



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Município de Santa Marta de Penaguião

2021-2024





Ficha Técnica

Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) de Santa Marta de Penaguião

Promotor

Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião

Elaborado por

PERFORMUP BUSINESS CONSULTING, LDA

**Com a colaboração e acompanhamento da
Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião**

Índice

INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO GERAL	4
CONSTRUÇÃO DA ELH	5
RETRATO DO CONCELHO	6
DIAGNÓSTICO PROSPETIVO	15
Famílias e alojamentos	16
População, famílias e alojamentos	17
Dinâmica Habitacional	19
Condições Habitacionais	21
Mercado imobiliário – aquisição	22
Mercado imobiliário – arrendamento	23
Caracterização da habitação social	25
Pedidos de habitação social Apoio habitacional para reabilitação de casas próprias	28
Quadro resumo das carências habitacionais	29
Análise SWOT	30
ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	31
Visão Horizonte 2024	32
Objetivos estratégicos e operacionais	33
Sessões participativas	37
ARTICULAÇÃO ESTRATÉGICA	38
Programa 1º Direito	39
Estratégia local direcionada aos núcleos de habitação social	40
Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e iniciativas ARU/ORU	41
PLANO DE AÇÃO 2021-2024	42
Plano de Ação (Geral)	44
Plano de Ação (1º Direito)	45
Programação financeira das soluções habitacionais	46
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	48

Introdução e Enquadramento Geral

Transversal a toda a população, o acesso à habitação é, não só, um direito fundamental, consagrado na Constituição da República Portuguesa, mas também um pilar fundamental da coesão, sustentabilidade e competitividade territorial, sendo o papel dos Municípios de grande importância para a concretização de políticas de habitação.

A realidade habitacional em Santa Marta de Penaguião é, fortemente, determinada pela degradação física a que o parque habitacional do concelho tem sido sujeito. Diversos agregados vivem, atualmente, em fogos com más condições de habitabilidade, em particular na habitação social. Assiste-se, igualmente, ao surgimento de novas situações de precariedade, consequentes das dificuldades financeiras sentidas por muitas famílias, que não conseguem aceder a uma solução habitacional digna e de carácter permanente, ou para investir na manutenção e melhoramento das suas próprias casas.

Conjuntamente, crescem as dificuldades no acesso à habitação a taxas de esforço comportáveis, sobretudo no que respeita ao arrendamento jovem. São escassos os fogos no mercado, sendo a oferta atual insuficiente para fazer face à procura, apesar dos fogos vagos ou devolutos.

Importa, por isso, concretizar, num âmbito local, um conjunto de recomendações e orientações que

possam colmatar as necessidades identificadas.

O acesso à habitação aparece, assim, indissociável da reabilitação urbana e do arrendamento, sendo imprescindível criar cidades sustentáveis e mais competitivas. Neste contexto, cumpre aos Municípios a necessidade de construir estratégias locais consertadas, que considerem e tenham como ponto de partida as problemáticas específicas de cada território.

O Município de Santa Marta de Penaguião foi, ao longo dos anos, fortificando uma resposta social por forma a proporcionar, às famílias mais carenciadas do concelho, o acesso a uma habitação digna, alojando-as em regime de habitação social, em fogos de gestão municipal. A realidade atual, porém, intensifica a necessidade de fortalecer os meios e recursos do Município e diligenciar respostas mais assertivas às situações de carência que perduram.

Nesse sentido, a Estratégia Local de Habitação (ELH), que se apresenta neste documento, visa estabelecer um referencial de intervenção para o setor habitacional no concelho, contemplando, não só a identificação das necessidades locais ao nível da habitação, mas também as potencialidades incluídas nos mais recentes instrumentos de políticas públicas, operacionalizáveis através do novo pacote legislativo, recentemente lançado, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação

(NGPH).

A difusão do acesso à habitação, a simetria entre os segmentos de oferta habitacional, a qualificação do edificado e a coesão territorial são propósitos assentes na NGPH.

Com a situação atípica que vivemos, devido à pandemia da Covid-19, estes objetivos adquirem maior relevância, principalmente nas repercussões que se farão sentir nas famílias do concelho, nomeadamente na precariedade e condições habitacionais.

É perante esta realidade que o Município de Santa Marta de Penaguião avança com a sua Estratégia Local de Habitação, projetando a sua visão para o horizonte 2024, construindo uma linha de atuação, não só para o Município, mas também para todos os agentes locais.

Apesar de a ELH surgir como obrigatória apenas para a programação de soluções habitacionais no âmbito do programa 1º Direito, o Município optou por desenvolver uma estratégia mais abrangente e transversal, para dar igualmente resposta à necessidade de atrair e fixar população. Pretende-se estabelecer um modelo de acompanhamento e avaliação que garanta a sua execução, esta assume-se, portanto, como uma aposta firme e consistente na criação de soluções de habitação para todos.

A construção da ELH de Santa Marta de Penaguião

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Santa Marta de Penaguião (ELH) sustentou-se num processo dinâmico, que se estipulou em três fases: Diagnóstico Prospetivo; Construção da Estratégia; e Plano de Ação.

Todo o trabalho realizado surgiu de um diagnóstico que contemplou, não só uma vasta análise documental, mas também a recolha e tratamento estatístico de indicadores demográficos, económicos e sociais e uma caracterização dos pedidos de habitação social constantes no Município.

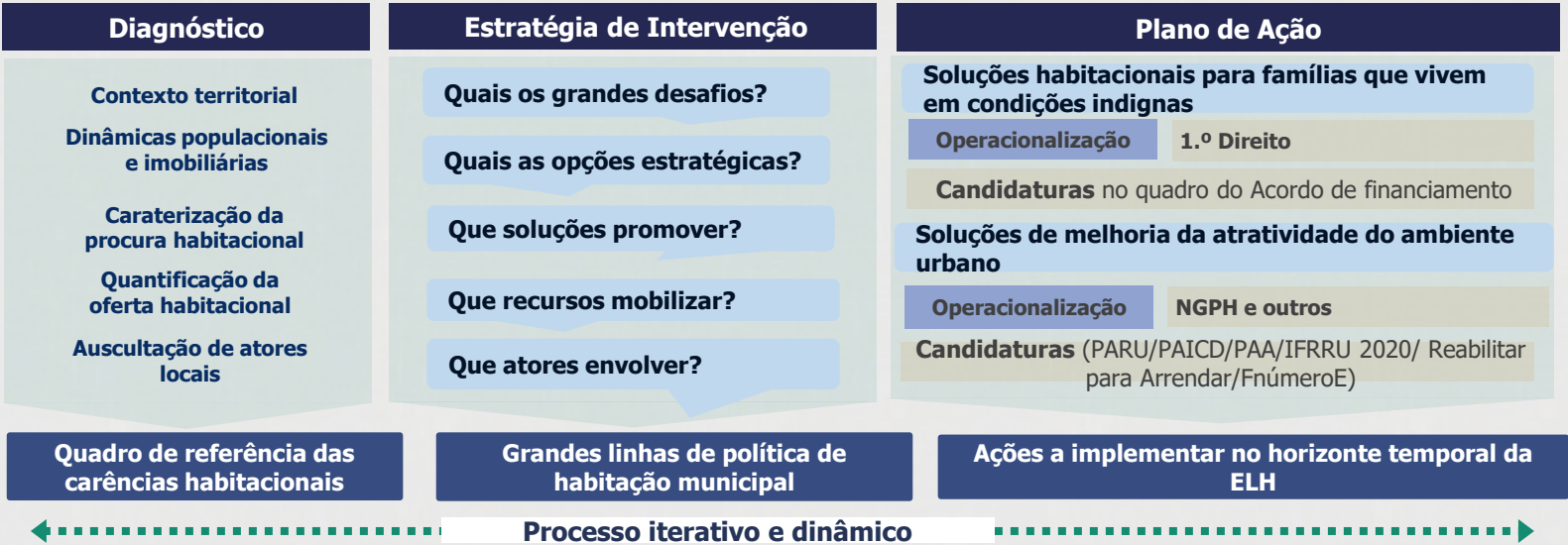
Como tal, através dos elementos mencionados, foi possível identificar um conjunto de desafios prospetivos, que se colocam a Santa Marta de Penaguião, no que respeita à habitação e consequentes carências habitacionais.

Com vista ao horizonte de 2024, foram identificadas políticas de habitação municipal e linhas de atuação que estabelecem as iniciativas a diligenciar em concordância com o programa 1º Direito, permanecendo garantido o alcance estratégico que irá responder à transversalidade dos desafios habitacionais que surgem, tais como a

reabilitação urbana e a potencialização do mercado de arrendamento.

É, portanto, através de um Plano de Ação sustentado e integrado que a ELH culminará num acordo de cooperação com o IHRU, plano este que contempla a identificação e priorização das ações a operacionalizar via Programa 1.º Direito, bem como outras que possam surgir no quadro dos restantes instrumentos da NGPH.

Processo de construção da ELH Santa Marta de Penaguião





01

Retrato do Concelho

O concelho de Santa Marta de Penaguião

Santa Marta de Penaguião situa-se no Interior Norte de Portugal. O seu território encontra-se encravado entre os concelhos de Vila Real, a norte, e de Peso da Régua e Mesão Frio a sul, havendo, ainda, a grandiosa cordilheira do Marão a poente, em cuja cumeada limita com os concelhos de Baião e Amarante.

Santa Marta de Penaguião integra a região Norte (NUTS II) e está inserido na sub-região do Douro (NUT III). O concelho, estende-se por uma área de 69,28 km² e é um dos territórios de menor dimensão do conjunto dos Municípios que integram a região do Douro. Em 2019, contava com uma população residente de 6.599 habitantes.

Histórica e justamente considerada como “*uma das mais belas porções do Paiz Vinhateiro*” (2º Visconde de Villa Maior em 1865), Santa Marta de Penaguião afirma-se, hoje, como parte integrante e característica do Alto Douro, Região Património Mundial, que, no dizer de Miguel Torga, é a “*única evidência incomensurável com que podemos assombrar o mundo*”.

Apesar do seu valor paisagístico, histórico e cultural, Santa Marta de Penaguião apresenta um conjunto de desafios territoriais associados à sua condição de território de baixa densidade. A dificuldade de fixação e atração de residentes, ligada ao envelhecimento e fragilização socioeconómica da população, tem feito sentir-se negativamente no parque habitacional do concelho, com efeitos inócuos na sua atratividade residencial e consequente fixação populacional.

Enquadramento e Indicadores Estruturantes



6 599 Residentes
3,5% da Região do Douro



2 155 Postos de Trabalho
4,1% da Região do Douro



1 969 Hóspedes
0,6% da Região do Douro



1 499 Estabelecimentos
4,8% da Região do Douro



365 Beneficiários de RSI
4,9% da Região do Douro



452 Desempregados
4,4% da Região do Douro



Principais dinâmicas do território

Dinâmica populacional, 2018

	Município	NUTS III	NUTS II	Portugal	Peso do Município NUTS III (%)
 População residente (N.º)	6 649	191 101	3 572 583	10 276 617	3,5
Homens	3 094	90 164	1 686 752	4 852 366	3,4
Mulheres	3 555	100 937	1 885 831	5 424 251	3,5
Com menos de 15 anos	612	20 636	458 203	1 407 566	3,0
Com 65 ou mais anos	1 819	47 704	731 189	2 244 225	3,8
 Densidade pop. (N.º/Km²)	96,0	47,4	167,8	111,4	-
 Taxa de crescimento efetivo anual (%)	-0,8	-0,5	-0,1	-0,1	-
 Taxa de crescimento natural anual (%)	-1,0	-0,7	-0,2	-0,3	-
 Índice de Invelhecimento	297,2	231,2	159,6	159,4	-
 Índice de Potencialidade	71,8	78,7	72,6	70,5	-

Fonte: INE, Estimativas Anuais da População Residente e Indicadores Demográficos; Ministério do Ambiente - Direção Geral do Território, Carta Administrativa Oficial de Portugal.

Apesar da quebra demográfica que se tem vindo a verificar, Santa Marta de Penaguião é o 9º concelho da região do Douro em termos populacionais. As estimativas populacionais, para o ano 2018, mostram uma população residente no concelho de 6 649 habitantes, o que representa uma perda de população na ordem dos 10%, face aos Censos Populacionais de 2011.

Apesar dos benefícios que possam ter pelas boas acessibilidades (A4, A24, A42), que melhor se articulam com Área Metropolitana do Porto (AMP), o principal polo económico da região Norte, o despovoamento e a desertificação dos territórios é um fenómeno transversal a todo o país, que se faz sentir de uma forma mais acentuada nas regiões do interior, de baixa densidade populacional e em concelhos com características mais rurais.

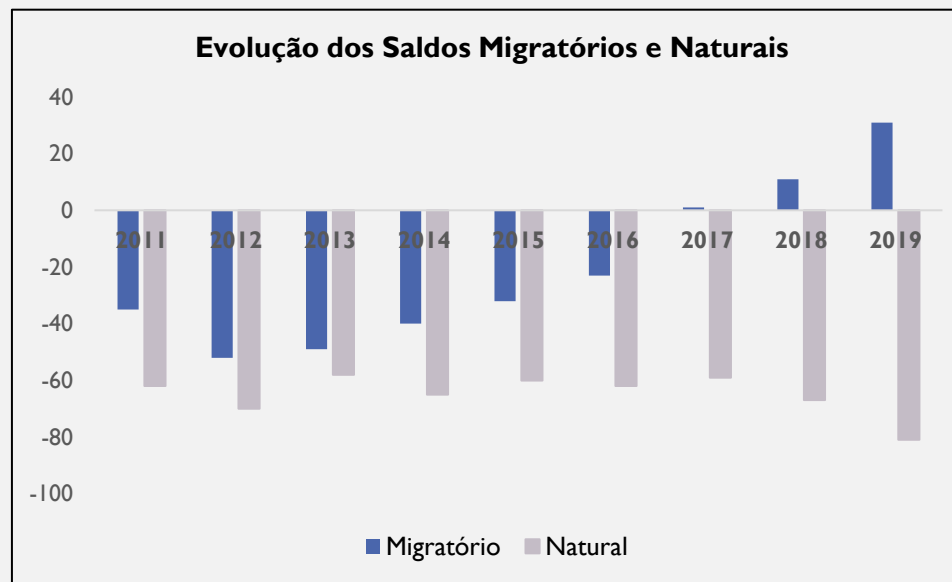
Principais dinâmicas do território

Saldos migratórios e naturais

Atração e fixação de população é uma das dificuldades sentidas por Santa Marta de Penaguião, com o decorrer dos anos, realidade esta apresentada na análise dos movimentos populacionais.

O decréscimo populacional observado no concelho é, possivelmente, consequência das baixas taxas de crescimento natural e pelos fenómenos de saída de residentes para outros territórios, simultaneamente. A última década é marcada pela constância de saldos naturais negativos, com tendência a se acentuarem negativamente.

A pouca resposta existente de realização profissional poderá estar na base da partida dos jovens e da população ativa mais qualificada para outros territórios, nomeadamente para centros urbanos de maior atratividade, no que ao emprego diz respeito.



Fonte: INE, Estimativas da População (2011-2019)

Apesar da subida do saldo migratório em 2018 e 2019, denota-se uma perda anual, de população, cada vez mais acentuada desde 2011

Principais dinâmicas do território

Envelhecimento

A baixa dinâmica de atração e fixação de população tem vindo a intensificar os desequilíbrios que a descida da natalidade e subida da esperança média de vida da população têm vindo a instigar na estrutura etária.

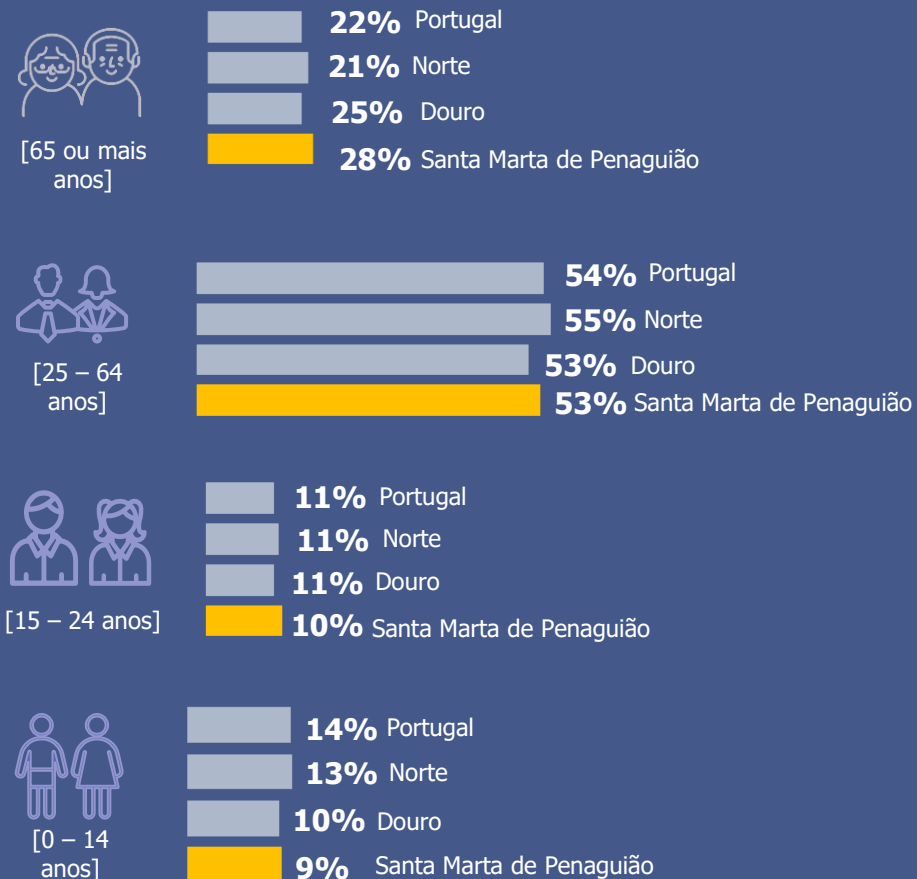
É geral e transversal a todo o território nacional o envelhecimento populacional, colocando-se grandes desafios aos concelhos para a atração e fixação de população, nomeadamente de população em idade ativa.

Tendo como referência as estimativas do INE (2020), o concelho de Santa Marta de Penaguião apresenta um índice de envelhecimento de 297,2 idosos (mais 65 anos) para cada 100 jovens (menos de 15 anos), valor acima não só do da região do Douro (231,2 idosos por cada 100 jovens), mas também da região Norte (159,6) e do País (159,4).

Importa, portanto, evidenciar a necessidade de uma estratégia concertada, por forma a atenuar estes indicadores de envelhecimento populacional, principalmente por se tratar de um concelho de povoamento disperso, o que pode, muitas vezes, originar casos de isolamento social, nomeadamente da população mais idosa, e em particular nas freguesias rurais, mais propícias a serem envelhecidas.

Estrutura Etária por ciclo de vida | 2020

Fonte: INE - Estimativas da população residente, por grandes ciclos de vida



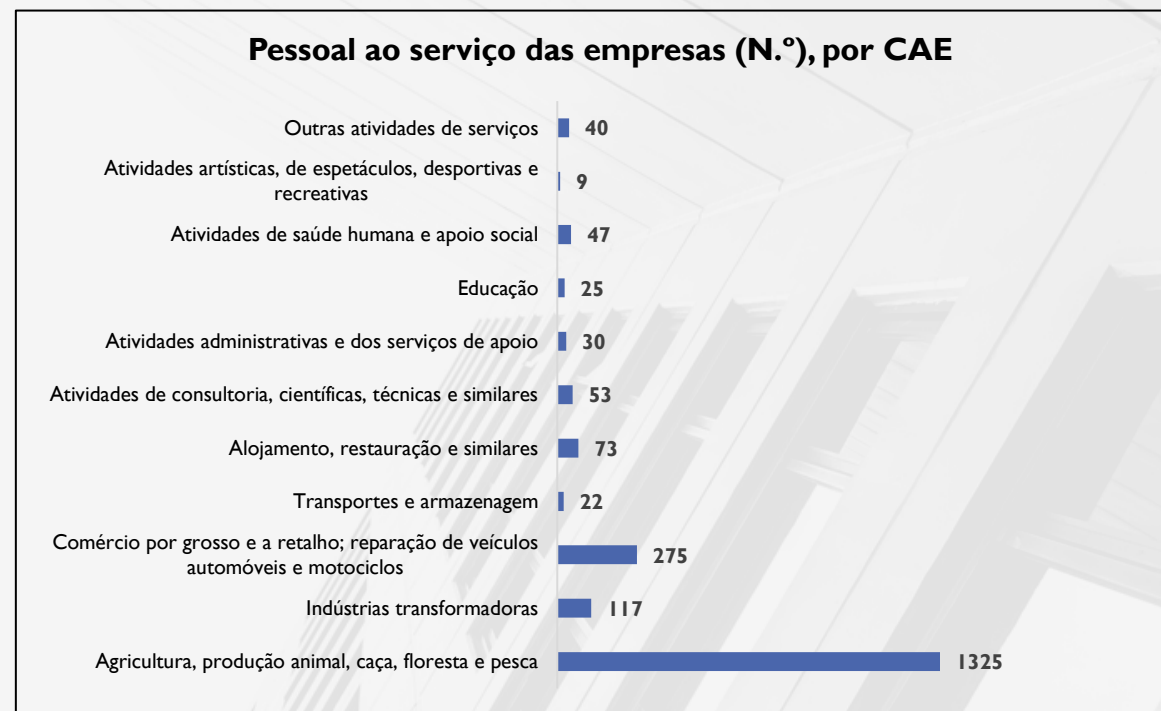
Principais dinâmicas do território

Atividades Económicas

Santa Marta de Penaguião é, de raiz, um concelho com uma estrutura produtiva sustentada no setor primário, nomeadamente na agricultura. Note-se que o pessoal ao serviço neste setor concentra 66% do total de população empregada, por atividade económica. No entanto, começa a verificar-se uma perda de importância deste setor, traduzindo as dificuldades sentidas pelo mesmo para fazer face à concorrência, oriunda das grandes superfícies comerciais que, embora sem grande expressão no concelho, marcam presença em centros urbanos de concelhos próximos, nomeadamente em Vila Real.

Santa Marta de Penaguião, apresenta, portanto, uma dinâmica empresarial fortemente influenciada pelo exercício de atividades económicas relacionadas com a vitivinicultura. A sua importância é notória pelo desempenho verificado no setor primário, no entanto, nota-se, com o passar dos anos, um crescimento da importância do comércio e serviços existentes no concelho.

Como tal, importa salientar que o comércio de proximidade e mais tradicional mantém alguma importância nas dinâmicas da economia de base local.



Fonte: INE (2020)

Principais dinâmicas do território

Turismo

Sendo o turismo a maior atividade exportadora do País, realidade que se adequa também a nível concelho, este é um setor de atividade em crescente afirmação em Santa Marta de Penaguião.

Ao longo, essencialmente, dos últimos três anos tem vindo a assistir-se ao reforço da capacidade dos alojamentos turísticos no concelho, contemplando atualmente 96 camas ao dispor do setor de turismo. Esta dinâmica reflete o crescimento da procura turística pelo território (maioria de turistas nacionais – 67%), o que, consequentemente, se traduz num aumento do número de dormidas e de hóspedes nos estabelecimentos turísticos de Santa Marta de Penaguião.

Apesar de ter um peso ainda relativamente baixo nos postos de trabalho existentes no concelho, o turismo, inserido na dinâmica territorial como um todo, tem contribuído para beneficiar economicamente a realidade local do concelho, sobretudo quando falamos de enoturismo ou outros produtos turísticos existentes, que afirmam e consolidam a identidade do concelho.

Contudo, esta realidade, quando associada ao crescimento do arrendamento de alojamentos locais de curta duração, apresenta um desafio às políticas de habitação do Município, pois a disponibilidade de fogos no mercado de arrendamento tem tendência a diminuir.

Oferta turística no concelho | 2017-2019

Fonte: INE



3 estabelecimentos

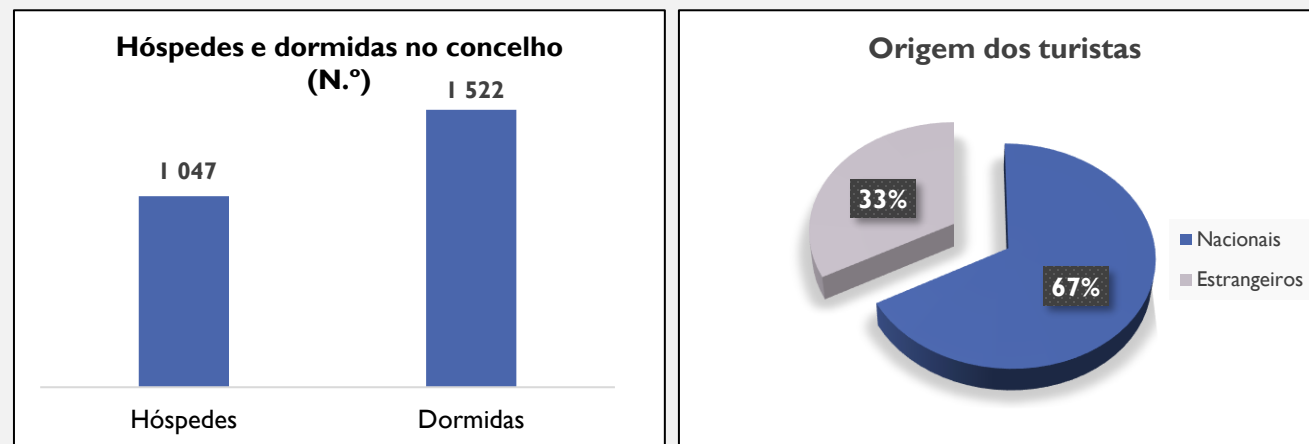


15 alojamentos locais



96 camas

Procura turística no concelho | 2018



Fonte: INE (2018)

Principais dinâmicas do território

Mercado de Trabalho

Segundo os dados estatísticos mais recentes, o desemprego no concelho apresenta uma tendência de aumento, tendência esta que acompanha o comportamento que se verifica na região do Douro.

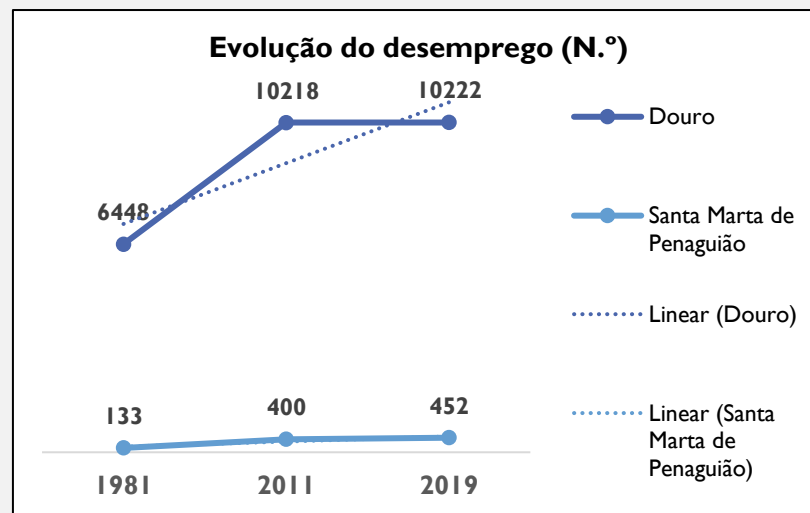
Em 2019, o concelho de Santa Marta de Penaguião apresentava 452 desempregados registados nos centros de emprego, onde a maioria (66%) eram desempregados de longa duração (indivíduos registados há um ou mais anos).

Apesar dos desempregados, que possuem o 3º ciclo e o ensino secundário, representarem 34%, note-se o número, ainda elevado (20%), de pessoas que apenas possuem o 1º ciclo de habilitações.

O desemprego mais qualificado, com nível de escolaridade superior, revela menor expressão no concelho de Santa Marta de Penaguião (12%), relativamente à região NUTIII Douro (15%).

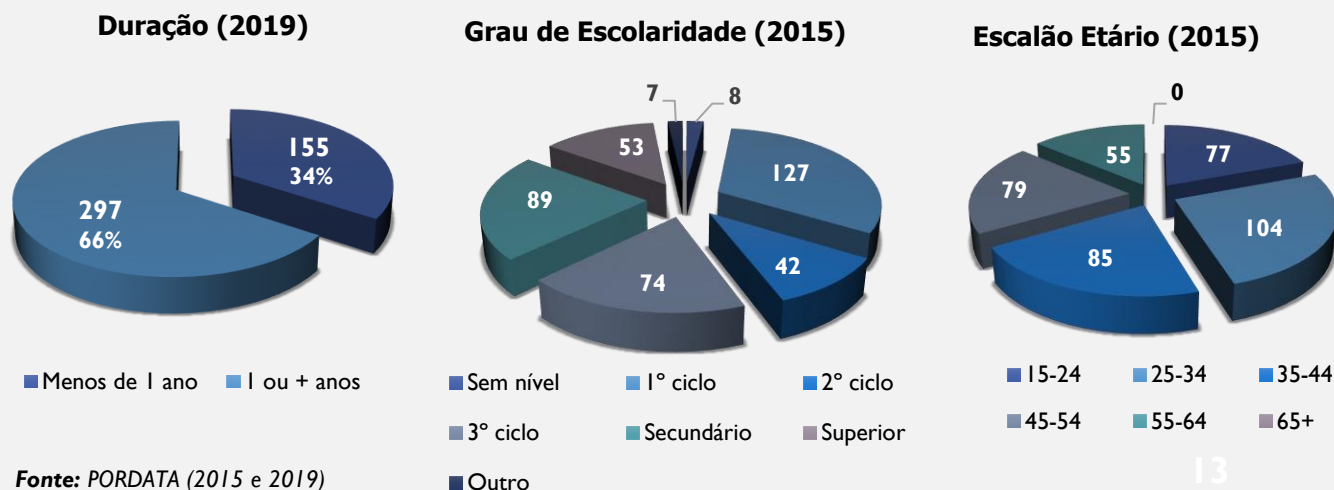
Com a análise dos dados, facilmente se percebe que as maiores dificuldades de empregabilidade evidenciam-se na população que se situa na faixa etária dos 25 aos 44 anos, representando 47% dos desempregados, ainda que a população dos 45 aos 54 anos apresente também algum peso nos dados.

Evolução do desemprego registado



Fonte: PORDATA (1981 | 2011 | 2019)

Perfil do desemprego registado (N.º) | 2015 e 2019



Fonte: PORDATA (2015 e 2019)

Principais dinâmicas do território

Apoios/Prestações Sociais

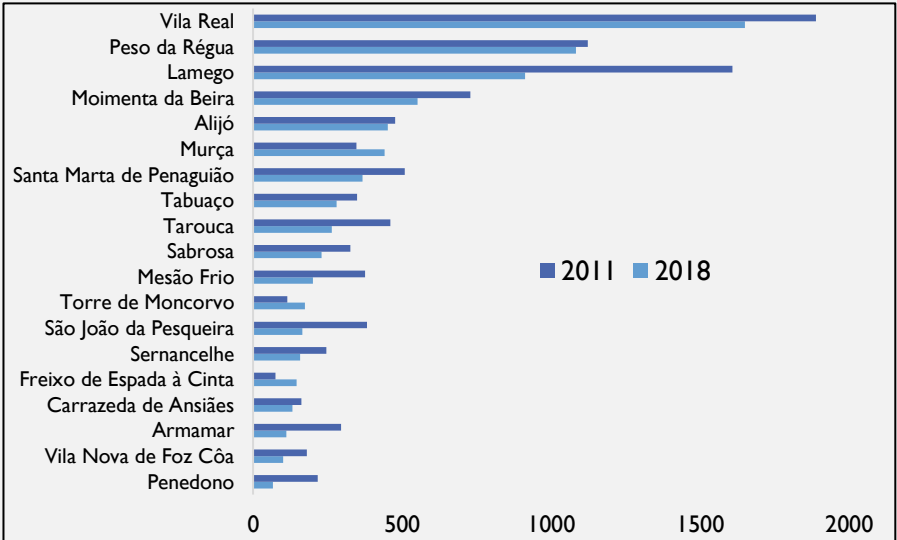
Apesar de a um nível geral existir um decréscimo de beneficiários de RSI entre 2011 e 2018, a realidade atual mostra-nos que tem havido um aumento das camadas da população dependentes de apoios e prestações sociais no concelho. Esta situação é motivada, fundamentalmente, pelas dificuldades sentidas ao nível de emprego, o que potencia vulnerabilidade económica às famílias, nomeadamente no que ao acesso à habitação diz respeito.

Santa Marta de Penaguião apresenta-se como o 7º concelho da região NUTIII Douro com um maior número de beneficiários de RSI (391 registados em 2019). Este valor corresponde a cerca de 6% da sua população residente, fortificando a perceção que se trata de um território com uma população tendencialmente mais vulnerável do ponto de vista económico, quando comparado com a região NUTIII Douro (4%), a região NUTII Norte (3%) e o País (3%).

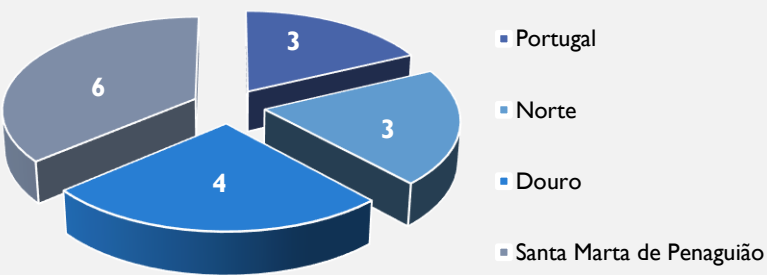
A elevada dependência de apoios e prestações sociais, por parte da população, o seu rendimento per capita e o baixo dinamismo na oferta de emprego colocam sérios desafios aos agentes e decisores locais para a implementação de uma política de habitação no concelho, por forma a criar oferta de habitação que seja conciliável com os rendimentos das famílias.

A dissolução dos Programas SOLARH e PCHI deixaram uma lacuna em termos de resposta pública às más condições de habitabilidade em que muitas famílias do concelho se encontram. No âmbito destes programas, o Município, em articulação com os parceiros locais, conseguiu apoiar 35 famílias carenciadas na reabilitação das suas habitações.

Total de beneficiários de RSI nos concelhos do Douro



Beneficiários de RSI em % da pop. residente



Fonte: III/MTSSS, Estatísticas da Segurança Social



02

Diagnóstico Prospetivo

Famílias e alojamentos

Desde 2013, com as alterações introduzidas pela reforma administrativa, o concelho de Santa Marta de Penaguião passou a ser constituído por cinco freguesias (Fontes, Cumieira, Sever, Medrões e Alvações do Corgo) e duas uniões de freguesia, a U.F. de Louredo e Fornelos e a U. F. de Lobrigos (S. Miguel e S. João Batista) e Sanhoane.

Das freguesias do concelho de Santa Marta de Penaguião há algumas que se destacam pela sua dimensão territorial, nomeadamente Fontes, que tem uma superfície de 15,69 km2 e a União de Freguesias de Lobrigos (S. Miguel e S. João Batista) e Sanhoane, com 14,71 km2, correspondendo a 22,64% e 21,23% do total do território municipal, respetivamente.

No extremo oposto destacam-se duas freguesias pela dimensão territorial inferior a 6km2, Alvações do Corgo (4,35km2) e Medrões (5,15km2), correspondendo a 6,28% e 7,43% do total da superfície do concelho.

Com a análise dos dados censitários, verifica-se uma tendência para concentração populacional na U.F. de Lobrigos (S. Miguel e S. João Batista) e Sanhoane (sede do concelho). Este conjunto de antigas freguesias concentra quase metade da população do concelho (3010 habitantes) e reúne as principais funções urbanas e serviços municipais, tendo, por essa razão, resistido melhor ao despovoamento, transversal a todo o território, particularmente nas localidades mais rurais do concelho.

Principais dinâmicas demográficas (NUTIII, concelho, freguesias)

Território	Alojamentos Familiares	Famílias Clássicas
	2011 (Nº)	2011 (Nº)
Douro (NUTIII)	139953	78589
Santa Marta de Penaguião (Concelho)	4622	2777
Fontes	702	345
U.F. Louredo e Fornelos	505	266
Cumieira	687	420
Sever	507	282
Medrões	349	202
U.F. Lobrigos e Sanhoane	1552	1070
Alvações do Corgo	320	192

Fonte: INE – Censos (2011)

População, famílias e alojamentos

Perda populacional (despovoamento) no concelho é a tendência que se tem vindo a assistir, ao analisarmos as estimativas populacionais mais recentes.

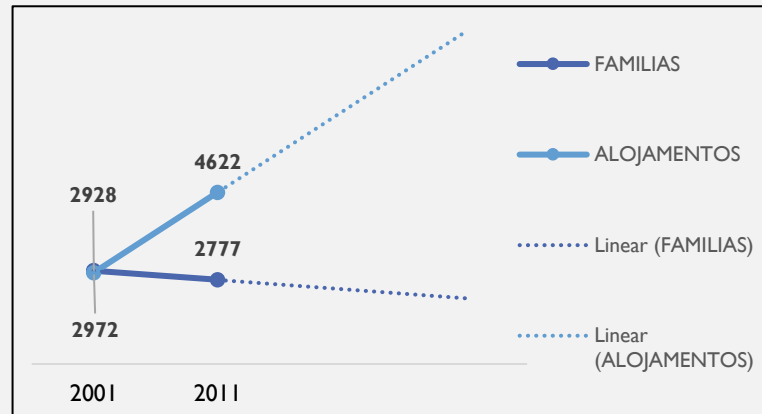
De acordo com a informação publicada pelo INE, Santa Marta de Penaguião terá perdido, de 2011 a 2019, cerca de 10% da sua população residente no concelho (675 habitantes), tendência que se verifica até à atualidade e que mais acentua a necessidade de uma estratégia concertada de atração e fixação de população, nomeadamente através de melhores condições habitacionais.

Os dados divulgam, ainda, um ritmo de crescimento dos alojamentos superior à taxa de crescimento dos núcleos familiares, esta última com tendência a diminuir. Em termos globais, entre 2001 e 2011, verifica-se um aumento do número de alojamentos familiares de 37%, enquanto que os núcleos familiares apresentam um decréscimo de 7%.

Ainda no período temporal supramencionado, e fazendo uma análise mais fragmentada, importa salientar que, na maioria das freguesias do concelho, a relação entre o crescimento dos alojamentos e das famílias é ainda mais realçada. Mesmo nas freguesias onde o número de famílias reduz de forma considerável, o número de alojamentos familiares aumenta.

Note-se, portanto, que, no ano de 2001, o concelho de Santa Marta de Penaguião vivenciava uma relação relativamente equitativa, no que a alojamentos por família diz respeito, em contrapartida de uma outra realidade, em 2011 e na atualidade, onde os fogos existentes superam o número de famílias.

Evolução das famílias e alojamentos no concelho



Fonte: INE-Censos 2001 e 2011



População, famílias e alojamentos

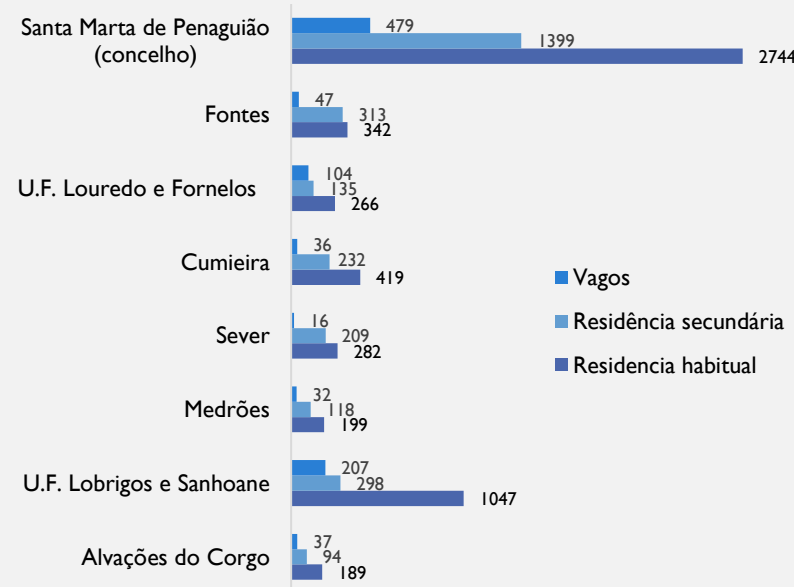
O desfasamento que se verifica entre os ritmos de evolução da população e dos alojamentos tem gerado, no concelho, uma dinâmica inclinada para a acumulação de fogos que não se encontram afetos a habitação para residência habitual.

O número apresentado de alojamentos vagos, ajuda a compreender, em parte, a dinâmica existente que reflete, sobretudo, os fenómenos de despovoamento não só da sede do concelho, mas também das áreas e freguesias mais rurais.

Por outro lado, o fenómeno da segunda habitação ou residência secundária tem uma expressão considerável em algumas freguesias do concelho, particularmente nas freguesias de Fontes (48%), Sever (41%) e Medrões (34%).

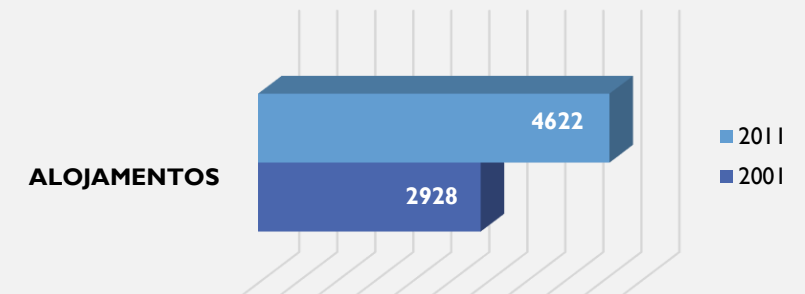
No seguimento, importa, ainda, salientar que, no concelho Santa Marta de Penaguião, no seu todo, o peso relativo de habitação de uso sazonal (30%) encontra-se em linha com os valores verificados na NUTIII Douro (32%), mas bastante superior ao observado na região NUTII Norte (18%) e no País (19%).

Alojamentos familiares, por forma de ocupação | 2011



Os alojamentos aumentaram 37% entre 2001 e 2011

Evolução do n.º de alojamentos familiares (2001-2011)



Fonte: INE- Recenseamento da População e Habitação Censos 2011

Dinâmica habitacional

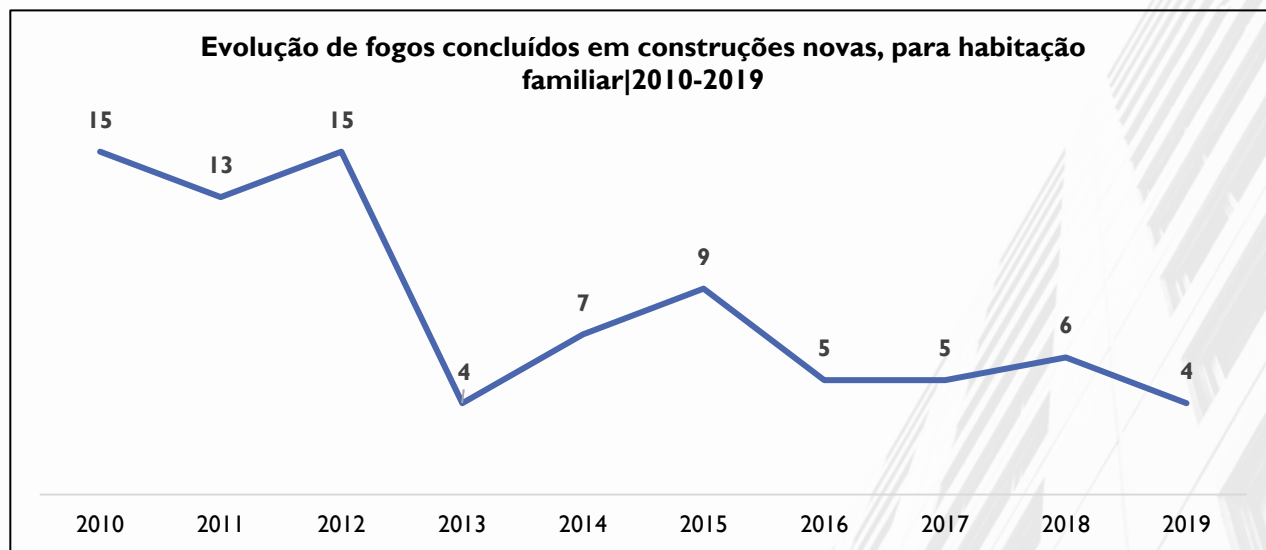
Com a leitura dos dados publicados pelo INE, para o período entre 2010 e 2019, sobre a evolução de obras concluídas para habitação familiar, verifica-se que a tendência de construções novas para o efeito supramencionado é de decréscimo, principalmente desde o ano de 2012.

Apesar de ter surgido uma ligeira subida entre 2013 e 2015, a tendência geral que

se verifica é de estagnação ou até mesmo diminuição. Esta realidade acaba por evoluir em paralelo com a dinâmica de produção habitacional observada tanto na NUTIII Douro, como na NUTII do Norte e no País.

Este comportamento observável pode ser justificado, pela conjuntura favorável que antes existia no setor da construção, mas

que, quando eclodiu com a crise económico-financeira, sentida sobretudo após 2015, acarretou efeitos e consequências particularmente severas para o setor da construção e do imobiliário, levando a que, efetivamente, o número de construções começasse a decrescer.



Fonte: INE (2010-2019)

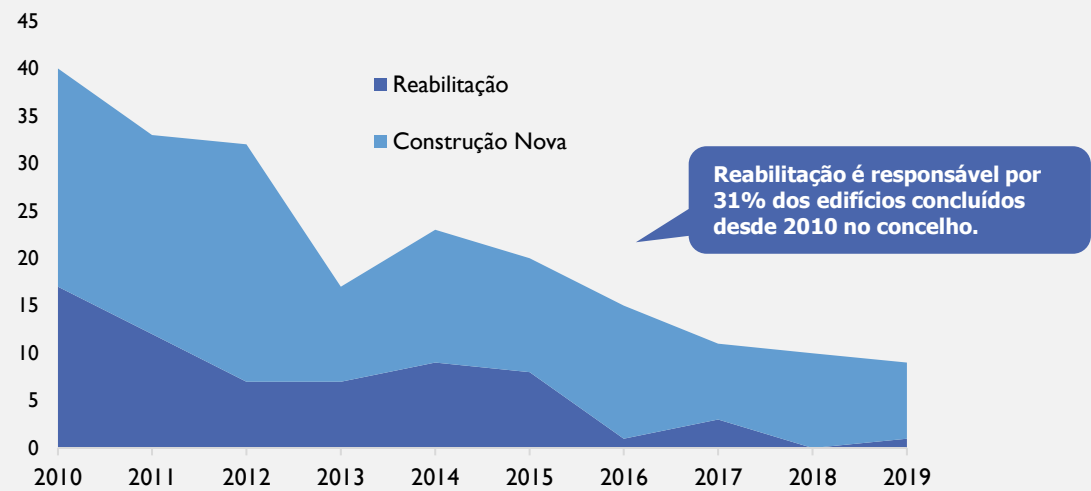
Dinâmica habitacional

A leitura das estatísticas mais recentes do INE, referentes a edifícios concluídos, possibilita constatar que a produção habitacional no concelho está, efetivamente, a sofrer um decréscimo ao longo dos anos, quer em termos de reabilitação, quer em construção nova de edifícios.

Da totalidade de edifícios concluídos, entre 2010 e 2019, mais de metade (69%) corresponde a construções novas. No entanto, apesar de ter um peso relativo inferior, a reabilitação urbana, tem tido um papel importante na dinâmica construtiva recente do concelho. As obras de ampliação, alteração ou reconstrução representam cerca de 31% do total de edifícios concluídos no concelho, valor idêntico e em consonância com o verificado na região do Douro (31%).

Importa, por último salientar que, em Santa Marta de Penaguião, o contributo da iniciativa privada em construções novas para habitação familiar é nula, sendo que os organismos públicos e outras instituições representam 57% das construções supramencionadas. Esta realidade ganha especial relevância se atendermos ao facto de, no contexto global do País, a promoção da habitação ser, muitas vezes fomentada por iniciativa privada.

Edifícios concluídos por tipo de obra | 2010-2019



	Município	NUTS III	NUTS II	Portugal	Peso do Município NUTS III (%)
Obras Licenciadas					
Nº de Edifícios	14	550	8 074	20 488	2,5
Taxa de variação (2018/2017) (%)	-44,0	0,7	11,4	16,9	-
Reabilitação	0	198	2 017	5 187	0,0
Construções novas	14	352	6 057	15 301	4,0
para habitação familiar	6	232	4 558	11 456	2,6
Fogos	6	327	8 747	20 205	1,8
Obras Concluídas					
Nº de Edifícios	12	438	5 369	13 483	2,7
Taxa de variação (2018/2017) (%)	-33,3	31,9	20,8	19,0	-
Reabilitação	0	164	1 420	3 554	0,0
Construções novas	12	274	3 949	9 929	4,4
para habitação familiar	7	190	2 929	7 309	3,7
Fogos	7	265	4 624	11 820	2,6

Fonte: INE - Estatísticas de obras concluídas (2019)

Condições habitacionais

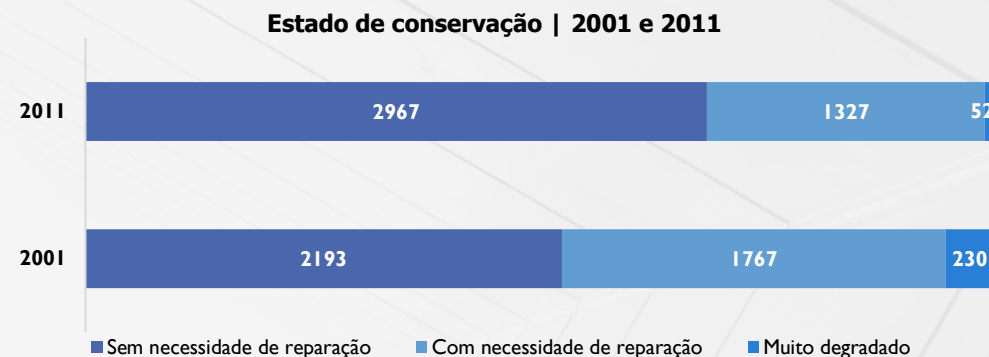
Após a análise dos dados publicados pelo INE, entre 2001 e 2011, o concelho assistiu a uma melhoria global das condições de habitabilidade do edificado. Nas últimas décadas, evidencia-se uma tendência geral para uma pequena melhoria do estado conservação do parque habitacional.

No seguimento, importa salientar que em 2011, 68% dos edifícios não necessitavam de reparações, o que representa uma melhoria de cerca de 16%, face a 2001. Contudo, e apesar das melhorias que se verificaram, é notória a necessidade que ainda existe ao nível de reabilitações específicas a que urge encontrar uma resposta.

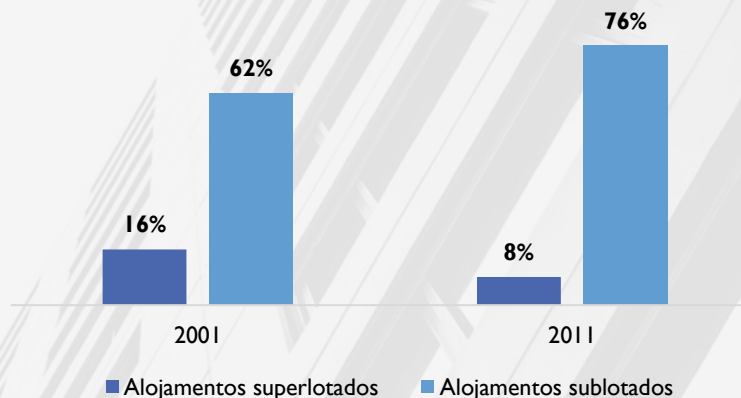
De acordo com os dados referentes a 2011, cerca de 31% do edificado do concelho precisava de pequenas ou médias reparações e 2% necessitavam de grandes reparações ou encontravam-se muito degradados (-4 % relativamente a 2001).

É igualmente relevante salientar a diminuição que se verificou na proporção de alojamentos superlotados. Note-se que em 2001, a sobrelotação abrangia cerca de 16% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual e em 2011 representava 8% do total de alojamentos, existindo portanto um decréscimo de 50% no período de uma década.

Apesar de se verificar uma evolução positiva, no que aos alojamentos superlotados diz respeito, o mesmo não acontece na sublotação. No mesmo período de tempo, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual registaram um aumento de 14%, abrangendo cerca de 76% do total dos alojamentos, em 2011.



Lotação dos alojamentos familiares | 2001 e 2011



Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos 2001 e 2011

Mercado imobiliário - aquisição

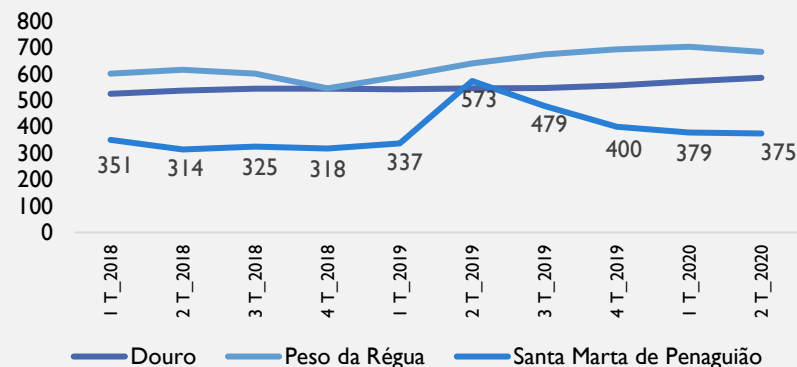
Tal como podemos observar pelo gráfico da evolução do valor mediano das vendas, elencado à direita (superior), o mercado de vendas em Santa Marta de Penaguião apresenta um comportamento instável (durante o ano de 2019) e com valores, por m², abaixo dos existentes na NUTIII Douro e no seu concelho limítrofe, Peso da Régua.

No concelho de Santa Marta de Penaguião, os preços do mercado imobiliário, praticados na aquisição, expressos em valor mediano de vendas (€/m²), subiram 6,4%, desde 2018.

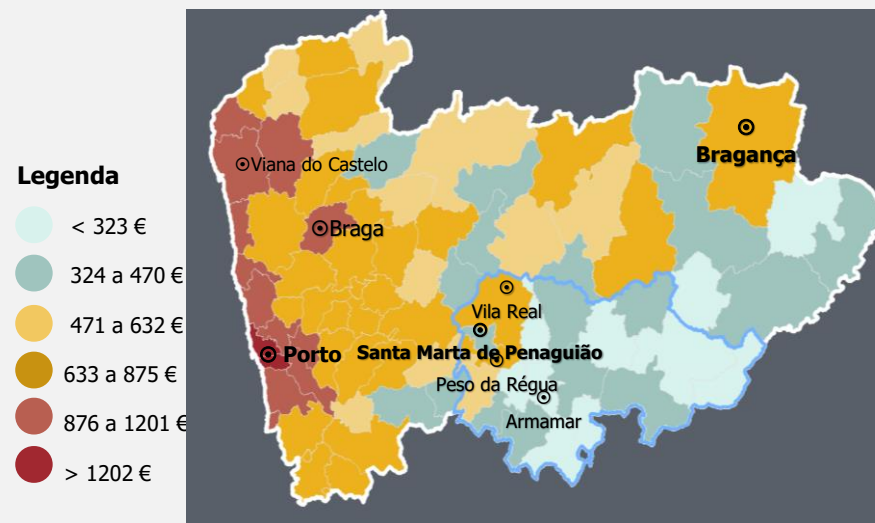
Com exceção do ano 2019, estes preços medianos, que incluem aquisições de moradias, apartamentos novos e outros já existentes, apresentam uma trajetória estável, com pequenas subidas de valor desde 2018 até 2020.

Em 2019, o concelho atingiu o seu pico do valor mediano das habitações adquiridas, tendo-se vindo a verificar uma descida dos mesmos, que em 2020 registava 375€/m².

Evolução do valor mediano das vendas na NUTIII Douro e concelhos de Santa Marta de Penaguião e de Peso da Régua (€/m²)



Valor mediano das vendas contratos de compra e venda | 4T 2019



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

Mercado imobiliário - arrendamento

Ao analisarmos a dinâmica do mercado imobiliário, ao nível de arrendamento, facilmente se percebe que tem havido uma ligeira subida deste, no concelho de Santa Marta de Penaguião, no período entre 2001 e 2011 (crescimento absoluto de 56 alojamentos arrendados, face a 2001).

Numa outra linha de tendência importa, ainda, evidenciar o decréscimo de alojamentos familiares, em regime de propriedade própria (diminuição absoluta de 401 alojamentos face a 2001).

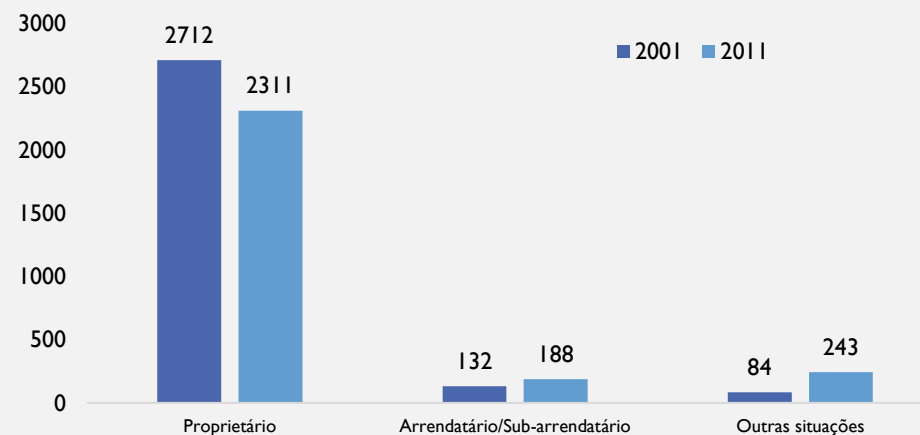
No seguimento, fruto também do crescimento do turismo no território, o alojamento local tem vindo a ganhar preponderância nas dinâmicas imobiliárias de Santa Marta de Penaguião.

Com base nos dados recolhidos no Registo Nacional de Turismo, entre 2016 e 2020, foram registados cerca de 12 estabelecimentos, a acrescentar aos 3 que já existiam desde 2010, perfazendo um total de 15 imóveis para efeitos de alojamento local no concelho. No entanto, segundo dados recolhidos junto do Município, dos 15 imóveis, encontram-se, atualmente, abertos 13 alojamentos locais.

A esmagadora maioria (90%) da oferta de alojamento local no concelho corresponde a apartamentos e moradias que, consequente e inevitavelmente afastam a hipótese de poder ser uma solução de alojamento permanente.

Tal como outros fenómenos, também este pode originar desequilíbrios entre a procura e oferta de habitação concelho, provocando tendências inflacionárias nos preços das habitações para arrendar.

Número, proporção e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade
Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos 2001-2011



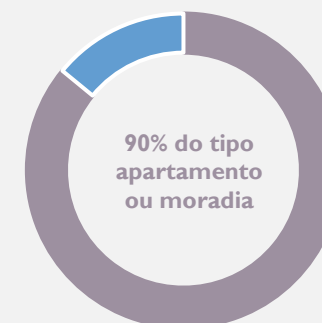
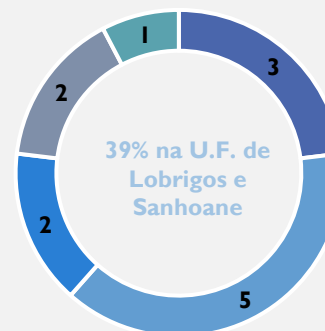
Alojamento local no concelho de Santa Marta de Penaguião



13 alojamentos locais ativos no concelho, em 2020

Fonte: Município de Santa Marta de Penaguião

- Fontes
- U.F. Lobrigos e Sanhoane
- Sever
- Medrões
- Cumieira



Mercado imobiliário - arrendamento

Tendo como referência os dados obtidos dos Censos 2011, podemos observar um retrato concelhio, que nos exhibe um mercado de arrendamento marcado por dois momentos distintos e que foram os mais marcantes ao nível de alteração dos escalões de encargos com as rendas.

Num primeiro momento, anterior a 1990, os alojamentos arrendados caracterizavam-se por terem rendas baixas, com uma grande maioria abaixo dos 50€. Muitas destas situações correspondem a imóveis de habitação social e gestão municipal, usufruídos por uma população mais vulnerável e carenciada do ponto de vista económico e, na sua maioria, de uma faixa etária mais avançada.

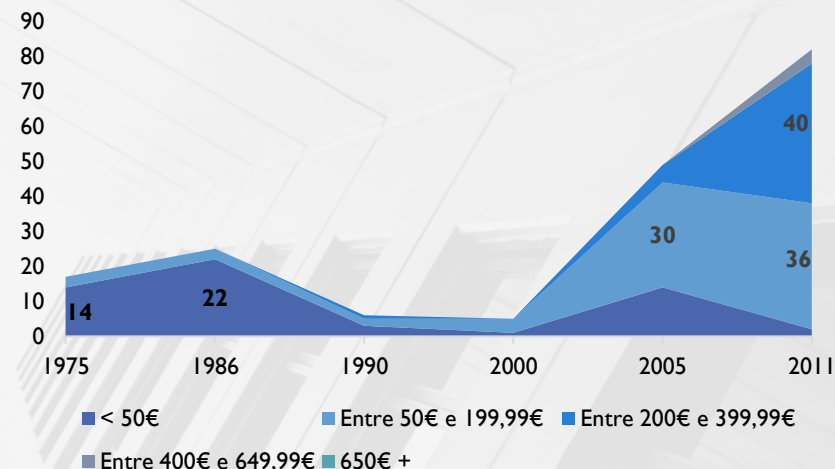
Num segundo momento, após 2005, os contratos celebrados demonstram uma realidade distinta, assistindo-se a um aumento do valor das rendas no mercado de alojamentos, ficando a esmagadora maioria entre os

escalões de 50€ a 199,99€ e o escalão dos 200€ aos 399,99€ (93% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual).

O concelho de Santa Marta de Penaguião apresenta um valor baixo no que se refere a contratos efetuados, comparativamente com os Municípios vizinhos, em particular Peso da Régua e Vila Real.

Por último, importa salientar que o mercado imobiliário de arrendamento do concelho alcança apenas 2% dos contratos de arrendamento celebrados na NUTIII Douro. Estes constrangimentos prendem-se, nomeadamente, com a insuficiência de habitações para arrendar e, como consequência de tal realidade, os preços do mercado de arrendamento acarretam taxas de esforço muito elevadas e incomportáveis para a maioria dos agregados familiares.

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



Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos (2011)

Caraterização da habitação social

No concelho de Santa Marta de Penaguião existem nove núcleos habitacionais que albergam uma população mais vulnerável e fragilizada, do ponto de vista socioeconómico.

Do conjunto de núcleos habitacionais existentes são sete os que vão integrar esta ELH.

Caraterização dos Núcleos Habitacionais propriedade da Câmara Municipal

No âmbito dos trabalhos do Plano Intercalar de Fomento (1965/67), foram identificadas as falhas em matéria habitacional pública, sendo lançado o embrião do que viria a ser consubstanciado no III Plano de Fomento (1968-1973).

Neste âmbito, surgiu a necessidade de ser encarado o problema da instalação da população, previsivelmente de origens modestas, que acorreria a estes novos pólos de oferta de trabalho, o que exigiria a disponibilização de espaços habitacionais em regime social, pois os de mercado livre não lhes seriam facilmente acessíveis, sendo assim criado o Fundo de Fomento da Habitação (FFH).

Após o 25 de abril de 1974 e com as grandes mudanças registadas no panorama nacional, o FFH sofreu várias vicissitudes e acolheu a execução de programas e medidas políticas muito diversificadas, com resultados muito positivos nos casos dos empréstimos às câmaras, cooperativas de habitação e PRID.

Os governos procederam, a partir de 1982, à transferência para os Municípios das competências da promoção habitacional do setor público, o que levou à extinção jurídica do FFH.

Núcleo 1 – Bairro do Cruzeiro

O Bairro do Cruzeiro, que teve origem no do Fundo do Fomento de Habitação, foi construído em 1984, localiza-se na rua do Alto e é constituído por um total de 30 fogos, sendo 9 fogos T2, 5 fogos T3 e 3 fogos T4.

Ao nível de materiais de construção salientam-se as paredes exteriores duplas de alvenaria de tijolo vazado de 30x20x15 e 30x20x7 assentes ao cutelo, com caixa-de-ar de 0.05m, sendo o pano mais delegado o exterior; a caixa-de-ar é totalmente preenchida com placas de poliestireno expandido de alta densidade; as paredes interiores são em alvenaria de tijolo vazado de 30x20x7; o revestimento das paredes exteriores em reboco hidrófugo e das paredes interiores e tetos em reboco areado fino; o revestimento dos pavimentos interiores das cozinhas e Wc é em mosaico hidráulico nos restantes compartimentos em parquet e soalho; a caixilharia prevista em projeto em madeira, foi substituída por PVC devido ao avançado estado de degradação, bem como pelo melhoramento de características térmicas; as portas de entrada dos fogos em madeira; a pintura exterior em tinta texturada e a interior em tinta plástica; e a cobertura é em telha de cimento preta.

Atualmente, 17 moradores adquiriram os fogos e são proprietários dos mesmos, deixando estes de fazer parte de habitação social, propriedade do Município.

Núcleo 2 – Bairro Branco (F.F.H.)

Tal como o Bairro do Cruzeiro, também o Bairro de Santa Marta, conhecido como “Bairro Branco”, foi construído em 1984 e teve origem no Fundo de Fomento da Habitação (FFH). Localiza-se na Avenida 25 de Abril e é constituído por um total de 31 fogos sendo 4 fogos T2, 23 fogos T3 e

4 fogos T4.

Quanto ao tipo de construção foi usado o mesmo tipo de material de construção que no Bairro do Cruzeiro, tanto em partes interiores como nas exteriores.

Atualmente, 25 moradores adquiriram os fogos e são proprietários dos mesmos, deixando estes de fazer parte de habitação social, propriedade do Município.

Núcleo 3 – Bairro Padre Mendes

O Bairro Padre Mendes, construído por intermédio do Clero, para que fosse possível alojar as famílias mais pobres e carenciadas da região, encontrava-se sob a alçada da respetiva junta de freguesia e passou, recentemente, para propriedade e gestão da Câmara Municipal.

Localiza-se na freguesia de Medrões, na rua do campo da bola e tem um sistema construtivo muito básico e rudimentar. É constituído por 12 fogos de R/C de habitação, tipologia T2.

No que respeita a materiais de construção evidenciam-se as paredes exteriores simples de alvenaria de tijolo vazado de 30x20x15, assentes ao cutelo desprovidos de caixa-de-ar e as interiores em diferentes tipos de alvenaria de tijolo vazado, em tijolo 30x20x7 rebocado e em tijolo 30x20x11 rebocado, ambas revestidas a reboco; os pavimentos interiores em cimento afagado e mosaico cerâmico; as portas de entrada e caixilharia são em madeira e alumínio; e a cobertura em telha cerâmica.

Caraterização da habitação social

Núcleo 4 – Bairro dos Retornados

O conhecido Bairro dos Retornados, construído em 1975 para alojar pessoas que residiam em Angola, Moçambique, Guiné, Timor e Cabo-Verde e que em função da própria fuga foram caracterizados como “retornados”, encontrava-se sob a alçada da respetiva junta de freguesia e passou, recentemente, para propriedade e gestão da Câmara Municipal.

Localiza-se na freguesia de Medrões, na estrada municipal M603 e é constituído por cinco fogos de R/C de habitação, com duas tipologias, T1 (1 fogo) e T2 (4 fogos).

No que respeita ao tipo de construção salientam-se as paredes exteriores, simples de alvenaria de tijolo vazado de 30x20x15 assentes ao cutelo desprovidos de caixa-de-ar, sendo um deles constituído por fachadas de madeira e paredes interiores, com mesmo tipo de material (diferentes dimensões) e ambas revestidas com reboco; as portas de entrada e caixilharia são em madeira e alumínio; e a cobertura em chapa metálica.

Núcleo 5 – Escola de Sanhoane

Trata-se de um imóvel, de património municipal, que funcionava como a antiga escola de Sanhoane, na antiga freguesia de Sanhoane e em abril de 2012 foi reconvertido em habitação social, onde se encontram realojadas quatro famílias.

O imóvel em questão deu origem a dois fogos, de tipologia

T1 (pensados para alojar idosos, indivíduos isolados ou casais sem filhos) e outros dois T2 (para núcleos familiares com três a quatro elementos).

Núcleo 6 – Escola do Concieiro

Trata-se de um imóvel, de património municipal, que funcionava como uma antiga escola básica de Concieiro, na freguesia de Sever, e em outubro de 2015 foi reconvertido em habitação social, onde se encontram alojadas três famílias, com regime de renda apoiada.

Deste imóvel originaram três fogos de tipologia T2, que realojam famílias em situação de vulnerabilidade e carência económica.

Núcleo 7 – Escola de Paredes de Arcã

Trata-se de um imóvel, de património municipal, que funcionava como a antiga escola de Paredes de Arcã, na freguesia de Sever, e em fevereiro de 2012 foi reconvertido em habitação social, onde se encontram realojadas quatro famílias, com regime de renda apoiada.

O imóvel em questão deu origem a dois fogos, de tipologia T1 (pensados para alojar idosos, indivíduos isolados ou casais sem filhos) e outros dois T2 (para núcleos familiares com três a quatro elementos).

Caraterização da habitação Social



89 Fogos em Bairros e Locais de Habitação Social



Designação do Núcleo	Fogos totais	Em habitação social	Adquiridos por moradores	Fogos vagos	T0	T1	T2	T3	T4
Bairro do Cruzeiro	30	13	17	0	0	0	12	12	6
Bairro Branco (F.F.H.)	31	6	25	1	0	0	4	23	4
Bairro Padre Mendes	12	12	0	2	0	0	12	0	0
Bairro dos Retornados	5	5	0	1	0	1	4	0	0
Escola de Concieiro	3	3	0	0	0	0	3	0	0
Escola de Paredes de Arcã	4	4	0	1	0	2	2	0	0
Escola de Sanhoane	4	4	0	0	0	2	2	0	0
TOTAL	89	47	42	5					

Pedidos de habitação social | Apoio habitacional para reabilitação de casas próprias

A realidade habitacional do concelho mostra-nos que, por diversos fenómenos, sejam eles de indisponibilidade de vagas, ou condições precárias de habitabilidade, verificadas em alguns núcleos, a habitação social torna-se insuficiente para fazer face e dar resposta aos pedidos de apoio habitacional que chegam aos serviços municipais.

Até à data, existem 130 pedidos de apoio habitacional ativos no concelho (30 pedidos de habitação social e 100 pedidos de apoio para reabilitação de casas próprias), maioritariamente de agregados familiares residentes na sede de concelho (54), nomeadamente na antiga freguesia de Lobrigos (51). Estes pedidos correspondem não só a pedidos de habitação social, que existem nos serviços do Município, mas também a proprietários que pretendem reabilitar as suas casas e não reúnem condições económicas para o fazer.

De uma forma transversal, estes agregados ostentam um quadro de vulnerabilidade económico-social, caracterizado por precariedade, com rendimentos muito baixos.

Ressalva-se o considerável número de agregados, em precariedade, que reportaram dificuldades em suportar o custo das suas rendas, procurando, da parte do Município, uma solução de realojamento em habitação social.

Por último, importa evidenciar o número significativo de agregados que vive em habitações próprias e permanentes, procurando apoio para a reabilitação das suas casas.



30 agregados com pedidos de habitação social ativos.

100 pedidos de apoio habitacional, para reabilitação de casas próprias, em núcleos dispersos.

Freguesia	Situação perante habitação	Condição indigna	N.º de agregados	N.º de elementos
Fontes	Habitação cedida	Precariedade	2	5
	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	25	75
U.F. Louredo e Fornelos	Habitação cedida	Precariedade	1	2
	Habitação própria	Precariedade	1	4
Cumieira	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	10	22
Sever	Habitação cedida	Precariedade	2	2
	Habitação própria	Precariedade	12	23
Medrões	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	7	13
	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	1	1
U.F. Lobrigos e Sanhoane	Habitação arrendada	Precariedade	17	46
	Habitação cedida	Precariedade	8	17
	Habitação própria	Precariedade	12	31
	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	17	27
Alvações do Corgo	Habitação própria	Precariedade	11	25
	Habitação própria	Insalubridade e Insegurança	4	11
TOTAIS			130	304

Quadro resumo das carências habitacionais

Por forma a ser encontrada e implementada uma resposta coerente e efetiva para as carências habitacionais que ainda persistem no concelho, e perante a realidade atual, urge instituir um reforço dos meios e recursos municipais, numa lógica de envolvimento alargado dos diferentes atores locais.

Considerando os diversos contextos urbanos, sociais, económicos e familiares dos agregados, bem como a sua situação face à habitação em que residem

(habitação própria, cedida ou arrendada), foi realizada uma abordagem assente nas possibilidades criadas pelas soluções do programa 1º Direito e das carências habitacionais que resultam do diagnóstico.

Sem subvalorizar as carências decursivas de falhas existentes no mercado, o quadro resumo abaixo apresentado centra-se, sobretudo, nas carências habitacionais graves e assenta em dois domínios de intervenção elementares:

- Agregados que vivem em condições indignas, alojados em núcleos de habitação social localizados;
- Agregados a viver em condições indignas, sem apoio habitacional e residentes em habitação dispersa no concelho.

Quantificação das Carências Habitacionais	Elegibilidade no programa 1º Direito	Soluções habitacionais a implementar	Promotores
 A viver em núcleos de habitação social (89 agregados)	89 Insalubridade e Insegurança	89 Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	47 Município de Santa Marta de Penaguião 42 Moradores proprietários
 A viver em núcleos dispersos (130 agregados privados)	64 Insalubridade e Insegurança 66 Pecariedade	100 Reabilitação de frações habitacionais 21 Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais 7 Reabilitação de frações ou prédios degradados do município 2 Realojar em fogos do município	100 Moradores proprietários 21 Município de Santa Marta de Penaguião 7 Município de Santa Marta de Penaguião 2 Município de Santa Marta de Penaguião

Análise SWOT

FORÇAS

Elevado valor paisagístico, histórico e cultural absolutamente marcado pela sua condição geográfica e histórica, orografia intensa e integração na Região Demarcada do Douro;

Bons acessos e bons níveis de conectividade à escala regional;

Presença de infraestruturas e equipamentos de interesse e utilização local e regional, tais como o pavilhão multiusos, piscinas municipais, adega Caves Santa Marta, CRL;

Sucesso de programas de apoio à habitação e SOLARH e PCHI.

OPORTUNIDADES

Crescente afirmação do turismo aliado a uma dinâmica vitivinícola, fenómenos benéficos para a promoção do território e consequente fixação e atração populacional;

Promoção da reabilitação do edificado com a entrada em vigor da NGPH, que prevê um conjunto de instrumentos para garantir o acesso a uma habitação adequada;

Existência de linhas de financiamento para a reabilitação urbana e investimentos e na eficiência energética, incluindo programas comunitários.

FRAQUEZAS

Reabilitação do edificado ainda insuficiente;

Existência de parque habitacional envelhecido e degradado, com necessidade de reabilitação, principalmente os bairros sociais;

Envelhecimento populacional cada vez mais evidente e com tendência a piorar;

Diminuição de fogos concluídos, em construções novas para habitação familiar, consequência, da crise económico-financeira, sentida, sobretudo após 2015;

Mercado de arrendamento pouco competitivo face à opção de aquisição e com escalões de renda elevados face ao poder económico das famílias.

AMEAÇAS

Dificuldades económicas derivadas à pandemia COVID-19;

Tendência de despovoamento populacional do interior e dos territórios de baixa densidade;

Perda de competitividade territorial face a outros núcleos urbanos próximos com custos de construção mais competitivos e mercados de arrendamento mais dinâmicos;

Alterações significativas nas condições climáticas.



03

Estratégia de Intervenção

Estratégia de Intervenção

Visão | Horizonte 2024

Com o diagnóstico elaborado foi possível traçar um quadro prospetivo de forças, fraquezas, ameaças e oportunidades, que contempla os principais desafios colocados à implementação de políticas, não só, de coesão territorial, mas também económicas e sociais, no concelho.

São evidentes os desequilíbrios e disparidades territoriais, nomeadamente nos planos demográfico e económico. Estes fatores espelham, não só, a diversidade e expressão territorial das carências habitacionais do concelho, mas também a tendência de envelhecimento e despovoamento, que se vive em Santa Marta de Penaguião. Esta tendência, torna-se, portanto, num dos principais vetores da desqualificação do edificado e é consequência, muitas vezes, da realidade de reprodução geracional da pobreza e da exclusão e isolamento social.

Ao longo dos anos, a deterioração física e funcional tem vindo a afetar grande parte dos imóveis de habitação social do concelho, fator que, evidentemente, dificulta a integração social e de cidadania das comunidades que possam residir nestes fogos.

Para além da realidade supramencionada, os desafios habitacionais no concelho estendem-se, de igual forma, a agregados detentores de rendimentos intermédios, mas que cada vez mais sentem dificuldades em encontrar, no mercado, uma habitação adequada e coerente com o seu orçamento familiar.

Fatores como a escassez de habitação para arrendar a preços acessíveis e as dificuldades sentidas em conseguir boas condições de financiamento para a compra de casa, traçam a realidade que se vive, atualmente, no concelho e que tem deixado cada vez mais famílias em situação de inacessibilidade habitacional, nomeadamente os mais jovens.

Apesar do crescimento dos alojamentos vagos no concelho, fruto do despovoamento que se faz sentir, são ainda muitos os bloqueios e opressões, por parte dos proprietários dos imóveis, em implementar iniciativas de reabilitação dos imóveis, dinamizando políticas de apoio ao arrendamento para que possa haver uma utilização eficiente do edificado existente.

No fundo, existe ainda uma lacuna a preencher relativamente a uma mobilização dos proprietários, por forma a erradicar um cenário de degradação e desvalorização do parque habitacional que, consequentemente, leva à perda de atratividade territorial e à não fixação de população.

**Viver Santa Marta de Penaguião
2024 - Um concelho com
habitação condigna e acessível
para todos.**

Tendo como ponto de partida este quadro global de oportunidades e desafios, importa, portanto, implementar uma estratégia e política pública, de base local, que identifique a promoção da habitação como um pilar fundamental para a coesão territorial, social e económica de Santa Marta de Penaguião, procurando solucionar três desafios principais:

Desafio 1 | Responder às carências habitacionais das famílias vulneráveis e mais desfavorecidas;

Desafio 2 | Erradicar falhas no mercado que levam à inacessibilidade habitacional;

Desafio 3 | Fomentar o investimento privado na reabilitação do edificado.

Com o horizonte em 2024, os desafios que se colocam e a visão que se projeta têm como referência as políticas constantes da NGPH no que à habitação condigna diz respeito, em prol de uma melhoria global da qualidade de vida da população e de afirmação de Santa Marta de Penaguião como um concelho sustentável, competitivo, inovador e inclusivo.

Em suma, importa, ainda, elencar as principais linhas de atuação para a política de habitação de Santa Marta de Penaguião que se traduzem numa estratégia de intervenção apoiada em três objetivos estratégicos, que originam seis objetivos operacionais.

Estratégia de Intervenção

Objetivos estratégicos e operacionais

Viver Santa Marta de Penaguião 2024

— Um concelho com
habitação condigna e
acessível para todos



OE 1 | GARANTIR UMA RESPOSTA SOCIAL A FAMÍLIAS DESFAVORECIDAS E EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Objetivo operacional 1.1 | Reabilitar fogos de habitação social no concelho

Objetivo operacional 1.2 | Apoiar as famílias em condições indignas, que vivem em núcleos dispersos



OE 2 | PROMOVER A ATRATIVIDADE RESIDENCIAL DO CONCELHO DE SANTA MARTA DE PENAGUIÃO

Objetivo operacional 2.1 | Estimular e dinamizar o mercado de habitação

Objetivo operacional 2.2 | Impulsionar a reabilitação urbana



OE 3 | PROMOVER UM MODELO DE GESTÃO HABITACIONAL PARTICIPADO

Objetivo operacional 3.1 | Capacitar os agentes locais para promoção de soluções habitacionais

Objetivo operacional 3.2 | Acompanhar e avaliar a ELH

Estratégia de Intervenção



OE 1

Garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional

Objetivo operacional 1.1 | Reabilitar fogos de habitação social no concelho

Objetivo operacional 1.2 | Apoiar as famílias em condições indignas que vivem em núcleos dispersos

O primeiro objetivo estratégico transpõe a necessidade de fortalecer as soluções a encontrar para os agregados mais vulneráveis do concelho e que se encontram em condições de habitação indigna.

Objetivo operacional 1.1 | Reabilitar fogos de habitação social no concelho.

A maioria das famílias, que vive em condições indignas, reside na habitação social do concelho, como tal urge a necessidade imediata de intervenção por parte do Município.

O Município, consciente da importância de uma habitação condigna para fazer face a grande parte das problemáticas económico-sociais e garantir qualidade de vida à população, reconhece a importância de uma intervenção, pública, que possa fazer face precariedade existente, que caracteriza as famílias alojadas nestes fogos.

Relativamente à reabilitação do parque habitacional, privilegia-se uma intervenção ao nível das suas frações e, em alguns casos, de reabilitação integral do edificado, espaços públicos envolventes e equipamentos complementares. Como tal, será a habitação social, propriedade do Município a primeira a ser alvo de intervenção, apoiando, simultaneamente os agregados titulares de fogos localizados nestes núcleos.

Objetivo operacional 1.2 | Apoiar as famílias em condições indignas que vivem em núcleos dispersos.

Este objetivo traduz a necessidade de estender o universo de agregados a apoiar, programando uma solução habitacional que dê resposta aos pedidos de habitação existentes nos serviços

municipais de ação social.

Devido à pouca oferta de fogos vagos em regime de habitação social (renda apoiada) a resposta municipal, para os pedidos de habitação, que deram entradas nos serviços municipais, assentará numa conjugação de ações dirigidas não só à construção de novos fogos, mas também à reabilitação de imóveis propriedade do Município.

Importa, ainda, evidenciar que o Município prestará apoio técnico, à realização de candidaturas individualizadas, a todos agregados habitacionais com habitação própria e que manifestem disponibilidade para melhorar as condições de habitabilidade das suas casas.

Estratégia de Intervenção



OE 2

Promover a atratividade residencial do concelho de Santa Marta de Penaguião

Objetivo operacional 2.1 | Estimular e dinamizar o mercado de habitação

Objetivo operacional 2.2 | Impulsionar a reabilitação urbana

O segundo objetivo estratégico recai sobre dois pilares de intervenção essenciais: o mercado de habitação e a reabilitação urbana.

Objetivo operacional 2.1 | Estimular e dinamizar o mercado de habitação.

Perante a realidade atual das famílias, ao nível económico-social, nomeadamente no plano do emprego, urge a necessidade de se apostar num mercado habitacional flexível e dinâmico para que se possa tornar num pilar fundamental de atração e fixação de população para o concelho.

Possuindo um papel fundamental de mediador e dinamizador do mercado habitacional, cabe ao Município criar as condições necessárias e favoráveis à colocação do edificado excedente (fogos vagos e/ou devolutos) no mercado de arrendamento, a preços comportáveis e coerentes com as possibilidades financeiras dos agregados familiares de Santa Marta de Penaguião. Como forma assertiva de o fazer proporcionar-se-á uma relação próxima, de apoio técnico e informando, não só os proprietários e promotores imobiliários, mas também a população, dos programas existentes de apoio ao arrendamento, tais como o Programa Arrendamento Acessível, o Reabilitar para Arrendar, o Porta 65, entre outros, que possam vir a existir.

Para além do seu contributo supramencionado, o poder local terá, de igual forma, uma ação interventiva através da reabilitação de património municipal existente, por forma a tentar atenuar os bloqueios e constrangimentos que ainda existem no setor da habitação.

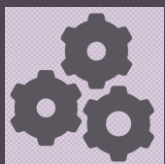
Objetivo operacional 2.2 | Impulsionar a reabilitação urbana.

A meta e resultados que se pretende atingir com este objetivo é fomentar a recuperação, conservação e manutenção do edificado privado, numa lógica de eficiência energética e sustentável, por forma a ser possível melhorar as condições de habitabilidade no concelho de Santa Marta de Penaguião.

Para tal, torna-se fundamentalmente necessário recorrer a programas de apoio à reabilitação, tal como o IFRRU 2020, que possam dinamizar os processos das ARU/ORU, estabelecendo, de igual forma, um quadro fiscal mais favorável ao investimento privado em reabilitação.

Perante uma realidade em que o parque habitacional do concelho é, na sua maioria, propriedade privada, torna-se ainda mais crucial que existam tanto benefícios fiscais como apoios financeiros à reabilitação dos espaços urbanos, nomeadamente aqueles se encontram degradados ou em estado considerado devoluto.

Estratégia de Intervenção



OE 3

Promover um Modelo de Gestão Habitacional Participado

Objetivo operacional 3.1 |

Capacitar os agentes locais para a promoção de soluções habitacionais

Objetivo operacional 3.2 |

Monitorizar e avaliar a implementação da ELH

A realidade que se vive, no concelho, ao nível das carências habitacionais, determina que seja imperativo haver um trabalho em rede e parceria de capacitação técnica e participação abrangente, coerente e flexível.

Como tal, a intervenção que se pretende atingir com a implementação deste objetivo estratégico é transversal e subdivide-se em dois objetivos operacionais principais.

Objetivo operacional 3.1 | Capacitar os agentes locais para a promoção de soluções habitacionais.

Numa lógica de estratégia do poder local, será implementada uma equipa de trabalho dotada de competências para prestar o devido apoio técnico às famílias e entidades que procuram os serviços municipais. Este apoio surge no âmbito da obtenção de apoios constantes da NGPH, ou benefícios fiscais e financeiros, municipais, para, no âmbito das ARU/ORU, incentivar a reabilitação do edificado.

A sua correta implementação tornar-se-á um pilar fundamental para apoiar, na realização de candidaturas, todas as pessoas que, atestam os requisitos de acesso ao programa 1º Direito, por forma a encontrarem uma solução habitacional, conforme o estipulado nos artigos 25º e 29º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, que regulamenta o programa supramencionado.

No seguimento, torna-se fulcral o papel do Município em assumir junto dos agentes locais uma postura pró-ativa, informando-os e divulgando os mecanismos de apoio existentes. Saliente-se as sessões participativas efetuadas com todos os presidentes de junta, como forma participada de poder encontrar soluções habitacionais para todo o concelho.

Objetivo operacional 3.2 | Acompanhar e avaliar a implementação da ELH.

Devido à sua tendência de instabilidade, a dinâmica habitacional do concelho de Santa Marta de Penaguião necessita que sejam encontradas formas contínuas e sistemáticas de intervir e acompanhar este processo.

Como tal, e para isso, será implementado um modelo de acompanhamento e avaliação interno, por forma a tornar possível analisar a evolução e progresso das metas e resultados propostos na ELH.

Estratégia de Intervenção

Sessões Participativas





04

Articulação estratégica

Articulação Estratégica

Programa 1º Direito

Criado pelo IHRU, no quadro de soluções e respostas de política pública, prosseguidas pela NGPH, o programa 1º Direito é um programa com o propósito de apoiar o acesso à habitação e criado para a "(...) *promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada*".

Considerando o programa supramencionado, importa salientar que, a estratégia de intervenção delineada na ELH de Santa Marta de Penaguião assenta nos princípios do programa 1º Direito, sobretudo no âmbito do seu **objetivo estratégico 1 – garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional**.

Perante esta realidade, note-se que as ações programadas assentam no objetivo central do programa e vão permitir oferecer apoio e soluções a dezenas de agregados do concelho, que vivem em condições de habitação indignas. Como tal, todas as intervenções ao nível de reabilitação têm como propósito uma melhoria dos níveis de conforto térmico nas habitações sociais, através da implementação de medidas de eficiência energética, tais como a poupança e racionalização de consumos.

Por último, importa salientar que o apoio é dirigido, não só para famílias que residem em habitação social, mas também a proprietários de imóveis, que cumpram os requisitos elegíveis no programa.

Princípios do Programa 1º Direito	Objetivos Estratégicos da ELH de Santa Marta de Penaguião		
	OE 1	OE 2	OE 3
Acessibilidade Habitacional	✓		
Planeamento Estratégico Local			✓
Integração Social	✓		
Estabilidade			✓
Cooperação			✓
Participação			✓
Equidade	✓		
Perequação		✓	
Reabilitação do Edificado	✓	✓	
Incentivo ao Arrendamento	✓	✓	
Acessibilidades	✓		
Sustentabilidade Ambiental	✓	✓	

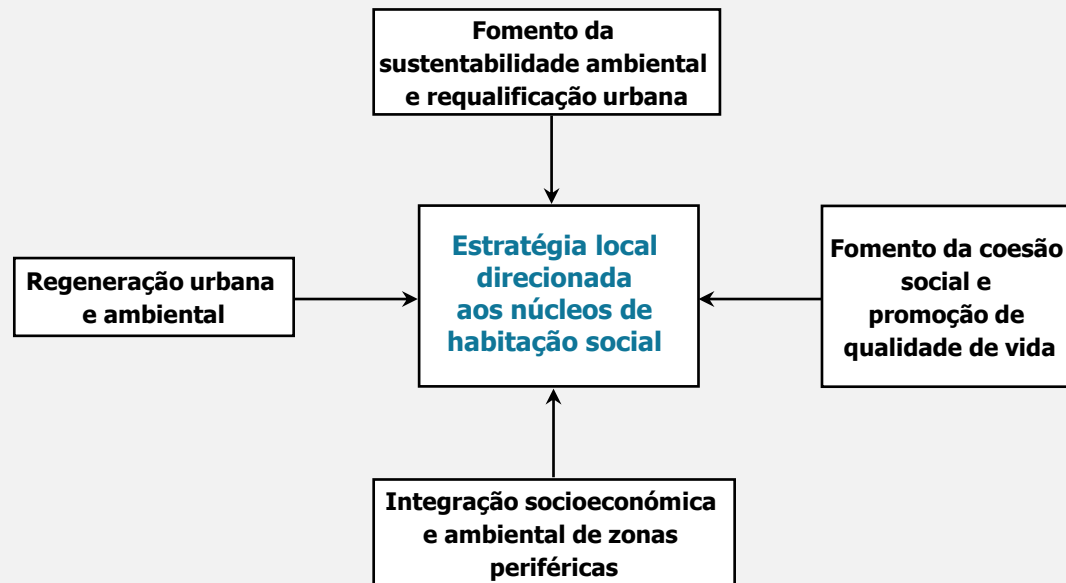
Articulação Estratégica

Estratégia local direcionada aos núcleos de habitação social

O Município Santa Marta de Penaguião tem sob a sua alçada e gestão sete núcleos habitacionais que agregam famílias com características específicas, de interesse para definição de uma estratégia de intervenção de carácter social, económico e comunitário. Esta estratégia será portanto implementada através de um trabalho efetuado em rede e recorrendo aos parceiros institucionais que direta ou indiretamente se relacionam com os residentes destes núcleos habitacionais.

Ao longo dos anos o Município de Santa Marta de Penaguião tem unido esforços e trabalhado no sentido de cuidar das questões sociais, nomeadamente da habitação do concelho, através do seu gabinete de ação social.

Como tal é pretensão da autarquia continuar e monitorizar de forma constante o trabalho realizado, sendo uma mais-valia uma intervenção de maior proximidade junto do edificado património camarário (habitação) regendo-se por princípios e objetivos orientadores, a saber:



Metas e resultados esperados:

Âmbito Territorial

- Minoração da degradação ambiental;
- Requalificação de territórios urbanos;
- Existência de infraestruturas reabilitadas e outras novas para usufruto da população residente.

Âmbito Socioeconómico

- Melhoria do bem-estar, segurança e qualidade de vida;
- Aumento da autoestima, identidades sociais positivas e sentimento de pertença ao território;
- Atenuação das questões de pobreza e exclusão social.

Âmbito da Inovação e Conhecimento

- Aumento e consolidação do conhecimento dos problemas de coesão/exclusão social e respetivas soluções;
- Aperfeiçoamento do Know-how na implementação e gestão de projetos de reabilitação urbana.

Articulação Estratégica

Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e iniciativas ARU/ORU

O desenvolvimento do PARU de Santa Marta de Penaguião, reconhecendo a reabilitação urbana como pilar fundamental do equilíbrio urbano e consequente fixação de população, apresenta como âmbito territorial os centros históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas incluídas em área de reabilitação urbana (ARU) aprovada, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Como tal, o PARU, surge de um processo prévio que conduziu à delimitação e aprovação de uma Área de Reabilitação Urbana no concelho, a saber:

- Área de Reabilitação Urbana de Santa Marta de Penaguião **(Aprovada e publicada em Diário da República n.º 232/2016, Série II de 2016-12-05).**

Com a aprovação destes instrumentos foi possível implementar um conjunto de benefícios fiscais e financeiros para os proprietários/entidades interessadas na reabilitação de imóveis localizados na área delimitada supramencionada. No entanto, nota-se que ainda há bastante a explorar e informar a população da sua existência e dinâmica positiva que pode gerar.

O âmbito alargado desta ELH, no que à habitação e às questões urbanas diz respeito, trará certamente um maior impulso à dinamização dos processos ARU/ORU e um proveito mais eficaz dos vários instrumentos de financiamento existentes.

Área de Reabilitação Urbana de Santa Marta de Penaguião



ARU de Santa Marta de Penaguião 540 000 m²



05

Plano de Ação

Plano de ação 2021-2024

Tendo como referência e ponto de partida o diagnóstico elaborado, que reflete as necessidades e desafios habitacionais do concelho e a definição da matriz de intervenção estratégica a seguir, propõe-se um Plano de Ação que contempla soluções e respostas habitacionais direcionadas às famílias que vivem em condições indignas. No fundo, pretende-se que este plano de ação possa, de alguma forma, servir para tentar colmatar os constrangimentos que ainda se vivem ao nível do funcionamento do mercado habitacional no concelho de Santa Marta de Penaguião.

No seguimento, e para uma melhor perceção das ações (objetivos estratégicos) a realizar e do seu enquadramento na estratégia definida veja-se o quadro geral do plano de ação apresentado na página 44 deste documento. Este plano de ação geral discrimina não só os objetivos estratégicos da ELH, mas também qual o Modelo de Intervenção, de âmbito municipal, a seguir, os Instrumentos municipais e Recursos (de financiamento) a utilizar, os Agentes a envolver e as ações a promover.

O objetivo estratégico 1, transpõe a necessidade de fortalecer as soluções a encontrar para os agregados mais vulneráveis do concelho e que se encontram em condições de habitação indigna. Como tal, contempla soluções habitacionais não só no âmbito da reabilitação do património edificado municipal, mas também soluções ao nível de construção nova, por forma a existir um aumento do número de fogos de habitação social no concelho.

A concretização deste objetivo será difundida com recurso aos apoios previstos no programa 1º Direito e com a atuação municipal a dois níveis, a saber:

1. Promotor (Entidade Beneficiária) da solução habitacional | (a) reabilitação e melhoramento das condições de habitabilidade dos agregados realojados no edificado de habitação social existente; (b) reabilitação de imóveis para fins de habitação social; e (c) criação de novos fogos por forma a dar resposta aos pedidos de habitação social de agregados residentes em núcleos dispersos [Ver quadro da página 45].

2. Promotor indireto das soluções | Apoio técnico a famílias que tencionem reabitar as suas próprias habitações (beneficiários diretos) [Ver quadro da página 46].

Dando cumprimento ao disposto no artigo 5º da Portaria nº230/2018, de 17 de agosto, e de modo a garantir a exata e correta execução das soluções preconizadas para os próximos cinco anos, torna-se necessário definir e sistematizar prioridades de ação e intervenção que serão a base do acordo de colaboração/financiamento a celebrar com o IHRU. Serão, portanto, quantificados os agregados familiares que cumprem com os requisitos de condição indigna de acesso ao 1º Direito bem como as soluções habitacionais que se vão implementar [Ver quadro da página 46].

O objetivo estratégico 2 recai sobre dois pilares de intervenção essenciais: o mercado de habitação e a reabilitação urbana, integrando, no âmbito de outros instrumentos de apoio da NGPH, um conjunto de iniciativas a operacionalizar.

Urge a necessidade de se apostar num mercado habitacional dinâmico, que se possa tornar num pilar fundamental de

atração e fixação de população para o concelho. Como tal, a ação municipal neste sentido é de todo necessária por forma a conduzir a uma mobilização mais assertiva dos vários instrumentos de apoio nacional e comunitário, no que à dinamização do mercado de arrendamento diz respeito.

O objetivo estratégico 3 assenta na divulgação, monitorização e avaliação da ELH, sendo que para tal será implementado um modelo partilhado e participado de acompanhamento e avaliação interno, por forma a tornar possível analisar a evolução e progresso das metas e resultados propostos na ELH.

Plano de ação (Geral)

OE 1 | Garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional

Modelo de Intervenção

- Reabilitação do património municipal e construção de novos fogos
- Apoio técnico aos beneficiários diretos

Instrumentos/Recursos

- Programa 1º Direito
- Orçamento Municipal

Agentes a envolver

- IHRU
- Juntas de freguesia
- Privados

Ações a promover

- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

OE 2 | Promover a atratividade residencial do concelho de Santa Marta de Penaguião

Modelo de Intervenção

- Implementação de condições favoráveis à dinamização do setor habitacional e sua reabilitação
- Fomentar e impulsionar iniciativas de reabilitação

Instrumentos/Recursos

- Orçamento Municipal
- Processos ARU/ORU (Benefícios fiscais)
- Outros Instrumentos da NGPH (Programa arrendamento Acessível, IFRRU 2020, Porta 65, Reabilitar para Arrendar, etc)

Agentes a envolver

- Proprietários
- Agentes imobiliários
- Empresas de construção civil

Ações a promover

- Regeneração urbana do espaço público
- Dinamização das ARU/ORU

OE 3 | Promover um Modelo de Gestão Habitacional Participado

Modelo de Intervenção

- Gestão política e estratégica implementada de forma participada, em articulação com os agentes locais relevantes (públicos e privados)
- Gestão técnica e operacional garantida com recursos do quadro da orgânica municipal

Instrumentos/Recursos

- Orçamento e gestão interna municipal

Agentes a envolver

- Proprietários
- Juntas de freguesia

Ações a promover

- Desenvolvimento de um plano de comunicação
- Realização de ações públicas de divulgação dos mecanismos de apoio

Plano de ação (1º Direito)

Ações da ELH promovidas pelo Município de Santa Marta de Penaguião

Ação ELH	Agregados a apoiar				Investimento	Prioridade	Ano de execução
	Situação face ao realojamento	Condição indigna	Agregados	Pessoas			
Reabilitação do Bairro do Cruzeiro	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	13	29	738 400,00 €	1	2021
Reabilitação do Bairro Branco (F.F.H.)	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	5	9	291 100,00 €	1	2022
	Em habitação dispersa	Insalubridade e Insegurança	1	5	56 800,00 €		
Reabilitação do Bairro Padre Mendes	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	10	17	497 000,00 €	1	2022
	Em habitação dispersa	Insalubridade e Insegurança	1	2	49 700,00 €		
	Em habitação dispersa	Precariedade	1	2	49 700,00 €		
Reabilitação do Bairro dos Retornados	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	4	8	191 700,00 €	1	2022
	Em habitação dispersa	Precariedade	1	2	49 700,00 €		
Reabilitação da Escola de Concieiro	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	3	11	202 350,00 €	1	2022
Reabilitação da Escola de Paredes de Arcã	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	3	4	186 730,00 €	1	2022
	Em habitação dispersa	Precariedade	1	2	51 830,00 €		
Reabilitação da Escola de Sanhoane	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	4	10	238 560,00 €	2	2023
Reabilitação da Escola de Alvações do Corgo	Em habitação dispersa	Precariedade	1	4	83 070,00 €	2	2023
		Insalubridade e Insegurança	1	3	83 070,00 €		
Construção de novos fogos	Em habitação dispersa	Insalubridade e Insegurança	13	34	1 332 825,00 €	3	2024
		Precariedade	8	14	698 100,00 €		2024
		TOTAIS	70	156	4 800 635,00 €		

Plano de ação (1º Direito)

Ações da ELH promovidas por Beneficiários Diretos

Ação ELH	Agregados a apoiar				Investimento	Prioridade	Ano de execução
	Situação face ao realojamento	Condição indigna	Agregados	Pessoas			
Apoio técnico a beneficiários diretos (Reabilitação do Bairro do Cruzeiro)	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	17	43	510 000,00 €	1	2021
Apoio técnico a beneficiários diretos (Reabilitação do Bairro Branco - F.F.H.)	Realojados no núcleo	Insalubridade e Insegurança	25	49	750 000,00 €	1	2022
Apoio técnico a beneficiários diretos (Reabilitação de habitação dispersa)	Em habitação dispersa	Precariedade	36	93	1 080 000,00 €	1	2022
		Insalubridade e Insegurança	64	149	1 920 000,00 €	1	2022
		TOTAIS	142	334	4 260 000,00 €		

Programação financeira das soluções habitacionais

Programação financeira - Soluções promovidas pelo Município de Santa Marta de Penaguião

Prioridade	Solução Habitacional	Agregados a apoiar			Programação Financeira/Agregados				
		Condição Indigna	Agregados	Pessoas	Investimento	2021	2022	2023	2024
1	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Insalubridade e Insegurança	40	85	2 213 780,00 €	738,400,00€ (13;29)	1,475.380,00€ (27;56)		
		Precariedade	3	6	151 230,00 €		151.230,00€ (3;6)		
2	Reabilitação de frações dispersas do município	Insalubridade e Insegurança	5	13	321 630,00 €			321.630,00€ (5;13)	
		Precariedade	1	4	83 070,00 €			83.070,00€ (1;4)	
3	Construção de empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados	Insalubridade e Insegurança	13	34	1 332 825,00 €				2,030.925,00€ (13;34)
		Precariedade	8	14	698 100,00 €				698.100,00€ (8;14)
		TOTAIS	70	156	4 800 635,00 €				

Programação financeira - Soluções promovidas por beneficiários diretos (privados)

Prioridade	Solução Habitacional	Agregados a apoiar			Programação Financeira/Agregados				
		Condição Indigna	Agregados	Pessoas	Investimento Total	2021	2022	2023	2024
1	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Insalubridade e Insegurança	42	92	1 260 000,00 €	510.000,00€ (17;43)	750.000,00€ (25;49)		
1	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	Precariedade	36	93	1 080 000,00 €		1.080.000,00€ (36;93)		
		Insalubridade e Insegurança	64	149	1 920 000,00 €		1.920.000,00€ (53;130)		
		TOTAIS	142	334	4 260 000,00 €				



06

Monitorização e Avaliação

Monitorização e Avaliação

Acompanhamento da ELH

1. Monitorizar

- ✓ Acompanhamento permanente da evolução das carências habitacionais graves no território
- ✓ Identificação de alterações no acesso à habitação

2. Avaliar

- ✓ Verificação da execução da ELH
- ✓ Identificação de derivações face às metas e objetivos programados
- ✓ Definição de medidas de correção de desvios

3. Comunicar

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

Por forma a garantir o sucesso desta ELH é necessário haver uma avaliação contínua da sua execução. Para tal, o Município terá uma estrutura local que irá coordenar todo o processo, disponibilizando os recursos técnicos e materiais necessários à garantia de uma boa execução, coerente e eficaz, de todas as ações a realizar.

A estrutura municipal a implementar trabalhará, não só numa lógica estratégica e política, mas também técnica e operacional.

O acompanhamento direto e concertado da implementação e execução da ELH centrar-se-á, por um lado, no executivo municipal, em articulação direta com os demais agentes locais, por forma a garantir que são promovidas dinâmicas participativas e, por outro, numa equipa técnica do Município. Esta última será responsável pela recolha, análise e sistematização de informação necessária à avaliação da implementação da ELH, bem como da gestão concertada dos recursos, instrumentos e soluções habitacionais previstos em plano de ação.

Objetivo operacional	Indicadores	Situação de referência	Meta	
			2022	2024
1.1	Agregados em condições indignas na Habitação Social	47	7	0
1.2	Fogos de Habitação Social Municipal	47	47	70
	Agregados com pedido de habitação, apoiados no âmbito do 1º Direito	0	7	30
2.1	Contratos de arrendamento acessível	0	2	5
2.2	Fogos reabilitados (beneficiários diretos)	0	142	142
3.1	Sessões públicas de divulgação realizadas	0	3	3
3.2	Relatórios de Execução da ELH	0	2	5



PERFORMUP[®]

CONSULTING

PERFORMUP BUSINESS CONSULTING, LDA

NIF: 513099646

EMAIL: geral@performup.pt

MORADA: Casa da Nespereira, Costa do Vale
5050-091 Peso da Régua