecanismos

de apoio existentes.

Objetivo Estratégico 4 – Acompanhar e monitorizar implementação da ELH

Será criado um dispositivo de acompanhamento e avaliação interno. Este assentará em mecanismos de monitorização suportados por indicadores mensuráveis, avaliando a execução da ELH e o contributo das suas ações para as metas definidas.

O funcionamento desta estrutura, bem como as suas tarefas e indicadores e metas a monitorizar, será objeto de uma descrição mais detalhada no capítulo 4 Plano de Ação.



III Estratégia de intervenção

Articulação com os princípios do 1º Direito

Nesta fase procede-se à demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do 1.º Direito, nos termos do previsto da alínea e) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 2.º da Portaria 230/2018 de 17 de Agosto (alterada pela portaria n.º 41/2011 de 22 de fevereiro)

O 1º Direito é um programa de apoio ao acesso à habitação. Trata-se um programa público criado para a *“(...) promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.”*

Os apoios previstos no 1.º Direito terão na presente ELH o respetivo instrumento de enquadramento e programação. A matriz estratégica desenhada consagra uma lógica de intervenção que permitirá ao município reduzir as carências habitacionais e alargar o número de beneficiários de habitação social no concelho.

A estratégia proposta vai permitir o apoio a 155 agregados que vivem em condições indignas no concelho, contribuindo assim para o objetivo central do programa.

 **1º Direito**
Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação

Princípio da acessibilidade habitacional | os agregados apoiados pelas soluções habitacionais promovidas pelo município no âmbito da ELH beneficiarão de uma renda apoiada compatível com os seus rendimentos.

Princípio do planeamento estratégico local | a ELH articula-se com outros programas de âmbito estratégico municipal, designadamente Plano de Desenvolvimento Social.

Princípio da integração social | A ELH coloca a habitação como um fator determinante para a integração social das populações, prevendo soluções especificamente dirigidas a comunidades segregadas, caso das comunidades ciganas residentes no território.

Princípio da Estabilidade | ELH conta com o envolvimento outras entidades do território, não apenas em sede diagnóstico, como também no que respeita à promoção de soluções e acompanhamento das famílias apoiadas.

Princípio da cooperação | A concretização da ELH pressupõe cooperação institucional da administração local com 3º setor, nomeadamente no que toca ao acompanhamento das ações programadas e na sinalização de novas necessidades.

Princípio da perequação | As operações urbanísticas necessárias à promoção das soluções habitacionais, nomeadamente aquelas que envolvem cedência de terrenos, serão sujeitas ao princípio da perequação..

Princípio da participação | A construção da ELH contou com o envolvimento das Juntas de Freguesia e outros organismos com resposta social efetiva no concelho (IPSS), para o estabelecimento do quadro de referência das carências habitacionais e para a definição das soluções.

Princípio da equidade | O esforço operacional e financeiro será repartido entre o município e as restantes entidades envolvidas na promoção de soluções habitacionais, no quadro da ELH.

Princípio das acessibilidades | As soluções habitacionais privilegiam a criação de fogos existentes com condições adequadas de acessibilidade universal.

Princípio da reabilitação do edificado | As soluções habitacionais contemplam a reabilitação do edificado, sobretudo no que diz respeito à soluções a promover por beneficiários diretos.

Princípio de incentivo ao arrendamento | A ELH aposta numa lógica de continuidade das medidas do município de apoio ao arrendamento urbano através de regulamentação específica.

Princípio da sustentabilidade ambiental | As soluções habitacionais a promover contemplam as melhores práticas para a melhoria dos níveis de eficiência energética das habitações.

III Estratégia de intervenção

Articulação com política de regeneração urbana

A melhoria das condições de acesso à habitação não pode estar dissociada de uma forte aposta na reabilitação urbana e na mobilização dos proprietários para esse fim.

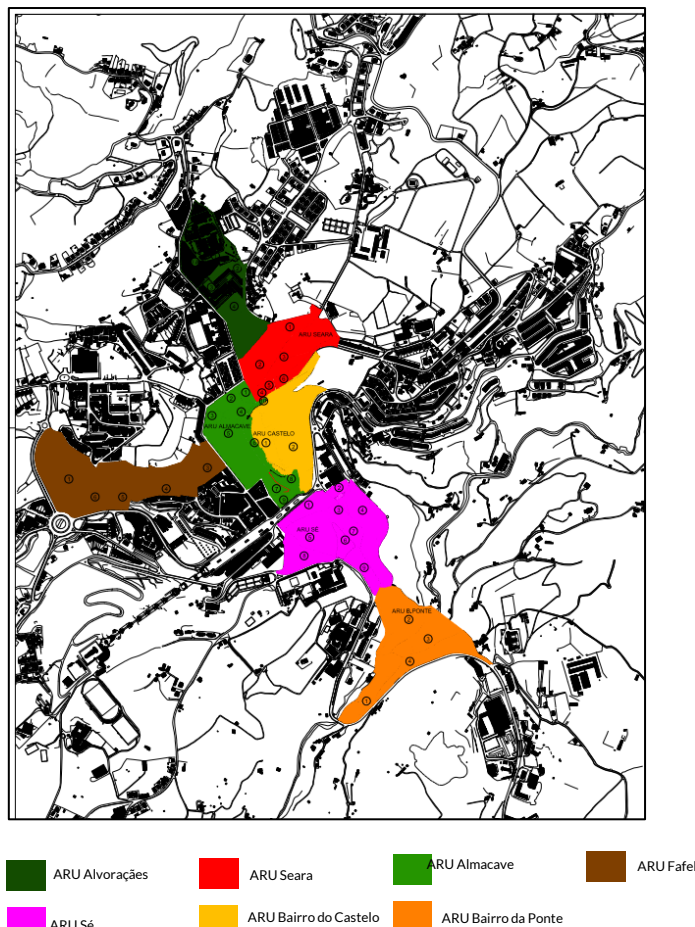
A Reabilitação Urbana constitui, por esse motivo, uma prioridade de intervenção do Município de Lamego, assumindo-se como fator de desenvolvimento da cidade, da economia local e da oferta habitacional em particular no setor do arrendamento.

Nesse sentido, foram já delimitadas as ARU da Seara, Almacave, Bairro do Castelo, Sé, Bairro da Ponte, Alvorações, Fafel, estando em fase de aprovação as ARU de Nazes, Amoreiras, Parque Urbano/Medelo, S.ta Cruz, Preguiça/Cerrado.

A aprovação destes instrumentos, juntamente com projetos municipais de requalificação do espaço público e do edificado, criaram uma dinâmica positiva, todavia muito do seu potencial está ainda por concretizar.

É fundamental que, durante a vigência da ELH, as iniciativas municipais de reabilitação urbana sejam dinamizadas e dotadas de maior cobertura territorial.

Fig. 40 – ARU aprovadas no concelho de Lamego



Principais Benefícios Fiscais associados às ARU

IMI

Isenção por período de 3 anos em reabilitação de imóveis destinados a arrendamento ou a habitação própria e permanente [alínea b) do n.º 2 do art. 45.º dos Estatutos dos benefícios fiscais (EBF)]

IMT

Isenção nas aquisições de imóveis a destinar a ações de reabilitação urbanística [alínea b) n.º 2 do art. 45.º EBF]
Isenção da primeira transmissão onerosa [alínea c) n.º 2 do art. 45.º EBF]

IRS

Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação (até ao limite de 500 €) [n.º 4 do art. 71.º do EBF]
5% de tributação autónoma das mais valias auferidas decorrentes da alienação de imóveis objeto de reabilitação [n.º 5 do art. 71.º do EBF]
5% de tributação dos rendimentos prediais auferidos decorrentes do arrendamento de imóveis objeto de ações de reabilitação [n.º 7 do art. 71.º do EBF]

IVA

taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana [alínea a) do n.º 1 do art. 18.º do Código do IVA]



III Estratégia de intervenção

Articulação com política de regeneração urbana

A promoção da acessibilidade habitacional no concelho articula-se estrategicamente com o desafio de criar territórios sustentáveis ambientalmente, coesos socialmente e competitivos economicamente.

A habitação é, neste contexto, compreendida no seu sentido mais amplo, ligada à melhoria global das condições de vida das pessoas, em linha com o sentido estratégico consagrado na NGPH e com o conceito de *habitat*.

É fundamental consolidar uma imagem consistente de qualidade de vida no território, associada à qualificação e modernização de funções urbanas de forte complementaridade à função residencial, designadamente ao nível dos equipamentos e espaços públicos, bem como ao nível da oferta de serviços e lazer.

Assim, a regeneração urbana, a mobilidade, o ambiente e o apoio à população são consideradas áreas prioritárias para o desenvolvimento territorial do concelho e fundamentais para alavancar a atratividade residencial no território.

Neste âmbito, o Município de Lamego tem apostado fortemente na regeneração do seu tecido urbano, mobilizando linhas de apoio de comunitário (NORTE 2020) e recursos próprios para revitalização de toda a imagem urbana do concelho, num total de 11 novos projetos de melhoramento urbanístico, que terão concretização durante o decurso da ELH.

Fig. 41 – Projetos de regeneração urbana em curso no concelho

- ❑ Circuito Pedonal – Relógio do Sol – Acesso ao centro urbano
- ❑ Requalificação do espaço público do Bairro de Alvorações
- ❑ Obras de requalificação urbana – Largo dos Bancos
- ❑ Reabilitação do Centro Cívico de Lamego
- ❑ Obras de construção do Parque Urbano de Lamego
- ❑ Requalificação do espaço público – Mártir de S. Sebastião e Medelo
- ❑ Requalificação da rua Visconde de Arneiros e Envolvente
- ❑ Reabilitação do espaço público do Bairro de Nazes
- ❑ Reabilitação da Casa do Horto
- ❑ Reabilitação da Torre dos Figos
- ❑ Construção da Passagem do Escadório do Santuário de Nossa Senhora dos Remédios



NORTE2020
INICIATIVA OPERACIONAL REGIÃO NOROCCIDENTAL

PORTUGAL
2020

UNião Europeia
Fundos Europeus
Crescimento e Emprego

IV

Plano de Ação



IV Plano de Ação

Enquadramento das ações

Propõe-se agora um programa de ação primordialmente orientado resposta habitacional às famílias em condições indignas no concelho. A resposta social, que tem no programa 1.º Direito o seu principal instrumento de operacionalização, pressupõe o seguinte quadro de atuação por parte do município:

- Promotor direto da solução habitacional (Entidade Beneficiária)** | criação de novos fogos, alargando o número de beneficiários de habitação social no concelho;
- Promotor indireto das soluções** | apoio técnico a agregados para a reabilitação das suas habitações (beneficiários diretos).

As ações a promover pelo município, enquanto entidade beneficiária, serão a base do acordo de colaboração a celebrar com o IHRU, I.P. Estas ações são objeto de uma sistematização autónoma, na qual se junta a quantificação dos agregados e pessoas por condição indigna, as respetivas soluções habitacionais, as estimativas de investimento associadas, assim como as tipologias de fogos a promover. Estabelece-se também uma priorização das ações e uma programação anual do investimento com vista à sua implementação no horizonte temporal definido para a ELH.

Neste âmbito, o Município de Lamego compromete-se com um aumento substancial da oferta de habitação social no concelho mais do que duplicando a capacidade de resposta municipal nesta área. Refira-se que o número de agregados definido para candidaturas individualizadas compreende apenas as situações que à data são do conhecimento do município.

Este quantitativo poderá ser revisto em baixa, no caso de incumprimento dos prazos e das condições de elegibilidade das próprias famílias identificadas, ou em alta, caso surjam novas situações ao longo do período de vigência da ELH.

No que diz respeito à ação municipal fora do 1.º Direito, esta consiste na promoção do arrendamento habitacional a custos acessíveis e do envolvimento dos agentes privados nos processos de reabilitação urbana em curso no território. A este desígnio estratégico não se associam, no imediato, soluções habitacionais

orçamentadas e calendarizadas, sem prejuízo de, no decurso da ELH, o Município avaliar a possibilidade de aumentar a oferta pública de habitação a custos acessíveis no território e de aprovar programas próprios de apoio ao arrendamento jovem, que complementam e alavanquem a eficácia incentivos já existentes.

Assim, nesta fase, projeta-se essencialmente uma ação municipal no domínio da comunicação e da promoção, apoiando os diferentes atores territoriais no acesso aos programas públicos apoio à reabilitação e à habitação acessível, previstos na NGPH.

Quadro 06– Plano de ação global

OBJETIVO ESTRATÉGICO	AÇÕES A PROMOVER	OPERACIONALIZAÇÃO
 OE1 Aumentar a oferta de habitação pública no concelho	Construir de novos fogos de habitação municipal	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; 1.º Direito; Recursos a mobilizar Solo urbanizado (lotes aptos à construção). Atores a envolver IHRU, I.P., agregados e pessoas em condição indignas
 OE2 Promover a reabilitação urbana e o arrendamento acessível	Regeneração urbana do espaço público Concessão de incentivos fiscais (ARU/ORU) Apoio arrendamento jovem Promoção de habitação pública a custos acessíveis	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; Processos ARU/ORU (Benefícios fiscais); Programa de Arrendamento Acessível (PAA), Porta 65, IFRRU 2020, FNRE). Recursos a mobilizar Parque habitacional devoluto; Solo urbanizado (lotes aptos à construção). Atores a envolver Proprietários; promotores imobiliários;
 OE3 Garantir os níveis de capacitação técnica para a promoção de soluções habitacionais	Acompanhamento e capacitação técnica das famílias carenciadas com intenções de promover diretamente a solução habitacional (beneficiários diretos).	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; 1.º Direito; Recursos a mobilizar Recursos humanos internos, serviços externos de consultoria especializada Atores a envolver IHRU, I.P., agregados e pessoas com habitação própria e permanente
 OE4 Acompanhar e monitorizar implementação da ELH	Desenvolvimento de um plano de comunicação Realização de sessões públicas de divulgação dos instrumentos de apoio)	Instrumentos de atuação Orçamento Municipal; Recursos a mobilizar Recursos humanos internos, serviços externos de consultoria especializada

IV

Plano de Ação

Ações da ELH

Quadro 07 – Programação das soluções habitacionais a candidatar ao 1º Direito promovidas pelo Município de Lamego

Solução habitacional	Condição Indigna	Agregados [pessoas]	Tipologias	Investimento [Agregados; Pessoas]				Total
				2023	2024	2025	2026	
Município de Lamego								
Prioridade 1								
Aquisição de terreno + Construção de Nova Habitação Social	Insalubridade e Insegurança	2[2]	17 T1 7 T2 2 T3 1 T4	2.585.520,00 € [27; 46]				2.585.520,00 € [27; 46]
	Núcleo precário	12[21]						
	Precariedade	7[14]						
	Vulnerabilidade (sem abrigo)	4[4]						
	Vulnerabilidade (vítima de violência doméstica)	2[5]						
Prioridade 2								
Aquisição de terreno + Construção de Nova Habitação Social	Insalubridade e Insegurança	2[8]	3 T1 10 T2 9 T3 4 T4 1 T5		3.287.760,00 € [27;91]			3.287.760,00 € [27;91]
	Núcleo precário	17[59]						
	Precariedade	1[2]						
	Sobrelotação	7[22]						
Prioridade 3								
Aquisição de terreno + Construção de Nova Habitação Social	Sobrelotação	27[106]	6 T2 13 T3 5 T4 3 T5			3.626.340,00 € [27;106]		3.626.340,00 € [27;106]
Prioridade 4								
Aquisição de terreno + Construção de Nova Habitação Social	Insalubridade e Insegurança	14 [18]	13 T1 7 T2 4 T3 1 T4				2.519.400,00 € [25; 47]	2.519.400,00 € [25; 47]
	Precariedade	6 [13]						
	Sobrelotação	5 [16]						
Totais (Acordo de colaboração com IHRU, I.P.)		106 [290]	33 T1, 30 T2; 28 T3; 11 T4; 4 T5	2.585.520,00 € [27; 46]	3.287.760,00 € [27;91]	3.626.340,00 € [27;106]	2.519.400,00 € [25; 47]	12.091.020,00 € [106;290]

IV Plano de Ação

Ações da ELH

Quadro 08– Programação das soluções habitacionais a candidatar ao 1º Direito promovidas por Beneficiários Diretos¹

Solução [Ação ELH]	Situação	Agregados [pessoas]	Tipologias	Investimento [Agregados; Pessoas]				Total
				2022	2023	2024	2025	
Beneficiários Diretos								
Prioridade 2								
Reabilitação de habitação própria e permanente	Inadequação	3 [9]	13 T1 13 T2 2 T3 2 T4		1.440.000,00 € [30;60]			1.440.000,00 € [30;60]
	Insalubridade e Insegurança	10 [17]						
Totais (Contrato)		30 [60]			1.440.000,00 € [30;60]			1.440.000,00 € [30;60]

1 O Município de Lamego procurará garantir a instrução das candidaturas no espaço de 2 anos a contar do início do da ELH, para o efeito comprometendo-se a notificar, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação de aprovação da ELH pelo IHRU, I.P., essas pessoas e agregados dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos [conforme disposto no artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro]. O município prestará o devido acompanhamento técnico aos beneficiários diretos para que estes acedam aos apoios. Porém, não sendo possível assegurar o cumprimento dos prazos subsequentes por parte dos beneficiários diretos (dispõem de 18 meses para apresentar a respetiva candidatura ao IHRU, I.P.), a calendarização proposta poderá sofrer alterações em processo de revisão anual da ELH.

Quadro 09– Programação das soluções habitacionais a promover fora do âmbito do 1.º Direito ²

Solução [Ação ELH]	Situação	Agregados [pessoas]	Tipologias	Investimento [Agregados; Pessoas]				Total
				2022	2023	2024	2025	
Município de Lamego								
Prioridade 2								
Realojamento em habitação social disponível	Inadequação	4 [12]	13 T1 4 T2 2 T3	[19:32]				-
	Insalubridade e Insegurança	5 [5]						
	Precariedade	10 [15]						
Totais		19 [32]		[19:32]				

2. Esta solução não tem investimento previsto, uma vez que se trata de um realojamento de agregados em condição indigna em habitações municipais que estão em boas condições. O realojamento será efetuado durante o período de vigência da ELH, à medida que estes fogos municipais, que alojam atualmente agregados em situação de sobrelotação, sejam desocupados. Aos moradores que atualmente residem nestas habitações será atribuída nova habitação social no âmbito das soluções habitacionais a promover pelo município com apoios 1.º Direito.

IV Plano de Ação

Acompanhamento da implementação

O modelo de monitorização e avaliação proposto para ELH visa estabelecer um sistema articulado de procedimentos (formais e informais) com os seguintes objetivos:

- Produzir os elementos necessários ao cumprimento dos requisitos legais particularmente no que concerne ao acordo de colaboração celebrado no âmbito do 1.º Direito;
- Avaliar o contributo das ações da ELH para objetivos e metas definidas;
- Fomentar a participação e o envolvimento das diferentes partes interessadas

Para o efeito, propõe-se dinamizar uma estrutura local para coordenação estratégica e operacional entre os diferentes atores, disponibilizando os recursos organizativos,

técnicos e materiais necessários para garantir ao sucesso das ações. Esta estrutura funcionará a partir da orgânica municipal existente contemplando, essencialmente, dois níveis de gestão:

Gestão Estratégica e Política – centrada no executivo municipal, em estreita articulação com os demais atores locais. Tem com responsabilidade promover a participação e garantir uma ação concertada entre as partes envolvidas na implementação da Estratégia de Intervenção.

Gestão técnica e operacional – dispositivo de acompanhamento e monitorização da ELH de caráter mais técnico. Esta estrutura reporta diretamente à Gestão Estratégica e Política, e tem como incumbência a recolha, sistematização e reporte dos indicadores necessários à avaliação da implementação da ELH.

1. Monitorizar

Acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais graves no território;
Identificação de alterações conjunturais com efeitos potenciais no acesso à habitação;

2. Avaliar

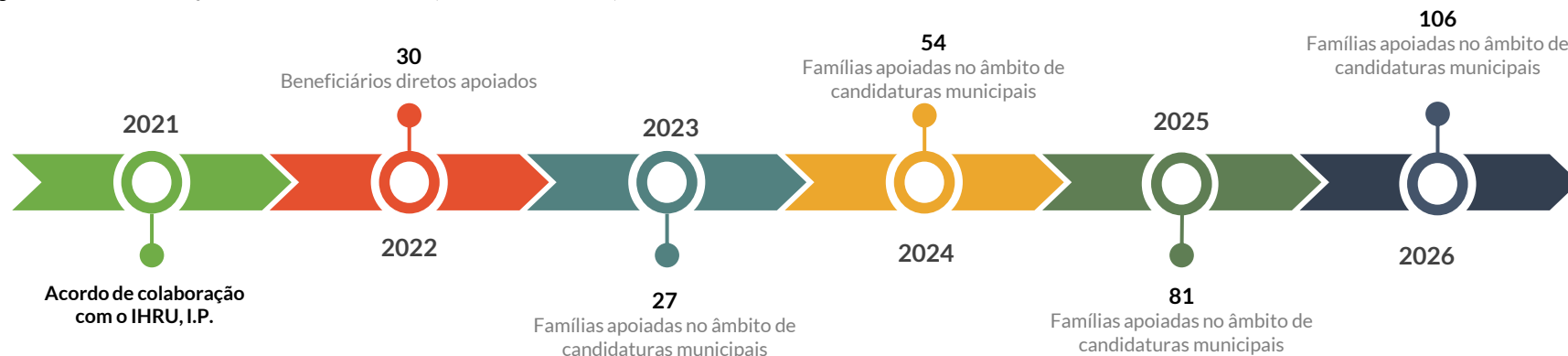
Aferição do grau de execução da ELH. Identificação de desvios face às metas programadas.
Definição de medidas de correção de desvios



3. Comunicar

Divulgação dos resultados
Sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH.

Figura 08–Metas a alcançar no âmbito do 1.º Direito (valores cumulativos)





Município
LAMEGO