

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO — 2020/2026

**MARCO**

MARCO DE CANAVESES

**ESTRATÉGIA  
LOCAL DE  
HABITAÇÃO  
— 2020/2026**







# — ÍNDICE



## **1. Introdução**

- 1.1 Enquadramento
- 1.2 Objetivos
- 1.3 Apresentação da Metodologia

## **2. Caracterização habitacional no concelho do Marco de Canaveses**

- 2.1. Caracterização Municipal do Sector da Habitação
- 2.2. Caracterização da População
- 2.3. Movimentos Pendulares
- 2.4. Análise Socioeconómica
- 2.5. Inquérito

## **3. Território**

- 3.1. Caracterização da Situação Habitacional  
no Concelho de Marco de Canaveses
  - 3.1.1. Análise Habitacional
  - 3.1.2. Caracterização  
do Parque Habitacional Municipal

## **4. Análise Estratégica**

- 4.1. Missão e Visão da Estratégia Local  
de Habitação do Marco de Canaveses
- 4.2. A ELH no Quadro da Macroestratégia Municipal
- 4.3. Desafios
- 4.4. Eixos Estratégicos
- 4.5. Priorização das Soluções Habitacionais
- 4.6. Governance

## **5. Plano de Ação**

- 5.1. Estruturação das Soluções Habitacionais
- 5.2. Calendarização
- 5.3. Tipologias de Habitação
- 5.4. Volume de investimento

## **6. Instrumentos de apoio a cada medida prevista**

- 6.1. Reabilitação do Parque Habitacional (Município)
- 6.2. Reabilitação do Parque Habitacional  
(beneficiário direto)
- 6.3. Reversão e Reabilitação de Construções
- 6.4. Aquisição para Reabilitação
- 6.5. Construção
- 6.6. Arrendamento para Subarrendamento

## **Mensagem da Presidente da Câmara Municipal do Marco de Canaveses**



Atenta à Nova Geração de Políticas de Habitação criadas pelo XXI Governo Constitucional e materializadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/2018 de 2 de Maio, pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho e pela Portaria n.º 230/2018 de 7 de Agosto, a Câmara Municipal do Marco de Canaveses apresenta a sua Estratégia Local de Habitação.

Foi percorrido um caminho que procurou fazer com que este documento estratégico refletisse a visão dos diferentes atores que, no Concelho, possuem um conhecimento mais próximo e sustentado das condições habitacionais das famílias marcuenses.

Neste sentido, foram envolvidos todos os membros do Conselho Local de Ação Social do Marco de Canaveses no diagnóstico e caracterização da situação habitacional concelhia, ou seja, na primeira e basilar fase que sustenta este documento estratégico.

Reconhecendo os desafios demográficos que enfrentamos, bem como, a importância da gestão da habitação municipal na base do desenvolvimento urbano, para além da necessidade imperiosa e estratégica de articulação entre as políticas de habitação e as dinâmicas de reabilitação urbana, procuramos projetar uma pluralidade de soluções habitacionais para as carências diagnosticadas, num horizonte de seis anos.

Essas soluções inovadoras e sustentáveis, visando o desenvolvimento comunitário, a inclusão social e a valorização da identidade coletiva, do território e do património dos marcuenses, incluem a requalificação do parque habitacional social, a nova construção a custos controlados, a aquisição de terrenos para fins habitacionais ou ainda a promoção de modelos de habitação colaborativa.

Esta Estratégia Local de Habitação aliada à publicação do também primeiro Regulamento do Parque Habitacional do Município do Marco de Canaveses, diz bem da preocupação deste Executivo Municipal na reflexão e na ação sobre o princípio constitucionalmente estatuído de promover o direito em todas os marcuenses para poderem aspirar, para si e para a sua família, a uma habitação condigna, de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Procuraremos, neste sentido e agregando esforços públicos e privados, pugnar pelo acesso das famílias a habitações condignas e a preços apropriados às suas possibilidades económicas e sociais, para assumir o Marco de Canaveses como uma referência na região Norte e no Tâmega e Sousa, pela qualidade do seu tecido urbano e pelo bem-estar social, capaz de atrair e fixar população.

Esta é a missão e a visão da Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses.

Este é o nosso compromisso.

A Presidente da  
Câmara Municipal do Marco de Canaveses  
*Cristina Vieira, Dra.*

## **1. Introdução**

### **1.1 Enquadramento**

A habitação condigna e a reabilitação urbana no concelho do Marco de Canaveses é um tema de crescente importância, especialmente atendendo ao número de agregados carenciados financeiramente e com habitações desadequadas.

De facto, o direito a uma habitação condigna assume-se como uma vertente base e fundamental nas estratégias de desenvolvimento das comunidades, bem como na promoção da competitividade e coesão dos territórios. É neste mesmo sentido que se têm vindo a consolidar as orientações e recomendações das organizações tais como o Conselho da Europa, a União Europeia, as Nações Unidas ou a Organização Mundial de Saúde.

Portugal, em particular, atravessa um período de profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas, conjugada pela combinação das carências estruturais do parque habitacional com a crescente dificuldade no custo de acesso à habitação, causada pelos efeitos da crise económica dos últimos anos e os efeitos das anteriores políticas de renovação do parque habitacional.

Desde há várias décadas, as medidas de apoio e incentivo à habitação assentam sobretudo no incentivo ao financiamento para a compra de casa própria, colmatada pela oferta de habitação social no caso das famílias sem rendimentos.

Tal originou uma reduzida oferta de arrendamento por falta de interesse tanto dos inquilinos e dos senhorios, seja devido a medidas como a prática de empréstimos bonificados causar valores de amortizações semelhantes aos das rendas (da parte dos inquilinos), ou o retorno nulo dos investimentos causado pela congelação das rendas (da parte dos senhorios).

Atendendo a este paradigma, desde 2015, com a definição da Estratégia Nacional para a Habitação, tem vindo a ser desenvolvidas políticas públicas precisamente assentes em dar resposta ao acesso a habitação nas situações de carência e vulnerabilidade.

Apesar das medidas desenvolvidas desde então, particularmente focadas na resposta à “quantidade” de habitação disponível, tem ficado clara a necessidade de uma abordagem mais integrada, envolvendo também as políticas de desenvolvimento territorial, os fatores económicos, sociais, funcionais e ambientais, bem como a melhor integração dos Instrumentos de gestão do território e da reabilitação urbana, promovendo uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação, tornando-a compatível com as possibilidades da população.

Tal abordagem implica a centralização da política de habitação no acesso à habitação. Deverão ser criados ou adaptados os instrumentos às necessidades específicas, ao público-alvo e ao território, estabelecendo uma forte cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre os diferentes níveis de governo, na cooperação entre os setores público e privado, e a proximidade aos cidadãos.

Assim, em outubro de 2017, o Governo apresentou o pacote legislativo “Nova Geração de Políticas de Habitação” tendo como objetivo:

- Garantir o acesso universal a uma habitação adequada, alargando o âmbito de aplicação a mais pessoas e agregados que vivam em condições indignas (Precariedade, Insalubridade e insegurança, Sobrelotação e Inadequação), e a dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições de promoção da reabilitação urbana, para que se tornem regra, tanto ao nível do edificado como na promoção das áreas urbanas.

Ao mesmo tempo, surge a oportunidade da promoção de políticas de cidade mais inteligentes e sustentáveis, integrando estes planos nas medidas do Plano Nacional de Reformas, promovendo novas centralidades urbanas, a revitalização de zonas degradadas, a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, a inclusão social e, em última análise, promover a atratividade dos territórios.

Neste contexto, importa destacar o papel fundamental dos Municípios na implementação destas políticas, bem como a necessidade do reforço da sua intervenção. A sua relação de proximidade dos Municípios com os cidadãos e o território permite uma abordagem e resposta precisa às necessidades, à metodologia adequada e da disponibilidade dos recursos, sendo essenciais na implementação de soluções eficazes. Cabe-lhes então identificar as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, e as suas dinâmicas de evolução.

Para este fim, vimos apresentar aquela que entendemos ser a melhor Estratégia Local de Habitação para o concelho do Marco de Canaveses, ditando as bases para uma adequada resposta aos requisitos e aos desafios das políticas de habitação, e do bem-estar dos seus munícipes.



## 1.2 Objetivos

Este trabalho tem como objetivo apresentar os princípios da Estratégia Local de Habitação do concelho do Marco de Canaveses, definida para o horizonte temporal de 2020 a 2024, surgindo como elemento enquadrador e de suporte a uma candidatura ao Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação do concelho do Marco de Canaveses (ELH-CMC) trata-se de uma ferramenta essencial na programação estratégica Municipal, devendo ser articulada com os demais elementos de gestão territorial (como o Plano Diretor Municipal e demais elementos relacionados), com especial enfoque na habitação e na reabilitação urbana.

Deste modo, a ELH-CMC inclui:

A) Diagnóstico das carências habitacionais na área do concelho, bem como de eventuais disfunções de mercado, sendo apontadas as situações desadequadas na relação entre a procura e a oferta, a quantidade, a tipologia e o preço;

B) Levantamento dos recursos habitacionais em relação à oferta, conservação e utilização, identificando situações inviáveis ou que não se encontrem a cumprir a sua função base;

C) Definição do plano, dos seus objetivos e das medidas a atingir durante a vigência da ELH;

D) Identificação e análise de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no contexto do concelho do Marco de Canaveses.

- Enquadramento da ELH nos princípios do Programa;

**Estratégia Local de Habitação**  
do Marco de Canaveses

- Identificação das carências habitacionais existentes no âmbito deste neste programa;
- Apresentação das soluções habitacionais previstas para dar resposta às necessidades identificadas;

Ao mesmo tempo, será tida atenção de modo a tentar identificar e incluir todos os agentes públicos e privados que possam ter interesse e contribuir para os objetivos propostos.

### 1.3 Apresentação da Metodologia

No desenvolvimento dos trabalhos prevemos como fundamental a estreita coordenação com a Câmara Municipal, sobretudo com as divisões orgânicas existentes no Município e as necessidades locais, assegurando a concertação, coordenação e cooperação necessária para garantir a qualidade e validade da ELH-CMC.

Prevemos então o desenvolvimento dos trabalhos em três fases:

- Diagnóstico e caracterização da situação e oferta habitacional no concelho do Marco de Canaveses;
- Definição do plano, dos seus objetivos e das medidas a atingir durante a vigência da ELH-CMC;
- Identificação e análise dos instrumentos de política de habitação, bem como das condições da sua possível aplicação no concelho do Marco de Canaveses.

A metodologia a aplicar deverá ser, por sua vez, assente numa abordagem integrada, partindo dos seguintes passos:

- Levantamento exaustivo do parque habitacional do concelho, identificando os recursos habitacionais públicos, o seu modo de utilização e disponibilidade;
- Verificação no local da conservação e utilização do património habitacional Municipal, efetuando consultas aos empreendimentos geridos pelos Municípios;
- Tratamento da informação recolhida, seguida da análise das diferentes características e problemas do mercado de habitação e de reabilitação;
- Identificação, avaliação e sistematização dos índices e locais de carência habitacional;

- Análise e correlação com os documentos estratégicos e de planeamento vigentes (PDM's, ARU's, etc.).

Definindo a estratégia, os objetivos e as propostas, será então possível realizar reuniões com os diferentes técnicos, interlocutores, políticos e demais interessados sobre as soluções preconizadas para dar resposta às carências habitacionais, assim sobre os meios a mobilizar, a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, será garantida a correta análise e compreensão do âmbito total do plano e das suas interações, dependências e quais os efeitos potenciadores das estratégias e propostas no âmbito dos objetivos definidos.

Deste modo, seguidamente apresentamos uma síntese das fases da metodologia a apresentar na elaboração da ELH-MC:

#### **FASE I - Diagnóstico e caracterização da situação habitacional**

- Retrato do sector da habitação;
- Caracterização do parque habitacional do concelho;
- Diagnóstico das dificuldades de acesso a habitação.

#### **FASE II - Definição da estratégia, objetivos e medidas**

- Missão base;
- Objetivos e medidas;
- Articulação entre as diferentes políticas territoriais e setoriais;
- Princípio de modelo de governação e aplicação.

#### **FASE III - Identificação e análise das condições de aplicação dos instrumentos de política de habitação**

- Correlação com a Nova Geração de Políticas de Habitação;
- Apoios disponíveis às famílias em grave carência habitacional;



- Instrumentos para garantir o acesso à habitação;
- Instrumentos de apoio à reabilitação do edificado e do desenvolvimento urbano;
  - Instrumentos de apoio para a promoção da inclusão social e territorial;
- Aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no concelho do Marco de Canaveses.

## **2. Caracterização habitacional no concelho do Marco de Canaveses**

### **2.1. Caracterização Municipal do Sector da Habitação**

O concelho do Marco de Canaveses localiza-se na região do Norte (NUTS II), na sub-região do Tâmega e Sousa (NUTS III), conjuntamente com os concelhos: Amarante, Baião, Castelo de Paiva, Celorico de Basto, Cinfães, Lousada, Felgueiras, Paços de Ferreira, Penafiel e Resende.

O Município, com 201,89 km<sup>2</sup> de área, está subdividido em 16 freguesias, sendo fortemente marcado pelo relevo montanhoso, com altitudes maioritariamente compreendidas entre 200 e os 600 metros, atingindo valores mais elevados nas Serras da Aboboreira e Montedeiras.

A norte e leste, faz limite com a Serra da Aboboreira e com os Concelhos de Amarante e Baião. A sul, a região é delimitada pelo Rio Douro, com curso de este para oeste, separando-o dos concelhos de Cinfães e Castelo de Paiva. O Rio Tâmega delimita parte do concelho a oeste, fazendo fronteira com o concelho de Penafiel. Para além destes dois, pelo concelho passa ainda o Rio Ovelha, originário do concelho de Amarante.

A Cidade do Marco de Canaveses está localizada a 56 km do Porto, a 18 km de Amarante, a 19 km de Penafiel, a 23 km de Baião e a 30 km de Cinfães.

O clima no concelho é fortemente influenciado pelo relevo, apresentando-se instável e com extremos de Invernos frios e Verões quentes. A estação mais fria é extensa, com temperaturas frequentemente negativas e máximas raramente acima dos 13 °C, precipitação muito frequente e com presença de nevoeiro. Durante os meses secos de Verão, registam-se temperaturas acima dos 30 °C. No entanto,

mesmo nesta altura são comuns os dias de constante de nebulosidade e alguma chuva. A humidade relativa é elevada, entre os 75% e os 80%.

A par do património natural, a arqueologia constitui também um importante património do concelho, sobretudo graças a Tongobriga, vestígios de uma Cidade Romana de que são visitáveis as ruínas das termas, do fórum, de zonas habitacionais e uma necrópole.

A edificação religiosa também uma mais-valia do concelho, tendo desde valorosos exemplares do românico e do barroco (Mosteiro de Vila Boa do Bispo, Igreja de Sobretâmega, Igreja de Canaveses, Igreja de Soalhães, etc.), até à Igreja de Santa Maria, projetada por Siza Vieira, emblemática na arquitetura sacra contemporânea.

## 2.2. Caracterização da população

A caracterização da população de um território é fundamental para se poder tomar decisões estratégicas. O concelho do Marco de Canaveses tem uma área de 201,89 km<sup>2</sup> e uma população de 53 450 habitantes (Censos de 2011), o que reflete 264,7 hab/km<sup>2</sup>, valor superior à média do território continental de 112,8 hab/km<sup>2</sup> (Censos de 2011) e inferior aos 284,7 hab/km<sup>2</sup> (Censos de 2011) para a NUT III - Tâmega e Sousa (concelhos de Amarante; Baião; Castelo de Paiva; Celorico de Basto; Cinfães; Lousada; Marco de Canaveses; Paços de Ferreira; Penafiel e Resende).

Segundas as estimativas da população, feitas pelo INE (Instituto Nacional de Estatística), entre o ano de 2011 e o ano de 2018, observamos que a evolução no território NUT III - Tâmega e Sousa um decréscimo populacional de 3,62%, tendo ficado o concelho do Marco de Canaveses com um decréscimo de 3,48%, portanto inferior à média do território onde está inserido.

O território do Tâmega e Sousa que tem uma área 1.830 km<sup>2</sup> e 432.946 (censos de 2011) residentes, o que represente, em termos populacionais, 11,7% da população da Região Norte e 8,6% de todo o território de Portugal.



### Quadro 1 - População residente, estimativas a 31 de Dezembro

Territórios	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Tâmega e Sousa</b>	432 946	430 620	428 054	425 588	423 683	420 854	418 768	417 268
<b>Amarante</b>	56 099	55 677	55 171	54 775	54 432	53 947	53 614	53 366
<b>Baião</b>	20 394	20 119	19 899	19 682	19 488	19 255	19 051	18 891
<b>Castelo de Paiva</b>	16 642	16 432	16 267	16 120	15 980	15 797	15 679	15 567
<b>Celorico de Basto</b>	20 087	19 952	19 795	19 619	19 485	19 341	19 186	19 075
<b>Cinfães</b>	20 254	19 953	19 647	19 365	19 122	18 897	18 653	18 470
<b>Felgueiras</b>	58 126	57 904	57 673	57 411	57 246	56 950	56 726	56 576
<b>Lousada</b>	47 547	47 450	47 300	47 176	47 075	46 900	46 839	46 790
<b>Marco de Canaveses</b>	53 521	53 273	52 966	52 708	52 480	52 110	51 871	51 661
<b>Paços de Ferreira</b>	56 769	56 929	57 001	56 984	57 024	56 838	56 705	56 709
<b>Penafiel</b>	72 227	71 848	71 434	71 023	70 759	70 333	70 078	69 922
<b>Resende</b>	11 280	11 083	10 901	10 725	10 592	10 486	10 366	10 241

Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente  
Fonte: PORDATA

Marco de Canaveses encontram-se entre os concelhos mais populosos do Tâmega e Sousa e com uma estrutura etária semelhante.

### Quadro 2 -Vários Indicadores da população

Indicadores	Tâmega e Sousa	Região Norte	Portugal
<b>População Residente</b>	432.915	3.689.682	10.562.178
<b>Densidade Populacional (hab. Km2)</b>	236	173	115
<b>Idade Média</b>	38,5	41,0	41,8
<b>% 0 aos 14 anos (H/M)</b>	18 / 16,3	16,1 / 14,2	15,9 / 13,9
<b>% 15 aos 24 anos (H/M)</b>	13,8 / 12,8	12,2 / 10,9	11,5 / 10,3
<b>% 25 aos 64 anos (H/M)</b>	56,0 / 54,9	56,7 / 55,8	55,9 / 54,6
<b>% 64 ou mais anos (H/M)</b>	12,2 / 15,9	14,9 / 19,1	16,7 / 21,2
<b>Índice de Dependência de Jovens</b>	24,9	22,3	22,5
<b>Índice de Dependência de Idosos</b>	20,5	25,2	28,8
<b>Índice de Envelhecimento</b>	82,3	113,3	127,8
<b>% em lugares com mais de 2000 hab.</b>	30,6	60,4	61,0
<b>% Mulheres</b>	51,3	52,1	52,2
<b>% Estrangeiros</b>	0,5	1,2	3,4
<b>% Com dupla nacionalidade</b>	1,0	1,7	2,3

Fontes de Dados: INE – Censos 2011  
Fonte: PORDATA

O território onde o Marco de Canaveses se insere tem um índice de dependência de jovens (número de indivíduos até aos 14 anos por cada 100 pessoas entre os 15 e os 64 anos) de 24,9 que é superior ao da Região Norte e de Portugal, e respetivamente 22,3 e 22,5. Quanto ao índice de dependência de idosos (número de pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 pessoas entre os 15 e os 64 anos) é 20,5 no Tâmega e Sousa, enquanto na Região Norte é de 25,2 e em Portugal é de 28,8. No que toca ao índice de envelhecimento (número de pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 pessoas com 14 anos ou menos) no Tâmega e Sousa é de 82,3 e atingindo na Região Norte 113,3 e em Portugal 127,8.

Em conclusão, a Região do Tâmega e Sousa tem uma demografia heterogénea e com elevada densidade populacional. Tem uma população jovem, mas com uma perda populacional, há semelhança do território nacional.

### Quadro 3 - População por escalão etário

Territórios	População	0-14	15-24	25-64	+65
Portugal	10 562 178	1 572 329	1 147 315	5 832 470	2 010 064
Região Norte	3 689 682	557 233	425 876	2 075 134	631 439
Tâmega e Sousa	432 915	74 151	57 599	240 167	60 998
Marco de Canaveses	53 450	9 655	7 248	29 588	6 959

Fontes de Dados: INE – Censos 2011

Fonte: PORDATA

Mais de metade na população do Marco de Canaveses está no escalão etário 25-64 como em todos os territórios representados na tabela. Contudo, o concelho do Marco de Canaveses tem as percentagens mais elevadas nos escalões 0-14 e 15-24 o que representa ter uma população mais jovem do que o território NUT III - Tâmega e Sousa, Região Norte e Portugal.

Estes dados revelam ainda que os habitantes com mais de 65 anos de idade representam 13,02% do total dos 53 450 habitantes, sendo a taxa a nível nacional de 19,03% e 17,11% e 14,09% para Região Norte e Tâmega e Sousa, respetivamente.

#### Quadro 4 - Indicadores de Dependência

Territórios	Índice de envelhecimento	Índice de Dependência Idosos	Índice Dependência Total	Índice Dependência Jovens
Portugal	127,8	28,8	51,3	22,5
Região Norte	113,3	25,2	47,5	22,3
Tâmega e Sousa	82,3	20,5	45,4	24,9
Marco de Canaveses	72,1	18,9	45,1	26,2

Indicadores de Dependência  
Fontes de Dados: INE – Censos 2011

O Índice de Dependência de Jovens (relação entre a população jovem e a população em idade ativa) no concelho do Marco Canaveses é de 26,2% em comparação com os 24,9% do território do Tâmega e Sousa, e Portugal com 22,5%.

O Índice de Envelhecimento (o número de residentes com 65 ou mais anos por 100 residentes com menos de 15 anos), no concelho do Marco de Canaveses é de 72,1%, em comparação com os 82,3% do território do Tâmega e Sousa, e os 127,8% de Portugal.

O Índice Dependência do Idoso (relação entre o número de indivíduos com mais de 65 anos e o número de indivíduos em idade ativa, dos 15 aos 64 anos), o concelho do Marco de Canaveses tem a menor rácio 18,9%, em comparação com os 20,5% do território do Tâmega e Sousa e os 28,8% de Portugal

Por fim, o Índice de Dependência Total (rácio entre a soma do número de jovens e do número de idosos com idades consideradas inativas o ponto de vista económico e o número de pessoas em idade ativa), o concelho do Marco de Canaveses tem um valor semelhante ao território do Tâmega e Sousa, mas muito abaixo dos 51,3% referentes ao território nacional.

Como já referido, segundo o Censos de 2011, o concelho do Marco de Canaveses tinha 53 450 habitantes distribuídos pelas freguesias da seguinte forma:

Quadro 5 - População por freguesia

Freguesias	Total	Varição 2001-11	Homem	Mulher	Famíl.	Alojam . Famil.
Alpendorada, Várzea e Torrão	8 485	8,14%	4 231	4 254	2 731	3 465
A vessadas e Rosem	1 467	1,17%	704	763	500	737
Banho e Carvalhosa	1 276	-13,20%	619	657	439	650
Bem Viver	3 877	0,65%	1 875	2 002	1 294	1 840
Constance	1 626	-0,79%	802	824	521	668
Livração	2 083	-2,98%	992	1 091	737	904
Marco	11 014	14,75%	5 296	5 718	3 760	4 998
Paredes de Viadores e Manhuncelos	1 775	5,09%	892	883	554	799
Penha Longa e Paços de Gaiolo	2 924	-11,07%	1 462	1 462	990	1 516
Sande e São Lourenço	2 869	-3,07%	1 382	1 487	950	1 413
Sobretâmega	1 132	0,71%	556	576	385	504
Soalhães	3 682	-3,54%	1 789	1 893	1 199	1 623
Tabuado	1 375	-0,87%	674	701	450	572
Várzea, Aliviada e Folhada	2 771	-8,55%	1 361	1 410	944	1 411
Vila Boa do Bispo	3 240	5,02%	1 540	1 700	1 044	1 509
Vila Boa de Quires e Maureles	3 854	-4,53%	1 864	1 990	1 219	1 494
<b>TOTAL</b>	<b>53 450</b>	<b>1,97%</b>	<b>26 039</b>	<b>27 411</b>	<b>17 717</b>	<b>24 103</b>

Fontes de Dados: INE – Censos 2011

Quadro 6 - População por freguesia/escalão etário

Freguesias	0-14	15-24	25-64	25-64	Var. 0-24	Var. 25-64	Var. +65
Alpendorada, Várzea e Torrão	1 637	1 225	4 731	892	-9,1%	16,1%	43,2%
A vessadas e Rosem	253	206	813	195	-17,3%	15,3%	2,6%
Banho e Carvalhosa	202	151	703	220	-31,6%	-8,1%	16,4%
Bem Viver	703	573	2 092	509	-10,4%	6,8%	8,5%
Constance	278	246	890	212	-15,3%	7,2%	11,6%
Livração	286	248	1 235	314	-21,5%	4,2%	11,3%
Marco	2 014	1 352	6 464	1 184	-3,4%	25,4%	23,7%
Paredes de Viadores e Manhuncelos	330	266	937	242	-10,8%	17,1%	9,5%
Penha Longa e Paços de Gaiolo	514	376	1 612	422	-26,2%	-2,2%	-2,5%
Sande e São Lourenço	536	380	1 525	428	-19,2%	5,6%	11,7%
Sobretâmega	200	136	642	154	-14,9%	5,8%	26,2%
Soalhães	635	525	1 959	563	-22,1%	5,7%	18,5%
Tabuado	221	184	767	203	-18,5%	3,6%	35,3%
Várzea, Aliviada e Folhada	439	377	1 498	457	-25,3%	-1,8%	11,2%
Vila Boa do Bispo	645	425	1 708	462	-6,3%	9,8%	19,4%
Vila Boa de Quires e Maureles	762	578	2 012	502	-21,2%	3,1%	30,4%
<b>TOTAL</b>	<b>9 655</b>	<b>7 248</b>	<b>29 588</b>	<b>6 959</b>	<b>-14,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>18,6%</b>

Fontes de Dados: INE – Censos 2011



O concelho do Marco de Canaveses tem dois grandes núcleos populacionais, e que representam em conjunto 36,48% da população residente, Alpendorada, Várzea e Torrão e a sede do concelho Marco. Sedo esta última a freguesia mais populosa com 11 014 (Censos 2011).

As freguesias mais urbanas sofreram um aumento de população entre 2001 e 2011, tendo-se verificado um decréscimo ou estagnação na maior parte das outras freguesias.

Contudo, o concelho teve um acréscimo de população de 1,97% entre o mesmo período. De notar como já referido a estimativa para o ano de 2018 revela um decréscimo de 3,48%, à imagem do decréscimo estimado de 3,62% para NUT III – Tâmega e Sousa.

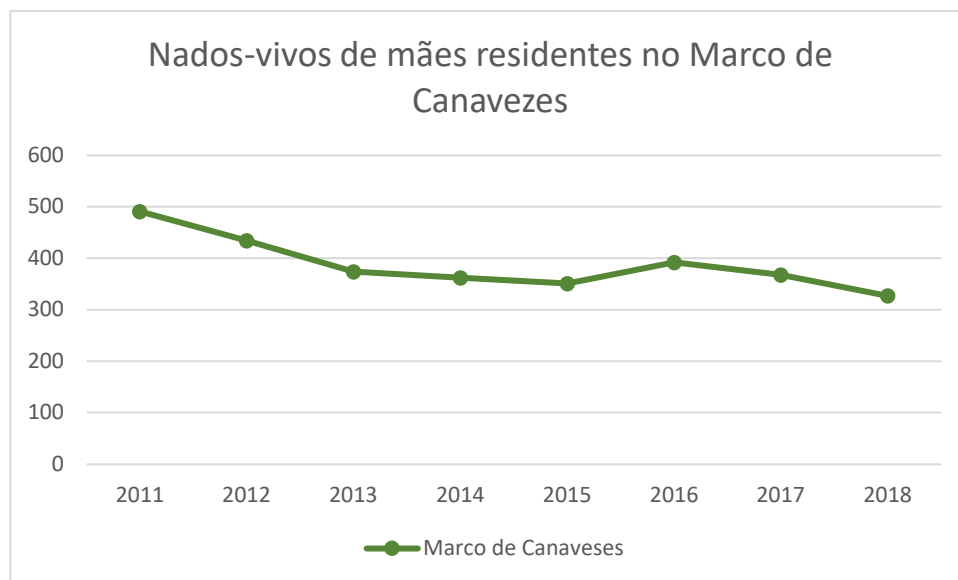
Neste aumento existe um peso muito elevado dos indivíduos com mais de 65 anos, acréscimo de 18,6% e os que se situam ente os 25 e os 65 anos, acréscimo de 10,4%. Este fenómeno segue o padrão nacional e está associado ao aumento da esperança média de vida.

A variação no número de jovens, entre os 0 e os 24 anos, é negativa em todas as freguesias do concelho, havendo apenas três freguesias com valor negativo inferior a 10%, Marco; Vila Boa do Bispo e Alpendorada, Várzea e Torrão, com -3,5%; -6,3% e -9,1% respetivamente.

A população ativa, que está representada no grupo etário dos 15 aos 64 anos de idade representa 55,36% da população residente no concelho do Marco de Canaveses.

O número de nascimentos o concelho do Marco de Canaveses tem vindo a ter taxas decrescentes, tendo sido o ano de 2011 a única exceção, que se verificou um crescimento de Nados-vivos de mães residentes no Marco de Canaveses de 11,68%.

**Gráfico 1 - Nados-vivos**



Fontes de Dados: INE  
Fonte: PORDATA

### 2.3. Movimentos pendulares

Um parâmetro de grande importância na análise de um concelho diz respeito às deslocações da sua população, principalmente no estudo dos movimentos diários da população.

Através da análise da diferença entre as deslocações “de” e “para” o concelho, é possível perceber a atratividade do mesmo e a sua capacidade de reter população no dia-a-dia, de modo a promover o desenvolvimento local.

Com uma análise mais cuidada, é também possível relacionar o tipo de deslocação, o perfil do utilizador e o seu destino com aquelas que os mesmos percecionam como as falhas do seu concelho, quer ao nível da oferta de infraestruturas e transportes urbanos (percebendo quais os tipos de transporte usados e se de oferta pública ou privada), na falta de ofertas de emprego ou de educação (quer se tratem de trabalhadores ou estudantes), quais as áreas específicas de especialidade e verificando se existirá uma possibilidade de colmatar essas necessidades através dos planos de reabilitação urbana.

**Quadro 7 - Modo rodoviário - Títulos apoiados - Títulos com origem no Marco de Canaveses de 1 de Maio a 1 de Outubro de 2019**

		Origem no Marco de Canaveses
Destino	Amarante	85
	Marco de Paredes	1 971
	Penafiel	12
	Porto	84
	Porto	373
	Total	2 525

Fontes de Dados: Dados do Programa de Apoio à Redução Tarifária – CIM do Tâmega e Sousa

**Quadro 8 - Modo rodoviário - Títulos apoiados - Títulos com destino no Marco de Canaveses de 1 de Maio a 1 de Outubro de 2019**

		Destino no Marco de Canaveses
Origem	Baião	66
	Penafiel	29
	<b>Total</b>	<b>95</b>

Fontes de Dados: Dados do Programa de Apoio à Redução Tarifária – CIM do Tâmega e Sousa

**Quadro 9 - Modo ferroviário - Títulos apoiados (serviço regional) - Títulos com origem no Marco de Canaveses de 1 de Maio a 1 de Outubro de 2019**

		Origem no Marco de Canaveses
Destino	Braga	2
	Cacia	2
	Cête	1
	Ermesinde	3
	Espinho	2
	Lordelo	1
	Mogofores	1
	Paredes	7
	Porto Campanhã	1
	Porto São Bento	232
	Régua	1
	Rio tinto	1
	Suzão	2
	Terronhas	1
	Valadares	2
	Valongo	5
	<b>Total</b>	<b>264</b>

Fontes de Dados: Dados do Programa de Apoio à Redução Tarifária – CIM do Tâmega e Sousa

**Quadro 10 - Modo ferroviário - Títulos apoiados - Títulos com destino no Marco de Canaveses de 1 de Maio a 1 de Outubro de 2019**

		Destino no Marco de Canaveses
Origem	Ermida	1
	<b>Total</b>	<b>1</b>

Fontes de Dados: Dados do Programa de Apoio à Redução Tarifária – CIM do Tâmega e Sousa

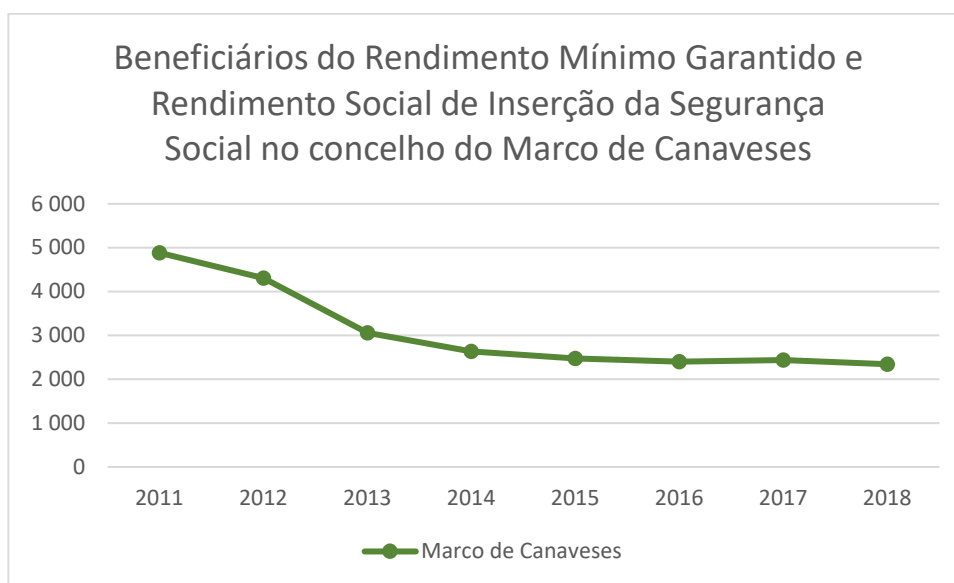
## **Estratégia Local de Habitação** do Marco de Canaveses

Como demonstrado nos quadros apresentados, representando os movimentos diários por percurso rodoviário e ferroviário, o Município do Marco de Canaveses regista um grande fluxo de saídas, particularmente destinados ao Município do Porto, pelo que numa segunda fase interessará perceber o tipo de público e as necessidades que o levam a deslocar-se do concelho.

## 2.4. Análise Socioeconómica

Vamos analisar vários indicadores para construir um cenário económico e social do concelho do Marco de Canaveses.

### Gráfico 2 - Beneficiários do RMG e RSI

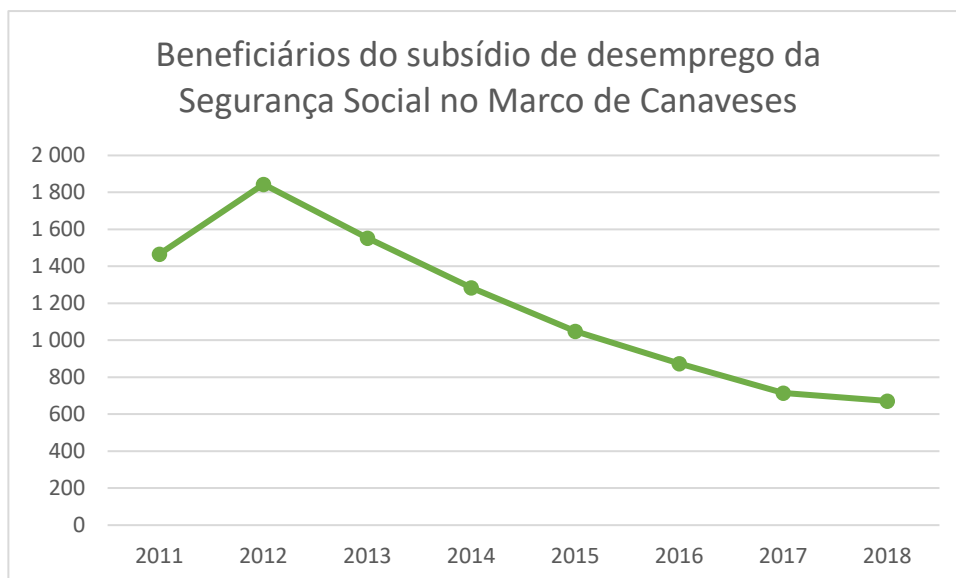


Fontes de Dados: INE  
Fonte: PORDATA

No concelho do Marco de Canaveses temos observado um decréscimo acentuado de necessidade de apoio por parte da medida de Rendimento Social de Inserção para famílias, permitindo que em 2015 deixar de ser o concelho do NUT III – Tâmega e Sousa com o maior número situações, tendo havido um decréscimo de 52,01% de 2011 para 2018.

Esta melhoria tem vindo a ser acompanhada, também, por um decréscimo dos beneficiários do subsídio de desemprego e do número de desempregado inscrito no Centro de Emprego e Formação Profissional.

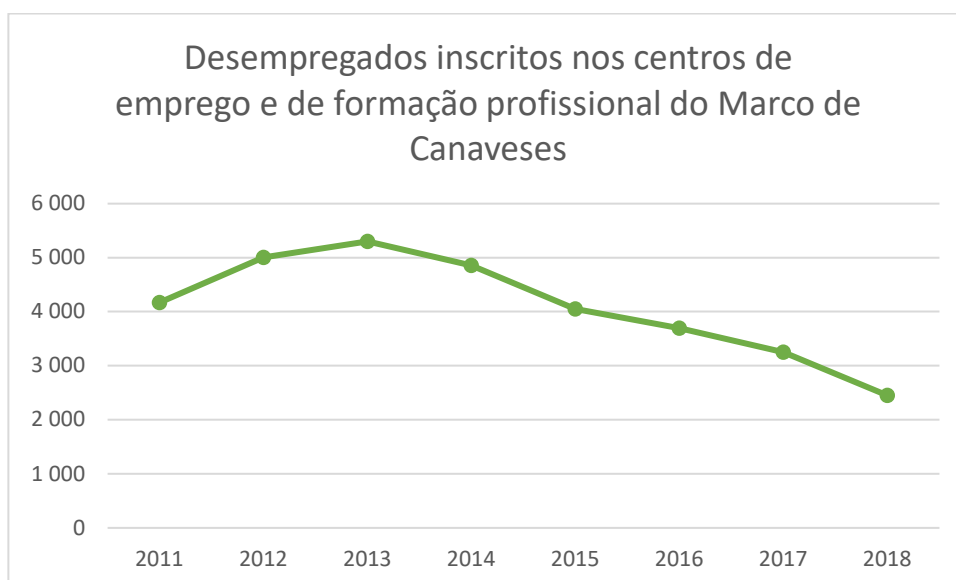
### Gráfico 3 - Beneficiários do subsídio de desemprego



Fontes de Dados: II/MTSSS  
Fonte: PORDATA

O ano de 2018 havia 672 indivíduos a receber subsídio de desemprego, que comparado com o ano de 2011 existe um decréscimo de 54,16%.

### Gráfico 4 - Desempregados inscritos no IEFP



Fontes de Dados: IEFP/MTSSS  
Fonte: PORDATA



O ano de 2018 havia 2 332,3 indivíduos inscritos no Centro de Emprego e de Formação Profissional do Marco de Canaveses, que comparado com o ano de 2011 existe um decréscimo de 31,29%.

Esta realidade revela uma melhoria muito significativa ao nível do emprego no território, que, por conseguinte, se traduz numa redução de situações exclusão ou de risco de exclusão.

#### Quadro 11 - Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem

(Valores para ordenado médio, por mês, com horas extra, subsídios ou prémios, dos empregados na agricultura, indústria, comércio ou noutros serviços em euros)

Territórios	2015	2016
Portugal	1 094,1	1 105,6
NUTS II - Norte	975,0	986,9
NUT III - Tâmega e Sousa	781,9	796,8
Amarante	842,2	828,8
Baião	736,6	739,8
Castelo de Paiva	756,5	749,8
Celorico de Basto	702,2	709,0
Cinfães	766,9	782,6
Felgueiras	763,5	783,8
Lousada	714,8	734,1
Marco de Canaveses	820,3	841,1
Paços de Ferreira	753,7	779,3
Penafiel	851,6	866,8
Resende	756,8	753,9

Fontes de Dados: GEP/MTSSS (até 2009) | GEE/MEc (2010 a 2012) | GEP/MSESS, MTSSS (a partir de 2013) - Quadros de Pessoal  
Fonte: PORDATA

O ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho do Marco de Canaveses, no ano de 2016, é inferior à média nacional em 31,33 %, mas é superior à média do NUT III – Tâmega e Sousa em 5,27%. A evolução nos últimos anos tem sido positiva tendo havido uma variação de 11,01% entre 2011 e 2016.

A melhoria da condição económica e financeira das famílias do território traduz-se no aumento do poder de compra no Marco de Canaveses numa clara aproximação aos valores verificados nos concelhos do Sousa e distanciando-se da realidade verificada no Tâmega.

#### Quadro 12 - Poder de compra per capita

Territórios	2011	2013	2015
Portugal	100,0	100,0	100,0
NUTS II - Norte	89,2	92,0	92,1
NUT III - Tâmega e Sousa	66,5	71,5	72,3
Amarante	69,1	73,2	72,0
Baião	52,6	59,4	57,1
Castelo de Paiva	58,9	63,6	65,9
Celorico de Basto	49,8	56,6	56,1
Cinfães	49,9	56,5	56,3
Felgueiras	73,6	80,3	81,9
Lousada	64,6	69,3	70,1
Marco de Canaveses	70,5	73,2	73,4
Paços de Ferreira	71,6	75,2	78,4
Penafiel	69,6	75,7	77,0
Resende	54,7	59,1	58,2

Número Índice - %

Fontes de Dados: INE - Estudo sobre o Poder de Compra Concelhio

Fonte: PORDATA

No concelho do Marco de Canaveses a taxa de poder de compra per capita no ano de 2015 é de 73,4% sendo superior à percentagem no NUT III – Tâmega e Sousa, que é de 72,3%. Constatamos que apenas tem três concelhos têm uma taxa superior, a saber: Felgueiras; Paços de Ferreira; Penafiel que são concelhos mais industrializados e de maior dimensão populacional.

Este indicador é composto por múltiplos elementos, como os rendimentos do trabalho auferidos no concelho do Marco de Canaveses que é o segundo mais elevado do NUT III – Tâmega e Sousa.

**Quadro 13 - Empresas não financeiras: total e por forma jurídica (ano 2017)**

Territórios	Total	Individual	Sociedades
<b>NUT III - Tâmega e Sousa</b>	39 010	25 813	13 197
<b>Amarante</b>	5 388	3 637	1 751
<b>Baião</b>	1 551	1 136	415
<b>Castelo de Paiva</b>	1 317	928	389
<b>Celorico de Basto</b>	1 631	1 196	435
<b>Cinfães</b>	1 691	1 275	416
<b>Felgueiras</b>	6 311	3 755	2 556
<b>Lousada</b>	4 273	2 773	1 500
<b>Marco de Canaveses</b>	4 125	2 525	1 600
<b>Paços de Ferreira</b>	5 295	3 294	2 001
<b>Penafiel</b>	5 952	4 040	1 912
<b>Resende</b>	1 476	1 254	222

Fontes de Dados: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Fonte: PORDATA

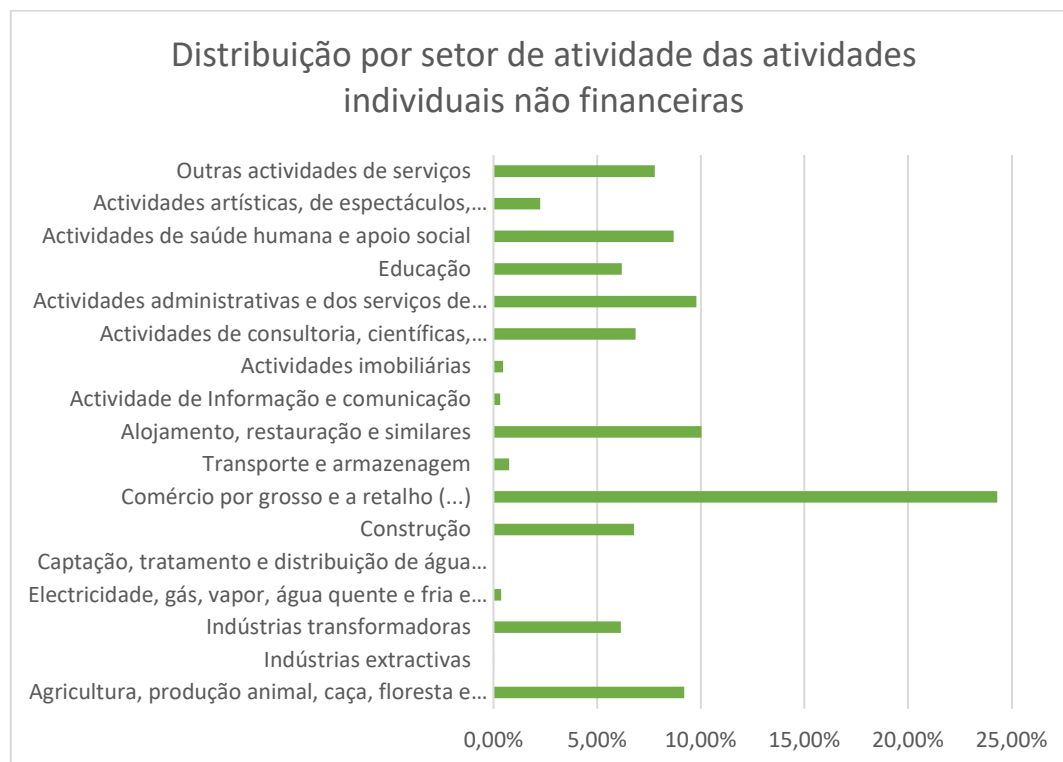
No concelho do Marco de Canaveses, em 2017, tinha 4.125 empresas não financeiras, tendo as sociedades um peso de 38,79%, valor superior à média nacional de 31,78% e à média da sub-região Tâmega e Sousa de 33,83%.

No contexto territorial o Marco de Canaveses é o sexto concelho com mais empresas não financeiras, subindo para quinto no que respeita a sociedades. Ao nível da evolução, de 2011 até 2017, houve um aumento de 12,8% no número de empresas não financeiras no território o que demonstra a dinâmica de atratividade do concelho comparada com a média de nacional de 11,60%, contudo quando comparada com a Região Norte e a Sub-Região Tâmega e Sousa, com 15,76% e 16,58% respetivamente, verificamos que há um caminho que tem de ser percorrido para aumentar a atratividade do território.

O setor de atividade “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” é o que predomina no tecido empresarial do concelho do Marco de Canaveses, representado 24,3% das atividades individuais e 24,85% das sociedades.

### Gráfico 5 - Distribuição por setor de atividade das atividades individuais não financeiras (ano 2016)

% - Empresa

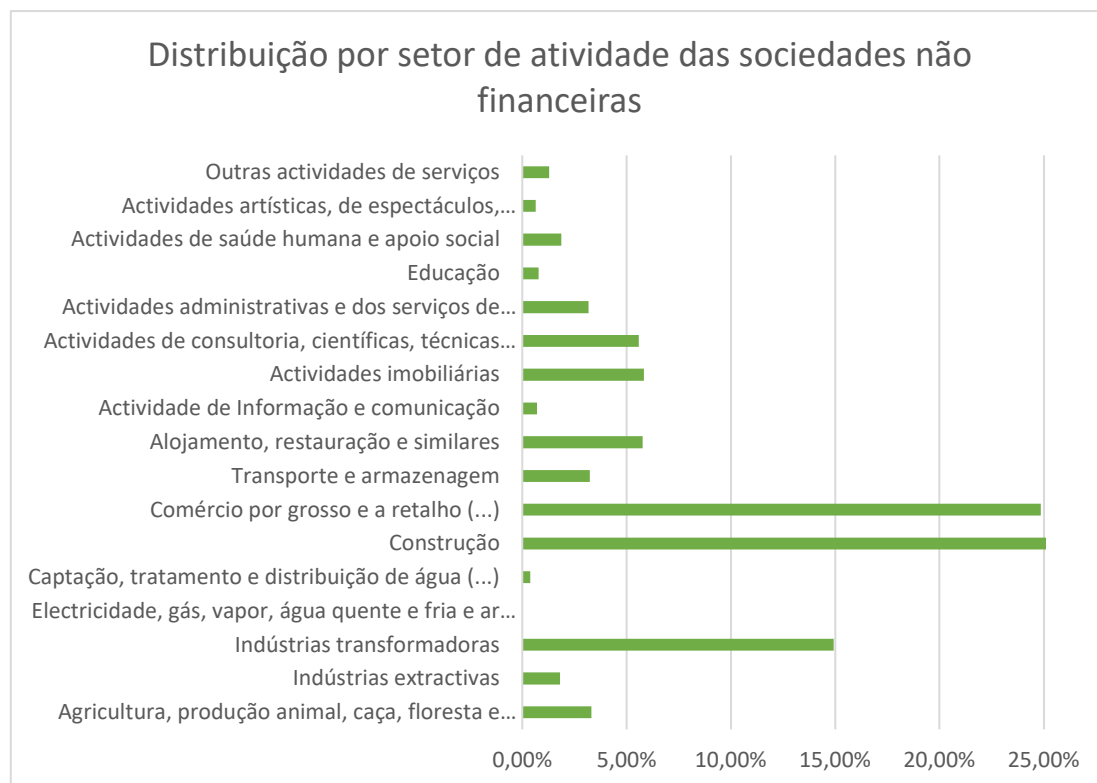


Fontes de Dados: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Fonte: PORDATA

Ao nível das atividades individuais o padrão do concelho do Marco de Canaveses é em todo semelhante ao NUT III – Tâmega e Sousa sendo o “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” que apresenta um desvio maior, por conseguinte este setor no concelho do Marco de Canaveses representa 9,20% no número de atividades individuais, enquanto na Sub-Região Tâmega e Sousa representa 16,45%.

**Gráfico 6 - Distribuição por setor de atividade das sociedades não financeiras (ano 2016) % - Empresa**



Fontes de Dados: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Fonte: PORDATA

Ao nível das sociedades o setor da construção tem peso mais significativo com 25,76% do total, mas seguido de muito perto pelo setor do “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” com 24,85%. Comparando com o NUT III – Tâmega e Sousa estes dois setores representam 26,94% e 17,26 %, respetivamente.

Deste modo, o peso do setor “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” no concelho do Marco de Canaveses, que é reforçado os 44,12% do volume total de negócios das empresas não financeiras sediadas no território.

## Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses

Apesar de não ser um concelho onde predomina a indústria, este setor de atividade representa 6,15% e 14,93%, respetivamente das atividades individuais e das sociedades sediadas no Marco de Canaveses, e 18,91% do volume total de negócios das empresas não financeiras sediadas no território, um pouco inferior aos 22,90% do setor da construção.

## 2.5. Inquérito

Para que a caracterização da situação habitacional do território fosse mais atualizada e analítica procedeu-se à realização de um inquérito das carências habitacionais do concelho do Marco de Canaveses.

A metodologia utilizada foi a realização de um inquérito on-line com o apoio de diversas instituições:

- ✓ Autarquia
- ✓ St<sup>a</sup>. Casa Misericórdia do Marco de Canaveses
- ✓ CERCIMARCO
- ✓ Associação Cultural e Desportiva a Casa Povo de Vila Boa do Bispo
- ✓ Centro Social e Paroquial Vila Alpendorada
- ✓ Centro Social São Martinho de Soalhães
- ✓ Junta de freguesia de Avesadas e Rosém
- ✓ Junta de freguesia de Alpendorada, Várzea e Torrão
- ✓ Junta de freguesia de Santo Isidoro e Livração
- ✓ CPCJ - Comissões de Proteção de Crianças e Jovens do Marco de Canaveses
- ✓ Cruz Vermelha Portuguesa - Núcleo Alpendorada

Foi realizado entre Junho e Agosto de 2019, foram recolhidas 144 respostas sendo consideradas válidas 123.

Com o tratamento do inquérito foram sinalizadas 123 famílias com as seguintes tipologias de constrangimento que enfrentam:



**Quadro 14 - Tipologias de constrangimento que famílias enfrentam**

	Situação	Situação Específicas	Famílias	Pessoas
Necessidades de realojamento	Inadequação	Nenhuma situação	9	24
	Inadequação	Núcleos precários, Art. 11º	2	9
	Inadequação	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	1	3
	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	42	65
	Insalubridade e insegurança	Núcleos precários, Art. 11º	7	8
	Insalubridade e insegurança	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	2	5
	Precaridade	Nenhuma situação	26	50
	Precaridade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	8	15
	Sobrelotação	Nenhuma situação	5	22
	Sobrelotação	Núcleos precários, Art. 11º	3	14
Habitação Própria	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	15	35
	Insalubridade e insegurança	Núcleos precários, Art. 11º	3	5
Habitação Social	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	78	150
<b>Total Geral</b>			<b>201</b>	<b>405</b>

**Quadro 15 - Estado de conservação do imóvel**

Situação	Quantidade
<b>Mau</b>	43
<b>Suficiente</b>	33
<b>Insuficiente</b>	35
<b>Bom</b>	9
<b>(em branco)</b>	3
<b>Total Geral</b>	<b>123</b>

Da análise destes dados, bem como das observações descritas no inquérito podemos afirmar que todas as pessoas que responderam que o estado de conservação do imóvel é “Bom” estão em situação de carência económica ou o valor da renda ser excessivo para o nível de rendimentos do agregado familiar.

Dos 33 inquiridos que responderam “Suficiente” 24 especificam a sua situação e carência económica.

Estes dados revelam que as principais razões de carência são a falta de condições dos fogos habitacionais e a carência económica.

#### Quadro 16 - Tipologia de habitação

Tipologia	Quantidade
T2	45
T1	41
Outra	20
T3	9
V1	4
T4	1
V2	1
(em branco)	2
<b>Total Geral</b>	<b>123</b>

A tipologia dominante é o T2 e T1 que vai de encontro à caracterização dos agregados familiares.

#### Quadro 17 - Regime de ocupação

Situação	Quantidade
Arrendamento	73
Habitação própria	18
Outro	16
A morar por favor em casa de alguém	15
Sem abrigo	1
<b>Total Geral</b>	<b>123</b>

O arrendamento predomina representando 73 das 123 famílias sinalizadas.

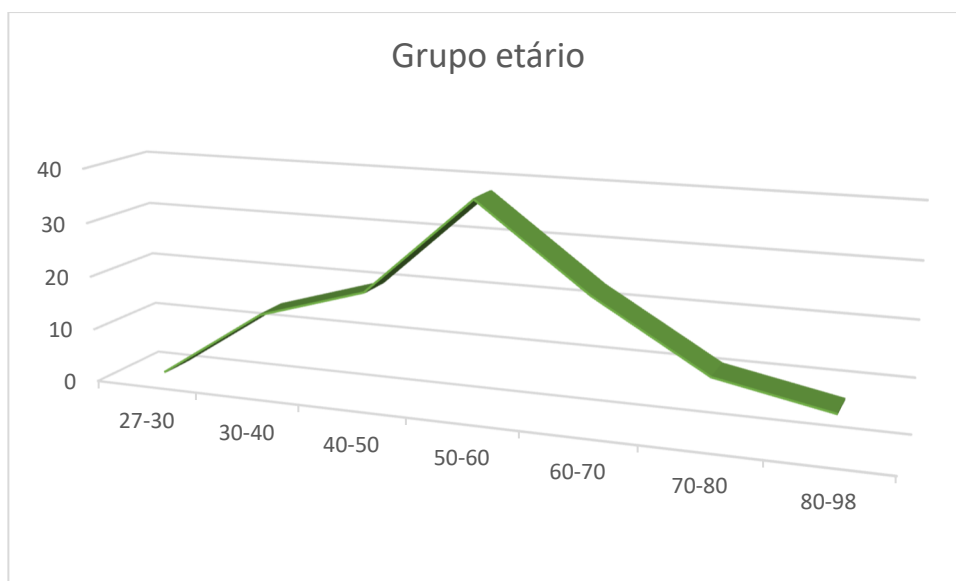
Dos 123 agregados familiares referenciados 60 são unifamiliares, 31 são constituídos por dois elementos, os restantes têm três ou mais indivíduos. Em termos de pessoas estamos a falar de 255 indivíduos com a seguinte distribuição:

Adulto(a) – 171

Idoso(a) – 22

Menor – 62

**Gráfico 7 - distribuição de indivíduos por faixas etárias**



**Quadro 18 - Habilitações Literárias**

Habilitações Literárias	Quantidade
Ensino básico	86
Outras	27
Ensino secundário	5
Ensino superior	2
(em branco)	3
<b>Total Geral</b>	<b>123</b>

Ao longo dos tempos o Município do Marco de Canaveses tem na sua agenda a resolução dos problemas habitacionais dos cidadãos do concelho.

Com a constituição da Nova Geração de Políticas da Habitação, lançada pelo do XXI Governo, surgem diversas oportunidades de realização políticas habitacionais para colmatar as dificuldades da população, nomeadamente para os agregados familiares financeiramente carenciados, que vivem em habitações indignas.

#### Quadro 19 – Caracterização das famílias do Parque Habitacional Municipal

Famílias nas casas do Parque Habitacional Municipal	Quantidade
<b>Murteirados</b>	78
<b>Talegre</b>	3
<b>Total Geral</b>	<b>81</b>

O Município do Marco de Canaveses desenvolveu um estudo que se debruçou na forma de ocupação do Parque Habitacional Municipal do território, o que permitiu chegar à conclusão que existem 78 habitações, todas no “Bairro dos Murteirados” a precisar de intervenção para resolver diferentes patologias construtivas.

Das 78 famílias 27 são constituídas apenas por um elemento, 35 por dois elementos, 8 por três elementos e 6 por quatro elementos, havendo ainda 1 família com cinco elementos e outra com seis elementos.

Desse estudo decorre ainda que há 21 famílias com carências económicas graves.

### **3. Território**

O concelho do Marco de Canaveses localiza-se na região do Norte (NUTS II), na sub-região do Tâmega e Sousa (NUTS III), conjuntamente com os concelhos: Amarante, Baião, Castelo de Paiva, Celorico de Basto, Cinfães, Lousada, Felgueiras, Paços de Ferreira, Penafiel e Resende.

#### **3.1. - Caracterização da Situação Habitacional no Concelho de Marco de Canaveses**

É em sede de política de habitação que a Estratégia Local de Habitação (ELH) se pode enquadrar.

Tendo em conta as carências que o concelho apresenta no que diz respeito ao acesso à habitação a Estratégia Local de Habitação, atento os recursos e as dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, define as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificando as soluções habitacionais a desenvolver, sempre segundo um critério de priorização. Deve ainda, a Estratégia Local de Habitação, articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes.

Por fim, o modelo de intervenção para a atuação em matéria de habitação deve ser transparente, simples, pragmático e mensurável, com a preocupação de articular as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no território a que se refere.

### 3.1.1 Análise Habitacional

#### Evolução do parque de edifícios

A análise do parque edificado deve privilegiar a compreensão da evolução, características e dinâmicas do mesmo nos últimos anos, sinalizando-se e detetando-se as suas fragilidades e potencialidades que estarão na base da programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Concretizando, o objetivo da Estratégia Local de Habitação é identificar com rapidez e com vista a um efeito útil, os aspetos mais característicos do concelho, no que às dinâmicas demográficas, à evolução do parque habitacional, dos mercados, condições e problemas de habitação das famílias, diz respeito.

Para isso é preciso analisar os indicadores demográficos e habitacionais, cujas fontes são Instituto Nacional de Estatística (INE) e a Comunidade Intermunicipal do Tâmega Sousa (CIM-TS), os quais se revelam fundamentais no apoio e na tomada de decisões concretas que decorram de exigências de determinadas particularidades.

No Quadro 20 apresentam-se os números da população residente, das famílias, dos edifícios e dos alojamentos, relativos ao período entre 1991 e 2011 no concelho do Marco de Canaveses. Como se pode verificar, existe estabilidade do número de residentes que se baseia no aumento do número de famílias e pela alteração da respetiva estrutura.

As estimativas posteriores, publicadas pelo INE, confirmam esta tendência.

Os dados mais recentes sobre a evolução demográfica do Município do Marco de Canaveses resultam das estimativas da população residente publicadas pelo INE, as

quais apontam, como é referido no Quadro 20, para um aumento da população residente.

#### Quadro 20 - Evolução da população residente, famílias, edifícios e alojamentos

	1991	2001	2011
<b>População residente</b>	48.133	52.225	53.450
<b>Famílias clássicas</b>	12.896	16.075	17.717
<b>Edifícios</b>	13.466	15.763	18.915
<b>Alojamentos familiares</b>	15.886	20.346	24.103
<b>Alojamentos familiares clássicos</b>	15.844	20.306	24.094
<b>Residência habitual</b>	15.819	15.791	17.610
<b>Uso secundário</b>	-	2.487	3.700
<b>Vagos</b>	-	2.028	2.784
<b>Alojamentos não clássicos</b>	-	-	9

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

Assim, entre 2001 e 2011, há um acréscimo de 1.225 residentes no Marco de Canaveses e há mais 1.642 famílias clássicas, o que corresponde a um considerável crescimento populacional que se traduz num aumento do número de famílias.

Estes dados expressam assim também uma tendência para a diminuição da dimensão média das famílias.

Ao analisar os alojamentos no concelho do Marco de Canaveses, verifica-se que estes são principalmente, constituídos por alojamentos familiares clássicos:

- de residência habitual (73%),
- de uso sazonal ou secundário (15%) e
- alojamentos que se encontram vagos (12%).

Ou seja, apesar de a grande maioria ser de residência habitual a verdade é que os alojamentos de uso secundário ou sazonal e os alojamentos vagos constituem uma parcela relevante.



A densidade populacional no concelho de Marco de Canaveses, 264,7 hab/km<sup>2</sup>, é e bastante superior, quando comparado com a de Portugal Continental (112,8 hab/km<sup>2</sup>), e com a região Norte (173,3 hab/km<sup>2</sup>).

Este contexto demográfico tem consequências diretas sobre a reflexão estratégica da habitação no concelho: denota a necessidade de um aumento de alojamentos, mesmo num contexto de crescimento demográfico reduzido; e por outro lado, aponta para a necessidade da reconfiguração das tipologias de habitação mais procuradas.

Por outro lado, analisando o parque habitacional do concelho, verifica-se a existência de uma forte tendência de crescimento do número de alojamentos e, embora menos significativo, verifica-se um crescimento e uma maior capacidade de utilização dos alojamentos vagos.

Ao mesmo tempo, o número de alojamentos de uso secundário também mantém a dinâmica de crescimento, que correspondem, em 2011, a 15,0% do total de alojamentos.

O número de alojamentos vagos em 2011 é cerca de menos de 50% quando comparado com o verificado na variação do número de famílias entre 2001 e 2011. Esta situação demonstra a existência de uma menor margem de utilização do parque habitacional existente para fazer face à dinâmica das famílias, o que faz realçar a necessidade investimento num parque com novos alojamentos.

Em resumo, o Quadro 20 aponta para as seguintes três questões estratégicas a seguir:

- Em primeiro lugar, a necessidade de responder e acompanhar uma procura dinâmica, associada, por um lado, ao aumento do número de famílias, e, por outro lado, às suas necessidades de mobilidade residencial,

- Em segundo lugar, a relevância de entender essa procura num contexto mais alargado, que integre as relações espaciais entre Marco de Canaveses e outros Municípios do mesmo território,
- Em terceiro lugar, o desafio da adaptação da habitação existente às transformações na família, que, num contexto do aumento da construção nova, pressupõe capacidades de utilização e transformação do parque habitacional existente.

**Quadro 21 - Evolução dos edifícios, por concelho, da sub-região do Tâmega e Sousa**

Unidade geográfica	Edifícios			
	2001	2011		Varição
	N.º	N.º	%	%
<b>Tâmega e Sousa (sub-região)</b>	137 438	157 202	100	14,4
<b>Castelo de Paiva</b>	5 394	6 567	4,2	21,7
<b>Celorico de Basto</b>	9 104	9 972	6,3	9,5
<b>Amarante</b>	20 353	22 889	14,6	12,5
<b>Baião</b>	10 169	10 548	6,7	3,7
<b>Felgueiras</b>	15 490	17 929	11,4	15,7
<b>Lousada</b>	11 873	14 384	9,2	21,1
<b>Marco de Canaveses</b>	15 763	18 915	12,0	20,0
<b>Paços de Ferreira</b>	12 848	14 912	9,5	16,1
<b>Penafiel</b>	20 073	23 346	14,9	16,3
<b>Cinfães</b>	9 864	10 854	6,9	10,0
<b>Resende</b>	6 507	6 886	4,4	5,8

Fonte: INE, 2001 e 2011

No Quadro 21, verifica-se que Penafiel e Amarante são os concelhos que mais edifícios possuem na sub-região, cerca de 14,9% e 14,6% respetivamente, em oposição aos concelhos de Castelo de Paiva (4,2%) e Resende (4,4%).

Já o concelho de Marco de Canaveses representa 12,0% do edificado da sub-região.

**Quadro 22 – Informação dos processos de licenciamento (2013-2019)**

Ano	Licenças de Construção	Licenças de Utilização	Loteamentos	Informações prévias
2013	163	141	4	3
2014	170	122	6,0	12,0
2015	169	132	5,0	8,0
2016	175	125	1,0	7,0
2017	180	119	4,0	6,0
2018	211	139	6,0	11,0
Até 30/9/2019	159	131	8,0	16,0
<b>Total</b>	<b>1 227</b>	<b>909</b>	<b>34</b>	<b>63</b>

Fonte: Município do Marco de Canaveses

A informação descrita no quadro 22 permite aferir as dinâmicas mais recentes de investimento, com base nos processos de licenciamento de obras particulares. A partir de uma análise global destes indicadores verifica-se que os seus valores comprovam a existência de um contexto marcado por níveis de investimento em crescimento, apesar de um abrandamento em 2017.

No período em análise – ano de 2013 a Setembro de 2019 – há outro indicador importante, o referente ao número de loteamentos os quais duplicam de valor entre 2018 e de 2019.

**Quadro 23 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo o regime de ocupação**

	2011		
	Nº	%	
<b>Total</b>	17.610	-	
<b>Proprietário ou co-proprietário</b>	12.447	70,7	
<b>Proprietário em regime de propriedade coletiva de</b>	153	0,1	
<b>Arrendatário ou subarrendatário</b>	<b>Total</b>	3.229	18,3
	<b>Contrato com prazo certo</b>	904	5,1
	<b>Contrato de duração indeterminada</b>	2 092	11,9
	<b>Contrato de renda social ou apoiada</b>	65	0,4
	<b>Subarrendamento</b>	168	1,0
<b>Outra situação</b>	1 781	10,1	

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

### Quadro 24 – Alojamentos clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária

	2001		2011	
	Nº	%	Nº	%
<b>Total</b>	15 791	100.00	17 610	100.00
<b>Ocupante proprietário</b>	10 800	68.40	12 600	71.55
<b>Com encargo pela compra</b>	3 095	19.60	5 460	31.03
<b>Sem encargo pela compra</b>	7 705	48.80	7 136	40.52
<b>Outro proprietário</b>	4 991	31.60	5 010	28.45
<b>Ascendentes, Descendentes de 1º ou 2º Grau</b>	1 463	9.26	1 481	8.41
<b>Particular ou Empresa Privada</b>	3 394	21.49	3 377	19.17
<b>Empresa Pública</b>	10	0.06	8	0.45
<b>Estado, Inst. Públicos Aut., Inst. s/fins lucrativos</b>	113	0.72	33	0.18
<b>Autarquias Locais</b>	10	0.06	87	0.49
<b>Cooperativas de Habitação</b>	1	0.01	27	0.13

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Os Quadros 23 e 24 resumem a informação existente sobre o regime de ocupação em relação com a entidade proprietária dos alojamentos.

Em termos estruturais, o Município do Marco de Canaveses é caracterizado pela predominância da ocupação pelo proprietário, que em 2011, corresponde a cerca de dois terços dos alojamentos de residência habitual.

Por outro lado, a leitura do Quadro 23 reflete as mudanças já referidas a propósito do regime de ocupação dos alojamentos. O contexto geral revela um aumento do número de alojamentos, quer dos que são ocupados pelo proprietário, quer dos que têm outro proprietário.

Da análise destes quadros pode concluir-se pela maior importância do arrendamento e, dentro destes, dos contratos com prazo certo e dos contratos de renda social ou apoiada.

O item “outro proprietário” associadas, por exemplo, aos alojamentos cedido por familiares, assume relevância atendível.

No futuro, parece ser provável que este dinamismo do arrendamento continue, uma vez que é congruente com as mudanças atuais na estrutura das famílias em geral na realidade do país, em particular, o aumento do número das famílias constituída apenas por um elemento.

Refira-se, também, com base na informação facultada pelos censos 2011, a importância do arrendamento no alojamento dos agregados familiares mais jovens (constituídos por uma ou duas pessoas com idade entre 15 e 24 anos).

Por outro lado, como se pode verificar, cerca de 60% dos alojamentos adquiridos e ocupados pelo proprietário têm os encargos pela compra associados ao financiamento bancário da aquisição os restantes 40%, são obtidos a partir de capitais próprios e/ou sem recurso a financiamento bancário.

No caso dos alojamentos em prédios alugados, prevalecem as situações de alojamento em fogos de propriedade de particulares ou de empresas privadas, que corresponde a cerca de 67% do total, desconhecendo-se, contudo, e com mais pormenor, o tipo de investimento associado ao arrendamento.

As situações de alojamentos em edifícios em que os proprietários são familiares, são ainda bem representativas correspondendo a cerca de 30%, sendo que as situações de alojamentos propriedade do Município, empresas privadas, Estado e cooperativas de habitação, representam menos de 5%, ou seja, um valor muito residual.

Em suma, apresentamos as seguintes questões estratégicas, relacionadas com o papel dos diversos agentes e dos seus recursos:

- O arrendamento assume um papel muito importante no acesso à habitação;

- No concelho do Marco de Canaveses estamos num contexto de predomínio da habitação ocupada pelo proprietário, o que implica a capacidade de pensar e utilizar instrumentos de intervenção adequados a essa situação;
- Estamos ainda num contexto preponderante para a intervenção do Município. A relação entre o arrendamento privado e o arrendamento social tenderá, por isso, a ser mais determinante.

A caracterização feita tem de ter sempre em conta que desde os censos de 2011 há uma distância temporal considerável para os dias de hoje.

Com efeito, a informação existente sobre períodos mais recentes, desde 2011 e nomeadamente sobre os mercados de habitação, é ainda escassa. Só há muito pouco tempo, é que o INE pública informação sobre preços de venda e rendas de habitação.

#### Caracterização básica dos alojamentos

Apesar da quase totalidade dos alojamentos do Marco de Canaveses se encontrar dotado de instalações básicas, pois 99,6% dos alojamentos têm instalações de banho e 99,7% estão dotados de retrete e água canalizada, é determinante, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, dar resposta às necessidades daquele que ainda vivem sem estas infraestruturas, absolutamente indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional.

**Quadro 25 - Alojamentos familiares de residência habitual sem banho ou duche, sem retrete ou sem água canalizada, por freguesia, no concelho de Marco de Canaveses**

Zona geográfica	Alojamentos familiares de residência habitual			
	Total	Sem banho ou duche	Sem retrete	Sem água canalizada
<b>Marco Canaveses (concelho)</b>	17 610	646,0	167	260,0

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Outra condição habitacional fundamental é a resposta adequada às necessidades que deve ser dada pelo Município atendendo à dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita.

Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera indigna a falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado, como se pode observar pela seguinte tabela, no concelho de Marco de Canaveses identificam-se 564 casos de habitações sobrelotadas em 2011.

**Quadro 26 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por lotação**

Zona Geográfica	Total	Índice de lotação						
		Alojamentos sublotados			Normal	Alojamentos sobrelotados		
		Nº de divisões excedente				Nº de divisões em falta		
		3 divisões ou +	2 divisões	1 divisão	1 divisão	2 divisões	3 divisões ou +	
<b>Marco de Canaveses</b>	<b>17 610</b>	<b>2 569</b>	<b>2 917</b>	<b>4 887</b>	<b>4 624</b>	<b>2 049</b>	<b>450</b>	<b>114</b>

Fonte: INE, 2011

**Quadro 27 - Alojamentos familiares clássicos vagos por finalidade, do nível sub-regional ao Municipal**

Zona Geográfica	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares clássicos vagos			
		Para venda	Para aluguer	Para demolir	Outro
Tâmega e Sousa (sub-Região)	195 127	5 097	4 121	1 250	17 173
Marco de Canaveses (concelho)	24 094	469	359	196	1 760

Fonte: INE, 2011

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Marco de Canaveses detém uma percentagem superior de alojamentos vagos em comparação com a sub-região do Tâmega e Sousa.

Como se pode constatar, atenta a informação constante do Quadro 27, a maioria dos alojamentos vagos no concelho são para venda, seguindo-se os alojamentos para aluguer e os alojamentos para demolição.

Abordam-se agora e de forma mais sistemática, as condições e os problemas de habitação das famílias – confere informação constante do Quadro 28.

#### Quadro 28 – Informação sobre os problemas de habitação

	2011		
	Nº	%	% (Portugal)
<b>Famílias em alojamentos não clássicos</b>	9	0	0,2
<b>Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água ou banho)</b>	1 073	6	2,0
<b>Famílias em alojamentos com carências de infraestruturas (retrete, água, banho ou aquecimento)</b>	2 540	14	15,5
<b>Famílias em alojamentos sobrelotados</b>	2 613	15	11,6
<b>Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de grandes reparações)</b>	1 285	7	4,4
<b>Edifícios a necessitar de reparação (muito degradados ou a necessitar de pequenas ou médias reparações)</b>	4 855	26	11,3
<b>Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, sem entrada acessível à circulação em cadeira de rodas</b>	414	62	64,1
<b>Pedidos de habitação social (Município de Marco de Canaveses, 2019)</b>	32		

Fontes: INE, Recenseamentos da População e da Habitação; INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social; Banco de Portugal, Município de Marco de Canaveses

São várias as conclusões que se podem retirar da análise do Quadro 28:

Em primeiro lugar, resulta evidente a melhoria das condições de habitação no Município, de acordo com os vários indicadores considerados: diminuiu o número



de famílias em alojamentos não clássicos e em alojamentos com carências de infraestruturas, quando comparadas com a média nacional.

Já relativamente aos alojamentos sobrelotados, a percentagem destes é superior à média nacional, assim como também o é, o número de edifícios com necessidades de pequenas e médias reparações.

Em segundo lugar, do quadro podemos aferir uma outra dimensão dos problemas habitacionais, esta mais intensa e grave, associada à degradação dos edifícios e à carência de infraestruturas, que exige uma resposta imediata. Falamos de um conjunto de situações relacionadas, quer com a sobrelotação e o conforto e, nomeadamente com a falta de aquecimento, que abrange, no ano de 2011, pelo menos, 8,30% das famílias; quer com as situações relacionadas com a acessibilidade aos edifícios em cadeira de rodas. Os indicadores de Marco de Canaveses, sempre para o ano dos censos de 2011, tendem a ser um pouco melhores do que a média nacional, com exceção dos relacionados com o estado de conservação dos edifícios. Relativamente aos pedidos de habitação social, existem, neste momento 32 pedidos de habitação social, 30 dos quais foram registados no estudo diagnóstico da Estratégia Local de Habitação.

### 3.1.2. Caracterização do Parque Habitacional Municipal

De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de Marco de Canaveses, relativa a 2019, o parque de habitação Municipal social do concelho é composto por 81 habitações, das quais 78 no Bairro dos Murteirados e 3 no Talegre, ambos localizados na freguesia do Marco, cabendo ao Município a coordenação e gestão da habitação social.

Atualmente estão a residir aproximadamente 150 pessoas neste parque habitacional;

- O valor da renda máxima é de 56,26€ e o valor da renda mínima é de 3,99€;

Relativamente ao Bairro dos Murteirados onde existem 78 habitações de várias tipologias:

- **O Ano da inscrição na matriz: 1995**

- **Valor patrimonial: 855.200,00€ determinado em 2018**



Foto Bairro dos Murteirados

Relativamente ao Talegre onde existem três Apartamentos de tipologia T2:

- **Ano da inscrição na matriz: 2000**

- **Valor patrimonial Total: 151.326,35€ determinado no ano de 2018**



Foto Edifício Social Talegre

## 4. Análise Estratégica

### 4.1. Missão e Visão da Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses

#### Missão

Assegurar, agregando esforços públicos e privados, o acesso das famílias a habitações condignas e a preços apropriados às suas possibilidades, através da promoção de soluções inovadoras e sustentáveis e da capitalização dos instrumentos financeiros disponíveis.

#### Visão:

Assumir o Marco de Canaveses como uma referência na região Norte e na Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa pela qualidade do seu tecido urbano e bem-estar social, capaz de atrair e fixar população pela garantia de um acesso a uma habitação condigna.

## 4.2. A ELH no quadro da Macroestratégia Municipal

A ELH deve ser enquadrada numa moldura o mais abrangente possível, acautelando o comportamento dos diversos determinantes que possam impactar na procura e na oferta de habitação, num horizonte temporal dilatado.

Por outras palavras, a ELH deve ser função de uma estratégia mais lata preconizada pela edilidade, estando em perfeito alinhamento com esta.

Deste modo, o presente estudo desencadeia a reflexão em torno de dois ângulos de análise; uma “estática” que atenda à situação atual e que se centra no curto prazo e outra que designamos de “dinâmica”, com pendor mais estratégica e que procura levantar o véu em torno comportamento de variáveis críticas que condicionam a procura e a oferta de habitação.

A análise estática, muito centrada no *matching* entre procura e oferta habitacional, teve por racional o levantamento das carências habitacionais, por um lado, e, por outro, a inventariação do património imobiliário Municipal/publico existente, para efeito de reabilitação; reafectação, construção ou liberação de solos.

A análise dinâmica, determina que sejam incluídas na equação:

- Dinâmicas sociodemográficas (e.g., taxa de natalidade; envelhecimento da população)
- Dinâmicas económicas (e.g., Investimento)
- Dinâmicas políticas (e.g., Taxas e tarifas; IMI, infraestruturas; ensino)

Esta análise está muito orientada para posicionar o Município no ângulo da “atrabilidade dos territórios” (marketing territorial), na certeza de que os territórios competem, no essencial, por “investimento” e por “talento” e de que é

a adequada calibração deste binómio que vai determinar um território mais (ou menos) atrativo e competitivo. Quando nos referimos a “talento”, em causa estão pessoas com adequados *skills*. Potenciais munícipes, portanto, que vão necessitar de uma habitação para residir.

Face ao exposto, fica claro que a ELH não pode deixar de acomodar as orientações políticas em domínios tão críticos como infraestruturas e política de mobilidade (e.g., ferrovia), ensino e formação (e.g. Escola Profissional de Arqueologia), investimento (e.g. investimento direto estrangeiro; espaços de acolhimento empresarial) e taxas, tarifas e impostos (e.g., urbanismo, água e resíduos).

Aliás, este é um dos principais racionais que explica a bondade de um robusto modelo de *governance* em sede de ELH. Com efeito, uma adequada ELH deve “comunicar”, não apenas com os principais *players* no tema da habitação, mas integrar e interagir com os principais protagonistas em domínios que possam condicionar a própria política de habitação.

### 4.3. Desafios

Face ao diagnóstico efetuado, resumem-se a quatro os desafios que espreitam este Município:

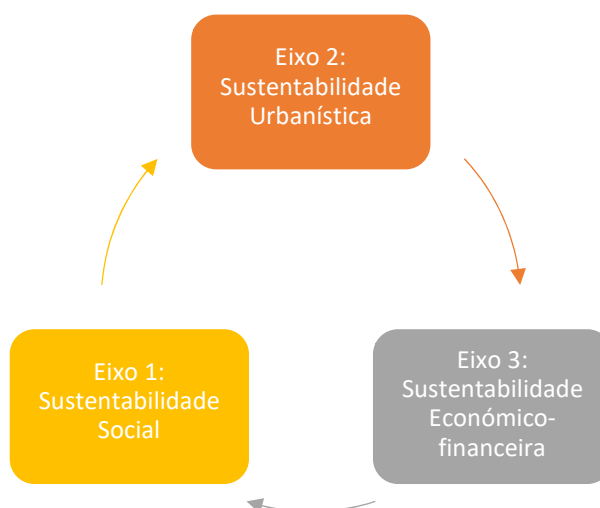
- Transformação sociodemográfica e promoção da pluralidade de soluções habitacionais;
- Gestão da habitação (Municipal) numa perspetiva de gestão do *habitat*, do desenvolvimento urbano e da valorização dos territórios.
- Articulação entre as políticas de habitação e as dinâmicas de reabilitação urbana;
- Gestão dos mercados de habitação, desenvolvimento de formas de arrendamento acessível e de longo prazo e da construção de respostas no contexto metropolitano.

Com efeito, o incremento dos preços no mercado de arrendamento e de compra de habitação torna cada vez mais difícil acesso à habitação, em particular para um estrato social constituído por pessoas cujo rendimento embora demasiado baixo para aceder ao crédito hipotecário ou ao mercado de arrendamento, é suficientemente elevado para inviabilizar o seu acesso ao arrendamento social.

O avolumar de famílias nesta situação reforça a necessidade de programas de apoio à renda de iniciativa Municipal ou de medidas de constituição de um fundo de apoio ao investimento em habitação a preços acessíveis.

#### 4.4. Eixos estratégicos

Com base no diagnóstico efetuado e na reflexão estratégica desencadeada, propomos que a ELH para o Município do Marco de Canaveses seja estribada em três eixos estratégicos, que correspondem a outras tantas dimensões de incontornável relevo, uma de natureza social, outra de natureza urbanística e, uma derradeira, de natureza económico-financeira.



##### **Eixo 1: Sustentabilidade Social**

As soluções habitacionais preconizadas em sede de ELH têm um claro enfoque na temática Social. Não se busca resolver, no curto prazo, uma situação de fragilidade social com soluções que apenas têm o condão de diferir o problema e porventura agudiza-lo num horizonte temporal mais dilatado.

Deste modo, as soluções habitacionais que serão desenhadas no quadro da ELH procuram ter uma elevada aderência às idiossincrasias das populações, dando um particular destaque a questões da idade, da cultura e das tradições. Por outro lado,



a arquitetura das soluções habitacionais atende, em paralelo, às lições da experiência e às boas práticas nacionais e internacionais.

Como corolário desta visão, a ELH do Marco de Canaveses não vai enveredar por soluções habitacionais de acantonamento populacional, as quais não raras vezes conduzem à “guetização”, mas por soluções habitacionais específicas que estejam alinhadas com os hábitos e tradições dos respetivos municípios. Esta é uma solução facilitadora da integração entre os municípios, socialmente autorreguladora.

Neste contexto serão privilegiadas soluções que atendam às especificidades dos municípios com carências habitacionais, desejavelmente, pequenas moradias com quintal que permita o cultivo agrícola de alguns bens de subsistência.

*Vantagens:* Facilitação de uma malha urbana sociologicamente saudável, livre de guetos e concentrações populacionais problemáticas. Maior segurança; índices de criminalidade mais reduzidos; delinquência, toxicodependência e gravidez infantil reduzidas; maior escolarização.

*Desvantagens:* Solução, tendencialmente, mais onerosa.

## **Eixo 2: Sustentabilidade Urbanística**

As soluções habitacionais preconizadas em sede de ELH apresentam um claro preconceito em relação ao binómio “construção” vs. “reabilitação”, com uma notória preferência para a última.

A estratégia eleita para o efeito, tem um forte pendor reformista, privilegiando a reabilitação urbanística em detrimento de uma abordagem baseada no caminho mais fácil: na construção. Assim, mais do que uma mera expansão assente na construção de edificações de raiz, a ideia é qualificar a malha urbana existente,

valorizando, deste modo, não apenas as edificações que carecem de intervenção como as construções contíguas e, em derradeira análise, os próprios territórios.

Desta feita, sob o chapéu da ELH, busca-se um duplo desiderato: não apenas mitigar as carências habitacionais do Município como, e sobretudo, aproveitar a oportunidade para oferecer sustentabilidade urbanística ao território, corrigindo, em paralelo, alguns dos desequilíbrios urbanísticos já cadastrados e que teimam em arrastar-se há já vários anos.

Face ao exposto, a estratégia assentará, por um lado, na qualificação e reabilitação de edificações cujos proprietários sejam os munícipes como ainda de património Municipal que seja detido ou que venha a ser adquirido pela edilidade.

No caso de património Municipal existente, serão ainda equacionados cenários de intervenção para reafecção de uso para fins habitacionais (e.g. escolas desativadas).

Com a estratégia em apreço busca-se uma lógica de intervenção cirúrgica, perfeitamente dirigida para alvos urbanísticos específicos, cujo atual estado de obsolescência/abandono redundava num elevado grau de constrangimento (no presente) mas num elevado potencial de coesão e valorização (no futuro).

Embora equacionada por questões essencialmente urbanísticas, reconhecemos o virtuosismo da solução na dimensão social, porque indutora de uma integração mais saudável das famílias nas suas novas habitações e no espaço envolvente.

À luz do exposto, a visão da Edilidade não se compadece com soluções habitacionais “por atacado”, exclusivamente focadas na bondade dos seus impactos no curto prazo e, por esse motivo, caracterizada por elevados níveis de miopia estratégica.

*Vantagens:* Irradicação dos “passivos” (ativos tóxicos) urbanísticos; qualidade de vida; valorização dos centros urbanos.

*Desvantagens:* Solução, tendencialmente, mais onerosa.

### **Eixo 3: Sustentabilidade Económico-financeira**

Como seria desejável, as soluções habitacionais formatadas no âmbito da ELH do Marco de Canaveses apresentam um forte racional sob o prisma económico-financeiro.

Em última análise, a estratégia agora gizada tem por motivação concorrer para a valorização económica do território e dos seus habitantes e para a contenção no dispêndio de meios financeiros municipais, associados ao combate ao crime, delinquência e à inclusão social.

Com efeito, embora seguramente mais dispendiosas no curto prazo, a estratégia seguida pelo Município orgulha-se de procurar ser a mais responsável no longo prazo, tanto na dimensão social e urbanística, como ao nível dos benefícios económicos futuros.

Por outras palavras, embora virtualmente mais exigente ao nível dos investimentos à cabeça (comumente designado CAPEX), a estratégia do Município apela a custos de exploração significativamente mais reduzidos, bem como a custos de contexto bastante mais leves (e.g., policiamento, apoio social, etc.).

Em paralelo, a estratégia eleita induzirá um forte impulso na valorização patrimonial do edificado, com impacto direto no património propriedade do Município, mas com impacto indireto no edificado pertença dos munícipes.

Com efeito, a busca de soluções habitacionais que privilegiem a “sustentabilidade social” e a “sustentabilidade urbanística” acabam por ter como corolário a “sustentabilidade económico-financeira”.

A busca de soluções social e urbanisticamente responsáveis produzirão efeitos de valorização da malha urbana, diretos e indiretos, com evidentes reflexos económico-financeiros, a médio e longo prazos, tanto para a Edilidade como para os munícipes proprietários.

A ELH aqui em apreço privilegia os investimentos vocacionados para a aquisição de imóveis passíveis de reabilitação por parte do Município ou para a reafecção funcional de imóveis detidos pelo Município.

A estratégia gizada, encerra em si um “algoritmo” que exhibe uma forte propensão para gerar riqueza. Riqueza para o Município e para os seus munícipes. Um algoritmo que seja função de uma dimensão social e de uma dimensão urbanística, contemplando uma vertente “soft”, as pessoas e a sua inserção, e uma vertente “hard”, relativa ao edificado (construção/reabilitação).

Ao invés de enveredar por uma solução “por atacado” que prescreva a edificação de um novo bairro ou de vários, onde as pessoas com carências habitacionais fiquem acantonadas, gerando um foco de tensão e de toxicidade social e urbanística, a estratégia da Câmara Municipal do Marco de Canaveses passa por apostar em soluções centradas num mix populacional e na mitigação das fragilidades urbanísticas já existentes.

Por último, mas não menos importante, as soluções habitacionais encontradas deverão atender aos apoios e incentivos financeiros especialmente formatados e disponíveis para o efeito, buscando a otimização na sua utilização. Deste modo, entende-se que a edilidade deve aproveitar a oportunidade para mitigar as fragilidades habitacionais existentes através da correta utilização dos fundos públicos disponíveis, aliviando o efeito no orçamento Municipal assim como na orçamento dos seus munícipes.

**Estratégia Local de Habitação**  
do Marco de Canaveses

*Vantagens:* Valorização do património Municipal, gerando externalidades positivas para os privados; Aproveitamento dos apoios disponíveis.

*Desvantagens:* Solução, tendencialmente, mais onerosa no curto prazo.

#### 4.5. Priorização das Soluções Habitacionais

Face às diversas modalidades previstas no 1.º Direito (e.g., arrendamento, reabilitação, aquisição e construção) e as condições do possível envolvimento de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias previstas na legislação (ver quadros infra), a ELH do Marco de Canaveses propõe-se priorizar as soluções habitacionais a desenvolver, em plena coerência com a orientação estratégica delineada.

#### SOLUÇÕES PREVISTAS

<b>ARRENDAMENTO</b>	<b>REABILITAÇÃO</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>AQUISIÇÃO</b>
- Arrendamento de fogos para subarrendamento - Arrendamento a moradores de núcleos degradados	- Habitação própria pelo agregado - Habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários) - Prédios em áreas urbanas degradadas - Equipamento complementar - Reversão de Prédios para função habitacional	- Habitação própria pelo agregado (autopromoção) - Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis - Equipamento complementar	- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento - Prédios em núcleos precários ou degradados

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

1. Estado, Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios	2. Empresas Públicas, Entidades Públicas Empresariais, Institutos Públicos e Empresas Municipais	3. Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público	4. Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação e Construção	5. Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados
---	---	--	---	--

De entre as soluções habitacionais previstas, enquadráveis em modalidades de financiamento a entidades municipais, configurando soluções de resposta habitacional para “não proprietários”, a ELH para o Município do Marco de Canaveses elege como prioritárias as seguintes, justamente, pela ordem que se segue:

1. Reversão e Reabilitação de edifícios do Município para arrendamento público (via candidatura do Município);
2. Construir através de modalidades diversas (e.g. parcerias);
3. Reabilitação do Parque Habitacional;
4. Arrendamento para subarrendamento;
5. Adquirir para reabilitar e posteriormente pôr em arrendamento público (via candidatura do Município);

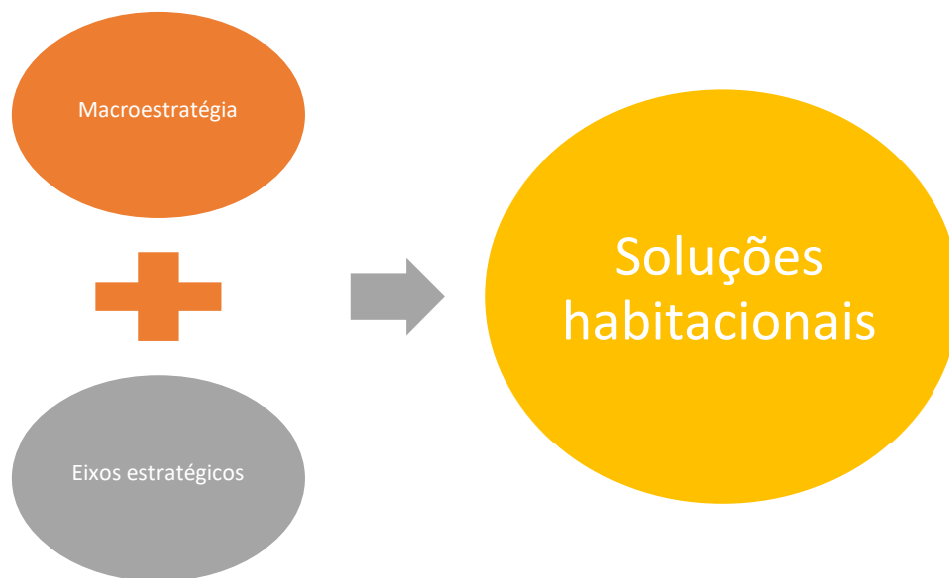
Tal como seria expectável, à luz dos eixos estratégicos apresentados, fica evidente a preferência do Município por soluções habitacionais que priorizam o conceito de “reabilitação” não descorando a “construção”. Por outro lado, a reabilitação de património edificado Municipal reúne prioridade face às restantes soluções. Isto significa que, sob o chapéu da presente ELH, o Município do Marco de Canaveses vai esgotar todo o edificado próprio passível de reabilitação antes de equacionar adquirir edificado para posterior reabilitação. Em causa está a mobilização, de forma imediata, dos recursos municipais disponíveis para reabilitação de alojamentos propriedade da edilidade.

O cenário de construção é apenas cogitável, supletivamente, em situações específicas e no quadro de uma parceria entre a Câmara Municipal do Marco de Canaveses demais *players* relevantes.

Por último, a solução de arrendamento para subarrendamento estará vocacionada apenas para dirimir situações esporádicas e temporárias, em situações de emergência que exijam uma pronta resposta social.

Tal como sinaliza o inquérito, o conceito de “reabilitação” está também muito vincado nas soluções de resposta habitacional para proprietários, enquadráveis em modalidades de financiamento a beneficiários diretos, a desenvolver via candidatura autónoma.





#### 4.6. Modo de Governação

Recomenda-se a criação de um Conselho Municipal da Habitação. A criação deste tipo de estrutura, no âmbito Municipal, é elemento do reconhecimento da importância dos diversos agentes e dos objetivos de participação, de mobilização e de integração do conhecimento existente. É também elemento do reconhecimento da importância da integração das diferentes estratégias e políticas relacionadas com a habitação. Considera-se que o nível Municipal é nível relevante para a perceção e acompanhamento destas várias necessidades de integração. O Conselho Municipal de Habitação, como espaço de consulta e de debate, pode, ainda, ser um elemento importante para a reflexão sobre a articulação entre níveis de atuação, nomeadamente entre os níveis local, intermunicipal/metropolitano e nacional. A necessidade da articulação entre estes níveis decorre do cruzamento de fatores nacionais, regionais e locais na definição da situação habitacional de cada contexto. Em conclusão, a constituição de um Conselho Municipal de Habitação constituiu prioridade imediata da presente estratégia.

A presente ELH preconiza, adicionalmente, a constituição de estruturas de acompanhamento de proximidade.

Estas estruturas, seriam organizadas por freguesia e com a participação do Município, departamentos e empresas municipais, juntas de freguesia e associações locais. A criação deste tipo de estrutura tem subjacente a necessidade de organização da identificação das situações de carência e de risco e aprofundamento da respetiva caracterização, e de desenvolvimento de medidas de apoio técnico e social, incluindo o acompanhamento dos processos de alojamento/realojamento.

Por último, importará precisar sobre os procedimentos de monitorização e avaliação na implementação da presente estratégia. A qualidade dos processos de monitorização e avaliação depende, também, significativamente dos recursos

institucionais a envolver, incluindo as estruturas de proximidade e outros agentes locais.

Em conclusão, a consolidação de um sistema de avaliação constitui uma tarefa a desenvolver, de forma imediata, em paralelo com as medidas de organização Municipal referidas anteriormente.

## 5. Plano de Ação

### 5.1. Estruturação das Soluções Habitacionais

Após a realização do diagnóstico sobre identificação, tipificação e localização das carências de condições habitacionais condignas no concelho, ficou evidente a dispersão destas necessidades entre todas as freguesias e sobretudo com uma maior fatia das necessidades habitacionais a recair sobre as necessidades de realojamento (105), do que sobre a necessidade de intervir na melhoria das condições de habitabilidade das habitações próprias (18).

**Quadro 29 – Necessidades Habitacionais no concelho do Marco de Canaveses**

freguesias	Necessidade de realojamento/famílias	Habitação Própria a necessitar de intervenção	Habitação Social Municipal a necessitar intervenção
Vila Boa de Quires e Maureles	6		
Constance	5		
Banho e Carvalhosa	1		
Sobretâmega	2	1	
Livração	3		
Várzea, Aliviada e Folhada	4	2	
Tabuado	2	1	
Soalhães	7		
Paredes de Viadores e Manhucelos	5	1	
Sande e São Lourenço	2	3	
Penhalonga e Paços de Gaiolo	2	1	
Bem Viver	3		
Alpendorada, Várzea e Torrão	11	1	
Marco de Canaveses	42	3	78
Avessadas e Rosém	7	3	
Vila Boa do Bispo	3	4	
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>18</b>	<b>78</b>

Fonte: Inquérito

A freguesia do Marco é entre todas do concelho a que requer uma intervenção de maior dimensão para suprir as necessidades de realojamento (42) bem como acresce ainda a premente necessidade de intervenção no Bairro dos Murteirados, Marco (78) para a reformulação e requalificação das habitações de carácter social propriedade da autarquia.

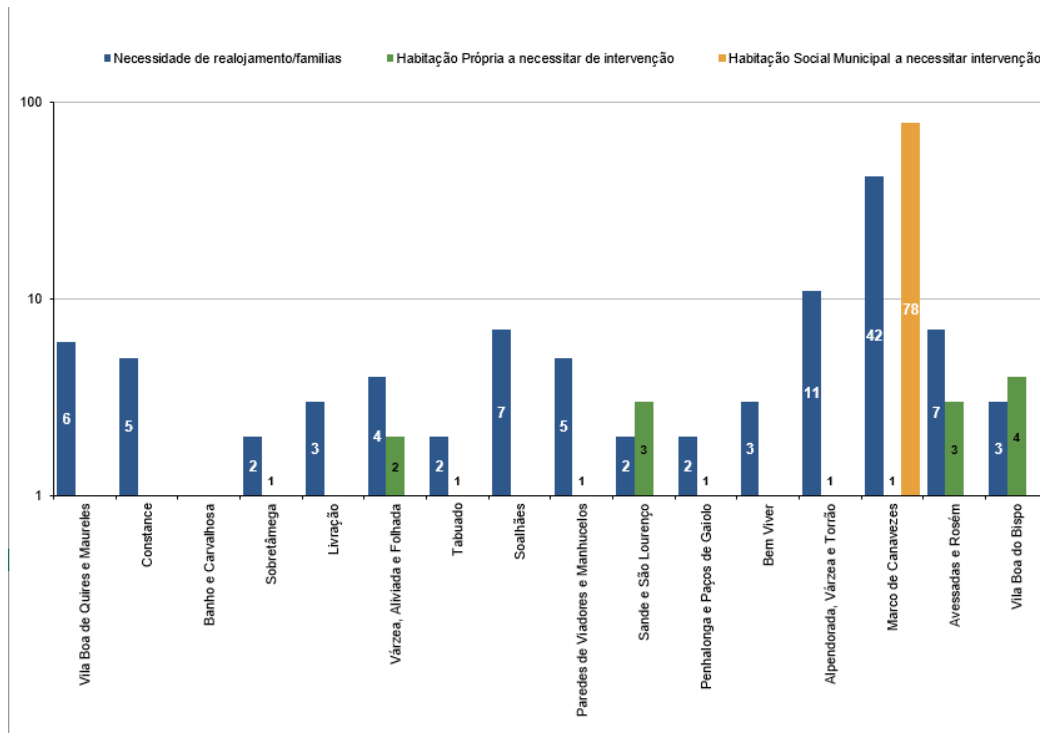


Gráfico 8

Além da freguesia do Marco, a freguesia de Alpendurada, Várzea e Torrão apresentaram ainda necessidades de adequação e criação de alojamento acima de dois dígitos (12), bem como a freguesia de A vessadas e Rosém carece de 7 alojamentos e reformulação/reabilitação de 3 na modalidade de beneficiários diretos.

### Quadro 30 – Solução Habitacional

Situação	Município	Beneficiários Diretos
<b>Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural</b>	51	18
<b>Precriedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem-abrigo</b>	34	
<b>Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes</b>	12	
<b>Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado</b>	8	
<b>Total Geral</b>	<b>105</b>	<b>18</b>

Fontes: Inquérito

Na identificação das condições indignas/constrangimento das habitações, a maior fatia (51) dos casos reporta-se às condições insalubres e/ ou de insegurança estrutural, remetendo para intervenções de fundo em habitações existentes ou na criação de novas ofertas de habitações para realojamento destas famílias.

O segundo parâmetro mais acentuado (34) reporta-se à precariedade (via situações de violência doméstica, insolvência ou pessoas sem abrigo), com solução/solvência possível com a criação de nova oferta de habitação.

O terceiro parâmetro refere-se sobretudo à inadequação das habitações existentes em assegurar condições de utilização adequadas, que por motivos de doença, velhice ou incapacidade motora compromete ou impede os seus utilizadores de poderem usufruir de conforto de utilização plena da habitação.

A sobrelotação em 8 casos, remete para a necessidade de novas ofertas de habitação ou ampliação da existente para poder albergar a sobrecarga de utilizadores acima da capacidade desejada para manter níveis de conforto e salubridade mínimos.

A ELH, ao abrigo das balizas do programa 1º direito, deverá orientar as suas estratégias de acordo com os 3 eixos acima apresentados e cumulativamente conseguir alcançar os seguintes critérios complementares:

- **Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade e com carácter de urgência**, com soluções habitacionais sempre de carácter temporário;
- **Co-promoção de habitação em modelo cooperativo**, com a participação de empresas, IPSS, trabalhadores e Município;
- **Co-promoção de modelos cooperativos de habitação para faixa populacional jovem** (sub 40);
- **Promoção de modelos de Co-housing/ Co-living** em parceria com IPSS's
- **Promover a reabilitação urbana;**
- **Aquisição pontual de construções para reabilitar** e introduzir no mercado de arrendamento;
- **Apoio à reabilitação do parque habitacional existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável.**

Para tal apresentamos uma tabela de análise COPI de suporte à implementação da ELH.

Análise COPI

<b>Constrangimentos</b>	<b>Oportunidades</b>	<b>Priorização e Programação</b>	<b>Instrumentos</b>
Inadequação – Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes	Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;	1 - Reabilitação de Parque Habitacional	1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Apoiar famílias e ou indivíduos em situação de enorme fragilidade e com carácter de urgência;		Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Insalubridade e insegurança – Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural	Apoio à reabilitação do parque habitacional existente com medidas focadas na garantia de salubridade, acessibilidades, eficiência energética e produção de energia renovável;	2 - Reversão e Reabilitação de Construções	Programa de Arrendamento Acessível
	Promover a reabilitação urbana;		FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
Precariedade – Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo	Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado convencional;	3 - Aquisição para Reabilitação	Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
	Co-promoção de modelos cooperativos de habitação para faixa populacional jovem (sub 40);		Reabilitar para Arrendar
Sobrelotação – Habitação insuficiente para composição do agregado	Promoção de modelos de Co-housing/ Co-living em parceria com IPSS's;	4 - Construção	IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Co-promoção de habitação em modelo cooperativo.	5 - Arrendamento para subarrendamento	Casa Eficiente 2020
			Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
			Projeto Reabilitar como Regra

Fonte: adaptado do Portal da Habitação



Como já referido, o Município deverá acentuar esforços na priorização de soluções que promovam as duas medidas prioritária **1 - Reabilitação do Parque Habitacional** e **3 - Reabilitação do Parque Habitacional**

Por se tratarem de soluções mais equilibradas do ponto de vista de coesão territorial pela manutenção das pessoas na sua freguesia de origem afetiva, pela consolidação do tecido urbano e sustentáveis nos seus três vetores: social, económico e ambiental

**Vetor social** pela preservação da rede social, familiar e de vizinhança dado pelas pré-existências urbanas das construções a requalificar;

**Vetor económico** pela adaptação de construções existentes com menor custo de intervenção a curto e longo prazo, do que pela alternativa de promoção de construção nova de baixa densidade (evitando o constrangimento e estigmatização de bairro social se a opção passasse por densificar para controlar custos de construção);

**Vetor ambiental** dado o carácter de intervenção cirúrgica para a requalificação da construção em alternativa à construção de raiz com elevada incorporação de pegada ecológica. Nesta prioridade encaixam-se as intervenções de âmbito Municipal, em parcerias e para os beneficiários diretos, em construções de propriedade própria, de uso habitacional, ou convertíveis para uso habitacional (por ex: escolas básicas que se encontram encerradas, Habitações da CP, imóveis que serviram de sede de antigas Freguesias e outras soluções que o Município tenha em reserva e que possa acolher habitações em zonas habitacionais estabilizadas).

#### **A segunda medida - Construção**

É a segunda possibilidade na escala de priorização de intervenção, quando as anteriores medidas não forem viáveis, quer pelas circunstâncias locais, quer pela

extensão da intervenção de realojamento que imponha uma demanda de habitações que o mercado imobiliário local não consiga suprir. Esta medida pode ser considerada sobretudo na freguesia e cidade do Marco, onde a necessidade de realojamento é respetivamente de 42 habitações. Com um custo mais elevado face à anteriores, esta medida será adotada apenas neste contexto para realojamento. No entanto esta medida pode e dever ser promovida quando a estratégia passar por garantir a resposta a modelos cooperativos de habitação para jovens casais (sub 40) e em modalidade de Co-housing/Co-living em parceria com IPSS's Cooperativas, empresas e promotores imobiliários.

#### **A quarta medida prevista - Arrendamento para subarrendamento**

É a quarta possibilidade, já que é uma solução que pode ser equacionada na promoção temporária de habitação condigna para a faixa populacional sub 40 em situações enquadráveis no 1º Direito. Pode, no entanto, resultar em circunstâncias em que se esteja a promover a reabilitação e ou reconversão de habitações, podendo o Município realojar nesta modalidade enquanto as habitações a realojar estiverem em fase de obra.

#### **A última medida prevista Aquisição para Reabilitação**

É uma solução residual podendo ser útil quando a resposta a dar em cada freguesia for de pequena dimensão e em que existam nessas áreas construções devolutas ou a necessitar de intervenção para regressar ao mercado habitacional, no qual o Município pode adquirir, promover a reabilitação e/ou reconversão para habitações de carácter social.

## 5.2. Calendarização

O Município deverá estruturar a programação dos investimentos segundo a calendarização de 4 anos, com maior enfoque na reabilitação própria do parque habitacional num total de 78 habitações bem como na aquisição para reabilitação num total de 6 habitações, perfazendo nestas duas medidas um total de 84 habitações de um total previsto de 201 habitações.

Neste sentido propomos uma calendarização com cerca de 18 intervenções no primeiro ano, 72 no segundo ano, 75 no terceiro ano e 36 no quarto ano.

**Quadro 31 – Calendarização para 6 anos de investimento**

Prioridade	Solução Habitacional	2021	2022	2023	2024	Total
1	Reconversão e Reabilitação de Construções	8	7	7		22
2	Construção		32	32		64
3	Reabilitação do Parque Habitacional		24	26	28	78
4	Arrendamento para Subarrendamento	5	3	3	2	13
5	Aquisição para Reabilitação	1	1	2	2	6
	Reabilitação de habitação própria	4	5	5	4	18
	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>72</b>	<b>75</b>	<b>36</b>	<b>201</b>

### 5.3. Tipologias de Habitação

Com base nas Fichas de inquérito enviado por todos os requerentes de habitações promovemos a organização de tipologias por freguesia.

No quadro 32, organizamos as necessidades de realojamento de acordo com a descrição do número e tipo de agregado familiar e das tipologias requeridas.

Dá-se nota que esta análise deverá novamente ser alvo de revalidação em fase posterior, caso a caso, com os requerentes para aferição e reajuste consoante a necessidade de tipologia e quantidades se mantenham inalteradas ou tenham de ser reajustadas em tipo ou número.

A estas tipologias de T1 a T4 foram atribuídas áreas de construção para cálculo do investimento associado, assim e de acordo com as dimensões máximas por cada tipologia atribuído nas “Recomendações Técnicas de Habitação Social”, (Edição Imprensa Nacional Casa da Moeda, 1994) segundo a Portaria 580/83. As áreas foram distribuídas da seguinte forma:

T1 –  $65 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  para áreas comuns

T2 –  $85 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  para áreas comuns

T3 –  $100 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  para áreas comuns

T4 –  $114 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  para áreas comuns

**Quadro 32 – Tipologias de habitação**

freguesias	Necessidade de realojam. famílias	Habitação Social Municipal a necessitar intervenção	T1 (65m <sup>2</sup> )	T2 (85m <sup>2</sup> )	T3 (100m <sup>2</sup> )	T4 (114m <sup>2</sup> )	Total
Vila Boa de Quires e Maureles	6		4	0	0	2	6
Constance	5		2	3	0	0	5
Banho e Carvalhosa	1		0	0	1	0	1
Sobretâmega	2		2	0	0	0	2
Livração	3		1	1	0	1	3
Várzea, Aliviada e Folhada	4		2	2	0	0	4
Tabuado	2		1	1	0	0	2
Soalhães	7		4	3	0	0	7
Paredes de Viadores e Manhucelos	5		4	1	0	0	5
Sande e São Lourenço	2		2	0	0	0	2
Penhalonga e Paços de Gaiolo	2		2	0	0	0	2
Bem Viver	3		3	0	0	0	3
Alpendorada, Várzea e Torrão	11		5	6	0	0	11
Marco de Canaveses	42	78	54	62	4	0	120
Avessadas e Rosém	7		5	1	1	0	7
Vila Boa do Bispo	3		3	0	0	0	3
<b>Total de Tipologias habitações</b>	<b>105</b>	<b>78</b>	<b>94</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>183</b>
<b>Total área construção em m<sup>2</sup>: (acrescem áreas comuns de 10m<sup>2</sup> por fração)</b>			<b>7 050</b>	<b>7 600</b>	<b>660</b>	<b>372</b>	<b>15 682</b>

Neste cenário de quantificação de áreas de habitação e de acordo com o mapa de necessidades de realojamento alcançamos o total de construção de 15.682 m<sup>2</sup> excluindo áreas de garagens e espaços exteriores.

No quadro seguinte aplicamos o custo de 400€/m<sup>2</sup> e de 900€/m<sup>2</sup> consoante se tratem respetivamente de obras de reabilitação e reconversão ou de aquisição + Reabilitação e Construção.

Nesta tabela apresentamos um valor estimado de investimento de acordo com a estratégia de intervenção apresentada. Assim, nesta sequência, atribuídas as tipologias e respetivas áreas prováveis de construção para cada tipologia e enquadradas em cada perspetiva de investimento municipal o valor global provável de investimento ascende a 8.435.100€ (valor que poderá ser reajustar na proporção se o custo de construção alterar significativamente ou havendo lugar a adaptações de áreas existentes as áreas atribuídas possam alterar).

Da tabela destacamos ainda que a componente Reabilitação do Parque habitacional é atribuída apenas ao parque habitacional da CM do Marco e como tal, trata-se de 78 habitações no centro da cidade. Referente às Reconversões e Reabilitações de construções, estas referem-se à reconversão de escolas primárias e de estruturas adquiridas à CP para adaptar para moradias, já com uma análise mais acentuada quanto às tipologias e número de habitações possíveis de criar nesta modalidade e como tal os valores atribuídos a estas duas componentes estão mais afinados e próximos da realidade de investimento previsto no quadro.

**Quadro 33 – Perspetiva de investimento Municipal**

Perspetiva de investimento Municipal	Custo médio Estimado de construção (acresce IVA)	T1 (65m <sup>2</sup> )	T2 (85m <sup>2</sup> )	T3 (100m <sup>2</sup> )	T4 (114m <sup>2</sup> )	Área Total
Solução habitacional	Total area construção em m2:(acrescendo áreas comuns 10m2 por fracção)	7 050	7 600	660	372	15 682
Reconversão e Reabilitação de Construções	Valores estimados com avaliação preliminar dos imóveis +IVA	€ 450 000	€ 515 000	€ 170 000	€ 180 000	€ 1 315 000
Construção	Construção com incorporação de aquisição terreno: 900€/m2 +IVA	€ 2 632 500	€ 1 453 500	€ 180 000		€ 4 266 000
Reabilitação de Parque Habitacional	Considerando um custo medio/baixo de intervenção: 400€/m2 +IVA	€ 702 000	€ 1 666 000	€ 40 000	€ 45 600	€ 2 453 600
Arrendamento para subarrendamento						
Aquisição para Reabilitação	Custo de Aquisição + reabilitação: 900€/m2 +IVA	€ 234 000	€ 76 500	€ 90 000		€ 400 500
						<b>€8 435 100</b>

## 5.4. Volume de investimento

Quantificar o volume de investimento na ELH é o passo preponderante para atingir o objetivo global com clareza e assertividade, no entanto o desconhecimento do custo de aquisição de imóveis, estado de conservação e respetivo volume de investimento em cada imóvel para o tornar habitável, condigno, com as condições essenciais para garantir conforto e acessibilidades nesta fase torna este exercício de prospetiva de investimento global arriscado por lidarmos com variáveis não estabilizadas.

No entanto é fundamental avançarmos com o processo de quantificação, ainda que passível de reajuste face à realidade que prevalecerá face aos valores identificados em estimativa.

### Quadro 34 – Orçamento estimado para 4 anos

Solução Habitacional	Percentual	m <sup>2</sup> de intervenção	Custo médio
<b>Reconversão e Reabilitação de Construções</b>	12,0%	1885	€ 1 315 000
<b>Construção</b>	35,0%	5484	€ 4 266 000
<b>Reabilitação de Parque Habitacional</b>	42,6%	6684	€ 2 453 600
<b>Arrendamento para subarrendamento</b>	7,1%	1114	
<b>Aquisição para Reabilitação</b>	3,3%	514	€ 400 500
<b>Total</b>		<b>15 682</b>	<b>€ 8 435 100</b>

No caso das medidas 1 e 3 - Reabilitação do parque habitacional próprio do Município e Reconversão e Reabilitação de Construções, o custo de aquisição será tendencialmente nulo, pelo que o volume de investimento dependerá apenas do custo das obras de Reabilitação e reconversão. A aferição do custo de reabilitação



aproximam-se dos 400€/m<sup>2</sup> +IVA (condicionado ao estado de degradação dos imóveis que consideramos como de nível médio ou baixo).

A medida 2 - Construção - o custo de construção deverá ser próximo dos 700€/m<sup>2</sup> + IVA acrescentando a estes valores o custo de aquisição do terreno dividido pelo total de frações. Deverá ainda o Município ainda considerar como referencial o mesmo valor de até 900€/m<sup>2</sup>+ IVA como valor total por fração de habitação neste cenário de construção de raiz.

No caso da Medida 5 - Aquisição para Reabilitação, o custo de aquisição será variável, consoante a freguesia, localização e dimensão e estado do imóvel. Ainda assim, a bitola de custo de aquisição deverá ter em consideração que o custo de aquisição + custo de investimento para reabilitação e adequação para habitação não deverá ser superior a 30% do valor de reabilitação dos imóveis das medidas 1 e 2, atribuindo-se assim uma majoração de até 30% aos imóveis nesta medida para comportar o custo de aquisição, selecionado aqueles que em comparação exijam menos dimensão de investimento na reconstrução para o mesmo custo de aquisição do imóveis. Neste cenário de investimento entre aquisição + reabilitação os valores por m<sup>2</sup> deverão nunca ultrapassar os 900€/m<sup>2</sup>+IVA.

Desta quantificação ficou de fora a tipologia “Arrendamento para subarrendamento” dado não termos valores de arrendamento para cada tipologia e por zona dada a variabilidade de valores entre freguesias, informação que será tratada noutra rubrica de investimento.

## **6. Instrumentos de apoio a cada medida prevista**

### **6.1 - Reabilitação do Parque Habitacional (Município)**

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

- Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
- Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
- Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
  - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
  - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro
- Programa de Arrendamento Acessível;
  - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
  - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;
  - Portaria n.º 175/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
  - Portaria n.º 176/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
  - Portaria n.º 177/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
  - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
  - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

## 6.2 - Reabilitação do Parque Habitacional (beneficiário direto):

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
  - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
  - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
  - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar;
  -
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Casa Eficiente 2020;
  - promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
  - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
  - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

## 6.3 - Reconversão e Reabilitação de Construções:

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

- Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
  - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
  - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Reabilitar para Arrendar
  - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
    - Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro.
    - Decreto-Lei nº 150/2017, de 6 de dezembro
  - Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
    - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
    - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

#### **6.4 - Aquisição para Reabilitação:**

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
  - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
  - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
  - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
  - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;

- Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

### **6.5 - Construção:**

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
  - Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio;
  - Declaração de Retificação nº 25/2018, de 02 de agosto;
  - Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
  - Decreto-Lei nº 29/2018, de 4 de maio;
  - Portaria nº 167/2018, de 12 de junho;

### **6.6 - Arrendamento para subarrendamento**

- Reabilitar para Arrendar;
- Programa de Arrendamento Acessível;
  - Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio;
  - Decreto-Lei nº 69/2019, de 22 de maio;
  - Portaria n.º 175/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;
  - Portaria n.º 176/2019 - Diário da República nº 109/2019, Série I de 2019-06-06;

- Portaria n.º 177/2019 - Diário da República n.º 109/2019, Série I de 2019-06-06
  
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.
  - Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro.
  
  - Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro
  
- Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
  - Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio;
  
  - Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho;

Ficha Técnica

-

Município do Marco de Canaveses  
Aguiar de Matos Consulting, Lda.

Março de 2020

© 2020, todos os direitos reservados



**marco**

RIOS DE EMOÇÃO