



Estratégia Local de Habitação

2020- 2026

Relatório
Final

Ficha Técnica

Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) do concelho de São João da Pesqueira

Promotor

Câmara Municipal de São João da Pesqueira

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



**Com o apoio técnico da Câmara Municipal
de São João da Pesqueira**

Índice

Nota introdutória

O Processo de Construção da ELH

Retrato Concelhio

Enquadramento Territorial

População

Saldos migratórios e Envelhecimento

Atividades económicas

Mercado de trabalho

Diagnóstico Local

Dinâmicas Internas

Alojamentos e Famílias

Ocupação dos Alojamentos Familiares

Edificado

Produção Habitacional

Condições de Habitabilidade

Mercado Imobiliário

Habitação de Interesse Social

Famílias em condição habitacional indigna

Quadro de referência das carências habitacionais graves

Análise SWOT

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

15

16

17

18

19

21

25

26

27

28

Estratégia de Intervenção

29

Dos desafios à Visão

30

Os Objetivos Estratégicos

30

Matriz Estratégica

31

Articulação com as respostas no terreno

32

Articulação com outros instrumentos e programas

33

Plano de Ação

34

Ações 1º Direito

35

Monitorização e Avaliação

36

Nota Introdutória

A Estratégia Local de Habitação de São João da Pesqueira (ELH-SJP) tem por objetivo identificar as carências habitacionais do concelho, projetar uma ambição para o horizonte 2026 e fornecer um racional de atuação para a política pública municipal e atores locais.

A definição das linhas de ação para a política de habitação municipal ocorreu no âmbito de uma reflexão estratégica de caráter mais amplo e transversal, que partiu das potencialidades endógenas do território e dos desafios prospetivos colocados ao seu desenvolvimento sustentável.

Foi particularmente importante repensar a problemática habitacional à luz de uma leitura integrada e atualizada dos principais desafios territoriais, em particular no quadro das assimetrias regionais e dos desequilíbrios internos que têm condicionado o desenvolvimento de São João da Pesqueira.

As dinâmicas de despovoamento e de envelhecimento, que afetam de forma mais severa as áreas mais rurais do concelho, sobressaem como um dos principais determinantes da desqualificação do parque habitacional e do surgimento de novas dinâmicas de reprodução geracional da pobreza e de exclusão.

O Município de São João da Pesqueira tem, ao longo dos anos, consolidado uma resposta social no domínio habitacional. Atualmente, gere uma bolsa de fogos habitação social dirigida às famílias mais carenciadas do concelho, à qual se junta um programa municipal de apoio social à beneficiação habitacional para famílias com comprovada carência económica.

A conjuntura atual, porém, reforça a necessidade de robustecer os meios e recursos municipais, promovendo novas soluções habitacionais e uma resposta mais efetiva às carências habitacionais que ainda persistem

no concelho.

O reforço das respostas habitacionais adquire uma maior relevância, atendendo às profundas transformações, com contornos ainda incertos, que a pandemia da COVID-19 induzirá nas dinâmicas socioeconómicas do concelho, com repercussões ao nível da precarização das famílias face à habitação.

Importa, por esse motivo, desenhar uma estratégia de intervenção de natureza operativa, assente em objetivos e ações concretas e suportada num programa de financiamento robusto que promova um aproveitamento eficaz dos diversos instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

A ELH-SJP constitui-se, primordialmente, como um instrumento de base municipal de enquadramento e programação das soluções habitacionais a mobilizar no âmbito dos apoios 1º Direito. Com estes apoios, o município de São João da Pesqueira será capaz de alavancar a capacidade da resposta local, possibilitando o apoio a dezenas de agregados no concelho que atualmente vivem em condições indígnas.

Não obstante, a ELH-SJP permite também projetar um espaço de intervenção estratégica, no qual a habitação constitui um domínio chave para a superação de desafios mais transversais, designadamente a necessidade de atrair e fixar residentes, através da qualificação do ambiente urbano e da promoção da acessibilidade financeira à habitação.

O processo de construção da ELHSJP

A consolidação das opções estratégicas sustentou-se numa metodologia que procurou, desde logo, envolver os principais atores territoriais (públicos, privados e associativos), como forma de enriquecer o quadro diagnóstico de referência e contribuir para uma visão partilhada dos desafios e oportunidades que, no médio prazo, se colocam à habitação no concelho.

Para o efeito foi elaborado um questionário com vista ao levantamento das necessidades habitacionais do concelho, incidindo sobretudo na sinalização das pessoas ou famílias em condição indigna e na identificação do património imobiliário

municipal devoluto vago e com vocação residencial. Este questionário foi distribuído pelas juntas de freguesia e IPSS e permitiu captar de forma ampla e sistemática as principais carências habitacionais do concelho.

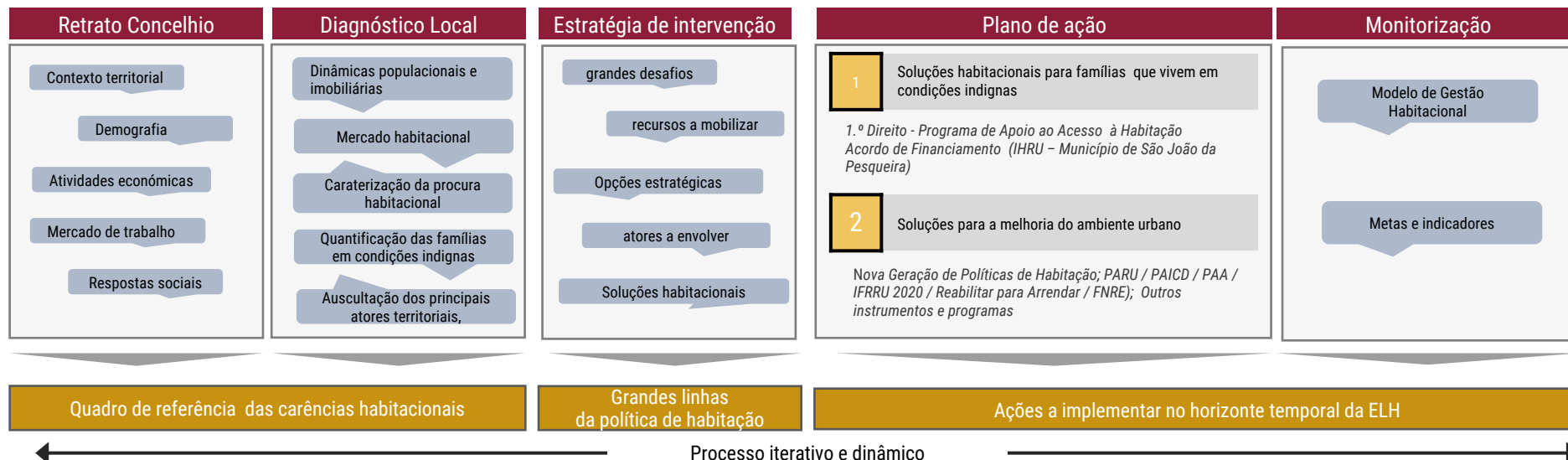
A escolha e estruturação dos conteúdos do relatório da ELH procurou ir de encontro do disposto no artigo 2.º da portaria 230/2018 de 17 de Agosto, que define o conteúdo deste instrumento, e captar todo o processo de construção da ELH e o seu consequente desdobramento e operacionalização em ações e medidas concretas.

Assim, a ELH apresenta a seguinte estrutura:

- ❑ **Retrato Municipal** | o posicionamento do território na sua envolvente regional;
- ❑ **Diagnóstico Local** | caracterização mais focada nas dinâmicas habitacionais e na quantificação das carências graves;
- ❑ **Estratégia de Intervenção** | Visão, Domínios de Intervenção, objetivos Operacionais, alinhamento com os princípios do 1º Direito e Instrumentos de Planeamento Territorial;
- ❑ **Plano de Ação** | ações a realizar, recursos a mobilizar, atores a envolver,

modelo de intervenção a seguir;

- ❑ **Monitorização e Avaliação** | modelo de gestão da ELH, indicadores a medir e metas a alcançar.

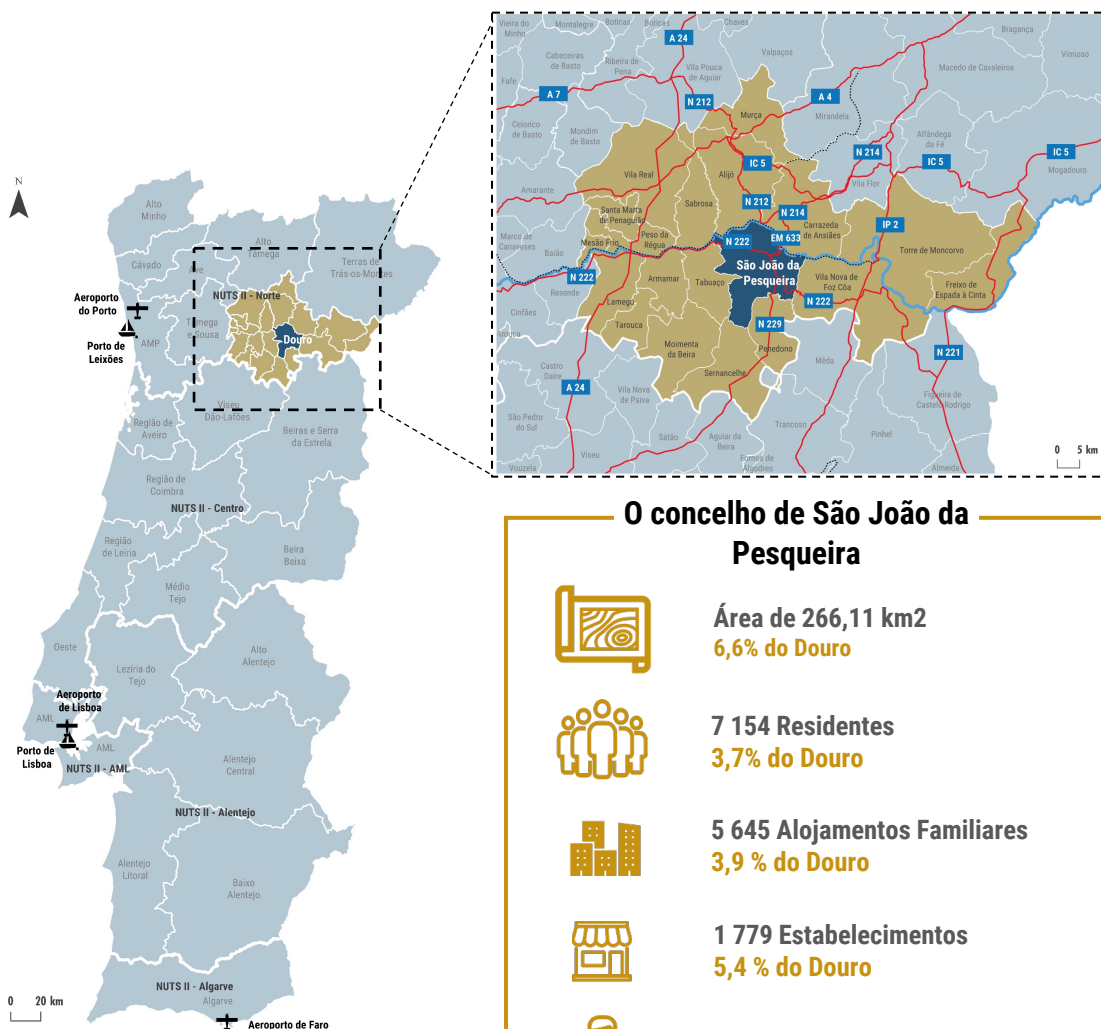




1

**Retrato
Concelhio**

Enquadramento Territorial



O concelho de São João da Pesqueira



Área de 266,11 km²
6,6% do Douro



7 154 Residentes
3,7% do Douro



5 645 Alojamentos Familiares
3,9 % do Douro



1 779 Estabelecimentos
5,4 % do Douro



2 778 Postos de Trabalho
4,8 % do Douro

O concelho de São João da Pesqueira localiza-se na margem esquerda do rio Douro (que define o seu limite a norte), sendo um território integrante da região Norte (NUT II) e da sub-região do Douro (NUT III). O concelho assume uma grande centralidade no contexto da Região Demarcada do Douro (primeira região demarcada do mundo), sendo parte integrante da Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro - classificada como património mundial pela UNESCO.

São João da Pesqueira, com carta de Foral atribuída em 1055, é a vila mais antiga do país. É hoje sede de um município com cerca de 7 500 habitantes e que se estende por 266,11 km².

O município é limitado a norte pelo rio Douro e estabelece fronteiras com os município de Alijó, a nordeste por Carrizada de Ansiães, a leste por Vila Nova de Foz Côa, a sueste por Penedono, a sul por Sernancelhe, a oeste por Tabuaço e a noroeste por Sabrosa.

Após a reforma administrativa (2013), o concelho subdivide-se em 11 freguesias – Castanheiro do Sul, Ervedosa do Douro, Nagoselo do Douro, Paredes da Beira, Riodades, Soutelo do Douro, União das Freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões, União das Freguesias de Trevões e Espinhosa, União das Freguesias de Vilarouco e Pereiros, Vale de Figueira e Valongo dos Azeites.

O território insere-se numa paisagem de excelência, fortemente marcada pelo rio Douro e pelos socos das extensas áreas de vinha. São João da Pesqueira é, de todos os 13 concelhos incluídos na paisagem protegida do Alto Douro Vinhateiro, aquele com maior área classificada como património mundial

Atualmente, a vinha e o vinho constituem os principais fatores de desenvolvimento territorial, marcando a estrutura económica e social do concelho, alavancado também o crescimento da sua vocação turística.

População

São João da Pesqueira é um território de baixa densidade populacional e que enfrenta fortes desafios no plano demográfico. A população do concelho de São João da Pesqueira totalizava 7154 residentes (estimativas 2018), o que representa menos de 4% do total da população da região duriense.

O concelho, à semelhança de toda a região do Douro, foi durante décadas negativamente afetado pelo isolamento decorrente das fracas acessibilidade aos principais polos regionais e nacionais.

Com a melhoria da rede viária, a região reforçou o seu posicionamento no contexto nacional, ainda que de forma insuficiente para inverter a dinâmica de despovoamento e êxodo para os grandes centros urbanos localizado sobretudo na faixa litoral do país.

O desafio demográfico é transversal a toda a região duriense. Porém, importa assinalar que as dinâmicas regressivas são mais vincadas em certos territórios, observando-se com mais severidade nos concelhos de pendor mais rural.

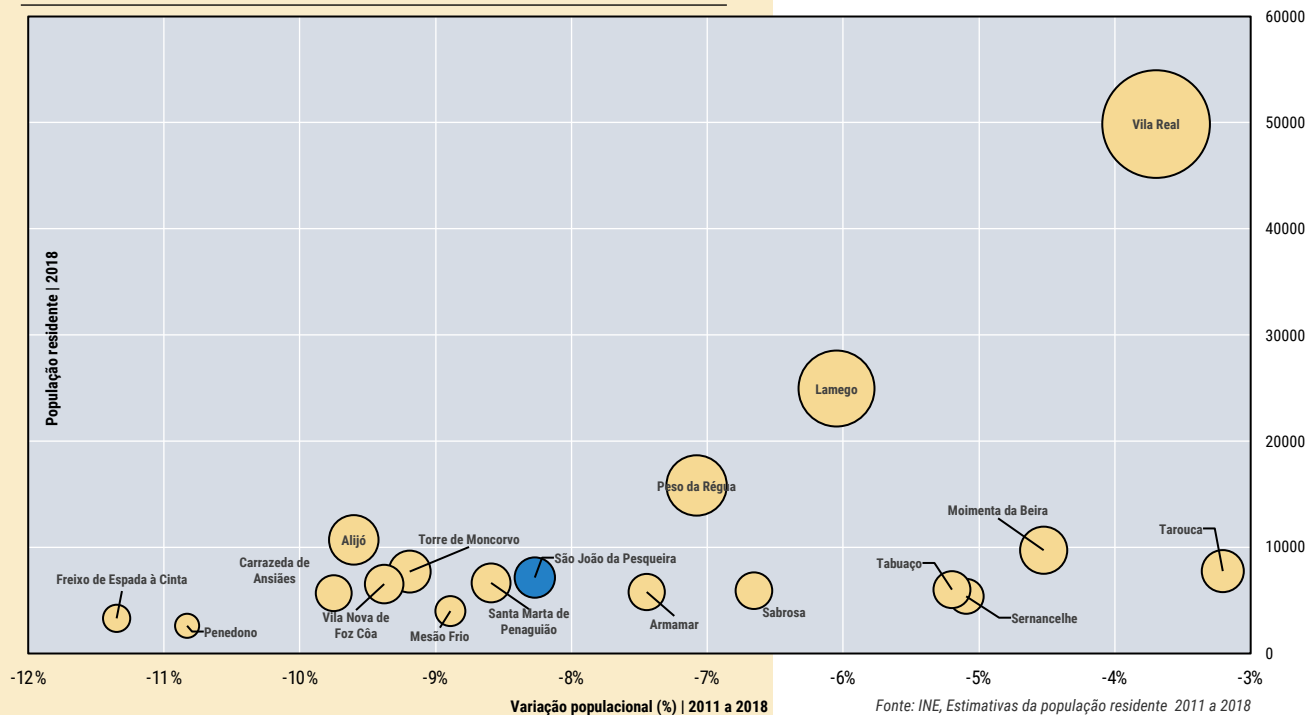
As mais recentes estimativas populacionais confirmam a tendência de perda de população verificada ao longo das últimas duas décadas censitárias (-18% entre 1991 e 2011). Em 2018, o concelho totalizava 7154 habitantes, o que corresponde a uma perda populacional de 8% face aos Censos 2011.

A leitura das dinâmicas demográficas à escala regional coloca em evidência as transformações recentes no modelo territorial e urbano da região do Douro. Particularmente, a forma como estas transformações tem favorecido a concentração demográfica e funcional nos centros urbanos de média dimensão da região.

Neste contexto sobressai a centralidade funcional do eixo urbano "Lamego -Peso da Régua -Vila Real": estes 3 concelhos concentram cerca de metade (47%) de toda população residente na NUTIII do Douro, em 2018.

A dimensão crítica dos territórios situados na envolvente imediata do referido eixo tem permitido uma maior resiliência aos fenómenos de esvaziamento populacional, sobretudo quando comparado com os territórios mais rurais, onde o peso da interioridade tem sido indutor de um despovoamento mais acelerado e profundo

Evolução demográfica nos concelhos de região NUTIII do Douro



Saldos migratórios e envelhecimento

As últimas 2 décadas são marcadas pela persistência de saldos naturais negativos, enquanto que os saldos migratórios apresentam um comportamento anual pautado por menor regularidade. O efeito agregado destas duas componentes representa, em média, uma perda de cerca 121 habitantes todos os anos, no concelho, desde 2001.

Entre outros fatores, os de natureza económica, particularmente aqueles que se prendem com a redução das oportunidades de emprego, sobretudo durante o período da crise económica, terão contribuído para

saídas de jovens em direção a outros centros urbanos de maior dinamismo no plano do emprego.

De 2013 em diante, as saídas reduzem-se de forma continuada e atualmente apresentam um contributo nulo para a perda populacional.

A dinâmica de procura pelo território continua, todavia, a ser muito reduzida, não compensando os desequilíbrios demográficos que resultam da quebra da natalidade e do aumento da esperança média de vida da população.

Embora relativamente jovem no contexto da região do Douro, São João da Pesqueira é também um território cada vez mais envelhecido.

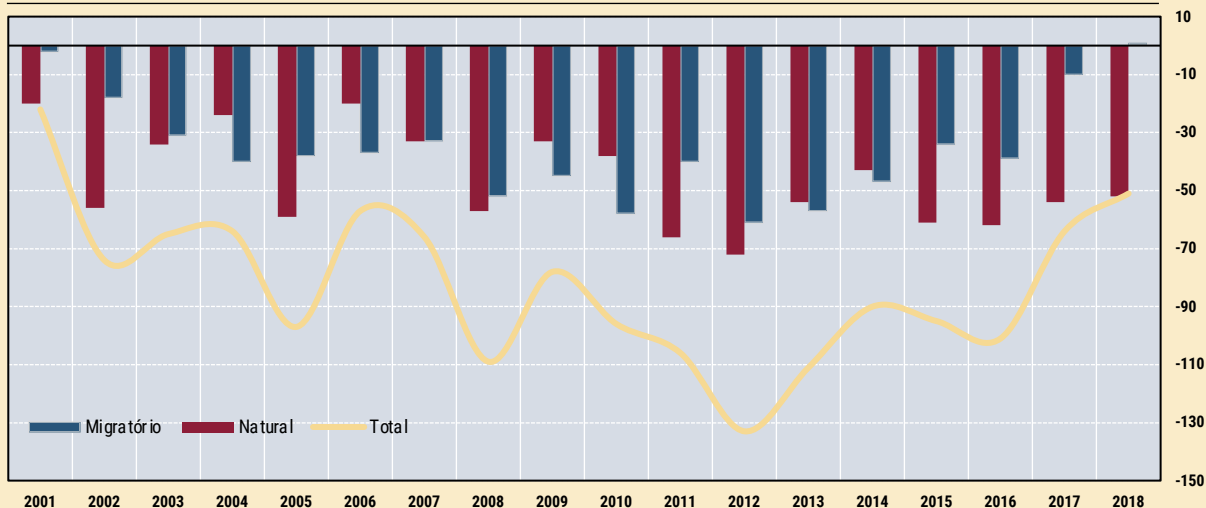
Em 2018, o concelho apresentava uma relação (índice de envelhecimento) de 207,4 idosos (mais 65 anos) para cada 100 jovens (menos de 15 anos). Estamos perante uma população mais envelhecida, comparativamente à região Norte (156,2 idosos por cada 100 jovens) e ao País (157,4 idosos por cada 100 jovens).

Índice de envelhecimento | 2011 e 2018



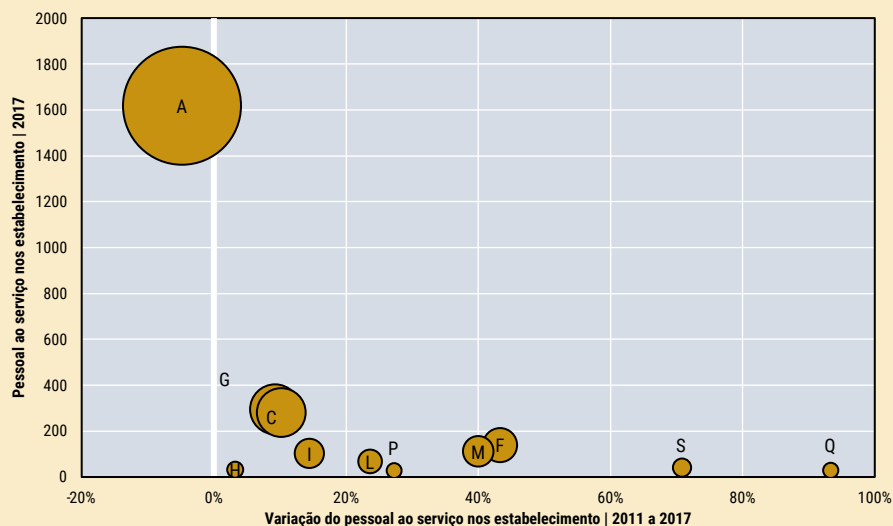
Fonte: INE - Estimativas da população residente, (2001 a -2018)

Saldos migratórios, naturais totais no concelho | 2001 a 2018



Atividades económicas

Dinâmica e dimensão do emprego no concelho, por setor de atividade | 2017



Legenda

A: Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca
C: Indústrias transformadoras
F: Construção
G: Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos
M: Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares

Fonte: INE-Sistema de contas integradas das empresas (2001 -2017)

N: Atividades administrativas e dos serviços de apoio
I: Alojamento, restauração e similares
P: Educação
L: Atividades imobiliárias
R: Atividades artísticas, de espetáculos,

São João de Pesqueira mantém uma identidade fortemente ancorada nas atividades do setor primário. A estrutura económica local assenta, fundamentalmente, nas fileiras associadas aos recursos endógenos do concelho e da região – com destaque para a vinha, olival e, mais recentemente, no turismo.

Os dados do INE relativos ao pessoal a serviço nos estabelecimentos são demonstrativos do predomínio do setor da Agricultura, produção

animal, caça, floresta e pesca (A), que concentra cerca de 60% de todo o pessoal ao serviço nos estabelecimentos do concelho.

Toda a dinâmica empresarial do concelho é muito influenciada pelo desempenho das atividades relacionadas com o vinho. A representatividade das indústrias das bebidas no setor das indústrias transformadoras (90%) traduz importância da produção de vinho para o desenvolvimento económico local.

O concelho é um dos maiores e melhores produtores de vinho fino ou generoso do País. Existem no território 75 quintas vinícolas, a maioria das quais integradas na Região Demarcada do Douro.

O crescimento do emprego nos últimos 5 anos (pós crise das dívidas soberanas) na globalidade dos setores de atividade constitui um dos aspetos mais positivos da dinâmica recente do concelho: entre 2014 e 2018, a economia local gerou 103 novos postos de trabalho sinalizando um tecido económico com dinamismo e vitalidade.

Porém, existem ainda muitas potencialidades por concretizar em matéria de pleno aproveitamento económico dos seus recursos endógenos, nomeadamente no plano do turismo. Iniciativas municipais de apoio ao investidor por parte do Gabinete de Empreendedorismo da CMSJP têm sido fundamentais para fomentar as práticas empresariais direcionadas à inovação e diversificação nos produtos locais.

Os impactos socio económicos resultantes da pandemia COVID-19 permitem antever sérios desafios para a economia global e nacional. Perante um cenário de retração drástica dos mercados interno e externo, o tecido empresarial local enfrentará dificuldades, cuja superação pressupõe uma resposta concertada a nível local, nacional e comunitária às necessidades mais imediatas do tecido produtivo com vista ao relançamento da atividade económica.



Mercado de trabalho

Entre 2013 e 2019, o desemprego no concelho tem evoluído com uma tendência global de redução, embora com algumas oscilações ao longo do período de análise, que acompanham as alterações da conjuntura económica nacional e internacional.

A leitura da variação percentual, entre o período de 2011 (valor índice) e 2013, evidencia um crescimento acentuado dos desempregados no concelho, comportamento que acompanha a evolução verificada na região do Douro e na região Norte, consistente com a retração económica resultante da crise da dívidas soberanas e do período de ajustamento que se seguiu com o programa de assistência económica e financeira que contemplou medidas de contenção do orçamento público

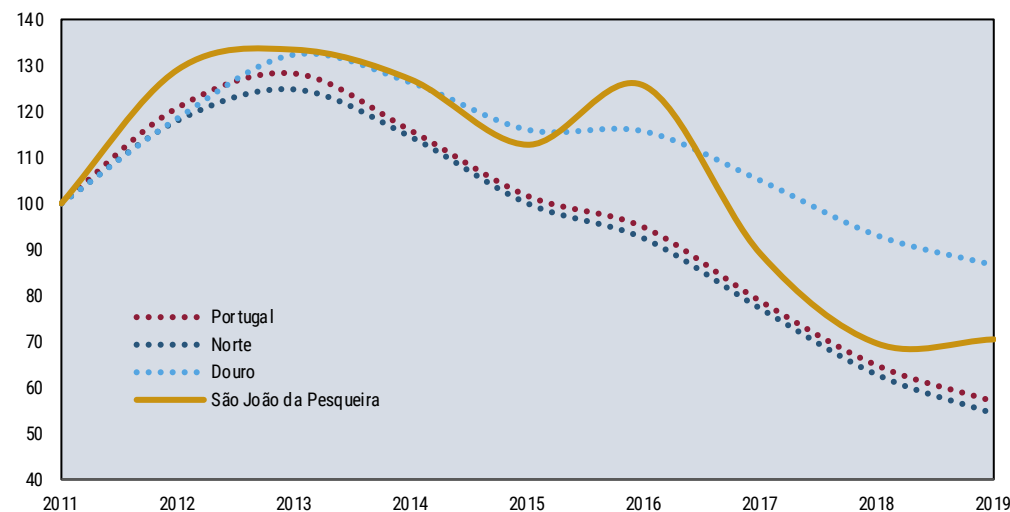
A partir de 2013, começa a assistir-se a uma recuperação das dinâmicas económicas e o número de desempregados inscritos no concelho reduz-se, em linha com o verificado à escala regional e nacional.

Em 2016, a trajetória de redução é interrompida, com nova subida do número de inscritos no centros de emprego do concelho. De 2016 e diante, o desemprego em São João da Pesqueira retoma a tendência de redução.

No final de 2019, o concelho de São João da Pesqueira apresentou um valor médio de 209,3 desempregados registados, menos 30% do valor verificado no ano de referência de 2011 (297,1) e cerca de metade do valor médio verificado no ano 2013 (396,4), que foi o valor máximo dos últimos 8 anos.

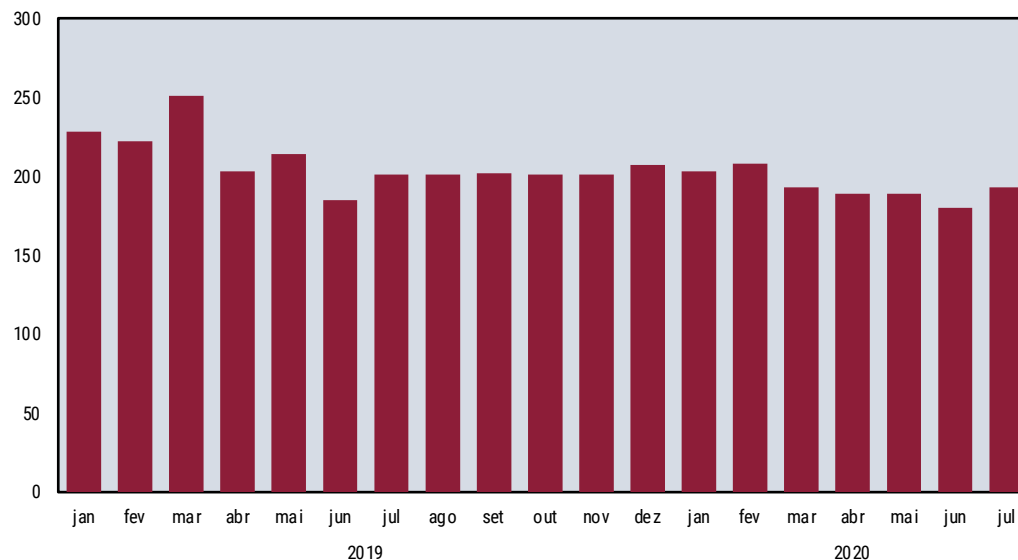
Importa assinalar que os impactos económicos do surto pandémico COVID-19 não se traduzem, em grandes perturbações no mercado de trabalho concelhio. São João da Pesqueira que apresenta valores de desemprego mensal relativamente constantes ao longo do ano de 2020.

Evolução do desemprego registado no IEFP (média anual) | 2011 = 100



Fonte: IEFP, 2019

Evolução do desemprego registado no IEFP (mensal) | 2019 e 2020



Fonte: IEFP, 2019 e 2020



2

**Diagnóstico
Local**

Dinâmicas internas

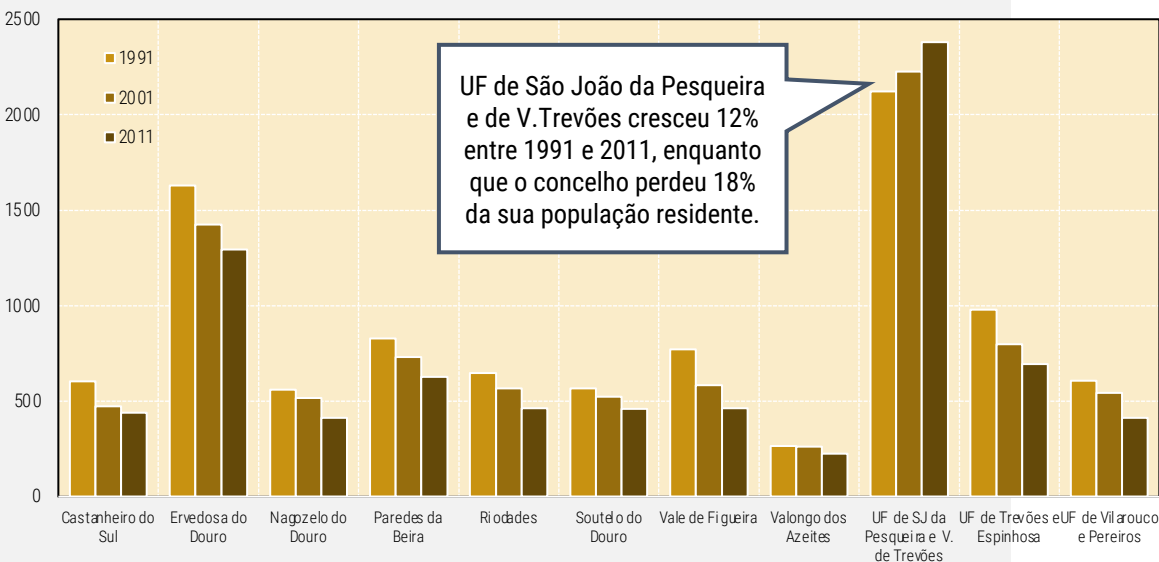
O concelho de São João da Pesqueira apresenta uma estrutura de povoamento predominantemente concentrado em lugares de pequena dimensão, apesar da dispersão observada em zonas de ocupação mais recente.

A população do concelho distribui-se por 21 aglomerados relativamente bem definidos. A vila de São João da Pesqueira (agora em agregação com a antiga freguesia de Várzea de Trevões) constitui principal núcleo urbano do concelho, concentrando cerca de 30%. Num segundo plano

em termos populacionais, surge a freguesia de Ervedosa do Douro, a norte do concelho, com 16% da população concelhia. Mais a sul, localiza-se freguesia menos povoada, Valongo dos Azeites, que representava 3% em termos populacionais.

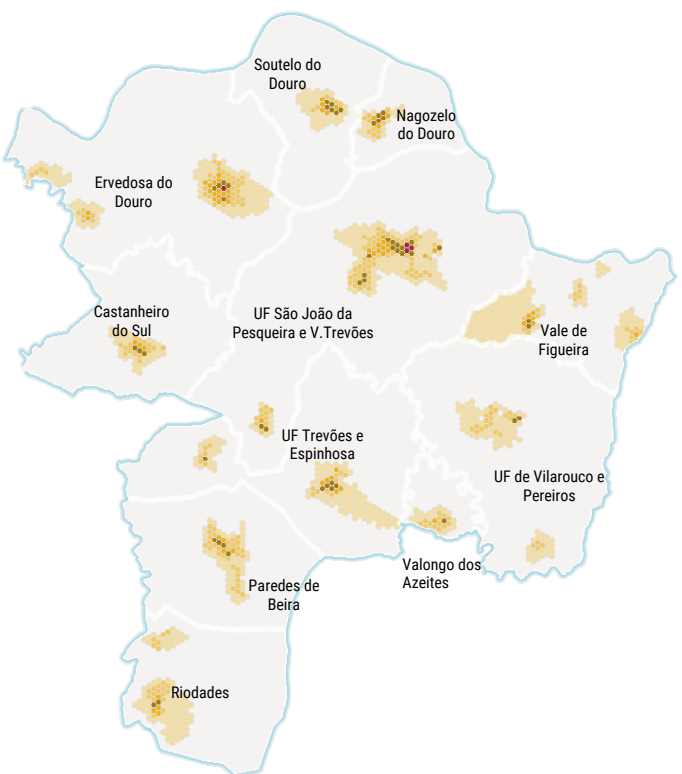
Embora, no seu conjunto, o concelho observe uma dinâmica demográfica negativa, a sua sede (que corresponde à antiga freguesia de São João da Pesqueira) tem demonstrado uma notável capacidade de atrair e fixar residentes, em contraciclo com as restantes freguesias que perdem população

Evolução populacional por freguesia

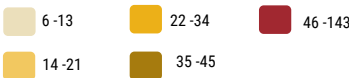


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Concentração populacional no concelho de São João da Pesqueira



Legenda



Nota Metodológica: A representação espacial da população residente teve por base a transformação dos dados populacionais relativos às subsecções em dados relativos aos hexágonos, tendo esta sido feita através da ponderação do número de pessoas das subsecções existente em cada 25000 m2

Dinâmicas internas

As assimetrias territoriais no concelho expressam-se também a nível da captação de novos residentes. Com base nas migrações relativamente a 2005, pode constatar-se que mais de 70% dos movimentos populacionais correspondem a mudanças de residência dentro do próprio concelho, com a Vila de São João da Pesqueira a evidenciar uma forte capacidade polarizadora.

Novos residentes no concelho de São João da Pesqueira | 2011

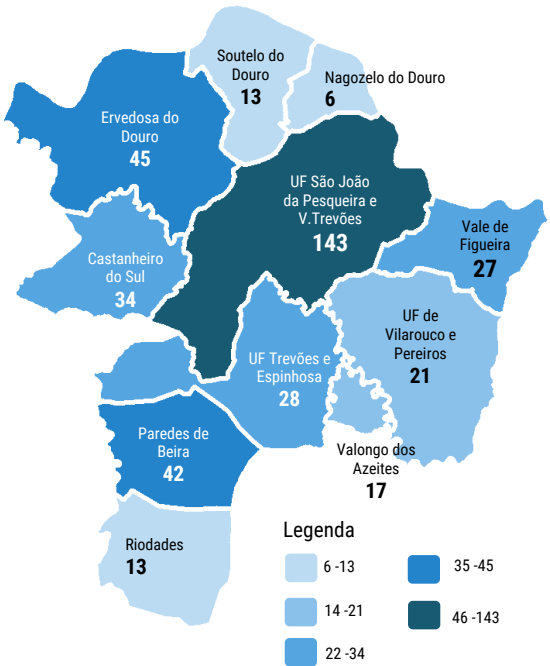


Fonte: INE, Censos, 2011

Entre 2005 e 2011, a União das Freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões captou cerca de 61% das migrações internas (entre freguesias do mesmo concelho) e 37 % das migrações externas (de outros concelhos e do estrangeiro).

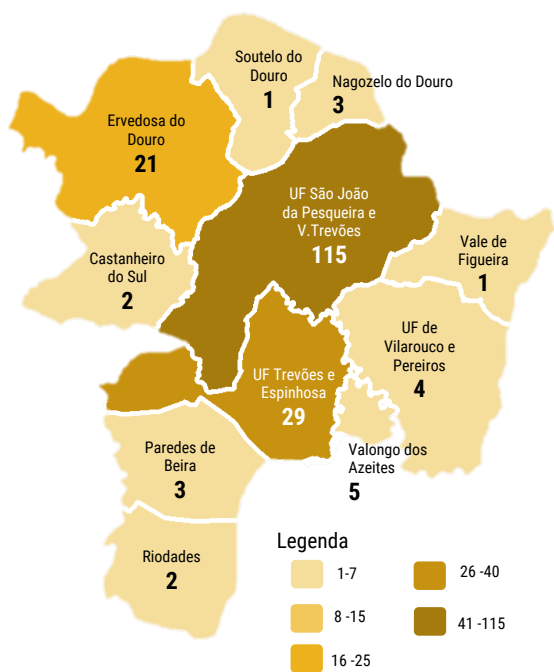
A freguesia ribeirinha de Ervedosa do Douro, embora em perda demográfica, tem conseguido atrair novos

Novos residentes externos por freguesia | 2011



residentes no plano externo e plano interno. Importa destacar a dinâmica de atração evidenciada pelas freguesias de Castanheiro do Sul e de Vale de Figueira, que assenta, quase na totalidade, em residentes que habitavam noutros concelhos.

Novos residentes internos por freguesia | 2011



Fonte: INE, Censos, 2011

Alojamentos e Famílias

As mais recentes estimativas populacionais colocam em evidência os desafios demográficos do concelho: Entre 1991 e 2018, o concelho terá perdido cerca de um quarto da sua população residente

Por outro lado, a leitura conjugada da variação do parque habitacional (alojamentos familiares clássicos) e da variação dos núcleos familiares (famílias clássicas) revela uma forte tendência para acumulação de um excedente habitacional na forma de alojamentos vagos e de segunda habitação.

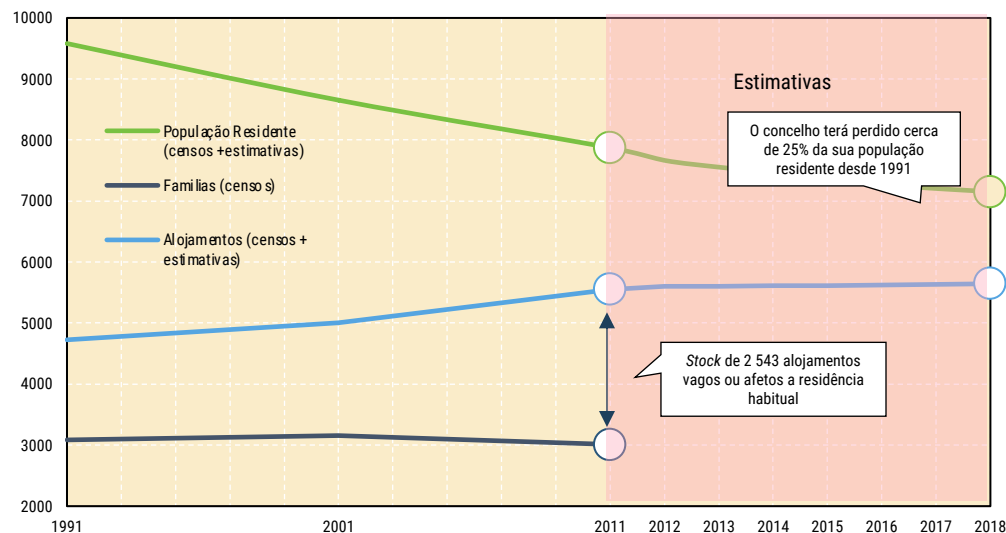
Entre 1991 e 2011, enquanto os alojamentos familiares crescem 10%, os núcleos familiares apresentam uma tendência contrária, reduzindo-se em cerca de 2,6%. O concelho que, em 1991, observava uma relação de 1,5 alojamento por cada núcleo família, apresentava, em 2011, um parque habitacional em que os fogos existentes excediam em 85% os núcleos familiares.

Apenas 54% deste alojamentos eram ocupados como residência habitual. Esta dinâmica é consistente com fenómenos migratórios em que os emigrantes (no estrangeiro ou noutros concelho) mantêm os seus vínculos ao concelho na forma de uma residência secundária.

Uma análise mais desagregada à escala da freguesia permite evidenciar algumas assimetrias internas na dinâmica habitacional. Estas são consistentes com as circunstâncias particulares da evolução demográfica mais recente do concelho, designadamente com a tendência de despovoamento das freguesias mais rurais, um quadro de crescimento e consolidação urbana da sua sede.

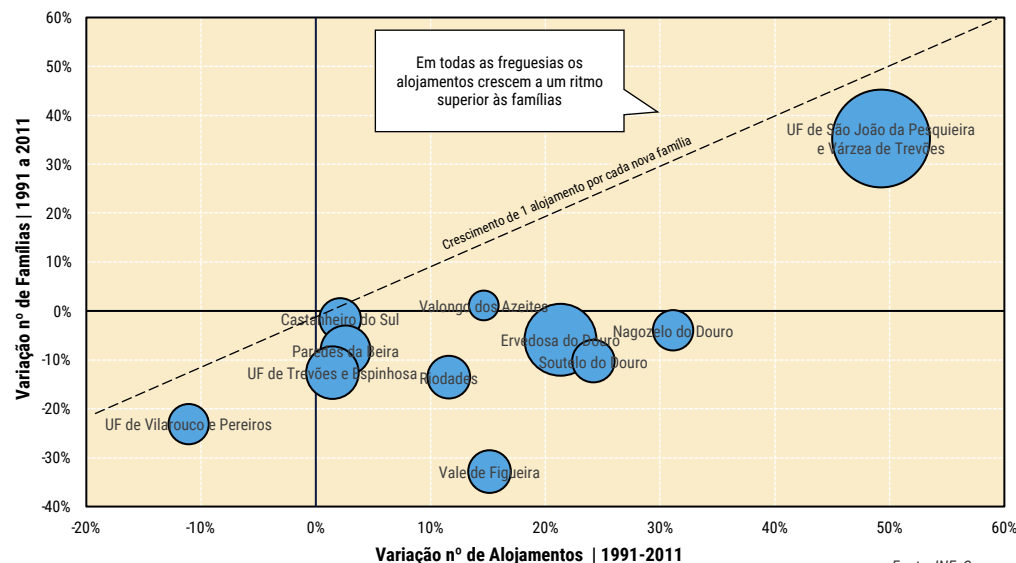
Enquanto que na UF de freguesias de São João da Pesqueira o crescimento dos alojamentos é consentâneo com o afluxo de novos residentes e crescimento dos núcleos familiares, nas restantes freguesias, com a exceção da UF de Vilarouco e Pereiros (que observou um decréscimo simultâneo dos alojamentos e das famílias), o crescimento do parque habitacional diverge da evolução demográfica (pessoas e famílias).

Evolução População, Famílias e Alojamentos



Fonte: INE, Censos, 2011 e Estimativas da população residente

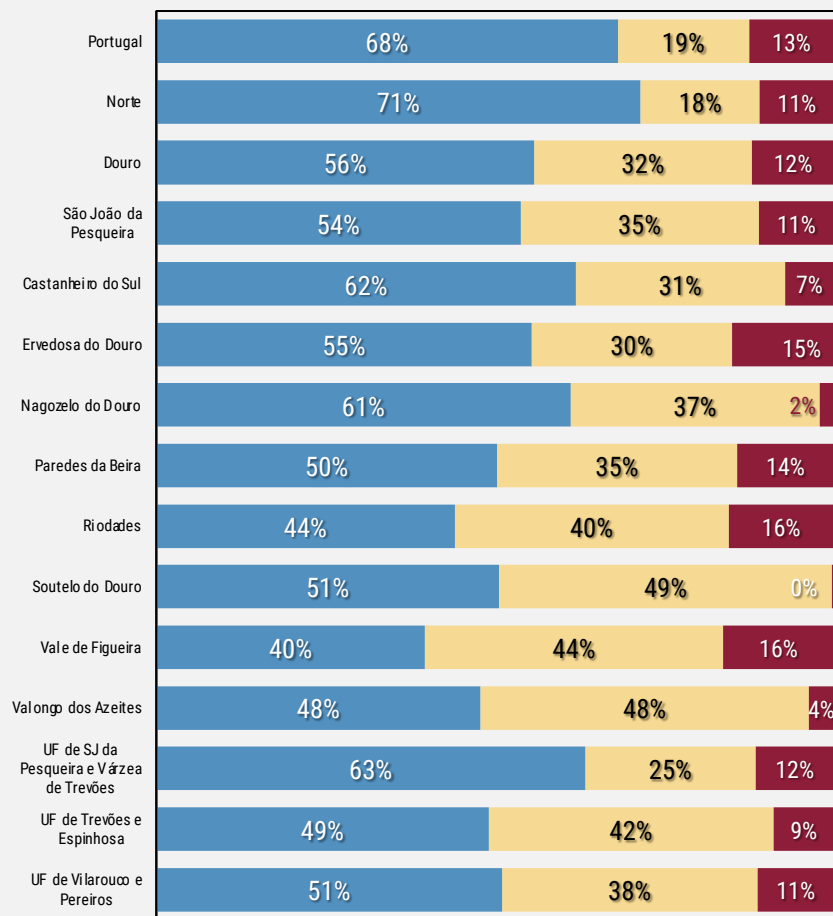
Evolução dos Alojamentos e das Famílias por freguesia | 2001 a 2011



Fonte: INE, Censos, 2011

Ocupação dos alojamentos familiares

Proporção de Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação | 2011



■ Residência habitual ■ Uso sazonal ou residência secundária ■ Vagos

Fonte: INE, Censos 2011

A distribuição das formas de ocupação dos alojamentos do concelho de São João da Pesqueira acompanha a distribuição verificada ao nível de NUTII Douro, e é consistente com elevado peso da residência secundária/sazonal a nível regional.

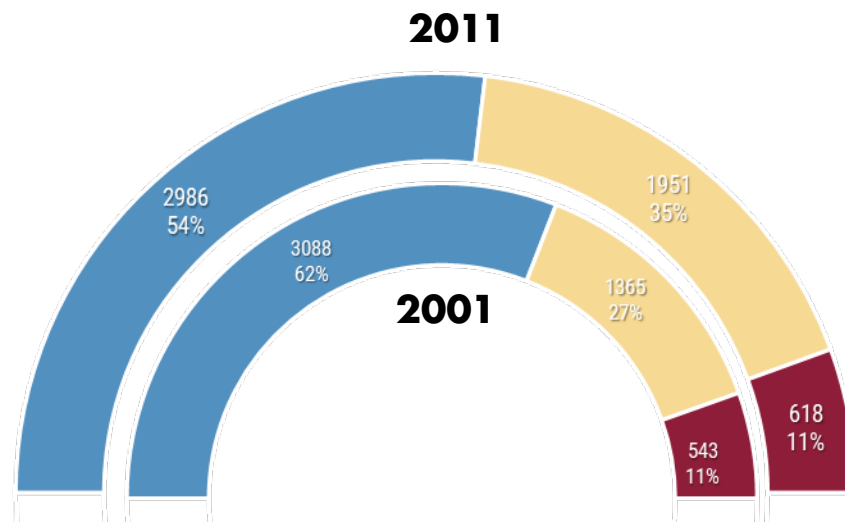
A tendência para o subaproveitamento dos recursos habitacionais acentuou-se na última década censitária. São João da Pesqueira dispunha, em 2011, de 2986 alojamentos de residência habitual (54% do total, uma redução de 3%, face 2001). Por outro lado, volume de alojamentos vagos e de segunda habitação

aumentou 43% e 14%, respetivamente, durante o mesmo período.

De entre as freguesias mais abandonadas (com representação dos alojamentos residência habitual abaixo dos 50%) destacam-se a UF de Trevões e Espinhosa, Vale de Figueira, Valongo dos Azeites e Riodades.

As freguesias mais habitadas (com peso superior ao do concelho em termos de residência habitual) correspondem à UF São João da Pesqueira e V. Trevões, Ervedosa do Douro, Nagoselo do Douro e Castanheiro do Sul.

Evolução dos Alojamentos por forma de ocupação | 2001 -2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Edificado

De acordo com os dados censitários, em 2011, o concelho de São João da Pesqueira apresentava um parque edificado composto por 5278 edifícios clássicos, concentrados maioritariamente nas UF de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões (20%) e na freguesia de Ervedosa do Douro (16%).

O parque habitacional apresenta uma relação de 1,05 alojamentos por edifício, rácio que indicia o predomínio da tipologia de habitação unifamiliar. O conjunto edificado é composto, essencialmente, por edifícios baixos (88% são

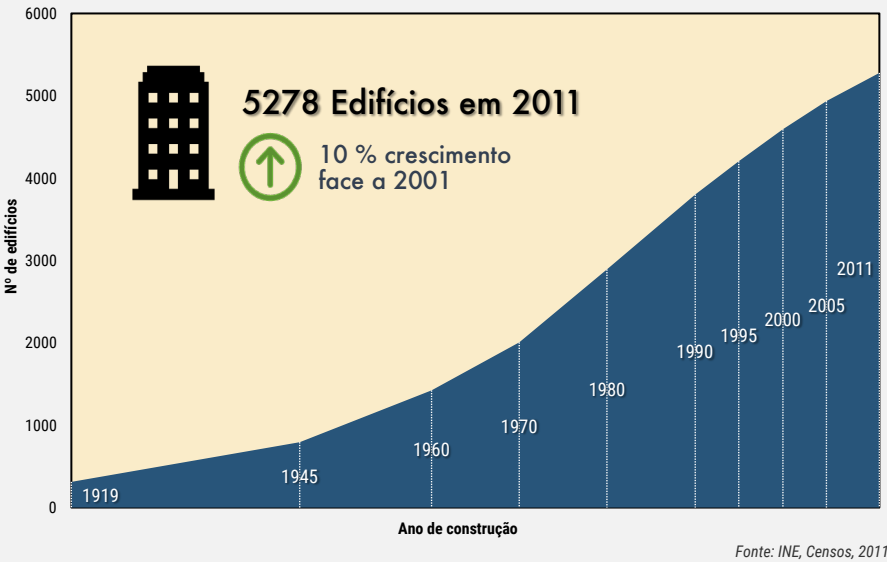
edifícios até dois pisos). Os edifícios de maior volumetria (mais de 2 pisos) concentram-se, na sua grande maioria nas áreas de construção mais recente dos principais aglomerados urbanos do concelho, nomeadamente na UF de São João da Pesqueira (particularmente na freguesia sede do concelho), onde a construção vertical foi mais representativa nas ultimas décadas

O período de maior crescimento do parque edificado do concelho de São João da Pesqueira ocorre no último quartel do séc. XX, impulsionado pela vitalidade que o sector da

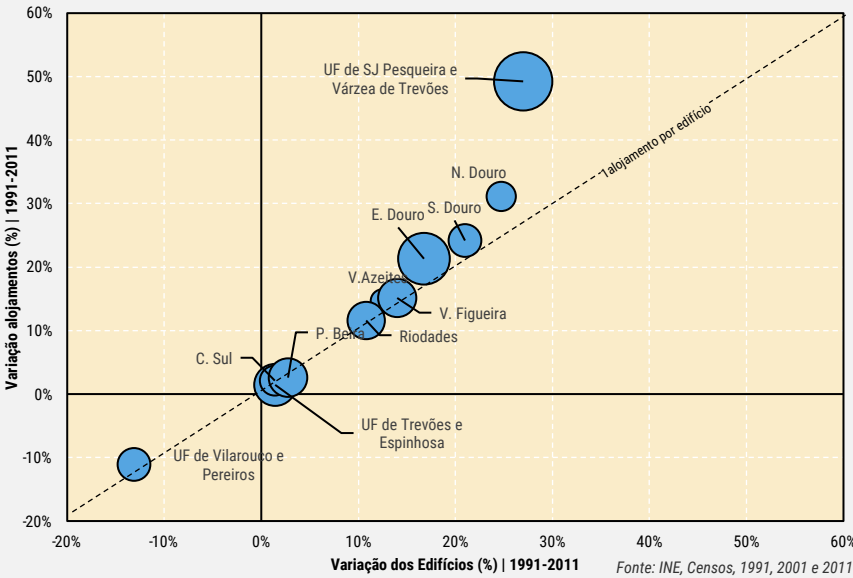
construção registava então um pouco por todo o País (cerca de 62% dos edifícios têm uma data de construção posterior a 1970).

A idade média dos edifícios do concelho é de cerca de 39 anos. Fruto de um maior dinamismo urbanístico, impulsionado sobretudo por uma atratividade residencial, a UF de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões apresenta uma idade média do edificado de cerca 34 anos, o que atesta o carácter relativamente mais recente do seu parque habitacional.

Edifícios clássicos por época de construção | 2011



Variação dos alojamentos e edifícios | 1991 a 2011



Produção habitacional

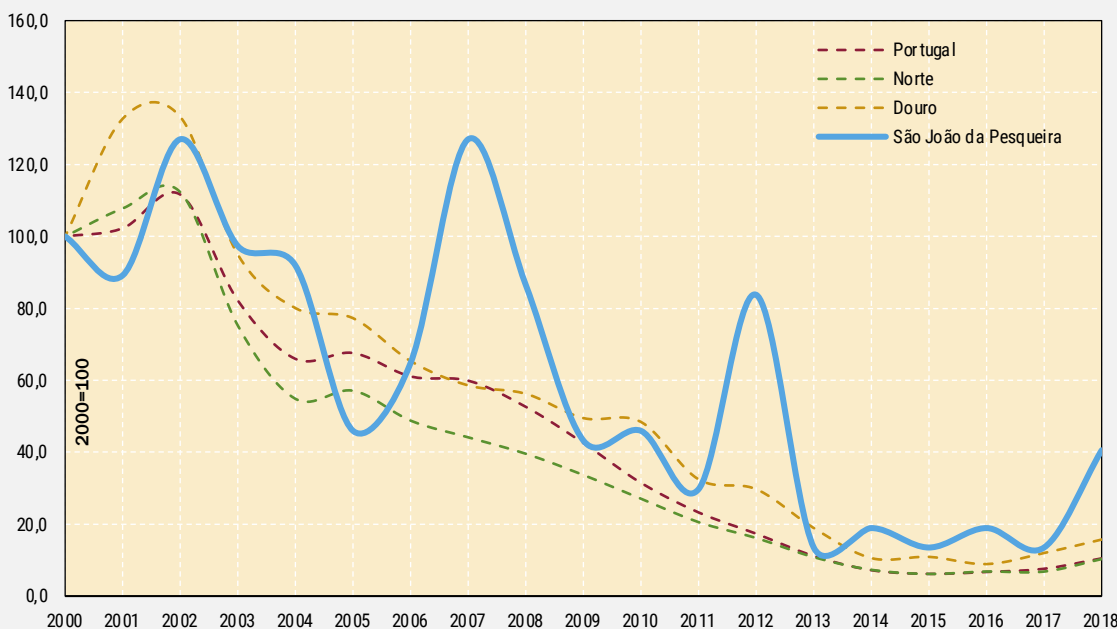
Entre 2000 e 2018, o stock habitacional do concelho de São João da Pesqueira foi reforçado em 426 novos fogos. A habitação familiar produzida no concelho, durante este período corresponde a 3% do total dos fogos concluídos na região do Douro.

A tendência geral é de redução da dinâmica de produção habitacional no concelho, apesar de algumas oscilações marcadas por períodos de grande expansão construtiva sucedidos por períodos de forte quebra.

O padrão de produção habitacional é bastante condicionado pelas alterações de conjuntura económica. Os impactes negativos da crise das dívidas soberanas, particularmente severos no setor da construção e do imobiliária, começam a ser sentidos com maior incidência a partir de 2007. Assiste-se a uma retração na produção habitacional, tendência que aliás que acompanha as dinâmicas observadas nas regiões do Douro e do Norte e também no País.

A produção de nova habitação no concelho está muito dependente da iniciativa privada. A construção nova representa cerca de metade dos novos fogos, ainda que a reabilitação urbana tenha dado um contributo importante para a consolidação recente do parque habitacional: cerca de 1 terço dos novos fogos de habitação familiar resultam de obras de ampliação, alteração ou reconstrução, valor que está bastante acima da média da região do Douro, Norte e País.

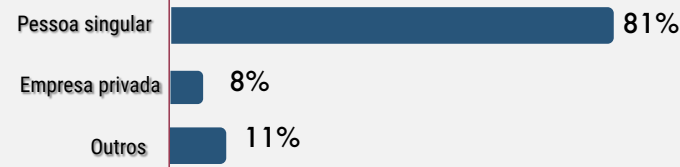
Índice do nº de fogos concluídos para habitação familiar | 2000 a 2018



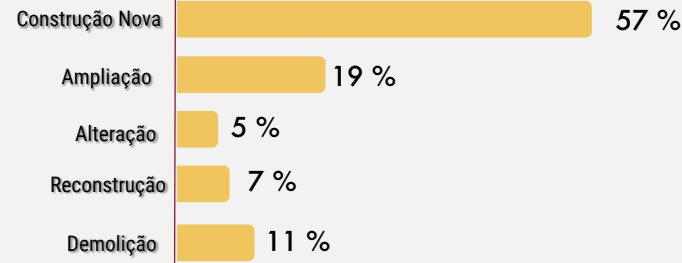
Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas (1995 a 2011)

Edifícios concluídos para habitação familiar | de 1995 a 2018

Por promotor



Por tipo de obra



Condições de habitabilidade

As últimas décadas foram marcadas por uma melhoria global das condições de habitabilidade no concelho. Observou-se um decréscimo significativo (-85%) do número de alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado).

Não obstante, persistem no território situações de famílias a habitar em núcleos precários para as quais é fundamental encontrar uma solução habitacional condigna.

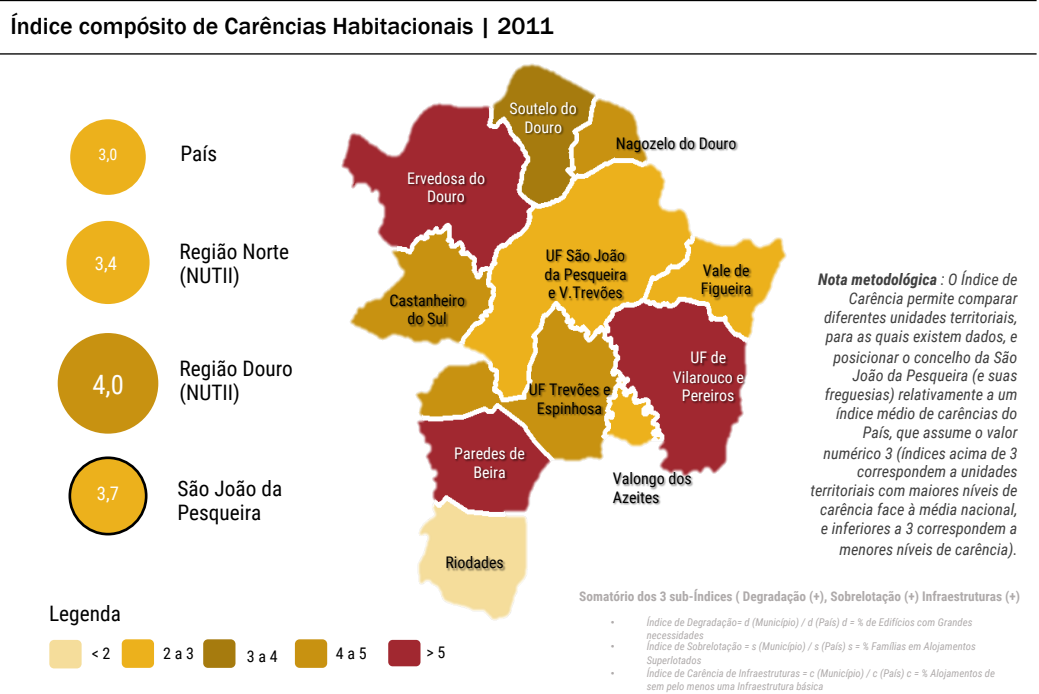
Condições de habitabilidade dos edifícios e alojamentos		
Indicador	Valor 2011	Var. 2001 -2011
Com necessidade de reparação	1724	-20%
Pequenas reparações	958	-7%
Reparações médias	592	-3%
Grandes reparações	174	-66%
Muito degradado	135	-59%
Alojamentos Não Clássicos	2	-85%
Prop. de alojamentos familiares s/ pelo menos uma inf. Básica	3	-79%
Alojamentos Sobrelotados	242	-50%

Apesar das melhorias, o retrato obtido em 2011 através dos dados censitários revela a persistência de carências habitacionais de natureza qualitativa, particularmente no que diz respeito ao estado de degradação dos edifícios, a situações de sobrelotação e a casos de carência de infraestruturas básicas nos alojamentos.

Partindo da definição de um índice de carências (ver nota metodológica), verifica-se que o concelho São João da Pesqueira apresenta um nível global de

carências mais elevado, quando comparado com o referencial nacional e regional, mas que se compara favoravelmente face à média da região do Douro.

Internamente, existem contudo especificidades territoriais que importa relevar: as freguesias de Ervedosa do Douro, Paredes de Beira e UF de Vilarouco e Pereiros apresentavam um parque habitacional com maiores fragilidades. Já Riodades, São João da Pesqueira e V. Trevões, Vale de Figueira e Valongo dos Azeites possuem um parque habitacional menos carenciado face à média nacional



Fonte: INE, Censos 2011

Mercado imobiliário

De acordo com os mais recentes dados censitários, são cada vez mais os proprietários no concelho com encargos relativos à aquisição da sua habitação. Em 2011, registavam-se 568 proprietários nesta situação, um aumento de 65% face a 2001

O crescimento do número de proprietários com estes encargos é acompanhado pela subida do seu valor médio mensal. O valor médio mensal que um agregado familiar tinha de suportar com a aquisição de habitação situava-se nos 201 €, em 2001. No espaço de uma década, este valor observou um aumento expressivo de 93%, cifrando-se, em 2011, nos 387,9 €.

Este aumento do número de famílias com encargos relativos à habitação própria no concelho traduz a crescente financeirização do setor, particularmente as condições altamente favoráveis à aquisição de casa decorrentes de uma política de crédito à habitação com baixas taxas de juro.

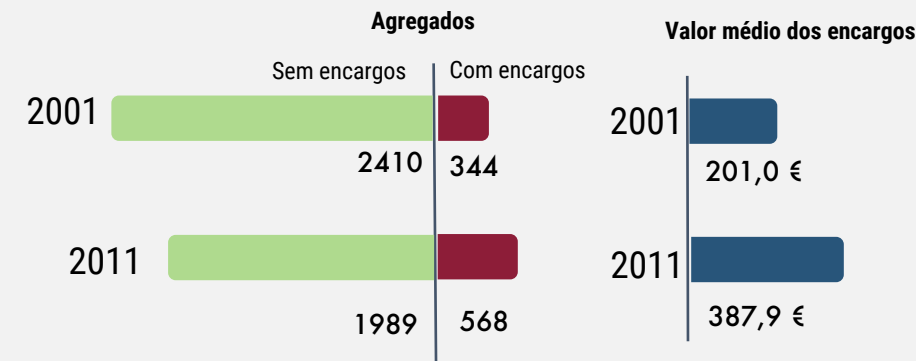
Em 2006, assiste-se a um crescimento substancial dos níveis de endividamento perante a habitação das famílias do concelho. O crédito à habitação no concelho apresenta uma trajetória de convergência com a realidade regional (Douro e região Norte), sendo no entanto uma realidade

menos presente no concelho comparativamente com o País.

O crescimento das camadas da população com encargos relativos à aquisição de habitação traduz um mercado de aquisição relativamente dinâmico e com capacidade de responder à crescente procura pelo território, em particular na sede de concelho.

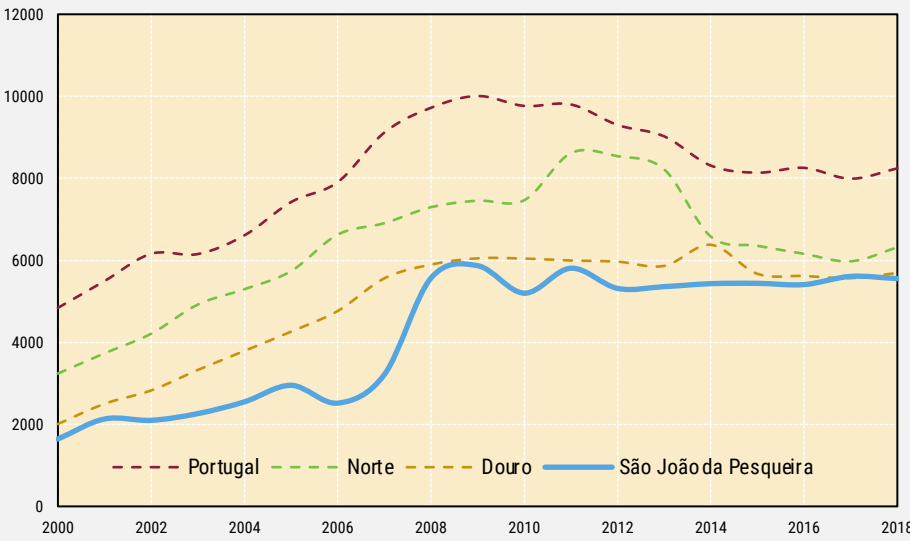
Todavia, esta dinâmica de endividamento coloca as famílias do concelho mais expostas e vulneráveis a eventuais problemáticas habitacionais relacionadas com situações de insolvência, sobretudo atendendo ao possível cenário de retração dos rendimentos familiares resultante do contexto de crise pandémica COVID-19.

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



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Evolução do crédito à habitação por habitante (€)



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

Mercado imobiliário

aquisição

A dinâmica de compra e venda de prédios na região do Douro é polarizada pelos principais centros urbanos regionais: Lamego e Vila Real concentram a cerca de um terço do total de contratos celebrados desde 2004

O concelho de São João da Pesqueira apresenta, não obstante, um mercado de compra e venda de prédios (urbanos e rústicos e mistos) com relativo dinamismo no contexto regional. Desde 2004, o concelho vem registando uma média anual de 280 novos contratos de compra e venda, valor que se compara favoravelmente com a dinâmica observada na maioria dos concelhos vizinhos, designadamente Sernancelhe (190), Tabuaço (192) e Penedono (134).

Considerando os valores publicados pelo INE, no primeiro trimestre de 2020, as habitações foram adquiridas no concelho a um preço mediano 366€/m², valor 37% mais baixo comparativamente ao valor mediano praticado no conjunto da região do Douro (572€).

Importa no entanto sublinhar o efeito de alguns fatores de desvalorização do

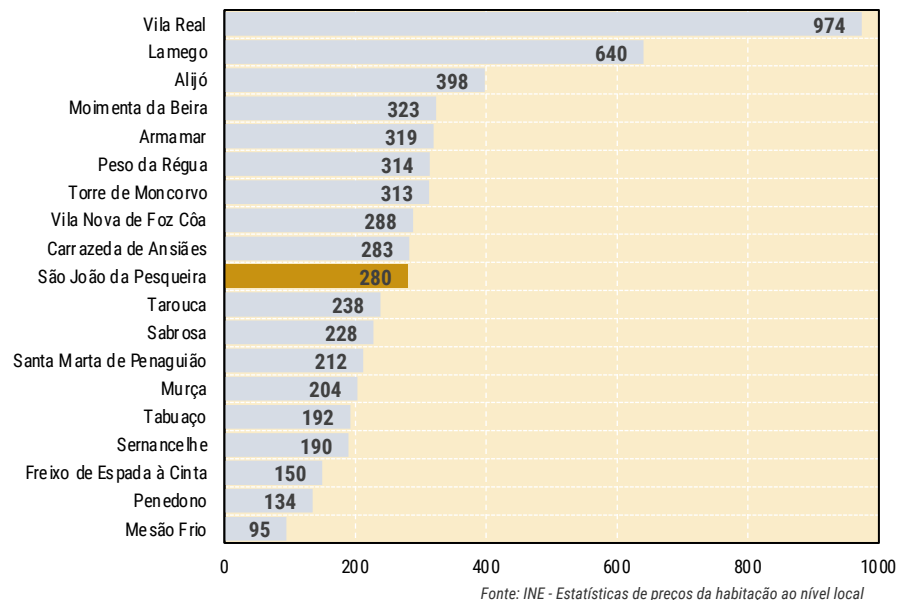
património imobiliário na formação dos preços de aquisição, nomeadamente o mau estado de conservação e o grau vetustez que caracterizam grande parte do parque habitacional do concelho e que tendem a baixar os preços de venda final das habitações.

Por outro lado, importa assinalar a subida em 47% dos preços de o mercado de aquisição em São João da Pesqueira desde 2016.

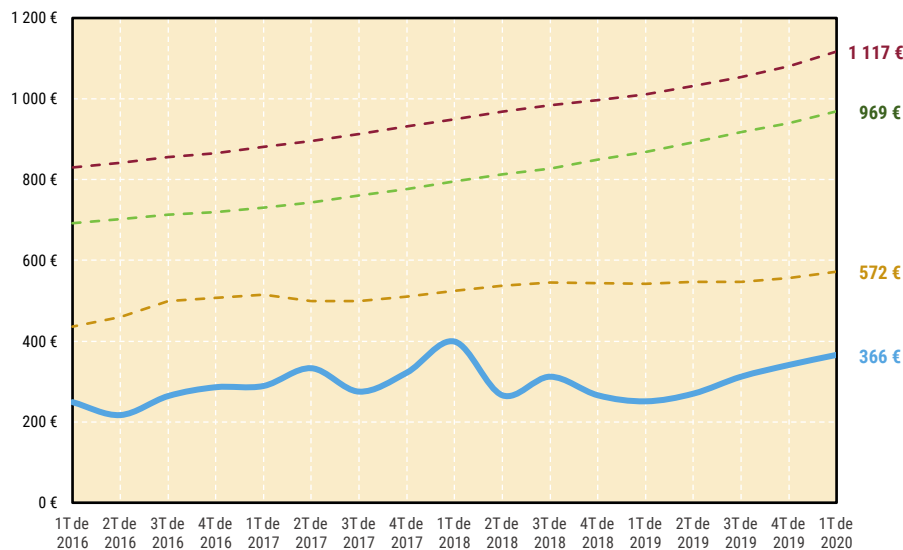
Estes preços, que incluem as aquisições de moradias, apartamentos novos e já existentes, apesar de algumas oscilações, apresentam uma trajetória de crescimento relativamente constante ao longo dos trimestres.

O aumento consolidado dos preços do mercado das vendas no concelho acompanha a subida dos preços dos imóveis verificada a nível nacional (35%) e regional (31%).

Média anual de contratos de compra e venda de prédios | 2004 a 2018



Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares | 2016 a 2020



Mercado imobiliário

arrendamento

O mercado de arrendamento tem pouca expressão no concelho de São João da Pesqueira. Em 2011, somente 8% dos alojamentos de residência habitual eram ocupados por famílias em situação de arrendamento ou subarrendamento, valor manifestamente reduzido, apesar da ligeira subida face a 2001 (+ 5 arrendatários, 2,6%)

Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados pelos próprios proprietários, continuam a corresponder à grande maioria das situações (86%), evidenciando um mercado habitacional que favorece a opção compra face ao segmento de arrendamento.

A última década censitária é também marcada pelo crescimento da proporção de alojamentos ocupados em situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho.

Em 2011, esta forma de ocupação correspondia a 8% do total (3% em 2001), o que, sem prejuízo da distância temporal entre o recenseamento habitacional e a atualidade, sinaliza uma tendência para a precarização das famílias do concelho no plano habitacional.

O mercado de arrendamento é relativamente recente: cerca de 54% dos

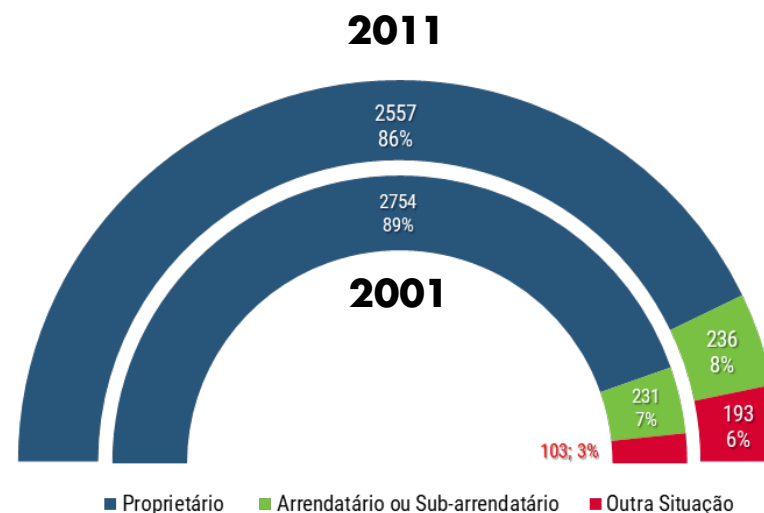
contratos de arrendamento no concelho foram celebrados entre 2006 e 2011.

Os dados censitários captam as alterações induzidas nas dinâmicas de arrendamento pelas reformas efetuadas neste segmento habitacional. Os alojamentos com contratos de arrendamento celebrados antes de 2001 (corresponde a cerca de um terço do total dos contratos de arrendamento ativos em 2011) caracterizam-se por rendas baixas, muitas delas abaixo dos 50€.

Muitos destes contratos, celebrados antes de 1991 encontravam-se protegidos por uma legislação que garante o direito de transmissibilidade do contrato e a manutenção das rendas congeladas a níveis baixos.

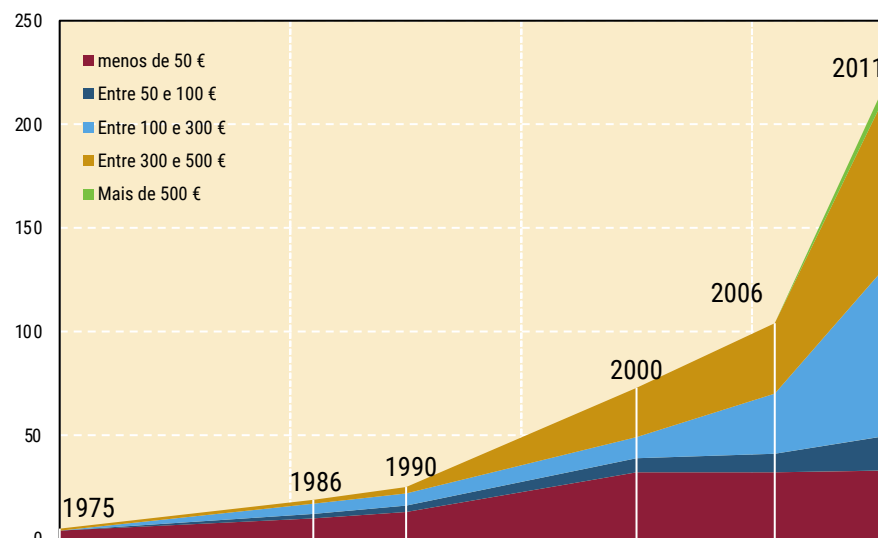
Desde então, observa-se uma mudança de paradigma e os novos contratos celebrados traduzem já uma realidade distinta. As alterações introduzidas pelas novas regras, que liberalizaram o controlo das rendas, permitiram atualizações aos valores cobrados pelos senhorios. Deste modo, os novos contratos de arrendamento celebram-se com valores cada vez mais elevados, notando-se um significativo crescimento das rendas nos escalões entre os 100 e 300€ e entre os 300 e 500€

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade



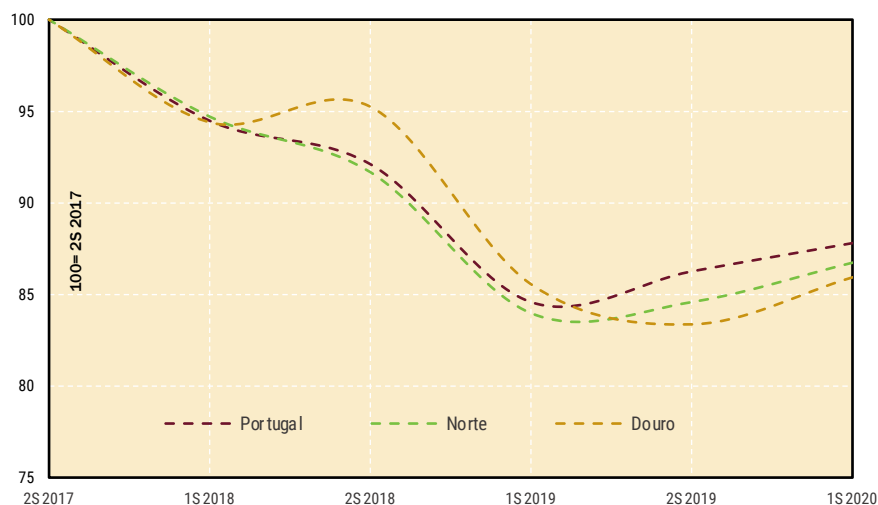
Fonte: INE, Censos, 2011

Alojamento clássicos arrendados, por escalão de encargos com a renda e por ano do contrato



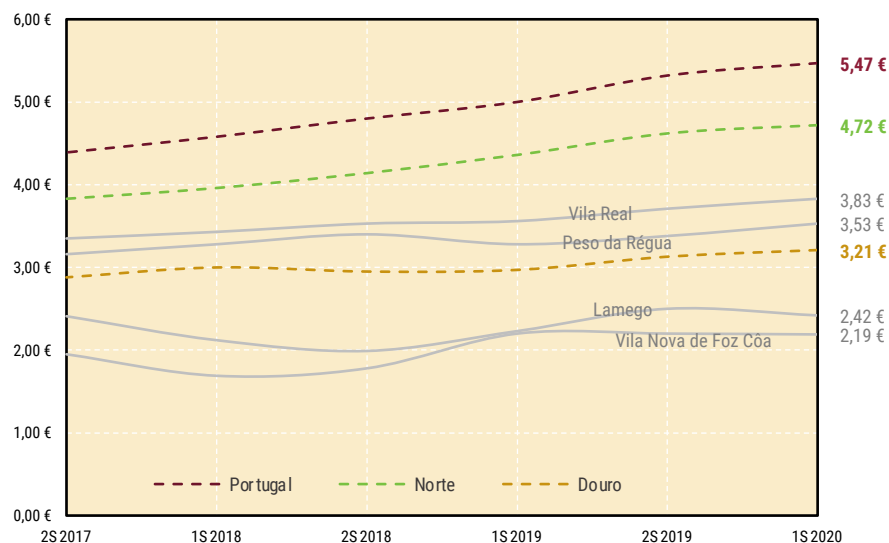
Fonte: INE, Censos, 2011

Valor Índice dos novos contratos de arrendamento | 2S 2017 a 1S 2020



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

Valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares | 2016 a 2020



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

Mercado imobiliário

Arrendamento

À data da elaboração do presente diagnóstico não se encontravam publicados dados oficiais relativos ao mercado de arrendamento concelhio (nº de novos contratos e valores mediano de rendas), facto que impossibilita uma leitura da dinâmica concelhia e respetivo posicionamento face ao mercado regional e nacional.

Importa assinalar algumas tendências do mercado regional que evidenciam algumas das debilidades no setor do arrendamento, transversais a muitos dos concelhos da região.

A diminuição do número de novos contratos de arrendamento, conjugada com o aumento do valor médio das rendas, sugere um mercado com dificuldades em contrapor uma oferta de arrendamento que responda adequadamente à procura residencial pelo território.

À escala concelhia, a escassez de habitações para arrendar é notória, sendo que as que existem apresentam preços que implicam taxas de esforço incomportáveis para o poder de compra local.

O fraco dinamismo do mercado de arrendamento local dificulta a estruturação de uma oferta habitacional adequada às novas lógicas de procura habitacional, sobretudo num quadro de revalorização das amenidades associadas ao universo rural

por parte de muitas famílias, especialmente as jovens, que se conjuga favoravelmente com o crescente protagonismo do teletrabalho nas novas dinâmicas laborais.

Apesar de existir o stock de alojamentos vagos no concelho, verifica-se uma grande relutância dos proprietários em colocar as suas habitações no mercado de arrendamento.

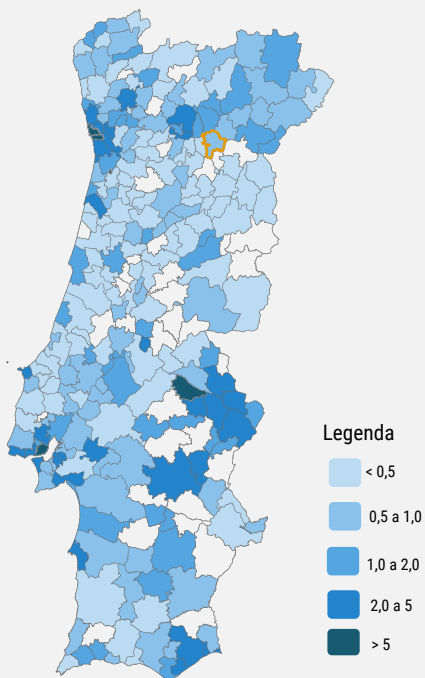
Para esta escassez contribuem, entre outros fatores, as baixas perspectivas de rentabilidade que o mercado de arrendamento atualmente oferece, bem como o desinteresse por parte dos proprietários (ou herdeiros) de imóveis em recuperar edifícios onde não residem, devido aos elevados custos que isso acarreta.

A superação dos bloqueios e constrangimentos do mercado habitacional está muito dependente de uma política pública local, quer através de programas internos, quer através de programas de âmbito nacional.

Esta dinamização não pode estar dissociada de uma aposta na valorização global do ambiente urbano, promovendo uma utilização mais eficiente dos recursos habitacionais existentes, através da mobilização dos proprietários para a reabilitação do imóveis vagos ou devolutos.

Oferta habitacional - habitação de interesse social

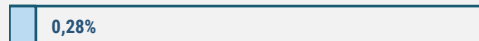
Peso da Habitação de interesse social no parque habitacional | 2015



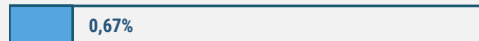
Portugal



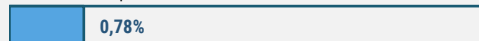
Norte



Douro



São João da Pesqueira



■ % de fogos de habitação social no parque habitacional

Meta
NGPH
(2024)

5,0%

Um dos objetivos firmados na NGPH é o de aumentar o peso da habitação de interesse social na globalidade do parque habitacional. De facto, de acordo com dados de 2015, a Habitação social tem um peso muito reduzido no parque habitacional nacional, representando apenas 2,0% do total de alojamentos familiares clássicos, menos de metade da meta de 5%, fixada para 2024.

Em São João da Pesqueira, a habitação social tem também pouca expressão, representando apenas de 0,8 % de todos os fogos habitacionais do concelho. Embora acima da realidade regional (Douro), a habitação social no concelho não é suficiente para uma resposta efetiva às carências habitacionais verificadas.

Não obstante, o Município de S. João da Pesqueira, com vista a colmatar as necessidades habitacionais das famílias de menores recursos económicos, e que não têm possibilidade de recorrer ao mercado normal de arrendamento, dispõe de Habitações Sociais sitas no concelho, designadamente:

- Antigo "Bairro de Cidrô" - S. João da Pesqueira [29 habitações sociais]
- Rua do Caneiro – S. João da Pesqueira [5 habitações sociais]
- Rua Dr. Luís Maria Tavares – Ervedosa do Douro [8 habitações sociais]
- Rua do Rossio – Sarzedinho, Ervedosa do Douro [1 habitação social].

De referir que os 3 bairros sociais são constituídos por moradias unifamiliares e as intervenções nas habitações são

realizadas mediante o pedido dos arrendatários. Com base nos questionários dirigidos a estes beneficiários, verifica-se que as necessidades de intervenção são significativas, nomeadamente:

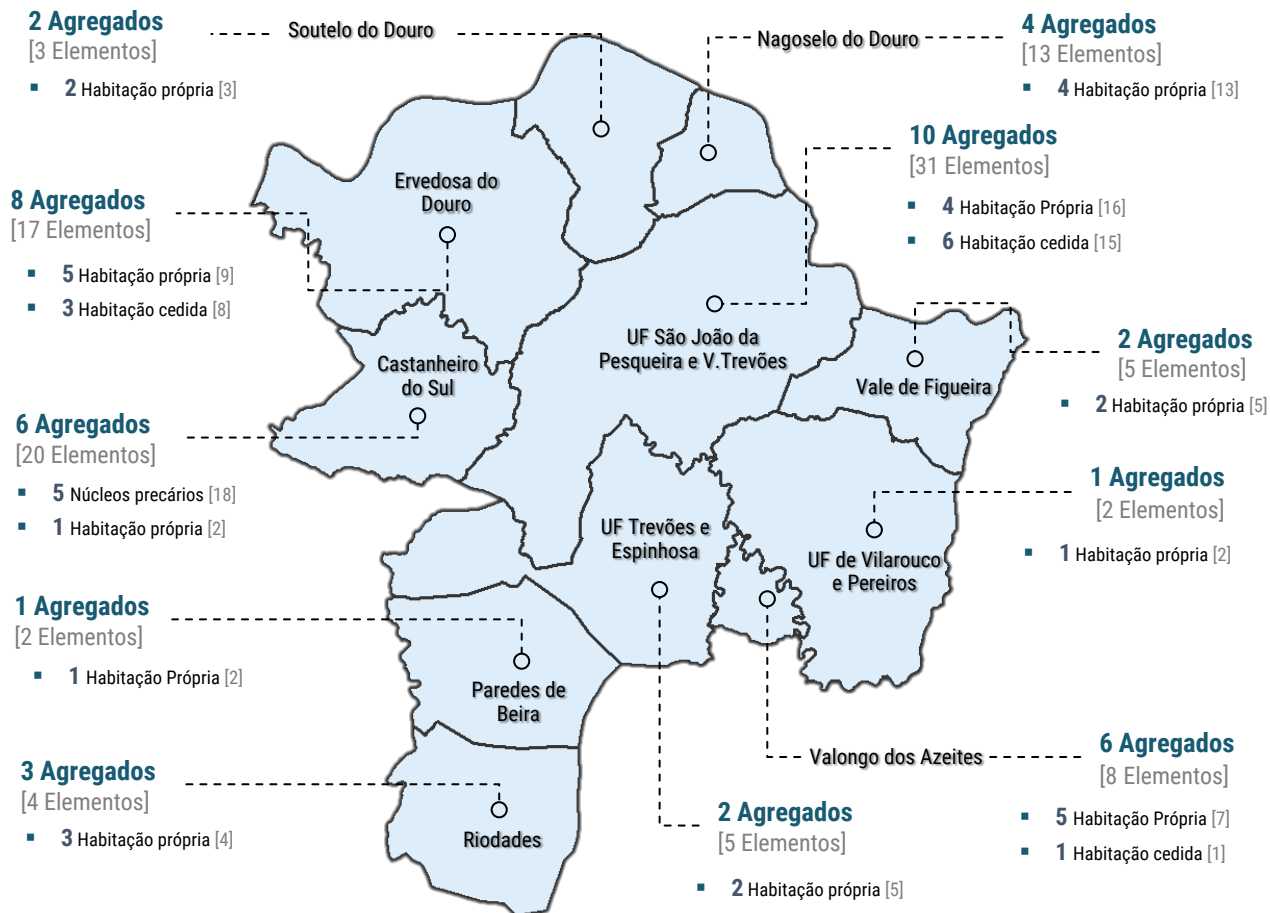
- substituição de telha e colocação de isolamento térmico na maioria delas;
- substituição de estores;
- substituição/reparação de janelas;
- pinturas no interior e exterior;
- substituição de alcatifa nos quartos por mosaico;
- substituição de peças sanitárias, entre outros.

Dado que as intervenções já são asseguradas pelo Município, não se prevê candidatura ao 1.º Direito, acrescendo o fato de não serem consideradas habitações indignas.



Famílias em condição indigna

Carências habitacionais no Município



Por condição indigna



Precariedade em núcleos precários (situação específica)

Insalubridade e Insegurança



45 Famílias Sinalizadas

O município de São João da Pesqueira adotou uma postura proativa, procurando obter um retrato atualizado da extensão, magnitude, diversidade e expressão territorial das carências habitacionais no concelho.

Garantindo uma ampla cobertura territorial, os serviços municipais, em articulação com as Juntas de Freguesia e IPSS com resposta social efetiva no concelho, procederam a um levantamento no terreno das situações de carência habitacional.

No âmbito destes trabalhos, foi possível apurar a existência de 45 situações de famílias em carência habitacional no concelho, com enquadramento direto nas condições de acesso ao apoio do programa 1º Direito. Estas sinalizações dizem respeito a famílias com baixos rendimentos que condicionam o acesso a uma habitação condigna.

Destaca-se a sinalização de 5 agregados pertencentes à comunidade de etnia cigana residente na freguesia de Castanheiro do Sul. Estas famílias habitam em construções abarracadas (núcleos precários), sem as mínimas condições de habitabilidade.

O diagnóstico permitiu a identificação de uma dezena de agregados cuja situação habitacional é caracterizada pela informalidade e transitoriedade. Estas pessoas e famílias reportam situações de insalubridade e insegurança nas habitações onde residem, a maior parte cedidas por terceiros.

Todavia, a degradação do edificado ocorre sobretudo em habitações ocupadas pelos próprios proprietários. Trata-se de agregados de perfil maioritariamente envelhecido, cujos baixos rendimentos não permitem a realização das obras de reabilitação de que estes imóveis carecem.

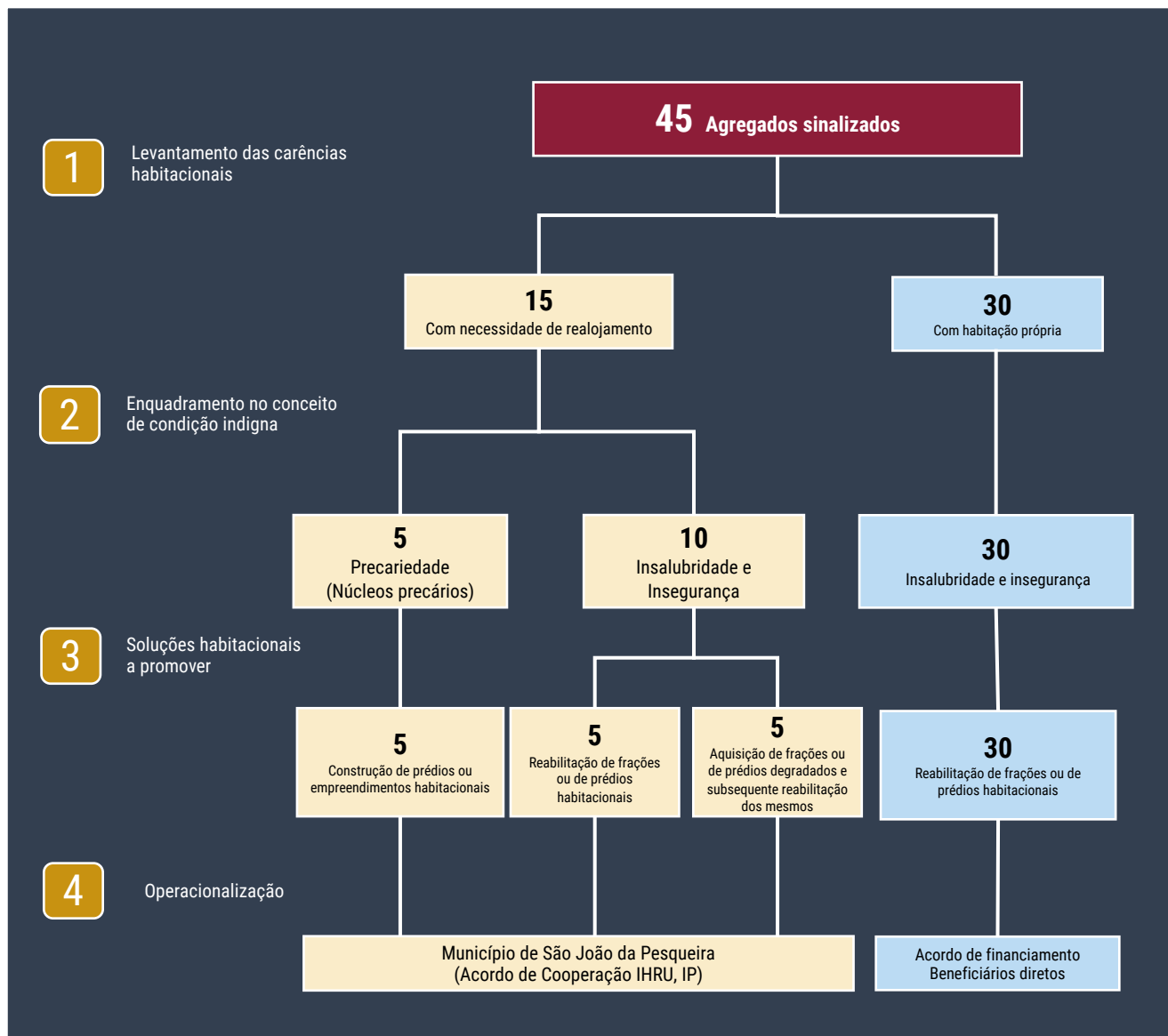
Quadro de referência das carências habitacionais graves

A situação atual reforça a necessidade de robustecer os meios e recursos municipais, ampliando o número de beneficiários de habitação social.

A consolidação de uma bolsa dinâmica de fogos, no sentido de garantir uma resposta social às famílias mais carenciadas do concelho, adquire uma importância estratégica acrescida no atual contexto. Em especial, atendendo ao cenário prospetivo que aponta para o agravamento das situações de precarização habitacional, associadas aos efeitos negativos induzidos pela pandemia da Covid-19 no tecido económico e nos rendimentos da população.

Sem desvalorizar as carências associadas às falhas no mercado habitacional, bem como as dificuldades de canalizar investimento para a reabilitação do parque habitacional privado, o quadro de referência aqui apresentado focaliza-se nas carências habitacionais graves.

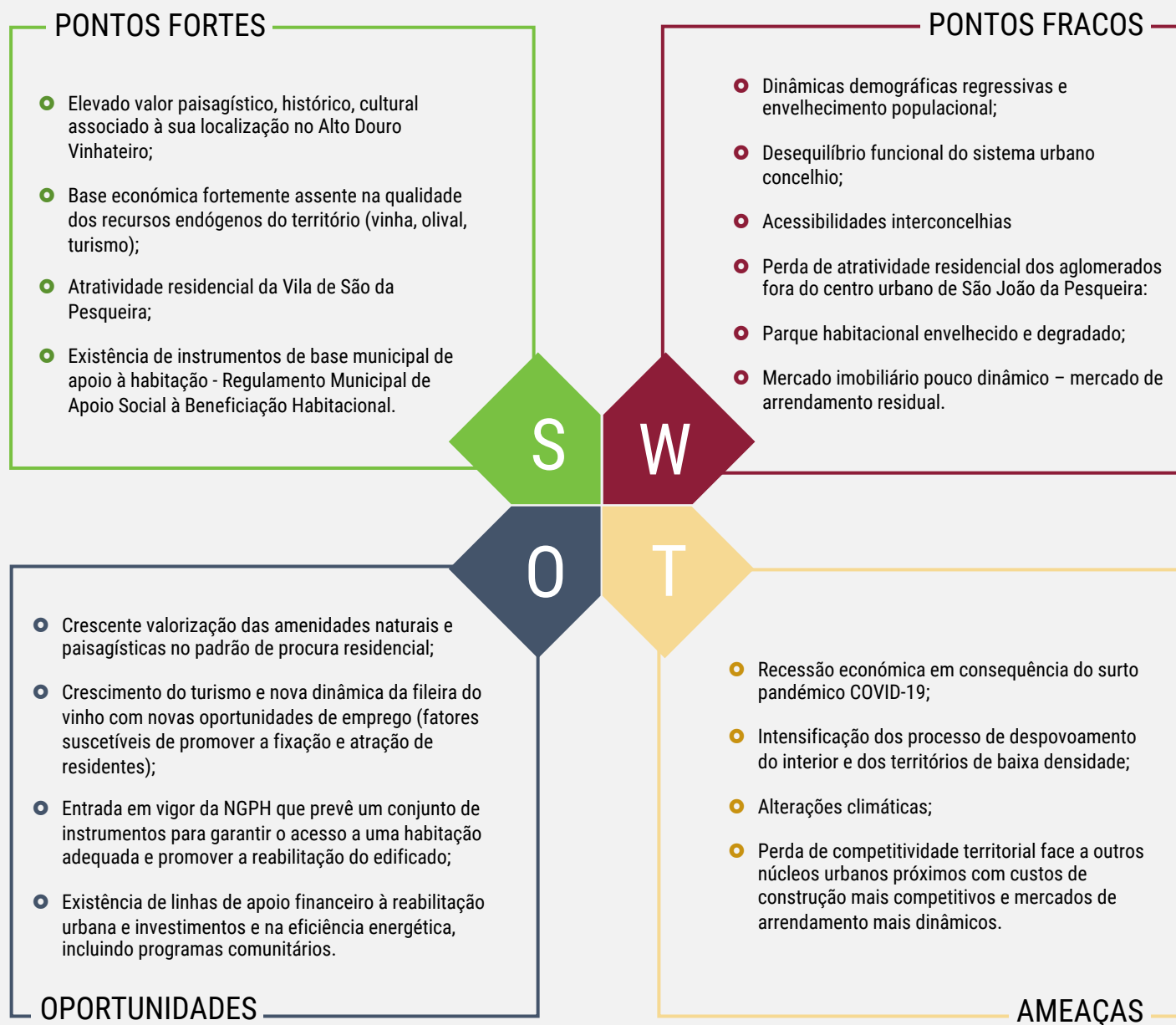
Nesse sentido, e atendendo ao objetivo central da ELH, sistematiza-se uma matriz diagnóstica que contempla a procura habitacional por parte de agregados a viver em condições indignas, isto é: *peças ou famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*, conforme disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



Análise SWOT

A leitura dos elementos desenvolvidos no diagnóstico local permite identificar as características no quadro interno concelhio, traduzidas nos principais pontos fortes e pontos e pontos fracos, bem como compreender as principais tendências externas, consubstanciadas nas oportunidades e ameaças.

A sistematização destes elementos contribui para a definição dos principais desafios que se colocam ao concelho de São João da Pesqueira e que orientam a estruturação dos eixos estratégicos de intervenção que conduzam à sua superação.





3

**Estratégia de
Intervenção**

Dos Desafios à Visão

As necessidades habitacionais no concelho traduzem problemáticas específicas do setor, mas também desafios de caráter mais transversal, que se cruzam com os desafios da baixa densidade e que se constituem como importantes vetores de degradação física do parque habitacional do concelho e do surgimento de novas e mais graves situações de carência.

O quadro diagnóstico de referência é fortemente determinado pelas dinâmicas de despovoamento e de envelhecimento da população residente, bem como pela persistência de assimetrias territoriais que têm condicionado o desenvolvimento socioeconómico do concelho. A dinâmica habitacional revela igualmente desequilíbrios internos na dinâmica de desenvolvimento territorial.

O diagnóstico realizado revela um concelho a 2 velocidades: enquanto que a vila de São João da Pesqueira (sede de concelho) afirma-se na sua vocação urbana e residencial, captando e fixando novos residentes, as restantes freguesias apresentam menores níveis de atratividade, encontrando-se em processo de despovoamento.

A estes fatores junta-se uma perspetiva económica que, no curto médio prazo, é ameaçada por fatores exógenos, como surto pandémico COVID-19, cujos impactos se traduzem ao nível da fragilização económica das populações e da sua precarização em várias dimensões da vida social,

designadamente no plano habitacional. Nesse sentido, a matriz de intervenção estratégica define essencialmente um espaço temático de atuação que possa responder adequadamente aos seguintes desafios:

- ❑ **Dar resposta aos pedidos de apoio habitacional às famílias do concelho**
- ❑ **Promover os equilíbrios internos**
- ❑ **Atrair investimento privado para a reabilitação do tecido urbano**

A visão consagrada procura conjugar o acesso à habitação com a atratividade urbana, articulando-se estrategicamente com o desafio de maior transversalidade de criar territórios sustentáveis, coesos e competitivos.

Habitar - São João da Pesqueira 2026

Um território atrativo com habitação condigna e acessível para todos.

Esta visão sustenta-se em 4 objetivos estratégicos que se operacionalizam através de ações concretas.

Os Objetivos Estratégicos

Objetivo Estratégico 1 – Alargar os beneficiários de habitação social no concelho.

Este objetivo traduz necessidade de alargar aos beneficiários de habitação social aos agregados em grave carência identificados no diagnóstico.

Para o efeito, o município promoverá o aumento do stock de fogos através da requalificação/refuncionalização do património existente e da construção de novas soluções de habitação social, nomeadamente para famílias residentes em núcleos precários.

Objetivo Estratégico 2 – Dinamizar o mercado habitacional e reabilitação urbana.

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.

Ao município cabe o papel de agente dinamizador, criando as condições favoráveis à colocação do excedente habitacional (fogos vagos e/ou devolutos) no mercado de arrendamento a preços comportáveis, sobretudo a partir de uma estratégia que privilegie a reabilitação.

Objetivo Estratégico 3 – Capacitar os atores locais para a concretização da ELH

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

a reabilitação do edificado no âmbito das ARU/ORU.

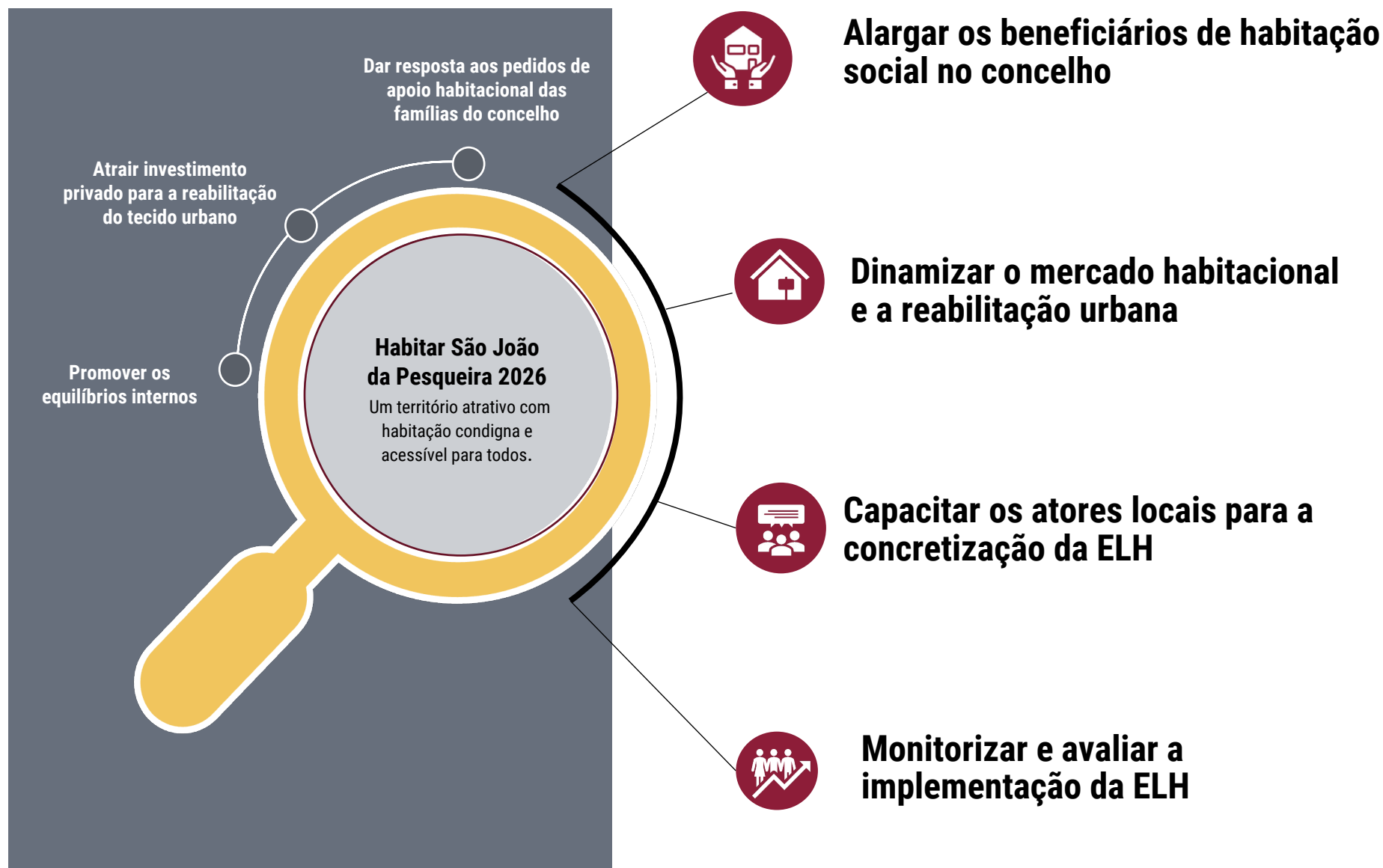
Paralelamente, o município assumirá, junto dos atores locais, uma postura pró-ativa, divulgando os mecanismos de apoio existentes.

Objetivo Estratégico 4 – Monitorizar e avaliar a implementação da ELH

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

O funcionamento desta estrutura, bem como as suas tarefas e indicadores e metas a monitorizar, será objeto de uma descrição mais detalhada no **capítulo 5 Monitorização e Avaliação**.

Estratégia de Intervenção



Articulação com as respostas no terreno

O Município de S. João da Pesqueira tem vindo a consolidar uma resposta social local em diversos setores como a saúde, a educação e a habitação. O compromisso com a dignidade de vida dos seus Municípios tem levado à criação de um conjunto de Programas Sociais especificadamente direcionados à população mais vulnerável do concelho.

A habitação tem sido uma das principais apostas do Município de S. João da Pesqueira, uma vez que representa um fator-chave para a superação da pobreza e exclusão social das franjas mais carenciadas da população.

Para além da habitação municipal, o município tem em curso, desde 2009, um programa para a melhoria das condições habitacionais dos grupos mais desfavorecidos do concelho.

De referir também a Rede Social do concelho de São João da Pesqueira, que é composta pelas principais entidades públicas e privadas do concelho. Esta estrutura leva a cabo uma resposta social multifacetada e com ampla cobertura territorial, assente no trabalho em parceria alargada para o planeamento estratégico da intervenção social local em diversos setores (Saúde, Emprego, Educação, Formação Profissional, Habitação, Ação Social).

O Diagnóstico Social, realizado em 2019, identificou no concelho, para além da habitação, um conjunto de problemáticas essenciais, como o envelhecimento, o apoio social a crianças e jovens, a deficiência, a educação, a pobreza infantil e a saúde, entre outras.

O Programa Municipal de apoio social à beneficiação habitacional do Município.

A QUEM SE DESTINA:

- As pessoas idosas;
- As pessoas dependentes de assistência de terceiros;
- As pessoas portadoras de deficiência;
- Famílias com comprovada carência económica.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE:

- Residir permanentemente no concelho;
- Possuir baixos rendimentos.

APOIOS PRESTADOS:

- Carpintaria;
- Serralharia;
- Construção civil;
- Eletricidade;
- Água e saneamento;
- Pequenas intervenções com vista a eliminar obstáculos à mobilidade, existentes no exterior ou no interior da habitação;
- Outras intervenções que se afigurem pertinentes à luz do Regulamento Municipal de Apoio Social à Beneficiação Habitacional.



Articulação com outros instrumentos e programas

Articulação com os princípios do programa 1º Direito

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

Os apoios previstos no programa terão na presente ELH de São João da Pesqueira o respetivo instrumento de enquadramento e programação. A lógica de intervenção criada no âmbito dos objetivos estratégicos da ELH permitirá ao município reduzir as carências habitacionais e alargar o número de beneficiários de habitação social no concelho.

As ações programadas vão permitir o apoio a dezenas de agregados no concelho, atualmente a viver em condições indignas, deste modo contribuindo de forma sensível para o objetivo central do programa.

As soluções habitacionais privilegiam a reabilitação física e funcional dos fogos existentes, com enfoque nas condições de acessibilidade universais e na melhoria dos níveis de eficiência energética das habitações.



Princípio da acessibilidade habitacional

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

Princípio do planeamento estratégico local

A ELH articula-se com outros programas de âmbito estratégico municipal, designadamente o programa municipal de apoio à beneficiação habitacional e o EDU/PARU.

Princípio da integração social

A ELH coloca a habitação como um fator determinante para a integração social das populações, prevendo soluções especificamente dirigidas a comunidades ciganas, caso da comunidade cigana em Castanheiro do Sul.

Princípio da estabilidade

A ELH conta com o envolvimento outras entidades do território, não apenas no diagnóstico das situações, como também no acompanhamento das famílias apoiadas.

Princípio da cooperação

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

Princípio da participação

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

Princípio da equidade

O esforço operacional e financeiro será repartido entre o município e as restantes entidades envolvidas na promoção de soluções habitacionais.

Princípio da perequação

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

Princípio da reabilitação do edificado

As soluções habitacionais privilegiam a reabilitação física e funcional do parque habitacional do concelho, sobretudo no que diz respeito às soluções a promover por beneficiários diretos.

Princípio de incentivo ao arrendamento

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

Princípio das acessibilidades

As soluções habitacionais privilegiam a criação de fogos com condições de acessibilidade universal.

Princípio da sustentabilidade ambiental

As soluções habitacionais a promover contemplam medidas para aumento dos níveis de eficiência energética das habitações, estando numa delas prevista a remoção de uma cobertura de amianto

Articulação com outros instrumentos e programas

Estratégia de Desenvolvimento Urbano/Plano de Ação para a Regeneração Urbana (EDU/PARU) e iniciativas ARU/ORU

Num quadro em que o parque habitacional do concelho é maioritariamente privado, a conjugação de benefícios fiscais com os apoios financeiros é crucial para a revitalização dos espaços urbanos e para uma utilização mais eficiente dos recursos habitacionais existentes, com especial enfoque no edificado em mau estado de conservação e/ou devoluto.

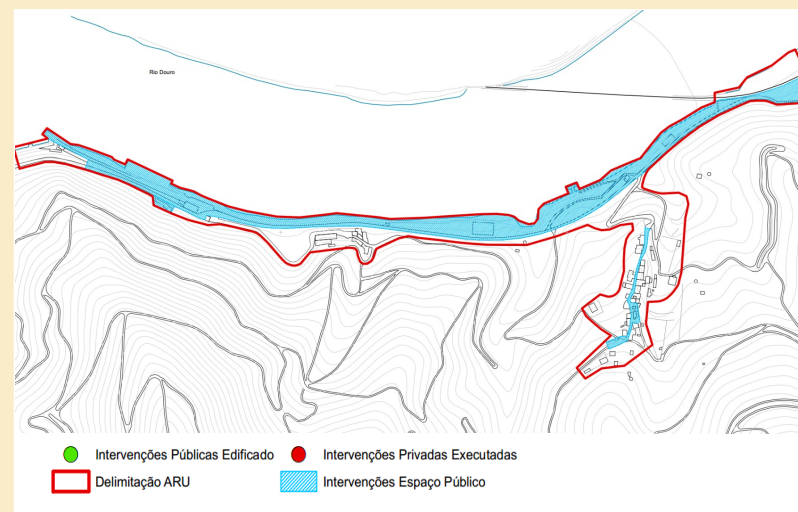
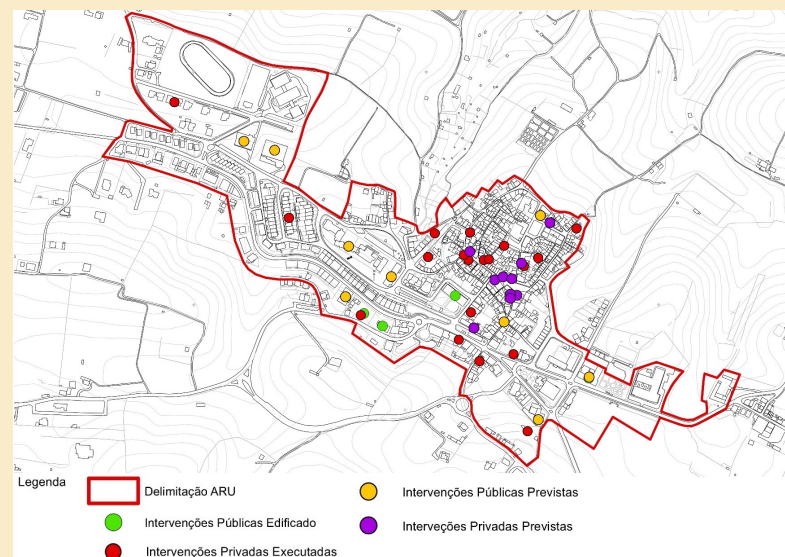
O processo iniciado com a EDU/PARU de São João da Pesqueira, que foi o instrumento de programação dos apoios do Portugal 2020 para as ações de reabilitação de edificado e espaço público de iniciativa pública, conduziu à delimitação 2 Áreas de Reabilitação Urbana no concelho:

- Área de Reabilitação Urbana de São João Pesqueira;
- Área de Reabilitação Urbana de Ferradosa.

Não obstante a dinâmica positiva gerada, devido às limitações do envelope financeiro disponível, muito da ambição consagrada no EDU/PARU de São João da Pesqueira está ainda por concretizar.

A presente ELH, ao conjugar o acesso à habitação com as questões urbanas, dará um forte impulso à dinamização dos processos PARU e ARU e contribuirá, durante o seu período de vigência, para um aproveitamento mais eficiente dos vários instrumentos financiamento existentes, bem como dos que serão criado no próximo quadro de apoio comunitário (ciclo 2020-2027).

As Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de São João da Pesqueira





4

**Plano de
Ação**

Ações 1º Direito

A operacionalização dos objetivos estratégicos será, no essencial promovida através da mobilização dos apoios previstos no programa 1º Direito e pressupõe o seguinte quadro de atuação do município:

Promotor direto da solução habitacional (Entidade Beneficiária)
| criação de novos fogos, através da reabilitação de património existente e construção de nova habitação alargando o nº de beneficiários de habitação social no concelho.

Promotor indireto das soluções |
Apoio técnico a agregados a beneficiários diretos e a outras entidades interessadas na promoção se soluções habitacionais ao abrigo do 1º Direto.

Assim, cumprindo com o disposto no artigo 5º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, as ações são objeto de uma sistematização própria, na qual se junta a quantificação dos agregados e elementos que reúnem as condições de acesso (condição indigna), as soluções habitacionais a promover, o investimento previsto e a sua programação ao longo do período de vigência da ELH.

Programação das soluções 1º Direito

Solução [Ação ELH]	Condição indigna	Tipologias	Agregados [pessoas]	Calendarização do Investimento					Total
				2022	2023	2024	2025	2026	
Município de São João da Pesqueira									
Prioridade 1									
M1. Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais [Construção de novos fogos de habitação social]	Precariedade (Núcleos precários)	1 T1 2 T2 1 T3 1 T4	5 [18]	577.769 €					577.769 €
M2. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Reabilitação de imóvel em Sarzedinho]	Insalubridade e insegurança	T1	1[1]		70.934 €				70.934 €
M3. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Reabilitação do edifício contíguo ao Museu Eduardo Tavares]	Insalubridade e Insegurança	T1	1[2]		84.500 €				84.500 €
Prioridade 2									
M4. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Reabilitação do edifício do “Matadouro”]	Insalubridade e Insegurança	T1	1[2]			84.500 €			84.500 €
M5. Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos [Aquisição e reabilitação de imóveis degradados em São João da Pesqueira]	Insalubridade e insegurança	1 T3 2 T2	3[10]			242.837 €			242.837 €
M6. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Reabilitação da Escola de Valongo dos Azeites]	Insalubridade e insegurança	1 T2	1[1]				58.698 €		58.698 €
M7. Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos [Aquisição e reabilitação de imóveis degradados em Ervedosa do Douro]	Insalubridade e insegurança	1 T3 1 T2	2 [7]				167.692 €		167.692 €
M8. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Reabilitação da Escola da Várzea de Trevões]	Insalubridade e insegurança	1 T2	1 [1]					65.476 €	65.476 €
Subtotais (acordo de colaboração IHRU, IP /M. São João da Pesqueira			15[42]	577.769 €	155.434 €	327.337 €	226.390 €	65.476 €	1.352.406 €
Beneficiário Diretos [Agregados titulares da habitação]									
Prioridade 2									
BD1. Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais [Apoio Municipal a Beneficiários Diretos]	Insalubridade e insegurança	30 T2	30 [68]		560.000,00 €				560.000,00 €



5

**Monitorização
e Avaliação**

Monitorização e Avaliação

Avaliar para melhor conhecer e agir é fator crítico para o sucesso da ELH. Para o efeito, o Município de São João da Pesqueira irá dinamizar uma estrutura local para coordenação estratégica e operacional entre os diferentes atores, disponibilizando para o efeito os recursos organizativos, técnicos e materiais necessários para garantir a eficiência e eficácia de todas as iniciativas a realizar no âmbito na ELH.

Esta estrutura funcionará a partir da orgânica municipal existente contemplando, essencialmente, dois níveis de gestão:

Gestão Estratégica e Política – centrada no executivo municipal, em estreita articulação com os demais atores locais, que tem com responsabilidade promover as dinâmicas

participativas e garantir os canais de comunicação permanentes no sentido de uma ação concertada entre as partes envolvidas na implementação da Estratégia de Intervenção.

Gestão técnica e operacional – dispositivo de acompanhamento e monitorização da ELH que funcionará a partir dos departamentos municipais. Esta estrutura reporta diretamente à Gestão Estratégica e Política, e tem como incumbência, para além do apoio a beneficiários diretos, a recolha, sistematização e reporte dos indicadores necessários à avaliação da implementação da ELH, bem como o grau de mobilização dos instrumentos e soluções habitacionais previstos e o nível de execução financeira.

Metas e indicadores

Indicadores de realização	META 2026
n.º de novos fogos de habitação social criados	15
Nº de agregados apoiados pelo programa 1º Direito	44
n.º de fogos reabilitados no âmbito do programa 1º Direito	39
n.º de ações de divulgação dos instrumentos e mecanismos da NGPH	4

O dispositivo de acompanhamento e monitorização terá as seguintes incumbências

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

Acompanhamento da ELH

1. Monitorizar

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

2. Avaliar

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

3. Comunicar

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



Estratégia Local de Habitação

2020- 2026

Relatório
Final