

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE OVAR

1º DIREITO

CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR

novembro de 2019





## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. ENQUADRAMENTO .....	15
2.1   Território.....	15
2.2   História.....	17
3. DIAGNÓSTICO GLOBAL.....	19
3.1   Caraterização da população.....	19
3.2   Análise Socioeconómica .....	30
3.3   Análise habitacional.....	40
3.4   Pessoas e agregados em situações indignas.....	77
3.5   Análise SWOT .....	92
4. MODELO DE GESTÃO .....	96
4.1   Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna .....	96
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO .....	103
6. PROGRAMAÇÃO.....	119
6.1   Soluções habitacionais previstas e prioridades .....	119
6.2   Tabelas de soluções e prioridades.....	125
6.3   Cronogramas de execução e financeiro.....	138
7. PARCERIAS ESTRATÉGICAS.....	148
8. RECURSOS .....	149
9. GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO .....	150
10. BIBLIOGRAFIA.....	152
ANEXOS	



## SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMO – Câmara Municipal de Ovar

ELH – Estratégia Local de Habitação

GT – Gabinete Técnico

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

INE – Instituto Nacional de Estatística

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RASMO - Regulamento de Ação Social do Município de Ovar

R/C – Rés-do-chão

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

## GLOSSÁRIO

**Alojamento** - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

**Alojamento Familiar Clássico** - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

**Alojamento Familiar Não Clássico** - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

**Alojamento Vago** - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, arrendamento, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

**Apoio Social** - Situação em que a principal fonte de subsistência de um indivíduo, é assegurada através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Sem Fins Lucrativos, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, isto é, abrange os indivíduos cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência, que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

**Atividade Económica** - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

**Barracas** - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

**Edifício** - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

**Ganho** - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

**Habitação Social** - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

**Incapacidade** - Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

**Movimento Pendular** - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

**Prestações Sociais** - Transferências, em dinheiro ou em géneros, para os agregados domésticos e indivíduos, com o intuito de lhes aliviar a carga face a um conjunto definido de riscos ou necessidades. As prestações sociais abrangem um conjunto de funções de assistência por parte do Estado.

**Proteção Social** - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados destinados a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

**Rendimento Bruto Declarado** - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

**Renda Acessível** - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

**Rendimento Social de Inserção** - Situação em que a principal fonte de subsistência de um indivíduo é assegurada através da prestação de rendimento mínimo definida no Decreto-lei n.º 196/97 de 31/7.

**Subsídio de Desemprego** - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

**Taxa de sobrecarga das despesas em habitação** - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

**Taxa de sobrelotação da habitação** - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ( $\geq 4 \text{ m}^2$ ) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Enquadramento geográfico do concelho de Ovar.....	15
Figura 2 - Densidade populacional (Hab./ Km <sup>2</sup> ), nas freguesias do concelho de Ovar ..	21
Figura 3 - População que entra e sai (%) para trabalhar ou estudar, no município de Ovar. .....	28
Figura 4 - Edifícios por estado de conservação e idade média dos edifícios, nas freguesias do concelho de Ovar .....	42
Figura 5 – Projetos habitacionais em Ovar mediados pelo Fundo de Fomento de Habitação (1974 – 1978).....	54
Figura 6 - Esquema modelo de gestão .....	98
Figura 7 – Estratégia de intervenção .....	105

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - População residente e área em Km <sup>2</sup> (N <sup>o</sup> ) do nível nacional às freguesias do concelho de Ovar. ....	20
Tabela 2 - População residente com 15 e mais anos de idade (N. <sup>o</sup> e %) por condição perante o trabalho, no município de Ovar.....	27
Tabela 3 - População residente com 15 e mais anos de idade (N. <sup>o</sup> e %) por principal meio de vida, no município de Ovar.....	28
Tabela 4 - Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro .....	31
Tabela 5 - Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro .....	32
Tabela 6 -Agregados fiscais (N. <sup>o</sup> ) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ovar.....	32
Tabela 7 - Desempregados (N <sup>o</sup> e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ovar .....	36

Tabela 8 - População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, nas freguesias do concelho de Ovar .....	38
Tabela 9 - População residente (Nº e %) com 15 e mais anos não empregada, e beneficiários (Nº e %) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal .....	39
Tabela 10 - Edifícios (N.º e %) do nível nacional aos municípios pertencentes à região de Aveiro.....	41
Tabela 11 - Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Ovar.....	46
Tabela 12 - Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Ovar .....	47
Tabela 13 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Ovar.....	48
Tabela 14 - Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Ovar.....	49
Tabela 15 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de Ovar.....	50
Tabela 16 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Ovar.....	50
Tabela 17 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho de Ovar. ....	51
Tabela 18 - Fogos municipais arrendados (Nº) no município de Ovar.....	66
Tabela 19 - Fogos do IHRU arrendados e respetivos residentes (Nº), no concelho de Ovar. ....	68
Tabela 20 - Caraterização das comunidades de etnia cigana residentes no concelho de Ovar .....	72

Tabela 21 - Pessoas em situação de sem-abrigo (Nº), por tipologia a residir no concelho de Ovar.....	76
Tabela 22 - Vítimas por ano (Nº), por tipo de crime, entre 2015 e 2017, residentes no concelho de Ovar .....	77
Tabela 23 – Valores de referência.....	146
Tabela 24 – Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais .....	146

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Ovar.....	22
Gráfico 2 - Grau de incapacidade atribuído à população residente com deficiência (N.º e %) por escalão dos graus de deficiência, no município de Ovar.....	25
Gráfico 3 - Gráfico 3. População residente com dificuldades (Nº e %) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Ovar. ....	25
Gráfico 4 - Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Ovar.....	26
Gráfico 5 - População residente empregada ou estudante (N.º e %) por condição perante o trabalho e local de trabalho ou estudo, no município de Ovar .....	29
Gráfico 6 - Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Ovar .....	34
Gráfico 7 - População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Ovar	36
Gráfico 8 - População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ovar .....	37
Gráfico 9 - Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Ovar .....	43
Gráfico 10 - Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Ovar .....	44
Gráfico 11 - Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Ovar .....	45

Gráfico 12 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Ovar. ....	52
Gráfico 13 - Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por localização geográfica, desde o nível nacional ao municipal.....	52
Gráfico 14 - Estado de conservação dos fogos de habitação social (Nº e %), propriedade da CMO. ....	67
Gráfico 15 - Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Ovar. ....	71
Gráfico 16 - Tipo de habitação .....	81
Gráfico 17 - Propriedade da habitação arrendada.....	82
Gráfico 18 - Condições habitacionais indignas (Nº) por agregado.....	84
Gráfico 19 - Agregados a viver em situações indignas.....	85
Gráfico 20 - Tipo de intervenção.....	90
Gráfico 21- Soluções habitacionais.....	124

**Enquadramento**

**Diagnóstico Global Atualizado**

**Análise SWOT**

## 1 | INTRODUÇÃO

O tema da habitação condigna no concelho de Ovar é cada vez mais uma preocupação do município, sobretudo dado o número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

O direito à habitação condigna está consagrado na Constituição Portuguesa sendo um dos principais indicadores da qualidade de vida das pessoas e, por conseguinte, uma das principais inquietações dos municípios, entre os quais o de Ovar.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território.

No quadro de soluções da NGPH, o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, de pessoas e agregados que vivam em condições indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e insegurança
- Sobrelotação
- Inadequação

No âmbito deste Programa “cabe aos municípios o papel imprescindível na sua implementação e para tal efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes nos respetivos territórios e, em conformidade, elaborarem as estratégias locais



de habitação que enquadram todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios”, conforme preâmbulo da Portaria nº 230/2018 de 17 de agosto, que define a operacionalização do Programa 1º Direito.

Desta forma, o Município de Ovar consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Efetivamente, a ELH é um instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo. Desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução do território.

Do mesmo modo, face à publicação em Diário da República da Lei de Bases da Habitação<sup>1</sup>, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, insere os conteúdos que esta legislação impõe.

Ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJIGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM. Como impõe a alteração que terá de ocorrer até Julho de 2020, que, pelo fato de perder as suas características urbanas ou, por excessiva limitação de solo urbano, diminua drasticamente a oferta de habitação e,

---

<sup>1</sup> Lei n.º 83/2019. Diário da República n.º 168/2019, Série I de 3 de setembro de 2019.

consequentemente, imponham valores de utilização do edificado pouco compatíveis com as possibilidades da população.

O município de Ovar pretende garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração sociais.

As políticas de habitação da geração anterior assentavam, essencialmente, no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

A NGPH contempla um novo mecanismo de arrendamento, acessível, que procura fazer baixar os valores das rendas habitacionais sem, com isso, colocar o ónus sobre os senhorios.

Através do arrendamento acessível será possível, em princípio, baixar as rendas habitacionais em 20% relativamente aos valores de mercado. Importa agora gerar em Ovar, por parte dos promotores imobiliários uma dinâmica para investimento em habitação, aumentando a oferta e baixando os preços.

Este diagnóstico, sobre a situação habitacional no município de Ovar conduz à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.

Importa encontrar respostas que possam resistir a mudanças circunstanciais e que, por isso, possam merecer a confiança do setor imobiliário, que terá de correr os seus riscos nesta mudança de paradigma. Para isso é necessária uma estratégia consistente e sustentável, já que o retorno dos investimentos não irá ocorrer no fim da construção, como acontece na produção para venda de habitação própria, mas ao longo do período de utilização dos imóveis, ou seja em décadas de exploração.

Esta mudança de modelo produtivo de habitação exige um sólido compromisso com a estratégia territorial e habitacional do município de Ovar. Por outro lado, o presente diagnóstico, mostra que há um problema de curto prazo, ou seja, mostra que é urgente provocar um acréscimo de oferta na habitação acessível para ser possível dar resposta aos desafios económicos e demográficos que o município de Ovar enfrenta presentemente.

Perante esta situação será imperativo que a ELH possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar (entre outras medidas) pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal e privada para arrendamento.

A presente ELH contempla o diagnóstico global da situação atual do município de Ovar, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar, bem como as soluções habitacionais e respetivas prioridades.

Este diagnóstico constitui uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Ovar, permitindo em fase posterior, responder às mesmas da forma mais adequada possível. Para tal, foram utilizados dados censitários obtidos a partir do INE, bem como dados aferidos em função de um inquérito de diagnóstico global das carências atuais em Ovar.

## 2 | ENQUADRAMENTO

### 2.1 | Território

Inserido na região Centro (NUTS II), e sub-região de Aveiro (NUTS III), Ovar é limitado a norte pelo município de Espinho, a nordeste por Santa Maria da Feira, a leste por Oliveira de Azeméis, a sul pelos concelhos de Estarreja e Murto e a oeste pelo Oceano Atlântico.

Ovar é um concelho do litoral com uma área territorial de aproximadamente 150 Km<sup>2</sup>, correspondente a um território administrativo dividido em cinco freguesias: Esmoriz, Cortegaça, Maceda, União das Freguesias de Ovar, São João, Arada, São Vicente de Pereira Jusã e ainda a freguesia de Válega.

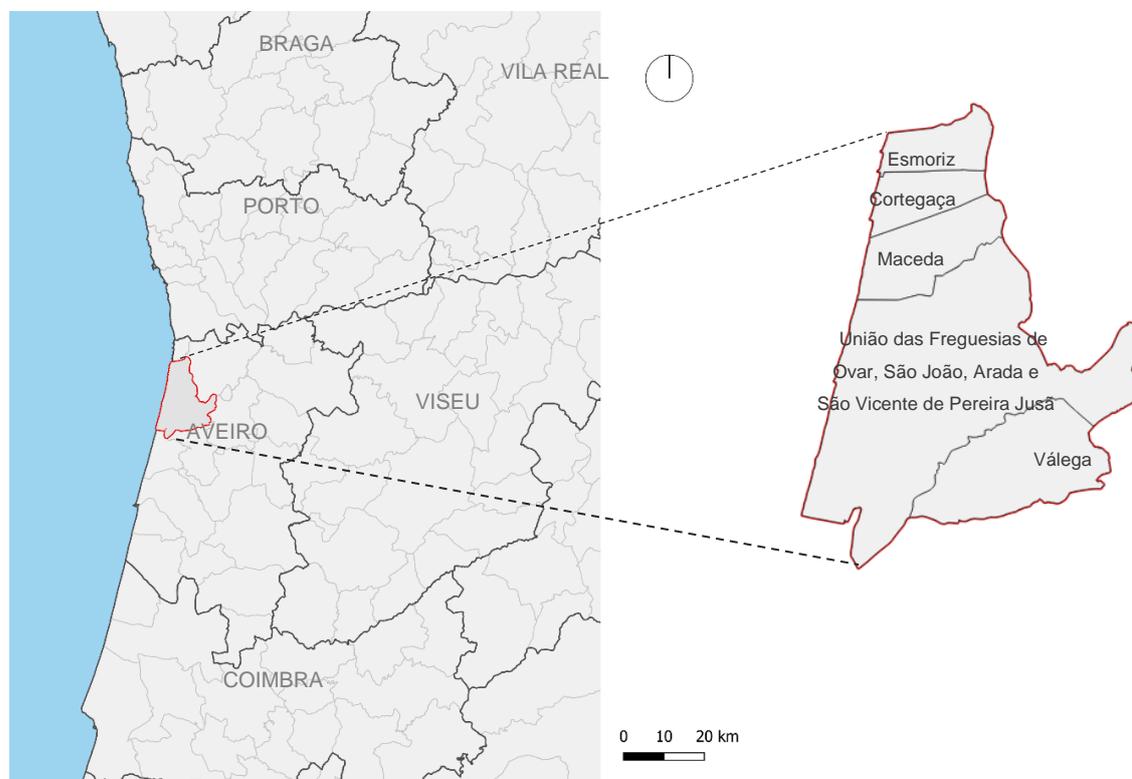


Figura 1 - Enquadramento geográfico do concelho de Ovar.

Localizado entre duas cidades de grande importância no contexto regional e nacional – O Porto, a norte e Aveiro, a sul -, estas cidades polarizam o desenvolvimento local e exercem grande poder de atração ao nível do comércio, serviços e oferta de funções administrativas.

A posição que ocupa no território do Centro Litoral Norte, é reforçada no quadro dos investimentos em infraestruturas rodoviárias (A1 e A29) e ferroviárias (Linha do Norte), assim como pela proximidade aos Portos de Aveiro e de Leixões, importantes portos de mercadorias, e a proximidade a áreas dinâmicas em termos de criação de emprego terciário (Grande Porto) e secundário (Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro – Baixo Vouga e territórios do Entre Douro e Vouga), por outro lado, traduzem a existência de um acentuado dinamismo económico que tem motivado a fixação de população e a criação de emprego.

Contemplando já aglomerações de grande dimensão urbana (principalmente a cidade de Ovar e o eixo urbano Esmoriz/Cortegaça), com um dinamismo próprio e que evidenciam já uma relativa capacidade de polarização demográfica, o concelho de Ovar detém, por conseguinte, potencialidades estruturantes para ancorar um certo número de atividades, equipamentos e serviços, oferecendo condições para a melhoria do modo de vida das populações.

Finalmente refiram-se, ainda, como fatores de promoção do desenvolvimento, a proximidade a alguns dos mais importantes equipamentos estruturantes e infraestruturas regionais/nacionais, dos quais se destacam: O Porto de Leixões e de Aveiro, o Aeroporto Internacional Francisco Sá Carneiro, o Aeródromo de Manobras Nº1 (Base Nato), a Universidade de Aveiro, o Centro Hospitalar do Porto, o Hospital Distrital de Aveiro, o Hospital de São Sebastião, a Unidade Hospitalar de Ovar, o Europarque de Santa Maria da Feira, o Parque Ciência e Tecnologia e Centros Tecnológicos de S. João da Madeira e Feira (calçado e Cortiça).

## 2.2 | História

Desde sempre que as comunidades, nos mais variados tempos, tentaram procurar e construir a sua identidade, recorrendo ao seu passado, sendo através da história, que se encontra registada no seu Património Cultural, que estas identificam as suas tradições e ligações entre o passado e presente.

Inerentes à História e ao Património Cultural registam-se inevitavelmente os condicionalismos físicos do território que determinam vivências, tendências, e cultura de um povo. No concelho de Ovar, estas condições naturais são assumidamente únicas. A sua proximidade ao mar, a sua linha de costa, a ria, a fertilidade dos seus solos e a planura dos seus terrenos, são fatores evidentes para a fixação de povoaamentos primitivos, a qual poderá ter sido desde da Pré-História.

Deste tempo longínquo pouco restou. Registam-se somente alguns testemunhos, entre os quais se destacam o sítio arqueológico de Amieira em São João de Ovar, que corresponde a uma presumível mancha do período da pré-história, e a Necrópole de Valegia em Válega, ambas relativas à época romana e medieval, existindo referências alusivas a uma Necrópole de Chão do Grilo em Esmoriz.

Porém, sabemos, a partir de alguns registos, que este território já tinha vinculado a sua história, na Idade Média. O documento laudatório, com data de 12 de junho de 922, inserto no Livro Preto da Sé de Coimbra refere já da existência de Ovar como Porto Salineiro e de Pesca – Porto de Ovar, que mais tarde, se assumiu como núcleo urbano, com a aglutinação de vários lugares, entre os quais Cabanões (28 de abril de 1026), São Donato em 1101 e Ovar (24 de fevereiro de 1046), constituindo-se concelho em 1251, passando a ter foral atribuído por Dom Manuel I em 10 de fevereiro de 1514, e elevando-se a cidade em 1984, pela lei n.º 9/84, de 28 de junho.

Este território foi, durante séculos, terra de lavradores, de comerciantes de sal e de artesãos, em que a ria era a principal via de comunicação e de transportes, por onde passavam as mercadorias e pessoas, marcando a paisagem com cais de acostagem nos principais núcleos urbanos.

No séc. XII, Ovar ocupava o primeiro lugar nos meios salineiros do país, passando, mais tarde, a ter como atividade principal a pesca, que, associada a outras, como por exemplo a arte da Xávega e de salga e conservação do pescado, no séc. XVIII, contribuiu muito para o desenvolvimento económico e consequente crescimento populacional.

No século XX, com o fenómeno de industrialização, nomeadamente nos anos 50 e 60, o panorama sociocultural alterou significativamente. Transformou Ovar num território industrial, e consequentemente condicionou as suas populações, que abandonaram os labores da terra e do mar para se dedicarem aos trabalhos fabris.

Hoje em dia este concelho dedica-se, maioritariamente, à indústria transformadora, donde se destacam a metalurgia, a atividade têxtil, a produção de rações, a cordoaria e o fabrico de componentes automóveis, entre outras.

Contudo, não obstante o nem sempre controlado crescimento industrial e urbano, por vezes nocivo e destruidor de paisagens naturais e de património edificado, Ovar ainda oferece muitas áreas turisticamente aprazíveis, mais concretamente a Ria de Aveiro e as suas praias, e descobrem-se muitos elementos patrimoniais arquitetónicos e urbanísticos de relevo.

Estes recursos, associados ao recente crescimento económico, a nível do comércio e serviços, e que constituem premissas para a atratividade deste concelho, têm motivado a autarquia para preocupações a nível de gestão territorial que visam um desenvolvimento mais equilibrado.

## 3 | DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito o estudo preliminar da situação demográfica, habitacional e socioeconómica no concelho de Ovar.

Os recenseamentos da população e da habitação constituem a fonte de informação mais sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Deve, mesmo assim, ter-se em conta a distância temporal relativamente ao último recenseamento, fazendo portanto apelo a outros dados mais recentes.

### 3.1 | Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis de análise populacional, uma vez que são fundamentais no apoio e na tomada de decisões que se revelam importantes para ultrapassar lacunas populacionais.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Ovar residiam, à data, 55 377 habitantes numa área de 147,70 km<sup>2</sup>, valores que se traduzem em 374,9 habitantes/km<sup>2</sup>. No entanto, face às estimativas de 2018 é possível constatar um decréscimo populacional de cerca de 2%.

A União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã e as freguesias de Esmoriz e Válega assumem-se como os principais polarizadores de bens e serviços, concentrando cerca de 80% da população do concelho. Estas constituem portanto, o conjunto das freguesias que apresentavam densidades populacionais mais elevadas.

Relativamente à dinâmica demográfica face ao último período censitário (2001/2011), regista-se um decréscimo populacional nas freguesias com baixa população residente:

Cortegaça (-4,9%) e Maceda (-4,7%). Ainda assim, o concelho teve um ligeiro aumento da população devido, sobretudo, à dinâmica populacional positiva registada nas freguesias de Esmoriz (4%), Válega (1,2%) e União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã (0,2%).

Unidade geográfica	População residente (nº)			Área Km²	Densidade populacional Nº/Km²
	2001	2011	2018 <sup>2</sup>		
Portugal	10 356 117	10 561 614	10 276 617	92 225,6	114,5
Centro	2 348 397	2 327 580	2 223 958	28 199,4	82,5
Ovar	55 198	55 377	54 120	147,70	374,9
União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	29 710	29 765	*	86,40	344,5
Cortegaça	4 066	3 876		9,23	419,9
Esmoriz	10 993	11 448		9,17	1 248,4
Maceda	3 687	3 521		16,08	218,9
Válega	6 742	6 827		26,83	254,4

Tabela 1 - População residente e área em Km² (Nº) do nível nacional às freguesias do concelho de Ovar.

Fonte: INE, 2011 e 2018

\* Não existem dados disponíveis para estas unidades geográficas.

Na origem deste cenário poderão estar ainda diversos fatores, entre os quais se podem eleger, as acessibilidades mais privilegiadas da rede local/sub-regional, as relações funcionais, o potencial turístico, associado a recursos naturais, e ainda a maior dinâmica económica (comercial e industrial).

Os graus de intensidade de ocupação urbanística e de crescimento da população do concelho de Ovar, determinam alguns contrastes entre as zonas este/sudoeste e oeste/norte do território municipal.

<sup>2</sup> Estimativas anuais da população residente. Última atualização destes dados: 14 de junho de 2019.

Através da seguinte figura 2, saliente-se que a freguesia de Esmoriz revelava em 2011, a densidade populacional mais elevada (1 248 hab./km<sup>2</sup>), sendo consideravelmente superior à média do concelho.

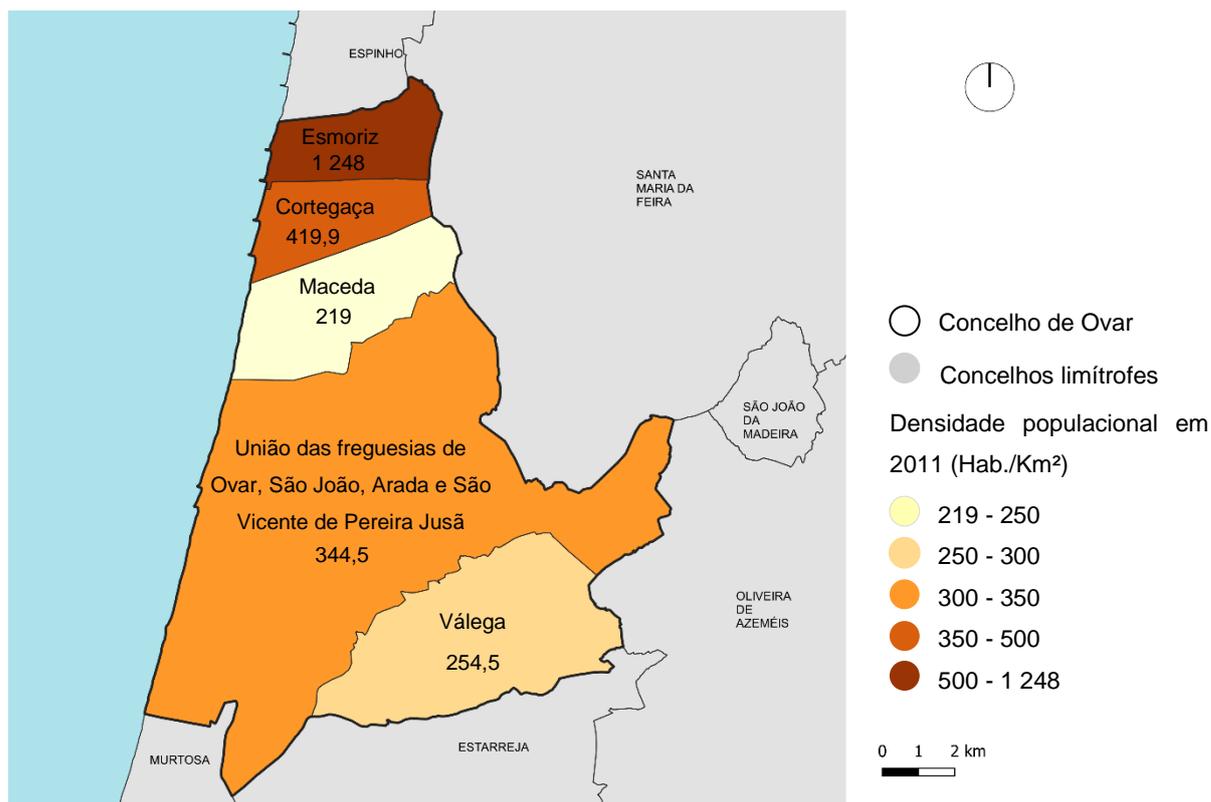


Figura 2 - Densidade populacional (Hab./ Km<sup>2</sup>), nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

Este quantitativo, que ultrapassa inclusivamente a densidade demográfica da sede distrital - Aveiro (397 hab./Km<sup>2</sup>), só é equiparável com as médias deste indicador registado nos municípios das grandes áreas metropolitanas de Porto e Lisboa. Importa ainda destacar que a freguesia de Cortegaça (419,9 hab./km<sup>2</sup>) e a união das freguesias (344,5 hab./Km<sup>2</sup>) registavam em 2011, densidades populacionais superiores à densidade média municipal (374,9 hab./Km<sup>2</sup>).

### Estrutura da população por grupo etário

A idade de uma população por grupos etários assume-se de grande importância quando se pretende avaliar a sua vitalidade, conhecer a sua evolução futura e identificar as causas de alguns desequilíbrios, entre escalões etários.

Relativamente à distribuição da população residente por grupo etário, entre 2001 e 2011, os grupos mais jovens foram os únicos a perder dimensão, isto é, grupo etário dos 0 aos 14 e dos 15 aos 24 anos, com uma taxa de variação de -14,2 e -22,1, respetivamente, dados que se revertem numa diminuição da taxa de natalidade, como se pode verificar através do gráfico1.

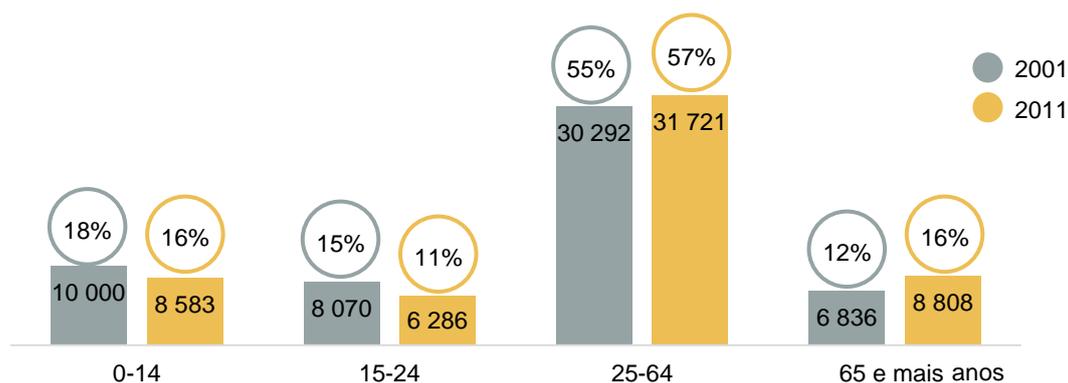


Gráfico 1 - População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2001 e 2011

Contrariamente, a população dos 25 aos 64 anos aumentou cerca de 5% entre 2001 e 2011, e na faixa etária dos 65 e mais anos cerca de 22%. O aumento populacional na faixa etária dos 65 e mais anos, reflete-se no aumento da esperança média de vida (padrão nacional) que associado à diminuição da taxa de natalidade leva a um envelhecimento da população. Assim, a população ativa, constituída pela classe etária dos 15 aos 64 anos de idade, no ano de 2011 reunia cerca de 68% da população residente do concelho de Ovar.

## Mobilidade da população

Considera-se habitação indigna todas aquelas que por algum motivo não respondem de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade<sup>3</sup> igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei<sup>4</sup> que vigora, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento<sup>5</sup>.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes

---

<sup>3</sup> A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

<sup>4</sup> Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro.

<sup>5</sup> Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar. Em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001.

Posto isto, a informação analisada tem como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Segundo o 1º Direito, considera-se uma pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso<sup>6</sup>. Deste modo, para o presente estudo considerou-se a população residente com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, como se pode observar no seguinte gráfico. Este dá-nos a indicação de que em Ovar, segundo os dados referentes aos censos de 2001, contabilizavam-se 901 pessoas com deficiência sendo-lhes atribuído um grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

---

<sup>6</sup> Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, artigo 4º da alínea d.

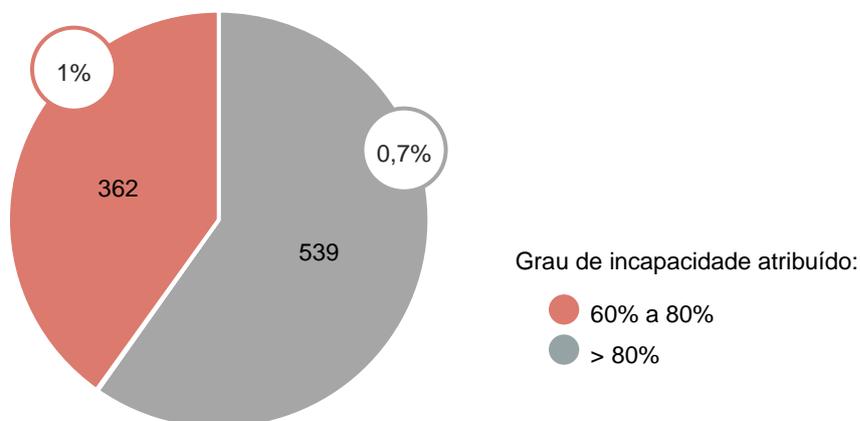


Gráfico 2 - Grau de incapacidade atribuído à população residente com deficiência (N.º e %) por escalão dos graus de deficiência, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2001

Relativamente ao grupo populacional que sente dificuldades ao nível de acessibilidades, este corresponde a 9% da população residente no concelho. Considera-se que existe forte correlação entre a população mais envelhecida e as dificuldades motoras, visto que é neste grupo que se verifica o maior número de casos, como se observa no gráfico 3.

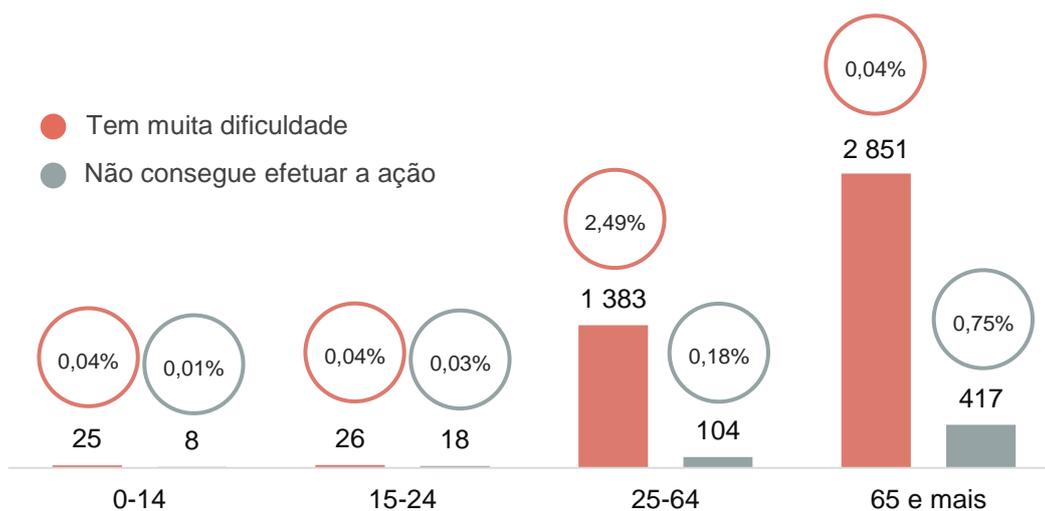


Gráfico 3 - Gráfico 3. População residente com dificuldades (Nº e %) por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Ovar.

Fonte: INE, 2011

### Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Ovar relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, seguem-se os seguintes indicadores.

O nível de instrução predominante no concelho de Ovar, à data de 2011, era o Ensino Básico representando uma percentagem de 59%, face aos restantes níveis de ensino. Uma das ilações que se poderá retirar, é o baixo nível de escolaridade da população residente em Ovar. Por outro lado, é importante frisar que a natalidade tem vindo a diminuir nas últimas décadas, e que o número de crianças que frequentavam o Ensino Básico é ainda muito significativo. Uma outra conclusão prende-se com a questão da escolaridade mínima obrigatória só ter entrado em vigor a partir de 2010, o que em certa medida poderá justificar o reduzido número de pessoas com o ensino secundário, em comparação com o ensino básico.

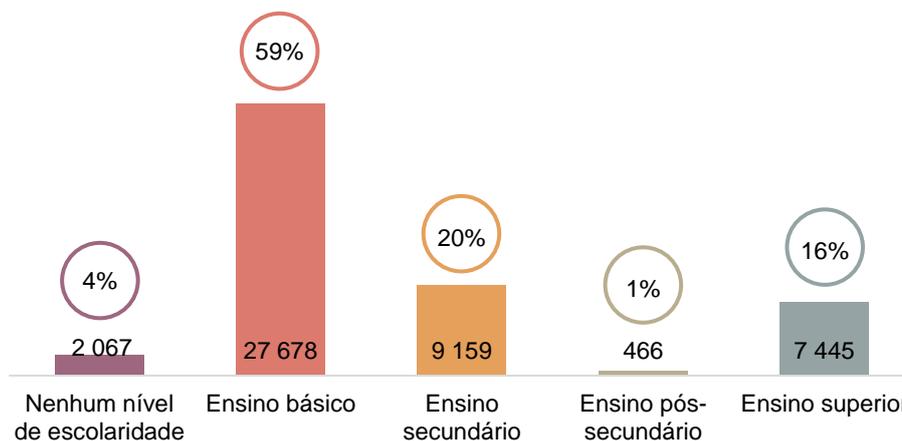


Gráfico 4 - Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Ovar.

Fonte: INE, 2011

Quanto ao nível de ensino superior, o facto de apenas 16% da população residente possuir este grau de ensino, reverte-se na fraca igualdade de acesso à educação. Embora o ensino secundário revele proporções idênticas, o nível de ensino superior ainda continua a ser minorado.

Através da análise da distribuição da população ativa, empregada e desempregada da área territorial em estudo, poderá observar-se o panorama das condições de vida em que essa população alvo se encontra.

De acordo com os Censos de 2011, dos 55 377 indivíduos residentes no concelho de Ovar, cerca de 27 778 pessoas detinham atividade económica, o que significa que a taxa de atividade na área em análise era de 50,1%, isto é, aproximadamente de 50% da população residente constituía mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços. A seguinte tabela demonstra que, em 2011, no concelho Ovar 85% da população residente com 15 e mais anos de idade encontra-se empregada, contrariamente aos 15 % que atravessavam uma situação de desemprego. São esses 15% da população, que têm tendência a ser mais vulneráveis ao nível financeiro.

Unidade geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Ovar	27 778	23 646	85	4 132	15

Tabela 2 - População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2011

Relativamente à população inativa, à data de 2011, 19 037 indivíduos não eram considerados economicamente ativos. Destes, um pouco como espectável, faziam parte os reformados (55%), seguindo-se os estudantes (18%), assim como, domésticos (12%).

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	19 037	3 520	18	2 087	12	10 508	55	927	5	1 995	10

Tabela 3 - População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2011

### Movimentos pendulares

A relevância de um concelho pode ser medida através dos movimentos pendulares diários da população. No caso do município de Ovar, em 2011, a proporção de saídas foi superior ao número de entradas.

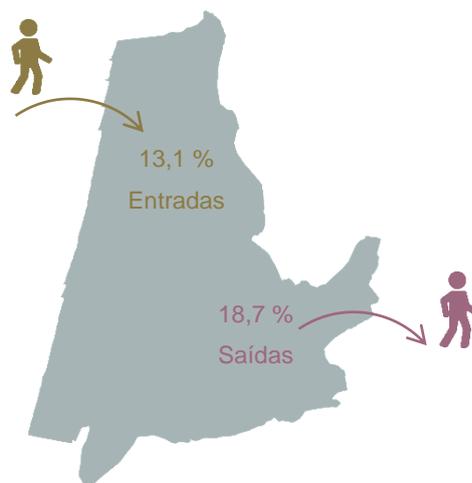


Figura 3 - População que entra e sai (%) para trabalhar ou estudar, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2011

Quanto à população empregada no concelho, a proximidade a áreas dinâmicas em termos de emprego terciário (Grande Porto) e secundário (Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro – Baixo Vouga e territórios do Entre Douro e Vouga), traduzem-se na existência de acentuados movimentos de saída. No que concerne a estudantes, a

proximidade geográfica à Universidade de Aveiro e do Porto, assim como a existência de uma boa rede de acessibilidades reporta para estes fluxos diários.

Segundo o gráfico 5, é possível observar a população empregada ou estudante, segundo o local de trabalho ou de estudo. Assim, da população empregada no município, 15 686 (46%) não necessitam sair do concelho para trabalhar, porém 7 653 (22%) deslocam-se diariamente para outro município. Quanto à população estudante no município (32%), a maioria estuda no município em que reside (25%), porém 7% opta por estudar fora do concelho.

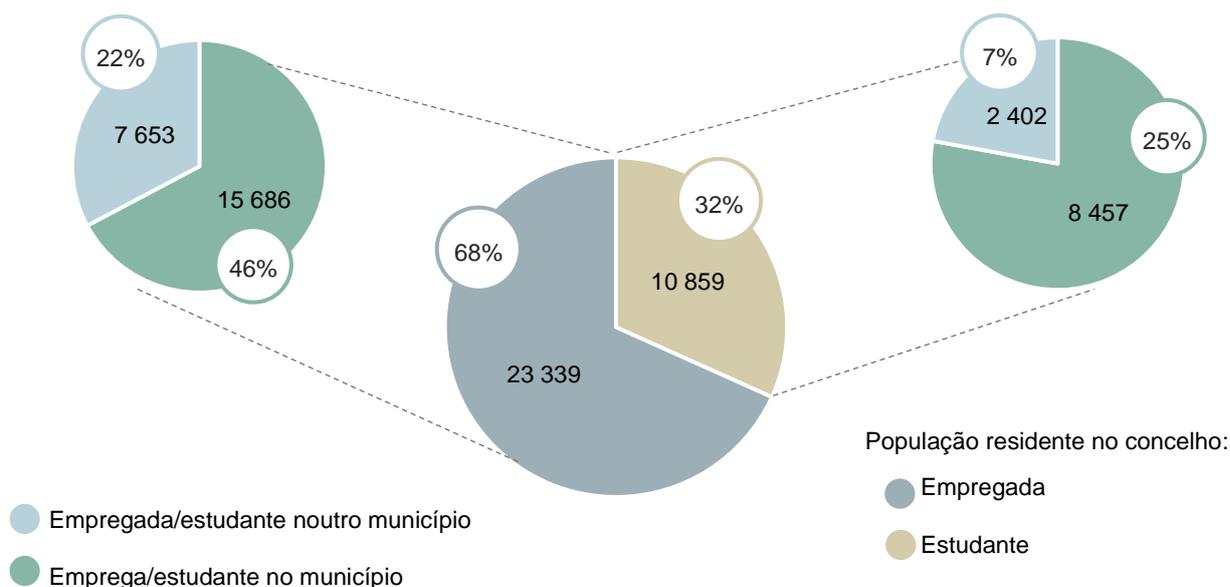


Gráfico 5 - População residente empregada ou estudante (N.º e %) por condição perante o trabalho e local de trabalho ou estudo, no município de Ovar

Fonte: INE, 2011

### 3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade para acesso a uma habitação, ao abrigo do 1º Direito, é a situação de carência financeira. Assim, é de relevância caracterizar a população no município de Ovar relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Sendo assim, recorreu-se a três tipos de indicadores:

- i. Um primeiro, baseado no poder de compra *per capita*, que, por si só, constitui um indicador compósito, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- ii. Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- iii. Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho. Segundo a tabela 4, o concelho de Ovar apresentava o segundo poder de compra *per capita* mais baixo da região, com um valor de 89,63, valor bastante reduzido quando comparado com a média nacional e da região.

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100
Centro	88,75
Região de Aveiro <sup>7</sup>	91,90
Ovar	89,63
Águeda	86,13
Albergaria-a-Velha	83,72
Anadia	79,58
Aveiro	125,13

<sup>7</sup> De acordo com a reestruturação do território da Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2015.

Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Estarreja	82,49
Ílhavo	88,24
Murtosa	69,40
Oliveira do Bairro	89,63
Sever do Vouga	74,08
Vagos	68,96

Tabela 4 - Poder de compra per capita, do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro

Fonte: INE, 2015

Porém, entre o ano de 2011 e 2016, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, particularmente no concelho de Ovar. Segundo o Plano de Desenvolvimento Social de 2019-2021, uma das problemáticas identificadas são precisamente os baixos rendimentos das famílias.

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2016	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1 105,6	-
Centro	931,1	966,3	3,8
Região de Aveiro	971,5	1 017,7	4,8
Ovar	897,2	961,9	7,2
Águeda	920	960	4,3
Albergaria-a-Velha	909,5	1 021,9	12,4
Anadia	903,8	954,6	5,6
Aveiro	1093,3	1 124,8	2,9
Estarreja	1038,6	1 094,4	5,4
Ílhavo	992,1	1 006,6	1,5
Murtosa	764,9	837,4	9,5
Oliveira do Bairro	929	947,8	2,0

Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2016	Variação
	€	€	%
Sever do Vouga	885,7	935,3	5,6
Vagos	846	918,4	8,6

Tabela 5 - Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região de Aveiro

Fonte: INE, 2011 e 2016

A seguinte tabela corrobora esses valores, sendo que quase  $\frac{1}{3}$  dos agregados fiscais do concelho de Ovar auferem rendimentos brutos superiores a 19 000 €. De acordo com a alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 20 916,48 €<sup>8</sup> de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, estão identificados mais de 19 969 agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais<sup>9</sup> candidatos ao Programa 1.º Direito.

Unidade geográfica	< 5 000 €	De 5 000 € a 9 999 €	De 10 000 € a 13 499 €	De 13 500 € a 18 999 €	De 19 000 € a 32 499 €	> 32 500 €
Ovar	3 638	8 304	4 161	3 866	4 223	2 679

Tabela 6 - Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Ovar

Fonte: INE, 2016

<sup>8</sup> São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja,  $4 \times 435,76 = 1743,04$  €

<sup>9</sup> Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.

### Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram.

Segundo o gráfico 6, observa-se que o setor secundário é o predominante no concelho de Ovar, onde predomina a ação das indústrias transformadoras (56%), seguindo-se o comércio por grosso e a retalho/reparação de veículos e motociclos (34%).

É de salientar a importância deste conjunto de atividades enquanto responsáveis por parte da economia local, concentrando um significativo número de população empregada no concelho.

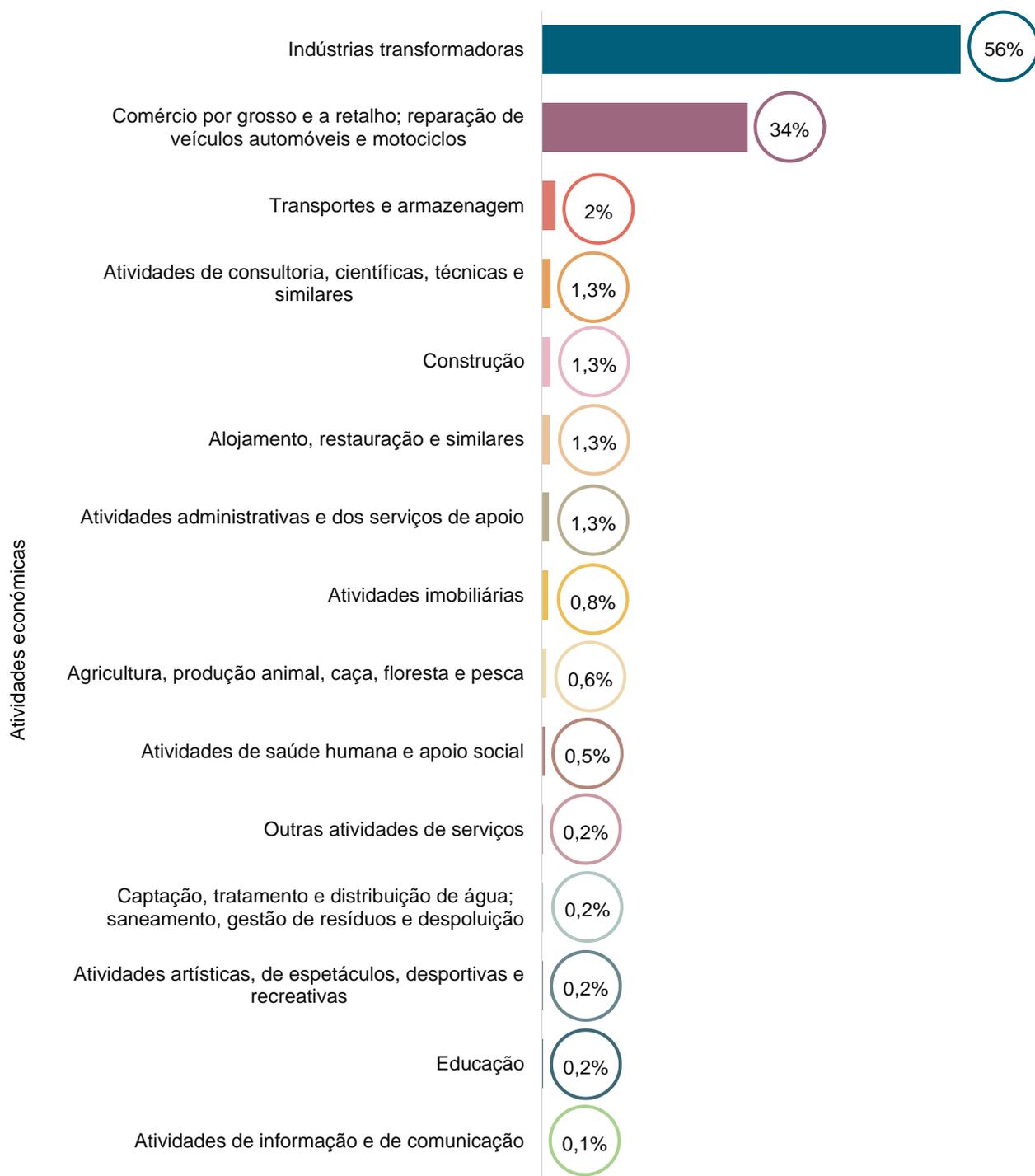


Gráfico 6 - Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Ovar

Fonte: INE, 2011

## Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população, verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com últimos dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referente a julho de 2019, é possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2011, verifica-se uma redução significativa do desemprego no concelho, cerca de 48%. É também de referir que o desemprego atingiu maioritariamente as mulheres, facto que continua a prevalecer no concelho de Ovar em 2019.

Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, a julho do presente ano, 47% dos indivíduos encontravam-se inscritos há mais de 1 ano.

Do total de 1 809 desempregados, 1 622 pessoas encontram-se à procura de novo emprego.

Unidade Geográfica	Desempregados													
	Ano	Total	Sexo				Tempo de Inscrição				À procura do			
			Homens		Mulheres		<1 Ano		> 1 Ano		1º Emprego		Novo Emprego	
		Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	2011	3 466	1 395	40	2 071	60	1 770	51	1 696	49	204	6	3 262	94
	2019	1 809	750	41	1 059	59	969	53	840	47	187	10	1 622	90

Tabela 7 - Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Ovar

Fonte: IEFP, julho de 2011 e 2019

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada dos 35 aos 54 anos, que concentra uma parte significativa dos desempregados (42%), como demonstra o gráfico 6.

Depreende-se a relação “nível de escolaridade/idade”, devido à gradual universalização e garantia de acesso ao ensino, admitindo-se assim que os mais jovens têm um nível de escolaridade mais avançado o que lhes permite mais oportunidades de emprego.

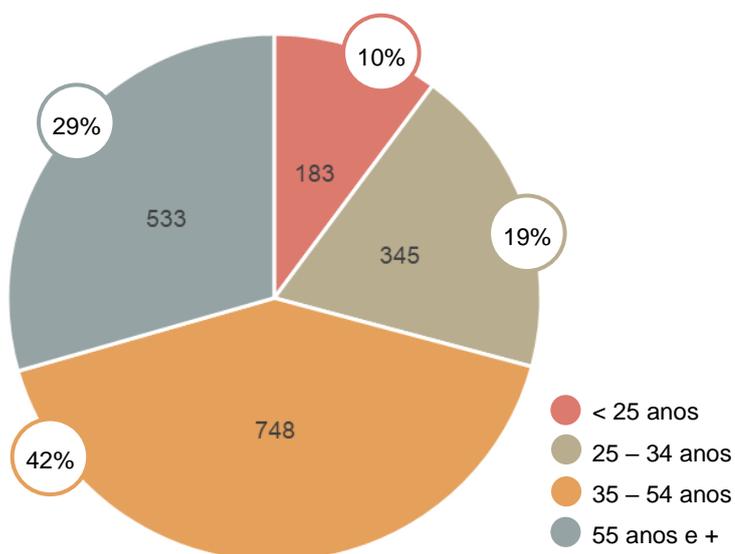


Gráfico 7 - População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Ovar

Fonte: IEFP, julho e 2019

Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 8, atualmente o ensino secundário é a escolaridade com maior número de desempregados, contabiliza cerca de 25% (445 indivíduos), seguido do 3º ciclo do ensino básico, ou seja, 7º, 8º e 9º ano de escolaridade, com 20% (360 indivíduos). Por outro lado, os que registam uma percentagem mais baixa são os indivíduos com habilitações abaixo do 1º ciclo, seguindo-se o ensino superior.

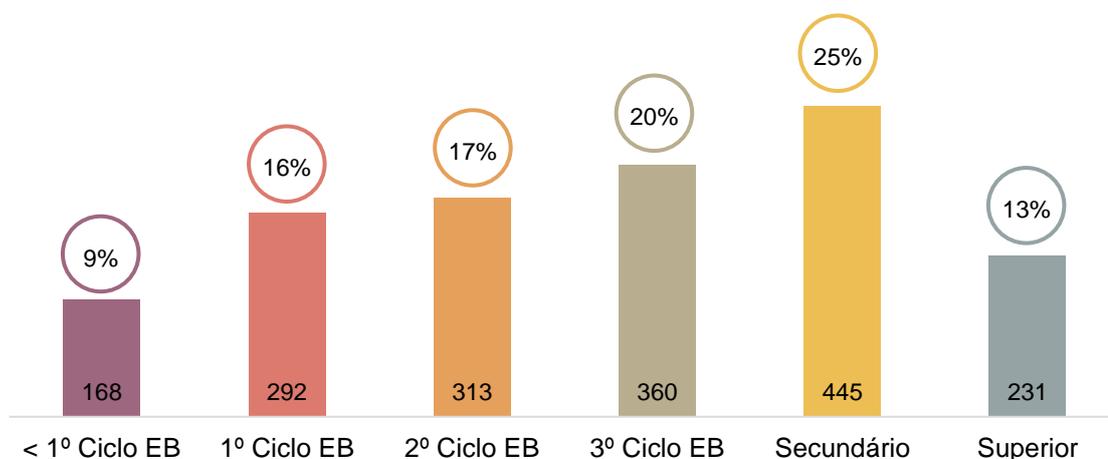


Gráfico 8 - População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Ovar

Fonte: IEFP, julho de 2019

Comparando com os valores acima mencionados, gráfico 6, com os valores referentes ao ano de 2011, tabela 8, verifica-se que, na atualidade, o grupo dos indivíduos desempregados com o ensino secundário foi o que deteve um maior crescimento, contrariamente, o número de indivíduos desempregados com o ensino básico reduziu.

Unidade Geográfica	Nenhum nível de escolaridade		Ensino básico		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	49	1	2 750	67	760	18	56	1	517	13
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	26	1	1 305	63	401	19	35	2	291	14
Cortegaça	2	1	208	72	46	16	1	0,3	33	11
Esmoriz	8	1	675	67	182	18	10	1	126	13
Maceda	1	0,4	203	72	51	18	5	2	23	8
Válega	12	2	359	72	80	16	5	1	44	9

Tabela 8 - População desempregada (Nº e %) por nível de escolaridade, nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente, o número de habitantes beneficiários sociais, que em 2018 era de 1 392 pessoas no concelho, o que corresponde a 3% da população residente com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal (3,1%), porém superior à percentagem da região Centro (2,1%).

Segundo o Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Ovar de 2019-2021, 5% da população residente no concelho de Ovar, usufruía de apoio do Banco Alimentar, POAPMC, projeto “Mãos Solidárias”, Campanha Nacional para o Direito à Alimentação e Cantinas Sociais, assim como, 1 536 agregados familiares estavam a ser acompanhados em Ação Social.

Unidade Geográfica	População residente com 15 e mais anos	Principal meio de vida					
		RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	8 989 849	282 254	3,1	28 113	0,3	144 135	1,6
Centro	2 008 497	42 425	2,1	4 012	0,2	24 078	1,2
Ovar	46 815	1 399	3	143	0,3	848	1,8

Tabela 9 - População residente (Nº e %) com 15 e mais anos não empregada, e beneficiários (Nº e %) Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal

Fonte: INE, 2018



### 3.3 | Análise habitacional

#### Evolução do parque de edifícios

Disponer de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, por tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Num contexto geral, evidente na tabela 10, verifica-se que Aveiro e Ovar são os concelhos que mais edifícios possuem na sub-região, cerca de 15% e 13%, respetivamente. Quanto à evolução do número de edifícios, entre 2001 e 2011, o concelho de Ovar apresentou o segundo menor crescimento de edificado face aos restantes municípios da sua região.

Unidade Geográfica	Edifícios		
	2001	2011	Variação
	Nº	Nº	%
Portugal	3 160 043	3 544 389	12,2
Centro	992 321	1 111 952	12,1
Ovar	17 484	19 089	9,2
Águeda	16 688	18 572	11,3
Albergaria-a-Velha	8 578	10 140	18,2
Anadia	11 750	12 977	10,4
Aveiro	20 115	22 817	13,4
Estarreja	10 424	11 181	7,3
Ílhavo	13 521	15 036	11,2
Murtosa	5 269	5 845	10,9
Oliveira do Bairro	7 614	9 042	18,8
Sever do Vouga	5 347	6 485	21,3
Vagos	8 891	10 303	15,9

Tabela 10 - Edifícios (N.º e %) do nível nacional aos municípios pertencentes à região de Aveiro

Fonte: INE, 2001 e 2011

#### Idade do parque do edificado, estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado, ao invés da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional. Deste modo, é de relevância caracterizar o parque habitacional existente no concelho de Ovar, relativamente ao seu estado de conservação.

A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade média dos mesmos, que em Ovar ronda os 37 anos. Verifica-se que 1,4% dos edifícios existentes, em 2011, estavam muito degradados, valor que sobe para os 26% caso se somem os edifícios a necessitar de reparações.

No entanto, a idade do parque habitacional não é o único fator determinante para a degradação dos edifícios, pois, conforme podemos observar na figura abaixo exposta, Válega, apesar de ser a freguesia com maior número de edifícios antigos, não é a freguesia com a maior percentagem de edifícios muito degradados, cabendo esse papel à União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã, por ter cerca de 45% dos edifícios mais degradados do concelho.

Na realidade, dos 19 089 edifícios existentes, apenas 1% encontram-se em avançado estado de degradação (ruína). Da totalidade de edifícios, cerca de 25% necessitam de reparações, e mais de metade (74%) respeitam a pequenas reparações ou não necessitam de reparação.

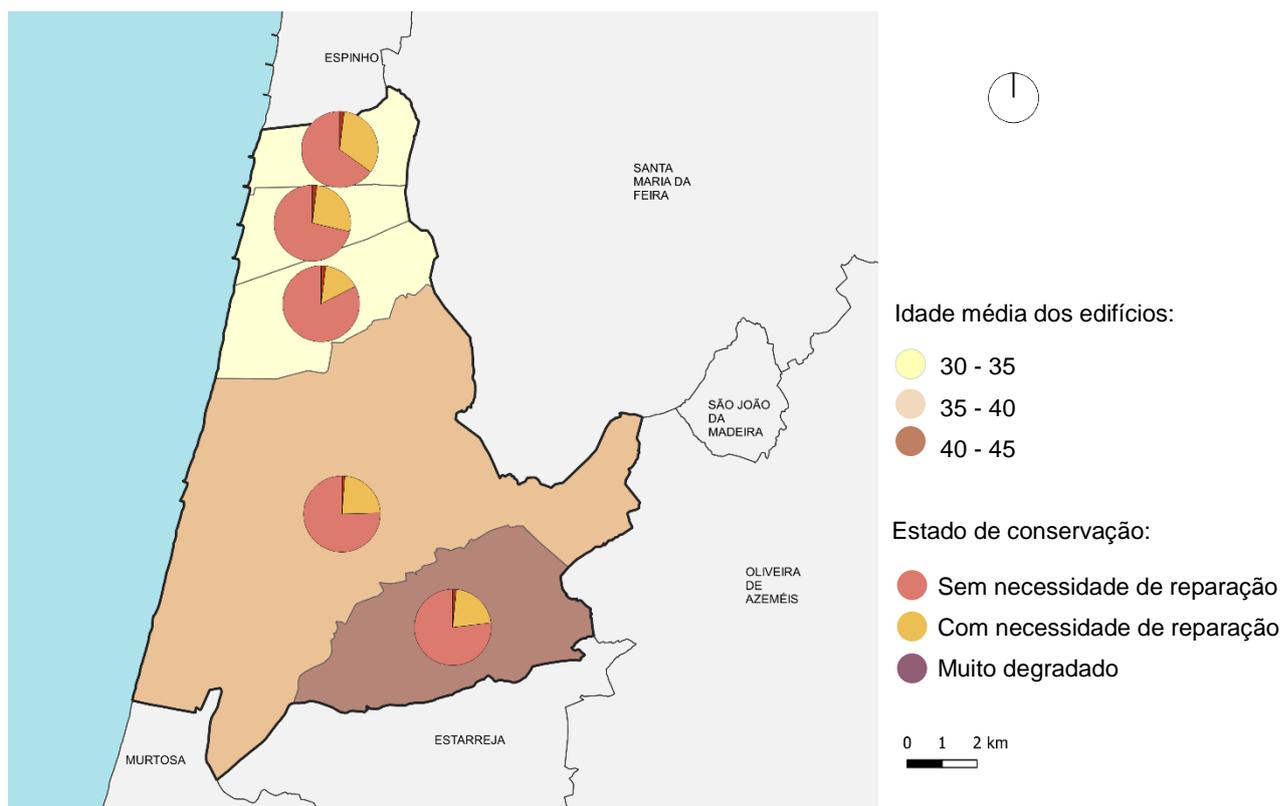


Figura 4 - Edifícios por estado de conservação e idade média dos edifícios, nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

Relativamente aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se que os edifícios de 1 e 2 pisos constituem 91% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias características do concelho de Ovar são predominantemente de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1.

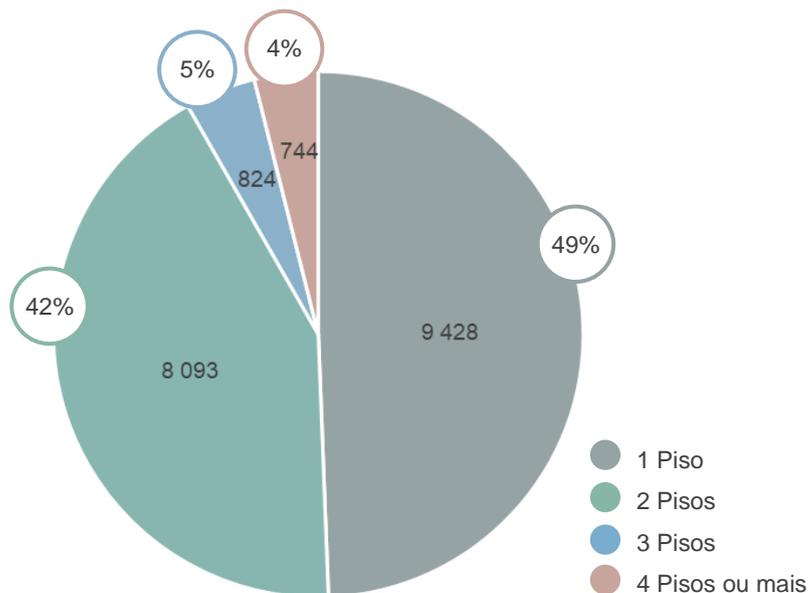


Gráfico 9 - Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

Uma das preocupações muito associadas ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores.

Dos 19 089 edifícios existentes no concelho de Ovar em 2011, 1 188 foram construídos para possuir 3 ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 219 são totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador. No entanto, uma vez que a dimensão de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2 pisos, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente pelo R/C.

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração a realidade do concelho, importa não ser descurado. A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanística é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Segundo os resultados dos Censos de 2011, em Ovar existiam 419 edifícios com 4 pisos ou mais, sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, o que corresponde a cerca de 39% dos edifícios contruídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares, tal como se observa no gráfico 10.

De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também a existência de vários edifícios sem elevador, o que, naturalmente, coloca questões associadas à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, seja ela permanente ou temporária, e como tal devem refletir uma preocupação na presente ELH.

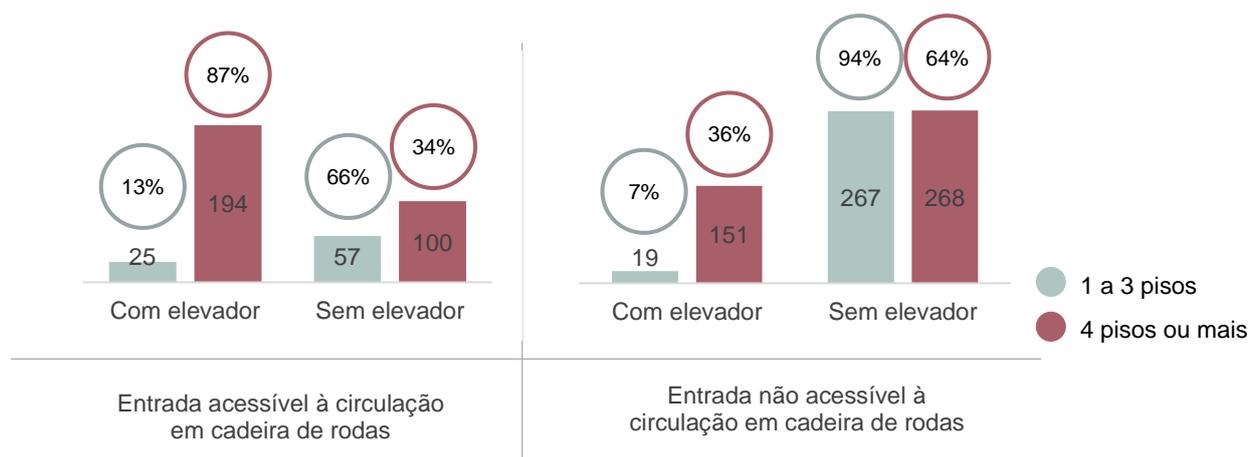


Gráfico 10 - Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Ovar

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos no concelho de Ovar, verifica-se que estes são principalmente constituídos por alojamentos familiares clássicos: de residência habitual (70%), de uso sazonal ou secundário (19%) e alojamentos que se encontram vagos (11%).

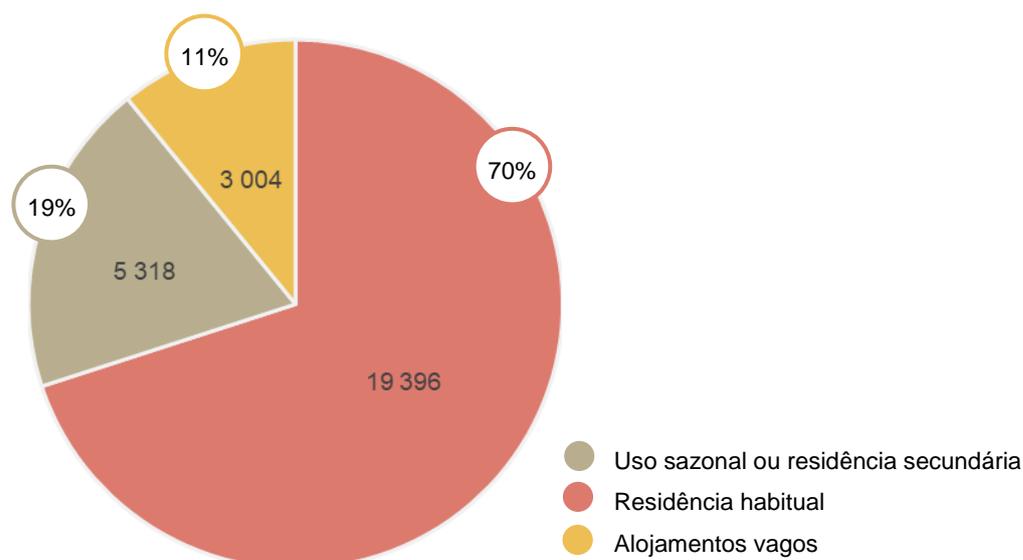


Gráfico 11 - Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Ovar

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante. Segundo a tabela 11, a freguesia de Esmoriz e a União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã são as que dispõem de um maior número de alojamentos de uso sazonal ou secundário, 22% e 21%, respetivamente. Em relação aos alojamentos vagos, a freguesia de Maceda é a que apresenta valores mais altos (18%).

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos					
	Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	19 396	70	5 318	19	3 004	11
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	10 537	68	3 238	21	1 639	11
Cortegaça	1 325	72	313	17	196	11
Esmoriz	4 110	67	1 353	22	652	11
Maceda	1 166	79	43	3	268	18
Válega	2 258	78	371	13	249	9

Tabela 11 - Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Ovar

Fonte: INE, 2011

### Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Ovar se encontrar dotado de instalações básicas (96%), é determinante, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional, como é possível constatar através da tabela 12.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Sem banho ou duche		Sem retrete		Sem água canalizada	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	19 396	502	2,6	119	0,6	195	1,0
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	10 537	220	2	34	0,3	85	0,8
Cortegaça	1 325	28	2	6	0,5	8	0,6
Esmoriz	4 110	98	2,4	26	0,6	42	1,0
Maceda	1 166	45	4	10	0,9	19	1,6
Válega	2 258	111	5	43	1,9	41	1,8

Tabela 12 - Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades.

Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera condição indigna a falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado. No concelho de Ovar 2 320 alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sobrelotados. De facto, da análise da tabela 13 verifica-se que, em 2011, 12% dos alojamentos estavam superlotados, dos quais a maioria localizava-se na União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
				1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Ovar	19 396	12 742	66	1 804	9,3	516	2,7	4 334	22
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	10 537	7 015	67	949	9	268	2,5	2 305	22
Cortegaça	1 325	883	67	132	10	36	2,7	274	21
Esmoriz	4 110	2 586	63	388	9,4	100	2,4	1 036	25
Maceda	1 166	745	64	140	12	38	3,3	243	21
Válega	2 258	1 513	67	195	8,6	74	3,3	476	21

Tabela 13 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

### Alojamentos vagos

A análise face ao número de alojamentos vagos disponíveis no concelho é de particular relevância, quando se trata da necessidade de ingressar no mercado de arrendamento ou de venda para aquisição de habitação.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Ovar detinha um número baixo de alojamentos familiares vagos. União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã (1 639 alojamentos) apresenta o maior número de alojamentos vagos do concelho, seguindo-se a freguesia de Esmoriz (652 alojamentos).

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos vagos								
	Total	Para venda		Para arrendar		Para demolir		Outros	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Ovar	3 004	727	24	269	9	132	5	1 876	62
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	1 639	443	27	147	9	49	3	1 000	61
Cortegaça	196	66	34	31	16	13	7	86	44
Esmoriz	652	167	26	52	8	44	7	389	60
Maceda	268	9	3	20	7	22	8	217	81
Válega	249	42	17	19	8	4	2	184	73

Tabela 14 - Alojamentos familiares clássicos (Nº e %) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

É relevante ainda referir que se desconhece a finalidade de metade dos alojamentos vagos no concelho de Ovar (1 876), o que não permite aferir informações corretas.

### Mercado imobiliário

Segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 “o modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados”.

No concelho de Ovar, no que concerne a proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma (ano de 2011), destaca-se o escalão de encargo dos 100 aos 300€ euros, seguindo-se o encargo dos 300 aos 500€. Contrariamente são os encargos inferiores a 100€ os que menos se fazem sentir no concelho. Cerca de 58% dos proprietários da sua própria habitação não pagam encargos.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes									
	Total	Sem encargos	Com encargos							
			<100€		100 - 300€		300 - 500€		> 500€	
Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
Ovar	14 635	8 495	288	5	2 459	40	2 344	38	1 049	17
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	7 774	4 486	182	6	1 398	43	1 153	35	555	17
Cortegaça	964	571	9	2	162	41	151	38	71	18
Esmoriz	3 089	1 513	64	4	554	35	670	43	288	18
Maceda	884	620	11	4	117	44	95	36	41	16
Válega	1 924	1 305	22	4	228	37	275	44	94	15

Tabela 15 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de Ovar

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender as dinâmicas de mercado no concelho de Ovar, procedeu-se a uma comparação os valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados. Conforme se verifica na seguinte tabela, é possível constatar que o valor médio mensal das rendas ronda os 214,55€ mensais.

Unidade geográfica	Valor médio mensal das rendas (€)
Ovar	214,55
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	218,78
Cortegaça	186,77
Esmoriz	213,99
Maceda	223,98
Válega	203,01

Tabela 16 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Ovar.

Fonte: INE, 2011

Relativamente a custos de renda praticados nos alojamentos familiares clássicos, à data de 2011, 46% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 300€. A mesma situação se verifica ao nível nacional, assim como, nas freguesias do concelho em análise.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual								
	Total	<100€		100-300€		300-500€		> 500€	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	794 465	257 299	32	260 783	33	211 142	27	65 241	8,2
Centro	111 946	26 661	24	50 075	45	31 549	28	3 661	3
Ovar	3 093	835	27	1 416	46	807	26	35	1
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	1 916	537	28	807	42	548	29	24	1
Cortegaça	216	68	31	117	54	29	13	2	1
Esmoriz	649	168	26	297	46	177	27	7	1
Maceda	160	18	11	121	76	20	13	1	1
Válega	152	44	29	74	49	33	22	1	1

Tabela 17 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, do nível nacional às freguesias do concelho de Ovar.

Fonte: INE, 2011

Posto isto, face a 2011, o escalão entre os 100€ e os 300€ é o mais usual quer no caso dos arrendatários, quer no dos proprietários com encargos. Os escalões com menor expressão são os de valores inferiores a 100€ para proprietários com encargos e de mais de 500€ para arrendatários.

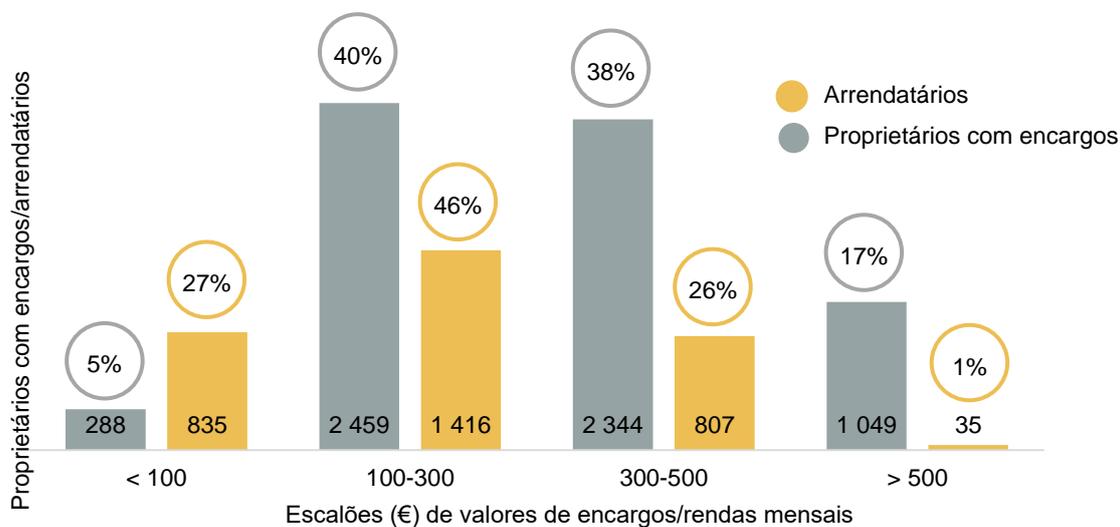


Gráfico 12 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Ovar.

Fonte: INE, 2011

De maneira a separar os extremos e chegar a valores reais mais aproximados das rendas praticadas no concelho de Ovar, o INE disponibiliza o valor das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento relativos ao 2º semestre de 2018. Como se pode observar, através do gráfico 13, Ovar em comparação com a região Centro, regista um valor superior de custo de renda mensal, porém, inferior à média nacional.

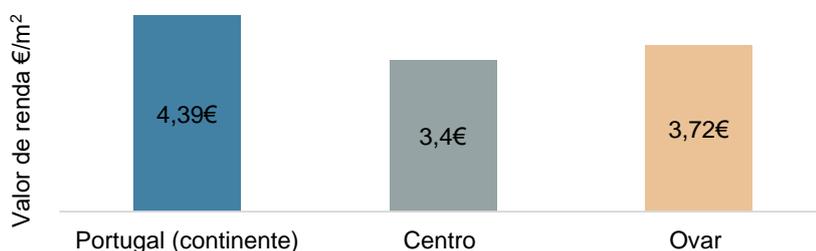


Gráfico 13 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por localização geográfica, desde o nível nacional ao municipal.

Fonte: INE, 2019

## Habitação Social

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O Município de Ovar tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir os direitos de todos a uma população particularmente mais vulnerável. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

Recentemente, na edição de 2019, o município de Ovar foi galardoado, pelo quarto ano consecutivo, como “Autarquia + Familiarmente Responsável”, sendo distinguida na continuidade das medidas municipais de apoio à família que legitimam e dão visibilidade às suas boas práticas.

A atribuição deste galardão no que respeita às políticas de apoio às famílias, pressupõe a avaliação de medidas nas seguintes áreas e domínios de intervenção:

- Apoio à Maternidade e Paternidade (ações de (in)formação e/ou sensibilização);
- Apoio às Famílias com Necessidades Especiais;
- Serviços Básicos;
- Educação e Formação;
- Habitação, Urbanismo e Acessibilidades;
- Mobilidade e Transportes;
- Saúde;
- Cultura, Desporto, Lazer e Tempo Livre;
- Cooperação, Relações Institucionais e Participação Social;
- Políticas Familiarmente Responsáveis para os colaboradores do Município.

### Histórico<sup>10</sup>

A intervenção na área da habitação social até 1974 era da estrita competência da Administração Central. Entre 1974 e 1978, desenvolveram-se práticas mais inovadoras nos processos de projetos habitacionais, privilegiando o conceito de participação, mediadas pelo Fundo de Fomento de Habitação.

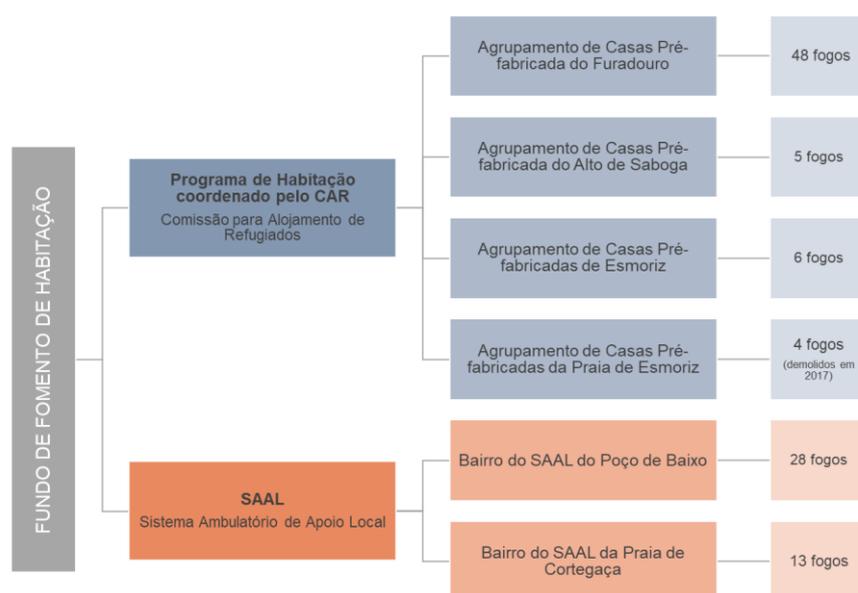


Figura 5 – Projetos habitacionais em Ovar mediados pelo Fundo de Fomento de Habitação (1974 – 1978)

Mais tarde, são criados os Serviços Municipais da Habitação, através do DL. n.º 797/1976, de 6 de novembro, reforçado com a Lei n.º 79/1977, de 25 de outubro, ao estabelecer as atribuições das autarquias locais. São, assim, criados os Serviços Municipais de Habitação da Câmara Municipal de Ovar que, em termos de habitação social, a ação passava, essencialmente, pela elaboração do diagnóstico de necessidades de habitação no concelho de Ovar e pela colaboração com o Fundo de Fomento de

<sup>10</sup> Fonte: Histórico da intervenção do município de Ovar na área da habitação, Câmara Municipal de Ovar.

Habitação e, mais tarde, com o IGAPHE, na gestão social dos empreendimentos sociais, na atualização do valor das rendas sociais e na realização dos concursos, por classificação, para atribuição de fogos de habitação social.

O Serviço de Ação Social da Câmara Municipal de Ovar – atualmente designada de Divisão de Desenvolvimento Social e Saúde, foi criado em 1984, assumindo as atribuições e competências inerentes à habitação social, disciplinando os critérios de acesso e de atribuição das habitações que integram o património municipal, definindo as regras e as condições aplicáveis à ocupação e gestão do parque de habitações sociais do Município de Ovar, mantendo a colaboração habitual com a Administração Central, entre outras atividades na área do desenvolvimento social e saúde.

Desde então, até 2012, a Câmara Municipal de Ovar formalizou três Acordos de Colaboração com o IGAPHE/INH/IHRU, em função da reestruturação orgânica que os Institutos sofreram ao longo dos anos, designadamente:

Acordo de Colaboração em 16/05/1988 – Acordo n.º 17

Este acordo previa a construção de 436 habitações municipais, das quais 186 destinavam-se ao arrendamento social, ao abrigo do DL n.º 226/87, de 6 de junho, entretanto, alterado pelo DL n.º 150-A/91, de 22 de abril e pelo DL n.º 197/95, de 29 de julho, para agregados familiares residentes em construções degradadas (barracas e construções abarracadas passíveis de demolição) e com baixos rendimentos. Em 01/07/1996, este acordo é alvo de um aditamento para garantir uma distribuição mais adequada dos fogos em consonância com a atualização das necessidades habitacionais pelas diferentes freguesias do concelho.

#### Acordo de Colaboração – Acordo n.º 168

Previa a construção de mais 130 habitações municipais, a somar às 186 do acordo anterior, em regime de arrendamento social (renda apoiada), a sediar na Praia de Esmoriz, prevendo-se a sua conclusão no ano 2000.

#### Acordo de Colaboração em 09/06/2006 – Acordo nº 168

No âmbito do PROHABITA, Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, foi estabelecido um acordo que visava a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes em território nacional (DL n.º 135/2004, de 3 de junho), formalizado pelo prazo de cinco anos e previa a construção de 246 habitações municipais, em regime de arrendamento social (renda apoiada) e 6 para efeitos de aquisição/ reabilitação, para posterior arrendamento, num total de 252 habitações. Em 2010, a Câmara Municipal, junto do IHRU, solicitou nova reapreciação do Acordo de Colaboração, uma vez que existia um atraso na construção e por isso, não conseguiria cumprir o cronograma aprovado até 2011. Para além disso, a atualização constante do diagnóstico da dinâmica de carências habitacionais do concelho apontava para a necessidade de se reestruturar o quantitativo de habitações municipais a construir, bem como a possibilidade de, para além da modalidade de construção, reforçar a modalidade de financiamento para aquisição/ reabilitação. Com a crise estrutural e respetivas repercussões acabaram por fundamentar e aprovar uma reprogramação cronológica e financeira, mais restritiva, em 2011, com os seguintes objetivos:

- Cumprir o plano de continuar a construção de 76 habitações municipais, ficando por financiar 56 habitações municipais direcionadas ao realojamento da população residente na Zona Prioritária de Realojamento da Praia de Esmoriz, a executar entre setembro de 2011 e dezembro de 2012;
- Adquirir e a reabilitar 6 habitações municipais no C.H. do Sargaçal – Válega;
- Reabilitar 124 habitações municipais que constituem propriedade do Município de Ovar.

O Acordo de Colaboração, que terminava em dezembro de 2012, não foi cumprido, por parte do IHRU, no que concerne à disponibilização do financiamento negociado, apesar de a Câmara Municipal reunir condições financeiras e técnicas para assumir a sua parte do Acordo.

Em 2013, a autarquia decidiu assumir a construção de 30 fogos de habitação social, em Esmoriz - Conjunto Habitacional Boa Esperança, com exclusivo financiamento municipal, para fazer face às condições de elevada vulnerabilidade social e habitacional das famílias residiam entre duna primária e a Rua dos Pescadores, da Praia de Esmoriz, e que sofriam com o agravar anual das investidas do mar, estas famílias foram realojadas em dezembro de 2015.

Atualmente, o Parque de Habitação Social do Município de Ovar é constituído por 179 fogos atribuídos em regime de arrendamento apoiado. A estes acrescem mais 16 fogos, de acordo com a seguinte categorização:

- 13 fogos integrantes do Bairro SAAL da Praia de Cortegaça em processo de inscrição na matriz predial urbana a favor da autarquia;
- 2 habitações em sublocação sujeita à renda em regime de arrendamento apoiado em Ovar – cidade e em Válega;
- 1 fogo integrante do Loteamento do Sargaçal – Válega que aguarda, igualmente, por inscrição na matriz predial urbana, a favor do Município de Ovar.

Importa ainda referir que, no concelho de Ovar, existem outros alojamentos de habitação social e que são propriedade do IHRU ou dos próprios residentes que, entretanto, adquiriram os fogos, designadamente na União de Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente Pereira Jusã e na freguesia de Esmoriz. A política de habitação social, também, é visível ao nível do investimento que foi efetuado na construção de habitação ao abrigo da medida CDH – Habitação a Custos Controlados, que enquadra a celebração



de contratos entre empresas privadas de construção civil, o IHRU e/ ou qualquer instituição de crédito legalmente autorizada para o efeito, com vista ao financiamento da construção de habitação de custos controlados, nos termos do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio.

Entre 2003 e 2005, a CM Ovar procedeu ao arrendamento de 5 habitações no mercado livre, por inexistência de fogos de habitação social devolutos, e assim atribui-las em regime de comodato, a famílias que enquadravam situações de emergência social.

A Câmara Municipal é proprietária de frações, atribuídas em regime de arrendamento apoiado, em registo de propriedade horizontal, construídas, na grande maioria, ao abrigo de construção CDH, integradas em 15 condomínios, o que, em muito, facilita a gestão dos espaços comuns das frações/ prédios, por parte das respetivas administrações de condomínio.

Em 2015, entrou em vigor o Regulamento de Ação Social do Município de Ovar (RASMO)<sup>11</sup>, que contempla vários apoios a atribuir a indivíduos isolados e/ou inseridos em agregados familiares economicamente carenciados.

Em 2018, entrou em vigor Regulamento das Habitações Sociais do Município de Ovar<sup>12</sup>, em cumprimento da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que homologa a renda em regime de arrendamento apoiado, e revoga o procedimento mencionado no ponto anterior no que respeita à Parte B - Capítulo I do RASMO.

---

<sup>11</sup> Publicado no Diário da República, 2.ª Série – n.º 28, de 10/02/2015, o qual integra ainda parte específica (Parte B - Capítulo I) relativa à Atribuição, Gestão e Transferência de Habitação Social.

<sup>12</sup> Publicado no Diário da República, 2.ª Série – n.º 74, de 16/04/2018

## Histórico de apoios habitacionais

### APOIO À RECUPERAÇÃO E MELHORIA DAS CONDIÇÕES HABITACIONAIS

#### 1997 - 2004

Promoveu a criação do Gabinete Técnico Local, responsável pelo planeamento estratégico da requalificação urbana do centro histórico da cidade de Ovar, de onde se ressalva a atividade direcionada para a sinalização de candidaturas para os Programas **SOLARH** - Programa de Solidariedade à Recuperação de Habitação e **RECRIA** – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados.

#### 2004 - 2009

Entre 2002 e 2009, a Câmara Municipal de Ovar foi mediadora, em articulação com o IHRU, dos Programas **SOLARH** - Programa de Solidariedade à Recuperação de Habitação e **RECRIA** – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, tendo-se aprovado as seguintes candidaturas por relação às 8 freguesias do concelho (nomenclatura anterior à reorganização administrativa):

<b>SOLARH</b>	<b>RECRIA</b>
<b>N.º de apoios pecuniários concedidos</b>	<b>N.º de apoios pecuniários concedidos</b>
Das 25 candidaturas, aprovaram-se 3	Das 6 candidaturas, aprovou-se 1

### 2003 - 2019

Devido à fraca expressão do Programa SOLARH no Município de Ovar, e dada a dificuldade do público-alvo em assegurar o empréstimo, em termos de regulamentação municipal apostou-se, igualmente, na concessão de financiamento não reembolsável, para a beneficiação da habitação própria permanente de munícipes com vulnerabilidade económica, nomeadamente:

2. A partir de 23/04/2003 entra em vigor o **Regulamento para a Conservação, Reparação ou Beneficiação de Habitações Degradadas de Pessoas Carenciadas do Município de Ovar**, aprovado pelo órgão executivo em 08/08/2002 e pelo órgão deliberativo em 11/10/2002. Como foram integradas as sugestões da Assembleia Municipal, o Regulamento vem a merecer aprovação pelo órgão executivo em 16/01/2003.
3. No sentido de desburocratizar os procedimentos e criar um instrumento de política municipal mais equitativo, foi elaborada proposta de alteração do Regulamento que vem a ser aprovada pelo órgão executivo, por deliberação proferida na sua sessão ordinária realizada no dia 20/06/2013, publicado no Diário da República, 2.ª Série – n.º. 168, de 02/09/2013, e que assumiu a denominação de **Regulamento de Apoio à Recuperação de Habitações Degradadas do Município de Ovar**.

4. Este Regulamento apontava para a atribuição de apoio financeiro não reembolsável para a execução de obras de conservação e/ou alteração de habitações de cidadãos social e economicamente desfavorecidos, incluindo ligações às redes de abastecimento de água, eletricidade e saneamento.
5. Integrado no RASMO prevalece a **Medida Municipal de Apoio à Recuperação e Melhoria das Condições Habitacionais** que traduz apoios de natureza financeira para a realização das obras, até ao montante máximo de €5.000,00, de prestação de serviços e de outros e de concessão de isenção do valor a pagar pelas taxas previstas para a realização de operações urbanísticas, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Ovar.

Ao abrigo dos Regulamentos anteriormente identificados, foram atribuídos os seguintes apoios pecuniários:

Ano	N.º de apoios pecuniários concedidos
2006	1
2009	4
2013	3
2015	4
2016	3
2017	1
2018	2
2019 *	1
<b>Total</b>	<b>19</b>

\*(até ao mês de outubro)

## APOIO AO ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS HABITACIONAIS

### 2009 - 2012

Para fazer face às necessidades sociais crescentes de um número considerável das famílias residentes no concelho de Ovar, afetadas por problemas associados ao desemprego e com subsequente fragilidade económica, derivados da crise económica e financeira que o País enfrentava, o Município de Ovar, na reunião do executivo municipal de 05/03/2009, aprovou um Plano de Emergência Social, designado “OVAR SOLIDÁRIO”, que previa diversas medidas de apoio às famílias e às empresas, compiladas no **Regulamento Municipal para Atribuição de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos**, publicado no Diário da República, 2.ª série, Aviso n.º 28/2010, de 10/02/2010. Este Regulamento foi objeto de proposta de alteração, aprovada pelo órgão executivo em 20/06/2013 e pelo órgão deliberativo em 26/06/2013, com publicação em Diário da República, 2.ª série, Aviso n.º 167/2013, de 30/08/2013. Particularizando, neste Regulamento, a medida de concessão do **Apoio Municipal ao Arrendamento para Habitação**, mediante uma comparticipação de 50% no valor da renda, até € 125,00/mês e pelo período de 6 meses, até a um limite máximo de 18 meses, foram concedidos 305 apoios.

### 2013 - 2014

O aumento exponencial da procura do Apoio Municipal ao Arrendamento para Habitação, bem como a prevalência da conjuntura de crise nacional determinaram o reforço de medidas urgentes em prol de uma maior equidade social, justificando a autonomização regulamentar da medida municipal em referência.

Assim, foi criado o **Regulamento para Atribuição de Subsídio ao Arrendamento para Habitação do Município de Ovar**, o qual foi publicado em Diário da República, 2.ª série, Aviso n.º 71/2013, de 21/01/2013, e que consistia numa comparticipação de 50% do valor da renda, até um limite máximo de € 125,00/mês, mas, agora, pelo período de 12 meses, não podendo ultrapassar os 60 meses seguidos e/ou intercalados. Neste âmbito, foram concedidos 221 apoios.

### 2015 - 2019

Em 2014, a Câmara Municipal decide criar o RASMO, regulamento, este, que incorporou as respostas já existentes e cria outras medidas com maior abrangência, uniformizando os procedimentos.

Deste modo, a Assembleia Municipal de Ovar, por deliberação proferida na sua sessão ordinária realizada no dia 26/09/2014, retificada em 05/12/2014, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada nas reuniões realizadas nos dias 04/09/2014 e 30/10/2014, sanciona o **RASMO**, publicado no Diário da República, 2.ª Série – n.º 28, de 10/02/2015.

De entre as várias medidas municipais de apoio constante do Regulamento, ressalva-se o **Apoio ao Arrendamento Urbano para Fins Habitacionais** que mantém a mesma conceptualização do Regulamento anterior. Até ao momento, foram atribuídos 730 apoios.

## APOIO NA FATURA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

### 2011

No Diário da República, 2.ª Série – n.º. 102, de 26/05/2011, foi publicado o **Regulamento de Concessão de Apoios Sociais para Água e Saneamento do Município de Ovar**, aprovado pelo órgão executivo em 20/01/2011 e pelo órgão deliberativo em 27/05/2011. Este Regulamento foi alterado e a proposta foi aprovada pelo órgão executivo em 22/11/2012 e pelo órgão deliberativo em 03/12/2012, com consequente publicação no Diário da República, 2.ª Série – n.º. 102, de 22/01/2013.

De acordo com a alteração regulamentar, este benefício municipal previa a atribuição de um subsídio mensal de valor variável, de acordo com a composição do agregado familiar, tendo por referência a fatura da água, relativa ao consumo de água e de saneamento, para os consumidores domésticos, com duração de 12 meses, e renovável por iguais períodos.

Foram atribuídos os seguintes apoios:

Ano	N.º de apoios pecuniários concedidos
2013	57
2014	70
<b>Total</b>	<b>127</b>

### 2015 - 2019

Com a entrada em vigor do RASMO, o regulamento anterior é revogado, passando a prevalecer a medida municipal de **Apoio na Fatura de Abastecimento de Água** que consiste na comparticipação financeira, com caráter mensal, da fatura de abastecimento de água, de acordo com a composição do agregado familiar, a atribuir pelo período de 12 meses, renovável por igual período, desde que não ultrapasse o cômputo de 60 meses consecutivos ou intercalares.

Foram aprovados os seguintes apoios:

Ano	N.º de apoios pecuniários concedidos
2015	40
2016	91
2017	99
2018	51
2019	70
<b>Total</b>	<b>351</b>

\*(até ao mês de outubro)

## FUNDO EMERGÊNCIA SOCIAL

### 2015 - 2019

O Fundo de Emergência Social, medida em vigor, desde 2015, integrado no RASMO, com a devida concertação com as entidades da Rede Social local, também tem participado, com caráter pontual, despesas inerentes à habitação (rendas em atraso no mercado de arrendamento livre e prestação de amortização de habitação própria permanente, evitando, deste modo, ações de despejo, sendo um suporte de emergência, ao nível dos custos inerentes à renda e caução nas situações em que há necessidade efetiva de formalizar contrato de arrendamento e, desde, que socialmente justificável).

Foram atribuídos os seguintes apoios por relação à área da habitação:

Ano	N.º de apoios pecuniários concedidos
2015	7
2016	59
2017	72
2018	48
2019	28
<b>Total</b>	<b>214</b>

\*(até ao mês de outubro)

## Diagnóstico

Segundo o Diagnóstico Social de 2018, dada a escassez de fogos de habitação social no concelho de Ovar, nem sempre é possível dar resposta ao nível da mesma a agregados em situação de carência habitacional.

Dos 179 fogos de habitação social da Câmara Municipal de Ovar, em 2018 todos eles se encontravam ocupados. Das escassas vezes que estes vagam, os motivos são usualmente o óbito dos arrendatários, processos de emigração, ou a decisão de integração no mercado de habitação privado, por própria iniciativa ou por ação de despejo, tal como reflete o Diagnóstico Social de Ovar, 2018.

Relativamente à sua localização, e segundo a tabela 19, a maioria dos fogos localizava-se na União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã (67,9%), seguindo-se da freguesia de Esmoriz (19,6%), sendo precisamente nestas freguesias que se encontram os bairros sociais de maior dimensão e que, na generalidade dos casos, acarretam outros problemas sociais.

Unidade geográfica	Fogos municipais arrendados		
	Identificação do Bairro	Fogos	Residentes
		Nº	Nº
Ovar		179	566
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	C. H. Olho Marinho	2	5
	C. H. Alto de Saboga	4	12
	C. H. do Furadouro I	50	156
	C. H. do Furadouro II		
	C. H. Júlio Dinis	20	56
	Cooperativa S. Cristóvão	20	72
	C. H. da Marinha	9	32
	Agrupamento habitacional Alto de Saboga	2	5
	Agrupamento habitacional do Furadouro	4	10
	Bairro dos Pescadores do Furadouro	6	10
	C. H. da Ponte Nova	4	5
	Habitação isolada na rua do Esporão	1	9
Cortegaça	C.H. Praia de Cortegaça I	14	56
	C. H. Rodelo/Boavista	1	4
Esmoriz	C. H. Esmoriz II	2	4
	C. H. de Gondezende	2	4
	Agrupamento habitacional de Esmoriz	1	1
	C. H. da Boa Esperança	30	100
Maceda	Conjunto habitacional dos Lamareiros	1	1
Válega	C. H. do Sargaçal	6	24

Tabela 18 - Fogos municipais arrendados (Nº) no município de Ovar.

Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ovar, 2018

Por outro lado, e ainda segundo o Diagnóstico Social de Ovar, é nos bairros sociais de menor dimensão (1 a 2 fogos), onde se verifica uma reduzida ocorrência de problemas sociais.

No que concerne ao estado de conservação dos 179 fogos de habitação social, mais de metade, isto é, 110 (61,7%) necessitam de algum tipo de intervenção, quer ao nível da reabilitação no interior, quer no exterior dos fogos, como é possível constatar através do gráfico 14.

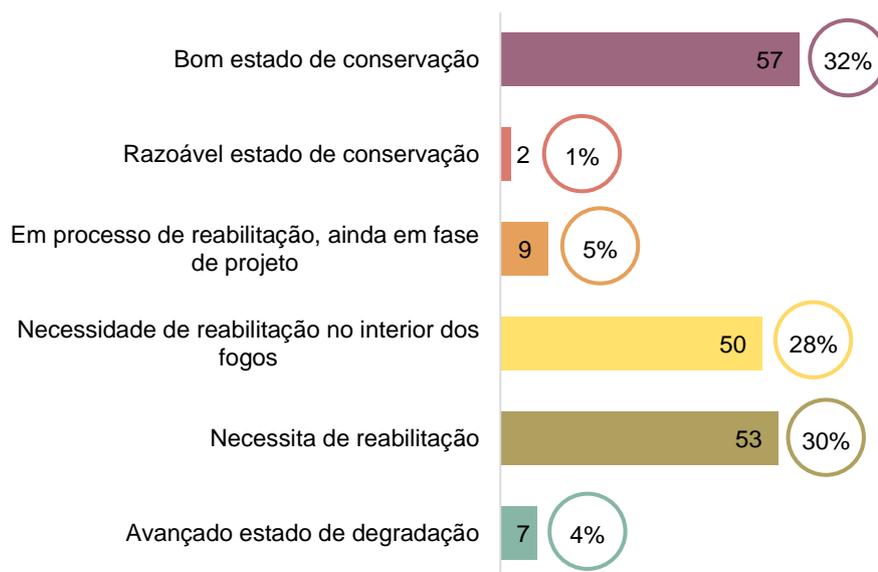


Gráfico 14 - Estado de conservação dos fogos de habitação social (Nº e %), propriedade da CMO.

Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ovar, 2018

Outro dado importante a analisar, é o facto de, embora esteja diagnosticada uma efetiva necessidade de grande parte do edificado ser reabilitado, apenas 9 fogos estão em processo de reabilitação, ainda em fase de projeto, o que reflete pouca dinâmica urbanística nesta área. Assim, assume-se que o 1º Direito terá um contributo fundamental para a inversão do avanço do estado de degradação destas habitações e consequentemente do agravamento da qualidade de vida dos respetivos moradores.

Para além da habitação social propriedade da Câmara Municipal, também o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana - IHRU, em 2017, dispunha de 68 fogos, tal como demonstra a tabela 20, que albergavam 147 residentes.

Unidade geográfica	Fogos do IHRU arrendados		
	Identificação do Bairro	Fogos	Residentes
		Nº	Nº
Ovar		68	147
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	Alto Saboga	49	98
Esmoriz	C. H. Esmoriz II	19	49

Tabela 19 - Fogos do IHRU arrendados e respetivos residentes (Nº), no concelho de Ovar.

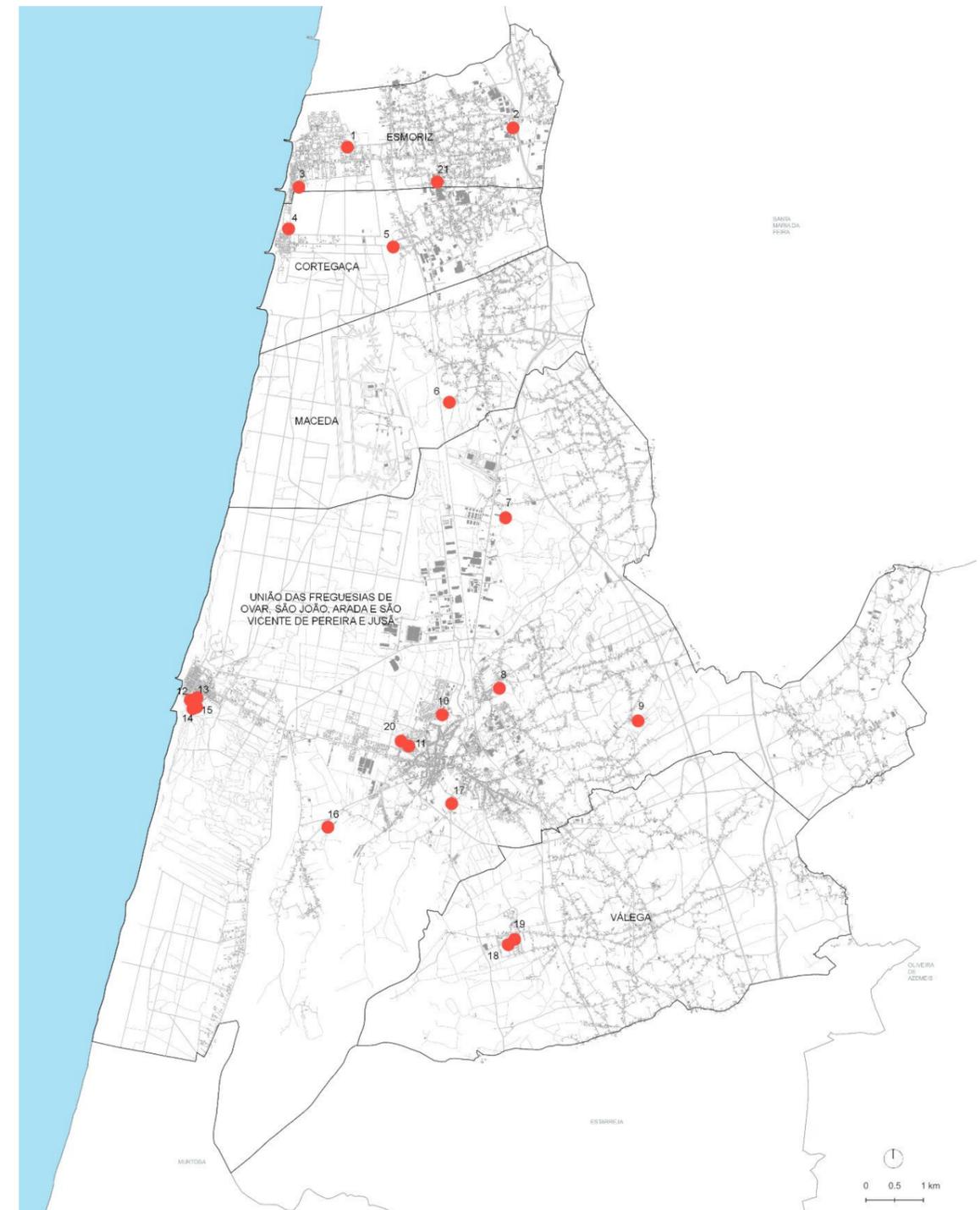
Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ovar, 2018

Em suma, no concelho de Ovar existem 246 fogos de habitação social, dos quais 179 são propriedade da Câmara Municipal e 68 são propriedade do IHRU. Tal como se pode observar na planta 1 da página seguinte, estes fogos distribuem-se por 21 empreendimentos, localizados em todas as freguesias do concelho.

Planta 1 | Localização dos empreendimentos de habitação social no concelho de Ovar

LEGENDA:

- 1 – Agrupamento habitacional de Esmoriz
- 2 – Conjunto habitacional de Gondesende
- 3 – Conjunto habitacional da Boa Esperança
- 4 – Conjunto habitacional da Praia de Cortegaça
- 5 – Conjunto habitacional Rodelo Boavista
- 6 – Conjunto habitacional dos Lamareiros
- 7 – Conjunto habitacional Olho Marinho
- 8 – Conjunto habitacional Ponte Nova
- 9 – Habitação isolada na rua do Esporão
- 10 – Cooperativa de S. Cristóvão
- 11 – Agrupamento habitacional do Alto Saboga
- 12 – Agrupamento habitacional do Furadouro
- 13 – Bairro dos pescadores do Furadouro
- 14 – Conjunto habitacional do Furadouro I
- 15 – Conjunto habitacional do Furadouro II
- 16 – Conjunto habitacional da Marinha
- 17 – Conjunto habitacional Júlio Dinis
- 18 – Conjunto habitacional do Sargaçal
- 19 – Habitação isolada da Rua Cidade de Ovar
- 20 – Conjunto habitacional do Alto Saboga
- 21 – Conjunto habitacional Esmoriz II



Quanto à tipologia dos fogos de habitação social do concelho, de acordo com os últimos dados disponíveis no INE de 2016, os T2 e T3 são os predominantes, correspondendo a 82% do total, por outro lado, os T0 e T1 representam apenas 3% do total, tal como se pode verificar no gráfico 15.

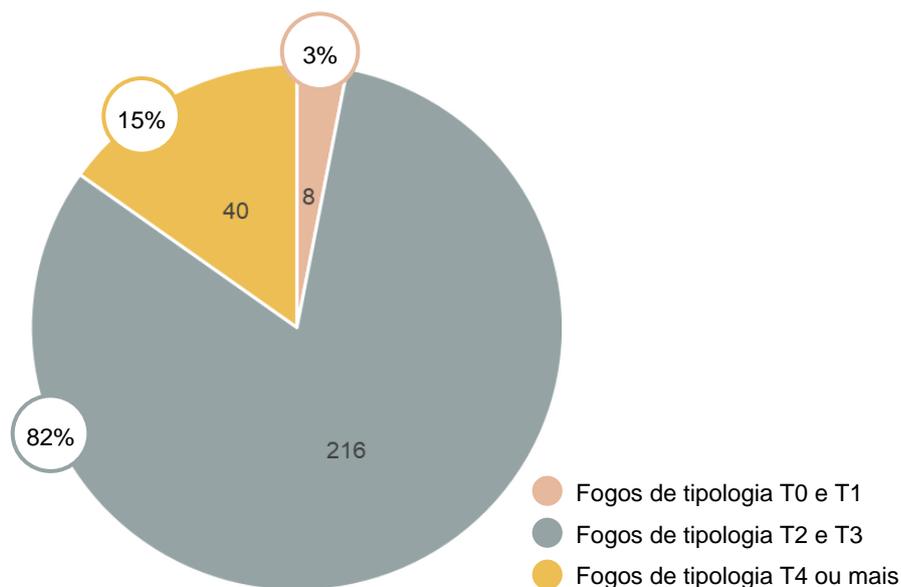


Gráfico 15 - Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Ovar.

Fonte: INE, 2016

#### População em especial condição de vulnerabilidade

O concelho de Ovar tem, naturalmente, as características específicas, que devem ser tidas em consideração na aferição do diagnóstico e subsequente estratégia e prioridades a elencar na presente ELH.

No que concerne a minorias étnicas, no concelho de Ovar a comunidade cigana é um grupo a analisar atendendo à sua vulnerabilidade adicional face à pobreza e exclusão social.

Com base no diagnóstico social de 2018, em Ovar registava-se um total de 97 agregados de etnia cigana, dos quais, a esmagadora maioria, 94, eram beneficiários do RSI, número que reflete a débil condição económica destas famílias.

A situação de grave carência económica destas comunidades tem consequências diretas no digno acesso à habitação, prova disso é o facto de 80 dos 97 agregados residirem em barracas ou construções abarracadas e 15 vivem em edifícios de habitação social, distribuídos pela União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã e pela freguesia de Válega, conforme se pode constatar na tabela 20.

Unidade geográfica	Comunidade	Comunidades de Etnia Cigana			
		Agregados Familiares		Tipo de Habitações	
		Total	Com RSI	Fogos Sociais	Barracas ou Construções Abarracadas
		Nº	Nº	Nº	Nº
Ovar		97	94	15	80
União das freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã	Guilhovai	3	3	1	0
	Marinha	22	22	9	13
	Conj. Hab. Júlio Dinis	3	3	3	0
	Rua Coronel Leite	1	1	1	0
	S. V. Pereira Jusã	8	8	0	8
Válega	Portinho	40	40	0	40
	Rua das Manas	4	4	0	4
	Entreáguas	5	5	0	5
	Carvalheira	3	3	0	3
	Rua do Bairro	1	1	1	0
	Portadona	4	3	0	4
	Pintim	3	1	0	3

Tabela 20 - Caracterização das comunidades de etnia cigana residentes no concelho de Ovar

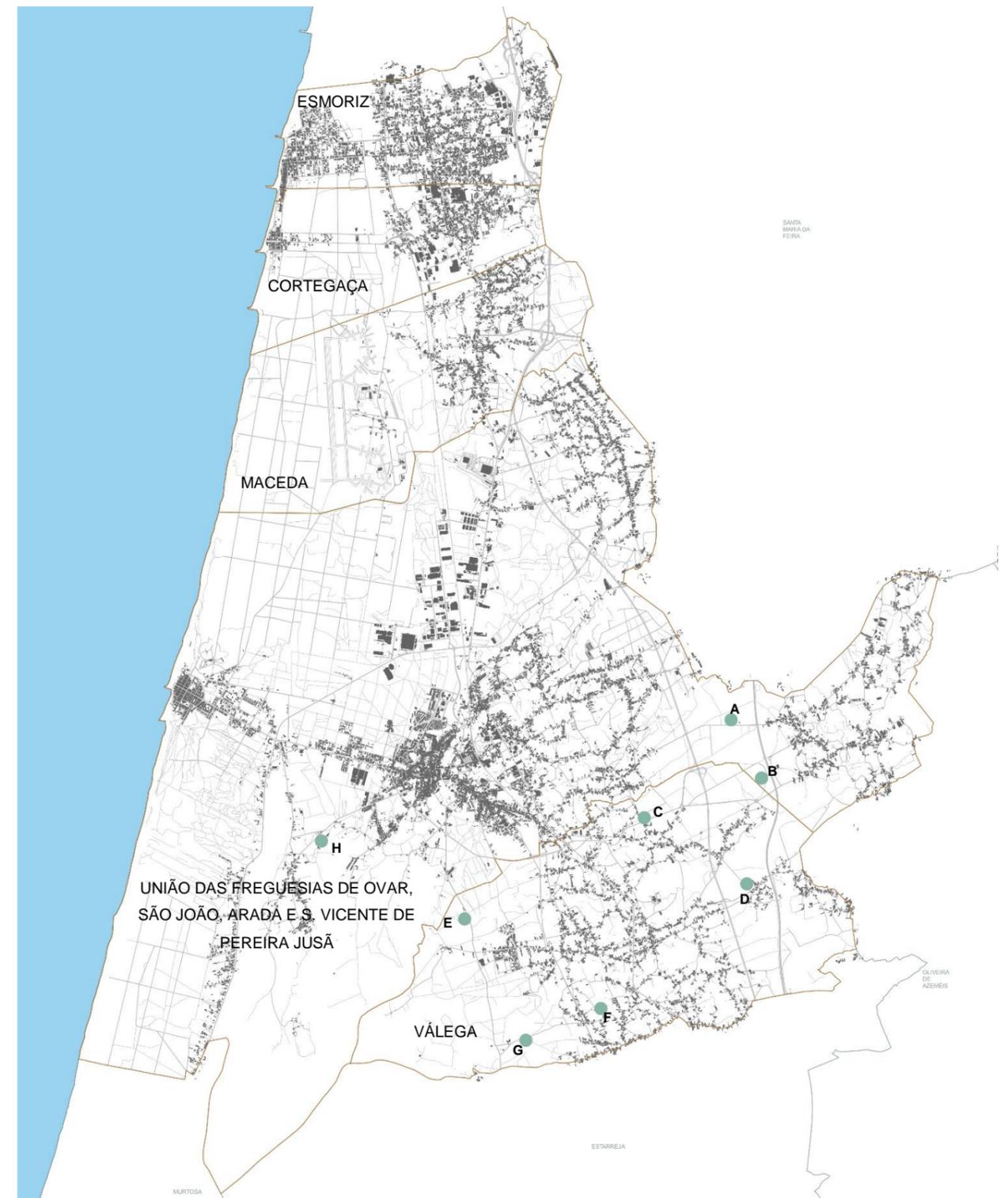
Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ovar, 2018

Importa ainda referir a existência dos oito acampamentos localizados nas freguesias de Válega e na União das Freguesias de Ovar, São João, Arada, S. Vicente de Pereira Jusã, onde se instalam várias destas famílias, como demonstra a planta 2.

**LEGENDA:**

- A – Comunidade de etnia cigana de S. Vicente Pereira Jusã
- B – Comunidade de etnia cigana lugar da Portadona
- C – Comunidade de etnia cigana lugar da Carvalheira
- D – Comunidade de etnia cigana rua dos Lavradores, Pintim
- E – Comunidade de etnia cigana do Portinho
- F – Comunidade de etnia cigana das Manas
- G – Comunidade de etnia cigana da senhora de Entreáguas
- H – Comunidade de etnia cigana da Marinha

Planta 2 | Localização dos acampamentos de comunidades de etnia cigana



Para além da questão das minorias étnicas, estão identificados outros grupos particularmente vulneráveis, designadamente as pessoas sem-abrigo e as vítimas de violência doméstica, que merecem especial atenção dada a sua condição de grande fragilidade.

Em 2018 estavam registadas 15 pessoas em situação de sem-abrigo no concelho de Ovar, 7 das quais a residir temporariamente com familiares ou amigos e 36 a residir na Casa Abrigo para Mulheres Vítimas de Maus Tratos, como de observa na tabela 22. À data, existia ainda um número indeterminado de pessoas vítimas de exclusão habitacional, estimando-se que cerca de 160 agregados (500 pessoas) residiam em habitação precária ou em habitação inadequada, segundo dados da Divisão de Desenvolvimento Social e Saúde – DDSS, da CMO.

Pessoas em Situação de Sem-Abrigo	
Tipologia	Total
	Nº
Pessoa a viver na rua ou em espaços públicos	9
Pessoas a viver em centros de alojamento temporário/albergue	2
Pessoas a viver em Casa Abrigo para Vítimas de Violência Domestica	36
Pessoas a viver em instituição de saúde (ex.: Unidade de Cuidados Continuados, Comunidades Terapêuticas)	4
Pessoas a viver temporariamente em alojamento convencional com família ou pessoas amigas, como situação de recurso	7

Tabela 21 - Pessoas em situação de sem-abrigo (Nº), por tipologia a residir no concelho de Ovar.

Fonte: Diagnostico Social do concelho de Ovar, março de 2018

Salienta-se a questão de precariedade que se coloca nos casos de vítimas por violência doméstica, que na maioria das vezes, não apresentam soluções habitacionais alternativas ao local que usam como residência permanente, e que por vezes partilham com o agressor.

Segundo o Diagnóstico Social de Ovar, em 2017, foram registados no município 172 casos de vítimas por violência doméstica, ou seja, mais 14 casos em comparação com 2015. Como causas possíveis associadas, ressaltam-se o desemprego, os baixos rendimentos das famílias, o alcoolismo e outras dependências, a disfuncionalidade e desagregação familiar e ainda as baixas competências pessoais, sociais e parentais.

Tipo de crime	Vítimas por ano		
	2015	2016	2017
Ameaças/coação	106	89	84
Difamação/calúnia/injúria	50	35	27
Violência doméstica conjugal	119	142	153
Violência doméstica - outros	39	30	19

Tabela 22 - Vítimas por ano (Nº), por tipo de crime, entre 2015 e 2017, residentes no concelho de Ovar

Fonte: Diagnóstico Social do Concelho de Ovar, 2018

É fundamental que, a ELH de Ovar considere estes grupos populacionais, assim como a resolução dos problemas sociais e económicos que lhes estão associados, na presente estratégia, assim como nas soluções habitacionais a elencar.

### 3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho de Ovar.

O município de Ovar tem vários pedidos de ajuda para habitação, dos quais constam situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados.

Estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas mais vulneráveis, que vivem em condições muito precárias, por razões distintas, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às mesmas.

Ao longo dos últimos anos, o Município de Ovar tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão do problema não foi ainda possível ultrapassá-lo.

Dada a evidente importância do tema, e no âmbito da elaboração da estratégia local de habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados, que vivem em habitações indignas, a Autarquia procedeu ainda ao desenvolvimento de inquéritos (consultar anexo) e posterior preenchimento dos mesmos, com o apoio das Juntas de Freguesia e outras entidades, no sentido de identificar casos concretos e atuais, sendo toda a informação obtida devidamente validada pelo Município.

Desta forma foi também possível estabelecer uma relação estreita e interativa entre as entidades envolvidas no inquérito e a equipa que elaborou o diagnóstico com vista a uma proposta de Estratégia Local de Habitação para Ovar.

Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 317 agregados em todo o concelho, que se traduzem em 805 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com recolha de informação este inquérito permite, desde já, e em complementaridade

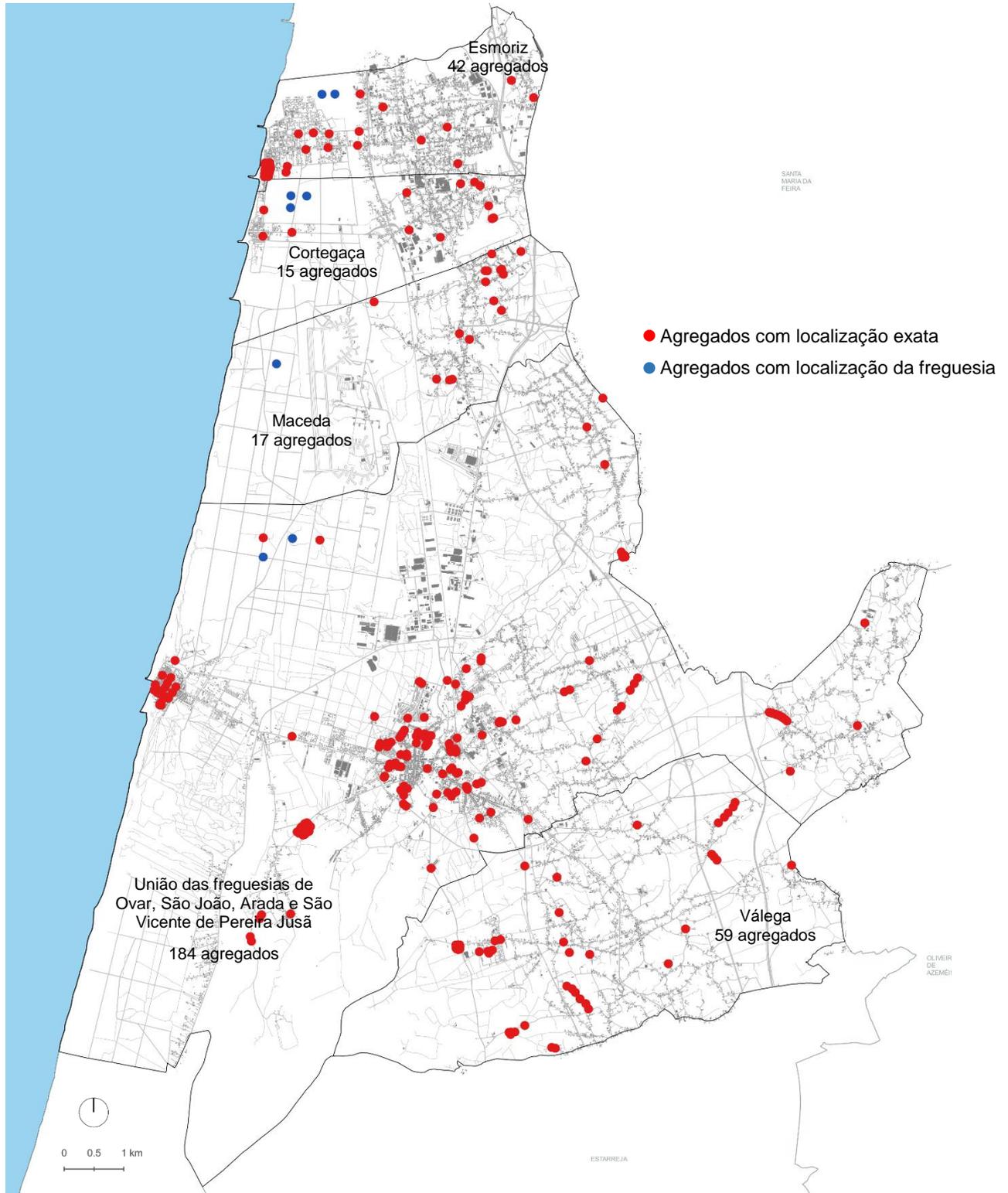
com os dados do INE, retirar algumas pistas de diagnóstico das situações de carência de habitação ou habitação indigna no município de Ovar.

Como se pode observar na planta 3, não há um padrão de distribuição dos agregados financeiramente carenciados a viver em habitações indignas, sendo possível verificar que se encontram dispersos por todo o concelho.

A freguesia onde estão identificados mais agregados é a de Ovar, facto que se pode possivelmente justificar pela sua dimensão, sendo a maior do concelho e com mais população, enquanto Arada regista o menor número. De acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- Ovar: 138
- Válega: 59
- Esmoriz: 42
- São João: 22
- Maceda: 17
- S. Vicente de Pereira Jusã: 16
- Cortegaça: 15
- Arada: 8

Planta 3 | Planta de localização dos agregados identificados no inquérito de diagnóstico



Através dos inquéritos foi possível diagnosticar uma forte carência habitacional ao nível do concelho. Dos 317 agregados registados no levantamento, apenas 25% vive em habitações arrendadas e 26% em habitações próprias, como se pode verificar no gráfico 16.

Por outro lado, cerca de metade, 49%, não reside nem em habitação própria, nem em habitação arrendada, encontrando-se maioritariamente a viver em espaços temporários, cedidos por solidariedade, nomeadamente em casas de familiares e amigos, ou em espaços cedidos por eles, havendo também situações de pessoas e agregados que vivem em roulottes ou quartos alugados, e no limite, a viver no espaço público.

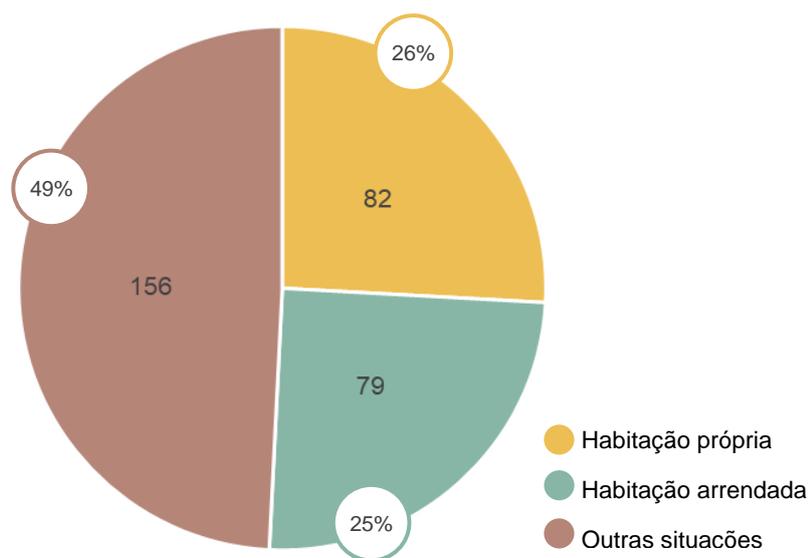


Gráfico 16 - Tipo de habitação

Fonte: Inquéritos CMO, 2019

Estes dados demonstram a dificuldade de acesso à habitação, quer pela escassez de habitação no mercado, quer pelos elevados valores praticados no mercado imobiliário, para aquisição e para arrendamento, problemática para a qual urge uma resposta eficaz.

Relativamente à propriedade da habitação, não própria, a grande maioria pertence aos privados, 70%, seguindo-se a Câmara Municipal com 23%, e apenas 1 situação em outra condição, como demonstra o gráfico 17.

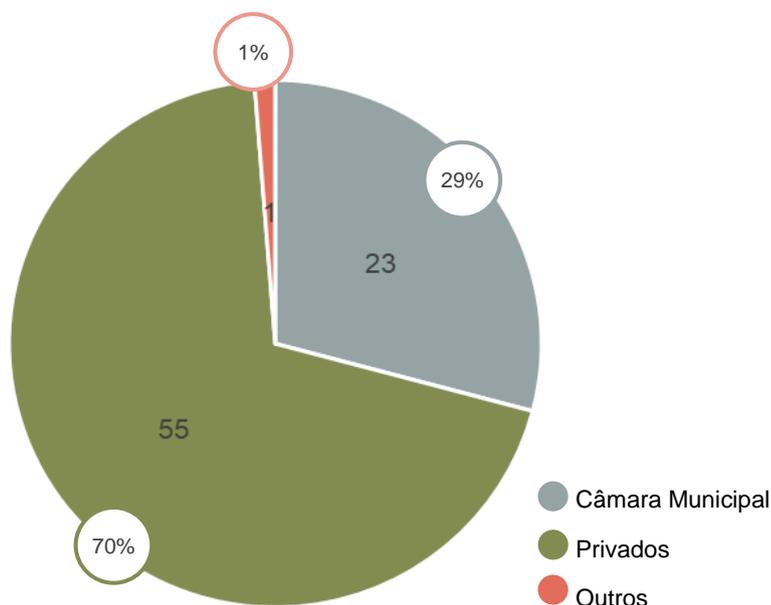


Gráfico 17 - Propriedade da habitação arrendada

Fonte: Inquéritos CMO, 2019

Como se pode verificar através destas percentagens, existe uma grande lacuna na reabilitação do parque edificado privado arrendado, sendo que se um dos principais motivos para esta situação pode ser o baixo valor das rendas, tendo em conta que se trata de famílias carenciadas, o que inibe os proprietários de investir na intervenção do seu património.

Apesar da habitação municipal sem condições de habitabilidade ser efetivamente residual, a Câmara Municipal de Ovar tem atuado como o grande motor de apoio às famílias que não apresentam condições económicas para suprir as diversas dificuldades que se tem vindo a identificar na temática da habitação condigna.

Nesse sentido, está consciente da inequívoca oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a habitação digna, assim como para assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Ovar.

Não obstante todos os agregados já identificados, quer vivam em habitação própria, arrendada ou outra, terem características distintas, incluem-se num grupo populacional financeiramente carenciado e vulnerável. Assim, o sentido de definir uma estratégia e elencar soluções adequadas na resposta aos problemas habitacionais dos agregados identificados, através do inquérito desenvolvido foi também possível registar quais as situações concretas afetas a cada agregado.

É importante sublinhar que, na grande maioria dos casos, verifica-se que os agregados para além de viverem em habitações com condições de habitabilidade indignas, têm a agravante da dificuldade em suportar o custo de uma renda. Assim, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma, condições económicas para encontrar habitação digna para todos, a candidatura ao 1º Direito, apresenta-se como uma solução a equacionar.

A autarquia está consciente destes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social. Nesse sentido, considera inequívoca a oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Ovar.

Não obstante o facto de o Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, estabelecer apenas quatro condições indignas no seu artigo 5º, a Câmara Municipal de Ovar considerou pertinente uma abordagem mais alargada no âmbito da presente ELH, a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições em que os agregados sinalizados vivem.

Desta forma, o inquérito visou conhecer em detalhe as condições da habitação de cada agregado, sendo possível constatar que, mais de metade, vive em habitações em que foram identificadas pelo menos duas das condições indignas previstas no inquérito, como se pode observar no gráfico 18.

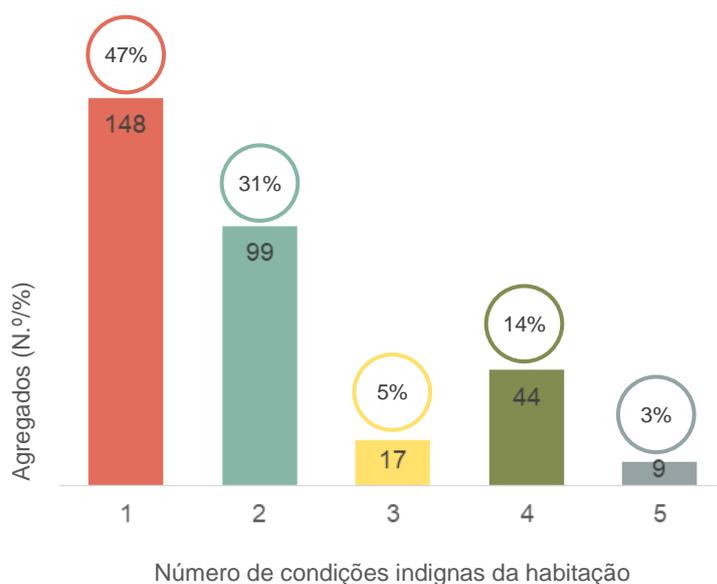


Gráfico 18 - Condições habitacionais indignas (Nº) por agregado

Fonte: Inquéritos CMO, 2019

Estes dados são particularmente importantes pelo facto de demonstrarem a extrema precariedade em que vivem estas pessoas, sendo ainda possível, através da análise do gráfico 19, compreender quais as condições indignas mais evidentes associadas a cada um dos 317 agregados identificados.

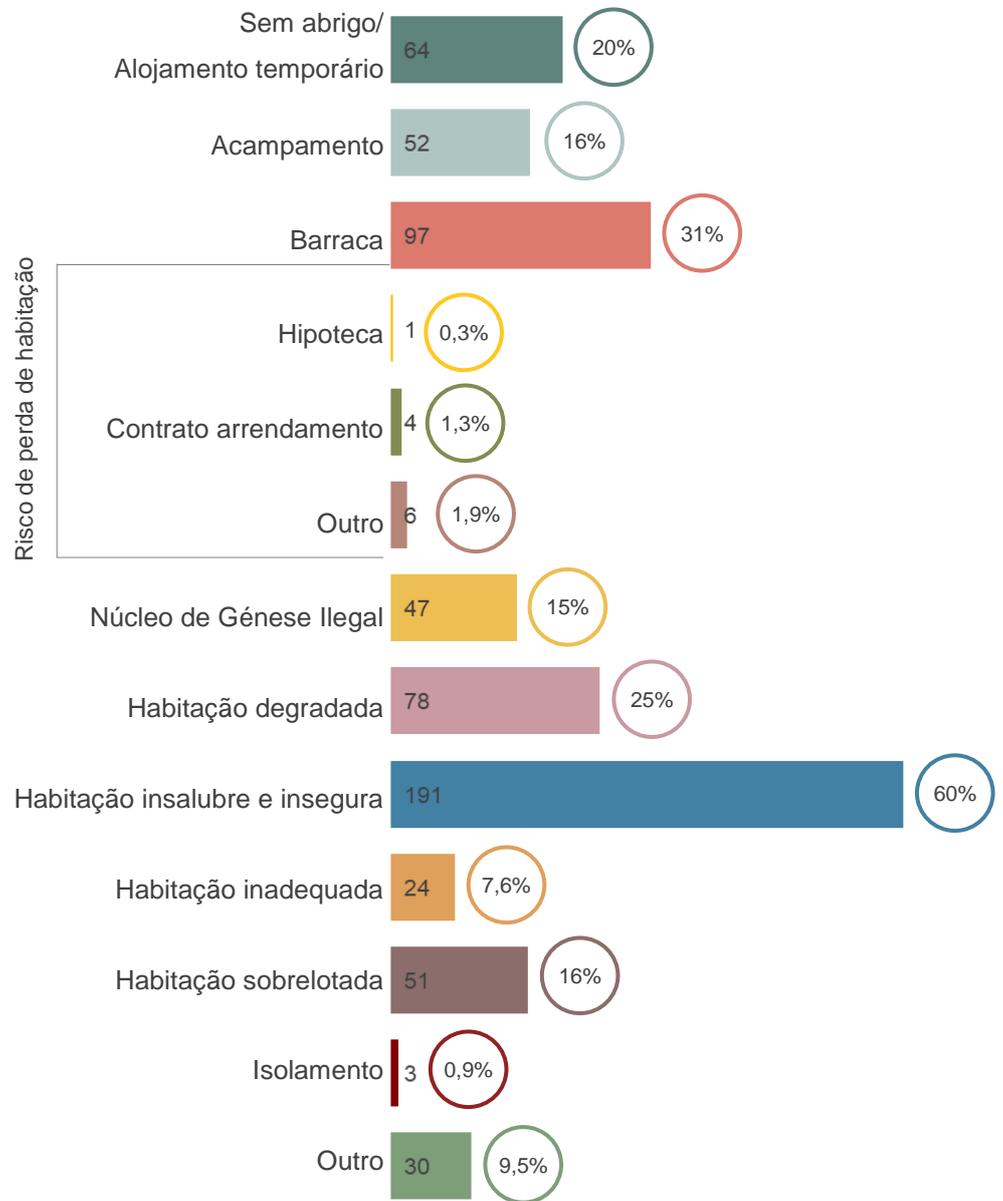


Gráfico 19 - Agregados a viver em situações indignas

Fonte: Inquéritos CMO, 2019

Reitera-se o facto de, com esta aferição, se pretender uma visão amplamente detalhada das circunstâncias em que estas pessoas vivem, e por isso, muitas vezes trata-se de condições indignas cumulativas numa mesma habitação. No entanto e de forma a clarificar a condição indigna que prevalece em cada um dos agregados, é apresentada uma tabela no capítulo 7 com as mesmas.

Tal como demonstra o gráfico 19, há uma vasta panóplia de circunstâncias associadas aos 317 agregados sinalizados através dos inquéritos de diagnóstico, entre as quais se salientam os 191 pessoas/agregados a viver em habitações insalubres e inseguras, sendo que outro número a destacar são os 78 agregados a viver em habitações degradadas. Em ambos os casos, estes números são reflexo da escassez de recursos económicos destas famílias que vivem em más condições habitacionais por falta de rendimentos que lhes permita intervir nas habitações próprias, no caso dos proprietários, ou em arrendar habitações melhores, no caso dos arrendatários.

Alguns destes casos representam uma profunda preocupação municipal por corresponderem a situações limite em que não existem infraestruturas básicas, como instalações sanitárias, água canalizada e/ou luz, estando ainda identificados casos de pessoas e agregados a viver em habitações com sérios riscos ao nível estrutural que comprometem a segurança dos residentes.

Parte dos 191 agregados supramencionados representam também os 97 agregados que vivem em barracas, e que, por sua vez, estão também incluídos na categoria de acampamentos. O concelho de Ovar tem, obviamente, características específicas, entre as quais se pode destacar a presença de minorias étnicas, neste caso, a comunidade cigana, que vive nos acampamentos identificados, considerados também como núcleos de génese ilegal.

Sendo este um grupo de risco, a população de etnia cigana é uma preocupação, atendendo à sua vulnerabilidade face à pobreza e exclusão social, estando inserida numa cultura de marginalização, de difícil integração social. É importante fomentar um melhor conhecimento destas comunidades cujos valores, tradições e modos de vida, apesar de tão enraizados no nosso país, permanecem desconhecidos por uma grande parte dos portugueses.

De acordo com o diagnóstico, no Concelho de Ovar, existem doze aglomerados de etnia cigana, três em Ovar, no lugar da Marinha, na Rua Coronel Leite e no Conjunto Habitacional Júlio Dinis, sete em Válega - Portinho, Rua das Manas, Travessa da Carvalheira de Cima, Portadona, Senhora de Entreáguas, Pintim e Rua do Bairro -, uma em S. João, na Rua de Guilhovai e outra em S. Vicente de Pereira Jusã. Registam-se um total de 322 indivíduos, divididos por 97 agregados familiares, tal como já referido no anterior subcapítulo.

À semelhança do que acontece na grande generalidade das comunidades ciganas, trata-se de uma população muito jovem, registando-se 161 indivíduos com 18 anos ou menos (50% da população de etnia cigana residente no concelho de Ovar). De uma forma geral, esta comunidade não tem empregos estáveis, nem contínuos, e os trabalhos que lhes são característicos são cada vez mais difíceis, tais como: recolha de sucata e venda ambulante não regulada (venda nas feiras), pelo que o risco e vulnerabilidade desta população é uma das grandes preocupações da autarquia, assim com a resolução do problema habitacional que lhes está associado.

Do mesmo modo, é igualmente preocupante a situação das 64 pessoas e agregados em condição de sem-abrigo e alojamento temporário, identificados através dos inquéritos. É de salientar que destes, 15 vivem no espaço público e, eventualmente, pernoitam em locais públicos fechados ou privados cedidos para o efeito, está ainda identificada uma pessoa que vive num centro de alojamento temporário e uma que ora vive nas ruas, ora

vive em casa de familiares. Os restantes 47 casos identificados correspondem a situações de pessoas e agregados que não tendo casa, vivem, de momento, numa situação de grande precariedade, em espaços sem condições cedidos por solidariedade ou em casa de familiares e amigos, a título temporário.

O risco de perda de habitação foi também detetado em 11 agregados, que por motivos relacionados com hipotecas, cessação de contrato de arrendamento ou outros, estão na iminência de ficar sem as suas casas.

Para além disso, estão ainda identificados 51 agregados em habitações sobrelotadas, entre as quais se evidenciam casos de casas com vários agregados familiares, que constituem um sério problema não só de falta de espaço, mas de insalubridade e falta de privacidade.

Outro grupo a ter em atenção são as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade. O direito a uma habitação condigna deve assegurar o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas e da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a circulação no interior da habitação. Dos 317 agregados identificados no inquérito de diagnóstico, 24 vivem em casas inadequadas à sua condição, pelo que urge solucionar estas situações.

Como já foi referido, todas estas pessoas estão numa condição de grande vulnerabilidade, e muitas vezes sem qualquer apoio e retaguarda familiar, tornando as circunstâncias em que vivem ainda mais críticas. Os 30 agregados registados na condição “outros” do gráfico 19 estão particularmente relacionados com situações mais extremas, em geral económicas, que não permitem a estas pessoas fazer face a uma

renda mensal, estando ainda diagnosticados casos de violência doméstica, ainda que muito pontualmente.

Por fim, os 3 agregados em isolamento, embora representem um número residual, devem, igualmente, ser uma preocupação vertida na presente ELH. Estes agregados unitulares, vivem sozinhos, em zonas mais rurais, e como tal com uma vulnerabilidade acrescida.

Tal como já foi referido no capítulo 3.1, o poder de compra em Ovar é manifestamente inferior ao do país e da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no concelho.



Desta forma, as pessoas e agregados sentem, cada vez mais, grande dificuldade em encontrar casa e em cumprir o pagamento das rendas das habitações onde residem, e devido à realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social. Há a salientar que, mesmo para a

população que cumpre os requisitos de acesso a esta, não existem, de momento, fogos disponíveis para tal.

Tendo em consideração todos os dados analisados, quer da população referenciada, quer das condições em que vivem atualmente e da realidade imobiliária em Ovar, numa primeira abordagem conclui-se que, as hipotéticas propostas de soluções habitacionais, seriam maioritariamente pela via do realojamento, 268 agregados, tratando-se, indubitavelmente, de um indicador que demonstra a fragilidade das condições habitacionais destas famílias.

Por outro lado, e tal como se verifica no gráfico 20, prevê-se que em 37 casos a solução possa passar pela reabilitação da habitação atual dos agregados, enquanto em 12 casos, poderá ser ponderada uma das duas soluções previamente mencionadas.

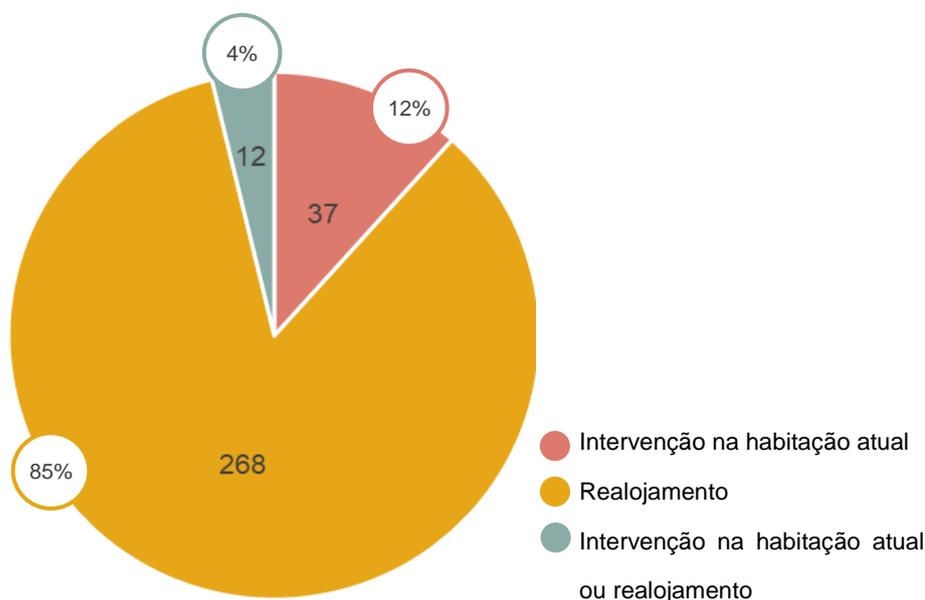


Gráfico 20 - Tipo de intervenção

Fonte: Inquéritos CMO, 2019

Considera-se que todos os dados analisados são fundamentais para a segunda fase de trabalho, que visa desenvolver uma estratégia municipal e definir as soluções a adotar para os 317 agregados identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, a Câmara Municipal de Ovar considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.

### 3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Ovar, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

#### FORÇAS

- Afirmação do município como polo gerador de emprego no contexto regional;
- Parque industrial com potencial competitivo para o desenvolvimento de projetos estratégicos de atividades económicas;
- Proximidade a grandes centros urbanos, designadamente a cidade do Porto e a cidade de Aveiro;
- Boa rede de acessibilidades, A29, A1, EN 109;
- Linha costeira com praias de grande atratividade;
- Existência de alguns edifícios municipais para reabilitação;
- Programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU e ORU, aprovados e publicados.



#### FRAQUEZAS

- A sazonalidade de atividades económicas, junto à linha de praia;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento;
- Valores elevados no mercado imobiliário de compra;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Elevada procura de habitação social.



## AMEAÇAS

- O rápido avanço do nível médio das águas do mar (inundações, danos materiais e recuo da linha de costa);
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento do problema da escassez de habitação a preços acessíveis disponível no mercado;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



## OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Revisão do PDM na classificação de solos;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais;
- Promoção do desenvolvimento económico do concelho através da ampliação das zonas industriais e criação de duas novas áreas empresariais, no âmbito da revisão do PDM.



**Modelo de Governação**

**Estratégia**

**Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades**

**Princípios 1º Direito**

## 4 | MODELO DE GESTÃO

### 4.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Ovar assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (GT) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Este gabinete deve ser criado tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

E deve ser operacionalizado:

- Na dependência direta do executivo municipal;
- Com um responsável técnico a tempo inteiro que será o rosto da estratégia;
- Com formação de base e formação específica para essa missão.

Dada a sua especificidade, este GT terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

#### OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.

O GT deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável assistentes sociais e arquitetos, engenheiros ou urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

A adoção de modelos de governação próprios de cada município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que o GT tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Ovar e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, ao GT a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O Executivo Municipal, assume as funções de direção política do GT, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade do gabinete técnico de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o responsável técnico do GT.



Figura 6 - Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através do seu GT da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo o GT determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam. Sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através do GT o município estará capacitado a encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.

A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração no GT de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação do GT focado na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Este GT que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024 deverá ser dotado de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro do GT deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.

## 4.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da **GESTÃO** nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão das ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

A iniciativa tem de partir do município, que passa a ser o centro das decisões em matéria de habitação.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir no GT.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõem um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro no GT por parte do executivo municipal.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de um Gabinete Técnico, com mandato para tal, sob direção política do executivo municipal. Esse gabinete técnico deve ser dirigido por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, este gabinete terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento, saúde e outros que se venha a verificar como convenientes) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRA, S.S., IEFPP, Saúde e outros que se venha a verificar como convenientes), objetivando cumprir uma programação que



conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo dos seus cinco anos de atuação.

5

## OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Ovar considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 317 agregados, particularmente através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de famílias que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente, por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi, ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Ovar se reflete de várias formas e em eixos distintos, sendo mais relevante sob a forma de habitações insalubres e inseguras, assim como a sobrelotação de fogos, e os conflitos familiares, particularmente de violência doméstica, entre outros. Estes problemas estão, geralmente, associados a questões sociais, como o desemprego, baixos rendimentos, casos de pessoas com algum tipo de adição e ainda casos de pessoas portadoras de deficiências e doenças, sem grande suporte familiar.

A falta de habitação é um facto evidente, assim como o baixo poder de compra das famílias que não conseguem ter acesso a uma habitação no concelho, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento, quer pela escassez de oferta no setor, quer pelos elevados valores praticados.

Como refere a Lei de Bases da Habitação, a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

Não obstante a pertinência e indubitável necessidade de responder aos agregados previamente identificados, é fundamental sublinhar que, a Câmara Municipal pretende plasmar na presente ELH, uma estratégia abrangente, que não descure a parte da população que, não se enquadrando nos requisitos de elegibilidade ao 1º Direito por não ser economicamente carenciada, não deixa de viver em condições indignas dada a efetiva falta de habitação no concelho. Além disso, existem muitas famílias, particularmente as mais jovens, que não solicitam ajuda embora vivam com grandes dificuldades e em condições precárias.

A vulnerabilidade das famílias em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho de Ovar, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.



Figura 7 – Estratégia de intervenção

Em Ovar esta realidade é particularmente evidente, e com maior ênfase nas minorias étnicas, no caso, a comunidade cigana, que representa uma preocupação profunda da autarquia.

Consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido, assim, como a uma parte da população que não se enquadrando, neste programa necessita, igualmente, de algum apoio, o Município de Ovar considera que as soluções habitacionais a adotar terão de enveredar por várias vias.

Como é possível constatar a partir dos inquéritos de diagnóstico, prevê-se que uma parte substancial das respostas de intervenção passe pelo realojamento. Tendo em consideração que não existem habitações disponíveis em número suficiente, quer para aquisição, quer para arrendamento, as soluções terão, obrigatoriamente de passar pela construção de novos fogos.

Apesar de a reabilitação ser, efetivamente, uma opção de resposta habitacional desejável, esta não deixa de ser complexa no contexto imobiliário atual de Ovar, pelo que, embora seja exequível em determinados casos, terá sempre de ser acompanhada de outro tipo de intervenções, nomeadamente a aquisição e reabilitação e a construção nova.

É importante sublinhar que, a Câmara Municipal dispõe de alguns terrenos próprios disponíveis para construção, assim como de alguns edifícios para reabilitar, no entanto não terá capacidade económica que permita investir os valores necessários, de forma autónoma, para ultrapassar a dimensão deste problema.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação numa estratégia integrada e devidamente articulada, com matérias, igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:

### Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Ovar procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

### Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Ovar pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Ovar preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

### Princípio da integração social

A ELH de Ovar promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

### Princípio da estabilidade

A ELH de Ovar privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 7, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Ovar a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.

### Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Ovar assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito um gabinete técnico (GT) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. O gabinete técnico previsto no capítulo 5 visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que o GT tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

### Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas como os sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, pessoas com deficiência e comunidades étnicas a viver em situações habitacionais indignas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

### Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Ovar, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos 317 agregados identificados na fase de diagnóstico, cerca de metade são beneficiários diretos, sendo que a resposta habitacional para os restantes será garantida pela Câmara Municipal. Há ainda a salientar a articulação com o IHRU, que assumirá o encargo da intervenção proporcional aos fogos de que é proprietário.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.

### Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT. não aplicável de momento.

### Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Ovar. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado quatro ARU e respetivas ORU, tal como referido no capítulo 6 da ELH. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela **“Soluções habitacionais e prioridades”**, no capítulo 6.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

### Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Ovar, quase metade dos agregados identificados residem em habitação própria, vivendo os restantes em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento e em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível. Para além disso, estão, ainda previstas soluções de transição (temporárias) que passam pelo arrendamento para subarrendamento, particularmente para casos de pessoas e agregados com problemas cuja solução é urgente (prioridade 1).

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

### Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

### Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em condições de extrema precariedade, designadamente em construções abarracadas, roulotte e espaços sem infraestruturas básicas, como água, luz e instalações sanitárias.

Estão também identificados inúmeros agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, e que representam casos muito delicados e cuja resolução é igualmente urgente, dada a iminente perda dos locais que usam como habitação, por não terem outra alternativa.

O parque habitacional da CMO é composto por 179 fogos sociais, a maioria com contrato de renda apoiada, um número francamente baixo face às atuais necessidades. Como agravante, raramente estas habitações ficam devolutas, e quando tal acontece dificilmente são imediatamente reocupadas devido ao estado de degradação que exige algumas obras antes da sua reocupação.

A autarquia equaciona uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais mistas, que sempre que possível, passará por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação. A autarquia pretende intervencionar imóveis próprios devolutos e adquirir outros de forma a proporcionar alguma resposta a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações.

Não obstante ser necessário definir uma solução habitacional para cada um dos 317 agregados identificados, o município elencou, desde já, algumas prioridades particularmente relacionadas com agregados mais vulneráveis.

As propostas de soluções habitacionais para os agregados supramencionados conjugam respostas por via da reabilitação da habitação atual dos mesmos, e realojamento de outros com base em reabilitação de frações da camara municipal, aquisição de frações

e prédios devolutos e subsequente reabilitação e ainda construção nova em terrenos municipais.

As respostas podem passar, também, pela aquisição de edifícios e/ou fogos no mercado privado e proceder à reabilitação dos mesmos, tendo em consideração que esta medida nunca será suficiente por si só, estando dependente de outras soluções habitacionais que a complementem. Desta forma, o Município está também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Para isso, e como já foi referido, pretende-se, sempre que possível, reabilitar imóveis próprios devolutos e adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as áreas com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana,

encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce, ainda, o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver alguns instrumentos de execução de acordo com as operações de reabilitação urbanas simples que já aprovou, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.

É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o programa de arrendamento acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Ovar não poupará esforços.

É inevitável e urgente avançar com construção nova para habitação, e nessa matéria a Câmara Municipal pode, efetivamente, ter um papel determinante na promoção e incentivo da mesma. Dado ser proprietária de vários terrenos com grande potencial para construção de habitação nova e uma vez que a considera inevitável como resposta habitacional, uma das soluções pode passar pela disponibilização de lotes de terrenos no mercado para esse fim, nomeadamente através de protocolos e parcerias com cooperativas que pretendem fixar trabalhadores.

De modo a incentivar a construção por parte de cooperativas e/ou outros promotores, a autarquia considera fundamental que os lotes municipais sejam disponibilizados para venda com valores competitivos, que permitam aos investidores arrendar e/ou vender os fogos por um valor inferior ao praticado atualmente no mercado, não colocando em causa o retorno do seu investimento.

Propõe-se também que, de forma a rentabilizar estas construções, se projetem edifícios que integrem soluções com uma parte dos fogos a custos controlados e outra a custo de mercado, de modo a equilibrar o valor de investimento e retorno do mesmo.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê, ainda, a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH de Ovar constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Ovar pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.

6|

## PROGRAMAÇÃO

### 6.1 | Soluções habitacionais previstas e prioridades

Relativamente às soluções apontadas para os 317 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação, nomeadamente nos casos de realojamento, cuja resposta visa a reabilitação de imóveis municipais devolutos e a aquisição de imóveis privados devolutos, particularmente os degradados, para subsequente reabilitação, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para o efeito.

De forma a responder, o mais adequadamente possível aos problemas habitacionais detetados, e de forma a não colocar em causa a meta de 2024, outra das soluções a adotar será a construção nova, ainda que como último recurso.

Dos 317 agregados identificados na fase de diagnóstico, é fundamental sublinhar que existem casos cuja resolução é urgente e que não podem esperar por soluções que dependam de processos mais longos, nomeadamente a reabilitação, que implica sempre algum tempo de espera. Desses casos, podem destacar-se as vítimas de violência doméstica, os agregados a viver em alojamentos temporários sem as condições mais básicas de habitabilidade, como água e luz, e aqueles em que o risco de perda de habitação está iminente.

A Câmara Municipal de Ovar tem plena consciência da complexidade que estes casos de realojamento podem acarretar, particularmente pelas questões de localização da habitação, e por isso, não querendo condicionar a liberdade de escolha destas pessoas, considera que a melhor opção pode passar pela adoção de uma solução imediata, que conceda aos agregados e/ou pessoas as condições de habitabilidade e segurança pretendidas, sem prejuízo de uma solução mais definitiva a médio prazo. No fundo, a resposta mais imediata permitirá ultrapassar situações de carácter urgente, e dessa

forma, também, ganhar algum tempo para estudar qual a melhor solução em termos mais definitivos. Estas respostas podem surgir particularmente através de subarrendamento e apartamentos de transição.

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da ELH de Ovar foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos 317 agregados identificados, que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente, resultando por vezes em casos de agregados em que se verificou viverem em habitações com vários problemas enquadrando-se em mais do que uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH de Ovar.

Assim, e tendo em consideração os casos de agregados e pessoas com maiores vulnerabilidades, a autarquia estabeleceu prioridades de intervenção, nomeadamente a reabilitação de algumas frações habitacionais onde vivem atualmente agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, designadamente:

- Nove agregados a viver no Conjunto Habitacional da Marinha, onde residem várias famílias de minorias étnicas. Embora este conjunto seja composto apenas por 9 fogos, os moradores foram-se apoderando do espaço e implantando construções abarracadas sem qualquer tipo de condições e salubridade. Em termos operacionais prevê-se a reabilitação das 9 habitações para 9 das famílias e o realojamento das restantes em novos espaços habitacionais adequados;

(União de Freguesias – Ovar cidade)

- Dois agregados, a viver em casas integradas no agrupamento habitacional do Alto Saboga, propriedade do Município de Ovar. Estas casas são de tipologia T1 e T3 e estão ocupadas em regime de arrendamento apoiado.

(União de Freguesias – Ovar cidade)

- Três agregados em fogos de tipologia T1, inseridos no agrupamento habitacional do Furadouro;

(União de Freguesias – Ovar cidade)

- Quatro agregados em fogos de tipologia T2, no Bairro dos Pescadores do Furadouro, construído em 1944 pelo Estatuto das Casas Económicas;

(União de Freguesias – Ovar cidade)

- 14 agregados a viver em fogos de habitação social, tipologia T3, ocupados em 2000, ao abrigo do DL n.º 166/93, de 7 de maio (renda apoiada) e que constitui propriedade do Município de Ovar;

(Cortegaça)

- Um agregado a viver numa habitação de tipologia T1 implantada na Rua da Cidade de Ovar;

(Válega)

Para além Dos 33 agregados supramencionadas, há outros agregados cuja resposta habitacional é urgente e passa pelo realojamento dos mesmos. Nesse sentido a Autarquia avaliou e elencou os casos mais urgente e prevê, numa fase inicial, avançar com o realojamento de 92 agregados que se estima necessitarem deste tipo de solução. Para isso, irá recorrer reabilitação de espaços devolutos de que já é proprietária, bem como a aquisição de frações e prédios devolutos para reabilitação e ainda a construção nova, mais concretamente:

- A reabilitação e adaptação da antiga Escola do Cadaval, cujo projeto de arquitetura e especialidades já se encontram aprovados, de modo a criar dois T3 e dois T1, para realojar quatro agregados;

(Válega)

- A reabilitação e adaptação de um prédio misto, com o objetivo de realojar três agregados;  
(União de Freguesias – São João)
- Aquisição de um prédio na Avenida D. Maria II (Casal), e subsequente reabilitação do mesmo, com 11 T1, 29 T2 e 7 T3, para realojar 47 agregados;  
(União de Freguesias – Ovar cidade)
- Aquisição de um edifício na cidade Ovar, na rua do Seixal, e subsequente reabilitação do mesmo. Este edifício com uma área de implantação de 547,20m<sup>2</sup> e área de construção de 1 315,40m<sup>2</sup> está implantado num terreno com cerca de 2 130m<sup>2</sup>. A edificação, a reabilitar, é composta de rés-do-chão e dois pisos. O rés-do-chão comporta dois espaços amplos, que poderão vir a ser contemplados como de uso comum ou partilhado para lavandaria ou cozinha – comunitária. No primeiro e segundo andares prevê-se o desenvolvimento, por piso, de dois apartamentos de tipologia T2 e T3, podendo desta forma dar resposta a 8 dos agregados identificados na fase de diagnóstico;  
(União de Freguesias – Ovar cidade)
- Construção nova num terreno localizado a norte do Conjunto Habitacional do Alto Saboga, que terá uma área aproximada de 9.800 m<sup>2</sup>, uma vez que abrange diferentes artigos, visto que, parte da sua área foi cedida para a construção do Bloco E do referido Conjunto Habitacional, com o objetivo de realojar 30 agregados;  
(União de Freguesias – Ovar cidade)
- Construção nova em 2 Lotes de terreno integrantes do Loteamento do Sargaçal, freguesia de Válega, com capacidade para a construção de 6 habitações, para 6 agregados;  
(Válega)
- A Construção de uma fração habitacional, a partir da demolição da Casa n.º 25, que se encontra em avançado estado de degradação, ameaçando possível ruína, excluindo os serviços técnicos da Câmara Municipal de Ovar a possibilidade de reabilitação, optando pela solução de construção similar para implantação no

mesmo local. Esta construção está inserida no agrupamento habitacional do Furadouro que foi construído em 1977 e ocupado em 1980, ao abrigo do Decreto n.º 23 052/1933, de 23 de setembro – Regime de Propriedade Resolúvel;

(União de Freguesias – Ovar cidade)

- A construção de uma fração habitacional inserida no agrupamento habitacional de Esmoriz, que enquadra o mesmo histórico e base legal do empreendimento referido no ponto anterior, e que embora tenha sido iniciado mais cedo, em 1975, diferenciando no universo de fogos, ou seja, são 6 fogos, dos quais apenas 1 pertence ao Município de Ovar, ocupado em regime de arrendamento apoiado.

(Esmoriz)

Como se pode verificar, o exaustivo diagnóstico realizado permitiu aferir as necessidades concretas da população identificada. Nesse sentido, as soluções habitacionais foram adotadas tendo em consideração a diversidade de problemas que requerem respostas específicas e muitas vezes imediatas.

Não obstante o facto de o município ter já planificado de forma concreta as 133 soluções habitacionais suprarreferidas, elencou, igualmente, a resposta habitacional para os restantes 184 agregados identificados através dos inquéritos de diagnóstico, como se poderá verificar nas tabelas de soluções e prioridades do próximo subcapítulo 6.2.

A autarquia de Ovar pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos devendo 73% das soluções enveredar pela via da reabilitação e da aquisição e reabilitação, como demonstra o gráfico 21.

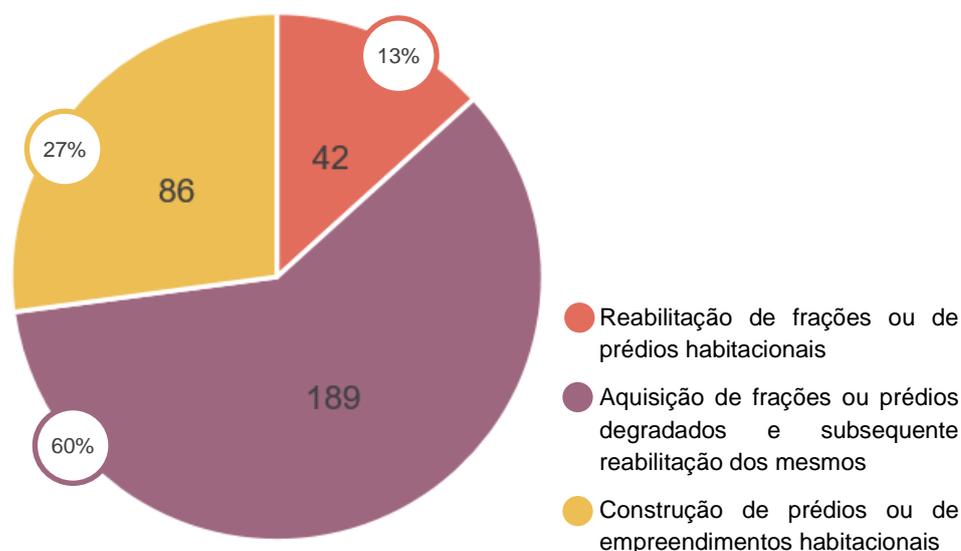


Gráfico 21 – Soluções habitacionais

Por fim, é ainda de salientar que, a autarquia, tendo em consideração a realidade atual, bem como a dinâmica que tem observado nos grupos particularmente vulneráveis, nomeadamente vítimas de violência doméstica, sem-abrigo, famílias monoparentais, entre outros, prevê recorrer, em alguns casos, ao arrendamento de frações habitacionais para subarrendamento em casos de urgência imediata. Nesse sentido acautelou na sua estimativa orçamental apresentada na página 142 um valor para este tipo de solução habitacional.

## 6.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	1/Arada/2019	1				X		X			X		1
	2/Arada/2019	5			X			X				X	1
	7/Arada/2019	4				X		X			X		1
	2/Cortegeça/2019	1				X		X			X		1
	3/Cortegeça/2019	1				X		X		X			1
	4/Cortegeça/2019	1				X		X		X			1
	9/Cortegeça/2019	2				X		X		X			1
	10/Cortegeça/2019	1				X		X		X			1
	11/Cortegeça/2019	5			X			X				X	1
	14/Cortegeça/2019	3				X		X		X			1
	15/Cortegeça/2019	1				X		X		X			1
	3/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	4/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	5/Esmoriz/2019	1			X			X		X			1
	6/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	7/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	9/Esmoriz/2019	1			X			X		X			1
	10/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	11/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	21/Esmoriz/2019	1				X		X		X			1
	25/Esmoriz/2019	3				X		X		X			1
	29/Esmoriz/2019	2				X		X		X			1
	31/Esmoriz/2019	4				X		X				X	1
	34/Esmoriz/2019	5				X		X				X	1
	35/Esmoriz/2019	4				X		X				X	1

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	41/Esmoriz/2019	3	X			X		X			X		1
	3/Maceda/2019	1			X			X			X		1
	4/Maceda/2019	2			X			X			X		1
	7/Maceda/2019	1			X			X			X		1
	8/Maceda/2019	3			X			X			X		1
	11/Maceda/2019	4			X			X			X		1
	17/Maceda/2019	1				X		X			X		1
	2/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	4/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	5/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	6/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	12/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	17/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	18/Ovar/2019	1			X			X			X		1
	19/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	20/Ovar/2019	1			X			X			X		1
	21/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	22/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	25/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	27/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	32/Ovar/2019	2				X		X			X		1
	35/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	36/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	38/Ovar/2019	1			X			X			X		1
	39/Ovar/2019	1			X			X			X		1

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	40/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	41/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	42/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	45/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	47/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	48/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	49/Ovar/2019	1			X			X			X		1
	51/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	52/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	53/Ovar/2019	5			X			X				X	1
	55/Ovar/2019	2				X		X			X		1
	56/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	57/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	68/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	73/Ovar/2019	4			X			X				X	1
	76/Ovar/2019	2				X		X			X		1
	77/Ovar/2019	5				X		X				X	1
	78/Ovar/2019	2			X			X			X		1
	79/Ovar/2019	3				X		X			X		1
	81/Ovar/2019	1			X			X			X		1
83/Ovar/2019	3				X		X			X		1	
84/Ovar/2019	6				X		X				X	1	
85/Ovar/2019	2				X		X			X		1	
89/Ovar/2019	1				X		X			X		1	
90/Ovar/2019	3				X		X			X		1	

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGRGADO	Nº ELEMENTOS AGRGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	91/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	94/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	95/Ovar/2019	1				X		X		X			1
	96/Ovar/2019	1				X		X		X			1
	98/Ovar/2019	5				X		X			X		1
	100/Ovar/2019	6				X		X			X		1
	102/Ovar/2019	4				X		X			X		1
	103/Ovar/2019	5				X		X			X		1
	105/Ovar/2019	4				X		X			X		1
	107/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	108/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	109/Ovar/2019	5				X		X			X		1
	110/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	111/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	112/Ovar/2019	4				X		X			X		1
	113/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	114/Ovar/2019	5				X		X			X		1
	115/Ovar/2019	5				X		X			X		1
	116/Ovar/2019	4				X		X			X		1
117/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
118/Ovar/2019	4				X		X			X		1	
119/Ovar/2019	4				X		X			X		1	
124/Ovar/2019	2				X		X			X		1	
126/Ovar/2019	3			X			X			X		1	
139/Ovar/2019	6		X				X				X	1	

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	4/S.Joao/2019	3	X					X			X		1
	8/S.Joao/2019	1			X			X			X		1
	10/S.Joao/2019	1		X				X			X		1
	11/S.Joao/2019	1			X			X			X		1
	12/S.Joao/2019	1	X					X			X		1
	22/S.Joao/2019	2				X		X			X		1
	1/ SV Pereira Jusã/2019	5	X				X					X	1
	2/ SV Pereira Jusã/2019	2	X				X				X		1
	3/ SV Pereira Jusã/2019	4	X				X					X	1
	4/ SV Pereira Jusã/2019	4	X				X					X	1
	5/ SV Pereira Jusã/2019	2	X				X						1
	6/ SV Pereira Jusã/2019	4	X				X			X		X	1
	7/ SV Pereira Jusã/2019	3	X				X				X		1
	8/ SV Pereira Jusã/2019	2				X		X			X		1
	9/ SV Pereira Jusã/2019	2				X		X			X		1
	10/ SV Pereira Jusã/2019	3	X				X			X			1
	11/ SV Pereira Jusã/2019	2	X				X			X			1
	12/ SV Pereira Jusã/2019	7	X				X					X	1
	1/V.álega/2019	2				X		X			X		1
	2/V.álega/2019	2			X			X			X		1
	3/V.álega/2019	1				X		X			X		1
4/V.álega/2019	3				X		X				X	1	
5/V.álega/2019	2	X				X				X		1	
6/V.álega/2019	1	X				X				X		1	
7/V.álega/2019	5	X					X				X	1	

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	8/V álega/2019	4	X				X				X	1
	9/V álega/2019	5	X					X			X	1
	10/V álega/2019	2	X					X		X		1
	11/V álega/2019	5	X					X			X	1
	12/V álega/2019	4	X					X			X	1
	13/V álega/2019	6	X					X			X	1
	14/V álega/2019	6	X					X			X	1
	15/V álega/2019	8	X					X			X	1
	16/V álega/2019	3	X					X			X	1
	17/V álega/2019	2	X					X			X	1
	18/V álega/2019	4	X					X			X	1
	19/V álega/2019	6	X					X			X	1
	20/V álega/2019	3	X					X			X	1
	21/V álega/2019	4	X					X			X	1
	22/V álega/2019	6	X					X			X	1
	23/V álega/2019	4	X					X			X	1
	24/V álega/2019	8	X					X			X	1
	25/V álega/2019	5	X					X			X	1
	26/V álega/2019	5	X					X			X	1
	27/V álega/2019	5	X					X			X	1
	28/V álega/2019	6	X					X			X	1
	29/V álega/2019	2					X			X		1
	30/V álega/2019	2	X					X		X		1
	31/V álega/2019	5	X					X			X	1
	32/V álega/2019	5	X					X			X	1

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
PRECARIEDADE	33/V.álegar/2019	2	X					X			X		1
	34/V.álegar/2019	5	X					X				X	1
	35/V.álegar/2019	6	X					X				X	1
	36/V.álegar/2019	2	X					X			X		1
	37/V.álegar/2019	6	X					X				X	1
	38/V.álegar/2019	2	X					X			X		1
	39/V.álegar/2019	3	X					X				X	1
	40/V.álegar/2019	2	X					X			X		1
	41/V.álegar/2019	6	X					X				X	1
	42/V.álegar/2019	1	X					X			X		1
	43/V.álegar/2019	5	X					X				X	1
	44/V.álegar/2019	4	X					X				X	1
	45/V.álegar/2019	2	X					X			X		1
	46/V.álegar/2019	1	X					X			X		1
	47/V.álegar/2019	1				X		X					1
	48/V.álegar/2019	3	X					X				X	1
	49/V.álegar/2019	2				X		X			X		1
	50/V.álegar/2019	1	X					X			X		1
	52/V.álegar/2019	4				X		X				X	1
53/V.álegar/2019	2				X		X			X		1	
54/V.álegar/2019	1				X		X			X		1	
55/V.álegar/2019	4				X		X				X	1	
56/V.álegar/2019	2				X		X			X		1	
57/V.álegar/2019	1				X		X			X		1	
59/V.álegar/2019	5			X			X				X	1	

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	3/Arada/2019	3	X					X			X	1
	4/Arada/2019	2	X					X		X		1
	5/Arada/2019	2	X					X		X		1
	6/Arada/2019	1				X		X		X		1
	1/Corteça/2019	1			X			X		X		1
	5/Corteça/2019	1			X			X		X		1
	6/Corteça/2019	3			X			X		X		1
	7/Corteça/2019	1			X			X		X		1
	8/Corteça/2019	1			X			X		X		1
	12/Corteça/2019	2			X			X		X		1
	13/Corteça/2019	1			X			X		X		1
	1/Esmoriz/2019	1			X			X		X		1
	2/Esmoriz/2019	1				X		X		X		1
	8/Esmoriz/2019	3				X		X		X		1
	12/Esmoriz/2019	4		X				X			X	1
	13/Esmoriz/2019	2		X			X			X		1
	14/Esmoriz/2019	3		X			X			X		1
	15/Esmoriz/2019	1		X			X			X		1
	16/Esmoriz/2019	1				X		X		X		1
	17/Esmoriz/2019	2		X				X		X		1
	18/Esmoriz/2019	2		X				X		X		1
	19/Esmoriz/2019	1				X		X		X		1
	20/Esmoriz/2019	3		X				X		X		1
22/Esmoriz/2019	3		X				X		X		1	
23/Esmoriz/2019	4		X				X			X	1	

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	24/Esmoriz/2019	2	X				X		X			1
	26/Esmoriz/2019	3				X		X			X	1
	27/Esmoriz/2019	3				X		X		X		1
	28/Esmoriz/2020	4				X		X			X	1
	30/Esmoriz/2019	2				X		X				1
	36/Esmoriz/2020	4				X		X			X	1
	37/Esmoriz/2019	3				X		X		X		1
	38/Esmoriz/2019	3			X			X		X		1
	39/Esmoriz/2020	2			X			X		X		1
	40/Esmoriz/2019	2			X			X		X		1
	42/Esmoriz/2019	1		X				X		X		1
	1/Maceda/2019	1				X		X				1
	2/Maceda/2019	1			X			X		X		1
	5/Maceda/2019	1		X				X		X		1
	6/Maceda/2019	2		X				X		X		1
	9/Maceda/2019	3		X				X		X		1
	10/Maceda/2019	1		X				X		X		1
	12/Maceda/2019	3			X			X		X		1
	13/Maceda/2019	1		X				X		X		1
	14/Maceda/2019	1		X				X		X		1
16/Maceda/2019	4				X		X			X	1	
1/Ovar/2019	1				X		X		X		1	
3/Ovar/2019	4		X					X			1	
7/Ovar/2019	7			X			X			X	1	
8/Ovar/2020	4			X			X			X	1	

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	9/Ovar/2019	4			X			X			X	1
	10/Ovar/2019	3				X		X				1
	11/Ovar/2019	3			X			X				1
	13/Ovar/2019	1			X			X				1
	14/Ovar/2019	1			X			X				1
	15/Ovar/2019	1			X			X				1
	16/Ovar/2019	1		X			X					1
	23/Ovar/2019	2			X			X				1
	24/Ovar/2019	2			X			X				1
	26/Ovar/2019	4		X			X					1
	29/Ovar/2019	1			X			X				1
	30/Ovar/2019	2		X			X					1
	33/Ovar/2019	2			X			X				1
	34/Ovar/2019	1		X			X					1
	43/Ovar/2019	4			X			X			X	1
	54/Ovar/2019	4		X				X			X	1
	58/Ovar/2019	1				X		X		X		1
	60/Ovar/2019	1				X		X		X		1
	61/Ovar/2019	2				X		X		X		1
	62/Ovar/2019	1				X		X		X		1
	63/Ovar/2019	2				X		X		X		1
	64/Ovar/2019	2				X		X		X		1
	65/Ovar/2019	2			X			X		X		1
	66/Ovar/2019	1				X		X		X		1
	67/Ovar/2019	1				X		X		X		1

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	69/Ovar/2019	1				X		X			X		1
	70/Ovar/2019	4				X		X				X	1
	72/Ovar/2019	1				X		X		X			1
	75/Ovar/2019	1				X		X		X			1
	80/Ovar/2019	1				X		X		X			1
	86/Ovar/2019	4				X		X			X		1
	87/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	92/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	97/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	99/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	101/Ovar/2019	5				X		X		X			1
	104/Ovar/2019	3				X		X		X			1
	106/Ovar/2019	2				X		X		X			1
	121/Ovar/2019	4				X		X		X			1
	120/Ovar/2019	2				X		X		X			1
122/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
123/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
125/Ovar/2019	3				X		X		X			1	
127/Ovar/2019	1				X		X		X			1	
128/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
129/Ovar/2019	3				X		X		X			1	
130/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
131/Ovar/2019	1				X		X		X			1	
132/Ovar/2019	2				X		X		X			1	
133/Ovar/2019	1				X		X		X			1	

CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	134/Ovar/2019	1		X				X	X			1
	135/Ovar/2019	2		X				X	X			1
	136/Ovar/2019	3		X				X	X			1
	137/Ovar/2019	3		X				X	X			1
	138/Ovar/2019	1		X				X	X			1
	1/S.Joao/2019	2		X			X		X			1
	2/S.Joao/2019	4		X			X		X			1
	5/S.Joao/2019	5		X			X		X			1
	6/S.Joao/2019	1				X		X	X			1
	7/S.Joao/2019	1				X		X	X			1
	9/S.Joao/2019	1				X		X	X			1
	13/S.Joao/2019	2				X		X	X	X		1
	14/S.Joao/2019	1				X		X	X	X		1
	15/S.Joao/2019	1				X		X	X	X		1
	16/S.Joao/2019	1			X			X	X	X		1
	17/S.Joao/2019	2				X		X	X	X		1
	19/S.Joao/2019	1			X			X	X	X		1
	14/ SV Pereira Jusã/2019	4				X		X	X		X	1
15/ SV Pereira Jusã/2019	3			X			X	X	X		1	
51/V álega/2019	1				X		X	X	X		1	
58/V álega/2019	1				X		X	X	X		1	

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO		SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade CMO	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
SOBRELOTAÇÃO	8/Arada/2019	8				X		X			X	2
	32/Esmoriz/2019	5				X		X			X	2
	33/Esmoriz/2019	4				X		X			X	2
	15/Maceda/2019	3			X			X		X		2
	28/Ovar/2019	1			X			X		X		2
	31/Ovar/2019	6			X			X		X		2
	44/Ovar/2019	2				X		X		X		2
	71/Ovar/2019	2				X		X		X		2
	74/Ovar/2019	3				X		X		X		2
	82/Ovar/2019	4			X			X			X	2
	88/Ovar/2019	2				X		X		X		2
	93/Ovar/2019	5				X		X		X		2
	18/S.Joaão/2019	3				X		X		X		2
	20/S.Joaão/2019	4			X			X			X	2
	21/S.Joaão/2019	4			X			X			X	2
	16/ SV Pereira Jusá/2019	3				X		X		X		2
	46/Ovar/2019	3			X			X		X		1
	50/Ovar/2019	2				X		X		X		1
	59/Ovar/2019	1				X		X		X		1
3/S.Joaão/2019	1				X		X		X		1	
13/ SV Pereira Jusá/2019	2			X			X		X		1	
<b>Totais</b>		<b>805</b>	<b>82</b>	<b>23</b>	<b>55</b>	<b>158</b>	<b>25</b>	<b>292</b>	<b>42</b>	<b>189</b>	<b>86</b>	

### 6.3 | Cronogramas de execução e financeiro

A estratégia local de habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Gabinete Técnico”, na página 140, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas ao GT a desenvolver ao longo dos 5 anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

#### 1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Ovar obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

#### 2. Nomeação de um diretor do “gabinete técnico”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.

### **3. Instalação do Gabinete Técnico**

Para além de um diretor e de uma equipa, o Gabinete Técnico necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à atividade do gabinete técnico.

### **4. Recrutamento da Equipa Técnica**

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, eventualmente, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

### **5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais**

Para além da aprovação da ELH, de designação do diretor do gabinete técnico, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para o gabinete técnico e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com o gabinete técnico, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Ovar as situações de habitação indigna.

### **6. Formação específica da equipa técnica**

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Ovar, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos do gabinete técnico no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.

### **7. Resolução de problemas prioritários**

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora do gabinete técnico, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

### **8. Protocolos para articulação com outras entidades**

A preparação, assinatura e aplicação de protocolos com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, o gabinete técnico deve, desde o início, desenvolver contactos necessários à celebração desses protocolos.

### **9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal**

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação do gabinete técnico. Desta forma se procura, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

### **10. Gestão dos processos de realojamentos**

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes do gabinete técnico, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

### **11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas**

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

### **12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH**

Ao longo dos 5 anos de operação o gabinete técnico terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, o gabinete técnico deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pelo gabinete técnico ou por ele promovidas, com recurso a parcerias e a protocolos com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pelo próprio gabinete técnico.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

### **13. Contributo da ELH de Ovar para as Políticas Nacionais**

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá ao gabinete técnico da ELH de Ovar fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.

### Cronograma Montagem da Operação - Gabinete Técnico

Montagem da operação	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH						
2. Nomeação de um Diretor Técnico						
3. Instalação do G.T.						
4. Recrutamento da Equipa						
5. Aprovação do Plano de Atividades						
6. Formação Específica						
7. Resolução de Problemas Prioritários						
8. Protocolos						
9. Elaboração de Projetos						
10. Gestão de Realojamentos						
11. Ações Estratégicas						
12. Monitorização e <i>Report</i>						
13. Contributo para a N.G.P.H.						

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se então à elaboração de um cronograma temporal que reflita os vários momentos da operacionalização da ELH de Ovar no que respeita às soluções, previamente, definidas.

Seguidamente apresenta-se o cronograma de execução para a ELH de Ovar, sendo de destacar que quanto às linhas de concretização previstas no mesmo, o “Financiamento junto da banca” dependerá sempre das condições do respetivo beneficiário e da respetiva concessão de crédito. Da mesma forma, a “Negociações e aquisições de terrenos”, depende, em primeiro lugar, da eventual necessidade dos mesmos, particularmente caso o promotor, seja a Câmara, uma cooperativa ou outro, que pretendendo avançar com construção nova de habitação, não possua um terreno adequado para tal.



Soluções Habitacionais Previstas	Linhas de concretização	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	Criar condomínios	■				
	Desenvolver projetos		■	■	■	■
	Financiamento		■	■	■	■
	Lançar concurso empreitada		■	■	■	■
	Obra		■	■	■	■
<b>Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</b>	Aquisição de frações ou prédios degradados	■	■	■	■	■
	Desenvolver projetos		■	■	■	■
	Financiamento		■	■	■	■
	Contratação de empreitadas		■	■	■	■
	Obras		■	■	■	■
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b>	Desenvolver projetos		■	■	■	
	Financiamento		■	■	■	
	Lançar concurso empreitada		■	■	■	
	Obras		■	■	■	■
<b>Arrendamento para subarrendamento</b>	Arrendamento de imóveis no mercado	■	■	■	■	■
	Formalização de subarrendamento	■	■	■	■	■
<b>Sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e risco iminente de perda da habitação</b>	Identificar situações de risco e propor soluções	■	■	■	■	■
	Apoio habitacional e social	■	■	■	■	■

### Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (beneficiários diretos)	-	4	4	3	3	14
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (beneficiários diretos)	-	1	1	1	-	5
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais (beneficiários diretos)	-	2	2	2	2	6
<b>Totais</b>	-	7	7	6	5	25

### Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMO

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária - CMO

Soluções Habitacionais Previstas	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (entidade beneficiária)	-	7	7	7	7	28
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos (entidade beneficiária)	20	41	41	41	41	184
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais (entidade beneficiária)	-	20	20	20	20	80
<b>Totais</b>	20	68	68	68	68	292

Da mesma forma, foram estimados valores para as 317 soluções habitacionais previstas a executar durante os cinco anos de vigência da ELH, tendo estes sido aferidos em função dos valores de referência, tal como estipulado pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho, e descritos na tabela 23.

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	<b>615,00€/m<sup>2</sup></b> (Valor base por m <sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no CIMI - Portaria n.º 330-A/2018, de 20 de dezembro)
<b>Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</b>	<b>883,00€/m<sup>2</sup></b> (Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE))
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b>	<b>710,00€/m<sup>2</sup></b> (Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 65/2019))
<b>Arrendamento para subarrendamento</b>	<b>4,29€/m<sup>2</sup></b> (Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE))

Tabela 23 – Valores de referência

É da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 24 se tratam de valores médios estimados perante a realidade de Ovar, não descorando o enquadramento dos mesmos no Programa 1º Direito, e por isso tendo como base de cálculo os referenciais da tabela 23.

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
<b>Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais</b> (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	2.724.450,00 €
<b>Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos</b>	11.489.799,00 € (aquisição)
	10.406.415,00 € (reabilitação)
<b>Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais</b>	6.527.030,00 €
<b>Arrendamento para subarrendamento</b>	20.566,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>31.168.260,26 €</b>

Tabela 24 – Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

A estimativa orçamental para as 317 soluções habitacionais previstas pelo município, a concretizar até 2024, perfaz um total de 31.168.260,26 € de investimento, sendo que parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da câmara Municipal de Ovar, enquanto entidade beneficiária.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.

7 |

## PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Ovar a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

**1º** Estabelecer um protocolo entre a Câmara Municipal de Ovar e o IHRU que vincule as partes a um conjunto de intervenções nas partes comuns, nos fogos e no espaço público. Este protocolo deverá explicitar a quem competem as ações inerentes aos processos de constituição de condomínios, levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra, bem como os critérios de repartição dos encargos. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que cada entidade poderá vir a ter acesso.

**2º** Estabelecer um protocolo com as entidades melhor colocadas no terreno para erradicar os sem-abrigo, de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

**3º** Formular, de imediato, um projeto a protocolar com o entidades mais adequadas para a erradicação de barracas e acampamentos já identificadas eventualmente com recurso à reabilitação de edifício(s) ou, se isso for necessário por razões de emergência, à construção nova em terrenos municipais ou a adquirir pelo município.

**4º** Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º direito em terrenos municipais.

## 8 | RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Ovar pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, a promoção do arrendamento para habitação permanente, e a construção nova quando se verifique necessário. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Ovar serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

### FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento;
- Programas nacionais:
  - 1º Direito;
  - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.

## 9 | GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência do gabinete técnico que, em suma, terá por missão:

### MISSÃO GT

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alteração que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;

- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Ovar, e garantir a melhoria da capacitação organizacional do gabinete técnico, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação



## 10 | BIBLIOGRAFIA

### IGT em vigor e documentos estratégicos

Diagnóstico Social do concelho de Ovar – 2018

Plano de Desenvolvimento Social – 2019/2021

### Legislação

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

**Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio** - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

**Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto** - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

**Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho** - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

**Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro** - Procede à décima terceira alteração ao

**Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** - que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

**Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

**Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio** - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

### Sites Consultados

<http://www.cm-ovar.pt/>

<https://www.ine.pt>

<https://www.pordata.pt>

<https://www.iefp.>

**Anexos**

## ANEXO I

### Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna



Estratégia Local de Habitação de Ovar - 1º Direito | Câmara Municipal de Ovar  
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

CÓDIGO \*: \_\_\_\_\_

\*Atribuir pela Câmara Municipal

#### 1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade \_\_\_\_\_ Contacto \_\_\_\_\_

#### 2- IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA/AGREGADO COM CARÊNCIAS FINANCEIRAS QUE VIVE EM SITUAÇÃO

Identificação \_\_\_\_\_ Contacto \_\_\_\_\_

N.º de Pessoas do agregado \_\_\_\_\_

Freguesia \_\_\_\_\_

Morada \_\_\_\_\_

Reside em: Habitação Própria  Habitação Arrendada

Outro:

No caso de residir em habitação arrendada, identifique o senhorio IHRU  Câmara Municipal  Privado

Outro

#### 3- ASSINALAR A CONDIÇÃO EM QUE A PESSOA/AGREGADO VIVE ATUALMENTE

CONDIÇÕES INDIGNAS		
Sem abrigo		<input type="checkbox"/>
Acampamento		<input type="checkbox"/>
Barraca		<input type="checkbox"/>
Risco de perda de habitação	Hipoteca	<input type="checkbox"/>
	Contracto de arrendamento	<input type="checkbox"/>
	Outros	<input type="checkbox"/>
Núcleo de Génese Ilegal		<input type="checkbox"/>
Habitação Degradada		<input type="checkbox"/>
Habitação Insalubre e/ou insegura		<input type="checkbox"/>
Habitação Inadequada		<input type="checkbox"/>
Habitação Sobrelotada		<input type="checkbox"/>
Isolamento		<input type="checkbox"/>
Outros		<input type="checkbox"/>

#### 4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR

---

---

---

---

#### 5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

Intervenção na habitação onde vive  Realojamento

#### 6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR A PESSOA/AGREGADO SINALIZADO?

Sim  Não

#### 7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

---

---

---

---

#### 8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR

DATA: \_\_\_\_\_



## ANEXO II

### Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

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

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

### **Programa Porta de Entrada**

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

### **Da Habitação ao Habitat**

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

### **Programa de Arrendamento Acessível**

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

### **Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

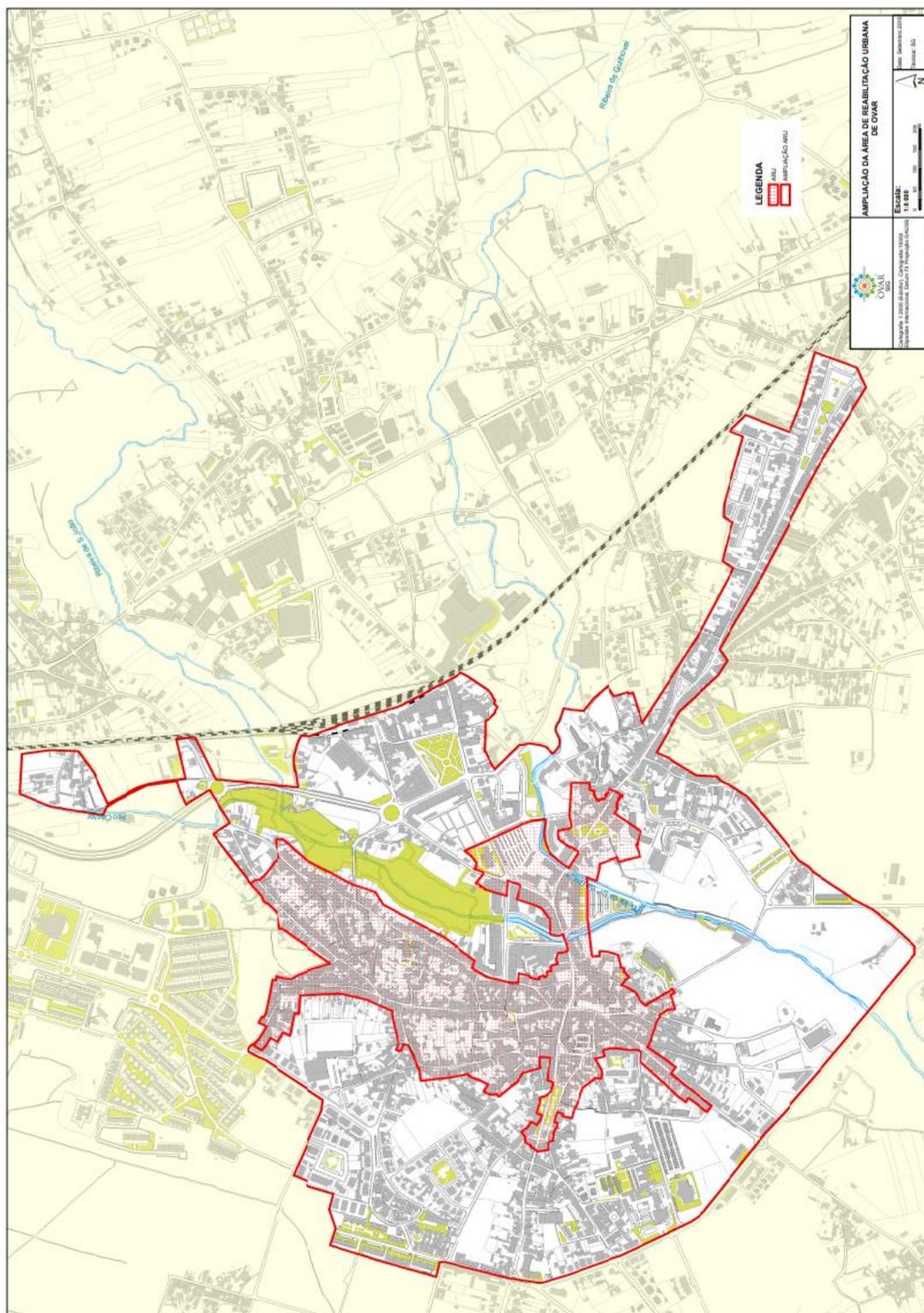
Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

### **Alterações legislativas ao arrendamento urbano**

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

### ANEXO III

#### Área de reabilitação urbana - ARU



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985  
+351 962 054 106



[lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)



[www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)