



LAMEGO
MUNICÍPIO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAMEGO

Agosto de 2024



Ficha Técnica do Documento

Título:	Carta Municipal de Habitação de Lamego
Descrição:	Relatório com o diagnóstico das carências habitacionais, recursos habitacionais e potencialidades locais existentes no território e, com base no mesmo, a delineação da política local de habitação.
Data de produção:	4 de outubro de 2023
Data da última atualização:	4 de novembro de 2024
Versão:	05
Desenvolvimento e produção:	Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra
Equipa técnica¹:	Alberto Manuel Miranda Ana Rita Caldas Ângela Filipa Leite Doroteia Ribeiro Helena Lopes Liliana Sousa Márcia Filha Rosa Silva Teresa Costa
Código de documento:	016
Estado do documento:	Para tramitação do processo de aprovação.
Código do Projeto:	071180502
Nome do ficheiro digital:	CMH_LAMEGO_V05

¹ Sendo vasta a equipa técnica da PLANUM (incluindo consultores internos e externos), e não obstante o contributo de um número mais alargado de elementos da equipa no desenvolvimento deste instrumento, nesta ficha constam apenas elencados aqueles com maior afetação ao processo.

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	9
1.1	ENQUADRAMENTO NORMATIVO	9
1.2	PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	10
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	16
2.1	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ADMINISTRATIVA	16
2.2	ENQUADRAMENTO REGIONAL	17
3.	DINÂMICA POPULACIONAL E ECONÓMICA	19
3.1	DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS	19
3.2	DINÂMICAS ECONÓMICAS	29
4.	DINÂMICA HABITACIONAL E URBANÍSTICA	38
4.1	DINÂMICAS INTERNAS DE POVOAMENTO	38
4.2	PATRIMÓNIO EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	46
4.3	MERCADO DE HABITAÇÃO	57
4.4	SITUAÇÕES DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL	64
5.	RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS	69
5.1	OFERTA DE HABITAÇÃO PÚBLICA	69
5.2	ÁREAS DISPONÍVEIS COM VOCAÇÃO PARA USO HABITACIONAL	73
6.	SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	76
6.1	PRINCIPAIS DINÂMICAS E TENDÊNCIAS TERRITORIAIS	76
6.2	QUADRO SÍNTESE DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	80
6.3	QUADRO SÍNTESE DOS RECURSOS HABITACIONAIS	82
6.4	MATRIZ SWOT	83
7.	PLANEAMENTO PROSPETIVO	85
7.1	CENÁRIO PROSPETIVO DE EVOLUÇÃO POPULAÇÃO	85
7.2	TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO LOCAL	93
8.	POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO	100
8.1	ORIENTAÇÕES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO	100
8.1	MISSÃO E VISÃO ESTRATÉGICA	113
8.2	ESTRATÉGIA E PROGRAMA DE MEDIDAS	115
9.	TERRITORIALIZAÇÃO	158
9.1	CARTA SÍNTESE	158
10.	MONITORIZAÇÃO	161
10.1	ESTRUTURA DE GOVERNANÇA	161
10.2	MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	164
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	169
12.	BIBLIOGRAFIA	170

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Freguesias do concelho de Lamego e respetiva área (km2 e %)	17
Quadro 2 Densidade populacional (2011 e 2021) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II –Norte e NUT I – Continente	20
Quadro 3 N.º de agregados domésticos privados no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente e respetiva variação (2011-2021)	24
Quadro 4 N.º de agregados institucionais no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente	26
Quadro 5 Edifícios concluídos e licenciados (N.º e %), por destino da obra, no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2022)	43
Quadro 6 Capacidade de alojamento dos estabelecimentos de AL no concelho de Lamego (2023)	49
Quadro 7 Prospetiva das tipologias adequadas à procura habitacional	65
Quadro 8 Percentagem e número de pessoas abrangidas pelos pedidos de habitação	67
Quadro 9 Fogos do parque habitacional de promoção pública de Lamego (N.º)	70
Quadro 10 Soluções habitacionais programadas na ELH	72
Quadro 11 Pedidos (N.º) de apoio habitacional, por freguesia e tipologia adequada (2018-2024)	81
Quadro 12 Matriz SWOT	84
Quadro 13 NGPH – matriz de instrumentos e objetivos	105
Quadro 14 PNH – eixos de intervenção e respetivas medidas e objetivos	108
Quadro 15 Pacote “Mais Habitação” – eixos problemáticos e respetivas soluções	111
Quadro 16 Priorização e sinergia entre medidas	153
Quadro 17 Programação temporal das medidas	156
Quadro 18 Estrutura orgânica do modelo de governança da CMH de Lamego	163
Quadro 19 Sistematização do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH de Lamego	165
Quadro 20 Indicadores de realização / monitorização das medidas	167
Quadro 21 Indicadores de resultados	168

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Processo de desenvolvimento da CMH – faseamento	13
Figura 2 Processo de desenvolvimento da CMH – esquema conceptual	13
Figura 3 Estrutura de conteúdos da CMH – capítulos	15
Figura 4 Exemplo de acerto metodológico na determinação das áreas expectantes e consolidadas	74
Figura 5 Escalas de análise subjacentes à matriz SWOT	83

Figura 6 Pirâmide etária de Portugal, 2018 (estimativas) e 2035 (projeções, por cenários).....	86
Figura 7 Pirâmide etária de Portugal, 2018 (estimativas) e 2080 (projeções, por cenários).....	87
Figura 8 Ambição em termos de modelo de política e dimensão do setor	101
Figura 9 NGPH – princípios orientadores.....	103
Figura 10 NGPH – articulação entre missão, princípios e objetivos	104
Figura 11 PNH – reforma estrutural e resposta conjuntural	107
Figura 12 Esquema conceptual estratégico	116
Figura 13 Eixos estratégicos da estratégia da CMH de Lamego	116
Figura 14 Objetivos / eixos estratégicos e medidas	118
Figura 15 Modelo de ficha de medida	119
Figura 16 Estrutura de Governança para a CMH de Lamego.....	162

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Variação da população residente (2011 e 2021) nos concelhos que integram a NUT III – Douro 20	
Gráfico 2 Pirâmide etária do concelho de Lamego (2011 a 2021).....	22
Gráfico 3 Variação da população residente no concelho de Lamego, por classes etárias quinquenais.....	23
Gráfico 4 Composição (n.º de pessoas) dos agregados domésticos privados no concelho de Lamego (2021)	25
Gráfico 5 Evolução do saldo migratório e saldo natural no concelho de Lamego (2011-2022)	27
Gráfico 6 Nacionalidade da população residente no concelho de Lamego, NUT III - Douro, NUT II - Norte e NUT I - Continente	28
Gráfico 7 Local de proveniência das migrações no concelho de Lamego (2021)	29
Gráfico 8 População empregada por setor de atividade económica (%) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I - Continente	30
Gráfico 9 População empregada por setor de atividade económica (%) no concelho de Lamego (2011-2021).....	30
Gráfico 10 População residente por principal meio de vida no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2021)	35
Gráfico 11 Beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI) (%) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2011-2022).....	35
Gráfico 12 Poder de compra per capita no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente	36
Gráfico 13 Ganho médio mensal (€) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente.....	37

Gráfico 14 Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) no concelho de Lamego NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I - Continente.....	37
Gráfico 15 Edifícios concluídos e licenciados (N.º), por destino da obra, no concelho de Lamego (2022) ..	42
Gráfico 16 Edifícios concluídos (N.º) para habitação familiar, por tipo de obra, no concelho de Lamego (2011-2022)	44
Gráfico 17 Edifícios licenciados (N.º) para habitação familiar, por tipo de obra, no concelho de Lamego (2011-2022)	44
Gráfico 18 Edifícios licenciados (%) para habitação familiar, por freguesia do concelho de Lamego (2011 - 2022).....	46
Gráfico 19 Distribuição dos estabelecimentos de alojamento local (AL), por modalidade, no concelho de Lamego (2023).....	49
Gráfico 20 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por escalão de área útil, no concelho de Lamego (2021).....	51
Gráfico 21 Época de construção dos edifícios do concelho de Lamego (2021).....	51
Gráfico 22 Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2021).....	53
Gráfico 23 Lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Lamego (2021)	55
Gráfico 24 Conforto térmico nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Lamego (2021).....	56
Gráfico 25 Novos contratos de arrendamento (N.º) no concelho de Lamego (2019-2023).....	59
Gráfico 26 Encargos médios mensais (€) por aquisição de habitação própria na NUT I - Continente, NUT II - Norte, NUT III - Douro e concelho de Lamego (2011-2021)	60
Gráfico 27 Alojamentos familiares clássicos de residência propriedade dos ocupantes (n.º), com e sem encargos financeiros mensais por aquisição de habitação própria, na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Douro e Concelho de Lamego (2021)	61
Gráfico 28 Valor mediano (€) das vendas/m ² de alojamentos familiares na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Douro e concelho de Lamego (2017-2023)	62
Gráfico 29 Valor mediano (€) das rendas/m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Tâmega e Sousa e concelho de Lamego (2017-2023).....	63
Gráfico 30 Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Lamego (2021).....	63
Gráfico 31 Percentagem de pedidos de habitação por freguesia ainda ativos	65
Gráfico 32 Percentagem dos agregados e das pessoas abrangidos por condição indigna de habitação	66
Gráfico 33 Agregados abrangidos por condição indigna de habitação antes e depois da alteração à ELH..	68
Gráfico 34 Tipologias de fogos do parque habitacional de promoção pública de Lamego (%).....	71
Gráfico 35 Proporção dos fogos de habitação com apoio público no parque habitacional (%).....	71

Gráfico 36 Provável evolução da população residente (2021 a 2034)	90
Gráfico 37 Pirâmide etária do concelho de Lamego (2021, 2025 e 2033).....	90
Gráfico 38 Provável variação da população residente, por classes etárias quinquenais (2021 a 2025)	91
Gráfico 39 Provável variação da população residente, por classes etárias quinquenais (2021 a 2034)	92

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Enquadramento administrativo do concelho de Lamego	16
Mapa 2 Enquadramento regional do concelho de Lamego.....	18
Mapa 3 População residente (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego	19
Mapa 4 Densidade populacional (2021) e respetiva variação (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego	21
Mapa 5 População residente, por grupo etário e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	24
Mapa 6 Agregados domésticos privados, por dimensão e por freguesia, do concelho de Lamego (2021) .	25
Mapa 7 Núcleos familiares, por freguesia, do concelho de Lamego (2021).....	27
Mapa 8 População empregada, por setor de atividade económica e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	31
Mapa 9 População residente, por nível de escolaridade mais elevado completo e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	32
Mapa 10 Taxa de atividade e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego	33
Mapa 11 Taxa de desemprego e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego	34
Mapa 12 Áreas de vocação habitacional do PDM em vigor do concelho de Lamego	40
Mapa 13 Edifícios licenciados (N.º) para habitação familiar, por freguesia, do concelho de Lamego (2011 - 2022).....	45
Mapa 14 Edifícios (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego	47
Mapa 15 Alojamentos familiares clássicos (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego.....	48
Mapa 16 Edifícios, por tipo de utilização e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	50
Mapa 17 Edifícios, por tipo e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	50
Mapa 18 Edifícios, por índice de envelhecimento e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	52
Mapa 19 Edifícios, por tipo de reparação e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	53
Mapa 20 Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	54

Mapa 21 Alojamentos familiares clássicos vagos, por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	55
Mapa 22 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por entrada acessível a cadeira de rodas e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)	57
Mapa 23 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação e por freguesia, no concelho de Lamego (2021)	58
Mapa 24 Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, por encargos médio mensal e por freguesia, no concelho de Lamego (2021)	60
Mapa 25 Parque habitacional público no concelho de Lamego (2024).....	70
Mapa 26 Áreas expectantes e consolidadas de vocação habitacional no concelho de Lamego (2022).....	74
Mapa 27 Áreas de reabilitação urbana do concelho de Lamego.....	97
Mapa 28 Análise prospetiva de desenvolvimento do concelho de Lamego.....	99
Mapa 29 Carta síntese do modelo territorial do concelho de Lamego	159

1. INTRODUÇÃO

De cariz introdutório, este primeiro capítulo estabelece o enquadramento estratégico, normativo e processual da elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Lamego.

1.1 ENQUADRAMENTO NORMATIVO

Consagrado desde 1976 na Constituição da República Portuguesa, o **direito à habitação** é um direito fundamental que constitui a base de uma sociedade estável e coesa, bem como o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Atualmente, a habitação, a par com a reabilitação, assume um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial. No entanto, em Portugal, o setor da habitação apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades (Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015). Apesar de uma redução quantitativa das carências habitacionais, **persistem problemas de natureza estrutural no setor da habitação, com efeitos ao nível do acesso a uma habitação condigna por parte da população.**

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontaram para a **necessidade de revisão das políticas de habitação**, quer a nível nacional, quer regional ou local.

A Estratégia Nacional para a Habitação (ENH), aprovada em 2015, teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio). A ENH assumiu uma natureza operativa e estruturada em três pilares: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação de Alojamentos.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nesta área, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação demonstram a necessidade de uma abordagem ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação, permitindo:

-  O acesso à habitação por parte da população;
-  O equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
-  A qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

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

Deste modo, justificou-se a pertinência de uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)** que reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção, estabelecendo que *“a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

Mais recentemente, a primeira Lei de Bases da Habitação – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro – veio estabelecer as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos. No que às responsabilidades municipais diz respeito, o supracitado documento legal refere que, *“para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção”* (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, artigo 21.º).

Em seguimento do exposto, a mesma legislação define a **Carta Municipal de Habitação (CMH)** como *“o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”* (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro). Adicionalmente, estabelece, ainda, o dever de a Câmara Municipal elaborar anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

Com efeito, a **Carta Municipal de Habitação** constitui o instrumento que define as necessidades de solo urbano e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais de cada município, bem como outras situações, tais como a perda populacional ou situações que exijam realojamento por degradação habitacional, articulando-as com instrumentos de gestão territorial e reabilitação urbana.

Este enquadramento legal é fruto do comprometimento do Estado em implementar e efetivar uma **Nova Geração de Políticas de Habitação** (RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio) e, no sentido de permitir a sua concretização, têm vindo a ser operacionalizados um conjunto de instrumentos políticos (de apoio financeiro), de que é exemplo o Programa 1.º Direito, centrado na resposta às situações de condições habitacionais indignas. A confluir para este propósito, tem vindo a ser feito um reforço instrumental, com o alargamento dos mecanismos para os municípios cumprirem a sua missão em matéria habitacional.

1.2 PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Para habilitar a candidatura e beneficiar do apoio concedido por alguns dos instrumentos criados, bem como orientar estrategicamente a sua atuação neste domínio, o Município de Lamego, à semelhança da maioria dos municípios portugueses, desenvolveu a respetiva **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, estando a mesma, contudo, fundamentalmente centrada no diagnóstico da habitação indigna e nos apoios concedidos pelo 1.º Direito. Essa estratégia, por si só, não permite dar cumprimento ao requisito imposto pela Lei de Bases da Habitação, mas é relevante para orientar e fundamentar as opções a verter na Carta Municipal de Habitação, que, pela natureza deste instrumento, requerem uma componente de espacialização territorial.

A Carta Municipal de Habitação de Lamego traduz o esforço e compromisso do Município no aprofundamento da sua política e instrumentos de atuação em matéria de habitação, sustentando-se na ampliação do âmbito e na territorialização da respetiva ELH. Para o efeito, e em consonância com o previsto na Lei de Bases da Habitação, o desenvolvimento deste instrumento orientar-se-á pela devida articulação com o Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes Instrumentos de Gestão do Território (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, com destaque para as associadas à política municipal de reabilitação urbana, como sejam Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas (ou a delimitar) no território concelhio e correspondentes Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

O Município de Lamego encetou o processo de elaboração da respetiva ELH no ano de 2018, tendo a mesma sido alvo de aprovação em 19 de julho de 2021. Esta constitui a primeira abordagem do Município, quer do ponto de vista estratégico, quer operacional, em matéria habitacional, onde foram sinalizadas as situações de carência habitacional existentes no território concelhio e definidas as soluções habitacionais, com vista a mobilizar os apoios ao abrigo do Programa 1.º Direito. Não obstante, esta estratégia focou-se nos agregados mais carenciados, que residiam em situação de habitação indigna², priorizando as soluções habitacionais que, em conformidade, se pretendiam ver desenvolvidas ao abrigo do 1.º Direito.

Seguiu-se, à aprovação da ELH, a celebração de acordo de colaboração com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., de natureza programática, a executar de forma faseada, tendo como objeto a programação das soluções habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito para 106 agregados, correspondentes a 290 pessoas que viviam em condições habitacionais indignas no Município.

A promoção das soluções habitacionais programadas no referido acordo, com um valor total de investimento estimado em 12.019.020,00€, encontra-se, presentemente, em implementação, incluindo, entre o leque de soluções:

-  Construção de prédios ou empreendimento habitacionais;
-  Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

A ELH constituirá uma importante base para a elaboração da CMH, procurando esta segunda aprofundar a análise da problemática habitacional no concelho de Lamego e o exercício de planeamento estratégico, espacialmente territorializado, tendo em atenção as necessidades habitacionais presentes, mas também aquelas que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que induzam novas dinâmicas de procura de habitação. Para além disso, o âmbito do diagnóstico das carências habitacionais é ainda alargado pelo facto de se considerarem outros tipos de necessidades que acrescem às situações de habitação indigna inventariadas na ELH, considerando que também o leque de instrumento financeiros passível de mobilização é mais abrangente, não se focando, portanto, exclusivamente nas situações enquadráveis pelo Programa 1.º Direito.

A Carta Municipal de Habitação de Lamego é, em termos de estrutura de conteúdo, constituída por duas componentes principais e complementares, designadamente:

-  O **diagnóstico das carências habitacionais** existentes no território municipal, bem como dos **recursos habitacionais** e das **potencialidades locais** (presentes e prospetivas);

² De acordo com o DL n.º 37/2018, de 04 de junho, que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de: precariedade; insalubridade e insegurança; sobrelotação; ou inadequação.

- 🏠 A delineação da **política local de habitação**, com o planeamento e ordenamento prospetivo das carências habitacionais, e a definição **estratégica** dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Com enquadramento nas duas componentes supracitadas, e em cumprimento do previsto no n.º 3 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a CMH incluirá:

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

Face ao conteúdo preconizado, irá a CMH definir (n.º 4 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação):

- 🏠 As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- 🏠 As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- 🏠 A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- 🏠 As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- 🏠 A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- 🏠 A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões e moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- 🏠 O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Por fim, ressalve-se que a Lei de Bases da Habitação prevê a possibilidade de, no âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, que habilita o Município a recorrer aos seguintes instrumentos:

- 🏠 Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- 🏠 Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- 🏠 Exercício do direito de preferência, nos termos da legislação aplicável.

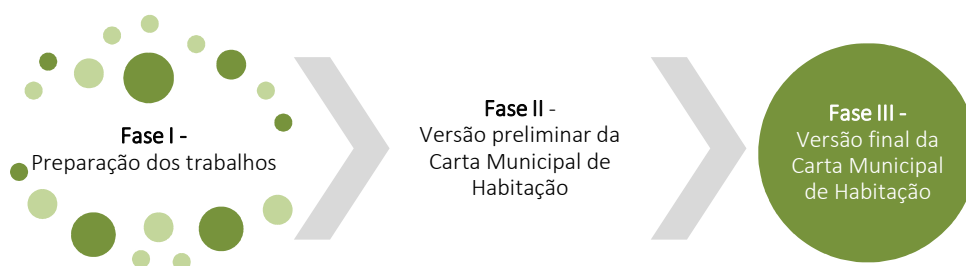
A supracitada declaração, quando aprovada, confere ainda ao Município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

O diagnóstico realizado no contexto da elaboração da CMH permitirá sustentar a decisão, por parte do Município de Lamego, sobre a eventual proposta de uma declaração fundamentada de carência habitacional.

Metodologia e Faseamento

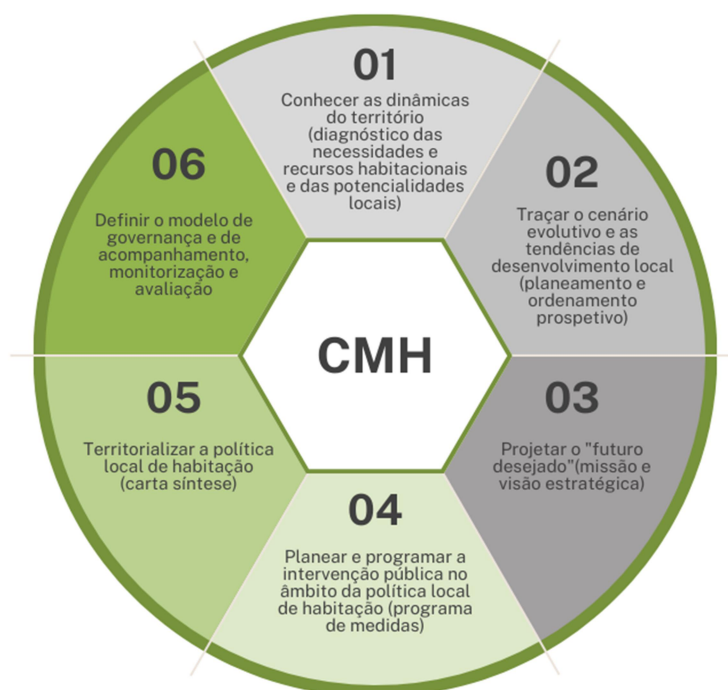
O desenvolvimento da CMH de Lamego assenta, do ponto de vista metodológico, em três fases sequenciais (Figura 1).

Figura 1 | Processo de desenvolvimento da CMH – faseamento



É na segunda fase, cujo horizonte temporal é mais alargado, que se concentram as etapas metodológicas de cariz mais técnico, das quais resultam os conteúdos que constituem a CMH de Lamego, quer a componente de diagnóstico, quer a componente estratégica e programática (territorializada). Tais etapas encontram-se esquematicamente representadas na Figura 2.

Figura 2 | Processo de desenvolvimento da CMH – esquema conceptual

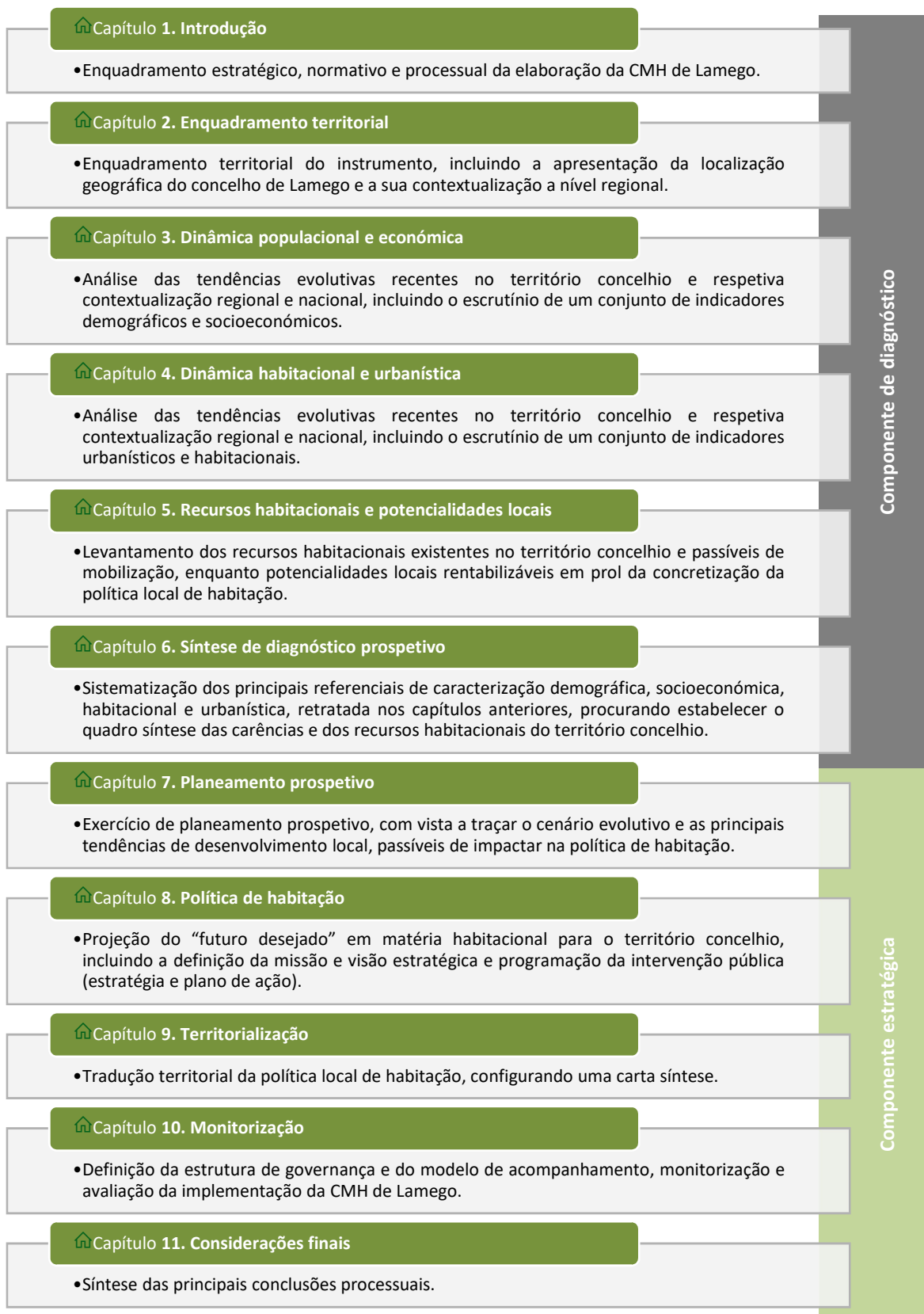


Conforme se depreende, as referidas etapas apresentam uma relação lógica com a estrutura de conteúdos da CMH, considerando o preconizado na Lei de Bases da Habitação relativamente ao que o instrumento deverá incluir, designadamente: o diagnóstico das carências de habitação; a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais; o planeamento e ordenamento prospetivo das carências

resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar; e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Tais conteúdos são incorporados no documento da CMH com uma organização compartimentada em 11 capítulos nucleares, cujo objeto se sintetiza na Figura 3.

Figura 3 | Estrutura de conteúdos da CMH – capítulos



2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

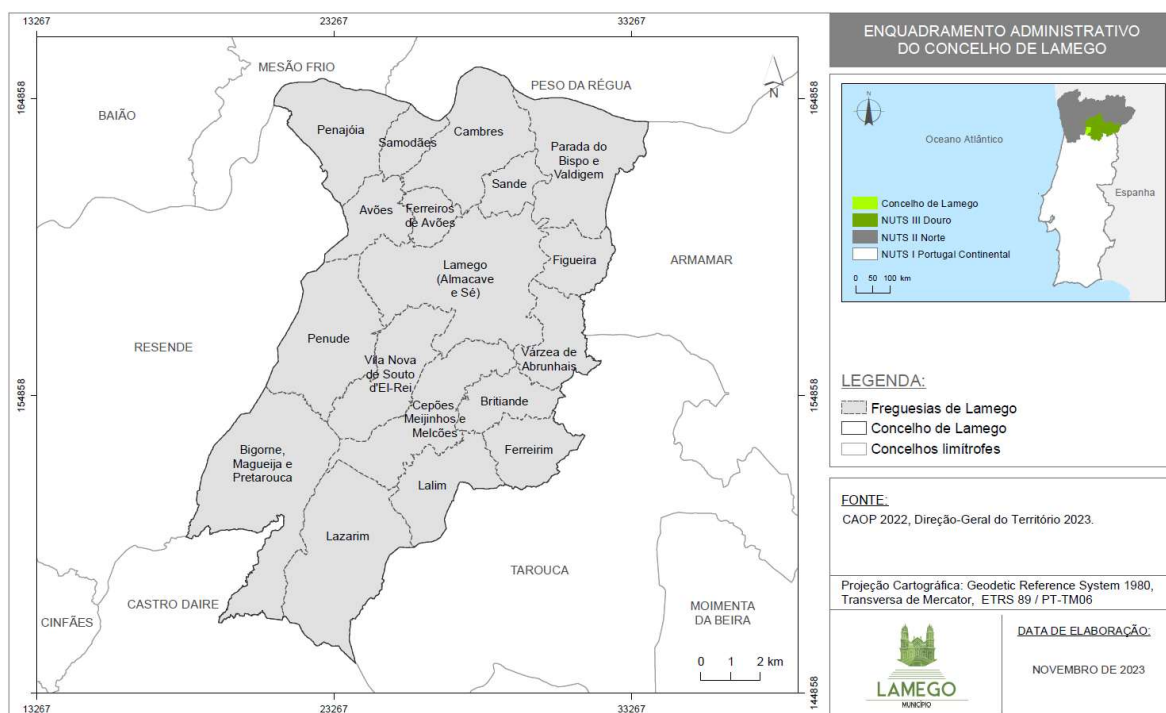
Neste capítulo procede-se a um enquadramento territorial do instrumento, iniciado pela apresentação da localização geográfica do concelho de Lamego, a que se segue uma contextualização a nível regional.

2.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ADMINISTRATIVA

Em termos administrativos, o concelho de Lamego localiza-se no distrito de Viseu, juntamente com outros 23 municípios, a saber: Armamar, Carregal do Sal, Castro Daire, Cinfães, Mangualde, Moimenta da Beira, Mortágua, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Penedono, Resende, Santa Comba Dão, São João da Pesqueira, São Pedro do Sul, Sátão, Sernancelhe, Tabuaço, Tarouca, Tondela, Vila Nova de Paiva, Viseu e Vouzela. Enquadra-se na NUT II – Norte, integrando, mais precisamente, a NUT III – Douro.

Os seus limites são demarcados a norte por Mesão Frio e Peso da Régua, a este por Armamar, a sudeste por Tarouca, a sudoeste por Castro Daire e a oeste por Resende (Mapa 1).

Mapa 1 | Enquadramento administrativo do concelho de Lamego



Com uma área de 165,42 km², o concelho de Lamego passou a ser constituído, de acordo com a Reorganização Administrativa Territorial Autárquica, expressa na Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, por um total de 18 freguesias (Quadro 1).

Quadro 1 | Freguesias do concelho de Lamego e respetiva área (km² e %)

UNIDADE TERRITORIAL	ÁREA (km ²)	ÁREA (%)
Avões	4,87	2,94
Britiande	4,80	2,90
Cambres	11,28	6,82
Ferreirim	5,53	3,34
Ferreiros de Avões	2,65	1,60
Figueira	4,55	2,75
Lalim	7,22	4,36
Lazarim	16,54	10,00
Penajóia	10,13	6,12
Penude	12,82	7,75
Samodães	3,09	1,87
Sande	3,13	1,89
Várzea de Abrunhais	5,85	3,54
Vila Nova de Souto d'El-Rei	8,79	5,31
Lamego (Almacave e Sé)	20,20	12,21
Bigorne, Magueija e Pretarouca	20,14	12,18
Cepões, Meijinhos e Melcões	10,96	6,63
Parada do Bispo e Valdigem	12,89	7,79
Concelho de Lamego	165,42	100,00

Fonte: CAOP 2022, Direção-Geral do Território (2023)

2.2 ENQUADRAMENTO REGIONAL

O concelho de Lamego data do período dos romanos, tendo sido definitivamente reconquistado em 1057 por Fernando Magno de Leão aos mouros. O topónimo Lamego refere-se a “*Lamaecus*”, este o nome de um “*possessor dum fundo agrário hispano-romano, instituído no séc. III junto ao burgo que se ia desenvolvendo à roda do castelo*”³. No princípio, Lamego teria sido um castro (fortificação) que mais tarde foi conquistado pelos romanos. As Inquirições Afonsinas do século XIII citam o “*Castro de Lameco*” como sinónimo de uma fortificação medieval.

Foram vários os povos que passaram pelo concelho, como por exemplo, os Lígures, Túrdulos, Romanos, Iberos e Lusitanos. Acredita-se que foi neste concelho que decorreu as lendárias Cortes de Lamego, onde teria sido feita a aclamação de D. Afonso Henriques como Rei de Portugal e onde se estabeleceram as “*Regras de Sucessão ao Trono*”. Nos séculos XVII e XVIII verifica-se o incremento do comércio do vinho do Douro e a proteção que lhe foi dada pelo Marquês de Pombal com a criação da Região Demarcada do Douro e Companhia Geral da Agricultura das Vinhas do Alto Douro.

³ Costa, M. Gonçalves da - História do Bispado e Cidade de Lamego. Lamego: [Diocese de Lamego], 1977.

Destaca-se, ainda, que o concelho é sede da diocese de Lamego, a única no território português que não corresponde a uma capital de distrito e apresenta uma grande diversidade de monumentos, igrejas e casas brasonadas, bem como, dispõe de notórios produtos locais de gastronomia e na produção de vinho.

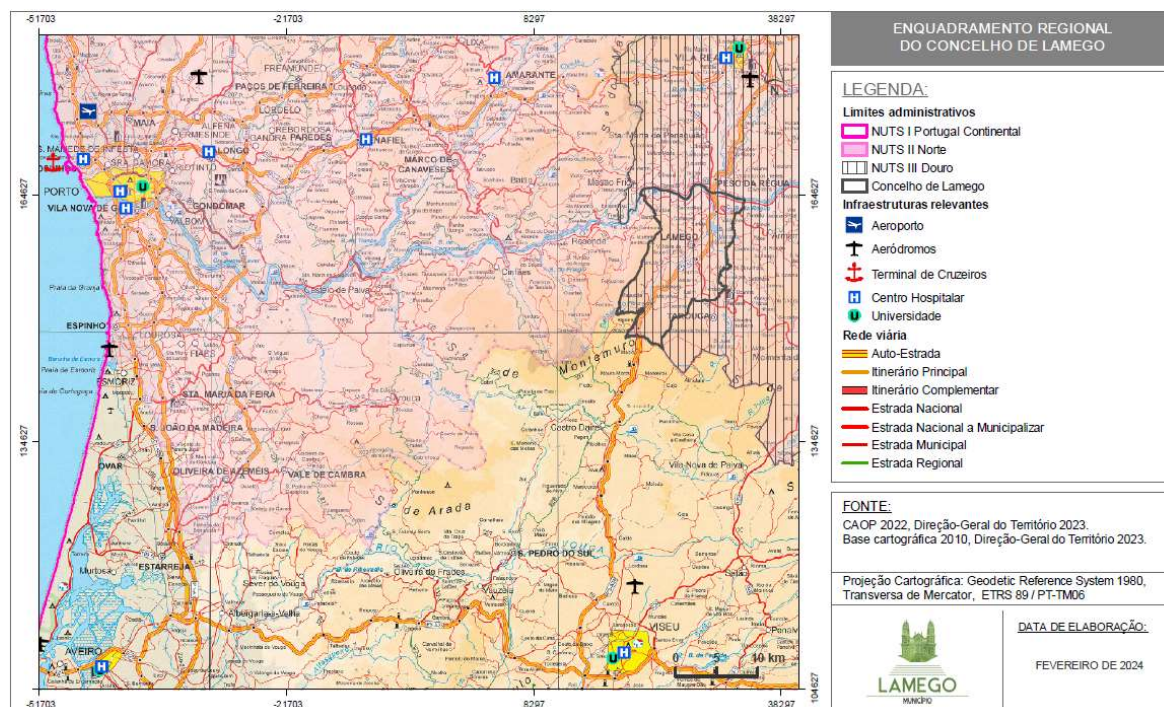
O concelho de Lamego encontra-se integrado na região demarcada do Douro, o que faz com que a agricultura, sobretudo o setor vitivinícola, representem uma importante fonte de riqueza para o concelho. Para além da produção do vinho do Porto, existe igualmente uma aposta em vinhos com Denominação de Origem Controlada (DOC) e na produção espumantes, os quais assumem um importante papel promocional a nível nacional e internacional.

O seu território é atravessado por duas linhas de água principais, nomeadamente, o rio Varosa, que dá origem à Albufeira de Varosa (a este) e o rio Balsemão, que dá origem à Albufeira de Pretarouca (a sudoeste), sendo ainda de salientar o número expressivo de ribeiros e ribeiras que originam. Além destes, a norte do concelho, está presente rio Douro, linha de água com maior expressão, que limita o concelho e o separa do concelho de Peso da Régua e Mesão Frio.

Relativamente à rede viária, destaca-se o Itinerário Complementar IP3, coincidente com a A24, que pertence à Rede Nacional Fundamental e que cruza o território do concelho de norte a sudoeste, ligando Vila Verde da Raia, no concelho de Chaves, à Figueira da Foz, servindo assim os distritos de Vila Real, Viseu e Coimbra.

Refira-se ainda que estas ligações rodoviárias são altamente facilitadoras do acesso a importantes polos de estudo e emprego, de que são exemplo os estabelecimentos de ensino superior, as unidades hospitalares e demais atividades económicas existentes em Vila Real e Viseu, conforme evidencia o Mapa 2.

Mapa 2 | Enquadramento regional do concelho de Lamego



3. DINÂMICA POPULACIONAL E ECONÓMICA

O terceiro capítulo centra-se na análise da dinâmica populacional e económica do território concelhio e respetiva contextualização regional e nacional, baseada no escrutínio de um conjunto de indicadores demográficos e socioeconómicos.

3.1 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

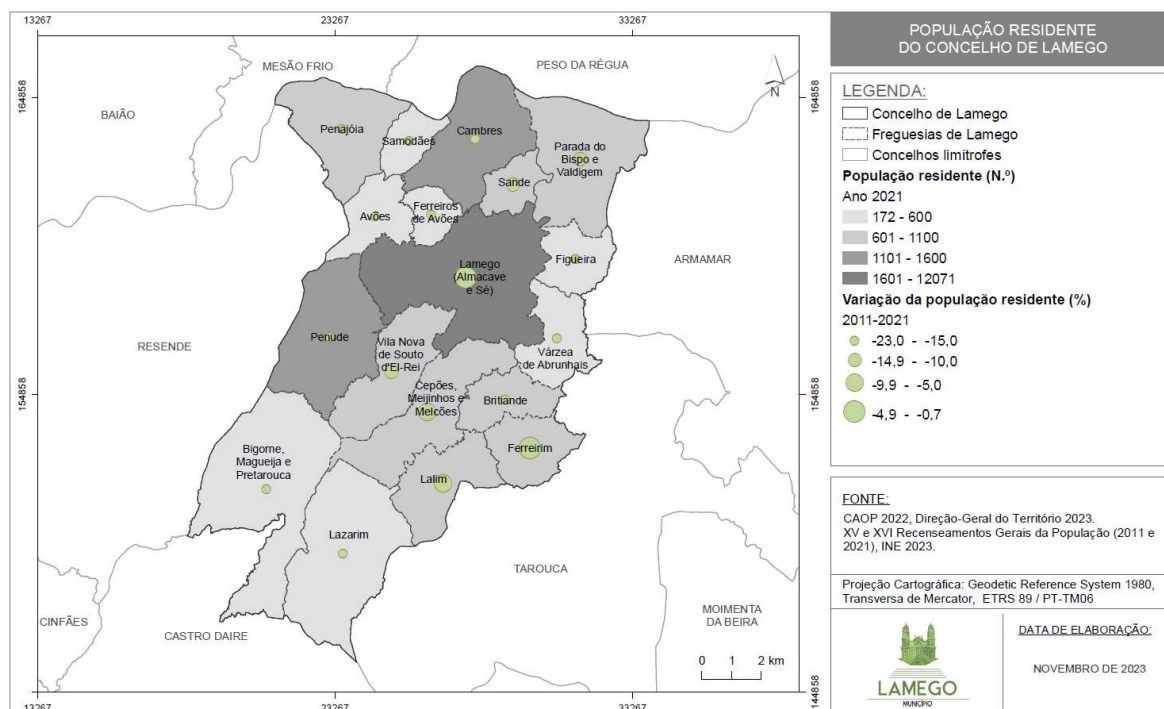
As dinâmicas demográficas promovem, inevitavelmente, profundas alterações nas estruturas económicas, sociais e espaciais dos territórios, com implicações nas formas de ocupação e de transformação do espaço, sendo, portando, objeto relevante de análise no contexto do diagnóstico da CMH.

População residente

Em 2021, eram contabilizados 24.312 habitantes no concelho de Lamego, sendo que a freguesia sede de concelho albergava quase metade dos residentes (49,7%). No último período intercensitário (2011-2021), assistiu-se ao decréscimo da população no território concelhio, quantificado em -8,9%, o que se traduz na perda de 2.379 residentes.

A representação espacial da população residente pelas diferentes freguesias e respetiva variação na década 2011-2021 é exposta no Mapa 3.

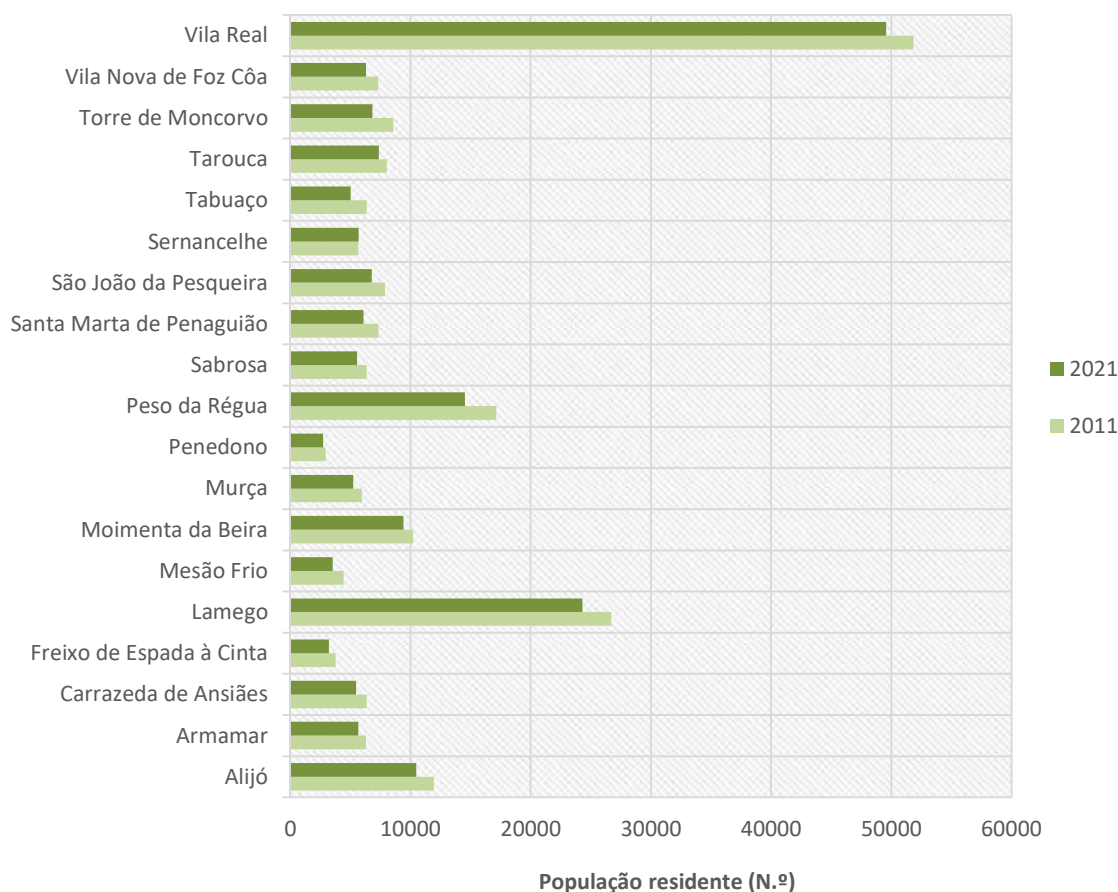
Mapa 3 | População residente (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego



Numa breve análise ao contexto territorial que enquadra Lamego, verifica-se que a perda populacional no concelho era, em termos percentuais, inferior à registada na NUT III – Douro (-10,4%), mas substancialmente superior à auferida pela NUT II – Norte (-2,8%) e pela NUT I – Continente (-1,9%).

Ainda assim, em termos comparativos, e quando observada a realidade dos concelhos que integram a NUT III – Douro, a quebra populacional registada no concelho de Lamego é bastante inferior à verificada, por exemplo, em concelhos como Tabuaço (-20,7%), Torre de Moncorvo (-20,4%) ou Mesão Frio (-20%), conforme tendências patentes no Gráfico 1.

Gráfico 1 | Variação da população residente (2011 e 2021) nos concelhos que integram a NUT III – Douro



Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Densidade populacional

Em termos de densidade populacional, proporcionalmente à variação da população residente no último período intercensitário, verificou-se a perda do número de habitantes por quilómetro quadrado no território concelhio (-8,9%).

Conforme os dados constantes no Quadro 2, no ano de 2021, a densidade populacional no concelho de Lamego fixava-se em 147 hab./km², sendo superior ao registado a nível nacional (110,6 hab./km²) e sub-regional (45,6 hab./km²); apenas a região Norte apresentava uma densidade superior à registada no território concelhio (168,5 hab./km²).

Quadro 2 | Densidade populacional (2011 e 2021) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente

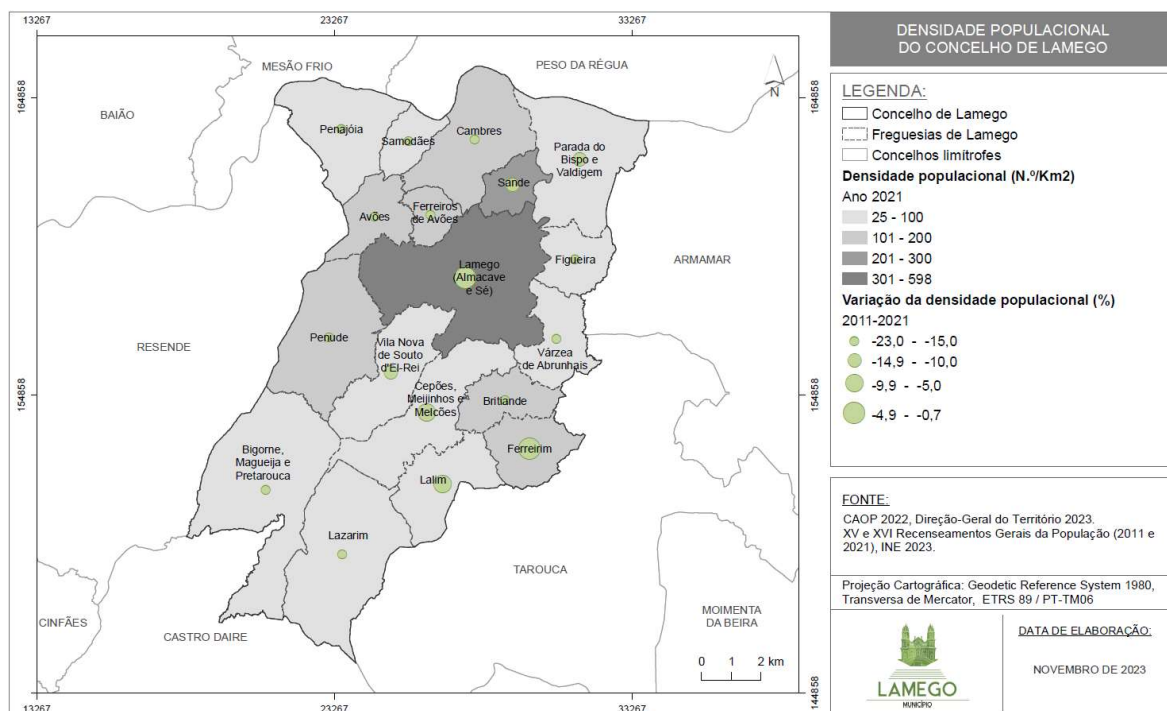
UNIDADE TERRITORIAL	DENSIDADE POPULACIONAL (hab./km ²)	VARIAÇÃO (%)
---------------------	--	--------------

	2011	2021	
NUT I - Continente	112,8	110,6	-1,9
NUT II - Norte	173,3	168,5	-2,8
NUT III - Douro	50,9	45,6	-10,4
Concelho de Lamego	161,3	147,0	-8,9

Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

A densidade populacional no conjunto das freguesias do concelho de Lamego encontra-se representada geograficamente através do Mapa 4.

Mapa 4 | Densidade populacional (2021) e respetiva variação (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego

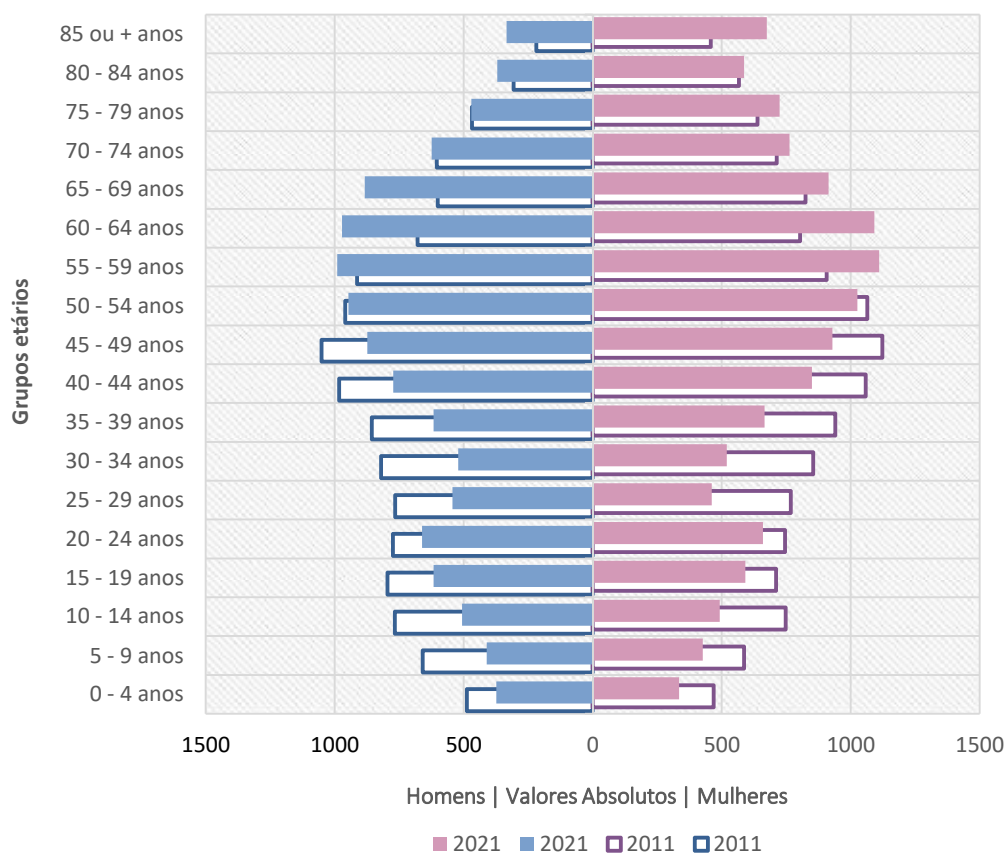


Nas 18 freguesias do concelho de Lamego, é transversal a tendência de perda de densidade populacional, sendo esta particularmente expressiva nas freguesias de Lazarim e Penajóia, com decréscimos superiores a 20%. Por outro lado, a freguesia de Lamego (Almacave e Sé) destaca-se pelo maior número de habitantes por quilómetro quadrado (597,6 hab./km²).

Pirâmide etária

A pirâmide etária do concelho de Lamego, representada no Gráfico 2, traduz a variação da população residente no período compreendido entre 2011 e 2021, patenteando um duplo envelhecimento demográfico, concretizado por uma tendência de estreitamento da base da pirâmide, consequência da quebra dos índices de fecundidade e, consequentemente, da taxa de natalidade (envelhecimento da base) e, por outro lado, de alargamento no topo da pirâmide (envelhecimento do topo), fruto do aumento da esperança média de vida.

Gráfico 2 | Pirâmide etária do concelho de Lamego (2011 a 2021)

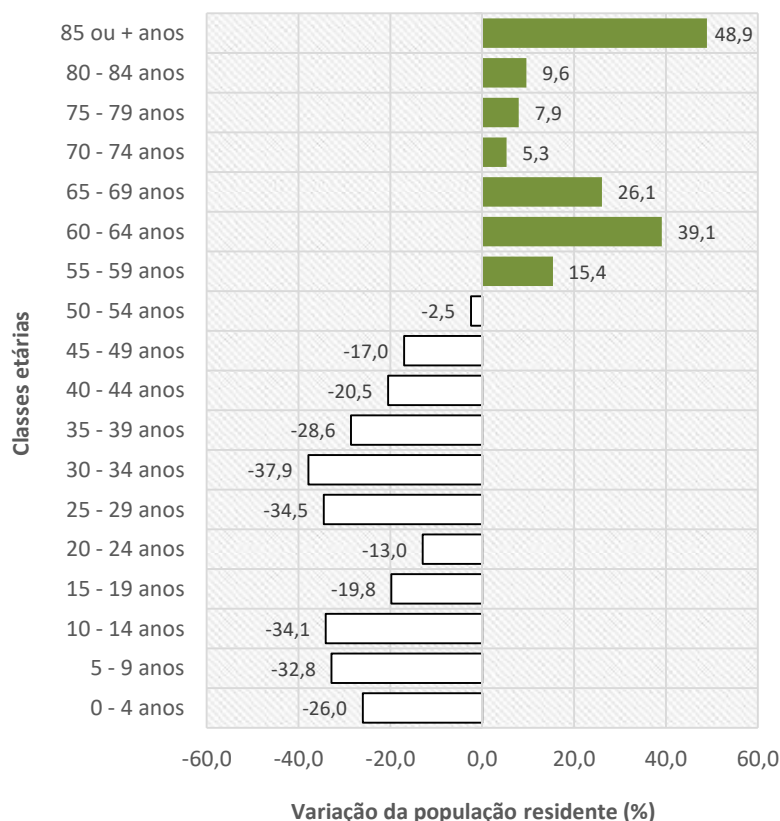


Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Como é possível verificar a partir da representação anterior, existe uma tendência generalizada de quebra populacional até aos 54 anos, em ambos os sexos. A partir dos 55 anos, observa-se tendencialmente o acréscimo do número de efetivos. É, ainda, de notar que nas classes etárias mais avançadas, o número de mulheres é prevaLENcente, facto a que não é alheia a mais elevada esperança média de vida associada ao sexo feminino.

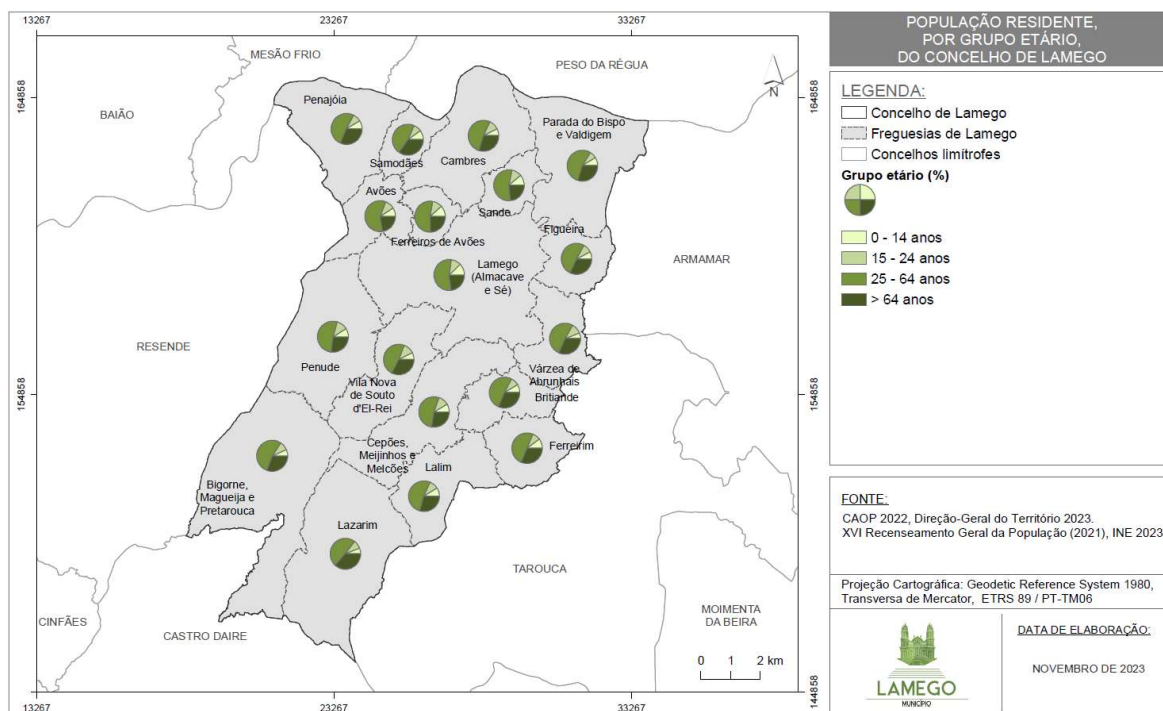
Relativamente às variações ocorridas entre os anos 2011 e 2021 (Gráfico 3), confirma-se a tendência de decréscimo das camadas mais jovens e aumento do número de efetivos com idades mais avançadas, com especial destaque para as faixas etárias dos 60 aos 64 anos e dos 85 ou mais anos, onde os incrementos quantificam-se em, respetivamente, 39,1% e 48,9%.

Gráfico 3 | Variação da população residente no concelho de Lamego, por classes etárias quinquenais



Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Procedendo a uma análise da distribuição etária nas freguesias do concelho de Lamego, por grupos etários, conforme exposto no Mapa 5, existia uma prevalência da população enquadrada no grupo etário dos 25 aos 64 anos em todas as freguesias, abarcando na sua maioria, mais de metade da população residente. Por outro lado, importa referir que a população entre os 0 e os 14 anos e os 15 e os 24 anos diminuiu significativamente, regra geral, em todas as freguesias no período intercensitário de 2011 a 2021.

Mapa 5 | População residente, por grupo etário e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)**Estrutura familiar**

No último ano censitário, existiam no concelho de Lamego cerca de 9.653 agregados domésticos privados⁴, menos 202 agregados que os contabilizados no ano de 2011 (-2%). Por outro lado, observa-se uma tendência contrária à assistida na NUT I – Continente e na NUT II – Norte, onde se verifica o aumento de agregados em 2,6% e 3,7%, respetivamente (Quadro 3).

Quadro 3 | N.º de agregados domésticos privados no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente e respetiva variação (2011-2021)

UNIDADE TERRITORIAL	AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS		VARIAÇÃO (%) (2011-2021)
	2011	2021	
NUT I - Continente	3.869.188	3.968.951	2,6
NUT II - Norte	1.330.892	1.380.696	3,7
NUT III - Douro	78.173	75.119	-3,9
Concelho de Lamego	9.855	9.653	-2,0

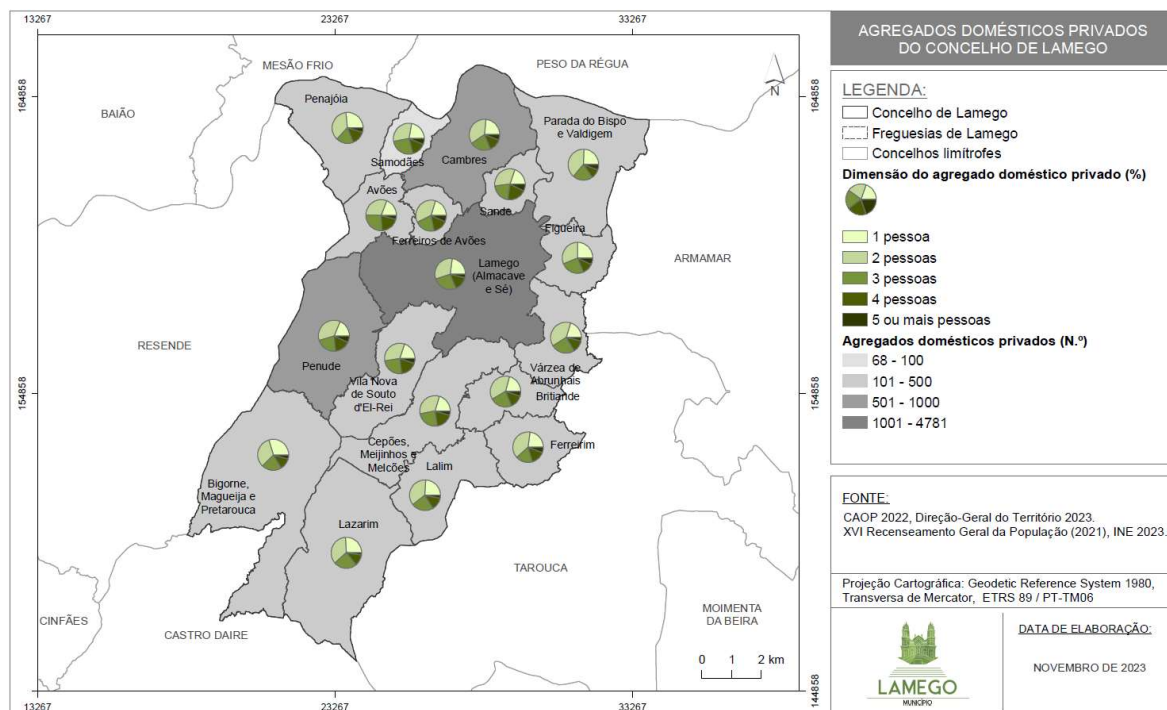
Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

A freguesia sede de concelho abarcava, em 2021, quase metade dos agregados domésticos privados do território concelhio (49,5%), tendo aumentado o seu número relativamente a 2011, passando de 4.576

⁴ Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar (INE, 2021).

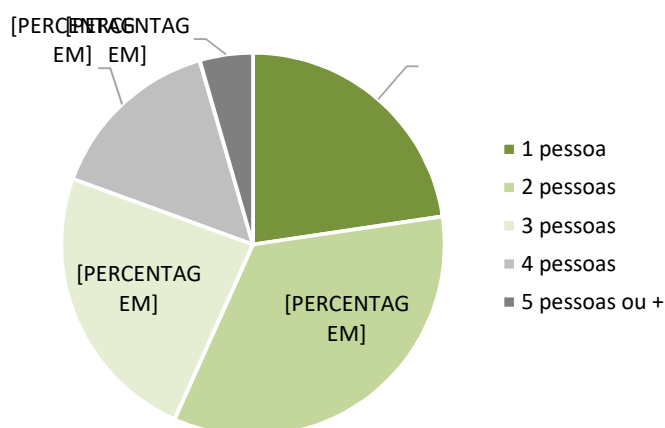
agregados, para 4.781 agregados no último período intercensitário (+4,5%). Nas restantes freguesias, com exceção de Ferreirim, o número de agregados domésticos privados diminuiu (Mapa 6).

Mapa 6 | Agregados domésticos privados, por dimensão e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



Em termos de composição, no concelho de Lamego, os agregados domésticos privados com 2 pessoas eram prevalecentes, correspondendo a mais de um terço dos agregados no ano de 2021 (34,1%; 3.287 agregados), seguindo-se, em representatividade, os agregados com 3 pessoas (23,8%; 2.301 agregados), os agregados compostos por apenas 1 pessoa (22,7%; 2.188 agregados), os agregados com 4 pessoas (15,0%; 1.444 agregados) e, menos significativos, os agregados com 5 ou mais pessoas (4,5%; 433 agregados).

Gráfico 4 | Composição (n.º de pessoas) dos agregados domésticos privados no concelho de Lamego (2021)



Fonte: XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Em termos de tendências importa mencionar que, entre 2011 e 2021, não obstante a diminuição geral de agregados domésticos privados no território concelhio, enquanto os agregados compostos por 3 ou mais

peças diminuíram na referida década, os agregados constituídos por 1 ou 2 pessoas apresentam um acréscimo, observando-se, portanto, uma tendência para o aumento de agregados mais reduzidos.

No que se refere aos agregados institucionais⁵, entre 2011 e 2021, observa-se um incremento de 37,5% no concelho de Lamego, taxa de variação bastante superior à registada a nível nacional (13,8%) (Quadro 4).

Quadro 4 | N.º de agregados institucionais no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente

UNIDADE TERRITORIAL	AGREGADOS INSTITUCIONAIS		VARIACÃO (%) (2011-2021)
	2011	2021	
NUT I - Continente	4.578	5.208	13,8
NUT II - Norte	1.235	1.494	21,0
NUT III - Douro	120	149	24,2
Concelho de Lamego	16	22	37,5

Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Em 2021, os 22 agregados institucionais existentes no território concelhio, encontravam-se localizados nas freguesias de Lamego (Almacave e Sé) (16), Vila Nova de Souto d'El-Rei (2), Avões (1), Britiande (1), Ferreirim (1) e Penude (1).

No que se refere aos núcleos familiares⁶, em 2021, registavam-se 7.545 no concelho de Lamego com uma dimensão média de 3,2 pessoas. Entre 2011 e 2021, o número de núcleos familiares no território concelhio decresceu em -7,1%, acompanhando a tendência evolutiva negativa registada a nível nacional.

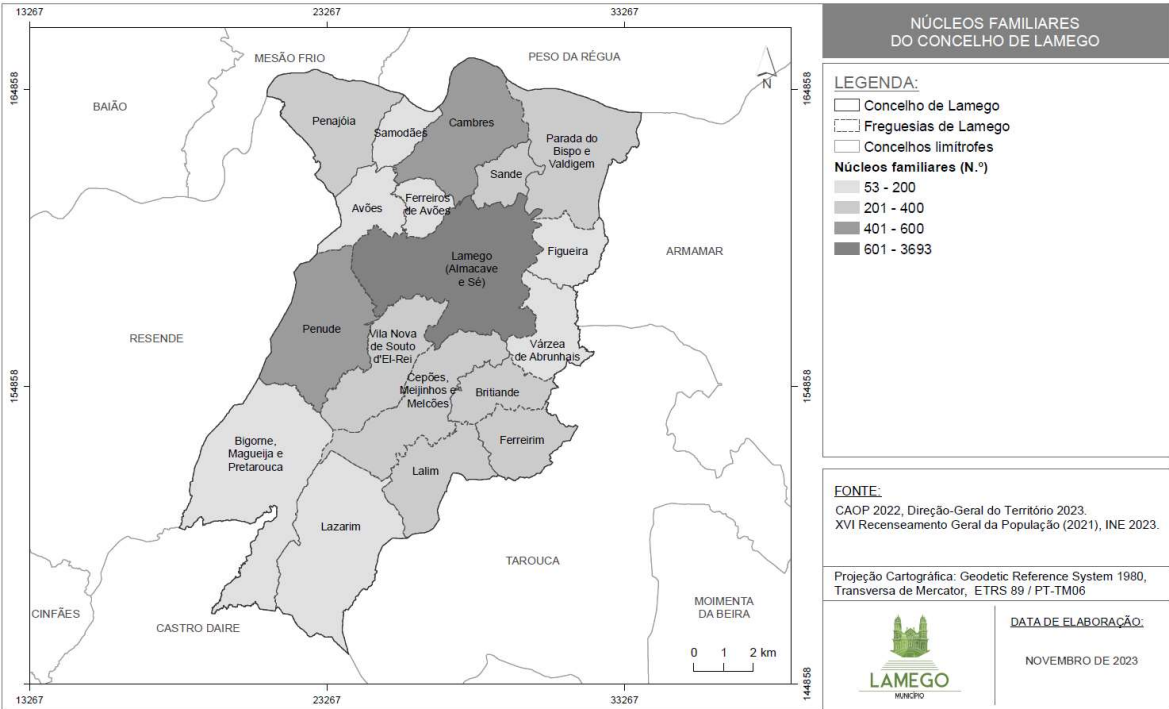
Observando as diferentes freguesias do concelho, constata-se que o decréscimo do número de núcleos familiares, na última década censitária, em termos gerais, é uma tendência transversal.

A partir do Mapa 7, é possível observar a distribuição dos núcleos familiares no território, verificando-se que cerca de metade destes núcleos encontram-se na freguesia sede de concelho (48,95%).

⁵ Conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas (INE, 2021).

⁶ Conjunto de duas ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e têm uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes, que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE, 2021).

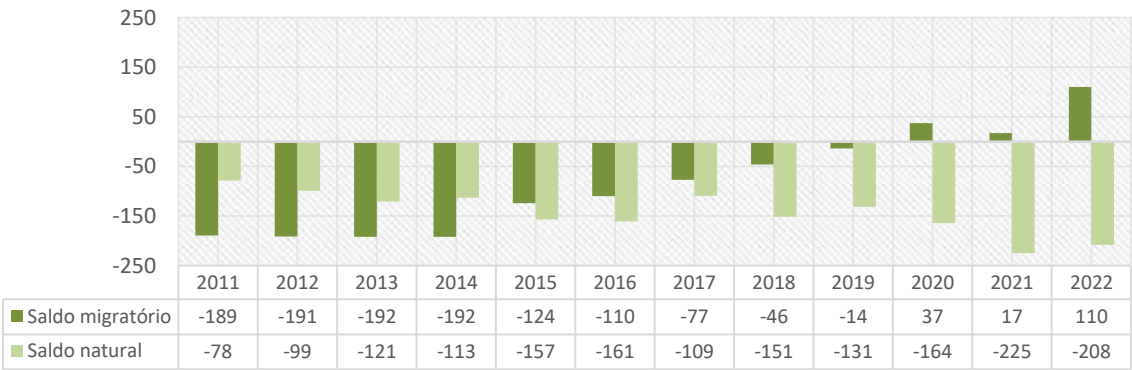
Mapa 7 | Núcleos familiares, por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



Dinâmica migratória

Nos últimos anos observou-se uma inversão da tendência migratória no concelho de Lamego (Gráfico 5). Efetivamente, entre 2011 e 2019, o número de migrantes que entrava no território era inferior à quantidade de indivíduos que saía, resultando em saldos migratórios anuais negativos. No entanto, a partir de 2020, verifica-se uma evolução contrária, pautada por um saldo migratório positivo, acompanhando as dinâmicas a nível nacional, regional e sub-regional onde se enquadra o território concelhio.

Gráfico 5 | Evolução do saldo migratório e saldo natural no concelho de Lamego (2011-2022)



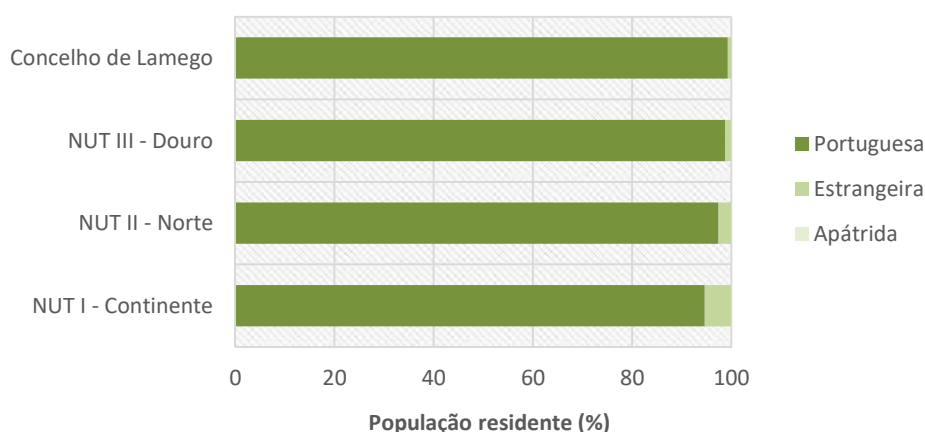
Fonte: Estimativas da população residente, INE (2023).

Por comparação, o saldo natural do concelho tem vindo a sofrer uma evolução negativa, sendo que o número de óbitos tem superado o número de nascimentos no horizonte temporal analisado, agravando-se esta tendência nos últimos anos. Por conseguinte, e considerando os valores apresentados, o saldo

migratório (ainda que positivo nos últimos anos) não é suficiente para compensar o saldo natural, resultando num crescimento efetivo tendencialmente negativo.

Relativamente à nacionalidade, de acordo com os dados dos censos 2021, mais de 99% da população em Lamego era portuguesa, percentagem superior à verificada na NUT I – Continente (94,6%) (Gráfico 6).

Gráfico 6 | Nacionalidade da população residente no concelho de Lamego, NUT III - Douro, NUT II - Norte e NUT I - Continente



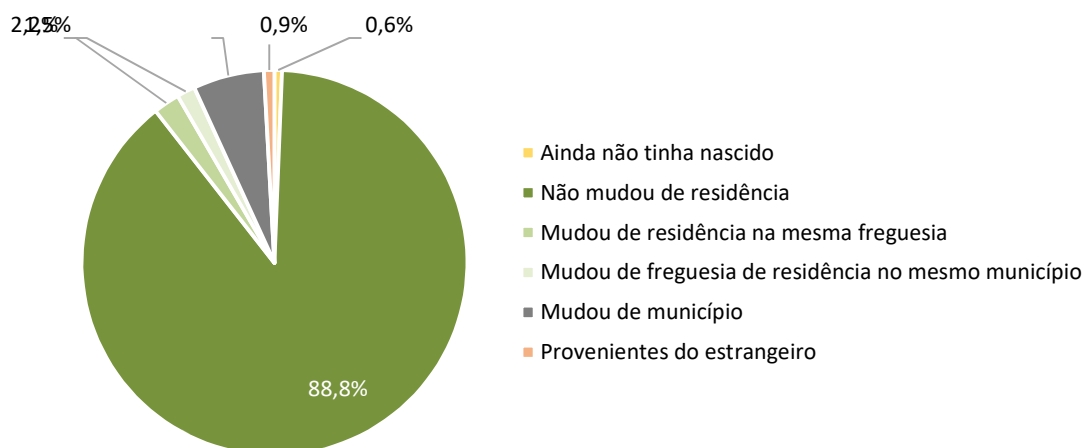
Fonte: XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

A população de nacionalidade estrangeira constituía 0,7% dos residentes, não havendo a registar habitantes apátridas à data. É ainda de mencionar que 48,5% dos estrangeiros que residem no território concelhio, localizavam-se na freguesia de Lamego (Almacave e Sé).

Em termos de variação ocorrida entre os anos censitários de 2011 e 2021, há um crescimento da população estrangeira residente no concelho, quantificado em 11,8%. Por outro lado, a população de nacionalidade portuguesa diminuiu (-9%).

Por fim, e ainda no contexto do estudo da dinâmica migratória, importa proceder à análise do local de proveniência das migrações⁷ ocorridas no concelho de Lamego.

⁷ Migrações relativamente a 31/12/2019.

Gráfico 7 | Local de proveniência das migrações no concelho de Lamego (2021)

Fonte: XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Conforme é possível constatar, em 2021, 10,6% da população concelhia havia migrado, sendo que 6% dos habitantes mudou de município; 2,2% dos residentes mudou de residência na mesma freguesia; 1,5% mudou de freguesia de residência no mesmo município; e apenas 0,9% são provenientes do estrangeiro.

3.2 DINÂMICAS ECONÓMICAS

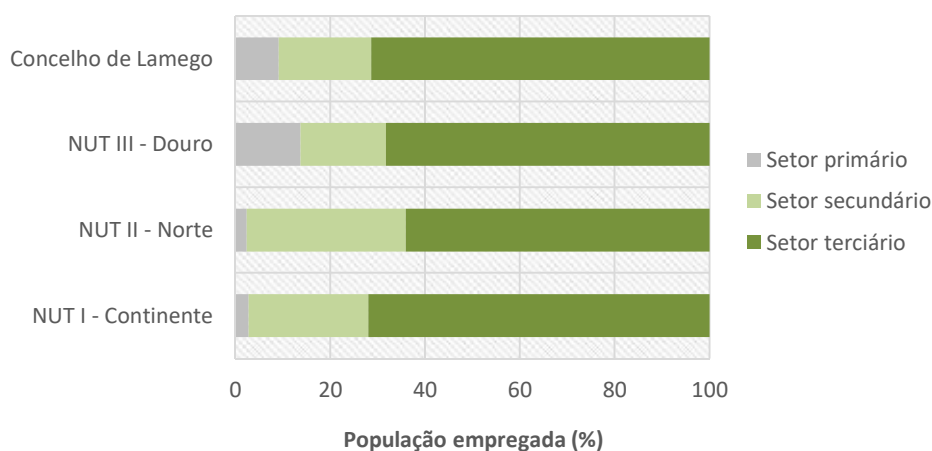
A distribuição da população e das atividades económicas não é constante no tempo e no espaço, sendo múltiplos os fatores que contribuem para a dinâmica (socio)económica de um território. Esta dinâmica tem reflexos também na transformação do espaço e na fixação da população, numa relação de causa-efeito, com consequências na oferta e procura de habitação. Com efeito, afigura-se relevante o estudo das dinâmicas económicas do concelho de Lamego, no contexto do diagnóstico da CMH.

Atividades económicas

No último ano censitário, o setor terciário agregava a maioria da população empregada (71,32%) no concelho de Lamego. Por sua vez, o setor secundário enquadrava 19,5% dos efetivos empregados, enquanto o setor primário era o menos expressivo com 9,18%.

A tendência concelhia é semelhante à verificada, no mesmo ano, em contexto nacional, regional e sub-regional, uma vez que, nas NUT I – Continente (71,9%), NUT II – Norte (64,1%) e NUT III – Douro (68,26%), o setor terciário assumia clara significância sobre os restantes setores (Gráfico 8).

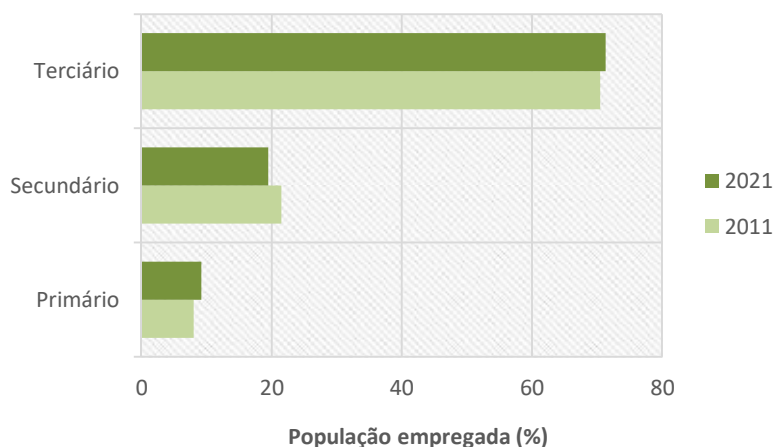
Gráfico 8 | População empregada por setor de atividade económica (%) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I - Continente



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Embora o setor primário empregasse menos indivíduos, entre 2011 e 2021, observou-se um ligeiro aumento da sua representatividade (1,14%), tal como do setor terciário (0,84%). Apenas o setor secundário evidenciou um decréscimo, quantificado percentualmente em -1,99% (Gráfico 9).

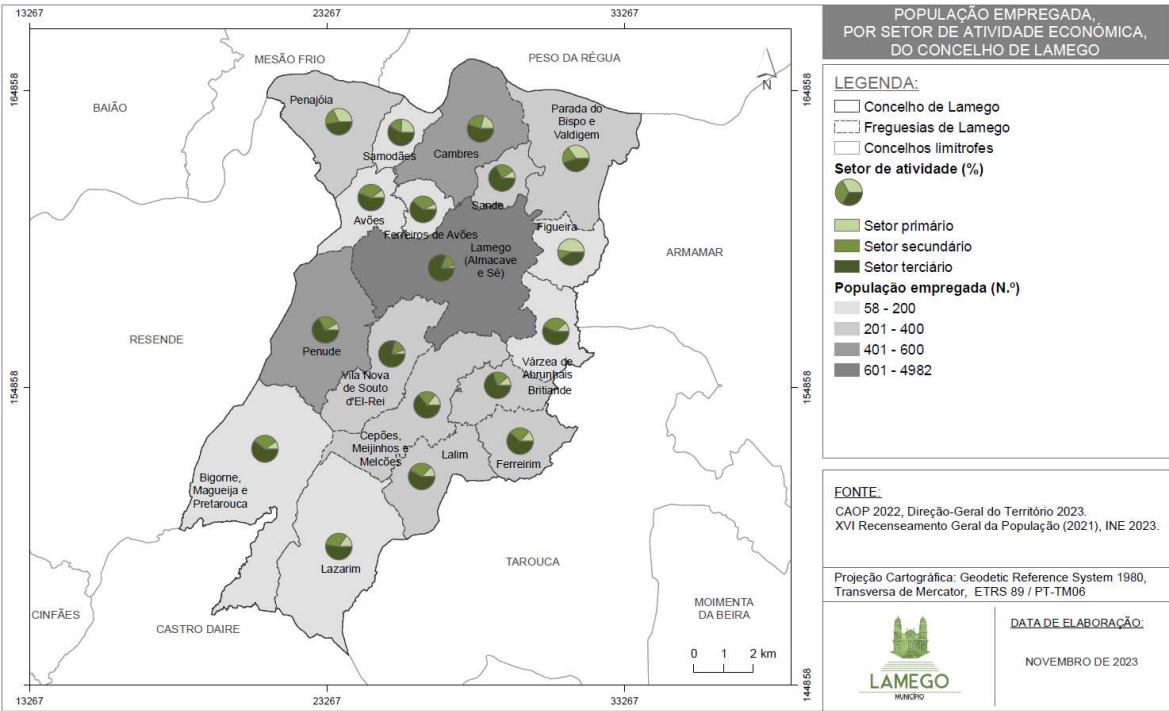
Gráfico 9 | População empregada por setor de atividade económica (%) no concelho de Lamego (2011-2021)



Fonte: XV e XVI Recenseamentos Gerais da População e Habitação, INE (2023).

Também nas freguesias do território concelhio, o setor terciário assumia maior expressão, em 2021. A única exceção era a freguesia de Figueira, onde o setor primário agregava 47,92% dos efetivos, superando a proporção de empregados no setor terciário (40,63%) (Mapa 8).

Mapa 8 | População empregada, por setor de atividade económica e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)

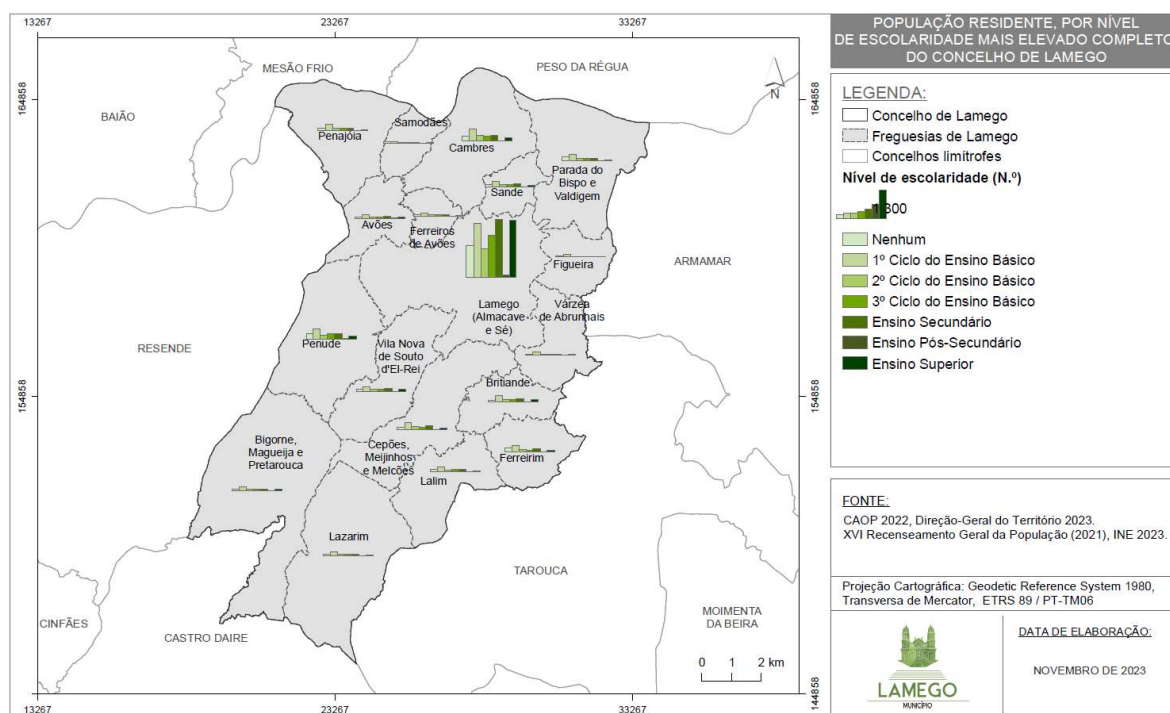


Mercado de trabalho

O nível de instrução da população residente representa um fator determinante para o aumento de atividades económicas mais especializadas e para o incremento do nível de inovação nas atividades produtivas, constituindo uma característica fundamental para um crescimento económico coeso de qualquer território. Com efeito, apresenta-se como um importante indicador do grau de desenvolvimento de um território.

Em 2021, mais de um quarto da população residente em Lamego (26,8%) tinha o 1.º ciclo do Ensino Básico concluído, sendo este o nível de ensino que enquadrava mais habitantes. Por outro lado, 14,5% concluiu o Ensino Superior, o correspondente a 3.522 indivíduos. Quanto à população sem instrução, esta quantificava-se em 13,4%, não obstante do facto de se incluírem neste grupo crianças sem idade de frequência no sistema de ensino e população com idades mais avançadas que não teve essa oportunidade (Mapa 9).

Mapa 9 | População residente, por nível de escolaridade mais elevado completo e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



Em termos de variação no último período intercensitário, denota-se uma evolução positiva relativamente aos níveis de ensino a partir do 3.º ciclo do Ensino Básico. Abaixo deste nível, as taxas de variação são negativas, o que se traduz numa melhoria dos níveis de escolarização da população residente.

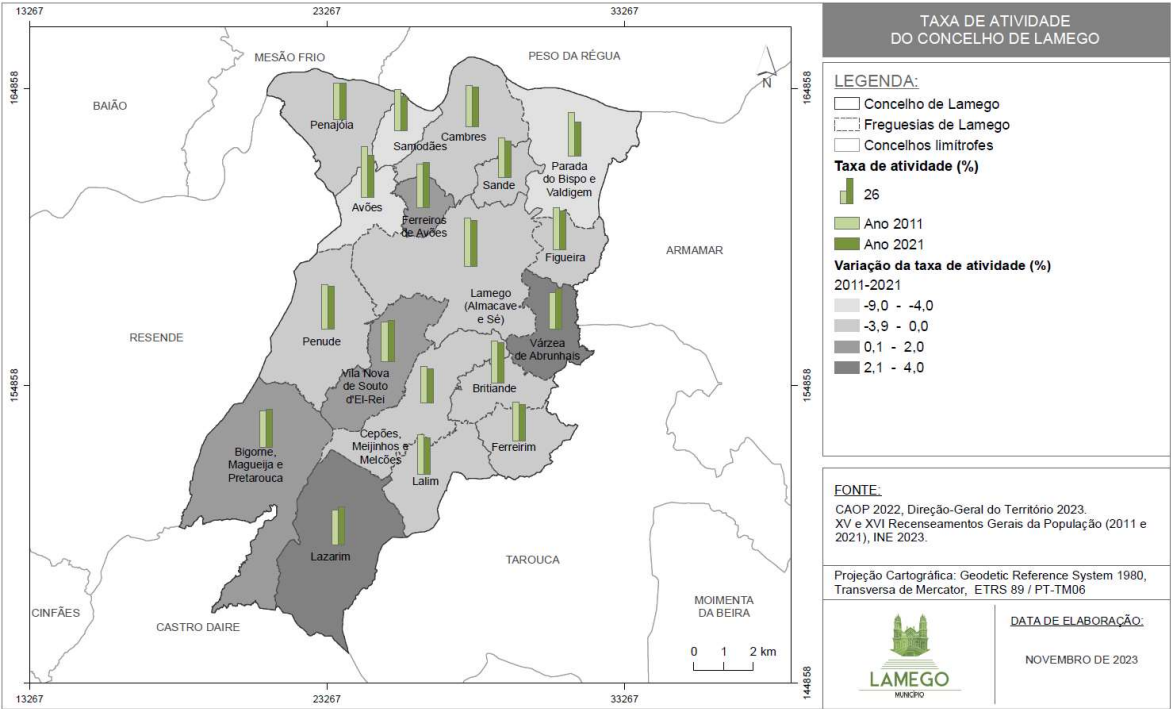
No que se refere à condição da população residente perante o trabalho, 42,48% da totalidade dos habitantes do território concelhio eram ativos (10.327 efetivos), dos quais 9.268 encontravam-se empregados (89,75%).

Por sua vez, a população inativa (47,06% dos efetivos no concelho) distribuía-se entre reformados (53,21%), estudantes (14,24%), domésticos (10,37%), incapacitados (4,06%) e outros casos (18,12%).

Considerando a informação anterior, em 2021, a taxa de atividade do concelho de Lamego fixava-se em 42,48%, sendo inferior aos valores registados nas NUT I – Continente com 46,57% e NUT II – Norte com 47,09%, mas superior à verificada na NUT III – Douro com 41,1%. Comparativamente ao ano de 2011, a taxa concelhia sofreu um decréscimo quantificado em -2,01%.

Relativamente às freguesias do concelho, observa-se o crescimento deste indicador em 5 das 18 freguesias, designadamente, Ferreiros de Avões (0,87%), Vila Nova de Souto d'El-Rei (1,57%), União das freguesias de Bigorne, Magueija e Pretarouca (1,83%), Lazarim (3,15%) e Várzea de Abrunhais (3,99%). Não obstante, as taxas de atividade oscilavam entre 34,02% na União das freguesias de Cepões, Meijinhos e Melcões e 45,94% em Lamego (Almacave e Sé) (Mapa 10).

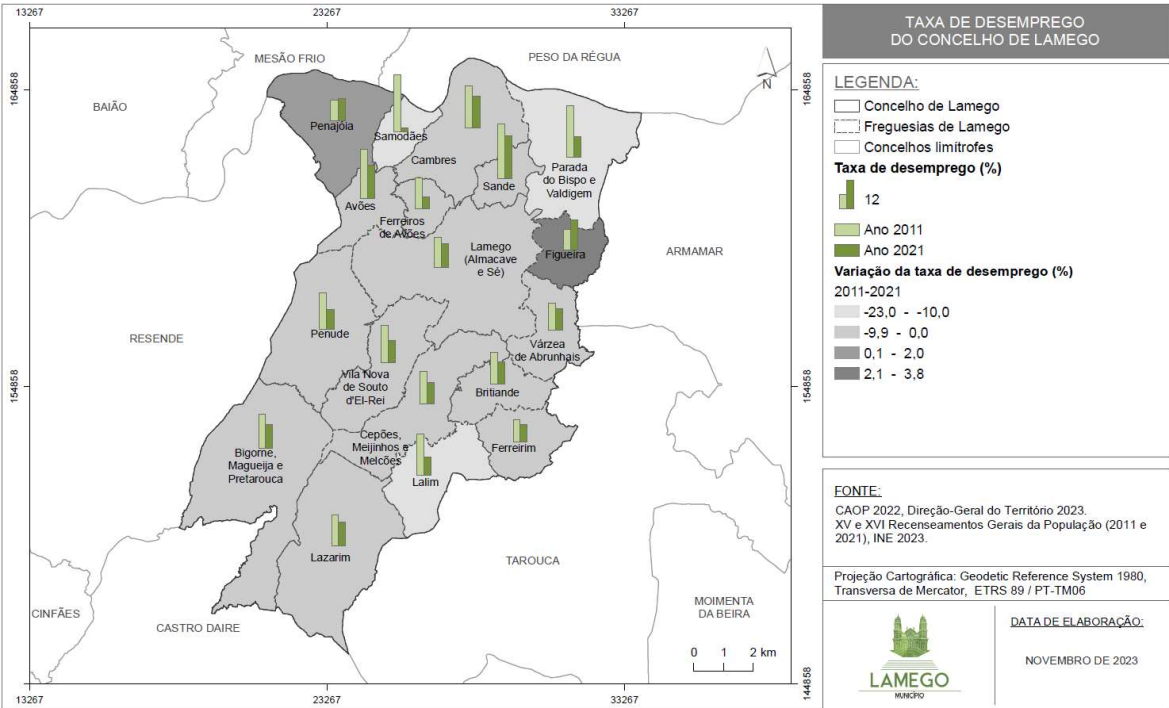
Mapa 10 | Taxa de atividade e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego



No que concerne à taxa de desemprego, o indicador concelhio sofreu uma quebra passando de 14,51% em 2011, para 10,25% em 2021 (-4,26%). Ainda assim, em 2021, esta taxa era superior no território concelhio comparativamente à registada em Portugal Continental (8,06%).

Nas freguesias do concelho de Lamego, é notória, igualmente, a quebra do indicador entre 2011 e 2021. No entanto, são de destacar as freguesias de Penajóia (0,56%) e Figueira (3,76%) pelos únicos incrementos registados. Não obstante, em 2021, as taxas de desemprego oscilavam entre 18,42% na freguesia de Sande e 1,69% em Samodães (Mapa 11).

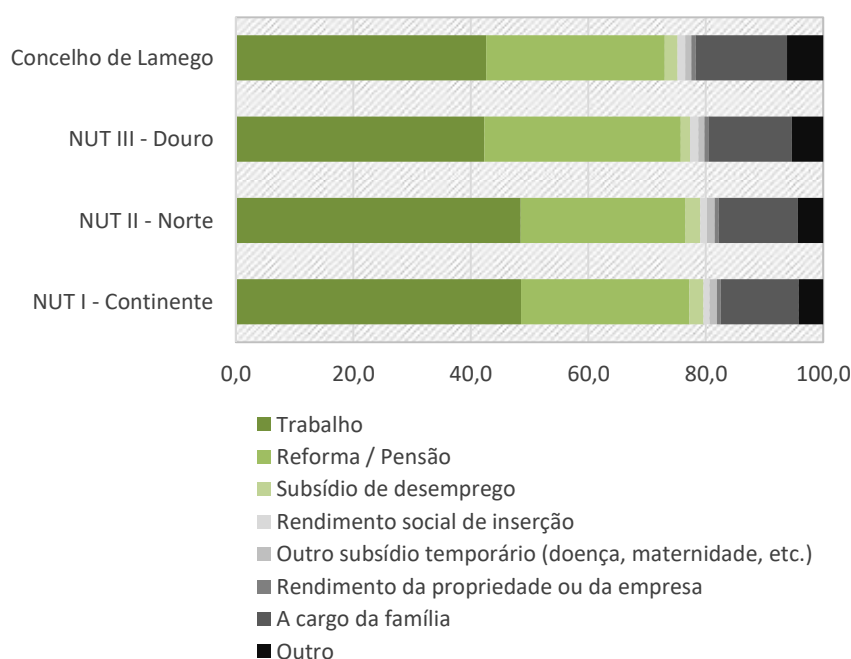
Mapa 11 | Taxa de desemprego e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego



Meio de vida a apoios sociais

No último ano censitário, o trabalho surge como principal meio de vida, quer no concelho de Lamego (42,65%), quer nas unidades territoriais que enquadram o território, conforme exposto no Gráfico 10. A reforma/pensão era, à data, o segundo modo de subsistência mais representativo, agregando 30,39% dos residentes do concelho, seguindo-se os efetivos a cargo da família (15,49%).

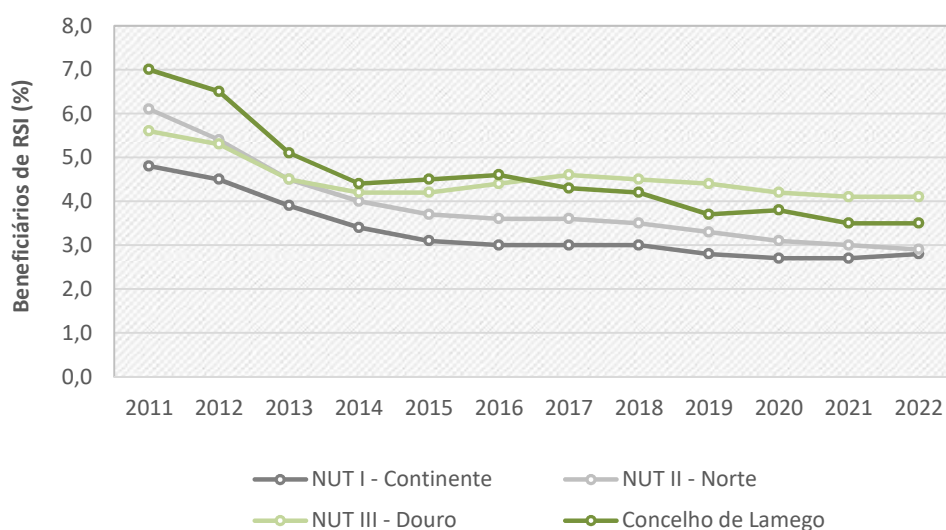
Gráfico 10 | População residente por principal meio de vida no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2021)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Relativamente ao Rendimento Social de Inserção (RSI) importa mencionar que a proporção de beneficiários deste apoio diminuiu entre 2011 e 2022, conforme é perceptível a partir do Gráfico 11. Em 2011, cerca de 7% dos residentes com 15 ou mais anos do concelho de Lamego eram beneficiários de RSI, caindo para metade em 2022, ano em que a percentagem de beneficiários se fixava em 3,5%.

Gráfico 11 | Beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI) (%) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2011-2022)



Fonte: Pordata (2023).

Considerando o exposto, importa atender ao poder de compra da população residente, verificando-se que o poder de compra *per capita*⁸ tem vindo a aumentar desde 2009 (Gráfico 12). No entanto, é notório que, no concelho de Lamego, o poder de compra fica bastante aquém do indicador nacional. Não obstante, refira-se que o indicador no território concelhio cresceu de 78,95, em 2009, para 80,66, em 2019.

Gráfico 12 | Poder de compra per capita no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente



Fonte: Estudo sobre o poder de compra concelhio, INE (2023).

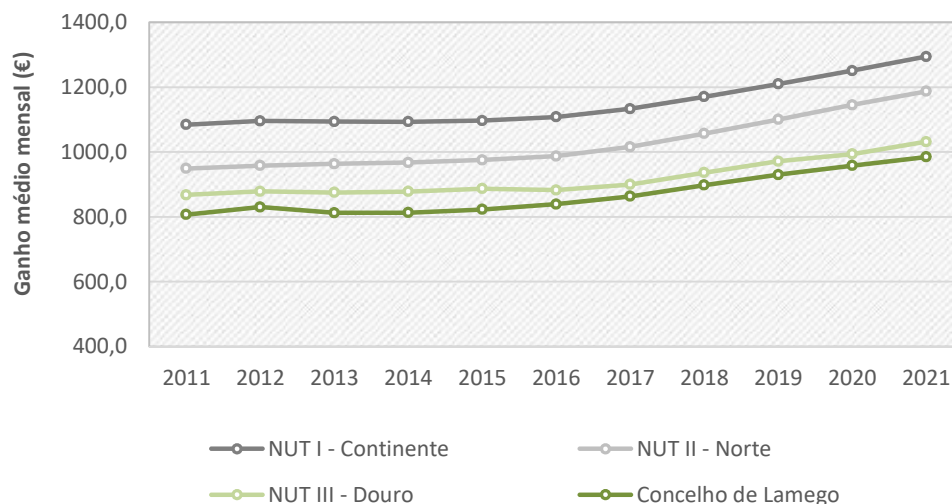
Rendimento médio das famílias

O rendimento das famílias é um fator que influencia diretamente a possibilidade de as mesmas conseguirem se adaptar às necessidades que vão surgindo ao longo da vida, quer ao nível da saúde, da educação, da habitação, entre outras. A variação reduzida ou mesmo a imutabilidade do ganho médio mensal em Portugal é uma realidade normalizada, que gera uma inadequabilidade das condições de vida com as mudanças associadas à normal evolução de um agregado familiar. Em Portugal, esta problemática articulada com o constante aumento agravado do valor da habitação, condiciona gravemente a opção de escolha de intervenção no parque habitacional existente, assim como, a expansão do mesmo.

Como indicador económico, o ganho médio mensal é analisado, seguidamente, com o objetivo de entender o panorama concelhio de Lamego, assim como comparar com o panorama regional e nacional, no que diz respeito às capacidades económicas de investimento, mais precisamente no contexto da habitação.

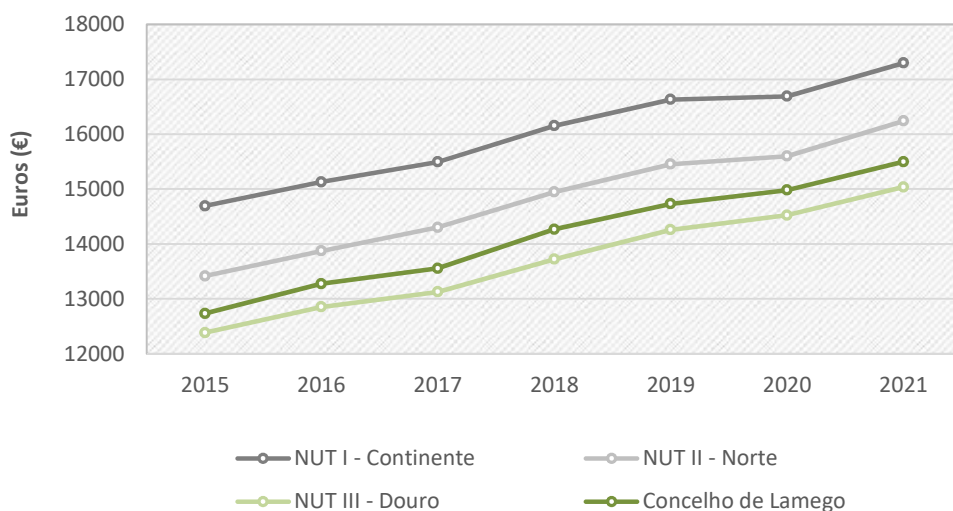
O ganho médio mensal auferido pelos trabalhadores do concelho de Lamego, em 2021, fixava-se em 984,5€, evidenciando um incremento de 22,1% face a 2011, ano em que se registava um valor de 806,6€. Apesar do aumento verificado, denota-se que o ganho médio mensal concelhio se situava relativamente abaixo da média nacional, sendo que em 2021 o ganho médio mensal registado na NUT I – Continente era de 1.294,1€.

⁸ Tendo por referência o valor nacional (Portugal = 100).

Gráfico 13 | Ganho médio mensal (€) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente

Fonte: MTSSS/GEP - Quadros de pessoal, INE (2023)

No que se refere ao rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado, verifica-se igualmente um incremento, entre 2015 e 2021, quer no concelho de Lamego, quer nas unidades territoriais que enquadram o território concelhio (Gráfico 14).

Gráfico 14 | Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente

Fonte: Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, INE (2023)

Em 2021, registava-se um rendimento bruto declarado de 15.496€ no concelho de Lamego, valor este abaixo dos registados na NUT I – Continente (17.296€) e na NUT II – Norte (16.241€), mas superior ao valor verificado na NUT III – Douro (15.035€).

Comparativamente como o ano de 2015, a taxa de variação era mais elevada no território concelhio, com um crescimento do rendimento bruto declarado de 21,7%. A nível nacional (17,7%), regional (21,1%) e sub-regional (25,3%), a evolução foi semelhante, mas ligeiramente inferior.

4. DINÂMICA HABITACIONAL E URBANÍSTICA

Em Portugal, em termos de dinâmica habitacional, assiste-se a duas realidades aparentemente antagónicas: o aumento substancial do número de fogos vagos; e a existência de milhares de famílias sem acesso a habitação. Este paradigma sugere a existência de um mercado de habitação muito vocacionado para a construção de habitação nova, para um crescimento do número de alojamentos vagos e para a existência de alojamentos familiares que não se destinam a residência habitual.

No sentido de perceber o posicionamento de Lamego relativamente a tais tendências, o presente capítulo assume, como foco, a análise da dinâmica habitacional e urbanística do território concelhio e respetiva contextualização regional e nacional, incluindo o escrutínio de um conjunto de indicadores relacionados com a ocupação do território, património edificado, condições de habitabilidade, mercado de habitação, carência habitacional e dificuldades de acesso à habitação.

4.1 DINÂMICAS INTERNAS DE POVOAMENTO

Conforme já mencionado neste documento, as dinâmicas socioeconómicas refletem-se no modelo de ocupação e povoamento do território.

O concelho é marcado pela inserção num favorável contexto rodoviário, nomeadamente pela integração no eixo Chaves/Lamego/Viseu, que reforça a sua centralidade à escala regional, particularmente a sede de concelho, que é o centro urbano que concentra a maioria da população, dado que apresenta um conjunto de equipamentos e serviços que monopolizam as dinâmicas económicas e sociais. Pelo contrário, os restantes aglomerados apresentam uma dimensão mais reduzida e distribuem-se de forma disseminada no território.

Em termos de ocupação do solo destaca-se, a norte, a produção agrícola ligada, sobretudo, ao setor vinícola, elemento que é também de extrema importância para o desenvolvimento turístico associado à paisagem do Alto Douro Vinhateiro. Por sua vez, no restante território, predominam as áreas de matos e floresta.

Partindo deste enquadramento, a abordagem às dinâmicas internas de povoamento do concelho, traduzida na análise das formas, da estruturação e das características de ocupação e crescimento urbano, constitui também matéria relevante para o retrato integrado da realidade do território, para além das respetivas implicações na dinâmica habitacional. Tal análise permitirá, inclusive, identificar potenciais focos e fenómenos geradores de dinâmicas e de crescimento, não só no passado recente e na atualidade, mas também numa lógica prospetiva, importante para o planeamento e ordenamento subjacente à CMH.

Áreas com fins habitacionais

A CMH deve, em consonância com o preconizado pela Lei de Bases da Habitação, garantir a articulação com Instrumentos de Gestão do Território (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Os IGT vertem as opções de desenvolvimento territorial e o regime de uso do solo, recursos de cariz estratégico que são determinantes para a avaliação do potencial habitacional municipal.

O território concelhio encontra-se, atualmente, abrangido por diferentes IGT, com distintas escalas geográficas de intervenção, de entre os quais se destacam, pela sua relevância no contexto da CMH:

- 🏠 **Plano Diretor Municipal (PDM) de Lamego:** estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida pela autarquia;
- 🏠 **Plano de Urbanização de Lamego:** estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, visando a coerente organização da cidade de Lamego e o solo rústico envolvente;
- 🏠 **Plano de Pormenor do Novo Nó Viário da Rua da Boavista e Áreas Envolventes:** desenvolve e concretiza a organização espacial para a área em questão, definindo a forma de ocupação, regulando a edificação e respetiva utilização e delineando os projetos de execução das infraestruturas.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Lamego, de acordo com o n.º 1 e 2 do artigo 95.º do RJIGT, é um instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento do território municipal, o qual é referência para a elaboração dos demais planos municipais. Neste contexto, e como referencial com o qual a CMH se deve articular, importa ter presente que o PDM em vigor, aprovado em 2015, definiu *“como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Lamego no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:*

- 🏠 *Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;*
- 🏠 *Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- 🏠 *Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;*
- 🏠 *Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;*
- 🏠 *Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;*
- 🏠 *Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;*
- 🏠 *Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;*
- 🏠 *Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas.”*

Todavia, desde o ano de aprovação do PDM de Lamego, em 2015, ocorreram diversas alterações legislativas. Assim, e tendo em vista especificamente o seu ajustamento ao atual quadro legal, através do Aviso n.º 10626/2022, de 25 de maio, a Câmara Municipal de Lamego deliberou, em reunião pública, de 29 de março de 2022, determinar o início do procedimento relativo à 3.ª Alteração do PDM de Lamego, a fim de *“responder à necessidade de compatibilização do Plano com as regras de classificação e qualificação do solo previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, e os critérios estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto”*.

Simultaneamente, considerando também as transformações económicas, sociais e políticas, quer a nível nacional, quer no concelho, a necessidade de reequacionar o desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a sua respetiva execução, através do Aviso n.º 10627/2022, de 25 de maio, a Câmara Municipal de Lamego deliberou, também na reunião pública de 29 de março de 2022, determinar o início do procedimento da 2.ª revisão do PDM de Lamego, *“tendo por finalidade a adaptação ao regime legal em vigor, imposto pela Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), a adequação normativa ao atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão*

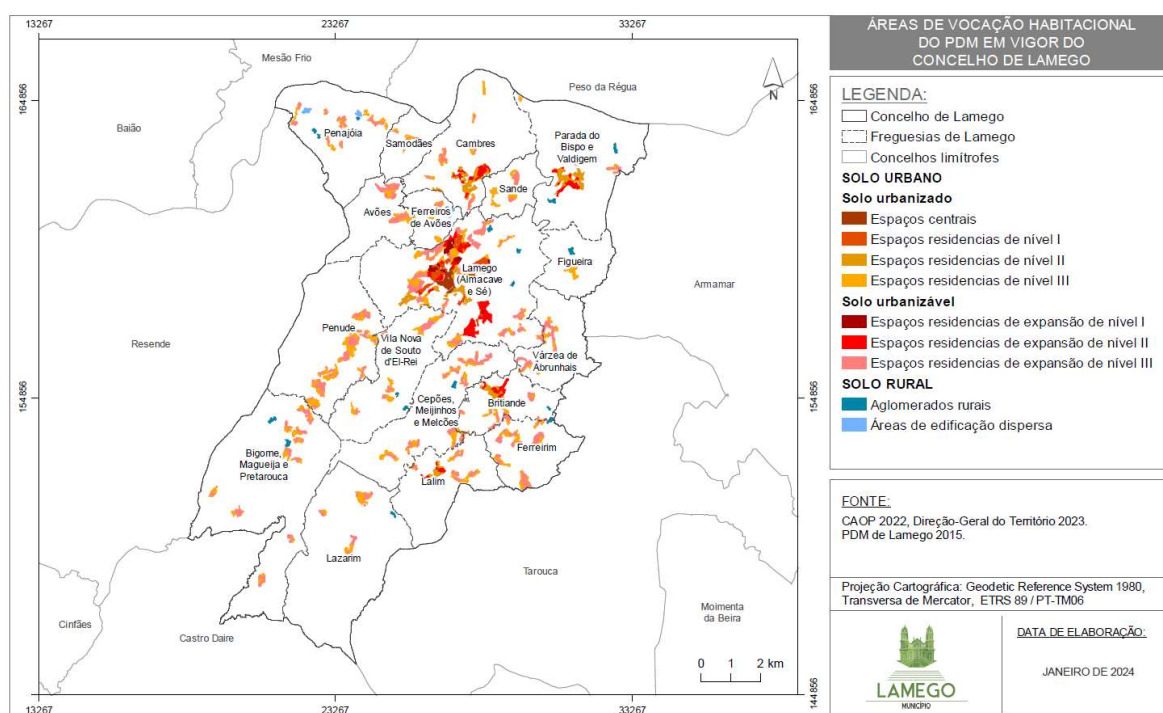
Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), a adaptação ao atual Sistema de Classificação e Qualificação do Solo (Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), e ainda efetuar as correções de lapsos e omissões e os ajustamentos necessários que por força da atualização da informação representam uma oportunidade de melhoria”.

Nesta senda, a 2ª revisão do PDM de Lamego permitirá a “*adaptação do seu conteúdo ao novo quadro legal*”, bem como a “*atualização/reconfiguração do seu modelo estratégico, como documento onde se fazem refletir as componentes espacializadas das intervenções que consubstanciam a estratégia municipal de desenvolvimento, sendo que a formulação das opções e objetivos deve procurar potencializar as tendências emergentes e atenuação/superação das fragilidades detetadas*”.

Relativamente à 3.ª Alteração do PDM de Lamego, que se está em curso, esta pretende prosseguir com os objetivos estratégicos definidos na 1.ª Revisão e, por este motivo, a metodologia adotada visa adequar o Plano às regras de classificação e qualificação do solo previstas nos diplomas supracitados, - com particular destaque para a obrigatoriedade da reversão do conceito de “solo urbanizável”⁹ para “solo urbano” ou “solo rústico” -, bem como proceder à atualização das disposições vinculativas dos particulares e à alteração de situações incoerentes.

Ainda sobre o PDM de Lamego, em vigor, importa referir que este estabelece a classificação e qualificação do solo e, dentro desta, define um conjunto de áreas para usos habitacionais, que integram a categoria de espaços residenciais do solo urbanizado e dos espaços residenciais de expansão do solo urbanizável. Cada uma destas categorias inclui, por sua vez, três subcategorias, de nível 1, nível 2 e nível 3 (Mapa 12).

Mapa 12 | Áreas de vocação habitacional do PDM em vigor do concelho de Lamego



Enquadradas no solo urbanizado, os espaços residenciais correspondem a áreas onde o uso habitacional deverá ser o dominante e onde se aplicam as seguintes disposições:

⁹ Aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

- 🏠 **Espaços residenciais de nível I** – “correspondem a zonas com dominância de habitação coletiva, admitindo-se ainda equipamentos, indústrias e armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional, o uso de turismo, e ainda atividades de comércio e serviços”.
- 🏠 **Espaços residenciais de nível II** – “correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar, admitindo-se ainda equipamentos, o uso de turismo, atividades de comércio e serviços, indústrias e armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional (...)”.
- 🏠 **Espaços residenciais de nível III** – “correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar, admitindo-se ainda o uso de turismo, comércio e serviços, de equipamentos e lazer”.

Aos diferentes níveis (1 a 3) identificados para estas áreas, aplicam-se regimes específicos, em termos de índices de utilização, índices de impermeabilização e altura da fachada, numa lógica decrescente do nível 1 para o nível 3.

Quanto aos espaços residenciais de expansão, que integram o solo urbanizável, também eles são de vocação habitacional, mas são permitidos outros usos, designadamente:

- 🏠 **Espaços residenciais de expansão de nível I** – “correspondem às novas zonas de habitação coletiva nas quais se admitem funções de comércio e serviços, de equipamentos e lazer, atividades complementares e ainda o uso de turismo”.
- 🏠 **Espaços residenciais de expansão de nível II** – “correspondem às novas zonas habitacionais nas quais se admitem funções residenciais, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer, atividades complementares e ainda o uso de turismo”.
- 🏠 **Espaços residenciais de expansão de nível III** – “correspondem às novas zonas habitacionais de menor densidade nas quais se admitem funções residenciais, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer, atividades complementares e ainda o uso de turismo”.

Aos diferentes níveis (1 a 3) aplicam-se também regimes específicos, em termos de índices de utilização, índices de impermeabilização e altura das fachadas, igualmente em tendência decrescente do nível 1 para o nível 3.

Mais importa indicar que cerca de 8,6% do território concelhio se encontra classificado como solo urbano (sendo a demais área classificada no âmbito do solo rural), com uma evidente preponderância do solo urbanizado (5,9%) face ao urbanizável (2,7%). Dentro do solo urbanizado, a área afeta aos espaços residenciais supracitados totaliza 696,4 ha, o equivalente a 49,0% do solo urbano e a 4,2% da área total do concelho. Quanto aos espaços residenciais de expansão, integradas no solo urbanizável, estes abarcam 405,6 ha, representando 28,6% do solo urbano e a 2,5% da área total de Lamego.

Além destas categorias de solo, que são claramente vocacionadas ao estabelecimento de residência, os espaços centrais¹⁰ (solo urbanizado), os aglomerados rurais¹¹ e as áreas de edificação dispersa¹² (solo rural) também têm a habitação como o uso dominante, mas apresentam uma abrangência territorial francamente

¹⁰ “correspondem às zonas centrais da Cidade de Lamego, desempenhando funções de centralidade urbana com dominância de habitação unifamiliar, admitindo-se ainda equipamentos, o uso de turismo, atividades de comércio e serviços, indústrias e armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional (...)”.

¹¹ “correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural (...)”, onde se impõe “a tipologia unifamiliar ou bifamiliar para os edifícios com componente habitacional”.

¹² “correspondem a espaços existentes de usos mistos em solo rural (...)”, onde se impõe “a tipologia unifamiliar ou bifamiliar para os edifícios com componente habitacional”.

inferior à proporcionada pelos espaços residenciais, dado que estas três categorias totalizam 65,1 ha, o que representa apenas 0,4% do território concelhio.

Neste contexto, cumpre referir que existe uma tendência de distribuição espacial centrípeta, cujo núcleo é representado pelo principal aglomerado urbano do concelho – Lamego (Almacave e Sé) – aqui incidindo os primeiros níveis dos espaços residenciais, dispondo-se os demais, tendencialmente, e de forma progressiva, para a periferia do território.

Complementarmente ao PDM, e a confluir para o cumprimento das orientações e intenções nele previstas, há a mencionar a existência de dois Planos de maior escala, designadamente:

-  O **Plano de Urbanização de Lamego**, publicado em 2009, “tem como objectivo principal contribuir para a afirmação da cidade na lógica das complementaridades estabelecidas para o eixo Vila Real — Régua — Lamego, apoiada nos seguintes objectivos estratégicos: a) Preservação e valorização do legado patrimonial construído; b) Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos; c) Reforço das acessibilidades internas e externas; d) Qualificação urbana e ambiental.”.

Refira-se que este Plano delimita espaços habitacionais que “correspondem a áreas com predominância da função habitacional, complementadas com comércio e serviços e subdividem -se em: a) Quando em solo urbanizado: i) Bairro do Castelo; ii) Áreas consolidadas; iii) Áreas a consolidar; b) Quando em solo de urbanização programada: i) Áreas a reconverter; ii) Áreas de expansão”.

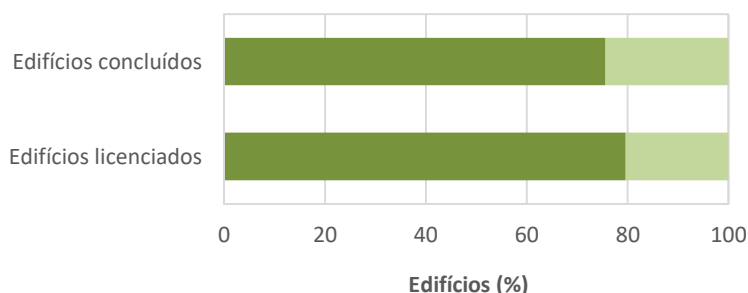
-  O **Plano de Pormenor do Novo Nó Viário da Rua da Boavista e Áreas Envolventes**, publicado 1992, constituiu uma forma de dividir uma propriedade em talhões destinados a novas moradias, em que o arranjo urbanístico abrange, não só aquele terreno, como também as propriedades envolventes, a fim da construção de moradias unifamiliares e moradias de renda económica.

Dinâmicas urbanísticas

A análise da dinâmica urbanística ocorrida no concelho de Lamego, nos últimos anos, atende a indicadores como a evolução do número de obras de edificação, edifícios concluídos e licenciamentos, com particular destaque para aqueles cujo destino da obra é a habitação familiar.

No ano de 2022 contabilizaram-se 41 edifícios concluídos e 54 licenciados para obras de edificação no concelho de Lamego, com uma evidente prevalência das obras destinadas a habitação familiar (75,6% dos edifícios concluídos e 79,6% dos licenciados), comparativamente com outros destinos (24,4% dos edifícios concluídos e 20,4% dos licenciados) (Gráfico 15 e Quadro 5).

Gráfico 15 | Edifícios concluídos e licenciados (N.º), por destino da obra, no concelho de Lamego (2022)



Fonte: Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, INE (2023).

Comparando as referidas proporções com as existentes nas unidades geográficas onde o concelho se encontra inserido, verifica-se que as obras de edificação destinadas a habitação familiar têm, em Lamego, uma representatividade superior ou equivalente, quer para os edifícios concluídos, quer para os licenciados (Quadro 5).

Quadro 5 | Edifícios concluídos e licenciados (N.º e %), por destino da obra, no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2022)

UNIDADE TERRITORIAL	EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS					EDIFÍCIOS LICENCIADOS				
	Total	Habitação familiar		Outros		Total	Habitação familiar		Outros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	N.º	%	N.º	%
NUT I - Continente	14541	10547	72,5	3994	27,5	21944	17553	80,0	4391	20,0
NUT II - Norte	5825	4276	73,4	1549	26,6	9232	7449	80,7	1783	19,3
NUT III - Douro	331	190	57,4	141	42,6	489	368	75,3	121	24,7
Concelho de Lamego	41	31	75,6	10	24,4	54	43	79,6	11	20,4

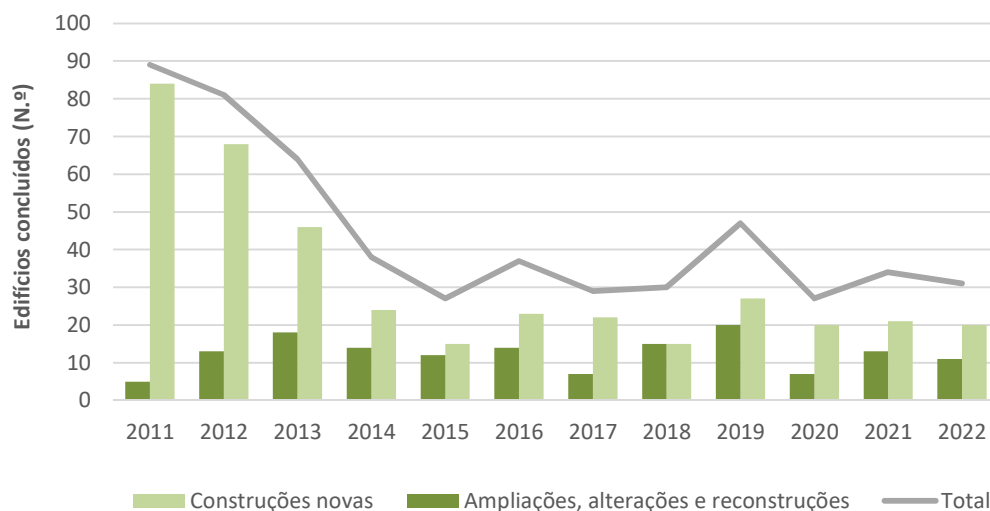
Fonte: Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, INE (2023).

Sobre os edifícios concluídos em 2022, por tipo de obra, são as construções novas as mais representativas do total das obras de edificação no concelho, contabilizando-se 20 edifícios concluídos para habitação familiar e 4 para outros destinos. Quanto às ampliações, alterações e reconstruções, contabilizam-se 11 obras concluídas para habitação familiar e 6 em edifícios afetos a outros fins.

Cenário inverso é observado relativamente ao número de edifícios licenciados, sendo predominantes as ampliações, alterações e reconstruções (28), 22 como destino habitação familiar e 6 com outros usos. Por sua vez, dos licenciamentos para construção nova (26), 21 são para habitação familiar e 5 para construção de outros edifícios.

De seguida, analisam-se, em maior detalhe, os dados relativos à evolução, quer do número de edifícios concluídos, quer de licenciamentos, para fins de habitação familiar, no concelho de Lamego, por ser esse o destino de obra de maior relevância para o presente estudo.

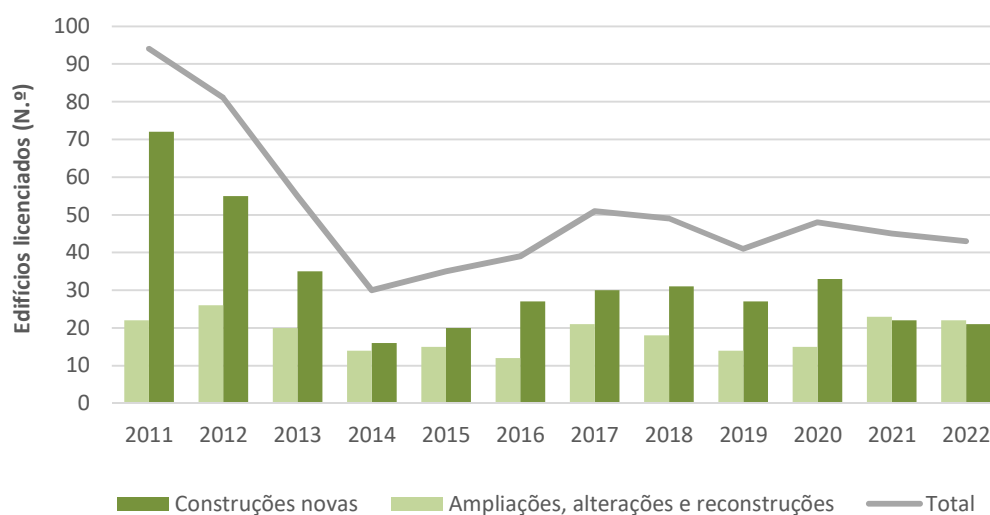
Assim, observando a evolução do número de edifícios concluídos para habitação familiar, entre 2011 e 2022, é possível constatar, grosso modo, uma tendência decrescente até ao ano 2015, a partir do qual se tem assistido a um panorama geral de oscilação, quer relativamente às construções novas, quer às intervenções de ampliação, alteração e reconstrução (Gráfico 16).

Gráfico 16 | Edifícios concluídos (N.º) para habitação familiar, por tipo de obra, no concelho de Lamego (2011-2022)

Fonte: Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, INE (2023).

Em 2022, o número total de edifícios concluídos para habitação familiar (31) foi, aliás, um dos mais baixos registados em todo o período analisado.

A evolução do número de licenciamentos para habitação familiar, entre 2011 e 2022, por sua vez, patenteia uma tendência global de crescimento, ainda que não sendo constante em todo o período (Gráfico 17).

Gráfico 17 | Edifícios licenciados (N.º) para habitação familiar, por tipo de obra, no concelho de Lamego (2011-2022)

Fonte: Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, INE (2023).

Em 2011 contabilizaram-se 94 edifícios licenciados para habitação familiar (72 construções novas e 22 ampliações, alterações e reconstruções), seguindo-se uma tendência de quebra, grosso modo, até 2014 (37 edifícios licenciados). Desde então, assiste-se uma evolução oscilatória, que culmina em 43 edifícios licenciados no ano de 2022 (21 construções novas e 22 ampliações, alterações e reconstruções).

Relativamente à evolução do número de licenciamentos de edifícios para habitação familiar, por freguesia, entre 2011 e 2022, constata-se uma tendência globalmente decrescente, sendo que no referente aos

números totais acumulados, os licenciamentos concentram-se, principalmente, em Lamego (Almacave e Sé) (166; 27%), seguindo-se Ferreirim (61; 10%), que arrecadam, individualmente, mais de 10% do total de edifícios licenciados no concelho (Mapa 13 e Gráfico 18).

Mapa 13 | Edifícios licenciados (N.º) para habitação familiar, por freguesia, do concelho de Lamego (2011 - 2022)

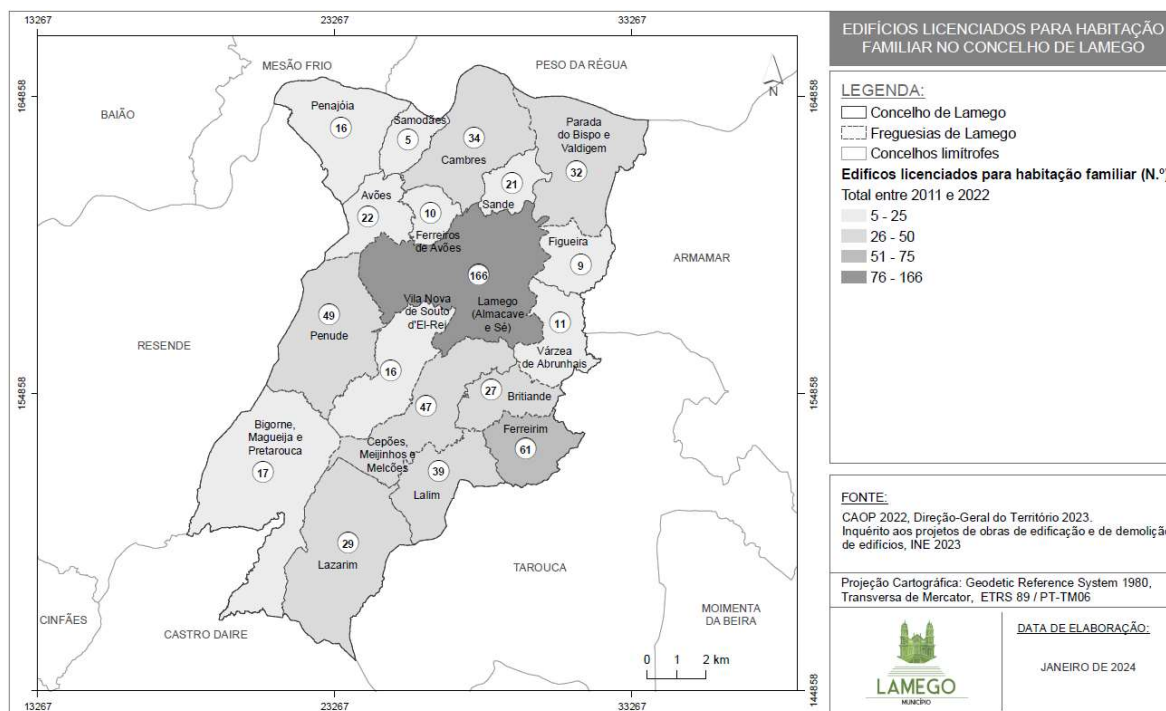
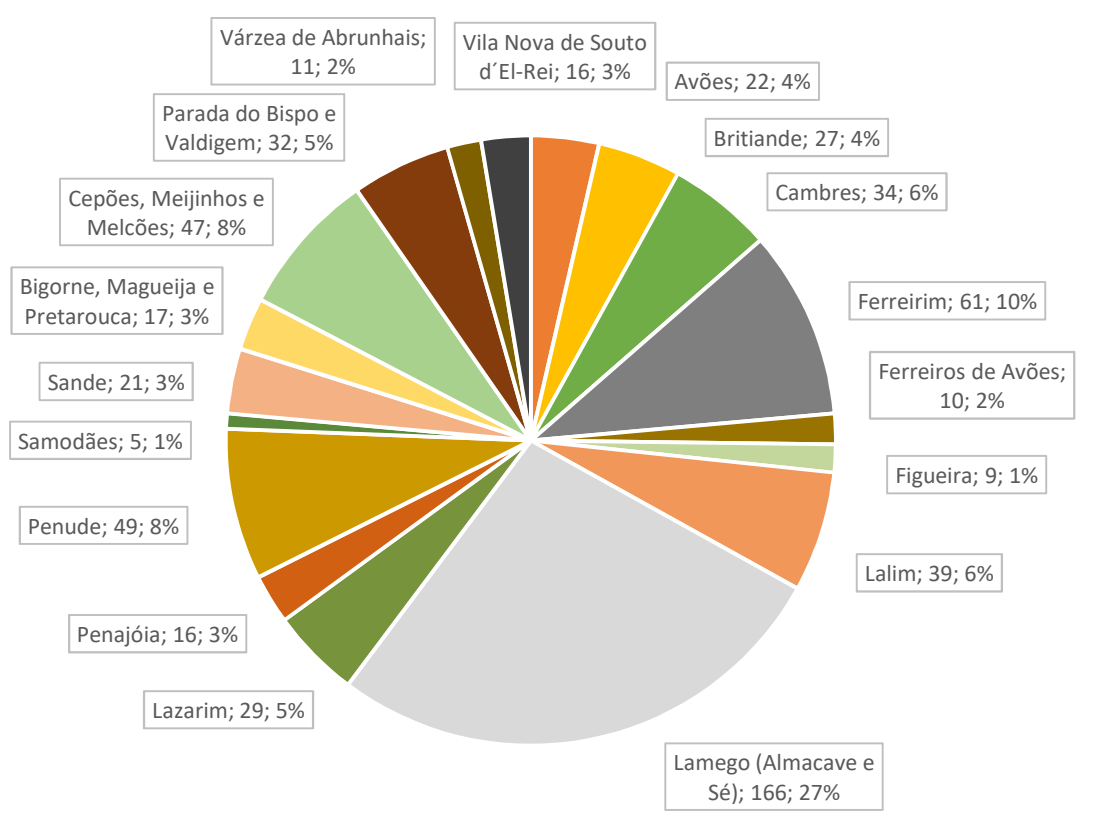


Gráfico 18 | Edifícios licenciados (%) para habitação familiar, por freguesia do concelho de Lamego (2011 - 2022)

Fonte: Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, INE (2023).

Em sentido oposto, com um número reduzido de edifícios licenciados, destacam-se as freguesias de Samodães (5; 0,8%), Figueira (9; 1,5%) e Ferreiros de Avões (10; 1,6%), o que evidencia uma débil dinâmica urbanística.

4.2 PATRIMÓNIO EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Conhecer o parque edificado e habitacional do território concelhio, as suas características e especificidades funcionais, idade e estado de conservação, formas de ocupação, a respetiva acessibilidade e adequação, revela-se fator crucial para melhor aferir sobre as condições de habitabilidade em Lamego.

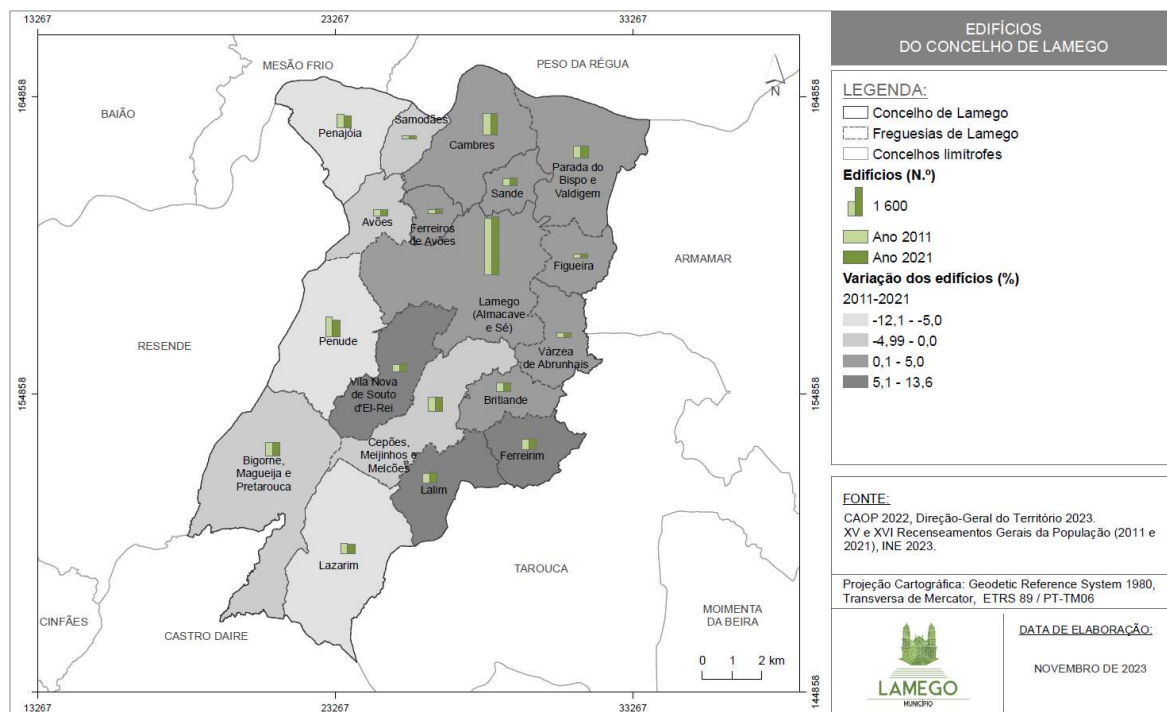
Parque edificado e habitacional

No último ano censitário, existiam 12.415 edifícios, o que traduz uma variação de 0,1% em relação ao ano de 2011 (12.398 edifícios). Cerca de um quarto do edificado, em 2021, estava concentrado na freguesia de Lamego (Almacave e Sé) (25,3%; 3135 edifícios), observando-se o incremento de 85 edifícios nesta freguesia, na última década censitária.

Contudo, o aumento do quantitativo de edifícios não se verificou em todo o território, pelo que em 7 freguesias, o número diminuiu, designadamente, em Avões (-3%); Lazarim (-5,2%), Penajóia (-9,5%), Penude (-12,1%), Samodães (-4,8%), União das freguesias de Bigorne, Magueija e Pretarouca (-1,0%) e União das freguesias de Cepões, Meijinhos e Melcões (-0,9%).

A distribuição dos edifícios existentes no último ano censitário no território concelhio encontra-se representada no Mapa 14.

Mapa 14 | Edifícios (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego



No que se refere a alojamentos, verificou-se um crescimento de 1,9% entre 2011 e 2021, sendo que, neste último ano, eram contabilizados 16.685 alojamentos no concelho.

No que diz respeito aos alojamentos, estes podem classificar-se como coletivos¹³ ou familiares¹⁴, sendo que no concelho de Lamego, os alojamentos familiares são claramente predominantes, representam mais de 99% do total de alojamentos. Com efeito, dos 16.685 alojamentos contabilizados no território, em 2021, 16.660 correspondiam a alojamentos familiares.

Os alojamentos familiares, por sua vez, podem classificar-se como clássicos¹⁵ ou não clássicos¹⁶ sendo que os primeiros correspondem quase na totalidade ao número de alojamentos familiares, contabilizando-se apenas um alojamento familiar não clássicos no concelho de Lamego (localizado na freguesia sede).

¹³ Local que, pela forma como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a alojar mais do que uma família e que no momento de referência está ocupado por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes não residentes. Como alojamento coletivo entende-se os hotéis, pensões e similares e as convivências (Estatísticas Demográficas 2011, INE).

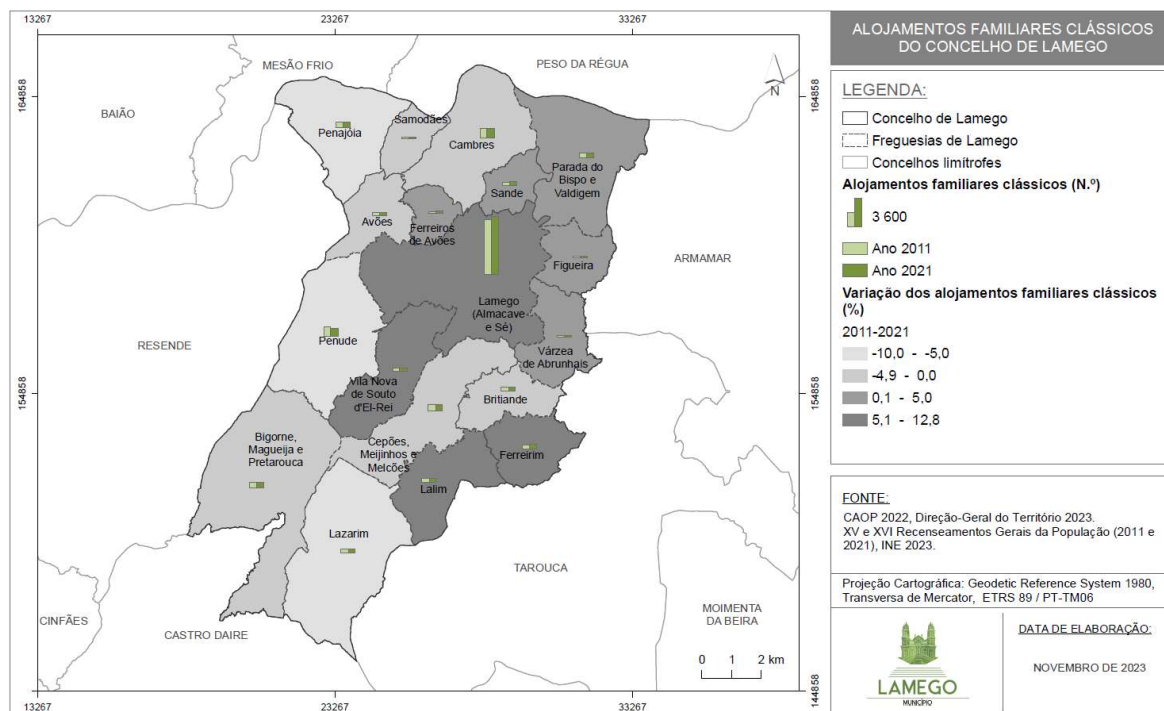
¹⁴ Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência (Estatísticas Demográficas 2011, INE).

¹⁵ Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros) (Estatísticas Demográficas 2011, INE).

¹⁶ Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência (Estatísticas Demográficas 2011, INE).

Analisando a distribuição dos alojamentos familiares clássicos pelas diferentes freguesias, e em termos evolutivos, o maior incremento registou-se na freguesia de Vila Nova de Souto d'El-Rei (12,8%), no entanto, era a freguesia sede de concelho que agregava o maior número de alojamentos, correspondendo a 42,7% dos alojamentos do território (7.122 alojamentos) (Mapa 15).

Mapa 15 | Alojamentos familiares clássicos (2021) e respetiva variação relativa (2011-2021), por freguesia, do concelho de Lamego



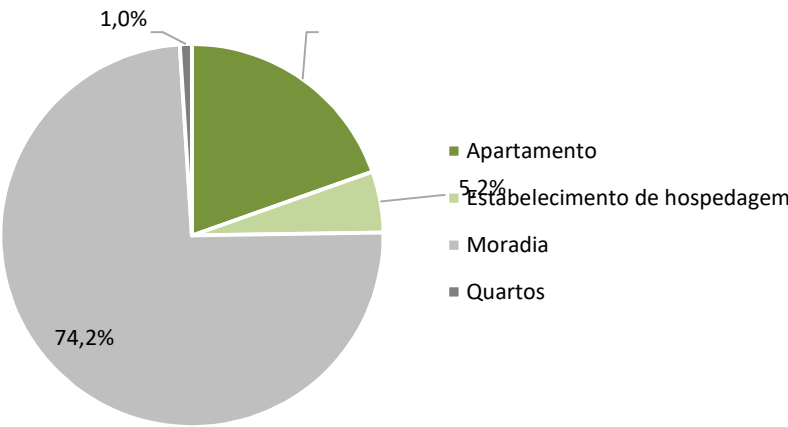
Ainda no contexto do parque edificado, importa analisar a oferta de alojamento local¹⁷, que tem vindo, a nível nacional, a ganhar expressão ao longo dos últimos anos, contribuindo para a dinamização do setor do turismo, bem como para ocupação e valorização dos edifícios. Não obstante, esta atividade pode entrar em conflito com os interesses dos restantes residentes, colocando alguma pressão sobre a oferta e mercado de habitação.

Em 2023, estão registados 97 estabelecimentos¹⁸ de alojamento local, no concelho de Lamego. Das modalidades evidenciadas no Gráfico 19, destacam-se as moradias, representando 74,2% dos estabelecimentos, seguindo-se os apartamentos (19,6%), os estabelecimentos de hospedagem (5,2%) e, por fim, os quartos (1,0%).

¹⁷ Os estabelecimentos de alojamento local (AL) são aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração desde que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos (Turismo de Portugal, 2023).

¹⁸ Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) consultado a 09-10-2023, a partir do site: https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/Pesquisa_AL.aspx

Gráfico 19 | Distribuição dos estabelecimentos de alojamento local (AL), por modalidade, no concelho de Lamego (2023)



Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), Turismo de Portugal (2023).

Na sua totalidade, estes estabelecimentos comportam uma capacidade de alojamento para 682 pessoas, através da disponibilização de 313 quartos e 416 camas. A distribuição dos estabelecimentos de alojamento local no concelho de Lamego, por modalidade, é exposta no Quadro 6.

Quadro 6 | Capacidade de alojamento dos estabelecimentos de AL no concelho de Lamego (2023)

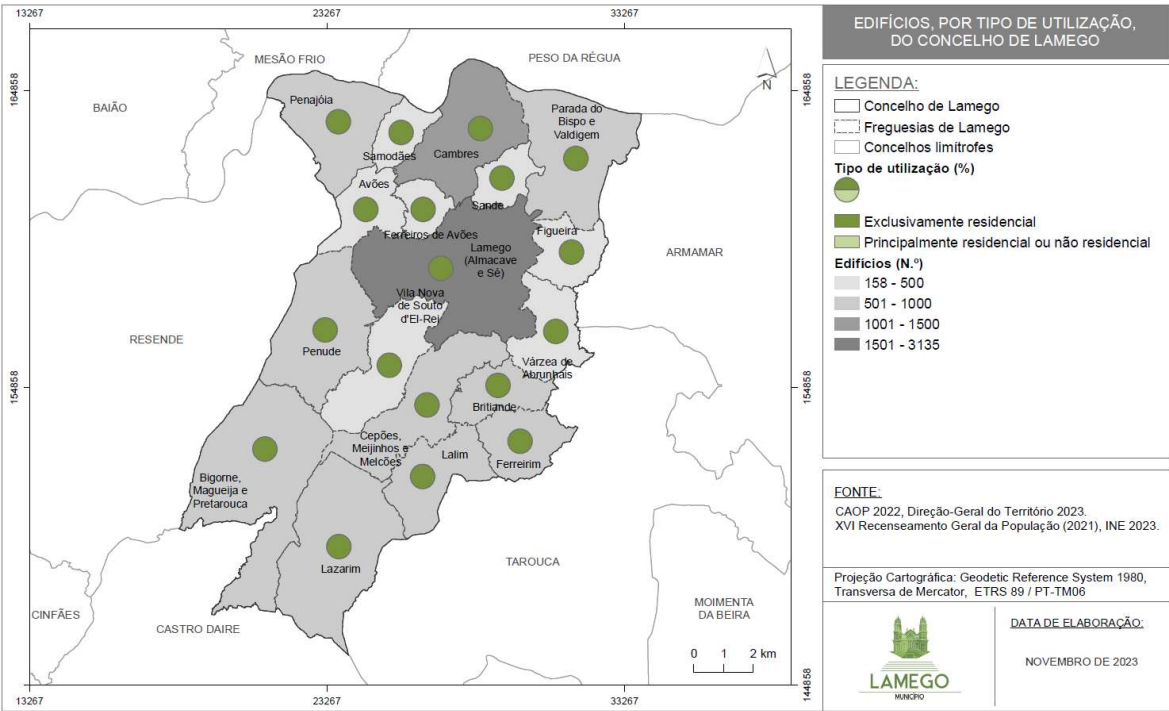
ALOJAMENTO LOCAL (2023)					
Modalidade	N.º de estabelecimentos	N.º de utentes	N.º de quartos	N.º de camas	N.º de beliches
Apartamento	19	113	49	65	-
Estabelecimento de hospedagem	5	99	48	72	9
Moradia	72	446	204	267	-
Quartos	1	24	12	12	-
Total	97	682	313	416	9

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), Turismo de Portugal (2023).

Estrutura funcional e tipologias

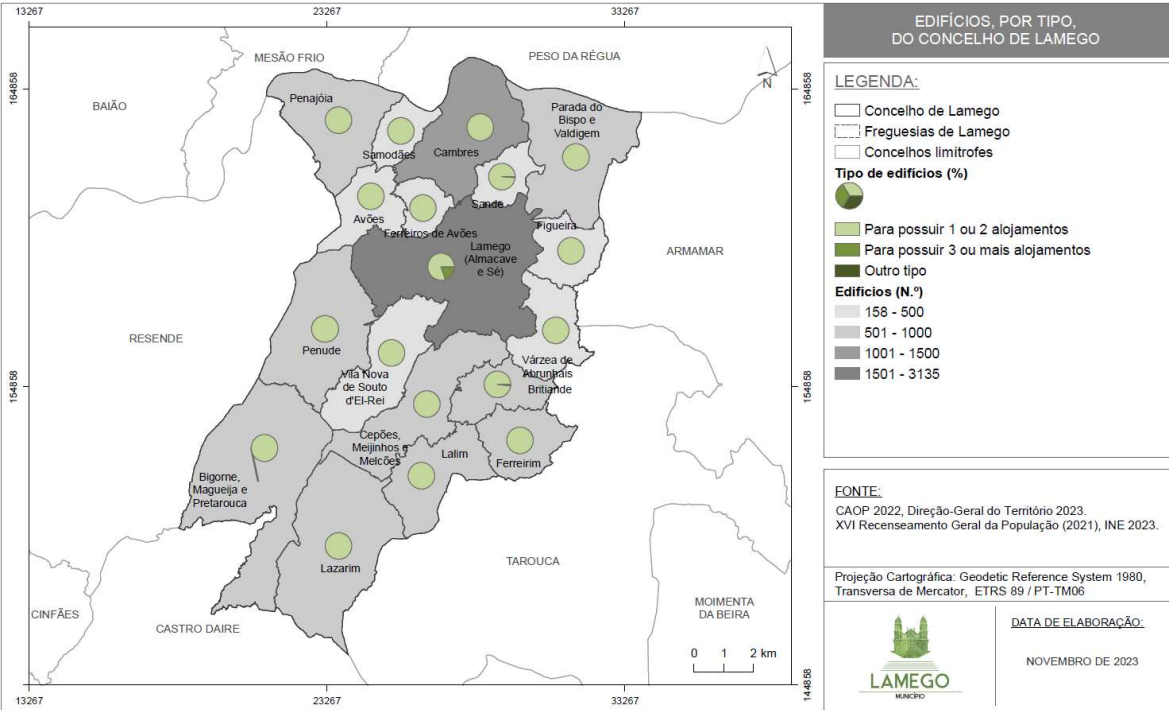
Conforme mencionado anteriormente, no ano de 2021, o concelho de Lamego contava com a existência de 12.415 edifícios. Em termos funcionais, 99,8% destes eram exclusivamente residenciais (12.389 edifícios) e 0,2% eram parcialmente ou não residenciais (26 edifícios). Destes últimos, mais de 75% estavam localizados na sede concelhia (20 edifícios) (Mapa 16).

Mapa 16 | Edifícios, por tipo de utilização e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



No que subjaz à sua tipologia, mais de 90% do edificado foi construída estruturalmente para contemplar 1 ou 2 alojamentos (11.750 edifícios), sendo que apenas 5,1% dos edifícios foi concebido para possuir 3 ou mais alojamentos (638 edifícios) e 0,2% correspondia a outro tipo de edifícios clássicos (27 edifícios) (Mapa 17).

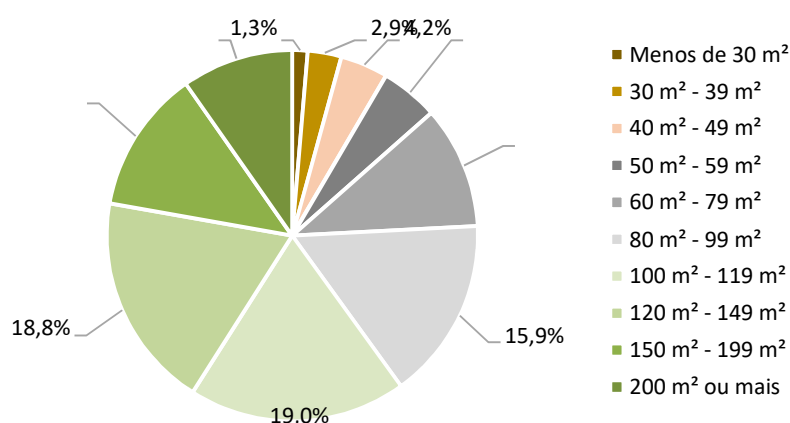
Mapa 17 | Edifícios, por tipo e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



Por outro lado, importa ainda mencionar que 82,3% dos edifícios do concelho de Lamego tinham 1 ou 2 pisos, o equivalente a 10.221 construções. Com uma proporção de 17,7%, são de referir os edifícios com 3 ou mais pisos que tinham uma representatividade mais reduzida (2.194 edifícios).

Restringindo a análise aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, mais de metade dispunha de uma área útil compreendida entre 80 m² e 149 m². Desagregando este intervalo, cerca de 15,9% possuía uma área útil entre 80 m² a 99 m²; 19,0% enquadrava-se no escalão de 100 m² a 119 m²; e 18,8% dispunha de uma área útil de 120 m² a 149 m² (Gráfico 20).

Gráfico 20 | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por escalão de área útil, no concelho de Lamego (2021)



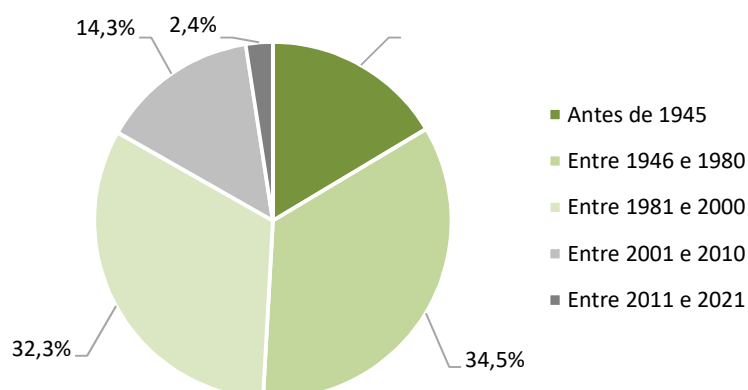
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Também os escalões entre os 60 m² e 79 m² e dos 150 m² aos 199 m² eram representativos, abarcando, respetivamente, 10,7% e 12,5% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Os restantes escalões de área útil assumiam uma expressão inferior a 10%.

Idade e estado de conservação

Atendendo à época de construção do edificado lamecense, o Gráfico 21 torna evidente a expressividade dos edifícios construídos entre 1946 e 1980 (34,5%) e 1981 e 2000 (32,3%), correspondendo, no seu conjunto a 8.292 edifícios.

Gráfico 21 | Época de construção dos edifícios do concelho de Lamego (2021)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

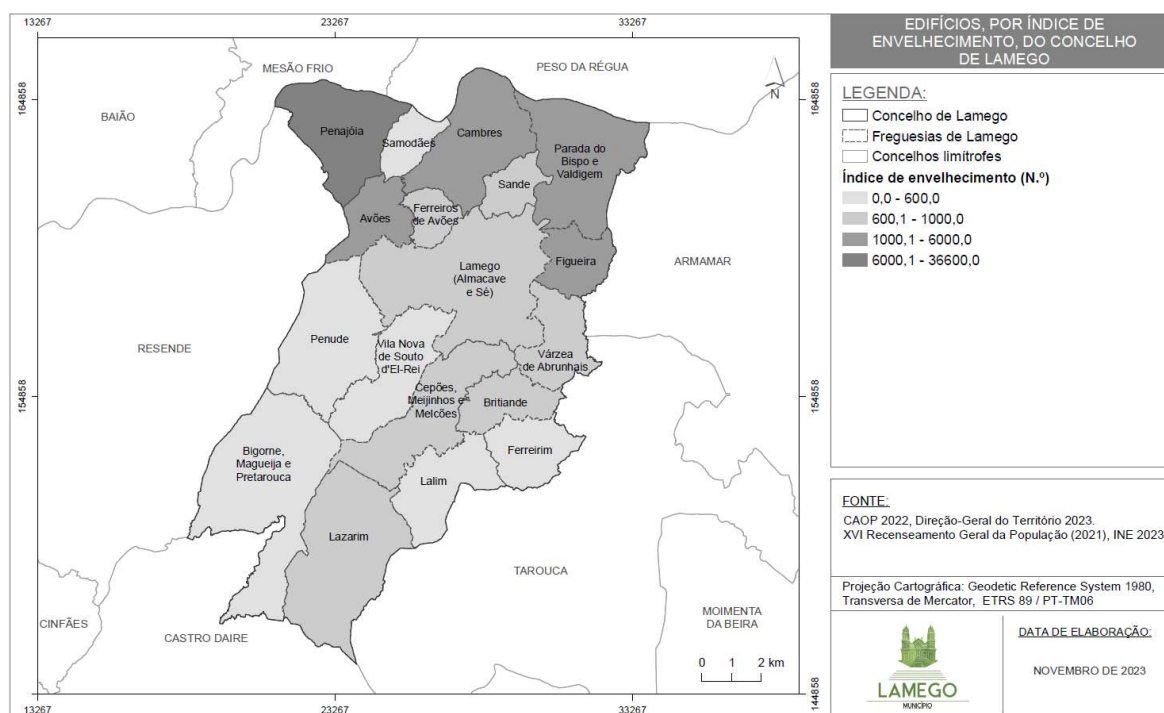
Antes do ano 1945, foram elevados 2.039 edifícios, o que corresponde a 16,4% do parque edificado. Nas décadas mais recentes, foram construídos 1.780 edifícios (14,3%) entre 2001 e 2010; e entre 2011 e 2021, o número de construções foi mais reduzido, com 304 edifícios (2,4%).

No que se refere ao índice de envelhecimento dos edifícios¹⁹, importa mencionar que, no concelho de Lamego, este indicador fixava-se, em 2021, em 1.105,3. Este valor era relativamente elevado, considerando o índice registado nas unidades territoriais que enquadram o concelho, designadamente, NUT I – Continente (754,3), NUT II – Norte (551) e NUT III – Douro (772,1).

Nas freguesias do território concelhio, importa destacar a freguesia de Penajóia pelo elevado índice de envelhecimento do edificado (36.600). Em sentido oposto, é de mencionar Penude pelo indicador mais reduzido (450).

A territorialização do índice de envelhecimento do edificado, pelas diferentes freguesias do concelho de Lamego, encontra-se expressa no Mapa 18.

Mapa 18 | Edifícios, por índice de envelhecimento e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)

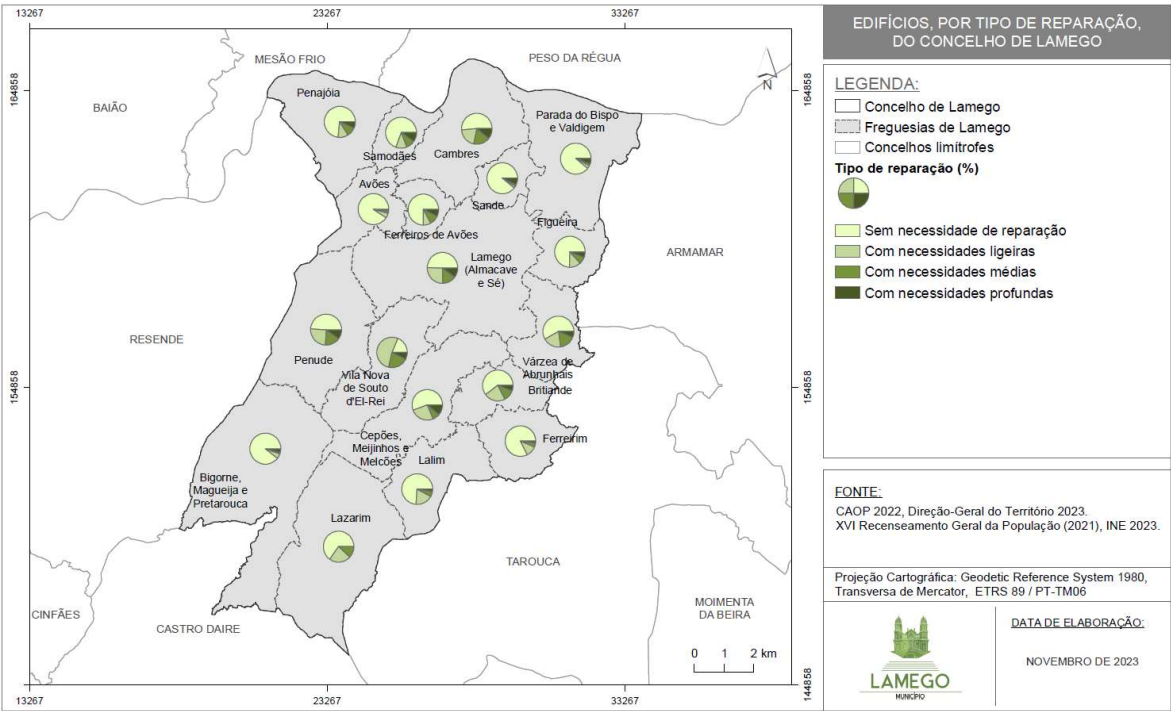


Apesar do elevado índice de envelhecimento dos edifícios, em 2021, 62,4% do edificado não evidenciava necessidades de reparação (7.745 edifícios). Por sua vez, com necessidades ligeiras de intervenção contabilizavam-se 2.390 edifícios (19,3%). Com necessidades médias e profundas registavam-se, respetivamente, 1.358 (10,9%) e 922 edifícios (7,4%).

Em termos gerais, 37,62% do parque edificado concelhio apresentava algum grau de necessidade de intervenção. Na freguesia de Vila Nova de Souto d'El-Rei esta proporção ascendia aos 81,3%, seguindo-se, em termos representativos, as freguesias de Penude (50,77%) e Lamego (Almacave e Sé) (50,14%) onde mais de metade dos edifícios tinham alguma carência de intervenção (Mapa 19).

¹⁹ Rácio entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2011 (INE, 2023).

Mapa 19 | Edifícios, por tipo de reparação e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)

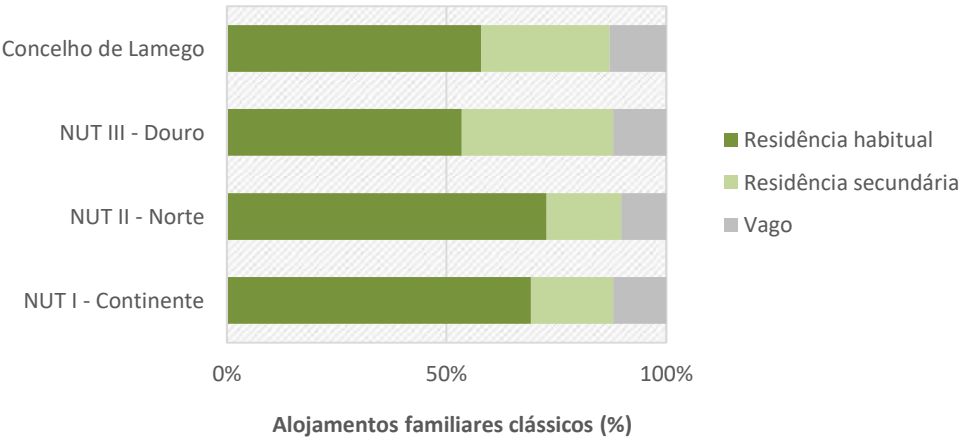


Formas de ocupação

No ano censitário de 2021, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos constituíam residência habitual no concelho de Lamego, correspondendo a 9.649 alojamentos (57,92%). A residência secundária abarcava cerca de 29,2% alojamentos (4.864), enquanto os alojamentos familiares clássicos vagos assumiam uma representatividade de 12,88% (2.146 alojamentos).

Nas unidades territoriais que enquadram o território concelhio, a tendência de prevalência dos alojamentos de residência habitual sobre os alojamentos de residência secundária ou vagos é comum (Gráfico 22).

Gráfico 22 | Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Lamego, NUT III – Douro, NUT II – Norte e NUT I – Continente (2021)

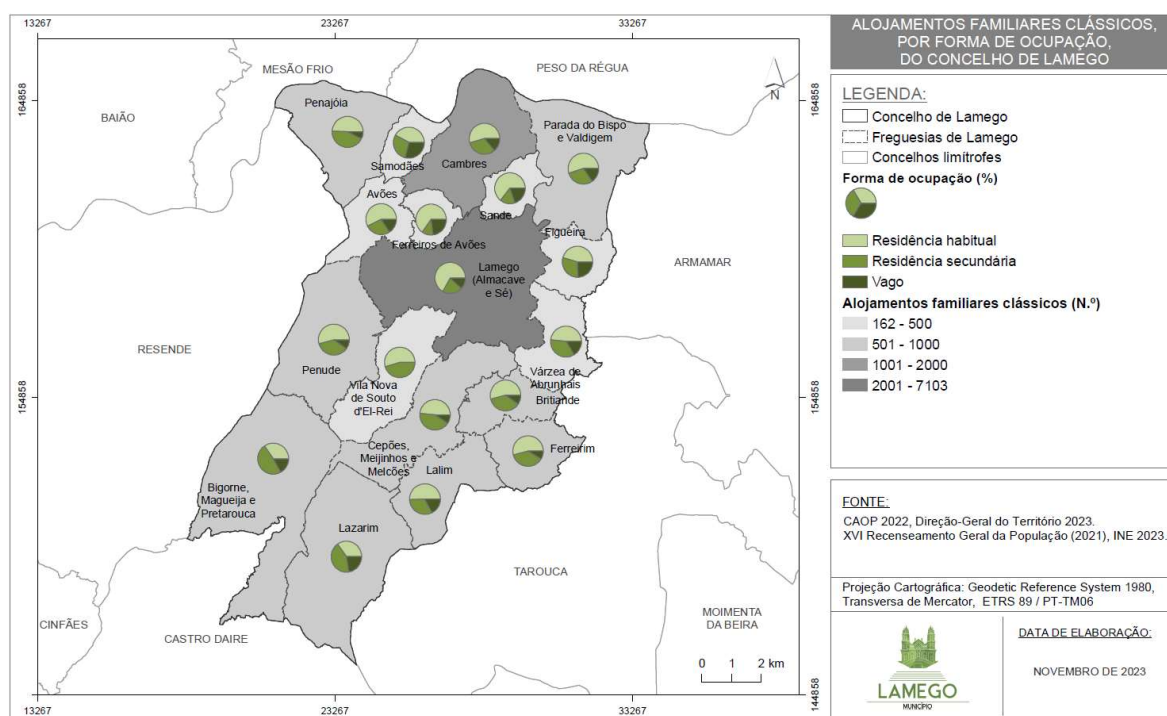


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

No mesmo ano, era na freguesia sede de concelho onde se localizava o maior número de alojamentos familiares clássicos vagos (854 alojamentos), correspondendo a 39,79% dos alojamentos vagos em todo o território concelhio.

Através do Mapa 20 é possível observar de forma mais perceptível a distribuição das formas de ocupação dos alojamentos familiares clássicos nas várias freguesias do concelho de Lamego.

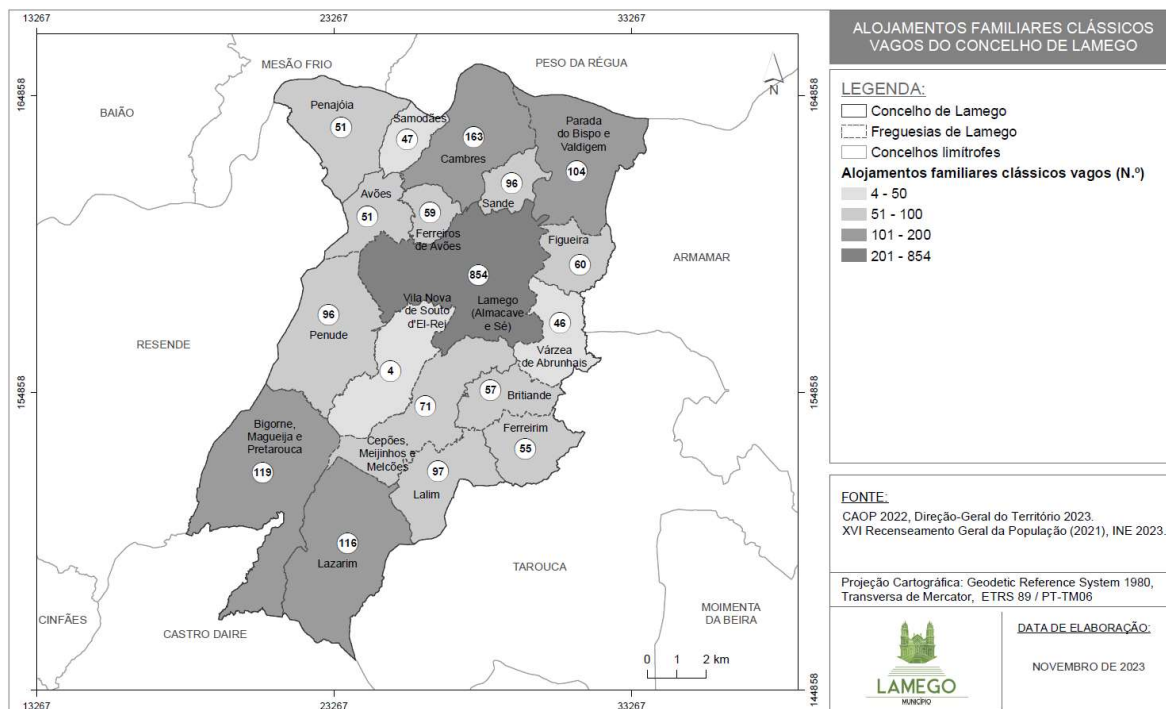
Mapa 20 | Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



O Mapa 21, por sua vez, detalha espacialmente o número de alojamentos familiares clássicos vagos, por freguesia, destacando-se pela maior concentração de alojamentos nestas circunstâncias, para além da freguesia sede do concelho, também as freguesias de Cambres (163 alojamentos), União das freguesias de Bigorne, Magueija e Pretarouca (119 alojamentos), Lazarim (116 alojamentos) e União das freguesias de Parada do Bispo e Valdigem (104 alojamentos), onde mais de uma centena de alojamentos se encontravam vagos.

Não obstante, quando observada a proporção dos alojamentos vagos no cômputo geral dos alojamentos familiares de cada freguesia, o panorama altera, passando a destacar-se as freguesias de Samodães (29,01%), Figueira (24,19%), Ferreiros de Avões (23,05%), Lazarim (22,70%) e Sande (20,17%), onde a proporção de alojamentos familiares vagos supera os 20%.

Mapa 21 | Alojamentos familiares clássicos vagos, por freguesia, do concelho de Lamego (2021)

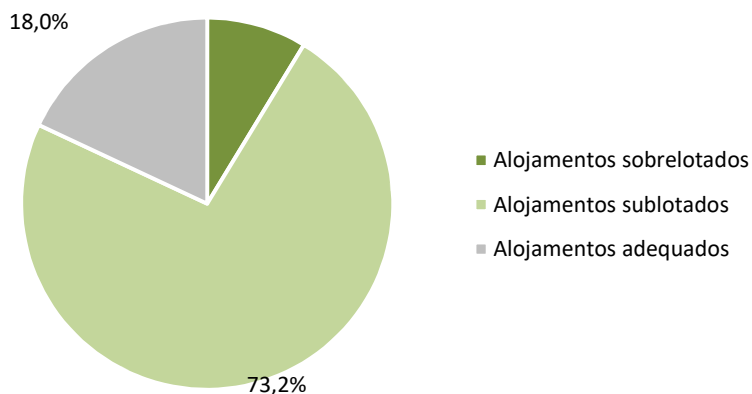


Acessibilidade e adequação

Quanto à adequação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, importa analisar a lotação dos mesmos por forma a aferir a sua adequabilidade face à dimensão das famílias do concelho de Lamego.

Em termos gerais, em 2021, cerca de 8,7% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontravam-se sobrelotados, correspondendo a 841 alojamentos. Em oposição, quase três quartos dos alojamentos encontrava-se em situação de sublotação (73,2%; 7.067 alojamentos), enquanto 18,8% dispunha de um número adequado de divisões (1.741 alojamentos) (Gráfico 23).

Gráfico 23 | Lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Lamego (2021)



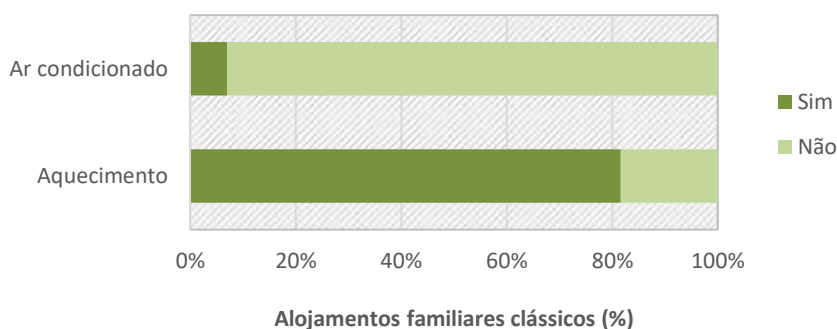
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Nas freguesias do concelho de Lamego, as proporções de alojamentos sobrelotados e sublotados estavam enquadradas com os valores concelhios. Contudo, destacam-se as freguesias de Avões (12,7%) e Penude

(13,0%) pelos mais elevados índices de sobrelotação; e a União das freguesias de Parada do Bispo e Valdigem (80,3%) pela proporção mais alta de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com divisões em excesso.

No que subjaz ao conforto térmico dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, conforme representado no Gráfico 24, 18,4% não tinha qualquer tipo de sistema de aquecimento (1.778 alojamentos) e 93,1% não dispunha de ar condicionado (8.979 alojamentos).

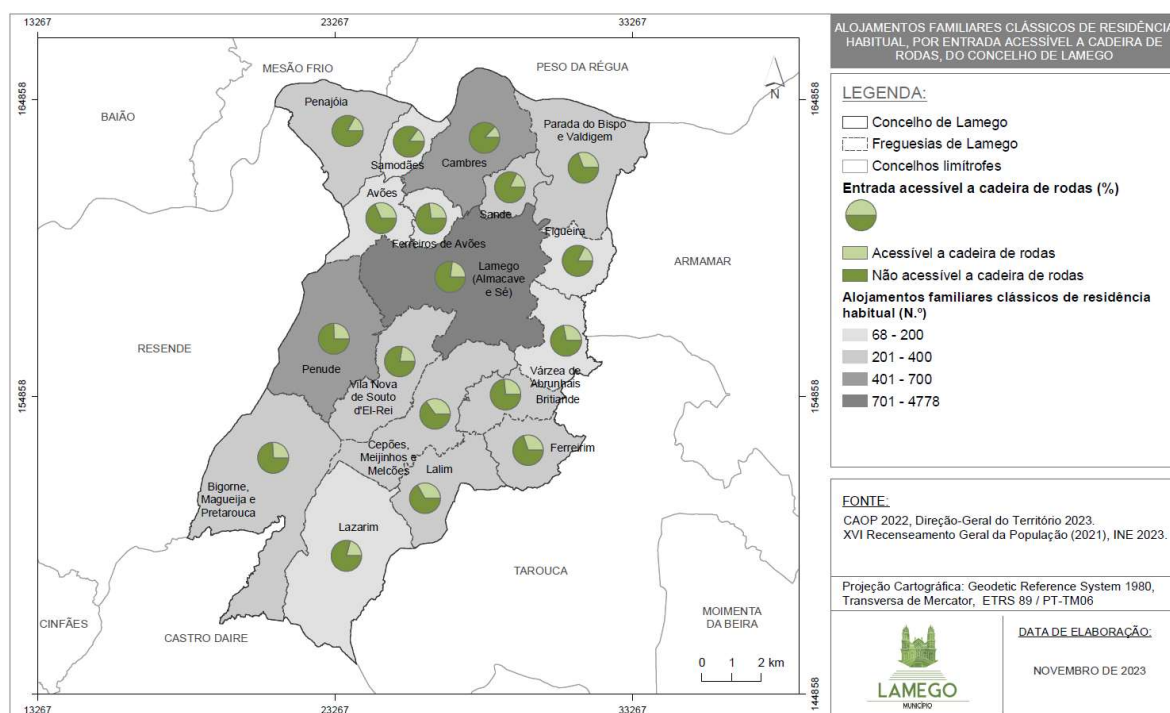
Gráfico 24 | Conforto térmico nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Lamego (2021)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Por fim, no que se refere a acessibilidades, 2.285 alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram acessíveis a cadeira de rodas, correspondendo a uma proporção de apenas 23,68%, de acordo com a informação disponibilizada pelos censos de 2021. Relativamente às freguesias do território concelhio, era na União das freguesias de Cepões, Meijinhos e Melcões onde se encontravam melhores condições de acessibilidades, pelo que mais de um terço dos seus alojamentos familiares clássicos de residência habitual tinha este acesso (34,74%; 132 alojamentos).

Mapa 22 | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por entrada acessível a cadeira de rodas e por freguesia, do concelho de Lamego (2021)



4.3 MERCADO DE HABITAÇÃO

Em Portugal, nas últimas décadas, a política de habitação focou-se, fundamentalmente, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de terem rendimentos mais elevados, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar – seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos (SEH, 2017).

O arrendamento e a reabilitação, em paralelo, nunca tiveram um desenvolvimento e um peso no mercado próximos da média da União Europeia, sendo setores tradicionalmente subdesenvolvidos. Dadas as características do mercado de habitação nacional, em que sobressaem a rigidez nas trajetórias residenciais, a degradação do edificado e a expressiva proporção de alojamento vagos, a reabilitação do edificado e urbana, por contraponto à construção nova e à expansão urbana, revelam-se indissociáveis da dinamização do mercado de arrendamento, enquanto respostas ao problema do acesso à habitação (SEH, 2017).

Tanto do lado da oferta como da procura, são diversos os obstáculos ao desenvolvimento do arrendamento habitacional em Portugal. Estes agravam-se mais ainda no desenvolvimento de um segmento de oferta para arrendamento a preços acessíveis, face aos rendimentos dos agregados familiares (SEH, 2017).

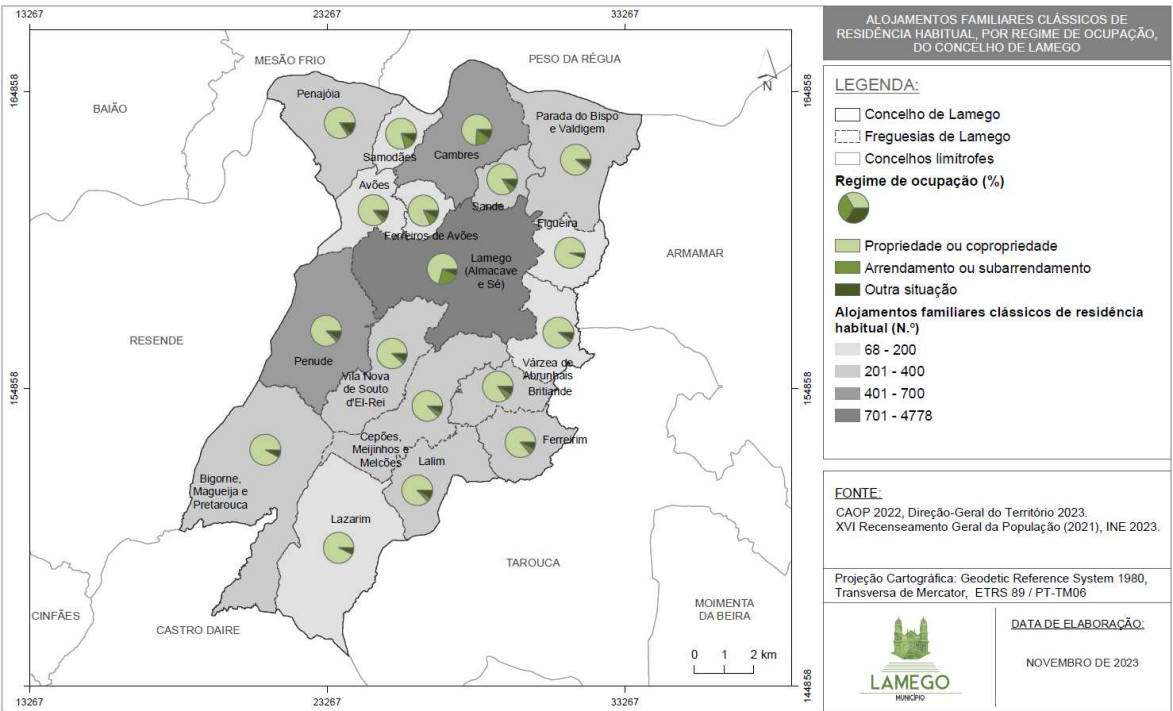
No contexto descrito, sobressai a necessidade de desenvolvimento de esforços para a adequação do mercado de habitação à procura, que implica um maior equilíbrio entre a oferta de alojamentos, o número de famílias e a diversidade de quadros familiares.

Após o estudo das dinâmicas de ocupação do território e da génese e caracterização do parque habitacional do concelho, importa entender a condição atual do mercado de habitação, como decorre a sua evolução de acordo com as necessidades anteriormente identificadas e a sua concordância com a realidade económica das famílias do concelho. Esta análise terá como principal enfoque identificar eventuais constrangimento e disfunções ao nível do mercado de habitação local.

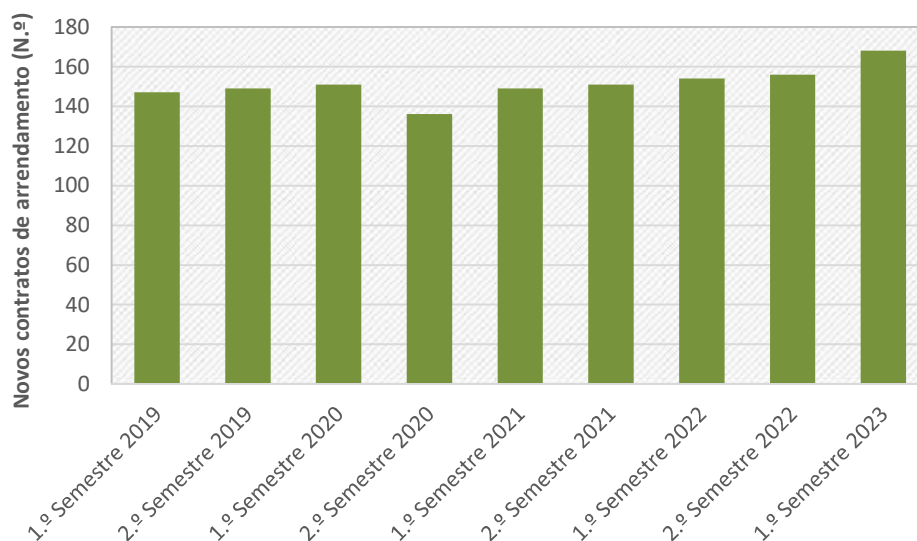
Dinâmica de arrendamento

Na década decorrida entre 2011 e 2021, verificou-se, no concelho de Lamego, o aumento de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (7,1%) e a diminuição daqueles que eram propriedade dos ocupantes (-4,3%). Não obstante, em 2021, 7.544 alojamentos eram habitados pelos proprietários, o que superava largamente o número de alojamentos arrendados (1.317) (Mapa 23).

Mapa 23 | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação e por freguesia, no concelho de Lamego (2021)



Relativamente à dinâmica de arrendamento, denota-se, em termos gerais, o aumento de novos contratos, de semestre para semestre, entre 2019 e 2023 (Gráfico 25).

Gráfico 25 | Novos contratos de arrendamento (N.º) no concelho de Lamego (2019-2023)

Fonte: Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, INE (2023).

No 1.º semestre de 2023 foram celebrados 168 novos contratos, registando-se um crescimento de 11,9%, entre o 1.º semestre de 2019 e o 1.º semestre de 2023.

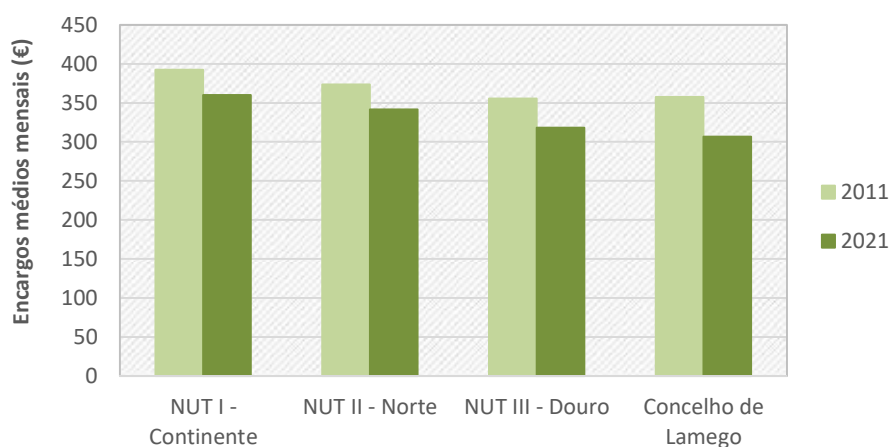
Comparativamente com o contexto nacional, o aumento percentual de novos contratos de arrendamento foi relativamente reduzido, uma vez que na NUT I – Continente este incremento é traduzido numa taxa de variação de 25,4%, sendo superiores, ainda, as taxas registadas na NUT II – Norte (28,1%) e NUT III – Douro (26,0%).

Encargos com habitação

Entre 2011 e 2021, os encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria diminuíram no concelho de Lamego (-50,92€). Entre as unidades territoriais que enquadram o território concelhio, estes encargos baixaram com menor expressão na NUT III – Douro (-37,14€), seguindo-se a NUT II – Norte (-31,92€) e a NUT I – Continente (-32,41€).

Com efeito, a aquisição de habitação própria representava, em 2021, encargos médios mensais de 306,81€ para as famílias do território concelhio, sendo mais reduzidos comparativamente ao contexto nacional (360,15€), regional (341,58€) e sub-regional (318,37€) (Gráfico 26).

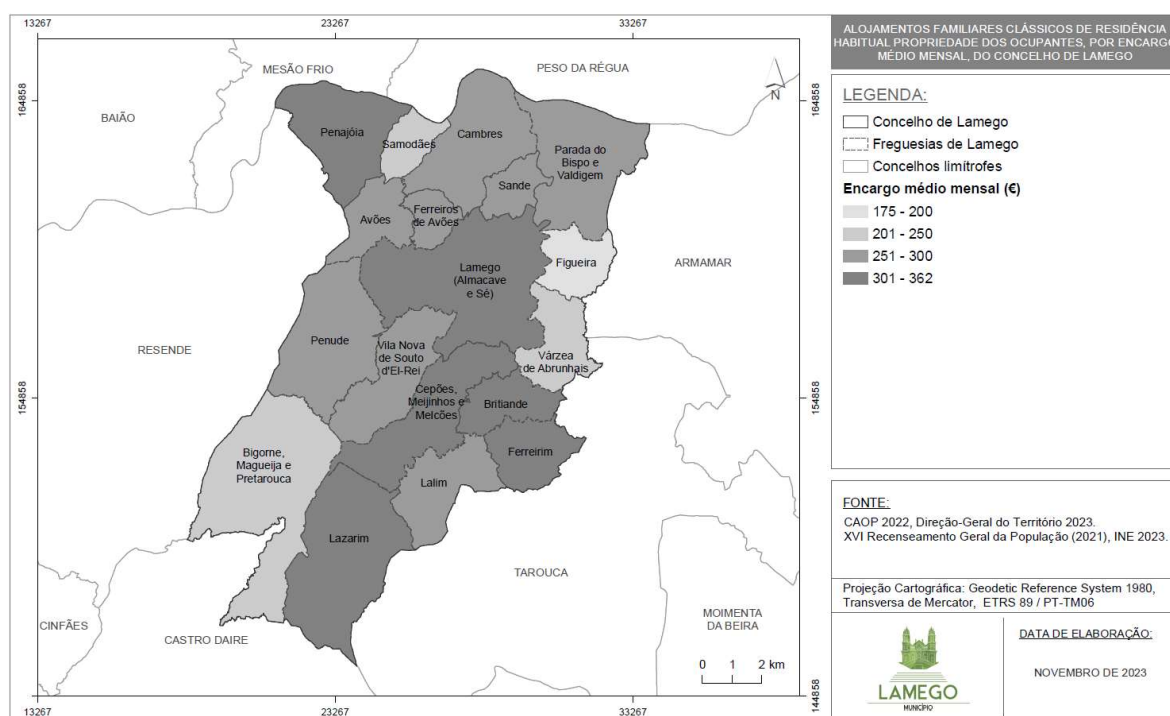
Gráfico 26 | Encargos médios mensais (€) por aquisição de habitação própria na NUT I - Continente, NUT II - Norte, NUT III - Douro e concelho de Lamego (2011-2021)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

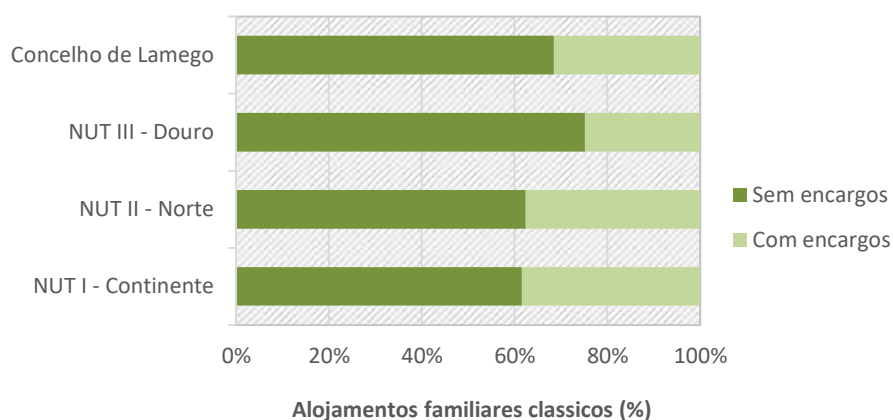
No concelho de Lamego, os encargos médios mensais eram mais elevados na União das freguesias de Cepões, Meijinhos e Melcões (362,31€) e mais baixos em Figueira (175,0€), conforme representado no Mapa 24.

Mapa 24 | Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, por encargos médio mensal e por freguesia, no concelho de Lamego (2021)



Todavia, no mesmo ano, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes não representava encargos mensais (5.162 alojamentos; 68,43%), sendo a proporção concelhia superior à registada a nível nacional (61,54%) e regional (62,42%) (Gráfico 27).

Gráfico 27 | Alojamentos familiares clássicos de residência propriedade dos ocupantes (n.º), com e sem encargos financeiros mensais por aquisição de habitação própria, na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Douro e Concelho de Lamego (2021)



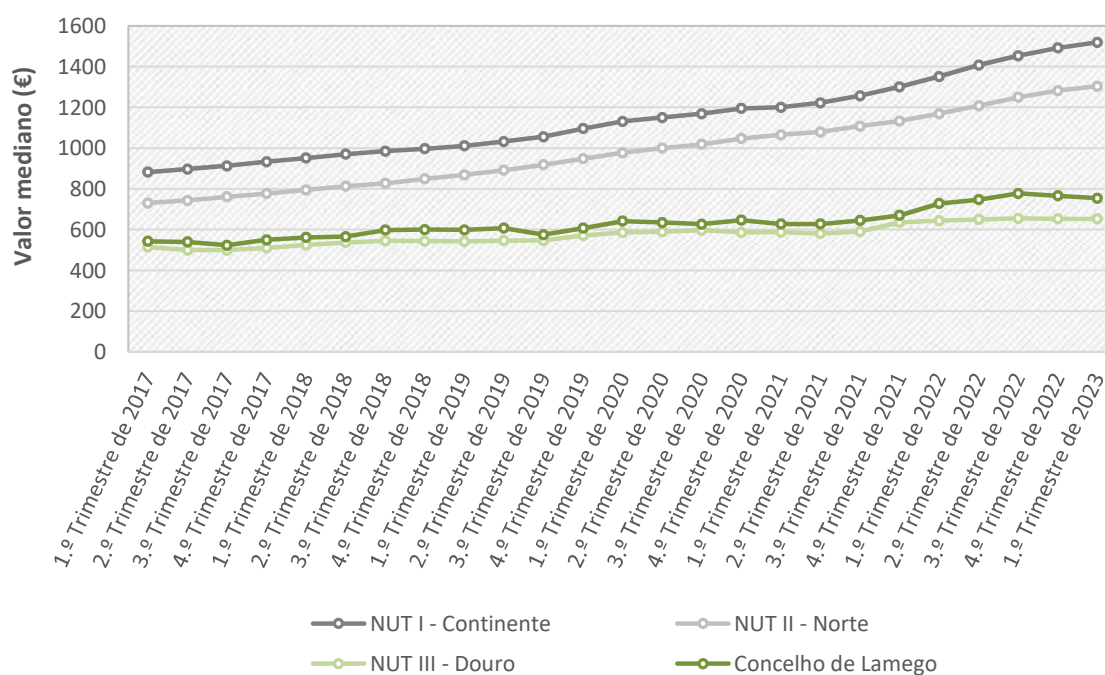
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2023).

Não obstante, dos 2.382 alojamentos com encargos financeiros mensais no território concelhio, em 2021, 18,8% enquadrava-se no escalão entre 200€ e 249,99€ (449 alojamentos); 17,2% entre 250€ e 299,99€ (409 alojamentos); e 12,6% entre 150 e 199,99€ (300 alojamentos).

Em termos gerais, também nas freguesias do concelho de Lamego se verificavam proporções mais elevadas de alojamentos enquadrados nos escalões de encargos mencionados.

Embora se tenha verificado uma diminuição dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria no último período intercensitário, o valor mediano das vendas por metro quadrado tem vindo a aumentar significativamente. Considerando o horizonte temporal compreendido entre o primeiro trimestre de 2017 e o primeiro trimestre de 2023, no concelho de Lamego, este valor aumentou 211€, fixando-se em 754€ nos últimos três meses em análise. Ainda assim, é um valor que se situava consideravelmente abaixo do registado na NUT I – Continente (1.519€) (Gráfico 28).

Gráfico 28 | Valor mediano (€) das vendas/m² de alojamentos familiares na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Douro e concelho de Lamego (2017-2023)

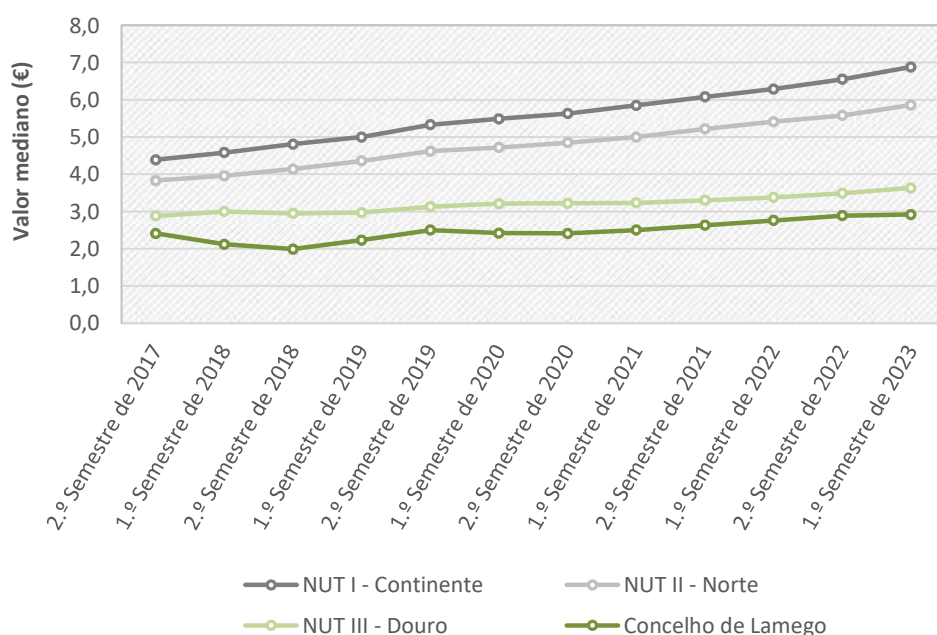


Fonte: Estatísticas de preços da habitação ao nível local, INE (2023).

A par do aumento do valor mediano das vendas, também o valor mediano das rendas por metro quadrado tem acompanhado a mesma tendência (Gráfico 29). No primeiro semestre de 2023, o referido valor fixava-se em 2,92€, no concelho de Lamego, o que representa um aumento de 0,51€ face ao segundo semestre de 2017, quando o mesmo valor era quantificado em 2,41€.

Quanto à informação mais recente, o valor mediano das rendas por metro quadrado era consideravelmente mais reduzido no concelho comparativamente à NUT I – Continente (6,88€), à NUT – II – Norte (5,86€) e à NUT III – Douro (3,63€).

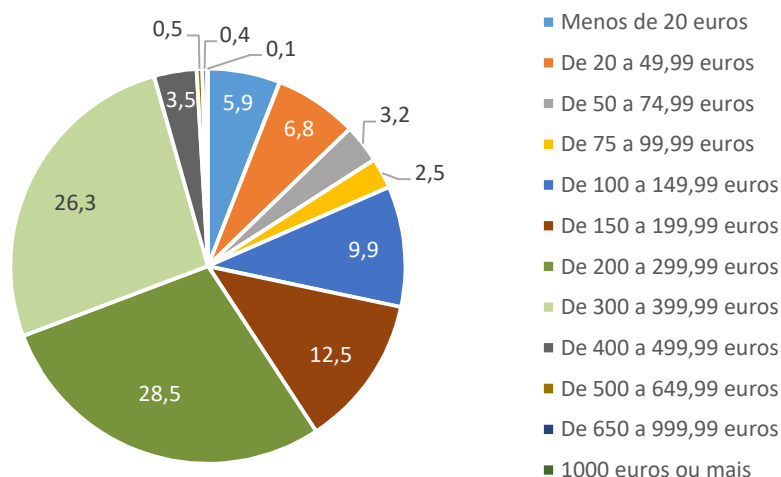
Gráfico 29 | Valor mediano (€) das rendas/m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na NUT I – Continente, NUT II – Norte, NUT III – Tâmega e Sousa e concelho de Lamego (2017-2023)



Fonte: Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, INE (2023).

Dos 1.317 alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, 28,5% estão associados a um valor de renda entre 200€ e 299,99€ (375 alojamentos). Em termos representativos seguem-se os seguintes escalões: de 300€ a 399,99€ (26,3%; 347 alojamentos); de 150€ a 199,99€ (12,5%; 164 alojamentos); e de 100€ a 149,99€ (9,9%; 130 alojamentos) (Gráfico 30).

Gráfico 30 | Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Lamego (2021)



Fonte: Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, INE (2023).

Nas diferentes freguesias do concelho de Lamego, em 2021, na sua generalidade, mantem-se a representatividade dos escalões de valor mensal de renda supramencionados.

4.4 SITUAÇÕES DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL

O acesso a uma habitação digna, a par da coesão territorial e espacial, também se constitui como um princípio preponderante na promoção da qualidade de vida dos cidadãos num determinado território.

De acordo com a ELH de Lamego, apesar do direito à habitação se revelar como uma das prioridades do município, *“a capacidade de reposta municipal é limitada e insuficiente para fazer face aos pedidos de apoio habitacional”*, fazendo com que seja necessário um reforço “dos meios e recursos municipais, no sentido de resolver as situações de carência que ainda persistem no território” (Município de Lamego, 2021).

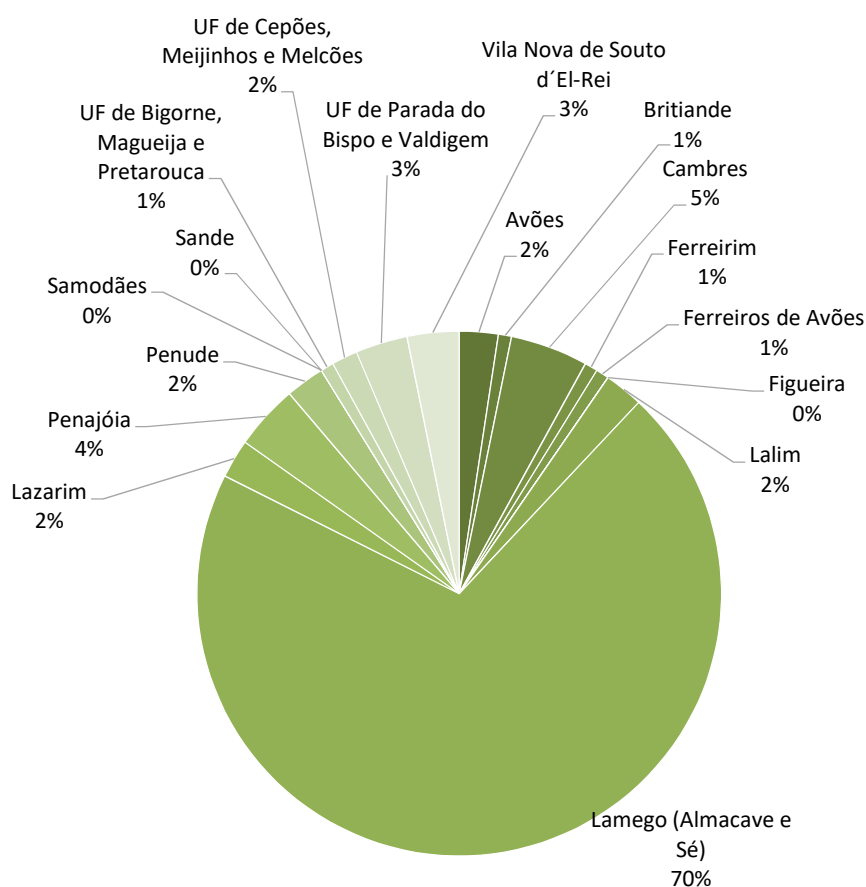
O desenvolvimento da ELH do Município assumiu como objetivo principal *“enquadrar e programar as soluções habitacionais a mobilizar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1º Direito”* e implicou um processo assente nos desafios e oportunidades do concelho, pretendendo implementar o apoio e a promoção de soluções que permitam as pessoas e os agregados em carência habitacional e financeira a acederem e suportarem o *“custo do acesso a uma habitação adequada”* (Município de Lamego, 2021).

O diagnóstico das carências habitacionais realizado em sede da ELH constitui, portanto, referência incontornável para a presente análise, representando as situações de mais grave carência e, consequentemente, de maior prioridade. Tais situações centram-se, fundamentalmente, nos núcleos de habitação social e nos pedidos de habitação, distribuindo-se pelas diferentes freguesias do território concelhio.

Em termos quantitativos, no território concelhio foram registados 165 pedidos de habitação, dos quais foram sinalizados 155 como correspondendo a situações de habitação indigna, abrangendo um total de cerca de 382 pessoas.

Entre os agregados sinalizados, a ELH destacou dois grandes grupos: aqueles que efetuaram pedido de atribuição de habitação social e aqueles que se pretendem candidatar ao programa 1º Direito. No cômputo geral destes dois grupos, os maiores números de agregados em condições habitacionais indignas concentravam-se na freguesia de Lamego (Almacave e Sé), Cambres e Penajóia, ainda que a grande maioria destes pedidos incida na freguesia de Lamego (aproximadamente 57%).

No Gráfico 31, apresenta-se a distribuição pelas freguesias do concelho de Lamego, tendo em conta o número de pedidos ainda ativos àquela data (125).

Gráfico 31 | Percentagem de pedidos de habitação por freguesia ainda ativos

Fonte: ELH (Município de Lamego, 2021)

No que diz respeito à dimensão dos agregados em situação de condição indigna, apesar de diversificada, sabemos que a média se centra nos 2,7 elementos, destacando-se a prevalência de agregados unipessoais e casais, o que incita a procura por tipologias de menor capacidade, como a prospetiva apresentada abaixo aponta (Quadro 7).

Quadro 7 | Prospetiva das tipologias adequadas à procura habitacional

TIPOLOGIA	AGREGADOS	
	N.º	%
T1	59	38,1
T2	47	30,3
T3	32	20,6
T4	13	8,4
T5	4	2,6
Concelho de Lamego	155	100

Fonte: ELH (Município de Lamego, 2021)

Contudo, deve ser tido em conta que devem ser acauteladas tipologias de maior dimensão, uma vez que poderão ocorrer qualquer tipo de alterações na composição dos agregados, fazendo com que deixe de haver capacidade de resposta, situação que se pretende evitar.

Quanto aos motivos que originam os pedidos de habitação social por situação condigna, o ELH refere que têm vindo a alterar-se, uma vez que 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”*, nomeadamente o valor das rendas. Este caso aplica-se aos agregados que habitam em casas arrendadas, onde se verifica o aumento das situações de incumprimento no pagamento.

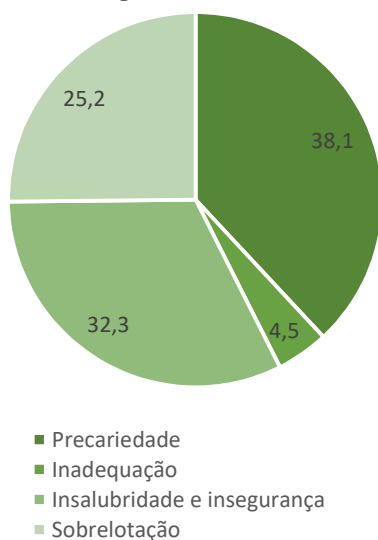
Por outro lado, em situações mais extremas onde há uma maior dificuldade de acesso a uma habitação digna, são cada vez mais *“os agregados que habitam temporariamente em casas cedidas por terceiros, algumas com poucas condições de habitabilidade, tipificando situações de precariedade a que se somam situações de sobrelotação nos casos em que estes agregados coabitam em casas de familiares e/ou amigos”*.

Posto isto, a “precariedade” é o motivo pelo qual 38,1% dos agregados (59 agregados) se encontra em estado de carência habitacional e recorrem aos pedidos de habitação. Seguem-se os casos de “insalubridade e insegurança” com 32,3% dos pedidos (50 agregados), a “sobrelotação” com 25,2% (39 agregados) e, por último, a “inadequação” com 4,5% (7 agregados) (Gráfico 32).

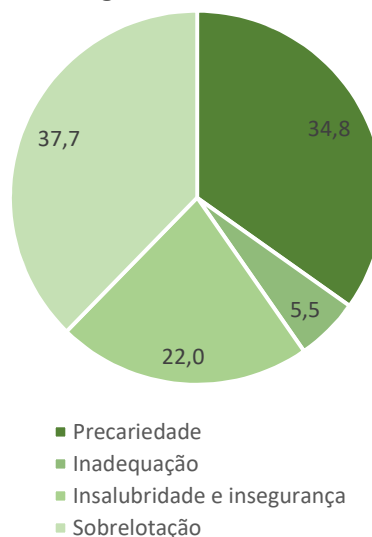
Note-se que, apesar do número de agregados com pedido de habitação se fixar nos 155, são abrangidas um total de 382 pessoas. Assim, a “sobrelotação” é o motivo que atinge a maior percentagem de pessoas (144), seguida da “precariedade” (133).

Gráfico 32 | Percentagem dos agregados e das pessoas abrangidos por condição indigna de habitação

% de agregados abrangidos



% de pessoas abrangidas



Fonte: ELH (Município de Lamego, 2021)

O Quadro 8 explana detalhadamente as carências sinalizadas, por situação habitacional e condição indigna, tendo em conta o número e a percentagem dos agregados e das pessoas afetadas. Destaca-se que das situações de carência apresentadas, 2,6% dos agregados (4 agregados unipessoais) se encontram em

situação de sem-abrigo, bem como 1,3% dos agregados (2 agregados que abrange, 5 pessoas) se encontram em situação de “pessoas vulneráveis vítimas de violência doméstica”, estão identificadas como situações específicas de vulnerabilidade, segundo os pressupostos do Programa 1.º Direito.

Quadro 8 | Percentagem e número de pessoas abrangidas pelos pedidos de habitação

SITUAÇÃO HABITACIONAL	CONDIÇÃO INDIGNA	NECESSIDADES HABITACIONAIS			
		Agregados (n.º)	Proporção (%)	Pessoas (n.º)	Proporção (%)
Situação específica	Precariedade (Núcleo precário)	29	18,7	80	20,9
	Precariedade (Pessoas vulneráveis sem abrigo)	4	2,6	4	1,0
	Precariedade (Pessoas Vulneráveis vítima de violência doméstica)	2	1,3	5	1,3
Habitação arrendada	Inadequação	4	2,6	12	3,1
	Insalubridade e insegurança	2	1,3	2	0,5
	Precariedade	10	6,5	20	5,2
	Sobrelotação	2	1,3	8	2,1
Habitação própria	Inadequação	3	1,9	9	2,4
	Insalubridade e insegurança	27	17,4	51	13,4
Habitação social	Sobrelotação	19	12,3	80	20,9
Outra situação	Insalubridade e insegurança	21	13,5	31	8,1
	Precariedade	14	9,0	24	6,3
	Sobrelotação	18	11,6	56	14,7
Total do concelho de Lamego		155	100	382	100

Fonte: ELH (Município de Lamego, 2021)

Aliando os dados apresentados acima e a estratégia definida para o território de Lamego como “*Um território qualificado e atrativo com habitação condigna e acessível para todos(as)*”, o Município enquadrou os pedidos de apoio habitacional das seguintes situações:

- 🏠 “Agregados a quem será atribuída 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].”

Importa mencionar que o Município de Lamego assinou um Acordo de Colaboração com o IHRU, I.P. para financiamento das soluções habitacionais previstas na ELH, onde se “*define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar ao abrigo do programa 1.º Direito para 106 (cento e seis) agregados, correspondentes a 290 (duzentas e noventa) pessoas, que vivem em condições habitacionais indignas no Município*” (Acordo de Colaboração, 2022). As soluções habitacionais definidas pelo Município para dar resposta às carências da população são a construção de prédios ou empreendimentos habitacionais e a aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

Contudo, posteriormente, em dezembro de 2023, o município de Lamego aprovou e remeteu ao IHRU, I.P. a 1.ª alteração da ELH, a fim da atualização das situações de carência habitacional e da definição das respetivas soluções, uma vez que ainda não tinham sido assinados quaisquer contratos com vista à sua

execução e o município entendia que a ELH necessitava de ser ajustada para dar resposta à atual realidade económica, social e habitacional do concelho. A proposta mereceu concordância por parte do IHRU e, por sua vez, foi realizado o aditamento ao Acordo de Colaboração.

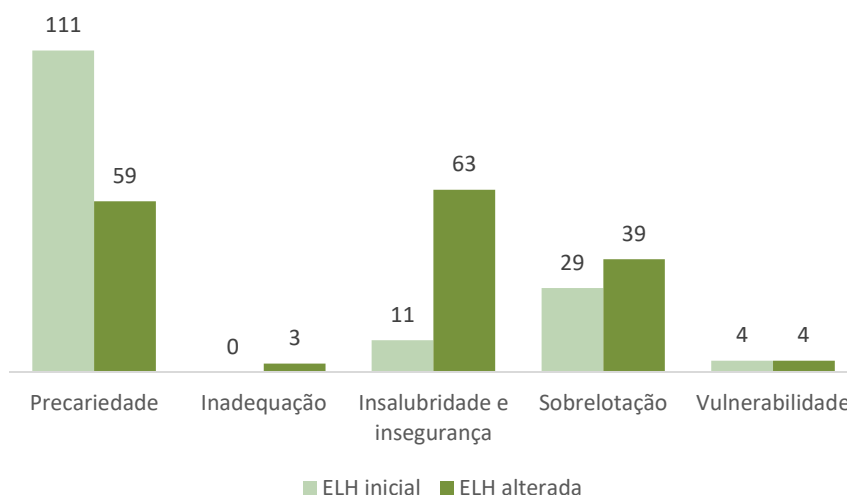
Refira-se que as alterações consubstanciaram as seguintes mudanças à ELH:

- 🏠 Atualização do número de agregados/pessoas abrangidas;
- 🏠 Introdução de novas soluções habitacionais;
- 🏠 Readequação dos prazos e montantes de investimento.

Cumpra indicar que, sobre os pedidos de apoio habitacional, estes foram enquadrados na tipificação previamente referenciada, correspondente a *“agregados cuja solução habitacional será promovida no âmbito de uma candidatura própria do Município ao abrigo do 1.º Direito”*, passando de 106 para 119.

Portanto, a alteração da ELH informou sobre o agravamento do quadro de referência das carências habitacionais, com o aumento de 8% do número de agregados (Gráfico 33).

Gráfico 33 | Agregados abrangidos por condição indigna de habitação antes e depois da alteração à ELH



Fonte: ELH (Município de Lamego, 2023)

O Gráfico 33 evidencia que a conjuntura relativa ao tipo carências habitacionais mudou substancialmente, uma vez que os agregados estavam previamente sinalizados, maioritariamente, pela condição de precariedade, enquanto o contexto atual indica a insalubridade e insegurança como o fator quantitativo mais significativo.

Em suma, e em consonância com a atualização da ELH, no final do ano de 2023, contabilizavam-se 168 agregados sinalizados em situação de grave carência habitacional, abarcando um total de 418 pessoas.

5. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS

Este capítulo procura materializar um levantamento dos recursos habitacionais existentes no território concelhio e passíveis de mobilização, enquanto potencialidades locais rentabilizáveis em prol da concretização da política local de habitação. Para o efeito, caracteriza-se a oferta de habitação pública existente e afere-se sobre a existência de terrenos com aptidão para uso habitacional.

5.1 OFERTA DE HABITAÇÃO PÚBLICA

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), cujo sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação foram aprovado pela RCM n.º 50-A/2018, de 02 de maio, reconhece que uma *“oferta pública de habitação disponibilizada às famílias com base nos seus rendimentos é fundamental para dar resposta às situações dos grupos mais carenciados. Não obstante, a garantia do acesso de todos a uma habitação adequada exige uma graduação dos instrumentos e uma mobilização da oferta, tanto pública como privada, que permita alcançar esta nova abrangência de beneficiários e de objetivos, otimizando e maximizando a utilização dos recursos públicos”*.

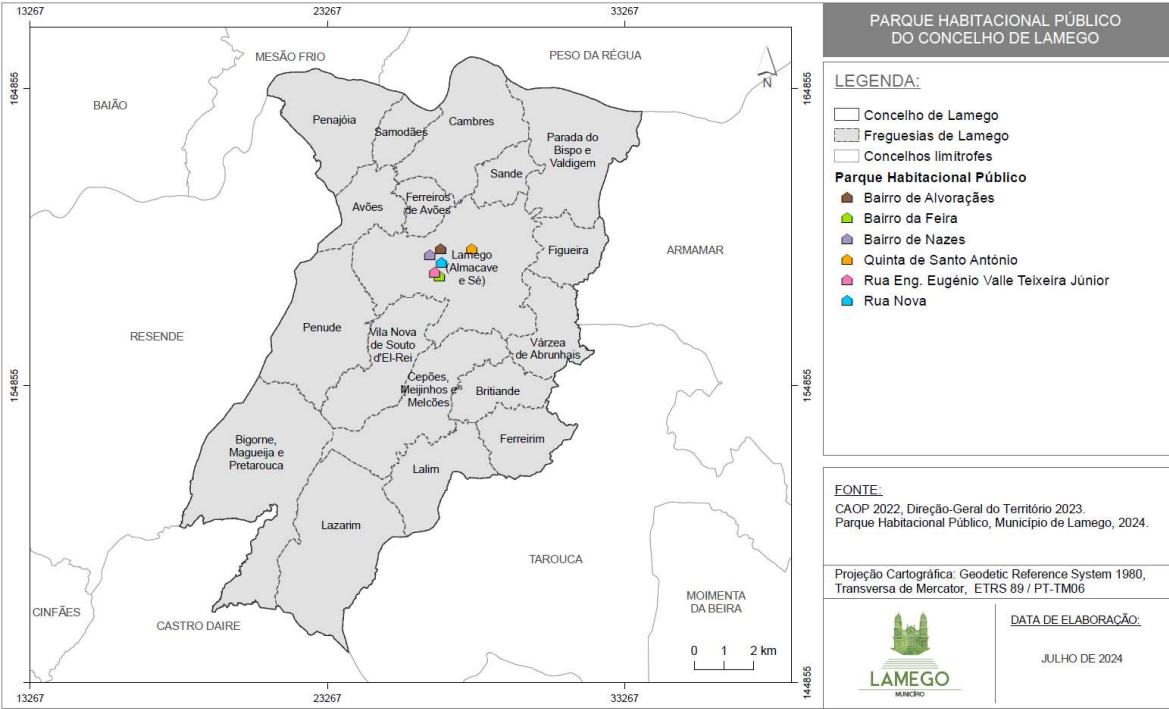
Prevê, ainda, o mesmo documento legal que uma *“política de habitação que combine as duas lógicas está, portanto, melhor preparada para fazer face ao caráter mutável das necessidades de habitação das famílias ao longo do seu ciclo de vida e às características específicas dos territórios e aos recursos existentes em cada momento, evitando situações de iniquidade social e contribuindo para o acesso de todos a uma habitação adequada, para a melhoria das condições de vida da população e para a coesão socioterritorial”*.

No contexto descrito, e reconhecendo a importância da oferta pública de habitação, enquanto complemento à oferta privada e contributo, inclusive, para a regulação dos preços de mercado, importa no presente instrumento proceder a uma análise da oferta de habitação pública no concelho de Lamego.

Parque habitacional municipal

O parque habitacional de promoção pública (habitação social) de Lamego é constituído por um total de 82 fogos habitacionais, distribuídos por seis localizações distintas, embora todas situadas em Lamego (Almacave e Sé), freguesia sede do concelho (Mapa 25).

Mapa 25 | Parque habitacional público no concelho de Lamego (2024)



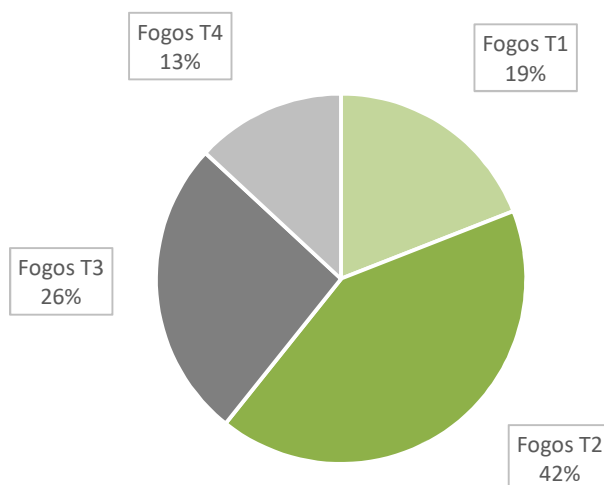
Analisando a distribuição pelos diferentes complexos habitacionais existentes, detalhada no Quadro 9, é possível constatar que a maioria dos fogos habitacionais estão localizados na Quinta de Santo António (46 fogos), seguindo-se o Bairro de Alvorações (23 fogos), o Bairro da Feira (7 fogos), a Rua Eng. Eugénio Valle Teixeira Júnior (5 fogos), o Bairro de Nazes (2 fogos) e, por fim, a Rua Nova (1 fogo).

Quadro 9 | Fogos do parque habitacional de promoção pública de Lamego (N.º)

LOCALIZAÇÃO	FOGOS (N.º)	TIPOLOGIA (N.º)			
		T1	T2	T3	T4
Bairro da Feira	7	0	6	1	0
Bairro de Alvorações	23	0	7	7	9
Bairro de Nazes	2	0	2	0	0
Quinta de Santo António	46	16	17	11	2
Rua Eng. Eugénio Valle Teixeira Júnior	5	0	2	3	0
Rua Nova	1	0	1	0	0
TOTAL	84	16	35	22	11

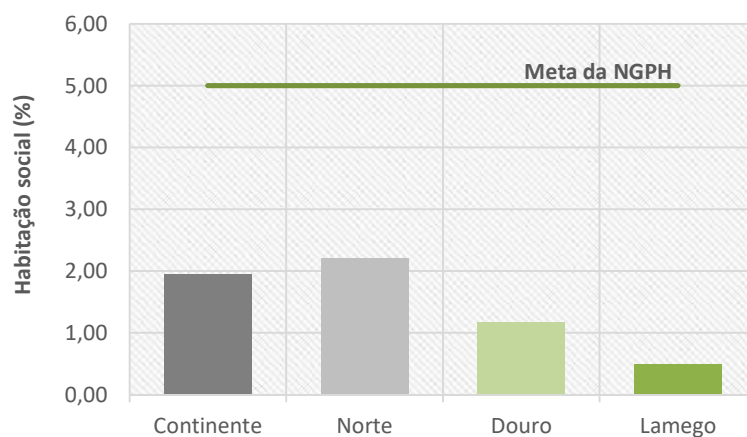
Fonte: Caracterização do parque de habitação social (Município de Lamego, 2024)

Relativamente à tipologia, prevalecem os fogos de tipologia T2, que representam 42% do parque habitacional municipal, o correspondente a 35 fogos (Gráfico 34). Seguem-se, em termos de representatividade, os fogos de tipologia T3 (26%, o equivalente a 22 fogos), de tipologia T1 (19%, o equivalente a 16 fogos) e, finalmente, a tipologia T4 (13%, o equivalente a 11 fogos).

Gráfico 34 | Tipologias de fogos do parque habitacional de promoção pública de Lamego (%)

Fonte: Caracterização do parque de habitação social (Município de Lamego, 2024)

O número total de fogos do parque habitacional municipal evidencia uma reduzida expressividade da habitação com apoio público no conjunto habitacional do concelho de Lamego, representando cerca de 0,5% do total de alojamentos familiares clássicos do concelho (Gráfico 35). Essa baixa expressividade, embora mais acentuada no concelho de Lamego, é comum às unidades territoriais onde o concelho de encontra inserido, verificando-se proporções sempre abaixo dos 2,5%²⁰.

Gráfico 35 | Proporção dos fogos de habitação com apoio público no parque habitacional (%)

Fonte: Inquérito à caracterização da habitação social (INE, 2016); Caracterização do parque de habitação social (Município de Lamego, 2024)

O panorama descrito permite constatar que, na generalidade do território nacional, e tomando como referência das unidades territoriais em análise, a representatividade da habitação com apoio público se situa, segundo dados estatísticos de 2015, substancialmente abaixo da meta estabelecida pela Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que aponta para uma proporção de 5% em 2024.

²⁰ A análise da proporção da habitação social no conjunto habitacional das NUT I – Continente, NUT II – Norte e NUT III – Douro tem por base a informação estatística do inquérito à caracterização da habitação social, cujo ano de referência é 2015.

Relativamente ao estado de conservação do parque habitacional público do concelho, de acordo com a Estratégia Local de Habitação (ELH), em 2021, o mesmo apresenta boas condições de habitabilidade, sendo periodicamente objeto de obras de manutenção e conservação realizadas pelo Município.

A mesma estratégia reconhecia já, porém, que a atual oferta municipal era limitada e insuficiente para uma resposta efetiva às carências habitacionais verificadas no território e à procura de apoio habitacional por parte da população concelhia, conforme é reforçado, aliás, pela análise das situações de grave carência habitacional realizada anteriormente neste documento.

Soluções habitacionais de promoção municipal programadas na ELH

Complementarmente à caracterização do parque habitacional municipal atualmente existente, e tendo em conta estar a decorrer o período de vigência da ELH de Lamego, aprovada em 2021 e revista em 2023, importa fazer menção às soluções habitacionais nela previstas, nomeadamente aquelas que têm relação e implicação direta na oferta pública de habitação no território concelhio.

Para responder às situações de mais gravosa carência habitacional no concelho, a ELH preconiza, na sua 1.ª alteração (2023), como modalidades de soluções habitacionais:

-  A construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
-  A aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
-  A reabilitação de frações ou de prédios habitacionais.

Entre as soluções preconizadas na ELH, destaca-se uma aposta na reabilitação de património edificado municipal que, no seu conjunto, permitirá criar 8 novos fogos para arrendamento apoiado, nas localidades de Casas de Ponte de Pau (3 fogos), São Gens (2 fogos), Nazes (1 fogo) e Quinta de Santo António (2). A essas intervenções junta-se uma ação no antigo edifício da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Lamego, que, no âmbito de um contrato de comodato, será cedido ao Município para reabilitação e criação de 3 fogos de habitação social.

Na totalidade, e até 2026, prevê-se, como respostas habitacionais, a reabilitação de 41 fogos (dos quais 11 referentes a edificado municipal) e a construção de 108 empreendimentos de habitação social a custos controlados, estando a respetiva operacionalização a ser levada a cabo através de um acordo de colaboração entre o Município de Lamego e o IHRU, I.P (Quadro 10).

Quadro 10 | Soluções habitacionais programadas na ELH

SOLUÇÃO HABITACIONAL	TIPO	FOGOS (N.º)
Construção de habitação social de custos controlados em Nazes	Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados	64
Construção de habitação social de custos controlados em Cambres	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	18
Construção de habitação social de custos controlados em Encosta de Nazes		26
Reabilitação de edificado em Casas de Ponte de Pau	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	3
Reabilitação de edificado em São Gens		2
Reabilitação de edificado em Nazes		1
Reabilitação de edificado em Casas de Quinta de Santo António		2
Reabilitação de edificado (Apartamentos dos bombeiros)		3

SOLUÇÃO HABITACIONAL	TIPO	FOGOS (N.º)
Total		119

Fonte: ELH – 1.ª revisão (Município de Lamego, 2023)

No que concerne à construção nova, resultado das diligências levadas a cabo pelos serviços municipais, terão já sido identificadas as localizações adequadas para a construção de empreendimentos de custos controlados, bem como as respetivas necessidades de solo e infraestruturação.

Como resultado das intervenções descritas, prevê-se uma substancial ampliação da oferta de habitação pública no concelho de Lamego, que permitirá incrementar a representatividade da habitação com apoio público até 2026, ano em que se estima uma proporção na ordem dos 1,1%.

Bolsa de alojamento urgente e temporário

Não existem, no concelho de Lamego, fogos do parque habitacional municipal destinados a integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT).

5.2 ÁREAS DISPONÍVEIS COM VOCAÇÃO PARA USO HABITACIONAL

A análise dos recursos habitacionais e potencialidades locais passíveis de serem mobilizadas, no concelho de Lamego, implica também uma aferição das áreas disponíveis com vocação para uso habitacional, como forma de avaliar a sua adequação às necessidades habitacionais (atuais e futuras), identificar eventuais desajustes, nomeadamente com vista à sua potencial mitigação através da estratégia e programa de medidas a preconizar neste instrumento, bem como na devida articulação com o PDM (em revisão).

Espaços a consolidar

Na perspetiva de conhecer a capacidade instalada e estimar o potencial de crescimento do parque habitacional, estabeleceu-se uma metodologia que identifica as áreas com capacidade construtiva para soluções habitacionais. Tratam-se de espaços expectantes e, portanto, não estão ocupados em termos edificatórios, pelo que podem constituir-se como fundamentais para atender às necessidades habitacionais, atuais e futuras. Por conseguinte, também se determina o número estimado de alojamentos que estas áreas poderão acolher.

Nos subpontos seguintes descrevem-se as etapas subjacentes a este exercício e respetivos resultados.

1. Determinação das áreas expectantes

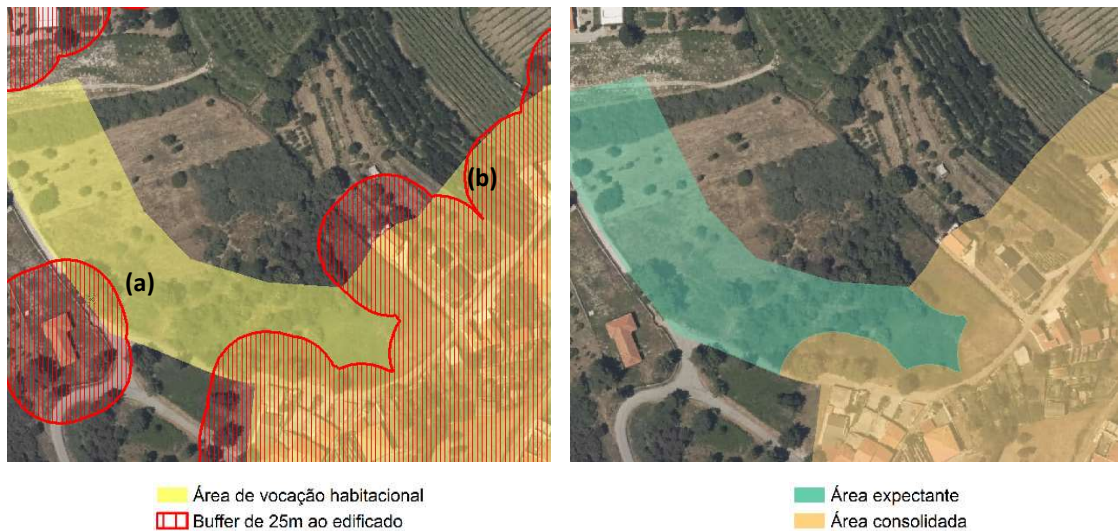
Atentando ao solo urbano (urbanizado e urbanizável) e solo rural do PDM em vigor, particularmente às categorias de solo com possibilidade de construção habitacional²¹, bem como à área consolidada, esta definida a partir de um *buffer* de 25 metros às edificações existentes²², foram determinadas as **áreas expectantes**.

²¹ Espaços Centrais; Espaços Residenciais (nível 1, 2 e 3); Espaços Residenciais de Expansão (nível 1, 2 e 3); Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa.

²² Cartografia de base de 2022.

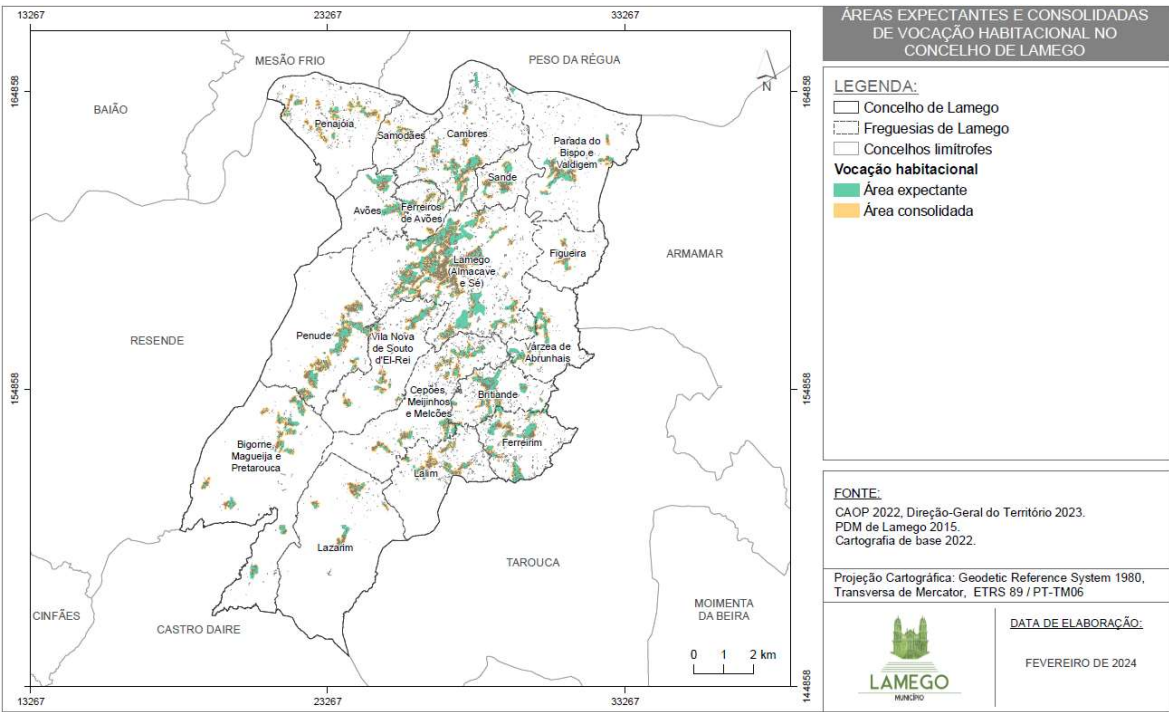
Note-se que áreas consolidadas, quando incidentes nos espaços com capacidade construtiva habitacional e de dimensão inferior a 500 m², foram excluídas por constituírem pequenas áreas livres nos limites de aglomerados **(a)**, tendo sido ainda harmonizado o desenho destas quando identificadas “reentrâncias” também inferiores a 500 m² **(b)**, conforme se apresenta na Figura 4.

Figura 4 | Exemplo de acerto metodológico na determinação das áreas expectantes e consolidadas



Face ao exposto, as áreas expectantes totalizam **220,0 ha**, o que corresponde a 19% da área disponível com vocação para o uso habitacional, conforme se ilustra no Mapa 26.

Mapa 26 | Áreas expectantes e consolidadas de vocação habitacional no concelho de Lamego (2022)



2. Estimativa da dimensão da parcela disponível

Um *buffer* de 25m a um determinado ponto/edificação, resulta numa área de cerca de **0,2 ha**, pelo que se considera esta a dimensão estimada de uma parcela.

Área de *buffer* 25 m a uma edificação = 0,2 ha

3. Definição da capacidade máxima do solo

A partir do indicativo de que o solo expectante acomoda 220,0 ha e que cada parcela corresponde a uma área de 0,2 ha, a capacidade máxima do solo é de aproximadamente **1 100 parcelas**.

220,0 ha / 0,2 ha = 1 100 parcelas

4. Contagem do n.º de alojamentos

Visto que, de acordo com os Censos de 2021, o concelho possui 12.415 edifícios e 16.685 alojamentos familiares clássicos, a média de alojamentos por edifício corresponde a 0,7. Daqui se retira que é possível a criação de **770 alojamentos**.

1 100 parcelas (edifícios) * 0,7 = 770 novos alojamentos

6. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Marcando o culminar da componente de diagnóstico da CMH, no sexto capítulo é feita uma sistematização dos principais referenciais de caracterização demográfica, socioeconómica, habitacional e urbanística, retratada nos capítulos anteriores, procurando estabelecer o quadro síntese das carências e dos recursos habitacionais (e potencialidades locais) do território concelhio.

6.1 PRINCIPAIS DINÂMICAS E TENDÊNCIAS TERRITORIAIS

Indicadores demográficos

Com cerca de **165 km²**, Lamego é o segundo concelho da sub-região do Douro mais **densamente povoado**, registando **147 habitantes por km²**, atendendo aos **24.312 residentes** em 2021.

Entre 2011 e 2021, o território concelhio registou uma perda de 2.379 residentes (-8,9%), situação transversal a todas as freguesias. No entanto, importa destacar a sede de concelho, uma vez que esta alberga quase metade da população (49,7%).

Em termos de **estrutura demográfica**, o concelho assistiu, no último período intercensitário, a um duplo envelhecimento, caracterizado por uma quebra generalizada da população até aos 54 anos e um acréscimo do número de efetivos de idade superior a esta.

Quanto à **estrutura familiar**, em 2021, existiam no território cerca de 9.653 agregados domésticos privados, representando uma variação de -2,0% relativamente a 2011, estando os mesmos concentrados principalmente na freguesia de Lamego (Almacave e Sé) (49,5%). Relativamente à sua **composição**, prevaleciam os agregados com 2 pessoas (34,1%), constituindo esta a única proporção acima dos 30%. Por outro lado, houve uma clara tendência de crescimento dos agregados de dimensão mais reduzida, com uma variação de 17,5% dos agregados unipessoais e de 12,8% dos agregados compostos por 2 pessoas, enquanto diminuíram os agregados de maior dimensão.

A **dinâmica migratória** registada no concelho desde 2011, traduz-se, na generalidade, numa maior saída de residentes do que aqueles que entraram, resultando em saldos migratórios anuais negativos. Não obstante, nota-se uma inversão de tendência a partir de 2020, registando-se em 2022, um saldo migratório positivo (+110 indivíduos).

O saldo natural, por sua vez, tem registado uma tendência antagónica ao saldo migratório, de tal modo que, em 2022, o concelho patenteia um saldo natural negativo (-208 indivíduos).

Indicadores socioeconómicos

As **atividades económicas** enquadradas no setor terciário eram, em 2021, mais representativas, abarcando 71,3% da população empregada, comparativamente àquelas agregadas pelos setores primário (9,2%) e secundário (19,5%). Não obstante, entre 2011 e 2021, os setores terciário e secundário perderam expressividade (-7,6% e -17,1%, respetivamente). Ainda assim, o setor terciário predomina na totalidade das freguesias, com exceção de Figueira, onde quase metade dos seus residentes laborava no setor primário.

Observando o **nível de instrução**, em 2021 mais de um quarto da população residente tinha o 1.º CEB concluído (26,8%), enquanto 14,5% havia terminado o Ensino Superior. Em termos evolutivos, apresenta-se

uma tendência de melhoria dos níveis de escolarização da população, com a redução do número de indivíduos com os níveis de ensino mais baixos.

No que se refere à **condição da população residente perante o trabalho**, uma significativa porção dos habitantes do concelho de Lamego era ativa (42,5%; 10.327 efetivos), dos quais 9.268 encontravam-se empregados (89,8%). No entanto, destaca-se o facto da população inativa ser superior (47,1%) distribuindo-se entre reformados (53,2%), estudantes (14,2%), domésticos (10,4%), incapacitados (4,1%) e outros casos (18,2%).

A **taxa de desemprego**, por sua vez, evidencia uma tendência de quebra, passando de 14,5% em 2011, para 10,3% em 2021 (-4,3%). Também o número de **beneficiários de RSI** denota um decréscimo (-3,5%), entre 2011 e 2022. Com efeito, o trabalho é o **meio de subsistência** mais representativo da população residente (42,7%), seguindo-se a reforma / pensão (30,4%) e os efetivos a cargo da família (15,5%).

Em paralelo com tais tendências, o **poder de compra per capita** tem vindo a oscilar desde 2009 e mantém-se bastante aquém do valor nacional e regional, ainda que superior ao da sub-região do Douro. Tendência similar é observada no **ganho médio mensal** auferido pelos trabalhadores de Lamego, que se fixava, em 2021, em 984,5€, traduzindo numa variação de 22,1% face a 2011. Ainda assim, no último ano, o ganho médio foi inferior ao contabilizado a nível nacional, regional e sub-regional.

Indicadores urbanísticos

O território caracteriza-se por uma **ocupação alicerçada na sede de concelho**, que constitui uma centralidade à escala regional, e nos restantes aglomerados que apresentam uma dimensão mais reduzida e se distribuem, de forma disseminada, no território.

No ano de 2022 contabilizaram-se 41 **edifícios concluídos** e 54 **licenciados** para obras de edificação no concelho, com uma evidente prevalência das obras destinadas a habitação familiar (75,6% dos edifícios concluídos e 79,6% dos licenciados), comparativamente com outros destinos (24,4% dos edifícios concluídos e 20,4% dos licenciados).

São as construções novas as mais representativas do total das obras de edificação concluídas (20 edifícios para habitação familiar e 4 para outros destinos), comparativamente com as ampliações, alterações e reconstruções (11 obras em habitação familiar e 6 em edifícios afetos a outros fins).

Cenário contrário é observado relativamente ao número de edifícios licenciados, prevalecem as ampliações, alterações e reconstruções (28, 22 dos quais para habitação familiar) sobre a construção nova (26, dos quais 21 para habitação familiar).

Em termos evolutivos, o número de edifícios concluídos para habitação familiar tem vindo a crescer desde 2015, ainda que de forma oscilatória. Por sua vez, a evolução do número de licenças para habitação familiar patenteia, igualmente, um incremento, desde 2014, em particular no que se refere às construções novas.

Entre 2011 e 2022, os números totais acumulados revelam que são as freguesias de Lamego (Almacave e Sé) (166 edifícios) e de Ferreirim (61 edifícios), que concentram o maior número de edifícios licenciados para habitação familiar, enquanto, em sentido oposto, sobressaem as freguesias de Samodães (5 edifícios), Figueira (9 edifícios), Ferreiros de Avões (10 edifícios) e Várzea de Abrunhais (11 edifícios), por evidenciarem uma dinâmica urbanística débil.

Parque edificado e habitacional

Em 2021 contabilizavam-se 12.415 **edifícios** no concelho de Lamego, dos quais cerca de um quarto (25,3%) encontrava-se concentrado na freguesia de Lamego (Almacave e Sé). Face a 2011, assistiu-se a uma variação do parque edificado de apenas 0,1%.

Em termos **funcionais**, 99,8% dos edifícios eram exclusivamente residenciais (12.389 edifícios), pelo que 0,2% eram parcialmente ou não residenciais (26 edifícios). Quanto à **tipologia**, 94,6% foi construída estruturalmente para dispor de 1 ou 2 alojamentos (11.750 edifícios), enquanto 5,1% foi concebido para possuir 3 ou mais alojamentos (638 edifícios) e 0,2% correspondia a outro tipo de edifícios clássicos (27 edifícios).

No que respeita à **época de construção** dos edifícios, 16,4% do parque edificado foi construído antes de 1945 (2.039 construções), 34,5% entre 1946 e 1980 (4.278 edifícios) e 32,3% entre os anos 1981 e 2000 (4.014 edifícios), 14,3% entre 2001 e 2010 (1.780 edifícios) e 2,4% entre 2011 e 2021 (304 edifícios). Em termos espaciais, em 2021, era na freguesia de Penajóia onde se registava o mais elevado índice de envelhecimento dos edifícios.

Considerando a antiguidade do edificado concelhio, no mesmo ano, 7,4% dos edifícios evidenciavam **necessidades de reparação profundas** (922 edifícios), 10,9% necessidades **médias** (1.358 edifícios) e 19,3% necessidades **ligeiras** (7.745 edifícios). Em termos espaciais, era na freguesia de Vila Nova de Souto d'El-Rei onde se localizava o maior número de edifícios com necessidades de reparação (81,3%), seguindo-se as freguesias de Penude (50,77%) e Lamego (Almacave e Sé) (50,14%), onde mais de metade dos edifícios também tinham alguma carência de intervenção.

Também o número de **alojamentos** assinalou uma variação positiva, na ordem 1,9%, contabilizando-se 16.685 alojamentos em 2021. O maior incremento registou-se na freguesia de Vila Nova de Souto d'El-Rei (12,8%), embora o maior número de alojamentos se localize na freguesia sede de concelho (7.122 alojamentos).

Do total de alojamentos, mais de 99% correspondiam a alojamentos familiares. Destes, a quase totalidade eram alojamentos familiares clássicos, denotando-se somente a existência de um alojamento familiar não clássico, localizado na freguesia sede do concelho.

Em 2021, a maioria dos alojamentos familiares clássicos constituía **residência habitual** (57,9%; 9.649 alojamentos), 29,2% eram de **residência secundária** (4.864 alojamentos) e 12,9% encontravam-se **vagos** (2.146 alojamentos). Era na freguesia sede de concelho onde se localizava o maior número de alojamentos familiares clássicos vagos (854 alojamentos), correspondendo a 39,8% dos alojamentos vagos no concelho. Não obstante, quando observada a proporção dos alojamentos vagos no cômputo geral dos alojamentos de cada freguesia, destacam-se as freguesias de Samodães (29,01%), Figueira (24,19%), Ferreiros de Avões (23,05%), Lazarim (22,70%) e Sande (20,17%), onde mais de um quinto dos alojamentos familiares encontravam-se vagos.

Em termos de **lotação** dos alojamentos, no mesmo ano, cerca de 8,7% encontravam-se sobrelotados (841 alojamentos) e 73,2% encontrava-se em situação de sublotação (7.067 alojamentos), enquanto 18,0% dispunha de um número adequado de divisões (1.741 alojamentos). Ao nível das freguesias, destaque para a União das freguesias de Parada do Bispo e Valdigem (80,3%), pela proporção mais alta de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com divisões em excesso.

No que se refere ao **conforto térmico**, 18,4% (1.778 alojamentos) não tinha qualquer tipo de sistema de aquecimento e 93,1% (8.979) não dispunha de ar condicionado.

Quanto às **acessibilidades**, apenas 23,68% (2.285 alojamentos) eram acessíveis a cadeira de rodas.

No referente à oferta de **alojamento local**, o território concelhio contava, em 2023, com 97 estabelecimentos, a maioria na modalidade de moradia (72), seguindo-se os apartamentos (19), estabelecimentos de hospedagem (5) e quartos (1).

Por fim, importa ainda salientar a **oferta habitacional de promoção pública** existente no concelho, sendo o parque habitacional municipal, atualmente, composto por 84 fogos, distribuídos por seis conjuntos habitacionais: 46 na Quinta de Santo António; 23 no Bairro de Alvorações; 7 no Bairro da Feira; 5 na Rua Eng. Eugénio Valle Teixeira Júnior; 2 no Bairro de Nazes; e 1 na Rua Nova. Não obstante, encontra-se prevista uma ampliação substancial da oferta de habitação pública no concelho, até 2026, ao abrigo da implementação das soluções habitacionais previstas na ELH de Lamego.

Mercado de habitação

Entre 2011 e 2021, Lamego assistiu a um aumento de alojamentos familiares clássicos de residência habitual em situação de arrendamento (7,1%) e, por outro lado, à diminuição daqueles que eram **propriedade dos ocupantes** (-4,3%). Em 2021, 7.544 alojamentos eram habitados pelos proprietários e 1.317 alojamentos encontravam-se arrendados.

No que concerne à **dinâmica de arrendamento**, denota-se, globalmente, um aumento de novos contratos, de semestre para semestre, entre 2019 e 2023. No 1.º semestre de 2023 registaram-se 168 novos contratos de arrendamento, menos 12 do que no 2.º semestre de 2022.

No concelho, entre 2011 e 2021, os **encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria** diminuíram (-50,9€), fixando-se em 306,81€ (valor abaixo da média nacional, regional e sub-regional). Ao nível das freguesias, os encargos oscilavam entre 175,0€ em Figueira e 362,31€ na União das freguesias de Cepões, Meijinhos e Melcões.

Embora se tenha verificado uma diminuição dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria, o **valor mediano das vendas por metro quadrado** tem vindo a aumentar significativamente. Entre o primeiro trimestre de 2017 e o primeiro trimestre de 2023, este valor aumentou 211€ no concelho, fixando-se em 754€ no último trimestre. Ainda assim, é um valor consideravelmente abaixo do registado a nível nacional (1.519€) e regional (1.304€).

Em 2021, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual **propriedade dos ocupantes** não representava encargos mensais (5.162 alojamentos; 68,43%). Dos 2.382 alojamentos com encargos financeiros mensais, 18,8% enquadrava-se no escalão entre 200€ e 249,99€ (449 alojamentos), 17,2% entre 250€ e 299,99€ (409 alojamentos), e 12,6% entre 150 e 199,99€ (300 alojamentos).

Também o **valor médio das rendas por metro quadrado** tem crescido, contabilizando-se em 2,92€ no primeiro semestre de 2023 (valor inferior ao nacional, regional e sub-regional). Dos 1.317 alojamentos arrendados de residência habitual, 28,5% apresentava um valor de renda entre 200€ e 299,99€ (375 alojamentos), 26,3% de 300€ a 399,99€ (347 alojamentos), 12,5% entre 150€ e 199,99€ (164 alojamentos) e de 9,9% de 100€ a 149,99€ (130 alojamentos).

6.2 QUADRO SÍNTESE DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O concelho é marcado pela inserção num favorável contexto rodoviário, nomeadamente pela integração no eixo Chaves/Lamego/Viseu, que reforça a sua centralidade à escala regional que, aliás, possibilita o fácil escoamento de mercadorias associado ao setor vitivinícola, dado que o concelho está integrado na Região Demarcada do Douro e tem na agricultura uma importante fonte de riqueza, ainda que sejam os serviços e o comércio que empregam o maior número de população.

Neste contexto, promover a atratividade do território a nível habitacional passa também pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, a qual se relaciona estreitamente com a dinâmica demográfica do território, numa lógica de causa-efeito, atendendo a que a oferta habitacional deverá ser adequada às exigências da procura e responder às necessidades impostas pela realidade demográfica, mas também que a habitação poderá constituir fator estratégico de atratividade, de captação e de fixação da população.

Nos dias de hoje, efetivamente, a habitação, a par com a reabilitação, assume um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial. Portugal vive, no setor da habitação, uma situação paradoxal, onde coexiste, por um lado, um elevado número de fogos devolutos e, por outro, uma dificuldade generalizada de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Do reconhecimento deste pressuposto, a política nacional tem apontado para a disponibilização e operacionalização de um conjunto de instrumentos financeiros passíveis de mobilização para resposta às necessidades habitacionais da população.

De entre tais instrumentos, destaca-se, desde logo, o Programa 1.º Direito, vocacionado para responder às situações de mais grave carência habitacional do território nacional, entendidas como de maior prioridade, abrangendo os agregados mais carenciados, que residiam em situação de habitação indigna.

Para habilitar a candidatura e beneficiar do apoio concedido pelo referido instrumento, bem como orientar estrategicamente a sua atuação neste domínio, o município de Lamego, à semelhança da maioria dos municípios portugueses, desenvolveu a respetiva ELH, estando a mesma, fundamentalmente, centrada no diagnóstico e sinalização das pessoas e agregados a residir em condição de habitação indigna.

O diagnóstico subjacente à ELH é considerado no âmbito desta CMH, como correspondendo às situações de mais grave carência habitacional existentes no concelho, a que acresce, no contexto deste documento, a identificação de um conjunto de outras situações de carência habitacional, resultantes da análise dos indicadores de natureza estatística no contexto do diagnóstico, em particular os associados às condições de habitabilidade da população residente e ao estado de conservação do edificado habitacional. Esse diagnóstico mais alargado e abrangente, cruzado com o diagnóstico dos recursos habitacionais existentes no concelho, será fundamental para alicerçar a componente propositiva da CMH, que, pela sua natureza, requer uma componente de espacialização territorial, enquanto *“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação”*.

Relativamente às situações de mais grave carência habitacional, foram sinalizados **168 agregados** na ELH de Lamego (1.ª alteração), correspondentes a **418 pessoas**, tendo o município enquadrado os pedidos de apoio habitacional em três tipologias:

-  **Agregados a quem é atribuída uma habitação social vaga** (Total: **19**; 10 por precariedade; 5 por insalubridade e insegurança; 4 por vulnerabilidade);
-  **Agregados cuja solução habitacional é promovida no âmbito de uma candidatura própria do município ao abrigo do 1.º Direito** – Aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais de custos controlados (Total: **108**; 39 por sobrelotação; 29 por núcleo precário; 20

por insalubridade; 14 por precariedade; 6 por vulnerabilidade); e Reabilitação de edifício municipal (**Total: 11**; 6 por insalubridade e insegurança; 5 por precariedade);

- 🏠 **Agregados a quem é atribuído apoio técnico municipal para instruir uma candidatura individualizada ao 1.º Direito** – Reabilitação de habitação própria (**Total: 30**; 23 por insalubridade e insegurança; 7 por inadequação).

A tais necessidades habitacionais, acrescem um conjunto de outras situações de carência habitacional, resultantes da análise e cruzamento de diferentes indicadores de natureza estatística no contexto do diagnóstico da presente CMH, designadamente:

- 🏠 **Pedidos (inscrições) de apoio habitacional** realizados junto dos serviços municipais (entre setembro 2018 e janeiro de 2024): **73 pedidos / agregados**, com particular destaque o número expressivo de solicitações na freguesia de Lamego (Almacave e Sé) e a referenciação da tipologia habitacional T1 como a solução mais adequada para dar resposta ao problema apresentado (Quadro 11);

Quadro 11 | Pedidos (N.º) de apoio habitacional, por freguesia e tipologia adequada (2018-2024)

FREGUESIA	PEDIDOS (N.º)	TIPOLOGIA HABITACIONAL ADEQUADA (N.º)				
		T1	T2	T3	T4	T5
Avões	1	-	-	1	-	-
Cambres	6	2	2	2	-	-
Cepões, Meijinhos e Melcões	1	1	-	-	-	-
Lalim	2	1	-	-	1	-
Lamego (Almacave e Sé)	58	33	5	12	6	2
Penajóia	1	1	-	-	-	-
Samodães	1	1	-	-	-	-
Parada do Bispo e Valdigem	1	-	1	-	-	-
Vila Nova de Souto D'El Rei	2	2	-	-	-	-
Total	73	41	8	15	7	2

Fonte: Município de Lamego, 2024

- 🏠 **Situações de sobrelotação dos alojamentos familiares** – **841 alojamentos / agregados** (1 divisão em falta – 670 alojamentos; 2 divisões em falta – 136 alojamentos; e 3 ou mais divisões em falta – 35 alojamentos);
- 🏠 **Alojamentos não clássicos** – 1 alojamento (na freguesia sede do concelho);
- 🏠 **Edifícios com necessidades de conservação** – **10.025 edifícios** (necessidades profundas – 922; necessidades médias – 1.358; necessidades ligeiras – 7.745).

Ainda que se tratando de grupos com necessidades vastas, a sua consideração na delineação e programação da política local de habitação releva-se essencial, nomeadamente sempre que seja possível a sua espacialização no território, sustentando o planeamento e ordenamento prospetivo das carências habitacionais e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

6.3 QUADRO SÍNTESE DOS RECURSOS HABITACIONAIS

Na dinâmica habitacional nacional assiste-se a duas realidades aparentemente antagónicas: o aumento substancial do número de fogos vagos e a existência de milhares de famílias sem acesso a habitação. Este paradigma sugere a existência de um mercado de habitação muito vocacionado para a construção de habitação nova, para um crescimento do número de alojamentos vagos e para a existência de alojamentos familiares que não se destinam a residência habitual.

Analisado o posicionamento de Lamego relativamente a tais tendências, é possível constatar que, também no território concelhio, as construções novas são as mais representativas do total das obras de edificação no concelho, em particular as que têm como destino a habitação familiar. Não obstante, assiste-se, em simultâneo, à existência de um elevado número de alojamentos vagos (2.146 alojamentos) e de residência secundária (4.864 alojamentos), em 2021.

A espacialização de tais tendências permite constatar que, em 2022, a freguesia que registou o maior número de edifícios licenciados para habitação familiar (20) – Lamego (Almacave e Sé), é também aquela que apresenta o maior número de alojamentos vagos (854).

Estes números indiciam um **elevado potencial de reconversão dos alojamentos vagos**, nomeadamente potencializando a requalificação urbana, aumentando, por esta via, a disponibilidade e o acesso à habitação.

Ainda sobre o parque edificado, em 2021, contabilizavam-se **12.415 edifícios** no concelho de Lamego, que albergavam um total de **16.685 alojamentos** (dos quais 16.659 eram alojamentos familiares clássicos). Nestes alojamentos, residiam um total de **9.653 agregados domésticos** e **7.545 núcleos familiares**. Comparativamente com o ano de 2011, em 2021 assistiu-se a um crescimento do parque edificado, quer ao nível dos edifícios, quer dos alojamentos, enquanto se registou uma quebra da população residente. Por outro lado, há uma clara tendência de crescimento dos agregados de dimensão mais reduzida, sobretudo dos compostos por uma ou duas pessoas.

Relativamente à **oferta pública de habitação**, o parque habitacional municipal é composto por 82 fogos, distribuídos por seis conjuntos habitacionais, todos localizados na freguesia sede do concelho, prevalecendo os fogos de tipologia T2 (39%; 32 fogos), seguidos dos fogos de tipologia T3 (26%; 21 fogos), T1 (24%; 20 fogos) e, por fim, a tipologia T4 (11%; 9 fogos). Este número revela um desajuste da oferta às necessidades e tendências emergentes, sendo a capacidade atual limitada e insuficiente para uma resposta efetiva às carências habitacionais verificadas no território e à procura de apoio habitacional por parte da população concelhia. Há, portanto, um desafio acrescido no sentido de ajustar a oferta e os recursos existentes às necessidades habitacionais (atuais e futuras), estando o Município já avançar nesse sentido, com a concretização das soluções habitacionais previstas e contratualizadas ao abrigo da ELH.

Estando a ELH de Lamego em fase de implementação, prevê-se uma substancial ampliação da oferta de habitação pública no concelho, encontrando-se programada a aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados (64 fogos), a construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (44 fogos) e a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (11 fogos).

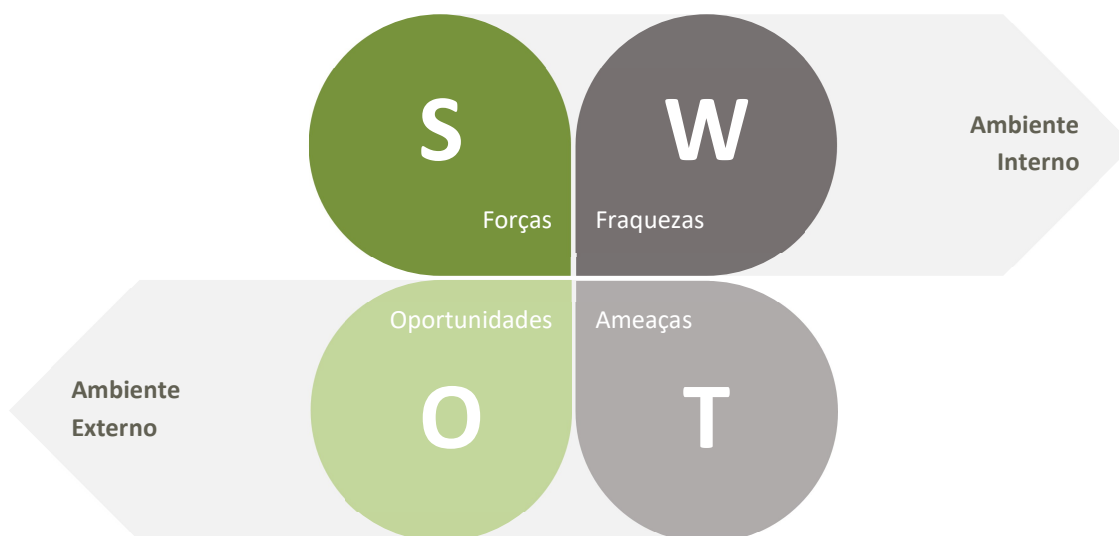
6.4 MATRIZ SWOT

A análise SWOT representa uma ferramenta analítica que visa a sistematização de uma base coerente e estruturada de um conjunto de realidades organizadas sob a forma de “oportunidades e ameaças” e de “potencialidades e fragilidades”, sendo frequentemente utilizada na realização de diagnósticos e na avaliação de potenciais. A sigla SWOT deriva do inglês e representa as iniciais das palavras *Strengths* (forças), *Weaknesses* (fraquezas), *Opportunities* (oportunidades) e *Threats* (ameaças).

A análise SWOT combina duas escalas de análise (Figura 5) essenciais:

-  **Componente endógena do desenvolvimento (ambiente interno):** traduzida em potencialidades (valores próprios positivos do território que contribuem para sua distinção) que deverão ser fomentadas, e fragilidades (valores próprios negativos que determinam a degradação do território) que deverão ser minimizadas;
-  **Contexto territorial externo (ambiente externo):** que se divide entre oportunidades (fatores externos que poderão potenciar as características próprias do território) que deverão ser aproveitadas, e ameaças (fatores externos que poderão contribuir para a desagregação e a degradação da integridade e dos valores existentes) que deverão ser contrariadas.

Figura 5 | Escalas de análise subjacentes à matriz SWOT



No âmbito da CMH de Lamego e à luz do diagnóstico das carências e dos recursos habitacionais existentes no território, pretende-se desenvolver uma análise SWOT (Quadro 12) que traduza as principais conclusões, dinâmicas e tendências e, deste modo, sustente e fundamente as propostas de programação inerentes ao planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.

Quadro 12 | Matriz SWOT

S Forças	W Fraquezas	O Oportunidades	T Ameaças
- Rede viária facilitadora das ligações intraconcelhias e com os centros urbanos de relevância na envolvente; - Crescimento do turismo e dinâmica do setor vitivinícola, como fatores suscetíveis de promover de atratividade e fixação de pessoas e atividades económicas; - Natureza habitacional predominante do parque edificado; - Potencial ao nível da capacidade de acolhimento do parque edificado, atendendo ao número de alojamentos familiares vagos; - Diminuição dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria, inclusive abaixo do referencial nacional, regional e sub-regional; - Tendência de aumento de novos contratos de arrendamento de habitação; - Diminuição da taxa de desemprego e dos beneficiários de RSI; - Poder de compra <i>per capita</i> superior ao sub-regional; - Experiência os serviços municipais no tratamento de situações de carência habitacional; - Existência de regulamentos municipais de apoio à habitação; - Forte aposta municipal na ampliação do parque habitacional municipal (promoção pública), no âmbito da ELH de Lamego.	- Tendência para o envelhecimento populacional, traduzido pela quebra das classes etárias mais jovens e aumento da população idosa; - Elevado número de alojamentos vagos e de residência secundária, aliado à tendência de aumento da construção nova; - Desajuste entre a tipologia dos alojamentos e a estrutura dos agregados familiares, resultando numa proporção significativa de fogos sobrelotados e sublotados; - Índice de envelhecimento do edificado acima do nacional, regional e sub-regional; - Proporção significativa de edifícios com necessidades de reparação (profundas, médias ou ligeiras); - Alojamentos inacessíveis à circulação em cadeira de rodas e com reduzido conforto térmico; - Ganho médio mensal da população empregada aquém dos valores registados no contexto nacional, regional e sub-regional; - Incapacidade de estratos sociais mais fragilizados acederem ao mercado de compra e venda de habitação, face ao aumento do valor médio por metro quadrado; - Desequilíbrio em termos de dinâmica urbanística, económica e social entre a sede de concelho e as demais freguesias.	- Posicionamento geoestratégico no contexto regional, nomeadamente pela integração no eixo Chaves/Lamego/Viseu; - Proximidade a polos de ensino superior e unidades hospitalares; - Potencialização do setor primário e do investimento na agricultura, como meio de fixação de população; - Incremento da coordenação entre políticas sectoriais e territoriais, envolvendo os níveis de decisão locais e centrais; - Densificação e alargamento dos instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, com disponibilidade de financiamento; - Contrato de colaboração com o IHRU, I.P. e financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência português, no âmbito da ELH de Lamego; - Apoios e estímulos à eficiência energética, conforto térmico e reabilitação (urbana) do parque edificado (público e privado); - Quadro de Apoio Comunitário 2021-2027 e mobilização dos Programas Operacionais do Portugal 2030.	- Efeitos da crise socioeconómica provocada pela pandemia de Covid-19 e respetivas repercussões na capacidade financeira das famílias para acesso a habitação condigna; - Crise económica a nível nacional e internacional e consequente falta de investimento público e privado; - Intensificação do processo de despovoamento à escala nacional, marcado pela emigração da população em idade ativa; - Especulação imobiliária enquanto redutora da capacidade de o rendimento mensal suportar os custos da compra de habitação; - Centralização dos fatores de atração que condicionam o surgimento de novos pontos de interesse; - Perda de competitividade territorial face a núcleos urbanos com custos de construção e mercados de arrendamento mais competitivos; - Risco de instabilidade das orientações de políticas nacionais; - Vulnerabilidade a efeitos locais das alterações climáticas.

7. PLANEAMENTO PROSPETIVO

O sétimo capítulo traduz um exercício de planeamento prospetivo, com vista a traçar o cenário evolutivo e as principais tendências de desenvolvimento local, passíveis de impactar na política de habitação.

7.1 CENÁRIO PROSPETIVO DE EVOLUÇÃO POPULAÇÃO

Na sociedade contemporânea revela-se fundamental conhecer a dimensão da população e prever a sua evolução num futuro determinado. Neste contexto, as projeções demográficas permitem aferir acerca dos comportamentos prospetivos da população, indispensáveis no apoio ao planeamento e ordenamento do território e no processo de tomada de decisão.

No contexto descrito, torna-se imperativo proceder a uma análise da tendência de evolução da população de modo a que se consiga delinear uma estratégia e um plano habitacional adequado ao município.

Em Portugal, tal como em qualquer país, conjectura-se que as tendências populacionais futuras sejam, em grande medida, resultado do seu passado demográfico. Com efeito, ao contrário de outras áreas, podemos assumir que a demografia se reveste de uma certa inevitabilidade.

A conjuntura económica dos últimos anos teve repercussões sociodemográficas sensíveis, com destaque para a queda acentuada da taxa de natalidade e para os movimentos migratórios, que passaram pelo retorno de alguns imigrantes ao seu país de origem, mas, essencialmente, pela emigração registada, sobretudo, nas camadas mais jovens da população portuguesa.

A nível nacional tem-se assistido a um cenário de envelhecimento da população, semelhante ao comportamento demográfico de outras sociedades europeias. Estima-se que os índices estruturais continuarão a evoluir no sentido do duplo envelhecimento da pirâmide etária. Consequentemente, prevê-se um acentuado envelhecimento da população portuguesa: redução acentuada do número de crianças, jovens e adultos e, em contrapartida, um aumento do número de idosos (particularmente mulheres). Assim, nas famílias, progressivamente menores, a tradicional proporção aritmética entre gerações tenderá a ficar invertida, caracterizada pela existência de mais avós do que pais ou filhos.

As tendências verificadas nos últimos anos justificam-se, em grande medida, pela significativa quebra nos índices de fecundidade e pelo aumento da esperança média de vida. Todavia, a componente migratória, traduzida pela saída em massa de jovens para o estrangeiro, a que assistimos nos últimos anos, não poderá deixar de vir a ter um impacto significativo na demografia portuguesa das próximas décadas. Note-se que este fluxo migratório está associado, fundamentalmente, a homens e mulheres, em plena idade reprodutiva, altamente qualificados e profissionalmente ativos.

Atendendo a que os jovens do presente irão, naturalmente, representar os progenitores do futuro, o seu número decrescente terá necessariamente repercussões a médio e longo prazo. Em Portugal, a maternidade incide maioritariamente em mulheres com cerca de 30 anos de idade, faixa etária que já começou a diminuir, sendo a quebra ainda mais evidente nas faixas etárias abaixo desta. Consequentemente, ainda que a taxa de natalidade aumente ligeiramente, prevê-se que o número de nascimentos ainda assim registe um decréscimo.

Na mesma linha de raciocínio, e de acordo com as projeções da população residente para o período 2018-2080 (INE, 2020), as tendências apontam para que Portugal venha a registar:

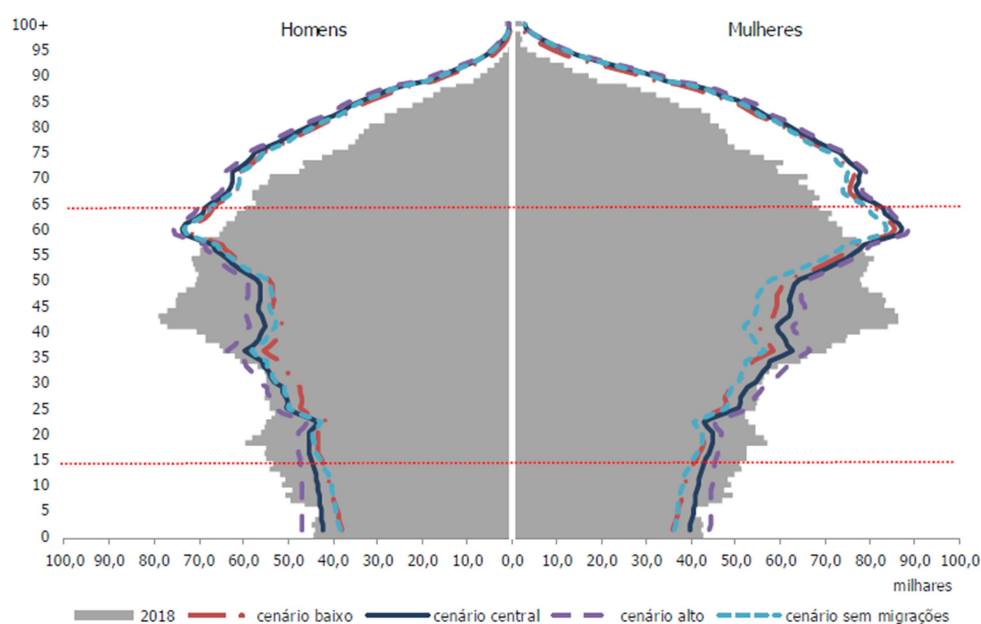
 Perda de população, fixando-se em cerca de 8,2 milhões de pessoas, em 2080;

- 🏠 Aumento da esperança média de vida, traduzida por uma crescente longevidade, principalmente da população feminina;
- 🏠 Manutenção dos níveis de fecundidade abaixo do limiar de substituição de gerações;
- 🏠 Diminuição do número de jovens, pelo que mesmo admitindo aumentos no índice sintético de fecundidade, resulta, ainda assim, uma diminuição do número de nascimentos, motivada pela redução de mulheres em idade fértil, como reflexo de baixos níveis de fecundidade registados em anos anteriores;
- 🏠 Agravamento do envelhecimento da população (mais idosos e menos jovens);
- 🏠 Diminuição da população em idade ativa e quebra acentuada do índice de sustentabilidade.

Como já referido, o município de Lamego viu, de grosso modo, a sua população decrescer aproximadamente -8,9% (uma perda total de 2.379 residentes) no período intercensitário (2011 e 2021), à semelhança do que aconteceu também com Portugal. Importa tentar enquadrar as tendências de evolução no horizonte temporal das próximas décadas.

Em 2035, resultado das projeções, calcula-se que a população portuguesa poderá variar entre 9,7 milhões (cenário baixo) e 10,7 (cenário alto) milhões. Os impactos dos diferentes cenários são visíveis em quase todas as idades, começando já a salientar-se um maior aumento da população idosa (Figura 6).

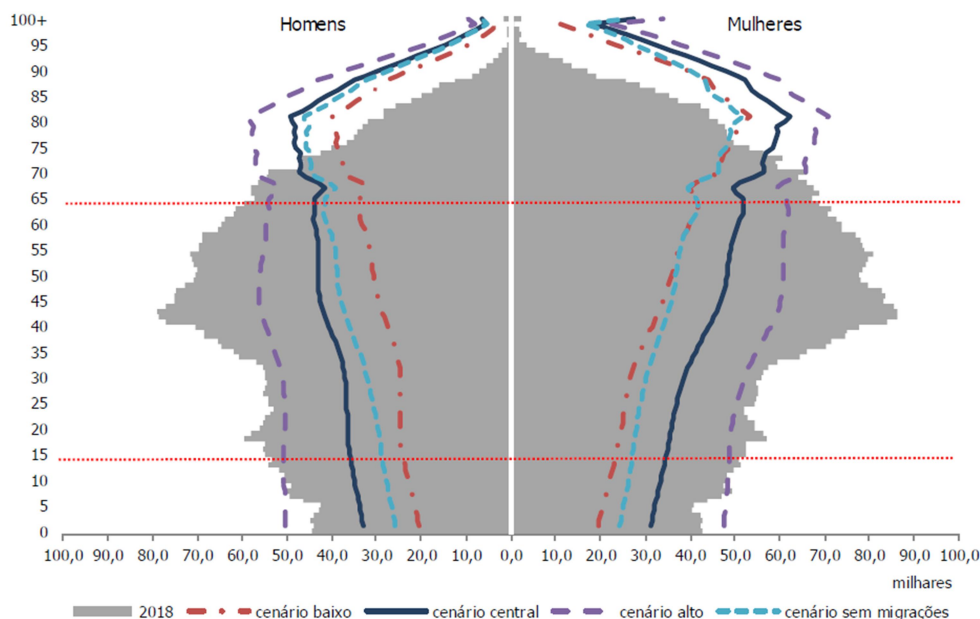
Figura 6 | Pirâmide etária de Portugal, 2018 (estimativas) e 2035 (projeções, por cenários)



Fonte: Projeções da População Residente, INE (2020).

Em 2080, segundo as projeções do INE, a população portuguesa poderá variar entre 6,1 milhões (cenário baixo) e 10,6 milhões (cenário alto). A população será menor, independentemente do cenário, e muito envelhecida (Figura 7). Embora seja no cenário alto que se observa o maior número de idosos, este apresenta o índice de envelhecimento mais baixo, o que se explica por níveis de natalidade mais elevados.

Figura 7 | Pirâmide etária de Portugal, 2018 (estimativas) e 2080 (projeções, por cenários)



Fonte: Projeções da População Residente, INE (2020).

À semelhança da realidade de muitos municípios portugueses, Lamego regista uma tendência de decréscimo da população residente, conforme já referido neste documento, sendo que se verificou particularmente expressiva nas camadas etárias mais jovens, enquanto que ao nível da população idosa se registou o efeito contrário, pautado por um significativo aumento. A tendência de envelhecimento populacional é, portanto, uma realidade no território concelhio.

À luz das dinâmicas populacionais descritas, e atendendo às respetivas implicações do ponto de vista da organização das infraestruturas e das atividades no território, importa, no contexto da elaboração da CMH, tentar enquadrar as tendências de evolução populacional, de modo a prever as necessidades futuras no que à habitação diz respeito. Para o efeito, procedeu-se a um exercício de projeção, optando-se, em termos metodológicos, pelo recurso ao método das *componentes por coortes*²³.

Na aplicação do método das *componentes por coortes* a população inicial é agrupada por sexo e por *coortes*, definidas pelo ano de nascimento, e continuamente atualizada de acordo com as hipóteses de evolução estabelecidas para cada uma das componentes de mudança da população e pelo natural envelhecimento anual.

Trata-se de resultados condicionais, do tipo “se-então”, que ilustram o que se pode obter no futuro em termos de dimensão e de estrutura da população por sexo e idade, caso se verifiquem os pressupostos em que assentam os cálculos, dependendo, por um lado, da estrutura e composição da população no momento de partida (2021) e, por outro, dos diferentes padrões de comportamento da fecundidade, da mortalidade e migrações estabelecidos em cada uma das hipóteses ao longo do período de projeção (2021 a 2033). Note-se que a formulação das hipóteses se baseia na observação, análise e modelação das tendências

²³ Este método foi também o utilizado nas projeções realizadas pelo INE para Portugal (2018-2035-2080).

passadas de cada uma das componentes, em particular as de anos mais recentes, e na avaliação subjetiva relativa à evolução futura das mesmas com base na informação disponível até ao momento (INE, 2020).

Os resultados da aplicação deste método permitem aferir acerca do volume e da composição da população em momentos futuros, segundo o sexo e as idades, não tendo em atenção acontecimentos de natureza excecional (catástrofes, guerras, epidemias, entre outros). Assim, os resultados projetados para os horizontes temporais futuros traduzem não só a composição da população no presente, como têm que ser interpretados a partir das hipóteses assumidas sobre a evolução dos comportamentos demográficos (fecundidade, mortalidade e migrações) no período prospetivo.

Em termos metodológicos, o momento de partida utilizado foi a data do último recenseamento (ano de 2021), projetando-se sucessivamente para períodos de quatro anos até 2034.

O método utilizado contempla a análise de três variáveis micro demográficas: mortalidade, fecundidade e migrações. Uma vez que estas componentes estão intrinsecamente interligadas, a população projetada resulta, efetivamente, dessa combinação. O método de cálculo dos efetivos populacionais anuais pode então ser expresso pela equação básica:

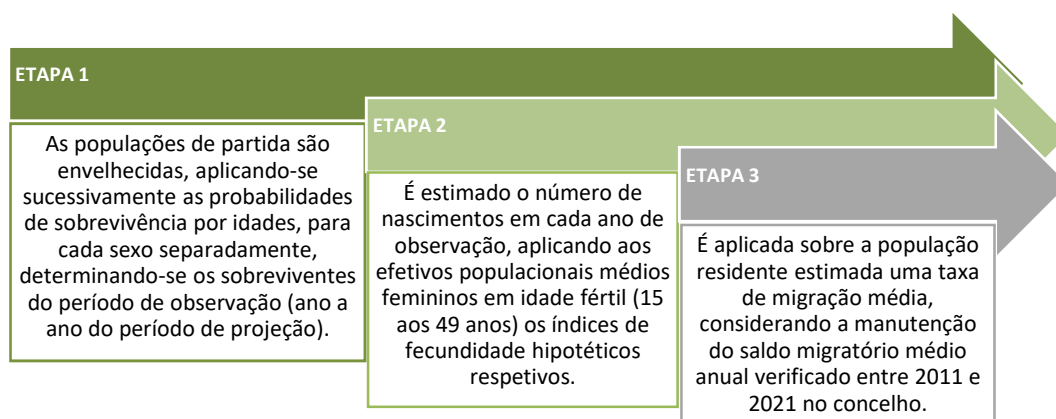
$$P_t = P_{t-1} + NV_t - Ob_t + It - Et$$

Sendo **P_t** a população obtida para o ano t , resultante da população de partida no ano $t-1$ (**P_{t-1}**) a que se adiciona o número de nascidos vivos do ano t (**NV_t**), se subtrai o número de óbitos do ano t (**Ob_t**), se adiciona o número de imigrantes no ano t (**It**) e se subtrai o número de emigrantes no ano t (**Et**).

Note-se que o cálculo é efetuado para cada sexo em separado e por idades singulares, o que requer algumas adaptações da equação anteriormente apresentada.

Importa mencionar que a metodologia a que se recorreu para o presente exercício é amplamente utilizada em exercícios prospetivos da população, sendo inclusivamente utilizada pelo INE para efeitos de projeção da população residente aos níveis nacionais e regionais. Efetivamente, esta metodologia apresenta inúmeras vantagens, tornando as hipóteses de evolução elucidativas, ao permitir uma avaliação do impacto e níveis alternativos da mortalidade, da fecundidade e dos movimentos migratórios na estrutura e no crescimento da população. Deste modo, é possível estimar a probabilidade da população de determinada idade vir a constituir a população da coorte seguinte. Os valores das projeções demográficas obtidos resultam, portanto, da aplicação das matrizes de crescimento demográfico à população residente de partida (ano de 2021), desagregada por idades. Tais matrizes incorporam uma componente de fecundidade (índice de fecundidade, por idades férteis), uma componente de mortalidade, sob a forma de probabilidades de sobrevivência simplificadas (coeficiente de mortalidade, por idades) e uma componente de dinâmica migratória (saldo migratório).

Do ponto de vista metodológico, o exercício realizado poderá ser sintetizado em três grandes etapas sequenciais:



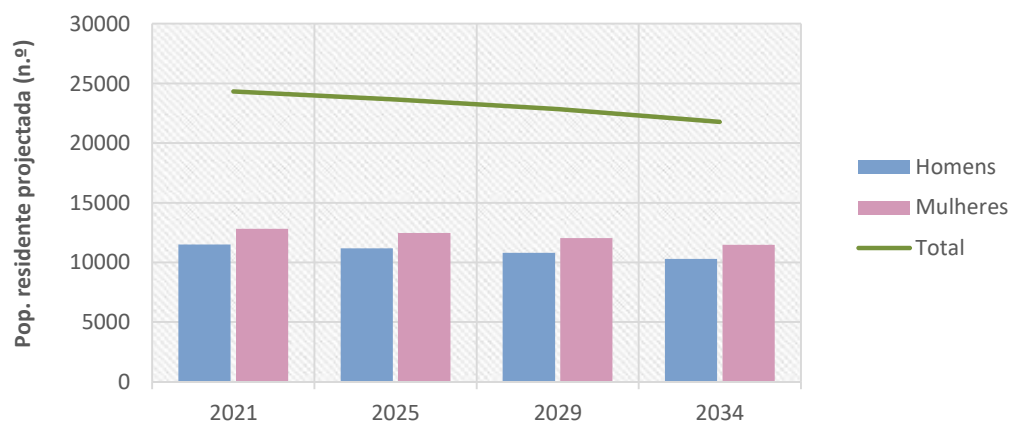
Quanto às fontes de informação e aos pressupostos assumidos relativamente a cada uma das variáveis inerentes à aplicação deste método, importa esclarecer o seguinte:

- 🏠 **População residente:** considerou-se a população residente em 2021 como população de partida para o exercício de projeção (dados dos censos de 2021).
- 🏠 **Número de óbitos:** foram aplicados os valores do coeficiente de mortalidade obtido nas projeções do INE para a NUT II – Norte (cenário alto).
- 🏠 **Número de nados vivos:** considerou-se uma prevalência do nascimento de indivíduos do sexo masculino, numa razão de 105 homens / 100 mulheres; foram aplicados os valores do índice de fecundidade, obtido nas projeções do INE para a NUT II – Norte (cenário alto), à população feminina em idade fértil.
- 🏠 **Saldo migratório:** foi aplicado o valor médio do saldo migratório (diferença entre o número de entradas e saídas por migração, internacional ou interna) verificado no concelho na década de 2011 a 2022 (-81), com uma maior preponderância na população em idade ativa.

De acordo com os resultados obtidos através do exercício realizado observa-se uma provável diminuição da população de Lamego até 2034, traduzida numa perda total de 2.551 residentes face à população de referência (Gráfico 38).

Estima-se que o número de efetivos no concelho de Lamego se venha a fixar em 21.761 habitantes, dos quais 11.477 mulheres e 10.284 homens, em 2034. Assim, denota-se uma tendência de manutenção de prevalência do sexo feminino, ainda que se estime um maior número de nascimentos de indivíduos do sexo masculino. Tal facto decorrerá, em grande medida, da maior esperança média de vida associada às mulheres (menores coeficientes de mortalidade).

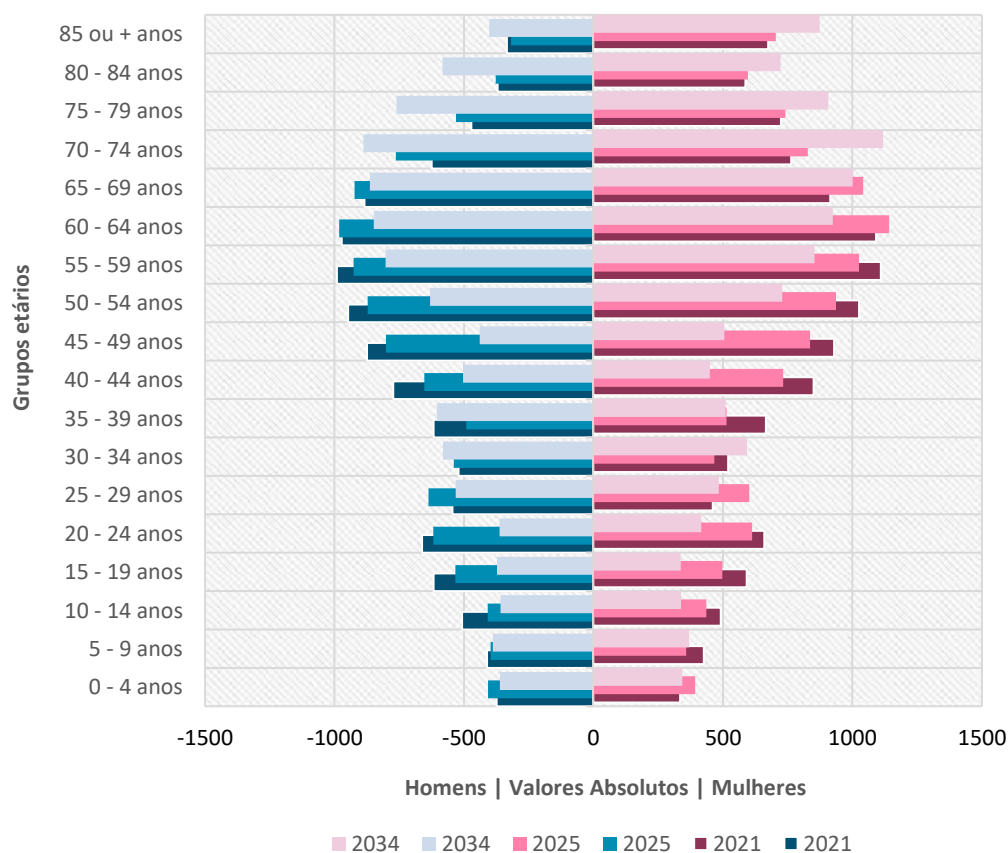
Gráfico 36 | Provável evolução da população residente (2021 a 2034)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2024); Projeções da população residente, INE (2023).

A evolução da população por sexo e grupos etários quinquenais, entre os anos de 2021, 2025 e 2034, encontra-se representada sob a forma de pirâmide etária no Gráfico 34. Este tipo de representação torna evidente uma tendência progressiva de envelhecimento da população do concelho no horizonte temporal em análise.

Gráfico 37 | Pirâmide etária do concelho de Lamego (2021, 2025 e 2033)

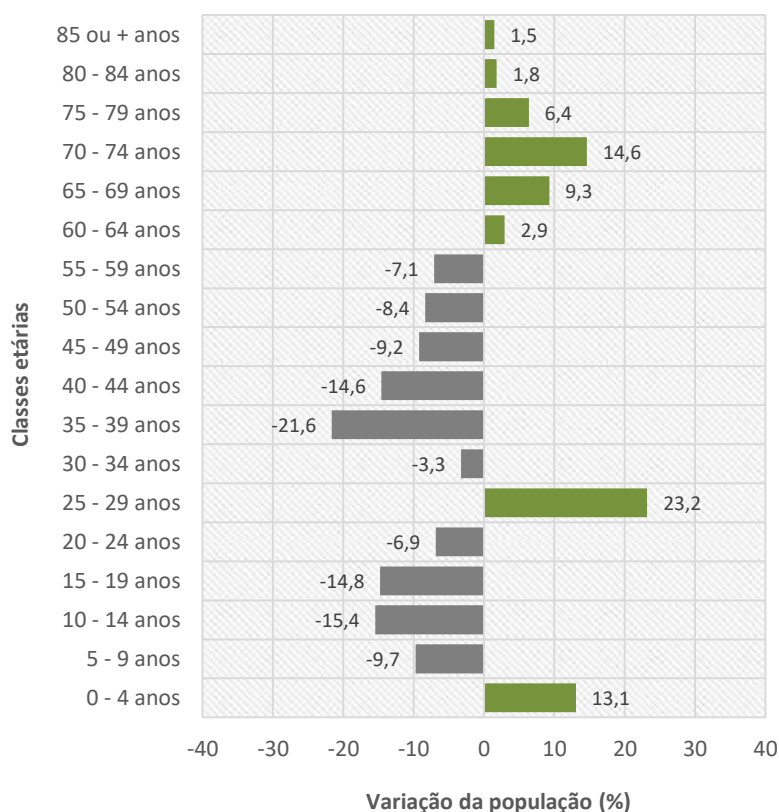


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2024); Projeções da população residente, INE (2023).

O decréscimo do número de crianças e jovens que se tem vindo a verificar no concelho, terá como repercussão direta uma quebra no número de população em idade fértil nos próximos anos, ditando um decréscimo também progressivo no número de nascimentos no concelho.

Detalhando a análise da variação da população residente ocorrida no período 2021-2025, torna-se evidente o aumento da população idosa no concelho, estimando-se, por outro lado, um decréscimo significativo da população jovem e adulta (Gráfico 38).

Gráfico 38 | Provável variação da população residente, por classes etárias quinquenais (2021 a 2025)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2024); Projeções da população residente, INE (2023).

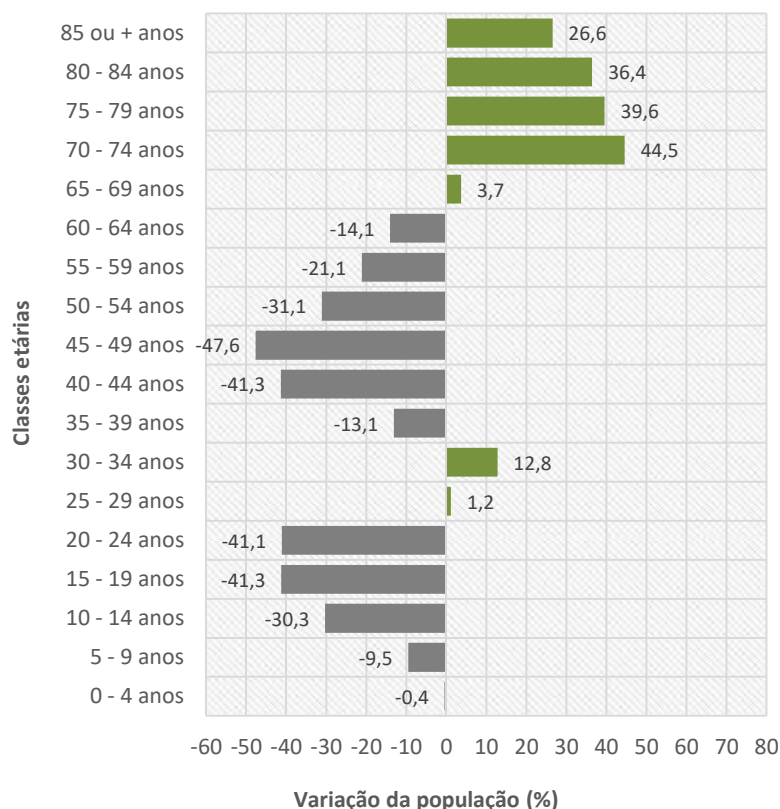
Considerando as quebras populacionais evidenciadas, são de destacar as faixas etárias dos 35 aos 39 anos (-21,6%), dos 10 aos 14 anos (-15,4%) e dos 15 aos 19 anos (-14,8%), pelos maiores decréscimos estimados. Por sua vez, registam-se duas situações pouco usuais de aumento populacional de faixas etárias abaixo dos 30 anos: faixa etária entre os 25 e os 29 anos, a população jovem-adulta, apresenta o maior aumento com valores a rondar os 23,2% e o grupo dos 0 aos 4 anos, com um aumento de 13,1%. Em sentido oposto, a faixa etária dos 70 aos 74 anos apresenta o maior aumento na população envelhecida (14,6%).

No horizonte temporal entre 2021 e 2034, as estimativas demográficas assumem contornos mais gravosos, observando-se alguma distinção das tendências anteriormente expostas. Assim, estimam-se incrementos significativos nas faixas etárias acima dos 65 anos, com particular destaque, novamente, para a população com idade entre os 70 e 74 anos, onde se prevê um aumento no número de efetivos quantificado em 44,5%.

Para a população abaixo dos 64 anos, denota-se os demarcados decréscimos, destacando-se as faixas entre os 45 e 49 anos, onde se estima uma perda de população superior a 47% (Gráfico 39). As faixas etárias

entre os 25-29 e os 30-34 tornam-se exceções destes decréscimos, registando aumentos de 1,2% e 12,8%, respetivamente. Apesar destes aumentos, a tendência continua idêntica, uma vez que a população enquadrada nestas faixas etárias é classificada como adulta. Não obstante, é interessante compreender que, para a análise aqui em exposição, o aumento destas duas faixas etárias, poderá também significar um ligeiro aumento da natalidade nos anos subsequentes, uma vez que se trata de população potencialmente em fase de “constituir família”, o que poderá alterar o tipo e dimensão de habitação que se procura e pretende.

Gráfico 39 | Provável variação da população residente, por classes etárias quinquenais (2021 a 2034)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População e Habitação, INE (2024); Projeções da população residente, INE (2023).

O exercício prospetivo apresentado permite-nos antever a evolução da população residente no concelho de Lamego até 2034, sem a intervenção de políticas e sem a ocorrência de acontecimentos imprevisíveis e/ou de natureza excecional.

Tendo em conta as projeções realizadas antevê-se, futuramente, uma quebra populacional, aliada a um fenómeno de envelhecimento da população concelhia. Este cenário evolutivo representará um importante desafio para a autarquia, nomeadamente na adequação dos serviços e infraestruturas, na resolução do problema da exclusão e isolamento social dos idosos e na procura de respostas para um efetivo envelhecimento ativo.

Por outro lado, como referido, a decorrente da acentuada quebra do número de população jovem, antevê-se também um importante desafio em termos de adequação do parque habitacional existente, de modo a que todas as necessidades possam ser respondidas.

7.2 TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO LOCAL

Estratégica de desenvolvimento local

A atratividade de um território está estreitamente relacionada com a capacidade de resposta do concelho em termos de disponibilização de recursos humanos qualificados e de espaços de acolhimento empresarial adequados às atuais necessidades das empresas, da existência de acessibilidades, da proximidade aos recursos base do respetivo processo produtivo, para além dos incentivos ao investimento e ao empreendedorismo.

Portanto, o dinamismo económico assume-se como decisivo para captar e fixar de população e, por sua vez, está diretamente relacionado com a procura de habitação.

Neste âmbito, na perspetiva de fomentar o empreendedorismo, bem como o desenvolvimento e consolidação das áreas vocacionadas para a localização de atividades económicas, e atendendo às necessidades dos investidores e empreendedores que querem investir e fixar a sua atividade em Lamego, o município, em colaboração com a NERVIR – Associação Empresarial, disponibiliza um serviço de apoio e informação aos empresários e potenciais investidores, em diversas áreas como a internacionalização ou a formação.

Mais se reforça que o posicionamento geoestratégico no contexto rodoviário e fluvial, nomeadamente pela presença da A24/IP3, da EN2 e do Porto Comercial de Cambres, em muito favorece as deslocações pendulares e facilita a transação/escoamento dos produtos.

Note-se que o tecido empresarial do concelho de Lamego caracteriza-se, em geral, por pequenos estabelecimentos, sendo que as atividades exercidas são relativas a fabrico de produtos de transformação de bens locais, seja a produção de vinho, leite e derivados, azeite ou de produtos à base de carne. Também se destaca a fabricação de artigos de mármore e de rochas similares e fabricação de artigos de granito.

Contudo, apesar da dinâmica empresarial do concelho ser fortemente influenciada pelo desempenho das atividades económicas associadas à vitivinicultura, em resultado dos solos férteis de elevada aptidão agrícola, sobretudo nos vales dos rios e ribeiras principais, com particular destaque para a envolvimento do rio Douro, o concelho de Lamego segue a tendência económica nacional e tem o setor terciário como o que mais população emprega.

Neste seguimento, destaca-se o papel da Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Lamego, uma das cinco escolas do Instituto Politécnico de Viseu, como importante impulsionadora para o desenvolvimento local. A presença da população estudantil é determinante para a vitalidade do concelho, todavia promove uma maior pressão sobre o mercado habitacional, em virtude do aumento das rendas e a diminuição da oferta para as famílias.

Mais importa referir que o município dispõe de uma Incubadora de Empresas, tendo em vista proporcionar apoio aos empreendedores na criação de negócios e instalação da sua empresa. Aliás, existem algumas empresas no espaço físico para possibilitar a criação de sinergias. Esta Incubadora foi criada através de uma parceria entre a Câmara Municipal de Lamego e a Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Lamego.

Interessa também ressaltar o desenvolvimento económico sustentado nos produtos turísticos, nomeadamente ao nível gastronómico e enológico, e a importância do Alto Douro Vinhateiro, enquanto principal cartão de visita do concelho. Aliás, atente-se ao projeto “Valorização dos Produtos Endógenos do Concelho de Lamego”, aprovado no Programa Norte2020, que tem em vista a promoção da

sustentabilidade e a valorização e divulgação dos produtos e, bem assim, o aumento do empreendedorismo e criação de emprego.

No que respeita ao planeamento territorial, que enquadra a estratégia de desenvolvimento municipal, destaca-se o processo da 2.ª revisão do PDM, atualmente em curso, que permitirá reconfigurar o seu modelo estratégico, vertendo as ações necessárias para a eliminação das fragilidades e fomento dos pontos fortes.

Política local de habitação

A ELH é o instrumento primordial na definição da estratégia de intervenção em matéria de política local de habitação. Tendo por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, a ELH de Lamego, aprovada em 2021, permitiu aceder ao apoio financeiro ao abrigo do Programa 1.º Direito, de forma a garantir uma habitação condigna aos agregados mais carenciados.

De uma forma geral, a elaboração deste estudo possibilitou uma reflexão estratégica sobre a habitação, estabelecendo as soluções apropriadas e a respetiva priorização, que permitiram iniciar a construção de um território mais inclusivo, suportado num espaço urbano qualificado.

Por conseguinte, a CMH é mais um elemento determinante para o reforço desta política local de habitação, a qual adota, adicionalmente, uma dimensão prospetiva e uma abordagem territorializada do parque habitacional.

Mais importa referenciar que há candidaturas municipais já aprovadas e em execução, no âmbito do Programa de Intervenções em Habitações (PIH), criado ao abrigo da medida Acessibilidades 360° do PRR, de que são exemplo a melhoria das condições de acesso à habitação ou a criação da residência de estudantes universitários.

De facto, o mercado habitacional privado do concelho de Lamego não consegue dar resposta à necessidade de alojamento por parte dos alunos universitários, nem este é acessível à generalidade da capacidade financeira dos estudantes, o que constitui, muitas vezes, um fator de desistência da frequência do ensino superior. Portanto, espera-se que este equipamento seja um elemento diferenciador, na medida em que deverá garantir a igualdade de oportunidades e promover a atratividade para os jovens e massa crítica.

Outros projetos já foram submetidos, mas aguardam aprovação, nomeadamente a construção de 108 novos fogos de habitação a custos controlados, a criação de equipa multidisciplinar do projeto piloto “Radar Social” e a melhoria das condições de acessibilidade no edifício dos Paços do Concelho.

Em preparação estão as candidaturas para reabilitação de edifícios municipais para a criação de 11 fogos de habitação a custos controlados (1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação) e a realização de obras em residências particulares (PIR).

Mais se menciona que a Câmara Municipal de Lamego disponibiliza atendimento no âmbito da ação social, o qual permite auxiliar os munícipes em situações de vulnerabilidade, nomeadamente através da formalização da candidatura a habitação social, que é destinada à população cujo nível de rendimento dificulta ou impede o acesso a residência.

Refira-se que o município é proprietário de um conjunto de alojamentos, que vêm sendo disponibilizados aos estratos mais fragilizados da população. Em paralelo, o município dispõe de algumas iniciativas, cujos apoios auxiliam na capacidade de acesso e manutenção da habitação por parte dos agregados. Um dos exemplos é a Tarifa Social aplicada à fatura da água aos utilizadores finais, quando o agregado familiar possui rendimento bruto inferior 1,5 vezes o valor do salário mínimo nacional, ou ainda a existência do

Gabinete de Apoio ao Consumidor, constituído por técnicos da autarquia e juristas da DECO que prestam, por exemplo, aconselhamento e orientação económica para auxiliar a gestão financeira e a tomada de decisões por parte das famílias, nomeadamente através de recomendações na contratação de crédito à habitação.

Também de particular relevância assume-se a existência do *“Regulamento Municipal do Fundo de Solidariedade Social para a Área da Habitação”*, que o município de Lamego desenvolveu com o intuito de conceder participações a fundo perdido e apoio técnico para execução de obras de recuperação e reabilitação de habitações comprometidas em termos funcionais, nomeadamente ao nível da segurança e salubridade. Por sua vez, o *“Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social em Regime de Renda Apoiada e de Gestão das Habitações Propriedade do Município de Lamego”* visa disciplinar, de forma criteriosa, o método de seleção dos candidatos à habitação social, abrangendo os agregados familiares cuja situação socioeconómica e condições de habitacionais se revelem efetivamente insuficientes para aceder ao mercado livre de habitação.

É, portanto, manifestamente visível que a definição, a nível nacional, de um novo quadro regulamentar no domínio das políticas públicas de habitação, foram determinantes para desenvolvimento deste setor, no qual o município tem a função de implementar os seus pressupostos, em estreita articulação com os diferentes níveis da administração pública, entidades e comunidades locais.

Política local de reabilitação urbana

A reabilitação urbana é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.²⁴

Neste contexto, o concelho de Lamego possui Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), delimitadas e em vigor, que integram espaços onde se identifica *“insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*, que justificam *“uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana”*.²⁵

No decorrer do ano de 2015, o município de Lamego publicou a delimitação de 12 ARU, sete através do Aviso n.º 6255/2015, de 5 de junho e cinco por via do Aviso n.º 15285/2015, a 30 de dezembro.

Contudo, considerando o âmbito temporal das ARU, que é de três anos, após os quais caducam caso não seja desenvolvida a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), estas ARU caducaram, pelo que o município optou por relançar um processo de delimitação de sete novas ARU, conforme exibido no Mapa 27.

“Com este novo processo, o município de Lamego pretende reforçar a importância atribuída à reabilitação urbana, adotando uma estratégia municipal, harmoniosa e coerente, para a área urbana da cidade como um todo, mas, também, que proporcione um alargamento das condições de intervenção a aglomerados

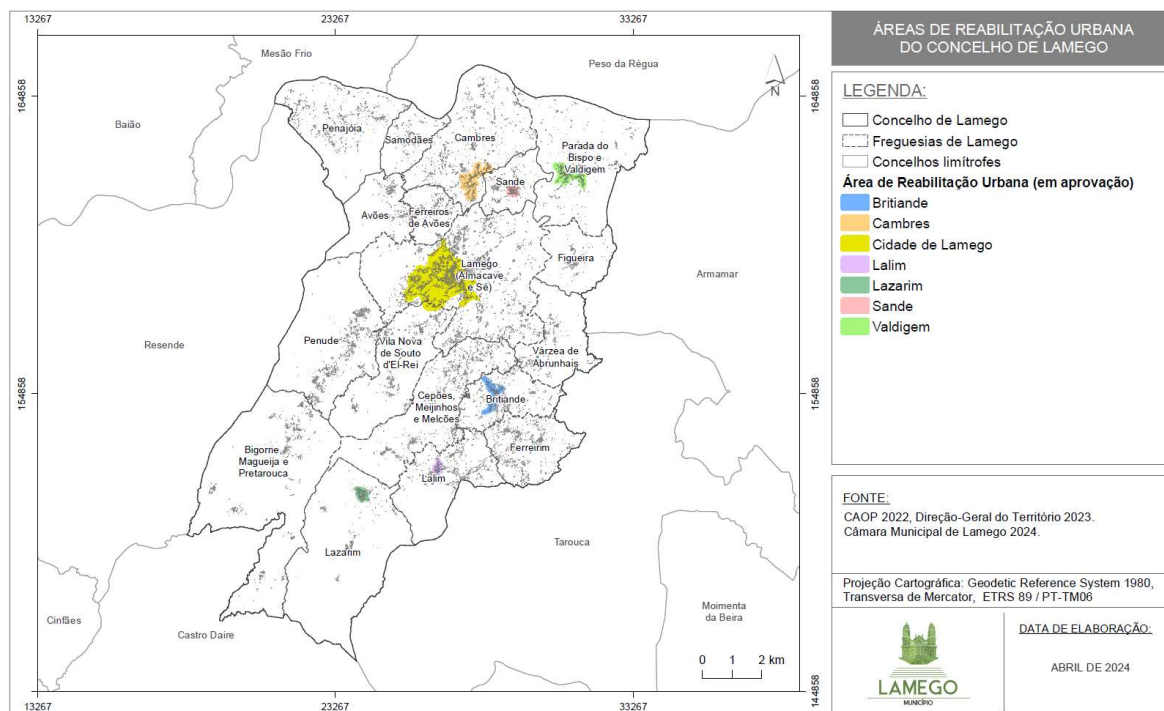
²⁴ Alínea j) do artigo 2.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

²⁵ Alínea b) do artigo 2.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

*urbanos e outras centralidades existentes no seu território que, por virtude da degradação do edificado, se verificaram lugares estrategicamente prioritários de reabilitação urbana”.*²⁶

²⁶ Município de Lamego (2023). Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Lamego, setembro de 2023.

Mapa 27 | Áreas de reabilitação urbana do concelho de Lamego



Além disso, o município de Lamego potencia as oportunidades de financiamento no âmbito do Portugal 2030 e promove o investimento privado através da conceção de benefícios fiscais e incentivos financeiros de programas de apoio à reabilitação urbana.

Refira-se que a aprovação de uma ARU atribui à área delimitada um conjunto significativo de efeitos, entre os quais se destaca a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também da aprovação, a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Existem, neste contexto, diversos mecanismos de apoio e estímulo (de natureza fiscal ou regulamentar e financeira) passíveis de mobilização para a implementação de ações e projetos de reabilitação urbana, quer de iniciativa pública, quer de iniciativa privada.

Urbanismo e atividades económicas

Na expectativa de elaborar uma imagem prospetiva do desenvolvimento territorial, atenta-se particularmente aos investimentos previstos²⁷ que, pela sua natureza, deverão influenciar a habitação, em termos de oferta e procura.

Assim, importa destacar alguns domínios e respetivos projetos, pelo contributo, direto ou indireto, para a atratividade territorial e fomento da qualidade de vida da população, designadamente:

-  **Habitação:** ampliação do parque habitacional público através da construção de habitação social em Nazes (cidade de Lamego) e em Cambres, garantindo a oferta de habitações de renda acessível;

²⁷ Portugal 2020; Portugal 2030; Plano de Recuperação e Resiliência; Grandes Opções do Plano 2024-2028; entre outros.

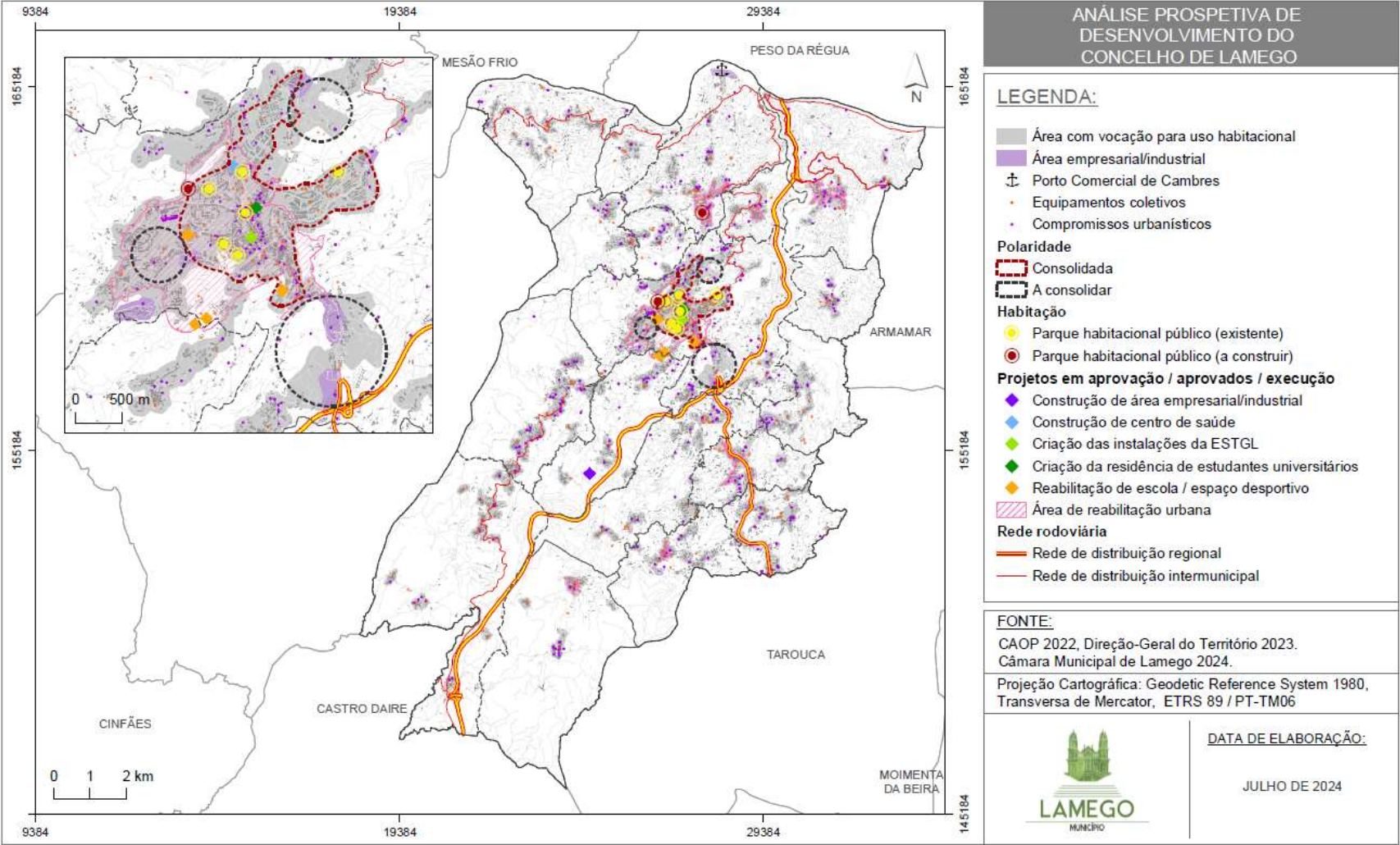
-  **Atividades económicas:** intenção municipal de criação de uma área dedicada a atividades empresariais/industriais no lugar de Juvandes, de modo a dar resposta à crescente procura por parte de investidores;
-  **Reabilitação urbana:** criação do novo polo Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Lamego no interior do Mercado Municipal e a execução das Operações de Reabilitação Urbana;
-  **Equipamentos:** promoção da qualidade de vida da população, designadamente, a título de exemplo, através da construção do centro saúde de Lamego e da reabilitação de espaços escolares e desportivos;
-  **Mobilidade e transportes públicos:** requalificação da rede rodoviária, nomeadamente através da melhoria da pavimentação, assim como a promoção mobilidade sustentável, a partir da melhoria das interfaces e paragens de transporte público e da inclusão de soluções de transporte flexível nas áreas de menor densidade populacional. Refira-se que sobre o IC26, o município espera que a sua construção avance, dado que é extremamente importante para o desenvolvimento económico, facilitando o escoamento da produção vinícola e o incremento da atividade turística da região duricense;
-  **Compromissos urbanísticos:** obras de edificação localizadas, com maior expressividade, na sede de concelho, facto que muito estará relacionado com a atratividade proporcionada pela concentração de comércio e serviços, bem como pela presença de espaços de recreio e lazer promotores da qualidade de vida.

Face ao exposto, cumpre referir que sobressaem três polaridades, nas quais se prevê um expressivo aumento da oferta e procura de habitação, designadamente:

- a) **a área a norte da cidade**, na perspetiva de expansão do processo construtivo em continuidade e coerência com a urbanidade instalada;
- b) **a área a oeste da cidade**, onde se expecta a consolidação do lugar, já ocupado por alguns loteamentos habitacionais;
- c) **a área a sul da cidade**, localizada na Tamboreira, para a qual se pretende a consolidação, a beneficiar da existência de superfícies comerciais e unidades de saúde, bem como da ligação imediata à A24.

Conforme se apresenta no Mapa 28, e em síntese, cumpre destacar que é efetivamente evidente a presença de uma expressiva dinâmica económica e urbanística na sede de concelho, facto que não é alheio à existência de equipamentos, comércio e serviços e, por conseguinte, de emprego capaz de captar e fixar a população.

Mapa 28 | Análise prospetiva de desenvolvimento do concelho de Lamego



8. POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO

Quando o assunto é a habitação, a ambição política e estratégica do município procurará abranger e tirar partido dos instrumentos formais, passíveis de mobilização, previstos na NGPH, como também instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal.

Esta amplitude estratégica será devidamente traduzida nesta CMH, enquanto instrumento pragmático e integrador, de âmbito municipal, em articulação com as linhas de política local complementares como são o planeamento e ordenamento territorial, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, a inclusão social, a integração de comunidades desfavorecidas e a atratividade.

A estratégia habitacional para concelho de Lamego, assim como a política que lhe estará inerente, assumirá o propósito de constituir um instrumento dinâmico e integrado, assente num compromisso de corresponsabilização da autarquia, dos parceiros sociais e de todos os cidadãos. Esta política deverá confluir para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional, mobilizando os apoios e incentivos legais previstos na NGPH e integrando, de forma sustentável, as realidades emergentes no território.

Este capítulo enquadra, assim, a projeção do “futuro desejado” em matéria habitacional para o território concelhio, incluindo, primeiramente, o escrutínio de orientações da política nacional, a que se segue a definição da missão e visão estratégica para o território de Lamego e, finalmente, a programação da intervenção pública nesta matéria (estratégia e plano de ação).

8.1 ORIENTAÇÕES DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

No que subjaz às orientações da política nacional em matéria de habitação, serão escrutinados, neste instrumento, três marcos relevantes nesta matéria, designadamente: a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH); o Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026; e o Pacote Legislativo “Mais Habitação”.

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada e publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, tem como principal missão:

-  ***“Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;”***
-  ***“Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.”***

De modo a que seja possível cumprir efetivamente a missão acima apresentada, foram também definidos o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação, bem como reconhecida a importância do papel dos municípios, pela sua relação de proximidade com os interessados.

No que aos objetivos diz respeito, em matéria de política de habitação e reabilitação, foram apontados quatro, respetivamente:

- 🏠 **“Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;”
- 🏠 **“Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;”
- 🏠 **“Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;”
- 🏠 **“Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

Em termos de modelo de política, pretende-se convergir com a União Europeia, mediante um alargamento substancial do âmbito dos beneficiários da política de habitação e da dimensão do parque habitacional com apoio público (Figura 8). Objetivamente, pretende-se passar de um modelo dirigido essencialmente para uma população mais desfavorecida (classificado como “Orientado Residual”), para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares em falha de mercado, incluindo, por esta via, a população de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga sobre o seu orçamento familiar (classificado como “Orientado Generalista”).

Figura 8 | Ambição em termos de modelo de política e dimensão do setor

		Peso do setor de habitação de interesse social				
		Grande (>19%)	Médio (11-19%)	Pequeno (5-10%)	Muito Pequeno (0-5%)	
MODELO	Universal	Países Baixos, Dinamarca, Suécia				
	Orientado	Generalista	Áustria	República Checa, França, Finlândia	Bélgica, Alemanha, Itália, Polónia, Eslovénia	Luxemburgo, Eslováquia, Grécia
		Residual		Reino Unido	Irlanda, Malta	Bulgária, Chipre, Hungria, Letónia, Lituânia, Estónia, Roménia, Espanha, PORTUGAL

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

Referente às metas quantitativas para atingir a convergência com a média europeia, para médio prazo, foram estabelecidas as seguintes:

-  ***“Aumentar o peso da habitação com apoio público²⁸, na globalidade do parque habitacional, de 2 % para 5 %, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos;”***
-  ***“Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.” (alínea a) e b), do ponto 2, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).***

Os desafios com que a política de habitação e reabilitação se deparam atualmente, conjuntamente com os objetivos e metas definidas, implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas neste domínio, envolvendo:

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

Em consonância e confluência com tais pressupostos, a NGPH assenta num conjunto de princípios orientadores transversais e estruturantes, conforme se apresenta na Figura 9.

²⁸ Fogos destinados a famílias carenciadas ou em situação de sobrecarga de custos habitacionais de propriedade pública ou de outras entidades, sempre que disponibilizados no regime de arrendamento apoiado, no regime de renda condicionada, no regime de propriedade resolúvel ou ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível.

Figura 9 | NGPH – princípios orientadores

De uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma **política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada**

- Alargar o âmbito dos beneficiários da política de habitação aos agregados familiares em falha de mercado, incluindo, por esta via, a população de rendimentos intermédios que se encontra em situação de inacessibilidade habitacional.

De uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma **política que privilegia a reabilitação e o arrendamento**

- Garantir a existência de instrumentos orientados para a dinamização do mercado de arrendamento e da reabilitação como medidas estruturantes e complementares para o equilíbrio entre segmentos de oferta e regimes de ocupação habitacional, para a utilização eficiente do parque habitacional existente e para o aumento das oportunidades de escolha das famílias e do acesso à habitação.

De uma política de habitação centrada nas «casas» para uma **política que coloca no seu centro as «pessoas»;**

- Garantir que todos os cidadãos têm condições de acesso a uma habitação adequada e para uma vida digna e recompensadora, reconhecendo que tal implica soluções diferenciadas e adaptáveis às situações concretas dos agregados familiares, uma graduação dos instrumentos e diversificação das ofertas e uma visão integrada da habitação e do território, contribuindo deste modo para a inclusão social e coesão socioterritorial e evitando situações de iniquidade social.

De uma política centralizada e setorial para um **modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado;**

- Garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias locais, entidades e comunidades locais.

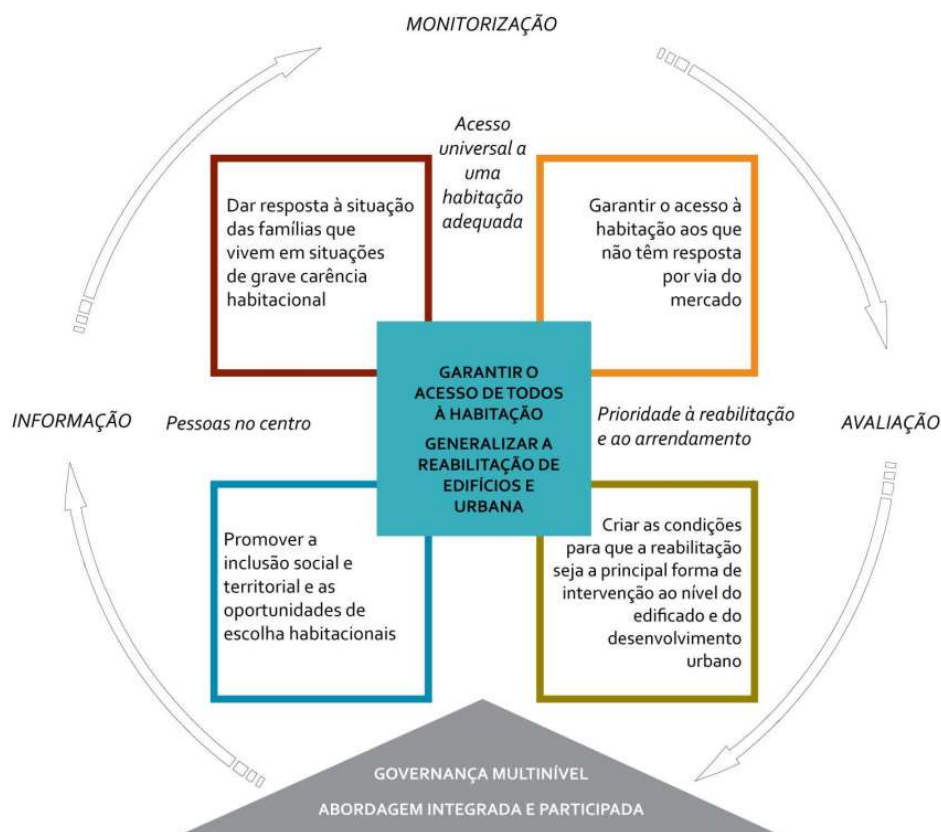
De uma política reativa para uma **política proativa**, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.

- Assegurar a disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território, apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar os cidadãos nas suas decisões e funcionar como fator de regulação do mercado.

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

De modo a alcançar a missão da NGPH, foram definidos quadro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si. A abordagem à operacionalização destes objetivos, mediante os respetivos instrumentos de atuação, tem em conta, de forma transversal, os princípios orientadores já apresentados. É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal, evidenciadas na Figura 10, que reside o principal fator diferenciador da NGPH.

Figura 10 | NGPH – articulação entre missão, princípios e objetivos



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

Por fim, e como já referido, importa destacar que a NGPH reconhece o **papel imprescindível que os municípios** têm na sua implementação e reforça a sua intervenção, preconizando que *“a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

Os Municípios têm, portanto, um importante papel na aplicação da NGPH, dada a sua incumbência de gerir os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana, atribuída pela Lei-quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as Entidades Intermunicipais (Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto). Esta Lei transferiu para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado (artigo 17.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto).

A NGPH ressalta a importância de valorização do desenvolvimento das estratégias locais de habitação no âmbito dos instrumentos de política de habitação nacionais, promovendo, por esta via, não só a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais como a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação.

A NGPH prevê um vasto conjunto de instrumentos de atuação para a consecução dos objetivos e metas nela preconizados, nomeadamente para mobilização e operacionalização em sede de implementação das

estratégias locais de habitação. Para a consecução de cada um dos quatro objetivos nucleares da NGPH foram então determinados um conjunto de instrumentos de política e incentivo específicos (Quadro 13).

Quadro 13 | NGPH – matriz de instrumentos e objetivos

OBJETIVO	INSTRUMENTOS POLÍTICOS
1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
	Programa de Arrendamento Acessível
2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
	Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento
	Instrumentos de captação de oferta
	Indicadores de preços e acessibilidade habitacional
	FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Reabilitar para Arrendar
3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Casa Eficiente 2020
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação de Reabilitação Urbana (PARU)
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)
	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
	Projeto Reabilitar como Regra
4 - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
	Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público
	Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação
	Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público
	Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

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

Face ao exposto, no âmbito da estratégia e política local de habitação poderão ser mobilizados todos os instrumentos previstos na NGPH, bem como instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal.

Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026

O **Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026**, publicado como anexo à Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação, e revoga a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, onde se aprovava a Estratégia Nacional para a Habitação para o período de 2015-2031.

Este Programa surge após a aprovação da NGPH e da Lei de Bases da Habitação (LBH), que se apresentam como “dois instrumentos centrais que balizam a atuação do Estado” na área da habitação, e reúne o quadro de políticas para este setor, *“identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação”*, após um longo período onde a promoção da habitação nacional, com a exceção de Lisboa e Porto.

A atuação do setor público na área da habitação resumia-se a um conjunto reduzido, episódico e disperso de programas de apoio, e a uma liberalização do arrendamento, onde o resultado se traduz numa atuação desarticulada dos vários atores públicos e num aumento da desregulação do mercado e do desajuste entre os valores de renda praticados e os rendimentos médios das famílias.

Como o PNH indica é, neste momento, essencial e prioritário que se encare a questão do acesso à habitação como um direito de todos, sendo para isso apresentadas uma série de medidas e programas a serem concretizados através de uma articulação entre o Governo, através do IHRU, I. P., e os municípios, principais interlocutores de proximidade junto da população, que como já referido, viram alargadas as suas competências na gestão da área da habitação. De salientar que nesta articulação, deverão ser tidas em conta outras entidades que consigam garantir uma *“maior complementaridade de respostas habitacionais, maior escala, e, sobretudo, maior estabilidade e justiça no acesso ao direito à habitação”*.

Posto isto, o PNH propõe dois pontos como objetivo último desta política pública, que afirma que *“não deve ser estática, antes assumindo a necessidade de criar respostas que se adaptem às necessidades sentidas em cada momento pela população”*:

-  Garantir que **todos têm acesso a uma habitação digna e adequada** aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares;
-  Garantir que, a médio prazo, o peso da **resposta pública no mercado habitacional é capaz de dar resposta às necessidades existentes e contribuir para a regulação do mercado** no seu todo, equilibrando a oferta e tornando a habitação mais acessível.

Para conseguir efetivamente cumprir e dar resposta aos dois objetivos anteriormente apresentados, o PNH aposta na vontade de reforçar o parque habitacional público, de modo a contribuir para uma maior e mais eficaz regulação da oferta a longo prazo. Para isto, define uma série de **linhas estratégicas**, que pretendem atuar de diversificadas formas. Logo de início são definidas duas linhas estratégicas que assentam em *“dois momentos temporalmente distintos”* (Figura 11), e que pretendem esclarecer as linhas temporais em que se pretende atuar:

-  A concretização de uma **reforma estrutural e perene**, que mobiliza essencialmente o património devoluto, para reforçar o parque habitacional público;
-  A concretização de uma **resposta conjuntural e mais imediata**, que mobiliza essencialmente o património habitacional existente para promoção de rendas a custos compatíveis com os rendimentos das famílias.

Figura 11 | PNH – reforma estrutural e resposta conjuntural

REFORMA ESTRUTURAL

- Assenta, essencialmente no reforço, diversificação e qualificação da oferta pública de habitação, tornando o parque habitacional acessível a todos os que necessitem, através da *“promoção de novas respostas de habitação pública e na qualidade das respostas já existentes, com a mobilização do património devoluto do Estado com aptidão habitacional”*, privilegiando a reabilitação e o arrendamento social.
- Esta linha estratégica é apoiada por quatro medidas de intervenção, suportadas *“por um assinalável volume de investimento público”*, onde se integra parte do Orçamento do Estado e dos fundos comunitários, *“como são o Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a bolsa de imóveis do Estado para habitação, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário e o Parque Habitacional Público já na esfera do IHRU, I. P.”*

RESPOSTA CONJUNTURAL

- Pretende, como referido, respostas mais imediatas *“para intervir no mercado de arrendamento e garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares”*. A dimensão e urgência de atuação nesta área, deve ter em conta um conjunto de instrumentos desenhados pela articulação entre o setor público e o setor social, cooperativo e privado e a sociedade em geral, que deverão ser concretizados a curto e médio prazo, para aumentar as condições e a oferta de arrendamento.
- Para esta solução pode optar-se por: colocar no mercado de arrendamento muitos dos fogos atualmente devolutos e habitações de residência secundária ou criar incentivos para que a promoção habitacional privada adira de forma mais significativa a soluções de arrendamento acessível.

Fonte: à Lei n.º 2/2024 - Diário da República n.º 4/2024, Série I de 2024-01-05

As restantes linhas estratégicas que, a par das anteriormente apresentadas, dão origem aos eixos de intervenção do PNH, são:

-  *“A criação de novas respostas a preços acessíveis e compatíveis com os rendimentos das famílias, no mercado habitacional privado e cooperativo, a par com as já existentes;*
-  *A garantia de programas e investimentos públicos que permitam aos proprietários a garantia de condições dignas e adequadas de habitabilidade;*
-  *A sedimentação de medidas que protejam e regulem o mercado de arrendamento;*
-  *A promoção da reabilitação, enquanto veículo de regeneração urbana e promoção da pluralidade do tecido social;*
-  *A garantia de soluções habitacionais sustentáveis e de qualidade.”*

Posto isto, os eixos de intervenção previstos no PNH, e que servem como aglomerados das medidas de atuação do Programa, assentam essencialmente no cumprimento e desenvolvimento das linhas estratégicas, *“priorizando a intervenção pública direta, mas sem descurar o papel do mercado privado e cooperativo na promoção de respostas adequadas de habitação”*.

No Quadro 14 apresenta-se, de acordo o explanado no PNH 2022-2026, os eixos de intervenção, as medidas de atuação que lhes estão atribuídas e os respetivos objetivos.

Quadro 14 | PNH – eixos de intervenção e respetivas medidas e objetivos

EIXO	MEDIDA	OBJETIVO
E1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente	Medida 1 Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.	◦ Garantia de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder através do mercado.
	Medida 2 Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação.	◦ Mobilização do património público para programas habitacionais destinados ao arrendamento acessível
	Medida 3 Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público.	◦ Melhoria das condições de habitabilidade e reforço das relações entre senhorio e inquilinos e com associações de moradores.
	Medida 4 Processo aquisitivo de imóveis.	◦ Aquisição, pelo IHRU, I. P., de imóveis prontos a habitar. ◦ Criar uma rede pública de residências, de preços controlados, para estudantes.
E2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social	Medida 5 Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT.	◦ Efetivação de uma bolsa de alojamentos para responder a situações de emergência e transição de pessoas em situação de risco
	Medida 6 Programa Porta de Entrada.	◦ Dar resposta a necessidades de alojamento urgente, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis	Medida 7 Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).	◦ Atribuição de benefícios fiscais ao arrendamento privado promovido a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.
	Medida 8 Programa Porta 65 — Jovem.	◦ Apoio financeiro (subvenção mensal de parte da renda) ao arrendamento, para jovens até aos 35 anos.
	Medida 8-A Programa Porta 65 +.	◦ Apoio financeiro (subvenção mensal de parte da renda) ao arrendamento, independentemente da idade, a agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % e famílias monoparentais
	Medida 8-B Programa Arrendar para Subarrendar (PAS).	◦ Aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado.
	Medida 9 Reabilitar para arrendar — Habitação acessível.	◦ Promover investimento em reabilitação de edifícios com mais de 30 anos para arrendamento habitacional.
	Medida 10 Habitação a custos controlados.	◦ Aplicação de apoios estatais para a criação de oferta de habitações para venda a custos controlados ou para arrendamento acessível.
4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional	Medida 11 Promoção de contratos de longa duração.	◦ Aplicação de taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional em função da sua duração.
	Medida 12 Direito real de habitação duradoura.	◦ Garantia de uma resposta habitacional estável e duradoura, através da aquisição de um direito real

EIXO	MEDIDA	OBJETIVO
		vitalício de residência permanente.
	Medida 13 Proteção dos arrendatários e dos mutuários.	◦ Garantir a proteção efetiva dos arrendatários, sem prejuízo da garantia do regular e saudável funcionamento do mercado.
	Medida 13-A Combate à especulação.	◦ Estabilizar a oferta e o preço no mercado habitacional.
	Medida 14 Segurança e fiscalização do arrendamento.	◦ Concretização dos novos instrumentos de fiscalização e, consequentemente, com vista à promoção de uma maior proteção do arrendamento urbano.
	Medida 15 Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação.	◦ Análise de práticas internacionais em matéria de regulação de mercado, e dos respetivos resultados no mercado habitacional, com envolvimento de investigadores, técnicos e agentes relevantes do setor a nível nacional.
5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial	Medida 16 Da habitação ao habitat.	◦ Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos respetivos agregados familiares.
	Medida 17 Programas de mobilidade habitacional.	◦ Identificação das necessidades territoriais e melhoria dos instrumentos para promover a fixação e atração para os territórios do interior.
	Medida 18 IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.	◦ Promoção de reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e garantia de eficiência energética.
	Medida 19 Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios.	◦ Densificação dos instrumentos criados ao abrigo da LBH e da respetiva regulamentação, por forma à sua aplicação prática no território.
6 — Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais	Medida 20 Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa.	◦ Redinamização do setor cooperativo e colaborativo, através do lançamento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível.
	Medida 21 Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública.	◦ Promoção de um projeto que concilie as novas formas de habitar, as novas soluções urbanas e habitacionais, as novas formas de construir e a sustentabilidade ambiental.
	Medida 22 Codificação das normas técnicas de construção.	◦ Diminuir a extensão, dispersão e complexidade do quadro regulamentar.
	Medida 23 Simplex do Licenciamento Urbanístico.	◦ Simplificar e tornar mais eficaz o licenciamento e a utilização do uso dos solos, sem pôr em causa a segurança, sustentabilidade e qualidade das habitações.

Fonte: Lei n.º 2/2024 - Diário da República n.º 4/2024, Série I de 2024-01-05

Pacote Legislativo “Mais Habitação”

O pacote legislativo “Mais Habitação”, começou a ser delineado a partir do Programa “Mais Habitação”, tendo sido publicada em Diário da República, a 6 de outubro, pela Lei n.º 56/2023, e alterada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro e, de forma simplificada, trata-se, essencialmente, de um apoio que visa “promover o acesso à habitação a custos acessíveis”, procedendo, para isso, a diversas alterações legislativas.

Como referido, o pacote legislativo “Mais Habitação” reúne e estabelece uma série de medidas, nos mais variados âmbitos de atuação nacional, com o objetivo único de “garantir mais habitação”. Para efeitos do objetivo maior, e uma forma geral, o referido pacote procedeu às seguintes ações²⁹:

-  *“À criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;*
-  *Ao desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;*
-  *À definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;*
-  *À definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;*
-  *À integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;*
-  *À aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;*
-  *Ao incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;*
-  *À criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;*
-  *À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário;*
-  *Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.”*

Por se tratarem de alterações de dimensões e importâncias distintas e consideráveis, a referida Lei procedeu à alteração de uma série de códigos, estatutos, regimes, leis e decretos-lei nacionais, tais como, alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), entre outros.

Aquando da apresentação pública deste Pacote, foram apontados cinco eixos de problemas às quais a Lei n.º 56/2023, na sua versão atual, pretende responder e colmatar. A par dos eixos apontados, foram também descritas, resumidamente, as soluções possíveis de executar (Quadro 15).

²⁹ Ponto 2, do artigo 1.º, da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua versão atual.

Quadro 15 | Pacote “Mais Habitação” – eixos problemáticos e respetivas soluções

EIXO PROBLEMÁTICO	SOLUÇÃO APONTADA
1. Aumentar a oferta para habitação	◦ Aumentar a oferta de imóveis para habitação através da construção em terrenos classificados ou da reconversão de imóveis licenciados para comércio ou serviços. ◦ Disponibilização, por parte do Estado, terrenos ou edifícios para que cooperativas ou elementos do setor privado possam construir habitações, a custos acessíveis, destinadas a arrendamento acessível.
2. Simplificar o licenciamento	◦ Simplificação do processo de licenciamento municipal dos projetos de arquitetura e de especialidades, passando a haver um termo de responsabilidade dos projetistas, e desde que cumpridas as exigências urbanísticas. ◦ Penalização financeira das entidades públicas quando não respeitem os prazos previstos na lei para a emissão de pareceres ou tomada de decisão.
3. Maior mercado de arrendamento	◦ Aumentar o número de casas no mercado de arrendamento reforçando a confiança dos senhorios para que coloquem no mercado casas devolutas, devidamente reabilitadas. ◦ Introdução de alteração em contratos de arrendamento de modo que o Estado possa interferir em caso de incumprimento de pagamento. ◦ Implementação de isenção de imposto de mais valias a quem venda ao Estado, incluindo aos municípios, qualquer tipo de habitação. ◦ Criação de uma linha de crédito de 150 milhões de euros para financiar as obras coercivas por parte dos municípios ◦ Incentivos para que regressem ao mercado de habitação frações que estão dedicadas ao alojamento local e limitações nas emissões de novas licenças. ◦ Incentivos fiscais para o arrendamento acessível, sem pagamento de IMT na aquisição de casas para arrendamento acessível, bem como redução do IVA em obras de reabilitação. ◦ Melhoria dos incentivos fiscais para o arrendamento, incluindo a redução das taxas.
4. Combater a especulação	◦ Fim da concessão de novos Vistos Gold e limitação da renovação dos existentes. ◦ Limitação do crescimento das rendas em novos contratos, ◦ Criação de medidas de apoio quer nos contratos de arrendamento, quer no crédito à habitação. ◦ Definição de mecanismos de proteção de inquilinos.
5. Apoiar as famílias	◦ Isenção do imposto de mais-valias da venda de uma casa para amortização do crédito à habitação do próprio ou de um seu descendente. ◦ Determinação de obrigações a todas as instituições financeiras no que aos créditos de habitação diz respeito.

Fonte: Portugal.Gov.PT³⁰

Importa referir que há uma tentativa de corporativismos entre as partes ativas neste pacote legislativo, que se apresenta como um projeto-piloto, que junta o Estado, as autarquias locais e o sector corporativo. Portanto, permite-se a *“cedência de imóveis públicos através de protocolo entre as entidades do setor cooperativo e o IHRU, I. P., no âmbito da criação de um conjunto de projetos-piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível”* (ponto 1, artigo 12.º), devendo, sempre que possível, participar o município e as entidades representativas das juntas de freguesia do

³⁰ <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=governo-aprova-pacote-mais-habitacao> (acedido a 14 de fevereiro)

território em questão. Assim, a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, prima pelos seguintes princípios:

-  *“Construir a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível;*
-  *b) Assentar numa cedência do direito de superfície nunca inferior a 75 anos, finda a qual o lote e edifício reverterem para o Estado;*
-  *Assentar num modelo económico não lucrativo;*
-  *Desenvolver os projetos de forma aberta, democrática e intergeracional, com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum;*
-  *Promover modelos de projeto e construção inovadores e sustentáveis;*
-  *Favorecer, sempre que possível, a mobilidade suave dos seus habitantes;*
-  *Fomentar a replicabilidade e colaboração entre projetos cooperativos.” (ponto 6, artigo 12º).*

O Pacote legislativo “Mais Habitação” pretende, efetivamente, que o Estado tenha um papel ativo na melhoria das condições de acesso a habitação, criando, conforme apresentado, uma série de vantagens, e também limitações, a quem tem parte ativa nesta área. Assim, as medidas adotadas para fazerem cumprir as soluções apontadas, abrangem os seguintes campos:

-  Rendas;
-  IRS;
-  IMI;
-  IMT;
-  Despejos;
-  Arrendamento Forçado;
-  Alojamento Local;
-  Promoção de Habitação Acessível;
-  Vistos *Gold*.

A revogação dos benefícios, em sede de IRS e IRC, relacionados com a reabilitação urbana e direcionados os benefícios para o arrendamento habitacional a custos acessíveis (artigo 29.º - Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais) é uma das soluções e vantagens. Quem opta pela venda de imóveis ao Estado, ou ainda quem vende um terreno para construção ou um imóvel que não seja a sua habitação própria e permanente (por exemplo, uma casa de férias) para amortizar o crédito de uma habitação própria e permanente sua, ou de um descendente, passa também a estar isenta da tributação de mais-valias em sede de IRS e IRC.

Também os arrendamentos serão passíveis de reduções de impostos, sendo o objetivo maior, dar confiança aos senhorios e incentivar o arrendamento. Para isso, os senhorios que coloquem as suas casas para arrendamento, beneficiam de um novo enquadramento fiscal, uma vez que os contratos que se enquadram no Programa de Apoio ao Arrendamento³¹ ficam isentos de tributação em sede de IRS. Por sua vez, o

³¹ Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019 - 1.ª Série, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 - 1.ª Série, retificado pela Declaração de Retificação n.º 48-A/2020 - 1.ª Série, alterado pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022 - 1.ª Série e, por fim, alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2023 - 1.ª Série.

pacote “Mais Habitação” define um limite máximo que os novos contratos de arrendamento podem sofrer face ao valor do contrato anterior, limitando o valor dos aumentos de modo a tentar manter os custos acessíveis para os inquilinos.

Uma das formas de reforçar as garantias dos senhorios e dos inquilinos, decidiu-se a criação de uma secretaria judicial, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, que permita gerir e *“assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento”* (artigo 36.º) e, para isso, o “Mais Habitação”, procedeu à Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, cujo artigo 15.º-A apresenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS). O objetivo do BAS é tornar estes processos em algo mais simples e rápido, podendo os senhorios recorrer ao procedimento especial de despejo sempre que não consigam comunicar com o arrendatário sobre a cessação do contrato por falta de pagamento das rendas.

Por sua vez, os proprietários com licenças de alojamento local que passem para o arrendamento habitacional vão beneficiar de uma isenção integral na tributação dos rendimentos prediais, que se prolongará até 2029, sendo *“criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local, cujo regime é aprovado no anexo à presente lei e da qual faz parte integrante”* – CEAL (artigo 22.º; anexo). A par desta compensação, de modo a controlar o progressivo aumento do número de alojamentos que, em determinadas áreas territoriais incrementam o aumento da escassez habitacional, há uma suspensão de atribuição de novas licenças, ficando de fora desta suspensão todos os territórios a que se apliquem o conceito de “territórios do interior”, as Regiões Autónomas, os municípios nos quais não tenha sido declarada a carência habitacional e ainda os imóveis inseridos no Fundo Revive Natureza, a par de novas orientações no que à duração/renovação de licenças e transmissão de registos diz respeito. O concelho de Lamego constitui-se como um “território do interior”, de acordo com a Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, ficando livre da suspensão de atribuição de novas licenças.

Relativamente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o pacote Mais Habitação toma duas posições distintas: por um lado, cria novas isenções para os imóveis afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) e, por outro, reforça as penalizações sobre as casas devolutas e abandonadas e sobre terrenos por construir.

Para além desta penalização, os proprietários que possuam imóveis devolutos, há mais de dois anos, localizados fora do interior do país, poderão receber por parte da Câmara Municipal uma notificação para o dever de conservação do imóvel ou para o dever de uso. No caso da não aceitação de qualquer proposta, ou ausência de resposta, o Município pode avançar para o arrendamento forçado, fazendo uso dos imóveis em questão.

No que respeita à Linha de Financiamento disponibilizada para os projetos na área da habitação acessível elencados no “Mais Habitação”, *“nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para este efeito, e posterior arrendamento”* (artigo 6.º), apresenta um valor global máximo de 250.000.000 euros, ainda que dependentes de uma série de termos e condições a respeitar.

8.1 MISSÃO E VISÃO ESTRATÉGICA

A Política Local de Habitação pretende, reconhecendo e afirmando o direito constitucionalmente consagrado à habitação, afigurar-se como uma extensão deste. Com efeito, e partilhando dessa premissa, constitui **missão** da Política Local de Habitação do concelho de Lamego:

Garantir que em Lamego todos(as) tenham acesso a uma habitação condigna e acessível.

A habitação representa o alicerce de uma cidadania plena, estável e coesa, a partir do qual se constroem as condições que permitem, a cada cidadão, aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Partindo deste pressuposto, a Lei de Bases da Habitação estabelece que “*todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde*” (artigo 2.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

A promoção e defesa da habitação devem ser prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativa privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral. Comprometido com tais pressupostos, o Município de Lamego assume como missão a garantia da universalidade do direito à habitação no seu território, de forma a que todos os residentes tenham acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades. Tal como reconhece a ELH, 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.

Numa lógica de concertação com a missão definida, bem como com os princípios gerais preconizados no artigo 3.º da Lei de Bases da Habitação, a política local de habitação de Lamego assume como **visão estratégica**:

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

É reiterada, assim, nesta CMH, a visão que havia sido preconizada na ELH de Lamego, estendendo o seu horizonte temporal ao prazo de vigência do presente instrumento.

Efetivamente, partindo do diagnóstico de carências e recursos habitacionais, ponderados à luz dos principais desafios que se colocam ao território, importa delinear e concretizar uma estratégia que concilie o direito a uma habitação condigna, o acesso ao mercado habitacional e a qualificação global do ambiente urbano de Lamego, projetando um referencial de atuação que responda integralmente a tais desafios.

A visão estratégica comunga do compromisso assumido pelo município em prol da universalidade e equidade no acesso à habitação, do reforço da coesão territorial, da promoção da proximidade e da participação do cidadão e do reforço da cooperação com os parceiros sociais e outros agentes locais.

O Município procurará desenvolver a sua atuação de forma transversal e coordenada, interagindo e integrando os vários agentes da política local de habitação, de modo a tornar Lamego um território onde toda a população tenha acesso a habitação e onde haja equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas

habitacionais, qualificação do edificado, integração das comunidades menos favorecidas e coesão socioterritorial.

Esta visão estratégica representa, assim, a grande meta orientadora da atuação municipal em matéria habitacional e, particularmente, do programa de medidas preconizado na CMH de Lamego.

A concretização da missão e da visão estratégicas implicará a programação e execução de uma política de habitação coerente e conforme com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho e articulada com as políticas setoriais, nomeadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes. Desta forma, procurar-se-á garantir uma atuação integrada, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território lamecense.

8.2 ESTRATÉGIA E PROGRAMA DE MEDIDAS

Tendo como ponto de partida os resultados da componente de diagnóstico, e alicerçada nas orientações da política local de habitação, é delineada e programada a estratégia para a CMH de Lamego, a vigorar nos próximos 10 anos.

Subjacente ao processo de planeamento e delineação da estratégia, depreende-se a existência de um esquema conceptual geral, sustentado em três etapas fundamentais, o qual parte da definição da missão e da visão estratégicas, que sustenta o estabelecimento de objetivos estratégicos (eixos), sobre os quais são definidas e programadas as medidas de intervenção (Figura 12).

A missão e visão estratégicas, conforme já mencionado, projetam o “futuro desejado” em matéria habitacional para o território concelhio. Para o alcance desse futuro, são identificados domínios prioritários de intervenção – os objetivos / eixos estruturantes – os quais, por sua vez, traduzem os principais desafios em matéria habitacional identificados no território. Para dar resposta cabal a tais desafios, e em alinhamento com a política nacional de habitação, são, finalmente, delineadas e programadas medidas de intervenção, a concretizar no período de vigência da CMH de Lamego.

Figura 12 | Esquema conceptual estratégico



Objetivos / Eixos Estratégicos

Os objetivos estratégicos apresentam-se como eixos estruturantes, que sustentam e orientam a delineação das medidas da CMH de Lamego. Tais eixos têm como principal desígnio concorrer para o alcance da visão estratégica anteriormente definida, na medida em que esta representa o futuro ambicionado para o território concelhio em matéria habitacional. Correspondem, por isso, a domínios prioritários de intervenção, claramente vocacionados para responder aos principais desafios que se colocam no território concelhio relativamente ao acesso à habitação (Figura 13).

Figura 13 | Eixos estratégicos da estratégia da CMH de Lamego



A **resolução das situações de grave carência habitacional** existentes no território de Lamego corresponde ao objetivo primordial do **Eixo Estratégico I**, estando tais situações associadas às pessoas com pedidos de habitação ativos em lista de espera ou que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente em situação indigna (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação ou inadequação), e que se encontram em situação de carência financeira. Tratam-se, na sua globalidade, de situações já enquadradas na ELH de Lamego, cujas respostas habitacionais se encontram programadas e em curso.

Contribuir para a **efetivação do acesso de todos os lamecenses a uma habitação adequada** constitui o cerne do **Eixo Estratégico II**, incluindo-se aqui os agregados familiares de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação condigna e adequada por via do mercado, sem que tal implique uma sobrecarga excessiva (ou inoportuna) sobre o seu orçamento familiar – seja porque residem em zonas nucleares e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos.

O **Eixo Estratégico III** pretende contrariar a realidade de abandono e envelhecimento do edificado no concelho de Lamego e **apostar no reaproveitamento dos edifícios através da reabilitação e da reocupação de alojamentos devolutos**. Afirmar a reabilitação como o tipo de intervenção preferencial em matéria de edificado no território concelhio, quer ao nível da ação pública, quer da ação de promoção privada é uma estratégia fundamental na dinamização da malha urbana do concelho, contribuindo eficazmente para o aumento da oferta pública e privada de habitação.

Por sua vez o **Eixo Estratégico IV** visa **proporcionar soluções integradas e adaptadas às características e aptidões específicas dos agregados familiares, em particular dos grupos mais vulneráveis e com necessidades específicas de intervenção** (as pessoas com deficiência, os imigrantes, as minorias étnicas, as vítimas de violência doméstica, os toxicodependentes, os ex-reclusos e as pessoas sem-abrigo, entre outros). Com efeito, ambiciona prevenir a criação de fenómenos de exclusão sócio territorial, evitar a segregação social e facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional. Por esta via, reforçar-se-á a atratividade do território, a inclusão social e territorial, maximizando as oportunidades de escola habitacionais, em função das necessidades específicas de cada cidadão e agregado, nomeadamente atendendo a necessidades e modalidades habitacionais emergentes e/ou inovadoras.

Finalmente, e como que representando um vetor de intervenção transversal aos demais, o **Eixo Estratégico V** reconhece como fundamental **assegurar uma política habitacional proativa, participada, corresponsabilizada e próxima dos cidadãos em Lamego**, com base em informação e conhecimento partilhado, na monitorização e avaliação de resultados e na operacionalização de mecanismos de participação ativa e positiva da comunidade.

Programa de Medidas

Relativamente a cada eixo estratégico, funcionando estes como vetores estruturantes e orientadores da política local de habitação, delinearam-se um conjunto articulado e integrado de 18 medidas, conforme esquematicamente representado na Figura 14.

Figura 14 | Objetivos / eixos estratégicos e medidas



Cada medida foi alvo do preenchimento de uma ficha autónoma (Figura 15), onde constam: uma breve descrição; os resultados esperados com a sua concretização; a identificação das entidades (responsáveis e envolvidas), bem como dos destinatários (públicos-alvo); os indicadores de monitorização; a incidência territorial; a programação física (calendarização) e financeira (investimento estimado); o grau de prioridade; possíveis fontes de financiamento; e o contributo para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Figura 15 | Modelo de ficha de medida

MEDIDA (ID)	DESIGNAÇÃO										
Eixo Estratégico:	 Identificação do Eixo onde se enquadra a medida.										
Descrição:	Caracterização breve da medida a implementar.										
Resultados:	Resultados esperados cm a concretização da medida.										
Operacionalização:	Instrumento de operacionalização / execução da medida.										
Agentes-chave:	Responsáveis diretos e outras partes com um papel ativo na implementação da medida.										
Públicos-Alvo:	Principais destinatários ou públicos-alvo da medida.										
Indicadores:	Indicadores que permitirão aferir o sucesso da implementação da medida.										
Incidência territorial:	Incidência territorial da medida (que poderá ser aplicada à generalidade do concelho ou apresentar uma localização específica).										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Programação física (temporal) da medida.										
Prioridade:	   Reduzida Média Elevada										
	Classificação do nível de prioridade da medida (reduzida, média, elevada).										
Financiamento:	Possíveis fontes de financiamento da medida (quando aplicável e passível de previsão).										
Investimento:	€ € € €	Investimento Reduzido (≤ 100.000 €)									
	€ € € €	Investimento Médio (100.000 € - 500.000 €)									
	€ € € €	Investimento Elevado (500.000 € - $1.000.000$ €)									
	€ € € €	Investimento Muito Elevado ($\geq 1.000.000$ €)									
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) para os quais cada medida contribui:                 										

De seguida são apresentadas, sequencialmente, as fichas referentes a cada uma das 18 medidas que integram a programação da CMH de Lamego.

MEDIDA I.1	QUALIFICAR E REFORÇAR / AMPLIAR A OFERTA PÚBLICA DE HABITAÇÃO, AJUSTANDO A OFERTA QUALITATIVA E QUANTITATIVAMENTE ÀS NECESSIDADES (EXISTENTES E PROSPETIVAS)										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	O diagnóstico indicou um considerável conjunto de situações de habitação indigna, sendo crucial dar resposta a tais situações, recorrendo a soluções habitacionais ajustadas. Esta resposta exigirá a mobilização de recursos e capacidades municipais de promoção direta, de atuação em parceria com outras entidades e de intervenção no mercado de arrendamento. A intervenção planeada a levar a cabo culminará na qualificação e ampliação do parque habitacional público, de forma a alojar os residentes em situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos, a qualidade estrutural dos edifícios, o conforto, a eficiência energética (sustentabilidade) e as condições de acessibilidade universal. Para responder às situações de mais gravosa carência habitacional no concelho, são preconizadas como soluções habitacionais: ◦ A construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (de custos controlados) em Cambres (18 fogos) e na Encosta de Nazes (26 fogos); ◦ A aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (de custos controlados) em Nazes (64 fogos); ◦ A reabilitação de frações ou de prédios habitacionais: reabilitação de património edificado municipal que, no seu conjunto, permitirá criar 8 novos fogos para arrendamento apoiado, nas localidades de Casas de Ponte de Pau (3), São Gens (2), Nazes (1) e Quinta de Santo António (2); e reabilitação do antigo edifício da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Lamego, para criação de 3 fogos de habitação de promoção pública.										
Resultados:	◦ Reforço / ampliação da oferta pública de habitação através da reabilitação de edificado público e da construção de nova habitação de promoção pública, permitindo realojar as famílias em situação de mais grave carência.										
Operacionalização:	◦ Estratégia Local de Habitação ◦ Acordo de Colaboração com o IHRU, I.P.										
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ IHRU, I.P.										
Públicos-alvo:	◦ Agregados residentes no parque habitacional de promoção pública ◦ Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera ◦ Agregados em situação de grave carência habitacional e económica (habitação indigna)										
Indicadores:	◦ Fogos habitacionais de promoção pública criados na vigência da CMH (N.º) ◦ Total de fogos habitacionais de promoção pública (N.º)										
Incidência territorial:	◦ Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	◦ Orçamento municipal ◦ Fundos nacionais (IHRU, I.P.) ◦ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											

MEDIDA I.1	QUALIFICAR E REFORÇAR / AMPLIAR A OFERTA PÚBLICA DE HABITAÇÃO, AJUSTANDO A OFERTA QUALITATIVA E QUANTITATIVAMENTE ÀS NECESSIDADES (EXISTENTES E PROSPETIVAS)
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	 The grid displays the 17 Sustainable Development Goals (ODS) in a 2x9 layout. The first row contains goals 1 through 9, and the second row contains goals 10 through 17. Each goal is represented by a colored square with a white icon and its name in Portuguese. Goals 1, 2, 7, and 11 are highlighted in yellow, while goal 17 is highlighted in blue. The other goals are in grey.

MEDIDA I.2	CRIAR UMA BOLSA DE FOGOS HABITACIONAIS A INTEGRAR NA BNAUT, POSSIBILITANDO A OFERTA DE ALOJAMENTO URGENTE E TEMPORÁRIO (SOLUÇÕES DE TRANSIÇÃO E INSERÇÃO)										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	No concelho de Lamego não existem, atualmente, fogos do parque habitacional municipal destinados a integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT). Reconhece-se, porém, que garantir uma boa gestão do parque habitacional público converge para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos adequados, capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa. As soluções habitacionais de emergência, de transição ou de inserção, devem ser capazes de responder a situações eminentes de risco, de que constituem exemplos as vítimas de violência doméstica, os indivíduos sem-abrigo, os casais jovens sem rendimentos e os jovens em processo de autonomização. Também aqui se inclui a resposta para situações excecionais decorrentes de catástrofes ou desastres naturais. Esta medida enquadra a criação de uma bolsa de fogos habitacionais a integrar na BNAUT, em adequada dimensão em termos de capacidade de absorção. Para o efeito, poderão ser aproveitadas as instalações de equipamentos municipais inativos (ex. escolas encerradas), reconvertendo-as para solução de alojamento urgente e temporário (integrando a BNAUT). A operacionalização desta medida implica a produção de um plano de ação a ativar sempre que assinalada uma situação de emergência, e naturalmente, a estreita articulação e cooperação com as entidades envolvidas na resposta a tais situações, como sejam os agentes de proteção civil e a Rede Social do território concelhio.										
Resultados:	Bolsa de fogos habitacionais, a integrar na BNAUT, capaz de providenciar resposta habitacional transitória e/ou de emergência, no território concelhio.										
Operacionalização:	- Candidatura ao Aviso N.º 2/CO2-i02/2021 - Plano de ação articulado com a Rede Social e os agentes de Proteção Civil do concelho										
Agentes-chave:	- Município de Lamego - Rede Social (ISS, entidades do 3º setor) - Agentes de Proteção Civil										
Públicos-alvo:	Cidadãos / agregados com necessidade de alojamento urgente e temporário										
Indicadores:	- Fogos habitacionais integrados na BNAUT (N.º) - Edifícios públicos reconvertidos para solução habitacional (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prioridade:											
Financiamento:	- Orçamento municipal - Investimentos privados - Fundos nacionais (IHRU, I.P.) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											

MEDIDA I.2	criar uma bolsa de fogos habitacionais a integrar na BNAUT, possibilitando a oferta de alojamento urgente e temporário (soluções de transição e inserção)
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA I.3	REFORÇAR OS REGIMES DE APOIO À HABITAÇÃO EXISTENTES, MAXIMIZANDO A VIABILIDADE DE RESPOSTA E SUPRIMINDO OS PEDIDOS EM LISTA DE ESPERA										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	O reforço dos regimes de apoio à habitação existentes criados pelo município é relevante no sentido de maximização da capacidade de resposta das situações de mais grava carência habitacional. No âmbito desta medida, a autarquia impulsionará os Instrumentos de Política Municipais existentes, especificamente os Regimes de Apoio à Habitação, de modo a facilitar e agilizar o processo de qualificação e ampliação do parque habitacional municipal, mas também, sobretudo, de reduzir assimetrias no acesso à habitação. A este nível merece destaque a existência de instrumentos de base municipal de apoio à habitação, designadamente o fundo de solidariedade para a área da Habitação, através do qual são concedidas comparticipações financeiras a fundo perdido e apoio técnico para execução de obras de recuperação e reabilitação de habitações degradadas no concelho de Lamego, visando a melhoria das condições básicas dos agregados familiares mais carenciados e desfavorecidos nele residentes. Deverá este apoio ser continuado e reforçado durante a vigência da CMH, com vista a dar resposta às necessidades existentes e emergentes neste domínio. Refira-se a existência de um elevado grau de sinergia entre esta medida e as demais enquadradas no mesmo eixo estratégico, com destaque para a Medida I.1, que se relaciona com a interdependência entre o ajustamento da oferta pública de habitação e as necessidades existentes, para a maximização da viabilidade de resposta e supressão dos pedidos e necessidades de apoio habitacional.										
Resultados:	Reforço / ampliação da oferta pública de habitação através da reabilitação de edificado público e da construção de nova habitação de promoção pública, permitindo realojar as famílias em situação de mais grave carência.										
Operacionalização:	Regulamentos municipais										
Agentes-chave:	- Município de Lamego - Rede Social (ISS, entidades do 3º setor)										
Públicos-alvo:	- Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional - Agregados em situação de grave carência habitacional e económica (habitação indigna)										
Indicadores:	- Apoios habitacionais concedidos (N.º) - Obras de recuperação e reabilitação de habitações degradadas comparticipadas pelo Município (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	- Orçamento municipal - Fundos nacionais (IHRU, I.P.) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											

MEDIDA I.3	REFORÇAR OS REGIMES DE APOIO À HABITAÇÃO EXISTENTES, MAXIMIZANDO A VIABILIDADE DE RESPOSTA E SUPRIMINDO OS PEDIDOS EM LISTA DE ESPERA
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA II.1		DINAMIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO, INCENTIVANDO A PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E PRIVADA DA OFERTA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL										
Eixo Estratégico:												
Descrição:		A reabilitação do parque edificado municipal e a respetiva reconversão para fim habitacional constituem apostas atuais do Município de Lamego, ampliando, por esta via, o número de fogos para promoção social ou arrendamento acessível. A reabilitação poderá aqui ser assumida como melhoria do conforto, eficiência energética e acessibilidade universal, enquanto ação prioritária a implementar no parque edificado municipal. A reconversão, por sua vez, consiste na adaptação de edificado municipal com outros fins para fins habitacionais, como é exemplo a intervenção a levar a cabo em alguns edifícios municipais e no antigo edifício da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Lamego (cedido ao Município em contrato de comodato), ao abrigo da ELH. 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. A atuação do Município procurará criar 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. Neste contexto, preconizam-se como ações a promover: ◦ A regeneração urbana do espaço público; ◦ A concessão de incentivos fiscais (ARU/ORU); ◦ O apoio arrendamento jovem; ◦ A promoção de habitação pública a custos acessíveis.										
Resultados:		◦ Aumento da oferta de habitação no mercado de arrendamento a preços comportáveis										
Operacionalização:		◦ ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território ◦ Bolsa de alojamentos mobilizáveis para arrendamento acessível ◦ Bolsa de terrenos mobilizáveis para promoção de habitação acessível										
Agentes-chave:		◦ Município de Lamego ◦ Proprietários ◦ Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:		◦ Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:		◦ Fogos em regime de arrendamento acessível (N.º) ◦ Fogos reabilitados e/ou convertidos para fins de arrendamento acessível (N.º)										
Incidência territorial:		◦ Todo o concelho (em particular as áreas integradas em ARU / ORU e as polaridades consolidadas ou a consolidar)										
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
												
Prioridade:												

MEDIDA II.1	DINAMIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO, INCENTIVANDO A PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E PRIVADA DA OFERTA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL
Financiamento:	- Orçamento municipal - Investimentos privados - Fundos nacionais (IHRU, I.P.) - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)
Investimento:	€ € € €
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	

MEDIDA II.2	CRIAR UMA BOLSA DE ALOJAMENTOS MOBILIZÁVEIS PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	Em interdependência e sinergia com a anterior medida, pretende-se fazer chegar a informação sobre a oferta de alojamentos mobilizáveis pelos programas de arrendamento acessível junto de todos os potenciais interessados, mediante a criação e publicitação de uma “bolsa municipal de alojamentos” mobilizáveis, com recurso aos canais de comunicação institucionais da autarquia. Para além de possibilitar o mais eficaz e ágil acesso dos agregados aos alojamentos, prevê-se que esta medida tenha um efeito replicador junto dos agentes do território, resultando num alargamento da participação privada na oferta de arrendamento acessível.										
Resultados:	◦ Aumento da oferta de habitação no mercado de arrendamento a preços comportáveis										
Operacionalização:	◦ ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território ◦ Bolsa de alojamentos mobilizáveis para arrendamento acessível										
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ Proprietários ◦ Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:	◦ Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:	◦ Fogos em regime de arrendamento acessível (N.º) ◦ Fogos integrados na “bolsa de alojamentos mobilizáveis” para arrendamento acessível (N.º)										
Incidência territorial:	◦ Todo o concelho (em particular as áreas integradas em ARU / ORU e as polaridades consolidadas ou a consolidar)										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	◦ Orçamento municipal ◦ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):											

MEDIDA II.3	CRIAR UMA BOLSA DE TERRENOS MOBILIZÁVEIS PARA PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	Esta medida assenta no propósito de criar uma “bolsa municipal de terrenos” mobilizáveis para promoção de habitação acessível, nomeadamente recorrendo aos mecanismos de cedência de solo com capacidade edificativa a estabelecer no quadro da revisão do PDM. Deste modo, será possível o aumento dos recursos habitacionais disponíveis e mobilizáveis no território municipal.										
Resultados:	Reforço da capacidade de mobilização de recursos habitacionais no concelho, permitindo uma maior intervenção municipal em matéria de regulação do mercado de habitação.										
Operacionalização:	- ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território - Bolsa de terrenos mobilizáveis para promoção de habitação acessível										
Agentes-chave:	Município de Lamego										
Públicos-alvo:	Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:	- Fogos em regime de arrendamento acessível (N.º) - Fogos integrados na “bolsa de alojamentos mobilizáveis” para arrendamento acessível (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho (em particular as áreas integradas em ARU / ORU e as polaridades consolidadas ou a consolidar)										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prioridade:											
Financiamento:	Orçamento municipal										
Investimento:											
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):											

MEDIDA II.4		ESTIMULAR A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS										
Eixo Estratégico:												
Descrição:		Em consonância com o preconizado no PNH 2022-2026 (medida 10), pretende-se estimular a criação de oferta de habitações para venda a custos controlados ou para arrendamento acessível, em território concelhio, em particular em áreas consideradas estratégicas, como são identificadas como polaridades a consolidar. A operacionalização desta medida poderá ser garantida por meio da cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado municipal ou de utilização dos imóveis municipais, e prioridade na aquisição de terrenos públicos por cooperativas ou a grupos de cidadãos para a promoção de habitação acessível. Serão prioridades de intervenção neste âmbito: ◦ A mobilização dos setores social, cooperativo e privado para novos projetos com base nestes requisitos; ◦ Criar parcerias, através da cedência de terrenos e edifícios públicos, tendo em vista a implementação de novos projetos de arrendamento acessível; ◦ Mobilizar linhas de financiamento especialmente aplicáveis à Habitações a Custos Controlados (HCC), bem como benefícios fiscais que estimulem o surgimento de novos projetos de habitação acessível.										
Resultados:		◦ Aumento da oferta de habitações para venda a custos controlados ou para arrendamento acessível.										
Operacionalização:		◦ Bolsa de terrenos mobilizáveis para promoção de habitação acessível										
Agentes-chave:		◦ Município de Lamego ◦ IHRU, I.P. ◦ Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) ◦ Cooperativas de habitação ◦ Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:		◦ Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:		◦ Fogos construídos a custos controlados (N.º) ◦ Fogos construídos a custos controlados destinados a habitação própria e permanente (N.º) ◦ Fogos construídos a custos controlados colocados no mercado para venda (N.º) ◦ Fogos construídos a custos controlados colocados no mercado para arrendamento acessível (N.º)										
Incidência territorial:		◦ Todo o concelho (em particular as áreas identificadas como polaridades a consolidar)										
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
												
Prioridade:												
Financiamento:		◦ Orçamento municipal ◦ Investimentos privados ◦ Fundos nacionais (IHRU, I.P.) ◦ Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) ◦ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										

MEDIDA II.4	ESTIMULAR A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS									
Investimento:	Investimento Elevado (500.000 € - 1.000.000 €)									
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1 ERRADICAR A POBREZA	2 ERRADICAR A FOME	3 SAÚDE DE QUALIDADE	4 EDUCAÇÃO DE QUALIDADE	5 IGUALDADE DE GÉNERO	6 ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO	7 ENERGIAS RENOVÁVEIS E MELHORES	8 TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO	9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS	
	10 REDUZIR AS DESIGUALDADES	11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS	12 PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS	13 AÇÃO CLIMÁTICA	14 PROTEGER A VIDA MARINHA	15 PROTEGER A VIDA TERRESTRE	16 PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES	17 PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS		

MEDIDA III.1	INCENTIVAR A REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO POR VIA DA IMPLEMENTAÇÃO DAS ORU
Eixo Estratégico:	
Descrição:	A reabilitação urbana é fundamental para a revitalização e competitividade das áreas urbanas e para a coesão social e territorial, assumindo, por isso, a par com a habitação, um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano é, aliás, um dos objetivos nucleares da NGPH. As ARU correspondem, concetualmente, a áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU. Estas áreas beneficiam de um conjunto de incentivos fiscais, regulamentares e financeiros, que resulta num forte estímulo a dinâmicas de reabilitação do parque edificado, alavancando a ação, envolvendo parceiros privados e associativos na estratégia de reabilitação, bem como na respetiva concretização, por iniciativa de proprietários e investidores. Importa, portanto, no desenvolvimento das ORU para as sete novas ARU delimitadas no concelho, atender à prioridade de responder às carências e fragilidades habitacionais identificadas em cada área, considerando as suas especificidades próprias, bem como a articulação com a estratégia delineada nesta CMH. Uma atuação mais proativa do Município de Lamego nos domínios da habitação e da reabilitação urbana, de forma articulada e integrada, deverá apontar para: a implementação de um plano de comunicação e ampla divulgação dos benefícios que recaem sobre as intervenções em área delimitada; a sensibilização dos proprietários de imóveis degradados e devolutos para a sua colocação no mercado habitacional; e a identificação de situações de carência ou dificuldade de acesso habitacional. Para além do incentivo à reabilitação do parque edificado por via da implementação das ORU nas sete ARU atualmente delimitadas, importa, no âmbito desta medida, equacionar a delimitação de novas ARU, nos principais núcleos urbanos existentes nas diferentes freguesias do concelho, cujas características do edificado, nomeadamente pela sua degradação ou obsolescência, o justifiquem, com vista a alavancar o investimento privado nas áreas em causa. Para o efeito, identifica-se, desde logo, como prioritária a delimitação das ARU nos aglomerados urbanos de hierarquia superior, de entre os seguintes níveis: ◦ Nível I – Lamego; ◦ Nível II – Britiande, Ferreirim, Cambres, Lalim, Penude e Valdigem; ◦ Nível III – Cepões, Magueija e Sande; ◦ Nível IV – Avões, Bigorne, Ferreiros de Avões, Figueira, Lazarim, Meijinhos, Melções, Parada do Bispo, Penajóia, Pretarouca, Samodães, Várzea de Abrunhais e Vila Nova de Souto Del Rei.
Resultados:	◦ Incentivo da dinâmica de reabilitação urbana, alavancando o investimento privado, nomeadamente em prol da reabilitação de edificado para fins habitacionais.
Operacionalização:	◦ ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ IHRU, I.P. ◦ Proprietários ◦ Comunidade em geral
Públicos-alvo:	◦ Comunidade em geral ◦ Proprietários de edifícios localizados em ARU
Indicadores:	◦ Edifícios localizados em ARU reabilitados para fins habitacionais (N.º) ◦ Edifícios localizados em ARU reconvertidos para fins habitacionais (N.º)

MEDIDA III.1	INCENTIVAR A REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO POR VIA DA IMPLEMENTAÇÃO DAS ORU										
Incidência territorial:	- ARU atualmente delimitadas (7) - Núcleos urbanos de hierarquia superior (passíveis de abarcar a delimitação de novas ARU)										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:	  										
Financiamento:	Orçamento municipal										
Investimento:	   										
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	                										

MEDIDA III.2 INCITAR A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS PELOS PRIVADOS, MOTIVANDO PROPRIETÁRIOS, INVESTIDORES E IPSS A INTEGRAR EDIFÍCIOS E FOGOS DEVOLUTOS NA POLÍTICA DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL											
Eixo Estratégico:											
Descrição:	A política local de habitação pretende-se coesa, colaborativa e corresponsabilizada, pelo que as medidas que a suportam determinam não apenas na esfera pública, requerendo também a integração e envolvimento ativo dos privados (i.e. proprietários, investidores, IPSS). Esta medida abrange quer a reabilitação do edificado, quer a sua reconversão para fins habitacionais, como intenção transversal a todo o território concelho, para além daqueles que são os limites das ARU (nas quais incide a medida III.1). Esta medida representa, portanto, uma extensão territorial da anterior, na medida em que não se limita às áreas abrangidas pelas ARU. Importa aliar à dinâmica de reabilitação o aumento do número de alojamentos mobilizáveis para habitação acessível ou o apoio financeiro ao arrendamento privado. Revela-se oportuno viabilizar um conjunto de condições que motivem os privados aderir a esta medida, quer ao nível da agilização dos processos de licenciamento, quer da redução das taxas de licenciamento ou atribuição de taxas mais atrativas para quem reabilita e arrenda, quer da criação de estruturas municipais de aconselhamento / apoio dos potenciais interessados.										
Resultados:	◦ Incentivo à reabilitação de edifícios e fogos degradados ou devolutos e à sua integração na política de habitação acessível.										
Operacionalização:	◦ ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território										
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ IHRU, I.P. ◦ Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) ◦ Cooperativas de habitação ◦ Promotores imobiliários ◦ Proprietários										
Públicos-alvo:	◦ Investidores no domínio da habitação										
Indicadores:	◦ Edifícios reabilitados para fins habitacionais (N.º) ◦ Edifícios reconvertidos para fins habitacionais (N.º) ◦ Proporção de fogos vagos ou devolutos (%)										
Incidência territorial:	◦ Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	◦ Orçamento municipal ◦ Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) ◦ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											

MEDIDA III.2	INCITAR A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS PELOS PRIVADOS, MOTIVANDO PROPRIETÁRIOS, INVESTIDORES E IPSS A INTEGRAR EDIFÍCIOS E FOGOS DEVOLUTOS NA POLÍTICA DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA III.3	INTENSIFICAR A PRÁTICA DE VISTORIAS AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO E RECORRER, QUANDO NECESSÁRIO, AOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICAS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	Como medida para promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado, no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, a legislação em vigor prevê a intimidação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever (Decreto-Lei 66/2019 de 21 de maio). Complementarmente, prevê a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de IMI para os imóveis devolutos, introduz o conceito de zona de pressão urbanística, associado a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação (Decreto-Lei 67/2019 de 21 de maio). Suportado pelo quadro normativo vigente, poderá o Município de Lamego criar uma equipa técnica capacitada para a prática de vistorias ao estado de conservação do edificado habitacional, podendo esta ser espontânea ou motivada por solicitação dos inquilinos. Sempre que identificada a necessidade de realização de obras de conservação, poderá o Município notificar os proprietários dessa necessidade e informar acerca das soluções e apoios existentes, porém, caso a mesma não seja atendida, ponderar a intervenção coerciva. Por outro lado, em território delimitado por ARU e com ORU aprovada, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, poderá o Município deliberar sobre a obrigatoriedade de os proprietários intervirem nos edifícios devolutos aí circunscritos. Caso não se concretize a intervenção de reabilitação, terá o Município legitimidade para recorrer ao estatuto legal da venda ou do arrendamento forçado, garantindo a execução da reabilitação.										
Resultados:	Intensificação da prática de vistorias ao estado de conservação do edificado, recorrendo aos instrumentos de execução de política urbanística previstos legalmente, como meio de garantir a concretização de intervenções de reabilitação.										
Operacionalização:	- ARU / ORU em vigor (ou a vigorar) no território - Instrumentos de execução de política urbanística previstos na legislação em vigor										
Agentes-chave:	- Município de Lamego - Proprietários - Inquilinos										
Públicos-alvo:	Proprietários de edifícios degradados / com necessidades de reparação.										
Indicadores:	- Vistorias ao estado de conservação do edificado (N.º) - Proprietários notificados para a necessidade de realização de obras de conservação (N.º) - Situações de recurso à venda ou arrendamento forçado (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	Orçamento municipal										
Investimento:											

MEDIDA III.3	INTENSIFICAR A PRÁTICA DE VISTORIAS AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO E RECORRER, QUANDO NECESSÁRIO, AOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICAS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA IV.1	ESTABELECEM NOS IGT DE ÂMBITO MUNICIPAL MEDIDAS DE DISCRIMINAÇÃO POSITIVA E REGRAS DE CEDÊNCIA DE SOLOS OU FOGOS PARA FINS DE HABITAÇÃO SOCIAL, ARRENDAMENTO ACESSÍVEL E/OU DE CUSTOS CONTROLADOS
Eixo Estratégico:	    
Descrição:	Complementarmente à necessidade de intervenção pública para melhorar o acesso a habitação a todos os cidadãos, particularmente aos de maior carência social e económica, mas também aos de rendimento intermédio, já enquadrados noutras medidas, impõe-se também a necessidade de uma política de solos, de planeamento e urbanismo integrada, que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas. A legislação vigente estabelece, de facto, o dever de articulação da política de habitação com o Plano Diretor Municipal (PDM) e com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. Esta articulação é assumida como crucial, quer para a garantia das condições de disponibilidade de solos e alojamentos, quer para a integração urbanística das soluções a desenvolver e implementar. A Lei de Bases de Habitação preconiza que a política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana e a localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização. Os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos IGT, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção. Para execução dos pressupostos desta medida, os instrumentos de gestão territorial dispõem de um conjunto de mecanismos, como os sistemas perequativos, os sistemas de incentivos e o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), que podem ser mobilizados. Um dos exemplos desta mobilização, prende-se com a reserva, sempre que possível, nos novos empreendimentos e nas unidades de execução, de uma percentagem de terrenos e de fogos destinados a habitação social, acessível e/ou de custos controlados. Será, neste contexto, relevante estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns de carácter obrigatório e outros enquanto incentivos (discriminação positiva e benefícios), que possam ir ao encontro dos fins descritos. Entre os mecanismos a operacionalizar, identifica-se, desde logo, a aplicação de um “zonamento inclusivo” para promoção de habitação acessível a partir de promoção privada, promovendo a coesão socio-territorial, particularmente nas zonas de maior pressão e procura habitacional, assim como nas áreas identificadas como polaridades a consolidar. Este zonamento tem aplicação a operações urbanísticas que visem a promoção de nova habitação e traduz-se na afetação de uma parte da área de construção (a definir no Regulamento da revisão do PDM) para habitação acessível, a médio prazo. Alternativamente à disponibilização de fogos para habitação acessível, poderá ser admitida a cedência de solo com capacidade edificativa equivalente ou o pagamento pecuniário a reverter para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU). Com efeito, através deste mecanismo, preconiza-se um acréscimo sustentado e permanente de <i>stock</i> habitacional acessível numa perspetiva de longo prazo.
Resultados:	Definição e operacionalização de mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos conducentes ao aumento sustentado e permanente do stock habitacional acessível numa perspetiva de longo prazo.
Operacionalização:	IGT de âmbito municipal e respetivos regulamentos
Agentes-chave:	- Município de Lamego - Promotores imobiliários

MEDIDA IV.1	ESTABELECER NOS IGT DE ÂMBITO MUNICIPAL MEDIDAS DE DISCRIMINAÇÃO POSITIVA E REGRAS DE CEDÊNCIA DE SOLOS OU FOGOS PARA FINS DE HABITAÇÃO SOCIAL, ARRENDAMENTO ACESSÍVEL E/OU DE CUSTOS CONTROLADOS										
Públicos-alvo:	Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:	- Medidas de discriminação positiva estabelecidas nos IGT de âmbito municipal (N.º) - Regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados, estabelecidas nos IGT de âmbito municipal (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho (em particular as áreas identificadas como polaridades a consolidar)										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:	  										
Financiamento:	Orçamento municipal										
Investimento:											
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	                										

MEDIDA IV.2		PRECONIZAR SOLUÇÕES REGULAMENTARES ESPECÍFICAS PARA INCENTIVAR A REABILITAÇÃO E RECONVERTER O PARQUE EDIFICADO										
Eixo Estratégico:												
Descrição:		A política local de habitação pretende-se coesa, colaborativa e corresponsabilizada, pelo que as medidas que a suportam recaem não apenas na esfera pública, requerendo também a integração e envolvimento ativo dos atores privados (i.e. proprietários, investidores, IPSS). Também aqui se incluem como prioridades, quer a reabilitação do edificado privado, quer a sua reconversão para fins habitacionais. Um contributo fundamental para a operacionalização desta medida são as ARU delimitadas no território concelhio e cuja área concentra uma parte substancial das carências habitacionais identificadas no concelho e um número significativo de edifícios devolutos, envelhecidos e/ou com necessidades de reparação. Estas áreas beneficiam, desde logo, como resultado do ato de delimitação, de um conjunto de incentivos fiscais, regulamentares e financeiros. Todavia, existem um conjunto de aglomerados populacionais, incluindo de hierarquia superior, que não se encontram abrangidos por ARU. Com efeito, e sem prejuízo da intenção de delimitação e aprovação de novas ARU (no âmbito da medida III.1), importa encetar um estudo ao nível regulamentar municipal que vise incentivar todos os agentes para a problemática do acesso à habitação em condições acessíveis. Este estudo poderá incidir sobre a agilização dos processos de licenciamento, reduções de taxas municipais ou atribuição de taxas mais atrativas para quem reabilita e arrenda, ou na criação de programas municipais dedicados ao acesso à habitação e reabilitação urbana.										
Resultados:		Implementação de soluções regulamentares para incentivo à reabilitação e reconversão do parque edificado.										
Operacionalização:		Regulamentos municipais										
Agentes-chave:		- Município de Lamego - Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:		Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos)										
Indicadores:		Soluções regulamentares para incentivo à reabilitação e reconversão do parque edificado (N.º)										
Incidência territorial:		Todo o concelho.										
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
												
Prioridade:												
Financiamento:		- Orçamento municipal - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:												

MEDIDA IV.2	PRECONIZAR SOLUÇÕES REGULAMENTARES ESPECÍFICAS PARA INCENTIVAR A REABILITAÇÃO E RECONVERTER O PARQUE EDIFICADO
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA IV.3		PREVER SOLUÇÕES HABITACIONAIS INOVADORAS PARA RESPONDER A NECESSIDADES EMERGENTES										
Eixo Estratégico:												
Descrição:		Como contributo para a promoção da atratividade, da inclusão social e das oportunidades de escolha habitacionais, e numa lógica de planeamento prospetivo, importa atender a um conjunto de transformações a que se tem vindo a assistir e que se conjectura vir a intensificar no futuro, no sentido de prever e planear soluções habitacionais específicas para lhes dar resposta como são: ◦ A diversificação e transformação das estruturas familiares (nomeadamente, a redução da dimensão familiar, o número crescente de famílias monoparentais e de pessoas isoladas); ◦ A intensificação do fenómeno de envelhecimento populacional (apontado pelo exercício prospetivo realizado no diagnóstico). Estas transformações representarão um importante desafio para a autarquia, não só na adequação do sistema habitacional, como dos serviços e infraestruturas, no combate ao problema da exclusão e isolamento social dos idosos e na procura de respostas para um efetivo envelhecimento ativo e diminuição populacional, mas também na criação de soluções aliciantes para novos residentes se instalarem no município. Neste contexto, importa apontar a proliferação de “novas formas de habitar”, isto é, a promoção de novos modelos habitacionais, onde têm vindo a ganhar lugar conceitos como “Co-Living”, “Built to Rent”, “Senior Housing”, “Student Housing”, “Assisted Living”, “MultiFamily”. Também neste contexto, mas na esfera da sustentabilidade, têm surgido conceitos como “habitação sustentável” e “eco-habitação”. A política local de habitação de Lamego subscreve o desígnio de valorização da diversidade de soluções e escolhas habitacionais, como premissa para a garantia da atratividade do território concelhio, para a fixação de população e para a resposta integrada às carências e dificuldades de acesso habitacional. Importa, portanto, e em colaboração estreita com a rede social e o Conselho Local de Habitação, ponderar sobre os modelos a concretizar no território nesta matéria, eventualmente em sinergia com entidades privadas interessadas.										
Resultados:		◦ Soluções habitacionais ajustadas às tendências e necessidades emergentes										
Operacionalização:		◦ Candidatura a instrumentos financeiros mobilizáveis ◦ Plano de ação articulado com a Rede Social										
Agentes-chave:		◦ Município de Lamego ◦ Rede Social (ISS, entidades do 3º setor) ◦ Promotores imobiliários ◦ Cooperativas de habitação										
Públicos-alvo:		◦ Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos) ◦ Cidadãos em situação de exclusão e/ou isolamento social										
Indicadores:		◦ Soluções habitacionais para responder a necessidades emergentes (N.º)										
Incidência territorial:		◦ Todo o concelho.										
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
												
Prioridade:												

MEDIDA IV.3	PREVER SOLUÇÕES HABITACIONAIS INOVADORAS PARA RESPONDER A NECESSIDADES EMERGENTES
Financiamento:	- Orçamento municipal - Investimentos privados - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)
Investimento:	€ € € € €
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	

MEDIDA IV.4	APOSTAR NO <i>MARKETING</i> TERRITORIAL COMO VIA PARA A CAPTAÇÃO DE INVESTIMENTO NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	O <i>marketing</i> territorial pondera a realidade geográfica de um território numa perspetiva de mercado para satisfazer as expectativas e necessidades, realçando as oportunidades, dissipando as ameaças e dando resposta às mudanças e aos desafios colocados, nomeadamente, neste caso, no domínio da habitação. A intervenção neste âmbito deverá assumir o desígnio de criação de valor, de promoção e desenvolvimento de diferentes dinâmicas habitacionais, de aumento da notoriedade e da atratividade e de potenciação do interesse dos <i>stakeholders</i>, como via para a captação de investimento. Inclui-se nesta medida a concretização de ações integradas de promoção de <i>marketing</i> territorial vocacionadas para a atração de novos residentes e, sobretudo, novos investimentos em habitação no concelho. Importa encetar esforços de aproximação aos agentes locais de habitação (promotores imobiliários, cooperativas, entidades do 3.º setor) e de envolvimento em iniciativas e eventos nesta matéria, com vista a reunir o conhecimento e contactos necessários ao alinhamento do setor da habitação, no concelho, com tendências emergentes, não só em termos de procura, como de padrões de qualidade, inovação e sustentabilidade.										
Resultados:	◦ Maior alinhamento do setor da habitação, no concelho, com tendências emergentes (em termos de procura, padrões de qualidade, inovação e sustentabilidade).										
Operacionalização:	◦ Iniciativas e eventos de <i>marketing</i> territorial										
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ Promotores imobiliários ◦ Cooperativas de habitação ◦ Entidades do 3º setor										
Públicos-alvo:	◦ Investidores no domínio da habitação.										
Indicadores:	◦ Ações de promoção de marketing territorial concretizadas (N.º) ◦ Participação em iniciativas e eventos públicos no domínio da habitação (N.º)										
Incidência territorial:	◦ Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	◦ Orçamento municipal ◦ Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)										
Investimento:											
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):											

MEDIDA V.1		CRIAÇÃO DO OBSERVATÓRIO LOCAL DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA DE LAMEGO										
Eixo Estratégico:												
Descrição:		A criação do “Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego” possibilitará a medição dos impactos das políticas municipais nesta área e, sobretudo, antecipar tendências e preconizar medidas que permitam garantir o equilíbrio de desenvolvimento dos processos de reabilitação urbana e de oferta habitacional no território. O observatório contará com a afetação de uma equipa técnica capacitada e garantirá a existência de base robusta e atualizada de informação, crucial para um conjunto de prioridades, dentre as quais se destacam: ◦ A monitorização da política local de habitação e dos resultados (sucesso) das medidas nela consagradas; ◦ O acompanhamento e avaliação regular (no mínimo semestral) dos indicadores associados às medidas do plano de ação da CMH de Lamego; ◦ A permanente atualização e revisão do diagnóstico de carência habitacionais e dos recursos habitacionais passíveis de mobilização; ◦ A disponibilização, regular e de fácil acesso, de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, que permita uma atitude preventiva face a dinâmicas presentes no território; ◦ A identificação de novas polaridades, tendências ou necessidades e a adequação das respostas e/ou soluções habitacionais aos novos desafios em presença; ◦ O reforço e melhoria da capacidade de resposta às situações urgentes e de maior gravidade (incluindo de alojamento de transição ou inserção); ◦ O apoio à decisão estratégica e operacional, quer por parte da autarquia, quer dos agentes do território e da população em geral. A equipa do observatório constituirá ainda uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, com especial enfoque na orientação para iniciar o processo de candidatura de acesso aos incentivos e instrumentos de apoio habitacional. Antevê-se para a concretização desta medida, a disponibilização de recursos técnicos capacitados, assim como a mobilização de recursos físicos e a possibilidade de estabelecimento no edifício da Câmara Municipal de Lamego.										
Resultados:		◦ Criação e operacionalização de uma estrutura de monitorização do desempenho e da concretização da política local de habitação.										
Operacionalização:		◦ Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego										
Agentes-chave:		◦ Município de Lamego ◦ Estrutura de Governança da CMH (Conselho Municipal de Habitação e <i>Stakeholders</i>) ◦ Rede Social (ISS, entidades do 3º setor) ◦ Cooperativas de habitação ◦ Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:		◦ Comunidade em geral.										
Indicadores:		◦ Nível de concretização das medidas da CMH (%) ◦ Cidadãos / agregados em situação de grava carência habitacional (N.º) ◦ Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera (N.º)										
Incidência territorial:		◦ Todo o concelho.										
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
												

MEDIDA V.1	CRIAÇÃO DO OBSERVATÓRIO LOCAL DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA DE LAMEGO
Prioridade:	  
Financiamento:	- Orçamento municipal - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI)
Investimento:	€ € € €
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	                

MEDIDA V.2	PROMOVER A MONITORIZAÇÃO E A ATUALIZAÇÃO PERMANENTE DA POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	Como instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, que procura definir as necessidades de solo urbano e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais de cada município, bem como outras situações, tais como a perda populacional ou situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a CMH constitui um processo dinâmico e inacabado, que tem de se adequar a uma realidade que evolui constantemente em função de dinâmicas demográficas, socioeconómicas e do desenvolvimento local. A monitorização, entendida como o processo de acompanhamento regular e de avaliação da sua execução, deverá, portanto, assumir um lugar central nas prioridades autárquicas em matéria de habitação. A presente medida incide na implementação de um processo de monitorização da política local de habitação, alicerçado no “Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego”, que permita a sua atualização permanente e reajustamento a novas necessidades emergentes. A atualização contínua e dinâmica do diagnóstico de carências e recursos habitacionais do território concelhio é prioritária, na medida em que nele reside maior carácter dinâmico, para além de constituir o principal objeto de intervenção da política local de habitação. O processo de monitorização implica a cooperação de diferentes atores no acompanhamento técnico e social da execução das medidas e soluções propostas, na avaliação dos resultados atingidos e na atualização das necessidades a responder.										
Resultados:	◦ Garantia de um processo sistemático e contínuo de monitorização do desempenho e da concretização da política local de habitação.										
Operacionalização:	◦ Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego										
Agentes-chave:	◦ Município de Lamego ◦ Estrutura de Governança da CMH (Conselho Municipal de Habitação e <i>Stakeholders</i>) ◦ Rede Social (ISS, entidades do 3º setor) ◦ Cooperativas de habitação ◦ Promotores imobiliários										
Públicos-alvo:	◦ Comunidade em geral.										
Indicadores:	◦ Nível de concretização das medidas da CMH (%) ◦ Cidadãos / agregados em situação de grava carência habitacional (N.º) ◦ Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera (N.º)										
Incidência territorial:	◦ Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	◦ Orçamento municipal										
Investimento:											

MEDIDA V.2	PROMOVER A MONITORIZAÇÃO E A ATUALIZAÇÃO PERMANENTE DA POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA 2ERRADICAR A FOME 3SAÚDE DE QUALIDADE 4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE 5IGUALDADE DE GÊNERO 6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO 7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS 8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO 9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS 10REDUZIR AS DESIGUALDADES 11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS 12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS 13AÇÃO CLIMÁTICA 14PROTEGER A VIDA MARINHA 15PROTEGER A VIDA TERRESTRE 16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES 17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS

MEDIDA V.3		ASSEGURAR MECANISMOS DE PARTICIPAÇÃO ATIVA E PROPOSITIVA DA COMUNIDADE E DOS STAKEHOLDERS											
Eixo Estratégico:													
Descrição:		O direito à participação na elaboração e revisão dos instrumentos de planeamento público em matéria de habitação e promoção da participação ativa dos cidadãos e das suas organizações na conceção, execução e avaliação dos programas públicos de habitação, pelas autarquias locais, encontram-se consagrados no artigo 53.º da LBH. Também a NGPH destaca a importância da implementação de intervenções com base em modelos de governança multinível e participativos, reconhecendo como um dos princípios orientadores <i>“uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre a administração central, regional e locais) e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos”</i>. Consciente da importância da participação pública no processo de delineação e implementação da política local de habitação, e comprometido com tal desígnio, o Município de Lamego, para além da auscultação dos órgãos das freguesias e da consulta pública (previstos legalmente para a provação da CMH) promoverá a continuidade do envolvimento da comunidade durante a vigência do instrumento, assegurando mecanismos de participação ativa e propositiva de todos os interessados, enquanto contributo fundamental para o processo de monitorização da política local de habitação. Em linha com o exposto, a presente medida visa o desenvolvimento de novas formas de participação dos cidadãos nos processos de planeamento e decisão no âmbito da habitação e reabilitação urbana, promovendo o sentimento de corresponsabilização na tomada de decisões e adequação às necessidades. Também o estreitamento de relações de colaboração e o estímulo de uma cultura de cooperação entre os agentes mais relevantes do território nos temas da habitação e da reabilitação urbana é fortemente propiciador da articulação de respostas e soluções, de uma rotina de partilha de informação e divulgação planeada e de um processo de monitorização contínuo, que permita identificar novas necessidades e implementar, atempadamente, as necessárias medidas corretivas e/ou adaptativas para lhes fazer face. Partindo do exposto, nesta medida pretende-se estimular e gerar ambientes colaborativos com entidades públicas e privadas do território, numa lógica de corresponsabilização pela política local de habitação e pela implementação bem-sucedida das medidas e soluções nela preconizadas. Para tal, prevê-se que os processos e canais de participação e comunicação sejam ancorados no <i>“Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego”</i>.											
Resultados:		Operacionalização de mecanismos de participação ativa e propositiva da comunidade em matéria de habitação.											
Operacionalização:		Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego											
Agentes-chave:		- Município de Lamego - Estrutura de Governança da CMH (Conselho Municipal de Habitação e Stakeholders) - Rede Social (ISS, entidades do 3º setor) - Cooperativas de habitação - Promotores imobiliários											
Públicos-alvo:		Comunidade em geral.											
Indicadores:		- Nível de concretização das medidas da CMH (%) - Cidadãos / agregados em situação de grava carência habitacional (N.º) - Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera (N.º)											
Incidência territorial:		Todo o concelho.											
Calendarização:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	

MEDIDA V.3	ASSEGURAR MECANISMOS DE PARTICIPAÇÃO ATIVA E PROPOSITIVA DA COMUNIDADE E DOS STAKEHOLDERS										
											
Prioridade:	  										
Financiamento:	◦ Orçamento municipal										
Investimento:	   										
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):	1ERRADICAR A POBREZA  2ERRADICAR A FOME  3SAÚDE DE QUALIDADE  4EDUCAÇÃO DE QUALIDADE  5IGUALDADE DE GÊNERO  6ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO  7ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS  8TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO  9INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURAS  10REDUZIR AS DESIGUALDADES  11CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS  12PRODUÇÃO E CONSUMO SUSTENTÁVEIS  13AÇÃO CLIMÁTICA  14PROTEGER A VIDA MARINHA  15PROTEGER A VIDA TERRESTRE  16PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES  17PARCERIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS OBJETIVOS 										

MEDIDA V.4	GARANTIR UMA ESTRUTURA MUNICIPAL DE ORIENTAÇÃO, ESCLARECIMENTO E APOIO DOS CIDADÃOS EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA, INCENTIVOS E INSTRUMENTOS MOBILIZÁVEIS										
Eixo Estratégico:											
Descrição:	Esta medida, em forte complemento e sinergia com as demais enquadradas no mesmo eixo, objetiva garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, com especial enfoque na orientação para encetação de processos de candidatura para acesso aos incentivos e instrumentos de apoio habitacional. Para o efeito, será necessária a disponibilização de recursos técnicos capacitados, assim como a mobilização de recursos físicos, numa lógica de estrutura de proximidade aos cidadãos, que poderá ser ancorada no “<i>Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego</i>”.										
Resultados:	Operacionalização de uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis.										
Operacionalização:	Estrutura orgânica municipal (recursos técnicos e humanos)										
Agentes-chave:	- Município de Lamego - Estrutura de Governança da CMH (Conselho Municipal de Habitação e <i>Stakeholders</i>) - Rede Social (ISS, entidades do 3º setor)										
Públicos-alvo:	- Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional - Cidadãos / agregados com necessidade de alojamento urgente e temporário - Cidadãos / agregados com dificuldade de acesso habitacional (por incompatibilidade dos preços de mercado com os rendimentos auferidos) - Beneficiários diretos (autopromoção de habitação) - Comunidade em geral										
Indicadores:	- Pedidos / atendimentos na estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos (N.º) - Processos de candidatura para acesso aos incentivos e instrumentos de apoio habitacional facilitados (N.º)										
Incidência territorial:	Todo o concelho.										
Calendarização:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
											
Prioridade:											
Financiamento:	- Orçamento municipal - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) - Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)										
Investimento:											
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):											

Sinergias e Priorização

As 18 medidas que integram a programação da CMH de Lamego, numa lógica de articulação e integração, apresentam sinergias e interdependências entre si, relacionando-se de forma mais ou menos direta e de intensidades distintas, variáveis consoante a sua natureza e os eixos estratégicos onde se enquadram.

Na concretização das medidas importa atender a tais sinergias, na medida em que estas poderão ser condição de sucesso dos resultados ambicionado, quer por se tratarem de dependências, quer por apresentarem, quando conjugadas, um efeito maximizador. Também sob uma premissa de rentabilização e otimização de recursos (físicos, financeiros e temporais) importa atender às sinergias identificadas.

No Quadro 16, sob a forma de matriz relacional, são sinalizadas as principais sinergias entre as medidas da CMH, quantificadas em termos de escala de intensidade (leve, média ou forte sinergia).

Destaque-se, desde logo, como é possível constatar, a transversalidade das medidas focadas na monitorização da política local de habitação (Medida V.2) e na criação de um observatório local nesta matéria (Medida V.1), atendendo ao seu relevante papel na atualização contínua do diagnóstico das carências e recursos habitacionais no território concelhio, permitindo, assim, a geração de informação para suporte à decisão na implementação (e eventual ajustamento) do demais programa de medidas.

Também de destacar é a preponderante correspondência entre as medidas dos eixos II e III, o torna evidente que a reabilitação e reconversão do edificado (designadamente, degradado ou devoluto) constitui mecanismo fulcral para aumentar a acessibilidade à habitação no concelho, nomeadamente por parte daqueles que não encontram resposta, atualmente, por via do mercado.

Na mesma matriz é, ainda, estabelecida uma priorização das medidas, suportada, fundamentalmente, pelos resultados do diagnóstico realizado e pelo seu caráter mais ou menos determinante para o alcance da visão e para a concretização da missão estratégica preconizada para a política local de habitação.

Quadro 16 | Priorização e sinergia entre medidas

EIXO	MEDIDA	PRIORIDADE	EIXO I			EIXO II				EIXO III			EIXO IV				EIXO V			
			I.1	I.2	I.3	II.1	II.2	II.3	II.4	III.1	III.2	III.3	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	V.1	V.2	V.3	V.4
I – Responder às situações de grave carência habitacional	I.1 – Qualificar e reforçar / ampliar a oferta pública de habitação, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades (existentes e prospetivas)	①	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	I.2 – Criar uma bolsa de fogos habitacionais a integrar na BNAUT, possibilitando a oferta de alojamento urgente e temporário (soluções de transição e inserção)	②	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	I.3 – Reforçar os regimes de apoio à habitação existentes, maximizando a viabilidade de resposta e suprimindo os pedidos em lista de espera	①	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
II – Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	II.1 – Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível	①	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	II.2 – Criar uma bolsa de alojamentos mobilizáveis para arrendamento acessível	②	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	II.3 – Criar uma bolsa de terrenos mobilizáveis para promoção de habitação acessível	②	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	II.4 – Estimular a construção de habitação a custos controlados	②	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
III – Afirmar a reabilitação como principal forma de intervenção ao nível do edificado e do espaço urbano	III.1 – Incentivar a reabilitação do parque edificado por via da implementação das ORU	①	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	III.2 – Incitar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando proprietários, investidores e IPSS a integrar edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível	①	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	III.3 – Intensificar a prática de vistorias ao estado de conservação do edificado e recorrer, quando necessário, aos instrumentos de execução de política urbanísticas previstos na legislação em vigor	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●	●
IV – Promover a atratividade, a inclusão social e territorial e as	IV.1 – Estabelecer nos IGT de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●
	IV.2 – Preconizar soluções regulamentares específicas para incentivar a	②	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●

EIXO	MEDIDA	PRIORIDADE	EIXO I			EIXO II				EIXO III			EIXO IV				EIXO V			
			I.1	I.2	I.3	II.1	II.2	II.3	II.4	III.1	III.2	III.3	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	V.1	V.2	V.3	V.4
oportunidades de escolha habitacionais	reabilitação e reconverter o parque edificado																			
	IV.3 – Prever soluções habitacionais inovadoras para responder a necessidades emergentes	③	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★	●	●	●	●	●
	IV.4 – Apostar no marketing territorial como via para a captação de investimento no domínio da habitação	③	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★	●	●	●	●
V – Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos	V.1 – Criação do Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego	②	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★	●	●	●
	V.2 – Promover a monitorização e a atualização permanente da política local de habitação	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★	●	●
	V.3 – Assegurar mecanismos de participação ativa e propositiva da comunidade e dos stakeholders	②	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★	●
	V.4 – Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis	①	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	★

Legenda:

- Forte sinergia ● Média sinergia ● Leve sinergia ★ Não aplicável
 ① Prioridade elevada ② Prioridade média ③ Prioridade reduzida

Calendarização

A CMH de Lamego assume a década compreendida entre 2024 e 2034 como horizonte temporal de implementação do programa de medidas, sendo o período de execução de cada medida variável, consoante a sua natureza e especificidades, prioridade e fontes de financiamento expectáveis.

A programação temporal prevista é sintetizada no Quadro 17, sendo possível constatar que, na sua maioria, as medidas desenvolvem-se transversalmente em vigência do instrumento.

Como principais exceções, apresentando uma maior incidência temporal, há a referir: as medidas que enquadram as soluções habitacionais preconizadas e contratualizadas ao abrigo da ELH de Lamego, que, tendo como fonte de financiamento o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), têm como meta temporal o ano de 2026; e as medidas que pressupõem enquadramento regulamentar e/ou integração nos IGT municipais, programadas para os primeiros anos de vigência da CMH.

As medidas integradas no eixo V, tendo este como desígnio a promoção de uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos, desenvolvem-se, necessariamente, ao longo de toda a vigência da CMH de Lamego.

Quadro 17 | Programação temporal das medidas

EIXO	MEDIDA	PRIORIDADE	CALENDARIZAÇÃO											
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
I – Responder às situações de grave carência habitacional	I.1 – Qualificar e reforçar / ampliar a oferta pública de habitação, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades (existentes e prospetivas)	①	»	»	»									
	I.2 – Criar uma bolsa de fogos habitacionais a integrar na BNAUT, possibilitando a oferta de alojamento urgente e temporário (soluções de transição e inserção)	②		»	»									
	I.3 – Reforçar os regimes de apoio à habitação existentes, maximizando a viabilidade de resposta e suprimindo os pedidos em lista de espera	①	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
II – Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	II.1 – Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível	①	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
	II.2 – Criar uma bolsa de alojamentos mobilizáveis para arrendamento acessível	②		»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
	II.3 – Criar uma bolsa de terrenos mobilizáveis para promoção de habitação acessível	②		»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
	II.4 – Estimular a construção de habitação a custos controlados	②	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
III – Afirmar a reabilitação como principal forma de intervenção ao nível do edificado e do espaço urbano	III.1 – Incentivar a reabilitação do parque edificado por via da implementação das ORU	①	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
	III.2 – Incitar a reabilitação de edifícios pelos privados, motivando proprietários, investidores e IPSS a integrar edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível	①	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
	III.3 – Intensificar a prática de vistorias ao estado de conservação do edificado e recorrer, quando necessário, aos instrumentos de execução de política urbanísticas previstos na legislação em vigor	①		»	»	»	»	»	»	»	»	»	»	
IV – Promover a atratividade, a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	IV.1 – Estabelecer nos IGT de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados	①	»	»										
	IV.2 – Preconizar soluções regulamentares específicas para incentivar a reabilitação e reconverter o parque edificado	②	»	»	»									

EIXO	MEDIDA	PRIORIDADE	CALENDARIZAÇÃO										
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
V – Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos	IV.3 – Prever soluções habitacionais inovadoras para responder a necessidades emergentes	③	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
	IV.4 – Apostar no marketing territorial como via para a captação de investimento no domínio da habitação	③	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
	V.1 – Criação do Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Lamego	②	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
	V.2 – Promover a monitorização e a atualização permanente da política local de habitação	①	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
	V.3 – Assegurar mecanismos de participação ativa e propositiva da comunidade e dos stakeholders	②	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
	V.4 – Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis	①	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶

Legenda:

① Prioridade elevada ② Prioridade média ③ Prioridade reduzida ▶▶ Execução da medida

9. TERRITORIALIZAÇÃO

O nono capítulo assume como desígnio fundamental a tradução territorial da política local de habitação, configurando uma carta síntese.

9.1 CARTA SÍNTESE

Considerando o diagnóstico e a caracterização concelhia em diversos domínios, bem como o cenário prospetivo de desenvolvimento habitacional, ancorados nos eixos estratégicos e no respetivo programa de medidas, estabeleceu-se um modelo esquemático que se traduz na identificação das áreas com capacidade para dar resposta à procura habitacional (Mapa 29).

Por conseguinte, destaca-se, desde logo, a dinâmica habitacional no centro da cidade, que é fortemente reforçada pela procura de alojamento por parte da população estudantil. Aqui sobressaem os espaços capacitados pelo processo de reabilitação urbana, para os quais existe um conjunto significativo de benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, atribuindo aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros. Ainda no centro da cidade, registam-se também recursos locais passíveis de serem mobilizados, mais particularmente os espaços expectantes vocacionados para o estabelecimento de residência, por representarem oportunidades para responder às carências habitacionais.

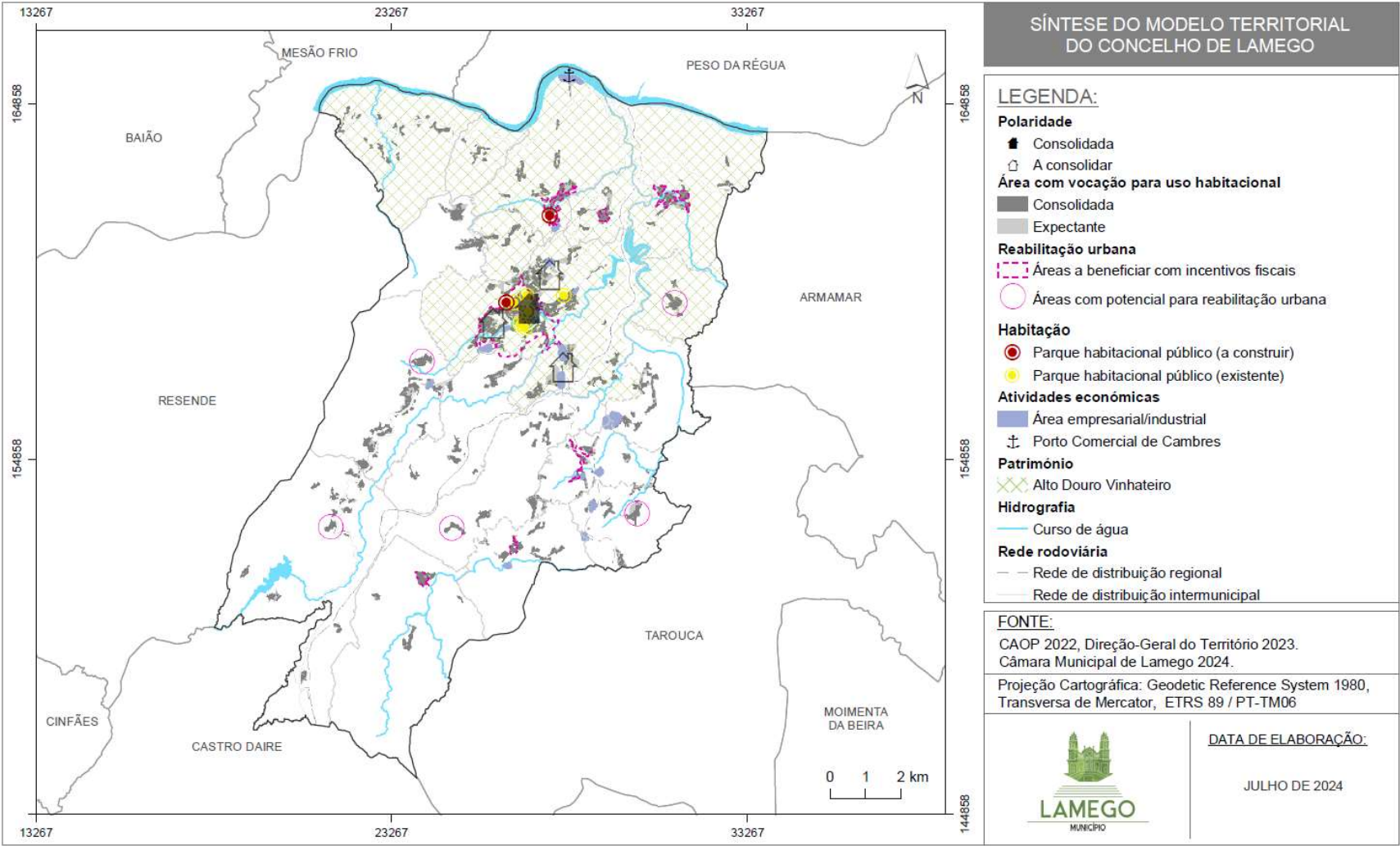
Por outro lado, os aglomerados mais afastados do centro, pese embora apresentem um processo de despovoamento e envelhecimento populacional, têm registado um aumento pela procura de habitação, pelo que se assume essencial que sejam proporcionadas, por exemplo, favoráveis condições de mobilidade e acesso a transportes públicos, de modo a que população possa facilmente deslocar-se de casa para o emprego/escola.

Importa também atentar que a dinâmica turística, sustentada no Alto Douro Vinhateiro, tem vindo a ganhar força e a potenciar o surgimento de unidades de alojamento local, mas estas não se assumem, por enquanto, como concorrentes da oferta habitacional. Todavia, é relevante que o crescimento deste serviço seja monitorizado para que se evite, no futuro, o eventual conflito com a habitação.

Face ao exposto, entende-se que deve haver uma resposta mais célere no centro da cidade, uma vez que aqui sobressaem polaridades habitacionais, as “consolidadas”, passíveis de receber apoios para a sua revitalização(e reconversão), associados aos benefícios fiscais inerentes à reabilitação urbana, e as “a consolidar”, que têm a capacidade edificatória necessária para a construção de habitação, nomeadamente a custos controlados e arrendamento acessível, fundamentais para dar resposta aos pedidos da população que reside, de forma permanente, em situação indigna.

Porém, as áreas periféricas também devem ser alvo de atenção, ainda que com uma abordagem mais específica e criteriosa, alicerçada na competitividade do tecido económico e nas acessibilidades internas e externas, enquanto condições fulcrais para a promoção da coesão socio territorial.

Mapa 29 | Carta síntese do modelo territorial do concelho de Lamego



Em suma, é fulcral que o município intensifique, desde já, as ações no âmbito da promoção da reabilitação urbana, particularmente com a aprovação das (novas) ARU e o posterior desenvolvimento e execução das ORU, quer sejam do tipo simples (dirigidas principalmente à reabilitação do património edificado) ou sistemáticas (envolvendo, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo associado um programa de investimento público), de modo a fomentar a reabilitação do edificado e, bem assim, contribuir para a requalificação e revitalização do tecido urbano. Este apoio, traduzido sob a forma de benefícios fiscais, regulamentares e financeiros, é essencial para os proprietários dos imóveis possam avançar com as necessárias intervenções e para que, consequentemente, a dinâmica quantitativa e qualitativa do mercado habitacional se altere.

10. MONITORIZAÇÃO

Correspondendo a CMH, conforme preconizado na LBH, ao *“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação”*, a mesma deverá ser entendida como um processo dinâmico, inacabado e em constante atualização, na medida em que deverá responder ao surgimento de eventuais desajustamentos e de necessidades emergentes, fruto das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, de alterações da política habitacional e do desenvolvimento local.

Constituindo um instrumento determinante da política local de habitação, a sua monitorização, entendida como o processo de acompanhamento regular e de avaliação da sua implementação, deverá assumir um lugar central nas prioridades autárquicas. A definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH constitui, aliás, pressuposto estabelecido na LBH.

A mesma Lei estabelece, ainda, o dever de a Câmara Municipal elaborar anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão. Também para esse fim, a monitorização contínua da CMH será absolutamente fulcral.

Face ao exposto, define-se, neste capítulo, a estrutura de governança e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da CMH de Lamego.

10.1 ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

A estrutura de governança consiste num modelo que congrega atores públicos e privados, bem como os setores social e cooperativo, com responsabilidade e capacidade de tomar decisões em conjunto, de forma articulada e informada, em matéria de habitação. É essencial o estabelecimento de um diálogo estruturado entre os diversos agentes envolvidos na implementação da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Lamego, visando garantir uma eficiente articulação entre as várias unidades orgânicas responsáveis pela implementação de cada medida, bem como o envolvimento de cidadãos e comunidades locais, de forma inclusiva e democrática, promovendo um processo de implementação participativo e contínuo.

Neste sentido, a Lei de Bases de Habitação (Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro) assume a importância de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que promova a participação de todos os agentes públicos e privados que, diretamente ou indiretamente, são responsáveis, implicados ou afetados pela estratégia e programa de medidas.

Portanto, sendo a política local de habitação um processo interativo, que envolve diversos agentes e que ocorre em contínuo desenvolvimento, num horizonte temporal de médio prazo, é necessário o desenvolvimento de estruturas de apoio e de gestão deste processo. Neste âmbito, a Lei de Bases de Habitação define que as autarquias locais *“podem constituir conselhos locais de habitação, com funções consultivas”* (n.º 1 do artigo 24.º), aplicando-se ainda as necessárias adaptações ao disposto para o Conselho Nacional de Habitação (artigo 19.º), desta forma, impulsionando os processos necessários à implementação, ao acompanhamento e à monitorização do Relatório Anual da Habitação, no sentido de uma governança adaptativa mais eficiente, participada e duradoura.

Para além de garantir a operacionalização da estratégia preconizada nesta CMH, a estrutura e modelo de governança deverá ser capaz de potenciar o envolvimento e articulação institucional entre os agentes da política local de habitação, numa lógica de sinergia e corresponsabilização. Ao Município, enquanto

entidade promotora e agente mobilizador, caberá um papel fundamental na garantia de elevados níveis de exequibilidade e sucesso da estratégia.

Assumindo os pressupostos anteriores, a estrutura de governança preconizado para a CMH de Lamego subentende três níveis sinérgicos e complementares entre si, designadamente:

-  Nível 01: a coordenação política e estratégica;
-  Nível 02: o pilar consultivo;
-  Nível 03: a gestão operacional e o painel de *stakeholders*.

A Figura 16 ilustra o modelo estrutura de governança proposto, consubstanciado nos três níveis supracitados.

Figura 16 | Estrutura de Governança para a CMH de Lamego



O Município de Lamego assumirá a **coordenação política e estratégica**, através do Executivo Municipal, que contará com o apoio de uma equipa técnica municipal especializada e multidisciplinar (técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública), para a operacionalização e acompanhamento da CMH.

O **pilar consultivo**, por sua vez, subentende a constituição de um Conselho Local de Habitação (previsto no artigo 24.º da LBH), presidido pela Câmara Municipal de Lamego, que constituirá um órgão com funções consultivas, capaz de apoiar o Executivo Municipal nos momentos de decisão, considerando os dados disponíveis acerca dos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o

funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo ter como organismos integrantes, salvo ajustes que se entendam oportunos atendendo à escala e as especificidades do território:

- 🏠 Organizações profissionais, científicas (universidades e politécnicos), setoriais e não-governamentais, relacionadas com os setores da habitação e da reabilitação urbana;
- 🏠 Entidades do setor social;
- 🏠 Associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores;
- 🏠 Juntas de freguesia.

A **gestão operacional** integrará o(s) representante(s) da equipa técnica municipal especializada e multidisciplinar, formada por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública, que promoverão e acompanharão o processo de elaboração da CMH de Lamego. Ainda, a equipa deverá contar com o apoio e envolvimento de *stakeholders*, como parceiros estratégicos, promotores de habitação e proprietários de habitações, representantes das Juntas de Freguesias e das comunidades residentes.

Paralela ou sinergicamente com a gestão operacional, o **painel de stakeholders** incluirá os representantes dos principais atores-chave e partes interessadas do território, contando com representantes dos setores estratégicos (agentes locais do setor de habitação, construção, imobiliário, ordenamento do território e outros), do setor privado (parceiros estratégicos, como empresas e atores económicos com interesse na área de intervenção), da sociedade civil (organizações não governamentais e associações de desenvolvimento local) e de parceiros institucionais. Ainda, são incluídas as comunidades locais, cuja participação é importante para perceber os anseios e necessidades habitacionais da população em geral.

Importa destacar que as freguesias cooperam com o município em diferentes níveis de atuação, mas principalmente na programação e execução da política local de habitação, através da identificação de carências habitacionais e fogos disponíveis e de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade (artigo 25.º da LBH), tendo participação fundamental no acompanhamento e avaliação da implementação da CMH de Lamego.

No Quadro 18 é sintetizada a estrutura orgânica do modelo de governança proposto para a implementação e monitorização da CMH, elencando as principais atribuições de cada nível.

Quadro 18 | Estrutura orgânica do modelo de governança da CMH de Lamego

NÍVEL	ESTRUTURA ORGÂNICA	ATRIBUIÇÕES
01	COORDENAÇÃO POLÍTICA E ESTRATÉGICA	Executivo Municipal - Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação do programa de medidas; - Articulação com autoridades cofinanciadoras e equipa técnica municipal (gestão operacional); - Avaliação da implementação da CMH.
02	PILAR CONSULTIVO	Conselho Local Habitação - Acompanhamento do planeamento e implementação do programa de medidas; - Participação nas reuniões de trabalho colaborativo promovidas pela equipa técnica municipal, quando convocado.
03	GESTÃO OPERACIONAL	Equipa Técnica Municipal - Planeamento e implementação do programa de medidas; - Informação, orientação e acompanhamento de pessoas e/ou agregados em situação de carência habitacional; - Divulgação de benefícios, incentivos e programas a potenciais promotores de habitação;

NÍVEL	ESTRUTURA ORGÂNICA	ATRIBUIÇÕES
		- Articulação direta com outras entidades estratégicas e privados (pilar consultivo e painel de stakeholders); - Organização de reuniões de trabalho colaborativo com as entidades parceiras (pilar consultivo e painel de stakeholders) e mobilização dos privados para a concretização do programa de medidas; - Monitorização e reporte anual da implementação da CMH.
	Atores-chave e parceiros estratégicos (agentes locais de habitação) e comunidade local	- Representantes dos principais atores-chave: agentes locais de habitação, representantes de Juntas de Freguesias, representantes de setores como construção ou imobiliário, parceiros estratégicos do setor público e privado, e a população em geral (comunidades locais). - Colaborar nas iniciativas / sessões públicas e reuniões de operacionalização e concretização da CMH, com a partilha de desafios, experiências e expectativas. - Acompanhar e colaborar ativamente na fase de implementação e monitorização da CMH.

10.2 MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

A LBH estabelece que a política nacional de habitação implica no levantamento periódico e a divulgação da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências quantitativas e qualitativas (alínea a) do n.º 5 do artigo 16.º). Neste sentido, é fundamental um acompanhamento regular da situação sobre a habitação em cada município, através do acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Assim, a implementação e operacionalização da CMH deverá estar relacionada com um acompanhamento, monitorização e avaliação regular no que concerne à materialização das várias medidas preconizadas, sendo possível aferir a sua pertinência e eficácia, assim como identificar aspetos críticos e desvios, a fim de realizar ajustes e correções necessários em tempo útil, sendo um processo dinâmico e partilhado, que garanta a otimização dos recursos (alínea g) do n.º 4 do artigo 22.º da LBH).

Destaca-se, uma vez mais, que, anualmente, a Câmara Municipal deverá elaborar um Relatório Municipal da Habitação, o qual deverá conter o balanço da execução da política local de habitação e avaliar a necessidade de uma eventual revisão dos seus instrumentos de atuação, nomeadamente da CMH e da ELH. Ainda, o relatório deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal, contendo a identificação de carências habitacionais e o inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional (i.e. dos recursos habitacionais mobilizáveis).

Todos os níveis do modelo de governança e estruturas orgânicas neles enquadradas deverão assumir uma posição proactiva, colaborativa e corresponsabilizada no decurso da implementação da CMH de Lamego.

Em consonância com o exposto, apresentam-se no Quadro 19 os mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação propostos para a operacionalização da CMH de Lamego.

Quadro 19 | Sistematização do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH de Lamego

MECANISMO	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	PERIODICIDADE	PARTICIPANTES
Reuniões de coordenação política e estratégica	Sessões de trabalho com a participação do Executivo Municipal e de representante(s) da Equipa Técnica Municipal.	- Planear e garantir a execução do programa de medidas; - Avaliar os resultados alcançados e a implementação da CMH; - Reportar os resultados das reuniões de gestão operacional; - Analisar dificuldades, desvios e aspetos críticos identificados pela gestão operacional; - Validar propostas de melhoria e/ou de retificação de trajetória apresentadas pela gestão operacional.	Semestral	- Executivo Municipal; - Equipa Técnica Municipal.
Reuniões de gestão operacional	Sessões de trabalho com a participação da equipa técnica municipal (gestão operacional), com a possibilidade de convocar o Conselho Local de Habitação (pilar consultivo), em função das necessidades, âmbitos e objetivos específicos de cada reunião.	- Gerir e orientar atuações no âmbito do programa de medidas; - Aferir o nível de implementação do programa de medidas; - Identificar dificuldades, desvios e aspetos críticos na implementação da CMH (a reportar à coordenação); - Propor melhorias e/ou de retificações de trajetória para resposta às dificuldades, desvios e aspetos críticos identificados (a reportar à coordenação).	Semestral	- Equipa Técnica Municipal; - Conselho Local de Habitação.
Relatórios municipais de habitação	Reporte anual, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão (conforme definido no art.º 23 da LBH).	- Atualizar o diagnóstico das carências de habitação no município; - Atualizar o levantamento de recursos e das potencialidades locais com aptidão para uso habitacional; - Elaborar um balanço das medidas executadas e a executar; - Identificar as dificuldades de aplicação da estratégia e programa de medidas preconizado para a CMH e propor alternativas / soluções; - Propor ajustes ou alterações pertinentes à política municipal de habitação; - Adequar a programação temporal das medidas (caso necessário).	Anual	Equipa Técnica Municipal.
Eventos / sessões públicas de divulgação	Eventos / sessões de comunicação e divulgação, cariz público, direcionadas à comunidade geral.	- Divulgar medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação; - Mobilizar os privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível; - Manter os stakeholders e comunidade local informados dos progressos na implementação da CMH.	<i>A definir</i> (momentos de apresentação de resultados e divulgação de apoios, benefícios ou incentivos)	- Equipa Técnica Municipal; - Conselho Local de Habitação; - Painel de Stakeholders e comunidade local.

MECANISMO	DESCRIÇÃO	OBJETIVOS	PERIODICIDADE	PARTICIPANTES
Revisão da Carta Municipal de Habitação	Revisão da CMH findo o prazo de vigência de 10 anos ou quando se revelar necessário (conforme definido no art.º 23 da LBH), nomeadamente em resultado da ponderação dos relatórios municipais da habitação, com o balanço da execução da política local de habitação.	◦ Rever o diagnóstico das carências de habitação na área do município; ◦ Rever a identificação dos recursos e das potencialidades locais com aptidão para uso habitacional; ◦ Estabelecer um planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar; ◦ (Re)definir estrategicamente os objetivos, prioridades e metas a alcançar para o novo prazo de vigência.	10 anos (máximo)	◦ Executivo Municipal; ◦ Equipa Técnica Municipal; ◦ Conselho Local de Habitação; ◦ Painel de Stakeholders e comunidade local (<i>auscultados</i>).

Para sustentar a avaliação da eficácia e do grau de concretização do programa de medidas subjacente à CMH de Lamego, bem como aferir acerca da sua contribuição do alcance dos objetivos previamente estabelecidos e com os quais o Município se compromete, revela-se fundamental estabelecer indicadores de monitorização. Para o efeito, são propostos dois sistemas de indicadores – um de realização e um de resultados – de periodicidade anual.

No Quadro 20 constam elencados os indicadores de realização, que tem como propósito garantir o acompanhamento da concretização das medidas programadas na CMH, no sentido de aferir se as tendências anuais se encontram alinhadas com os resultados expectáveis.

Quadro 20 | Indicadores de realização / monitorização das medidas

INDICADOR	UNIDADE
Fogos habitacionais de promoção pública criados na vigência da CMH	N.º
Total de fogos habitacionais de promoção pública	N.º
Fogos habitacionais integrados na BNAUT	N.º
Edifícios públicos reconvertidos para solução habitacional	N.º
Apoios habitacionais concedidos	N.º
Obras de recuperação e reabilitação de habitações degradadas comparticipadas pelo Município	N.º
Fogos em regime de arrendamento acessível	N.º
Fogos reabilitados e/ou convertidos para fins de arrendamento acessível	N.º
Fogos integrados na “bolsa municipal de alojamentos” mobilizáveis para arrendamento acessível	N.º
Terrenos integrados na “bolsa municipal de terrenos” mobilizáveis para promoção de habitação acessível	N.º
Fogos construídos a custos controlados	N.º
Fogos construídos a custos controlados destinados a habitação própria e permanente	N.º
Fogos construídos a custos controlados colocados no mercado para venda	N.º
Fogos construídos a custos controlados colocados no mercado para arrendamento acessível	N.º
Edifícios localizados em ARU reabilitados para fins habitacionais	N.º
Edifícios localizados em ARU reconvertidos para fins habitacionais	N.º
Edifícios reabilitados para fins habitacionais	N.º
Edifícios reconvertidos para fins habitacionais	N.º
Proporção de fogos vagos ou devolutos	%
Vistorias ao estado de conservação do edificado	N.º
Proprietários notificados para a necessidade de realização de obras de conservação	N.º
Situações de recurso à venda ou arrendamento forçado	N.º
Medidas de discriminação positiva estabelecidas nos IGT de âmbito municipal	N.º
Regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados, estabelecidas nos IGT de âmbito municipal	N.º
Soluções regulamentares para incentivo à reabilitação e reconversão do parque edificado	N.º
Soluções habitacionais para responder a necessidades emergentes	N.º
Ações de promoção de marketing territorial concretizadas	N.º
Participação em iniciativas e eventos públicos no domínio da habitação	N.º
Nível de concretização das medidas da CMH	%
Cidadãos / agregados em situação de grava carência habitacional	N.º
Cidadãos / agregados com pedidos de apoio habitacional em lista de espera	N.º

INDICADOR	UNIDADE
Pedidos / atendimentos na estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos	N.º
Processos de candidatura para acesso aos incentivos e instrumentos de apoio habitacional facilitados	N.º

No Quadro 21, por sua vez, estabelecem-se um conjunto de indicadores de resultados, para os quais são preconizadas metas (quando possível), com o objetivo de avaliar o desempenho da política local de habitação.

Quadro 21 | Indicadores de resultados

INDICADOR	UNIDADE	META	ANO ALVO
Fogos reabilitados para habitação própria e permanente (beneficiários diretos), ao abrigo da ELH de Lamego	N.º	30	2026
Edifício municipal reabilitado, ao abrigo da ELH de Lamego	N.º	11	2026
Fogos de habitação social municipal construídos a custos controlados	N.º	108	2026
Proporção de habitação de promoção pública	%	1,1%	2026
Situações de grave carência habitacional (habitação indigna) solucionadas	%	100%	2026
Realojamento em habitação social disponível	N.º	19	2026
Fogos criados a integrar a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)	N.º	A definir	2026
Municípios beneficiários de apoio habitacional	N.º	A definir	2034
Obras de recuperação e reabilitação de habitações degradadas participadas pelo Município	N.º	A definir	2034
Fogos em regime de arrendamento acessível	N.º	A definir	2034
ARU delimitadas	N.º	A definir	2034
ORU aprovadas	N.º	A definir	2034
Edifícios com necessidades de reparação	%	A definir	2034
Edifícios reabilitados e/ou reconvertidos para fins habitacionais (por iniciativa dos privados)	N.º	A definir	2034
Proporção de fogos vagos ou devolutos	%	A definir	2034

O nível da gestão operacional, representado pela equipa técnica municipal, será o responsável pela implementação e monitorização da CMH e, consequentemente, pelo acompanhamento destes indicadores, em colaboração e sinergia com os demais níveis e entidades neles abarcadas, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Refira-se que, ainda no âmbito da monitorização e garantia de uma robusta e atualizada base de informação, poderá o Município de Lamego subscrever a “*Plataforma Municípios dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODSlocal)*”, que assume como intuito mobilizar os Municípios e outras entidades relevantes para a concretização, ao nível local, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Agenda 2030 das Nações Unidas, a partir de um conjunto de indicadores específicos em matéria de habitação e habitat que contribuem para os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em consonância com a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), a CMH de Lamego constitui o *“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”*.

Este instrumento traduz o esforço e compromisso do Município no aprofundamento da sua política e instrumentos de atuação em matéria de habitação, sustentando-se na ampliação do âmbito e na territorialização da respetiva ELH, aprovada em 19 de julho de 2021. Consequentemente, dele fazem parte duas componentes principais:

-  a) o diagnóstico das carências habitacionais existentes no território municipal, bem como dos recursos habitacionais e das potencialidades locais (nomeadamente em termos de solo urbanizado expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados);
-  b) a delineação da política local de habitação, com o planeamento e ordenamento prospetivo das carências habitacionais, e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

O diagnóstico das carências habitacionais existentes no território municipal, bem como dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, sustentou a definição da missão estratégica para o território concelhio a prosseguir com a política local de habitação, designadamente a de *“Garantir que em Lamego todos(as) tenham acesso a uma habitação condigna e acessível”*. Numa lógica de concertação com a missão definida, assumiu-se como visão estratégica para os próximos anos: *“Um território qualificado e atrativo com habitação condigna e acessível para todos(as)”*. Esta visão estratégica representará a grande meta orientadora da atuação municipal em matéria habitacional.

Assumindo tais premissas estratégicas como apontando o “futuro desejado” em matéria habitacional para o território concelho, foi delineada a política local de habitação, traduzida pela definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência (2024-2034), incluindo um exercício de territorialização, numa lógica de planeamento e ordenamento prospetivo. Com efeito, foram definidos cinco eixos estratégicos, que se afiguram como domínios prioritários de intervenção, claramente vocacionados para responder aos principais desafios que se colocam no território concelhio relativamente ao acesso à habitação, os quais, por sua vez, alicerçam um conjunto integrado e sinérgico de 18 medidas.

A implementação do programa de medidas, atendendo ao avultado investimento, encontra-se dependente da obtenção de financiamento, nomeadamente ao abrigo de programas nacionais que integram a Nova Geração de Política de Habitação, bem como do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Por fim, reconhecendo-se a necessidade da contínua monitorização e atualização deste instrumento, num esforço de resposta efetiva às carências habitacionais emergentes no território, bem como de gerar valor a partir das potencialidades locais, foi definida uma estrutura de governança e um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da CMH de Lamego, fundamental para a sua eficaz implementação e para a consecução dos objetivos e metas preconizados.

12. BIBLIOGRAFIA

Município de Lamego (2021). Estratégia Local de Habitação (ELH) de Lamego. Julho de 2021.

Município de Lamego (2023). Estratégia Local de Habitação (ELH) de Lamego – 1.ª Alteração. Outubro de 2023.

IHRU, I.P. e Município de Lamego (2022). Acordo de Colaboração [*soluções habitacionais a promover com financiamento ao abrigo do 1.º Direito*]. Janeiro de 2022. Acessível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/acordos-celebrados> [consultado a 22-09-2023].

IHRU, I.P. e Município de Lamego (2024). Aditamento ao Acordo de Colaboração [*soluções habitacionais a promover com financiamento ao abrigo do 1.º Direito*]. Fevereiro de 2024.

Secretaria de Estado da Habitação (2017). Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação: Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação. Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc21/consulta-publica?i=213>

Legislação

Aviso n.º 10627/2022, de 25 de maio: Deliberação para dar início ao processo da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Lamego.

Aviso n.º 10626/2022, de 25 de maio: Deliberação para dar início ao processo da 3.ª Alteração do Diretor Municipal de Lamego.

Aviso n.º 11674/2015, de 13 de outubro: Revisão do Plano Diretor Municipal de Lamego.

Declaração, Diário da República, II Série, n.º 219, de 22 de setembro: Plano de Pormenor do Nó Viário da Rua Boavista e Áreas Envolventes.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto: estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

Deliberação n.º 2920/2009, de 21 de outubro: Plano de Urbanização de Lamego.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio: Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

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

Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho: Aprova a Estratégia Nacional para a Habitação (ENpH), para o período de 2015-2031, e cria a Comissão Nacional de Habitação (CNH).

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio: Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.