

plano diretor municipal  
Ovar



Estudo da Habitação



setembro 2013  
município de Ovar  
lugar do plano, gestão do território e cultura





## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL .....	4
2.1. Enquadramento .....	4
2.2. Edifícios Existentes.....	6
2.3. Volume Total de Alojamentos Familiares/ Uso/Evolução (1991/2001/2011) ....	9
2.4. Dinâmica Construtiva.....	17
3. CONDIÇÕES DE EQUIPAMENTO .....	19
4. CARÊNCIAS EXISTENTES .....	22
5. PROMOÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / PROGRAMAS DE APOIO .....	23



## 1. INTRODUÇÃO

Durante longo tempo, a problemática habitacional constituiu uma preocupação lateral das questões urbanísticas. Hoje em dia, assume um lugar dominante no urbanismo, tendo por princípio que habitar não é simplesmente morar ou residir, mas sim viver!

O problema habitacional não é só um problema de criação de fogos para habitação, mas uma questão de criação de condições de vivências humanas nos seus múltiplos aspetos e sempre dirigidas ao bem-estar social e qualidade de vida das populações.

No âmbito do Plano Diretor de Ovar, a questão da habitação surge como uma área central no ordenamento do território e na sua transformação, constituindo uma preocupação igualmente na área das ações sociais da Autarquia.

Não se tratando especificamente de um setor da estrutura produtiva, a “Habitação” constitui, no entanto, um ramo importante do tecido produtivo de qualquer região, uma vez que lhe estão associados os ramos da construção civil e imobiliário, detendo um peso significativo em termos de emprego. Contudo, é na qualidade de um setor de consumo que vai ser analisada e, neste sentido, o presente relatório incide sobre as condições de habitabilidade da população do Concelho de Ovar, concentrando-se em aspetos como:

- a existência ou não de população desalojada;
- a ocupação de alojamentos precários ou barracas;
- o fenómeno da segunda habitação;
- as condições sanitárias e de conforto;
- o estado de conservação das construções,

que, entre outros, refletem as condições de vida de uma comunidade, constituindo o seu conhecimento uma base para a tomada de medidas para a resolução dos problemas de alojamento, fomentando de modo sustentado o desenvolvimento económico e social. Tendo-se a consciência de que fatores de participação e identificação dos habitantes (apropriação/adaptabilidade...), de interação social (convivialidade/privacidade), de adequação (funcionalidade), entre outros, são aspetos indissociáveis da questão habitacional, este relatório objetiva a caracterização quantitativa e qualitativa do parque habitacional existente no Concelho de Ovar de forma a identificar alguns dos problemas, existentes, definir um conjunto de carências e prospetivar um quadro de pistas de intervenção. Para esta avaliação, recorreu-se à informação estatística do INE, incluindo os Resultados dos Censos 2011, tendo-se feito, ainda, uso de informação recolhida junto da Divisão de Ação Social e Saúde da Câmara Municipal.



## 2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

### 2.1. ENQUADRAMENTO

Concelho do Distrito de Aveiro, Ovar integra o agrupamento de concelhos do Baixo-Vouga da Região Centro, sendo constituído por oito freguesias. Sob a influência da Área Metropolitana do Porto (Espinho confronta o concelho, a norte) e da Área da “Região” de Aveiro, encontra-se numa posição geoestratégica, na proximidade de um conjunto de bens, serviços, grandes equipamentos, servido por boas acessibilidades, às quais se associa a sua proximidade ao mar e à Ria de Aveiro.

De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação de 2001, existiam 17.484 edifícios no Concelho de Ovar, representando cerca de 1,8% e 13,1% do quantitativo de Edifícios Existentes, respetivamente na Região Centro e no Baixo Vouga. Ovar apresenta-se, ainda, como o segundo concelho com maior número de edifícios em 2001, num total de 12 concelhos que integram o agrupamento do Baixo-Vouga.

Relativamente a 2011, no Concelho de Ovar existiam 19.089 edifícios, representando cerca de 1,7% do total da Região Centro e 12,7% do Baixo Vouga, mantendo-se como o segundo concelho da sub-região com o maior número de edifícios, sendo apenas superado pela capital de distrito.

Quadro 1- Edifícios em 1991/2011

ÁREA GEOGRÁFICA	N.º DE EDIFÍCIOS			VARIÇÃO (91/01)	VARIÇÃO (01/11)
	1991	2001	2011		
Região Centro	699.882	992.321	1.111.952	41,8	12,1
Baixo Vouga	117.918	133.042	149.921	13	12,7
Concelho Ovar	15.253	17.484	19.089	14,6	9,2

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

A evolução do número de edifícios entre 1991 e 2001 revela que o concelho de Ovar conseguiu superar, em termos relativos, o incremento de edifícios verificado para o Baixo Vouga (14,5% de variação, contra 13%), traduzindo-se num acréscimo absoluto de mais de 2000 edifícios. A tendência de evolução manteve-se entre 2001 e 2011 com um acréscimo cerca de mais de 1.600 edifícios.

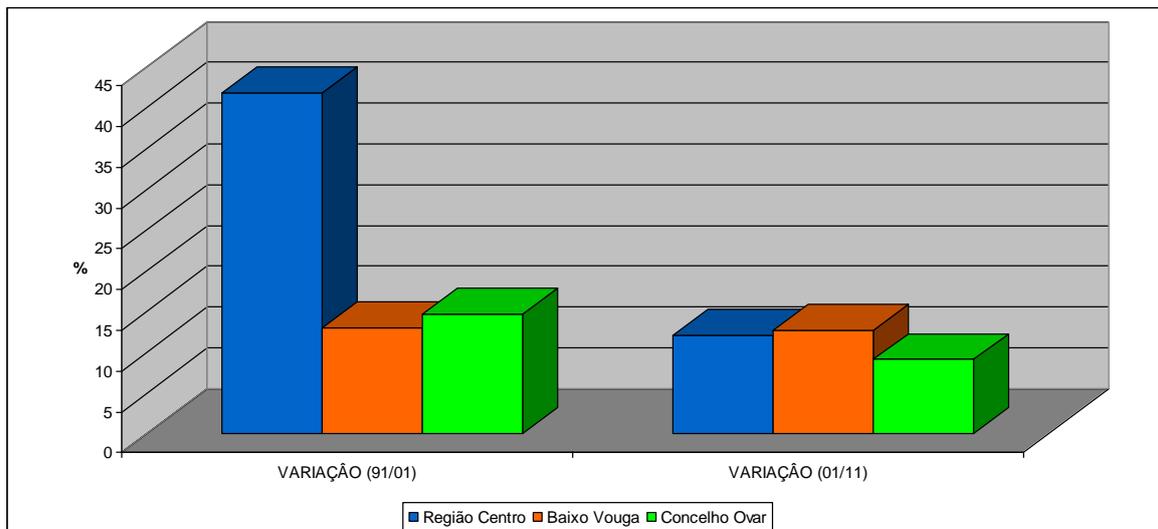


GRÁFICO 1. VARIACÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS ENTRE 1991/2001 E 2001/2011

A informação constante do quadro 2 sintetiza um conjunto de dados relativos aos concelhos pertencentes ao Baixo Vouga. Uma análise mais detalhada sobre essa informação no concelho de Ovar encontra-se patente no Capítulo 3 do presente relatório.

Neste enquadramento, é importante fazer uma referência ao facto de Ovar concentrar em 2001, em relação aos quantitativos totais do Baixo Vouga, 14,3% da população, 14% dos alojamentos, 14,5% dos edifícios e 13,4% de famílias. Com efeito, Ovar surge, no contexto desta unidade territorial, como o segundo concelho (a seguir a Aveiro) mais povoado e com um parque habitacional significativo, onde apenas uma diferença de 2.631 edifícios o separa do concelho de Aveiro.

Relativamente a 2011, Ovar concentrava 13,7% dos alojamentos e 12,7% dos edifícios da sub-região, valores ligeiramente menores do que em 2001.

Obviamente que esta análise, só por si, é redutora, pois carecia de outro tipo de comparações, como condições de habitabilidade, estado de conservação dos edifícios, etc., esta abordagem é efetuada apenas para o concelho de Ovar na secção 3.3 do Capítulo 3.

Quadro 2 - População, Famílias, Alojamentos e Edifícios em 2001 e 2011, nos Concelhos do Baixo Vouga

BAIXO VOUGA (Concelhos)	População 2001	População 2011	Famílias Clássicas 2001	Alojamentos Familiares 2001	Edifícios 2001	Famílias Clássicas 2011	Alojamentos Familiares 2011	Edifícios 2011
Águeda	49041	47729	16103	19661	16688	17453	22821	18572
Albergaria	24638	25252	8253	10187	8578	9241	12315	10140
Anadia	31545	29150	10544	13291	11750	10853	15011	12977
Aveiro	73335	78450	26040	32741	20115	31142	40570	22817
Estarreja	28182	26997	9196	11725	10424	9612	12828	11181
Ílhavo	37209	38598	12628	18696	13521	14597	21955	15036
Mealhada	20751	20428	7271	8547	7361	7742	10137	8434
Murtosa	9458	10585	3103	6648	5269	3837	7653	5845
O. do Bairro	21164	23028	7255	8785	7614	8433	11307	9042
S. do Vouga	13186	12356	4426	5794	5347	4596	7060	6485
Vagos	22017	22851	7189	10627	8891	8242	12689	10303
Ovar	55198	55398	17646	24179	17484	19510	27765	19089
Baixo Vouga	385724	390822	129654	171009	133042	145258	202111	149921

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

## 2.2. EDIFÍCIOS EXISTENTES

Ao nível da caracterização do edificado e da sua imagem no território, fatores como o tipo de fachada dos edifícios, formas gerais edificadas, escala de edifícios, tipos de relações entre os edifícios e entre estes e os espaços exteriores, são sem dúvida elementos a ter em conta, inclusivamente, para a perceção da qualidade da função habitar (viver).

Neste contexto, uma breve abordagem à relação dos edifícios com o número de pavimentos permite essencialmente, ao nível quantitativo, aferir, por um lado, da tipificação da procura e, por outro, ainda que de modo redutor, o impacto dos edifícios no território.

Assim, em 2011:

- a construção em altura reduzia-se a percentagens na ordem dos 8,2%, correspondendo a 1.568 edifícios (Quadro 3), com 3 ou mais de 3 pisos, concentrando-se fundamentalmente na sede do concelho;
- a predominância, no concelho, é de edifícios de um piso (49,3%), ainda com peso relativo superior à média do Baixo Vouga (45%);
- 42,3% do total dos edifícios presentes no concelho de Ovar, em 2011, tinham 2 pavimentos;

- os edifícios de 1 e 2 pisos são amplamente dominantes, constituindo cerca de 91,6% do total, aferindo-se de alguma forma que as tipologias dominantes sejam as de “habitação unifamiliar”, de R/C e de R/C+1.

Quadro 3- Edifícios segundo o número de pavimentos, em 2011

ÁREA GEOGRÁFICA	N.º DE EDIFÍCIOS	EDIFÍCIOS SEGUNDO O N.º DE PAVIMENTOS			
	2011	1	2	3	+ de 3
Concelho Ovar	19 089	9428	8093	824	744

Fonte: I.N.E, Censos- 2011

A importância do setor primário no Baixo Vouga como fonte de rendimentos complementar, aliada ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, implica uma base económica específica com expressão territorial própria (povoamento disperso), com reflexo na tipologia do edifício habitacional. Embora, em termos da estrutura produtiva, o setor secundário detenha uma posição privilegiada (cerâmicas), seguida do setor terciário, Ovar, a par dos outros concelhos do Baixo Vouga, encontra na pluriatividade uma forma de conciliação entre o potencial agrícola (a terra) e a manutenção de uma atividade principal mais duradoura.

Tendo em conta a tipologia dominante, torna-se de certa forma compreensível que, cerca de 57,6% dos edifícios tenham como elemento resistente (Quadro 4) paredes que não de betão armado. Contudo, realça-se ainda que o uso de betão armado para esse fim ocorre em 41%, (relação eventual com o desenvolvimento industrial e não com edifícios habitacionais).

Quadro 4 - Edifícios por tipo de estrutura de construção (principais materiais utilizados na construção), em 2011

PRINCIPAIS MATERIAIS DA CONSTRUÇÃO	TOTAL DE EDIFÍCIOS
Betão armado	7831
Paredes Alvenaria c/ placa	7064
Paredes Alvenaria s/ placa	2965
Paredes Alvenaria de pedra solta ou Adobe	974
Outras	255
Total	19089

Fonte: I.N.E, Censos 2011

É do conhecimento geral que a qualidade dos alojamentos é passível de relacionamento estrito com a respetiva idade, com o seu grau de conservação e também com o seu nível de conforto e

modernização, os quais resultam das alterações dos conceitos e tecnologias referentes à função “habitar”. Por outro lado, só conhecendo com rigor o estado de conservação do parque habitacional e a sua localização concreta é possível aferir as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de um aproveitamento racional.

Com efeito, o período mais significativo, em termos de construção, incidiu nesta última década, ao contrário do que se assistiu noutros concelhos, nomeadamente do Baixo Vouga, onde a década de 70 ressalta como a mais dinâmica em termos construtivos, fruto da maior parte das vezes de investimentos de emigrantes.

Ainda de acordo com os elementos do Quadro 5, constata-se que nos últimos vinte anos o número de ocorrências de edifícios muito degradados tem pouca expressão (representam 2,9% do total de edifícios muito degradados presentes no concelho). Na realidade, dos 19.089 edifícios existentes, 1,4% encontram-se em estado avançado de degradação (ruína), o que, se por um lado se pode considerar uma situação não muito preocupante, por outro, os perigos que daí podem ocorrer são sem dúvida a considerar como de grande importância. Finalmente, da totalidade de edifícios, cerca de 25% necessitam de reparações, das quais mais de metade (67%), respeitam a pequenas reparações.

Quadro 5- Estrutura Etária dos edifícios segundo a época de construção e o estado de conservação

	Sem nec. Reparação	Com nec. De Reparções				Muito Degradado	TOTAL DE EDIFÍCIOS
		Total	Pequenas	Médias	Grandes		
Antes de 1919	580	624	316	210	98	93	1297 (6,8%)
1919 A 1945	900	725	402	222	101	64	1689 (8,8%)
1946 A 1960	1046	566	325	155	86	50	1662(8,7%)
1961 A 1970	1387	606	400	146	60	28	2021 (10,6%)
1971 A 1980	2265	666	463	142	61	14	2945 (15,4%)
1981 A 1990	2578	706	577	111	18	17	3301 (17,3%)
1991 A 2001	2992	656	567	70	19	3	3651 (19,1%)
2001 A 2011	2523	151	113	30	8	5	2523 (13,2%)
<b>TOTAL</b>	14115	4700	3163	1086	451	274	19089
	73,90%	25%				1,40%	100%

Fonte: I.N.E, Censos 2011

Os dados do INE relativos a 2011 permitem verificar que a maioria do parque edificado do concelho de Ovar (cerca de 62%) foi construída nas últimas 4 décadas, ou seja, a partir da década de '70. Estes dados indiciam um parque edificado “relativamente” novo, embora não necessariamente moderno, e adequado às atuais exigências do mercado de procura imobiliária, excetuando desde já questões monetárias (tais como: dimensionamento das divisões, revestimento das divisões, materiais, localização, exposição, existência de estacionamento, pré-instalação/instalação de sistemas de climatização e limpeza, domótica, entre outros). Refira-se, igualmente, que cerca de 31% dos edifícios foram construídos a partir de 1991, o que indicia uma assinalável dinâmica de renovação do parque habitacional nos últimos 20 anos.

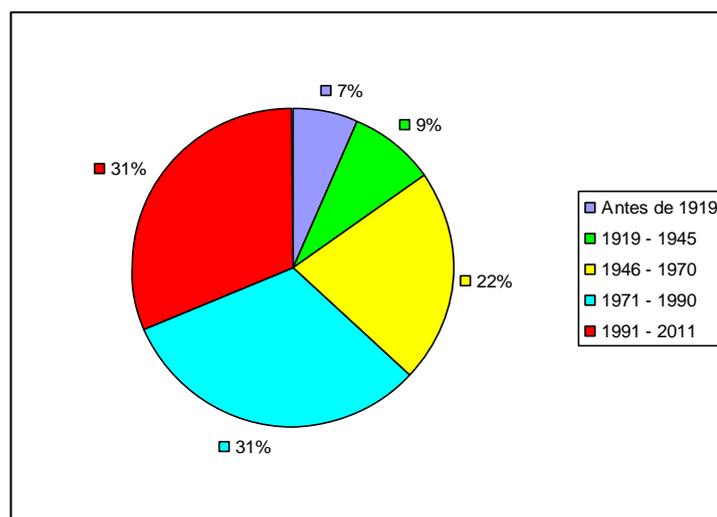


Gráfico 5. Estrutura etária dos Edifícios no Concelho de Ovar em 2011

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011

### 2.3. VOLUME TOTAL DE ALOJAMENTOS FAMILIARES/ USO/EVOLUÇÃO (1991/2001/2011)

Segundo os Censos de 2001, existiam no Concelho de Ovar 24.205 alojamentos. Consideram-se como “alojamentos” os alojamentos clássicos que não sejam utilizados para outros fins para além da habitação e, ainda, os alojamentos não clássicos, como as barracas, as casas de madeira e instalações móveis e os alojamentos coletivos (hotéis e convivências) à data do recenseamento.

A informação relativa às principais características do parque habitacional do Concelho e a sua distribuição pela população encontra-se sistematizada no Quadro 6. Da sua análise ressalta que:

- cerca de 99% do total dos alojamentos são familiares clássicos (24.033) e destes, 2.148 estavam vagos, 4.772 estavam afetos a uso sazonal e 17.113 ocupados, albergando 17.497 famílias;

- dos 2.148 alojamentos vagos, 19,2% estavam para venda, 7,7% estavam para demolição, 12,5% para arrendamento, encontrando-se cerca de 60% dos alojamentos vagos, noutras situações não especificadas ou em estado de deterioração avançada;

Quadro 6- Caracterização do Parque habitacional no Concelho de Ovar (2001)

	ALOJAMENTOS	N.º FAMÍLIAS	POPULAÇÃO RESIDENTE
<b>N.º Total de Alojamentos</b>	<b>24205</b>	<b>17653</b>	<b>55198</b>
<b>ALOJAMENTOS FAMILIARES</b>	<b>24179</b>	<b>17646</b>	<b>55001</b>
<b><u>Clássicos:</u></b>	<b>24033</b>	<b>17497</b>	<b>54495</b>
▪ <b>Ocupados</b>	<b>21885</b>	<b>17497</b>	<b>54495</b>
*Residência habitual	<b>17113</b>	<b>17497</b>	<b>54495</b>
*Uso sazonal	<b>4772</b>	—	—
▪ <b>Vagos</b>	<b>2148</b>	—	—
*Para venda	<b>414</b>	—	—
*Para demolição	<b>166</b>	—	—
*Para arrendamento	<b>270</b>	—	—
*Outros	<b>1298</b>	—	—
<b><u>Não Clássicos:</u></b>	<b>146</b>	<b>149</b>	<b>506</b>
▪ <b>Barracas</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>101</b>
▪ <b>Outros</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>405</b>
<b>ALOJAMENTOS COLETIVOS</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>197</b>
▪ <b>Hotéis e similares</b>	<b>6</b>	—	—
▪ <b>Convivências</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>197</b>

Fonte: I.N.E, Recenseamento da População e da Habitação (Centro) - 2001, Q. 3.01

- Verifica-se ser relativamente significativa a parcela do *stock* habitacional disponível no mercado (684 edifícios), representando cerca de 3% do total de alojamentos clássicos, sendo ainda de referir que, o número de fogos para venda (414 edifícios) era superior ao quantitativo existente para aluguer (270);
- Dos 146 alojamentos não clássicos, destacam-se 31 barracas e 115 alojamentos de qualidade precária (classificadas como “outros”: casas rudimentares de madeira, casas móveis, improvisados e outros ainda não especificados) que correspondiam a cerca de 0.6% do total de alojamentos do concelho e que albergavam 149 famílias num total de 506 pessoas. Embora esta situação possa não ser crítica, há que ser tida em conta na

formulação de uma política habitacional que integre estratégias com vista à melhoria da qualidade de vida das populações.

- Os alojamentos coletivos, que compreendem os hotéis, pensões e convivências (de caráter social, religioso, educacional, prisional e outras), não têm muita expressão, representando cerca de 0.1% em 2001 do total de alojamentos. Destes, 6 eram relativos a hotéis e 29 a convivências, albergando no seu conjunto 197 pessoas.

De acordo com os dados de 2011, observamos que cerca de 70% dos alojamentos familiares no concelho de Ovar são de residência habitual (19.433 alojamentos), enquanto 19% são de residência secundária (5.318 alojamentos) e 11% encontram-se vagos (3.004 alojamentos).

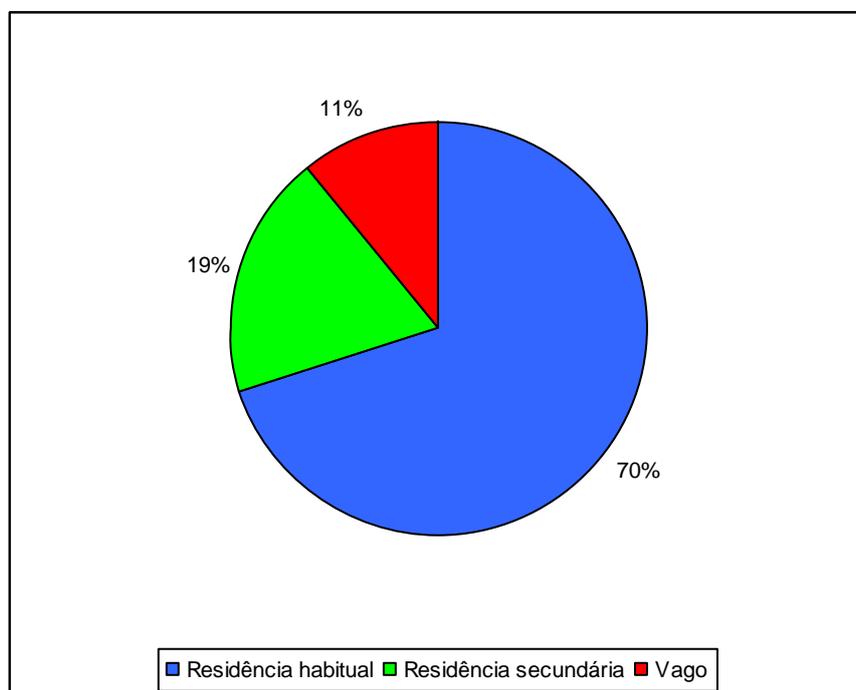


Gráfico 6. Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares no Concelho de Ovar em 2011

Fonte: INE, Resultados Censos 2011

A nível das freguesias, verificamos que a freguesia de Ovar concentra o maior número de alojamentos, independentemente da forma de ocupação, seguida pela freguesia de Esmoriz. No extremo oposto, a freguesia de S. Vicente de Pereira alberga o menor número de alojamentos de residência habitual e de alojamentos vagos, enquanto a freguesia de Maceda possui o menor número de residências secundárias.

Se, em termos absolutos, Ovar e Esmoriz possuem o maior número de alojamentos de residência habitual, em termos relativos apresentam o menor rácio relativamente ao total de alojamentos que cada uma possui (63% e 67%, respetivamente), enquanto em S. Vicente de Pereira, 80% são residências habituais. Ovar e Esmoriz possuem, em termos relativos, o maior rácio de residências secundárias (26% e 22%, respetivamente), facto que não poderá ser dissociado das suas

caraterísticas de destino turístico, e, nomeadamente pela existência das praias do Furadouro e de Esmoriz. Quanto aos alojamentos vagos, na freguesia de Maceda, cerca de 18% do total de alojamentos encontram-se nesta situação.

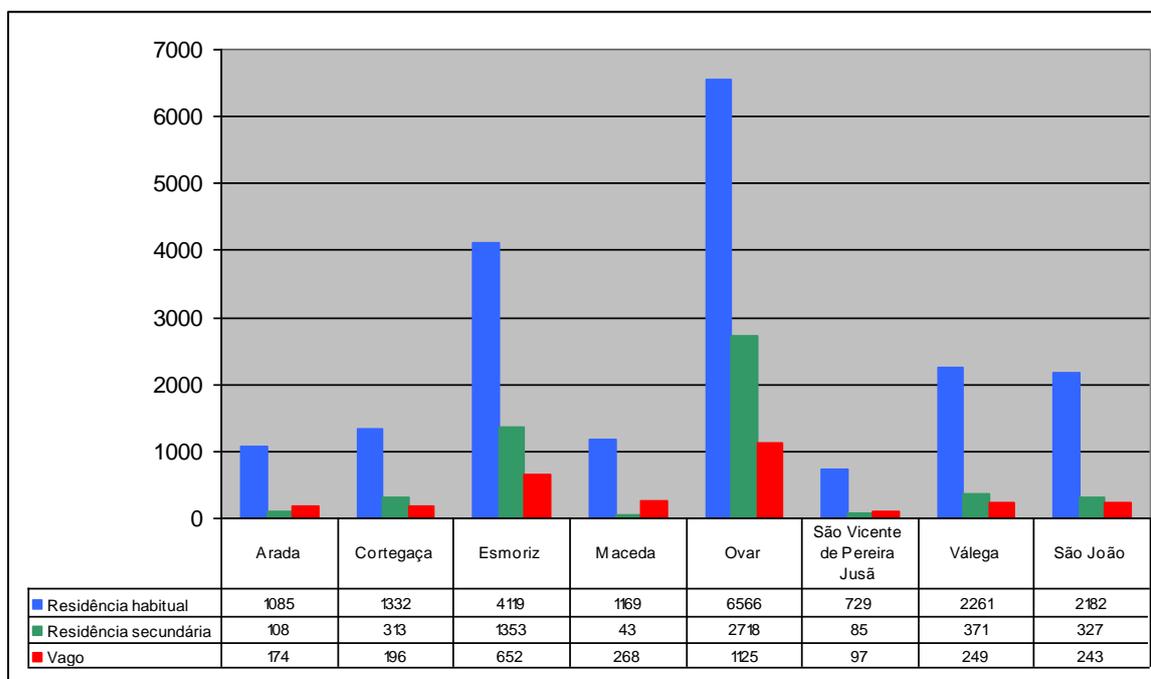


Gráfico 7. Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares nas freguesias do Concelho de Ovar em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

De acordo com a informação contida no quadro 7, o número de alojamentos clássicos no concelho de Ovar era significativamente superior ao número de famílias residentes, tanto em 1991 como em 2001. Em termos de crescimento relativo, o crescimento do número de famílias é inferior ao do número de alojamentos (25,3% contra cerca de 31%). Não obstante esta situação, e podendo admitir-se estarmos perante uma dinâmica habitacional relativamente equilibrada, convém ter em conta que uma parte sensível dos alojamentos se encontra vaga (acrécimo de 265 alojamentos vagos num crescimento total de 5.688 alojamentos) ou são de uso sazonal (acrécimo de 2.713 alojamentos, que corresponde a uma variação, em relação a 1991, de mais do dobro), casas de férias ou residências secundárias.

Com efeito, em 1991, cerca de 73,2% dos alojamentos clássicos do concelho eram de residência habitual (13.430), percentagem que desceu ligeiramente para 71,2% em 2001, ao invés dos alojamentos não permanentes (uso sazonal) cuja representatividade no concelho passou de 11,2% (2.059 alojamentos) em 1991, para cerca de 20% (4.772 alojamentos), situação que certamente não será de estranhar, uma vez que Ovar é também um local de veraneio (praias de Esmoriz e Furadouro).

Quadro 7- Evolução dos Alojamentos familiares e seu Uso (1991/2001)

	Alojamentos Clássicos						Famílias Com Residência Habitual					Total Famílias
	Total	Vagos	Ocupados				Alojamentos Clássicos			Barracas e Outros mal definidos	Hotéis e Convivências	
			Uso Sazonal	Total	Não Partilhados	Partilhados	Total	Não Partilhados	Partilhados			
1991	18345	1883	2059	13430	-	-	14075	-	-	263	4	14079
2001	24033	2148	4772	17113	16775	338	17497	16775	722	149	7	17653
1991/ 2001	5688	265	2713	3683			3422			-114	3	3574
(%)	31	14	131,7	27,4			24,3			-43,3	75	25,3

Fonte: I.N.E, Recenseamento da População e da Habitação (Centro) - 2001

### EVOLUÇÃO DOS ALOJAMENTOS CLÁSSICOS

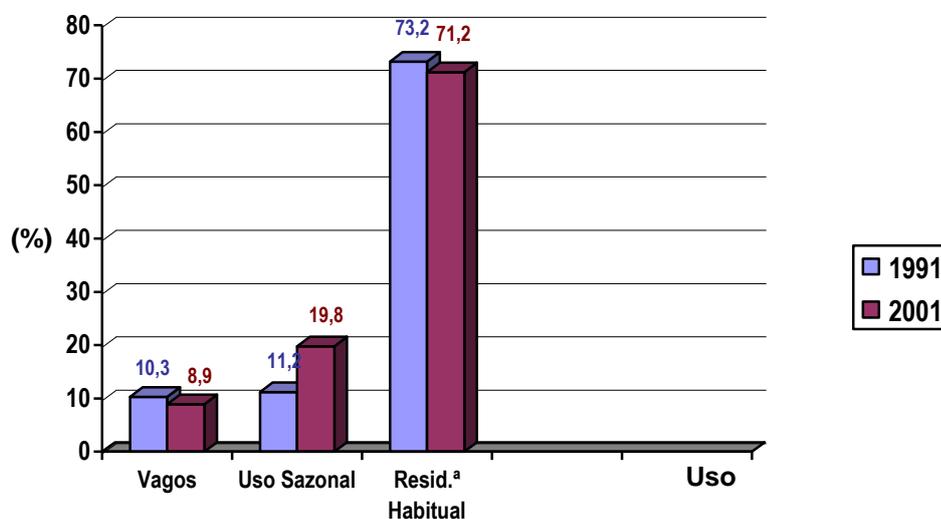


Gráfico 5 – Evolução dos Alojamentos familiares Clássicos e seu Uso

Com a existência de dados mais atuais, relativos a 2011, é possível complementar a análise realizada com a variação ocorrida no último período intercensitário (2001/2011). Assim, o quadro seguinte sistematiza a evolução verificada tanto no concelho como nas freguesias. As principais ilações são as seguintes:

- Evolução positiva dos alojamentos familiares no concelho na última década (15,5%), destacando-se a freguesia de Esmoriz (crescimento de 23%) e Válega (crescimento de 17,4%);

- Forte crescimento (39,8%) dos alojamentos vagos em Ovar entre 2001 e 2011;
- Crescimento dos alojamentos de residência habitual e de uso sazonal (13,6% e 11,4%, respetivamente) a nível concelhio;
- As freguesias de Esmoriz e Ovar registaram a maior evolução de residências habituais (21% e 16,6%, respetivamente);
- A freguesia de Válega teve um crescimento excecional de 81,9% de residências secundárias, registando-se igualmente crescimentos em S. João (42,3%) e em S. Vicente de Pereira (37,1%);
- Contrariando a tendência concelhia, as freguesias de Maceda e de Arada experimentaram um decréscimo de residências secundárias (-42,7% e -4,4%, respetivamente);
- As freguesias de Esmoriz e de Maceda tiveram a maior variação de alojamentos vagos (82,6% e 70,7%, respetivamente);
- Nas freguesias de S. João e de Válega os alojamentos vagos sofreram um decréscimo (-7,3% e -4,6%, respetivamente).

Quadro 8- Evolução dos Alojamentos familiares e seu Uso (2001/2011)

Unidade Territorial	Total			Residência habitual			Uso sazonal ou residência secundária			Alojamentos vagos		
	2001	2011	var 01/11	2001	2011	var 01/11	2001	2011	var 01/11	2001	2011	var 01/11
<b>Concelho de Ovar</b>	24033	27755	15,5	17113	19433	13,6	4772	5318	11,4	2148	3004	39,9
Arada	1242	1367	10,1	998	1085	8,7	113	108	-4,4	131	174	32,8
Cortegaça	1640	1841	12,3	1240	1332	7,4	276	313	13,4	124	196	58,1
Esmoriz	4977	6124	23,0	3404	4119	21,0	1216	1353	11,3	357	652	82,6
Maceda	1344	1480	10,1	1112	1169	5,1	75	43	-42,7	157	268	70,7
Ovar	9002	10409	15,6	5633	6566	16,6	2599	2718	4,6	770	1125	46,1
São Vicente de Pereira Jusã	828	911	10,0	678	729	7,5	62	85	37,1	88	97	10,2
Válega	2454	2881	17,4	1989	2261	13,7	204	371	81,9	261	249	-4,6
São João	2546	2752	8,1	2059	2182	6,0	227	327	44,1	260	243	-6,5

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Analisando agora evolução registada ao nível das freguesias para o número de população, alojamentos, de famílias e edifícios (informação sistematizada nos Quadros 9 e 10), pode referir-se o seguinte:

- O peso da freguesia de Ovar relativamente ao resto do concelho, no que concerne ao número de alojamentos, é evidente: em 2001, concentrava cerca de 38% do total de alojamentos, correspondendo a uma média de quase 2 alojamentos/edifício, influenciando

decisivamente o valor médio do concelho. De acordo com os dados de 2011, a situação descrita para a freguesia de Ovar manteve-se inalterada;

- Quer em 2001 quer em 2011, fora da sede do concelho, a freguesia de Esmoriz, segunda freguesia a seguir a Ovar com uma concentração significativa de alojamentos, apresenta igualmente uma média de quase 2 alojamentos/edifício. Nas restantes freguesias existe uma relação mais forte entre o local de trabalho (na maior parte das vezes na indústria), o local da habitação e a prática agrícola, donde se assista a médias de alojamentos /edifício muito próximas da unidade;
- O crescimento gradual que se verificou para a população no concelho de Ovar na década em análise (1991/2001) foi acompanhado por um crescimento muito mais acentuado no número de famílias (25,4%). Este fenómeno não é de estranhar, já que enquanto em 1991 a dimensão média da família era de cerca de 4 pessoas, em 2001 esse valor baixa para um valor próximo de 3. Esta diminuição da dimensão média reflete-se no aumento significativo do seu número (exceção a esta situação é a freguesia de Cortegaça);
- Entre 2001 e 2011 deparamo-nos com uma situação de estagnação da população (ainda que com um registo positivo de 0,3%) e o crescimento das famílias na ordem dos 10%. Assistiu-se novamente à diminuição da dimensão média da família, cifrando-se em 2,8 em 2011, para o concelho. Esta diminuição foi extensível a todas as freguesias.

Quadro 9 - Evolução da População/Famílias/Alojamentos/Edifícios, por Freguesias entre 1991, 2001 e 2011

Freguesias	População Residente					Famílias					Alojamentos					Edifícios				
	1991	2001	2011	91/01 %	01/11 %	1991	2001	2011	91/01 %	01/11 %	1991	2001	2011	91/01 %	01/11 %	1991	2001	2011	91/01 %	01/11 %
Arada	3319	3430	3318	3,3	-3,3	869	1051	1085	21	3,2	1030	1242	1369	20,6	10,2	1022	1186	1282	16	8,1
Cortegaça	3778	4066	3837	7,6	-5,6	1095	1285	1337	17,3	4,05	1422	1640	1844	15,3	12,4	1182	1360	1331	15,1	-2,2
Esmoriz	9890	10993	11448	11,1	4,1	2653	3465	4144	30,6	19,62	3502	4977	6133	42,1	23,2	2899	3063	3426	5,7	11,9
Maceda	3624	3687	3521	1,7	-4,5	1039	1174	1173	1,3	-0,09	1178	1344	1482	14,1	10,3	1041	1232	1338	18,3	8,6
Ovar	14124	17185	17855	21,6	3,9	4187	5779	6592	38	14,09	6303	9002	10423	42,8	15,8	4504	5379	5878	19,4	9,3
S. Vicente de Pereira Jusã	2395	2400	2316	0,2	-3,5	645	688	734	6,6	6,69	708	828	915	16,9	10,5	702	805	866	14,7	7,6
Válega	6067	6742	6827	11,1	1,3	1699	2074	2266	22	9,26	1998	2454	2881	22,8	17,4	1945	2246	2590	15,5	15,3
S. João	6462	6695	6255	3,6	-6,6	1888	2130	2191	12,8	2,44	2204	2546	2752	15,5	7,5	1958	2213	2378	13	6,8
Concelho	49659	55198	55377	11,2	0,3	14075	17646	19522	25,4	10,59	18345	24033	27799	31	15,6	15253	17484	19089	14,6	9,1

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

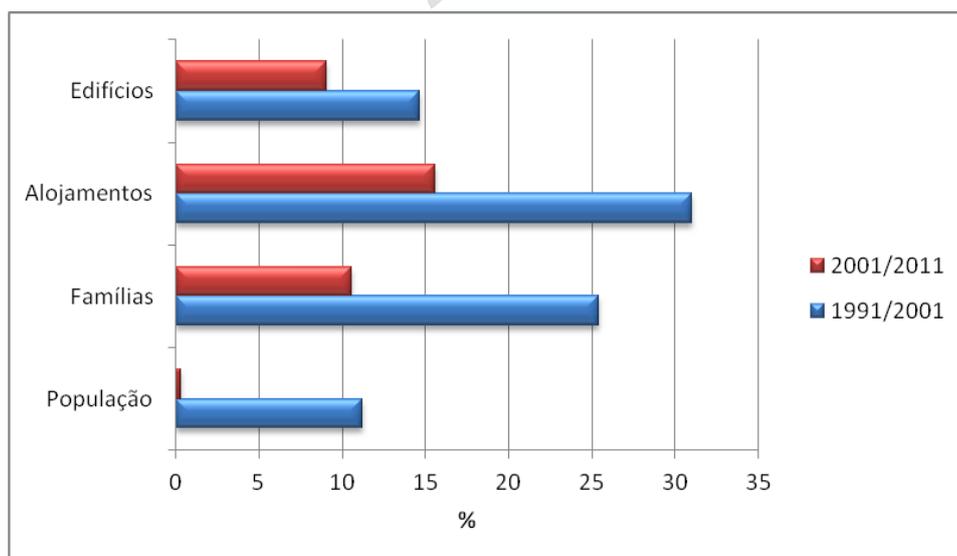


Gráfico 6- Evolução dos Edifícios, Alojamentos, Famílias e População no concelho de Ovar entre 1991, 2001 e 2011

- Importa fazer uma referência às freguesias de Maceda e S. Vicente de Pereira Jusã, pelo facto de, embora não tendo apresentado um incremento populacional significativo no período 2001 e 2011, o volume de alojamentos ter crescido cerca de 10,3% e 10,5%, respetivamente;
- Entre 2001 e 2011 a maioria das freguesias apresentou decréscimo populacional (exceto Esmoriz, Ovar e Válega), tendo, no entanto, registado crescimento do número de edifícios e de alojamentos.

Quadro 10 - Indicadores em 2001 e 2011, por freguesias

Freguesias	2001		2011	
	Alojamentos/Edifícios	População/Famílias	Alojamentos/Edifícios	População/Famílias
Arada	1,2	3,2	1,1	3,1
Cortegaça	1,2	3,7	1,4	2,9
Esmoriz	1,6	3,1	1,8	2,8
Maceda	1,0	3,1	1,1	3,0
Ovar	1,7	2,9	1,8	2,7
S. Vicente de Pereira Jusã	1,0	3,5	1,1	3,2
Válega	1,0	3,2	1,1	3,0
S. João	1,1	3,1	1,2	2,9
Concelho	1,4	3,1	1,5	2,8

Fonte: INE, Censos 2001; Resultados Provisórios dos Censos 2011

## 2.4. DINÂMICA CONSTRUTIVA

O gráfico 7 sintetiza os dados referentes à evolução do número de licenças concedidas desde 2001 até 2011, pela Câmara Municipal de Ovar, para a realização de obras (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções).

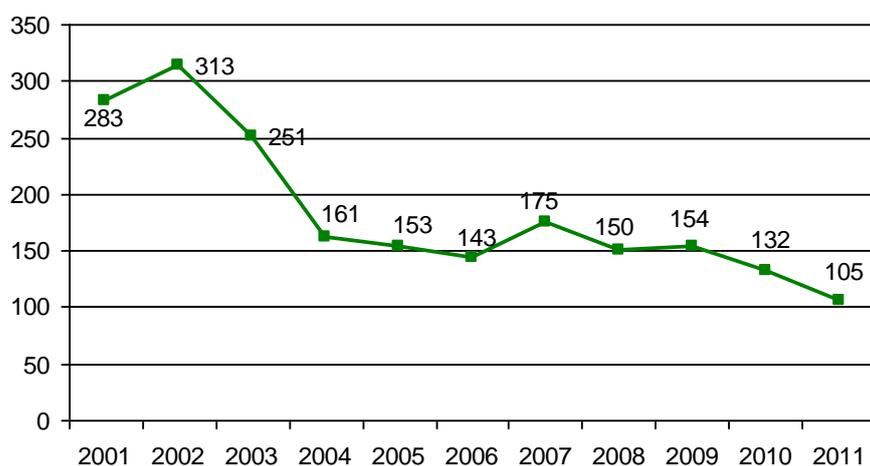


Gráfico 7 – Evolução do n.º de licenças concedidas pela Câmara Municipal de Ovar

Pelo gráfico anterior podemos observar a evolução da dinâmica construtiva na última década no concelho, e verificar que assistimos a uma redução da mesma ao longo do tempo. Comparando 2001 com 2011 vemos que existiu uma variação negativa de cerca de 63% no número de licenças concedidas. Podemos ainda observar que 2002 foi o ano em que se atingiu o número mais alto de licenças e 2011 o valor mais baixo da última década.

Quadro 10 – Edifícios Licenciados/Tipo de Obra 2011

Concelho de Ovar	Edifícios Licenciados / Tipo de Obra		
	Total	Construções Novas	Ampliações, alterações e reconstruções
2011	105	67	38
2010	132	94	38
2009	154	111	43
2008	150	116	34
2007	175	147	28
2006	143	135	8
2005	153	144	9
2004	161	135	26
2003	251	216	35
2002	313	275	38
2001	283	236	47

Fonte: INE, Censos 2011

No que se refere ao destino das licenças concedidas, as “Construções Novas” representavam, em 2011, cerca de 63,8% (67 licenças) do total de edifícios licenciados (105). Quando comparado com o ano de 2001, temos que nesse ano as “Construções Novas” representavam cerca de 83% (236 licenças) do total de licenciamentos (283 licenças). Esta situação revela não só a quebra já mencionada no número de licenciamentos mas também, por outro lado, uma aposta maior nas reconstruções, ampliações e alterações, visto que o número de licenciamentos para este tipo de obras, quando comparado com o valor atingido em 2001, não revela uma diferença significativa (apenas menos 9 licenças).

De acordo com o quadro seguinte podemos observar que a grande maioria dos licenciamentos destina-se a obras para habitação. Em 2011 representavam cerca de 67%, valor mesmo assim inferior ao registado em 2001, em que as obras tendo como destino a habitação representavam cerca de 72% do total de licenciamentos.

Quadro 11 – Edifícios Licenciados/Destino de Obra 2011

Concelho de Ovar	Edifícios Licenciados / Destino de Obra		
	Total	Habitação	Outros
2011	105	70	35
2010	132	89	43
2009	154	111	43
2008	150	115	35
2007	175	154	21
2006	143	129	14
2005	153	134	19
2004	161	134	27
2003	251	190	61
2002	313	255	58
2001	283	205	78

Fonte: INE, Censos 2011



### 3. CONDIÇÕES DE EQUIPAMENTO

Os níveis de equipamento são igualmente indicadores de carência fundamentais, a considerar na avaliação da qualidade da função habitar e, por conseguinte, na aferição da qualidade de vida dos residentes.

Procura-se, neste capítulo, averiguar do grau de cobertura do parque habitacional em infraestruturas básicas, no sentido de se avaliarem as condições mínimas de conforto oferecidas pelo mesmo.

Assim, e tomando como unidade de análise os alojamentos familiares clássicos de residência habitual em 2011, a situação para o concelho de Ovar caracterizava-se por (Quadro 12):

- Ao nível do abastecimento de água, constata-se que 99,2% dos alojamentos usufruem de água (rede privada e rede particular); importa referir que ainda existem 102 alojamentos onde não chega qualquer tipo de abastecimento de água, sendo que a maioria situa-se nas freguesias de Esmoriz, Ovar e Válega;
- Eram cerca de 0,8% dos alojamentos do concelho que não beneficiavam do serviço de rede de esgoto. Contudo, podemos considerar que o concelho já apresenta uma boa cobertura deste sistema, à semelhança do que acontece com o abastecimento de água, que se encontra perto do pleno;
- Relativamente à presença de banho ou duche no alojamento, a taxa do concelho situa-se nos 97,4%, o que já representa níveis muito bons, mesmo que ainda existam 502 alojamentos sem este equipamento, sendo que a maioria se situa nas freguesias de Ovar, Válega e Esmoriz

Quadro 12 – Existência de água canalizada e de sistema de drenagem de águas residuais nos alojamentos familiares de residência habitual nas freguesias do concelho de Ovar, 2011

Freguesias	Abastecimento Água				Esgotos				Banho ou Duche			
	Com	%	Sem	%	Com	%	Sem	%	Com	%	Sem	%
<b>Concelho Ovar</b>	<b>19248</b>	<b>99,2</b>	<b>162</b>	<b>0,8</b>	<b>19284</b>	<b>99,2</b>	<b>159</b>	<b>0,8</b>	<b>18941</b>	<b>97,4</b>	<b>502</b>	<b>2,6</b>
Arada	1073	98,9	12	1,1	1073	98,9	12	1,1	1045	96,3	40	3,7
Cortegaça	1324	99,6	5	0,4	1327	99,6	5	0,4	1304	97,9	28	2,1
Esmoriz	4077	99,1	37	0,9	4081	99,1	38	0,9	4021	97,6	98	2,4
Maceda	1150	98,8	14	1,2	1156	98,9	13	1,1	1124	96,2	45	3,8
Ovar	6523	99,5	34	0,5	6529	99,4	37	0,6	6453	98,3	113	1,7
S. Vicente de Pereira Jusã	719	99,0	7	1	721	98,9	8	1,1	709	97,3	20	2,7
Válega	2220	98,4	37	1,6	2229	98,6	32	1,4	2150	95,1	111	4,9
S. João	2162	99,3	16	0,7	2168	99,4	14	0,6	2135	97,8	47	2,2

Fonte: INE, Censos 2011

Tomando agora como unidade de análise os edifícios (gráfico nº 12 ) relativamente à existência de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (desagregação possível de acordo com o último censo):

- Dos 19.089 edifícios, 94,3% estão cobertos pelos serviços de recolha de resíduos sólidos urbanos, restando 1.092 edifícios carenciados.

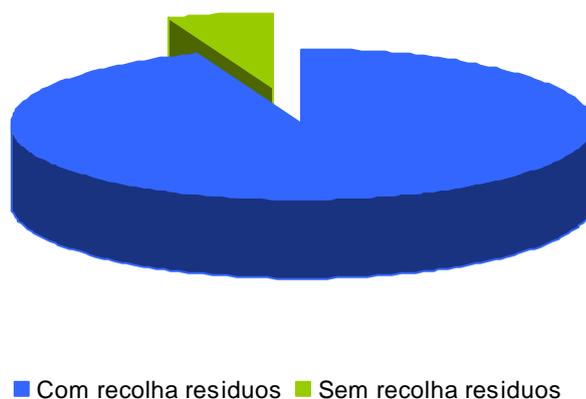


Gráfico 12. Edifícios segundo a existência de recolha de resíduos sólidos urbanos no concelho em 2011



Contudo, embora a satisfação das condições de habitabilidade não seja ainda a desejável, já apresenta níveis próximos do pleno; por outro lado, revela uma evolução bastante positiva em relação à última década, nomeadamente ao nível dos equipamentos nos alojamentos.

No cômputo geral, é ao nível a presença de banho ou duche que o concelho evidencia mais carências, devendo portanto criarem-se condições, a curto prazo, que melhorem o nível desta infraestrutura básica, para que as populações locais possam dispor de elevados níveis de satisfação.

## 4. CARÊNCIAS EXISTENTES

Pela análise do quadro seguinte podemos verificar que em 2011 existiam no concelho de Ovar, 18 barracas e/ou casas rudimentares, sendo que a maioria se situava na freguesia de Ovar (14), as restantes distribuíam-se pelas freguesias de Cortegaça, Esmoriz, S. Vicente de Pereira e Válega com uma unidade cada.

Quadro 13 – Situação da habitação, 2011

Freguesias	Barracas e Casas rudimentares	Alojamentos Sobrelotados	Famílias em aloj. sobrelotados
Concelho Ovar	18	2320	2350
Arada	-	147	147
Cortegaça	1	168	169
Esmoriz	1	488	501
Maceda	-	178	180
Ovar	14	742	747
S. Vicente de Pereira Jusã	1	102	102
Válega	1	269	271
S. João	-	226	233

Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente aos alojamentos sobrelotados existia à data dos últimos Censos, 2320 alojamentos, sendo que o maior número acontece nas freguesias de Ovar (742 aloj.) e Esmoriz (488 aloj.), estas duas freguesias concentram mais de 50% do total de alojamentos sobrelotados do concelho. Por outro lado é na freguesia de Arada que se verifica o menor número deste tipo de alojamentos.

No que diz respeito ao número de famílias em alojamentos sobrelotados, encontravam-se nessa situação em Ovar um total de 2350 famílias, uma vez mais as freguesias de Ovar e Esmoriz concentram a maior parte. De uma análise simplista podemos verificar que comparando o número de alojamentos sobrelotados e o número de famílias a viver em alojamentos sobrelotados poderemos considerar que existem famílias em situação de coabitação uma vez que a diferença entre os dois indicadores de análise é de 20 unidades.



## 5. PROMOÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO / PROGRAMAS DE APOIO

Na Área da Habitação Social, o Concelho de Ovar tem levado a cabo um conjunto de instrumentos, para resolver as carências sentidas pela população. Assim recentemente a Câmara deliberou avançar com a construção de 30 Fogos na Praia de Esmoriz. O protocolo com o IHRU não está a ser cumprido (por falta daquela entidade) e a Câmara de Ovar irá avançar sem apoios.

A confrontação desta informação com a decorrente dos últimos censos, permite avançar com a ideia de que o problema de famílias em barracas ou noutras situações precárias, possa a vir a ser minimizada e mesmo resolvida.

A crise habitacional, especificamente a referente á necessidade/direito de “habitações” para todos, passa também (e talvez fundamentalmente!) pela incorporação de outras medidas, que não se restrinjam a realojar por realojar!

De facto, cada vez mais a criação/renovação de habitação social e o conseqüente realojamento de famílias, aproxima-se de fatores chave para o “sucesso” de uma política de habitação social. Fatores, como:

- Reinstalação de famílias conforme os seus desejos de unidade de vizinhança;
- Forte participação dos habitantes;
- Adaptabilidade dos fogos às famílias;
- Adaptabilidade dos Espaços comuns às famílias;
- Apoio noutros domínios convergentes com a questão habitacional (educação, económico, informativo, entre outros).

A Câmara Municipal de Ovar, através do seu Núcleo Local de Inserção, representado por várias instituições e entidades (31), relacionadas com a segurança Social, Emprego, Educação, entre outras, promove um conjunto de ações (saúde, alcoolismo, minorias étnicas, educação, entre outras) embora em diferentes áreas, todas elas fazendo parte de uma única ação conjunta, na promoção da melhoria de qualidade de vida da população mais carenciada.

O problema da Habitação no concelho de Ovar, prende-se estreitamente com o fator económico das famílias carenciadas, afetando paralelamente outras áreas da vida social.

Espera-se assim, que a prioridade dada pela Autarquia ao campo da Ação Social, proporcione melhores condições de vida à sua população, sabendo-se porém, que enquanto houver uma família a viver em situação precária, o problema não estará plenamente resolvido.



## ALGUNS INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A promoção municipal de habitação tem, de um modo geral, incidido na promoção **direta** de habitação a custos controlados através do estabelecimento de parcerias e da celebração de protocolos de colaboração com a Administração Central para a construção de habitação social (na sua maioria na modalidade de arrendamento, se bem que, tem vindo a crescer a quota de promoção para venda), dada a reduzida solvência dos agregados familiares concorrentes. A sua intervenção pode passar ainda, pelo incentivo à criação de condições para a promoção de habitação por outras entidades, apoiando o acesso a créditos e bonificações do Instituto Nacional da Habitação – INH para aquisição ou infraestruturação de solos por agentes promotores de habitação social e/ou facilitando também o acesso ao crédito do INH, Caixa Geral de Depósitos e de outros agentes bancários, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH's)

Todavia, também a promoção por via **indireta**, tem registado um incremento, nomeadamente pela disponibilização de terrenos para construção de habitação a custos controlados, quer por empresas municipais, quer ainda, por cooperativas de habitação, Institutos particulares de segurança social, etc.

Aborda-se de seguida, alguns dos instrumentos (com base jurídica legal) a que o município poderá recorrer para apoiar a sua política de habitação, quer na promoção de habitação, quer na recuperação, reabilitação e conservação do seu parque habitacional:

- Habitação a Custos Controlados

Na promoção de habitação a custos controlados, o INH, tem sido o organismo público que tem dinamizado, incentivado e financiado este regime de habitação, com salvaguarda de qualidade. Como? Concedendo para além de atividades de apoio (formativas e de informação), crédito bonificado à promoção de programas habitacionais a custos controlado. Câmaras Municipais, Empresas Municipais, entre outros promotores como Cooperativas, Empresas Privadas de construção, Institutos Particulares de Segurança Social (IPSS), pessoas coletivas de Utilidade Pública e Outras Instituições sem Fins Lucrativos, poderão aceder a linhas especiais de crédito que abrangem as várias fases do circuito de fomento habitacional e que vão desde a aquisição / infraestruturação de solos, à construção de empreendimentos / equipamento social (ver tabela de bonificações das taxas de juro e linhas de crédito, em anexo)

A legislação geral sobre contratos-programa constitui um meio para a celebração de contratos de desenvolvimento / colaboração entre Autarquias – INH e os promotores (IGAPHE, Cooperativas, Privados) e assim, de apoiar a realização de programas municipais de habitação social, procurando simultaneamente mante-la a preços controlados. Para além de que, os promotores / construtores poderão usufruir ainda, de benefícios fiscais (isenção de sisa, registo predial gratuito, etc.).



Outros modelos de intervenção direcionados para a resolução do problema habitacional, principalmente de famílias de mais baixos rendimentos, poderão passar por várias fontes de apoio, baseadas em programas complementares de:

- Autoconstrução

Este programa destina-se a famílias carenciadas, mas com alguma capacidade de participação na construção do fogo. A contribuição do Município consistiria, neste caso, na cedência do terreno em “direito de superfície”, bem como na realização das infraestruturas e projetos, dando o respetivo apoio técnico. Os beneficiários participariam essencialmente na construção (mão de obra /materiais /acabamentos). A família ficaria na posse do fogo sem pagar renda, sendo dividida a participação com a Autarquia. Qualquer eventual financiamento da Secretaria de Estado da Habitação, permitiria reduzir a participação das famílias e aumentar o número de intervenções.

Uma outra modalidade deste programa, consistiria na estimulação do processo de autoconstrução através de medidas de isenção de taxas municipais de urbanização (imposto de sisa, de selo, redução da contribuição autárquica, etc.), o que ajudaria a aliviar a pesada tributação fiscal que o promotor individual de baixo rendimento e de razoável capacidade de poupança, tem que suportar.

O processo de autoconstrução analisa-se assim, como medida de política habitacional; uma autoconstrução planeada, juridicamente protegida e apoiada pelas Autarquias e pela Administração Central.

- Autoacabamento

Tendo também como alvo, as famílias de menores rendimentos económicos, caracteriza-se por os Municípios poderem intervir na construção de fogos, ficando os acabamentos a cargo dos futuros beneficiários, que teriam uma comparticipação de cerca de 20% do custo do fogo e uma renda social a pagar durante 15 anos, após o que se tornariam proprietários da sua habitação. A situação ideal seria mesmo a redução desta quota-parte das famílias, o que poderia tornar-se possível, mediante comparticipação neste programa da Administração Central, com uma contribuição similar à do Município.

Estes programas de autopromoção de habitação (adequados sobretudo à habitação unifamiliar), reúne características atrativas por não implicar necessariamente o recurso ao crédito e permitir a construção faseada (construída com trabalho próprio e muito sacrifício à medida da poupança familiar).

Como foi já observado no ponto 2. deste estudo (Quadro 2.3), cerca de 45% dos alojamentos foram construídos até 1960, assistindo-se a níveis baixos de renovação do parque habitacional. Importa pois, enunciar alguns dos instrumentos de política habitacional e de reabilitação urbana, que conduzam à recuperação / reabilitação do parque habitacional degradado:

- RECRIA



Criado pelo Decreto – Lei n.º 4/88 de 14/1, o **Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)** sofreu várias adaptações, estando o seu mais recente aperfeiçoamento definido no Decreto- Lei 329-C /2000 de 22/12. Este regime apresenta uma nova série de instrumentos que visam inverter o estado de progressiva degradação do parque habitacional, a que se tem vindo a assistir. Constitui uma medida de longo alcance social por proporcionar melhores condições de habitabilidade aos inquilinos e melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos por força das intervenções de reabilitação urbana.

Um aspeto inovador deste novo **RECRIA** é a possibilidade de estabelecimento de parcerias entre o Estado e as Autarquias, nas ações de recuperação das áreas degradadas (antigas). A comparticipação total que for concedida será assegurada em 60% pela Administração Central através do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e em 40% pela Administração Local, através do respetivo Município. Com estas últimas alterações, o **REHABITA**, constitui mais um forma de reabilitação de prédios arrendados, nas áreas onde é aplicável, nomeadamente os centros urbanos antigos e zonas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Este novo diploma confere também um novo enquadramento legal ao **RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento a Proprietários de Habitação Própria**, para recuperação de prédios habitacionais urbanos antigos, em regime de propriedade horizontal.

- SOLARH

Este **Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH)**, tem aplicabilidade nacional e destina-se a pequenas obras de conservação e beneficiação em habitações ou em partes comuns de prédios, através da concessão de empréstimos sem juros pelo INH (ver anexo). A participação das Câmaras neste programa prende-se com a sua divulgação, apoiando os cidadãos na organização das candidaturas, estabelecendo a ponte entre o cidadão e o INH.