EY PARTHENON

Estratégia Local de Habitação de Gondomar

Município de Gondomar

23 de junho de 2021

GONDOMAR é D'ouro

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Ficha técnica

Título
Estratégia Local de Habitação de Gondomar

Relatório Final | junho de 2021

Trabalho desenvolvido com a consultoria e assistência técnica
de EY- Parthenon

Coordenação: Vânia Rosa
Coordenação Executiva: Ana Proença
Consultores: Diogo Costa
Miguel Poeira
Tomás Virtuoso

Câmara Municipal de Gondomar

Privado e confidencial
Câmara Municipal de Gondomar
Praça Manuel Guedes
4420-193 Gondomar, Portugal
Telf.: +351 224 660 500

Ernst & Young, S.A.
Avenida da República, 90-3º
1649-024
Lisboa
Portugal

Tel: +21 791 2000
Fax: +21 791 2000

ey.com

23 de junho de 2021

Refª. 1024/21-EYP

Estratégia Local de Habitação de Gondomar

Paulo Madruga

Associate Partner | EY-Parthenon Portugal

T +351 21 791 2000

E paulo.madruga@pt.ey.com

Ex.mos Senhores,

É com gosto que apresentamos o documento "Estratégia Local de Habitação de Gondomar- Relatório Final" (Etapa 5), de acordo com o programa de trabalhos estipulado no âmbito do trabalho "Estratégia Local de Habitação de Gondomar".

O documento sistematiza todo o trabalho de análise e diagnóstico global atualizado das carências habitacionais do concelho de Gondomar, assim como a Estratégia e eleição das soluções habitacionais e o Modelo de Governação, Acompanhamento e Avaliação, no âmbito do 1.º Direito Programa.

Ficamos à disposição para o esclarecimento de qualquer questão.

Atentamente,

Paulo Madruga
Associate Partner
| EY-Parthenon Portugal

Índice

Sumário Executivo 7

Introdução 16

Enquadramento do projeto e metodologia 18

I. Diagnóstico das carências habitacionais

1. Breve retrato das condições habitacionais 24

2. Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1º Direito 38

3. Síntese do diagnóstico das carências habitacionais 48

II. Estratégia e eleição das soluções habitacionais

1. Estratégia Local de Habitação: prioridades, objetivos e metas a alcançar 54

III. Modelo de Governação, Acompanhamento e Avaliação 69

IV. Enquadramento nos Princípios do 1.º Direito 75

V. Anexos 80

Glossário

AMP – Área Metropolitana do Porto

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

CMG – Câmara Municipal de Gondomar

ELH – Estratégia Local de Habitação

GT - Grupo de Trabalho Municipal para a ELH

IAS - Indexante dos Apoios Sociais

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

NE –Núcleo Executivo da Rede Social de Gondomar

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RMM – Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção

UF - União das Freguesias

Sumário Executivo

Sumário Executivo

Apresenta-se a Estratégia Local de Habitação de Gondomar elaborada no âmbito do 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientada para um horizonte temporal que culmina em 2026. Alinhada com os objetivos e soluções desenhadas ao abrigo do referido programa público, constituindo um instrumento programático cujo objetivo central será "*a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*" (portaldahabitação.pt).

Qualquer incoerência entre o Sumário Executivo e o restante relatório, prevalecerá o constante no Sumário Executivo.

Diagnostico das carências habitacionais

Considerando as definições e conceitos do 1.ºDireito, estão referenciadas 1.453 famílias com carência habitacional (ou seja, 3.833 indivíduos).

As carências habitacionais detalhadas no concelho de Gondomar são sintetizadas com maior detalhe no quadro abaixo, sendo identificadas as iniciativas a cargo do Município:

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	N.ºFamílias 1453	N.ºPessoas 3833	N.ºFamílias em AC 604	N.ºPessoas em AC 1600
Urbanização Municipal "Casas Amarelas"	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	20	54	20	54
Urbanização Municipal da Triana	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	34	92	34	92
Fogos sem condições condignas pertencentes ao parque municipal	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	180	486	180	486
Fogos sem condições condignas pertencentes ao parque municipal	Inadequação	Nenhuma situação	10	27	10	27
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	11	29	0	0
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Inadequação	Nenhuma situação	6	16	0	0
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Precariedade	Nenhuma situação	7	19	7	19
Núcleos degradados	Precariedade	Núcleos degradados, Art. 12º	30	81	0	0
Núcleos degradados	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	0	0	0	0
Núcleos degradados	Sobrelotação	Núcleos degradados, Art. 12º	9	24	9	24
Núcleos degradados	Inadequação	Núcleos degradados, Art. 12º	0	0	0	0
Núcleos precários	Precariedade	Núcleos precários, Art. 11º	142	383	142	383
52 pessoas sem abrigo	Precariedade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	52	52	18	18
Pedidos de habitação	Precariedade	Nenhuma situação	85	230	85	230
Pedidos de habitação - Cooperativa do Povo Portuense	Precariedade	Nenhuma situação	130	351	0	0
Pedidos de habitação -Irmandade SCM Vera Cruz de Gondomar	Precariedade	Nenhuma situação	12	32	0	0
Pedidos de habitação	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	22	59	0	0
Pedidos de habitação	Sobrelotação	Nenhuma situação	254	686	89	240
Pedidos de habitação	Inadequação	Nenhuma situação	10	27	10	27
Pedidos de habitação - beneficiarios diretos	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	274	740	0	0
Pedidos de habitação - beneficiarios diretos	Inadequação	Nenhuma situação	13	35	0	0
Núcleos degradados - Proprietário não residentes	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	80	216	0	0
Núcleos degradados - Proprietário e residente	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	70	189	0	0
Núcleos degradados - Proprietário e residente	Inadequação	Núcleos degradados, Art. 12º	2	5	0	0

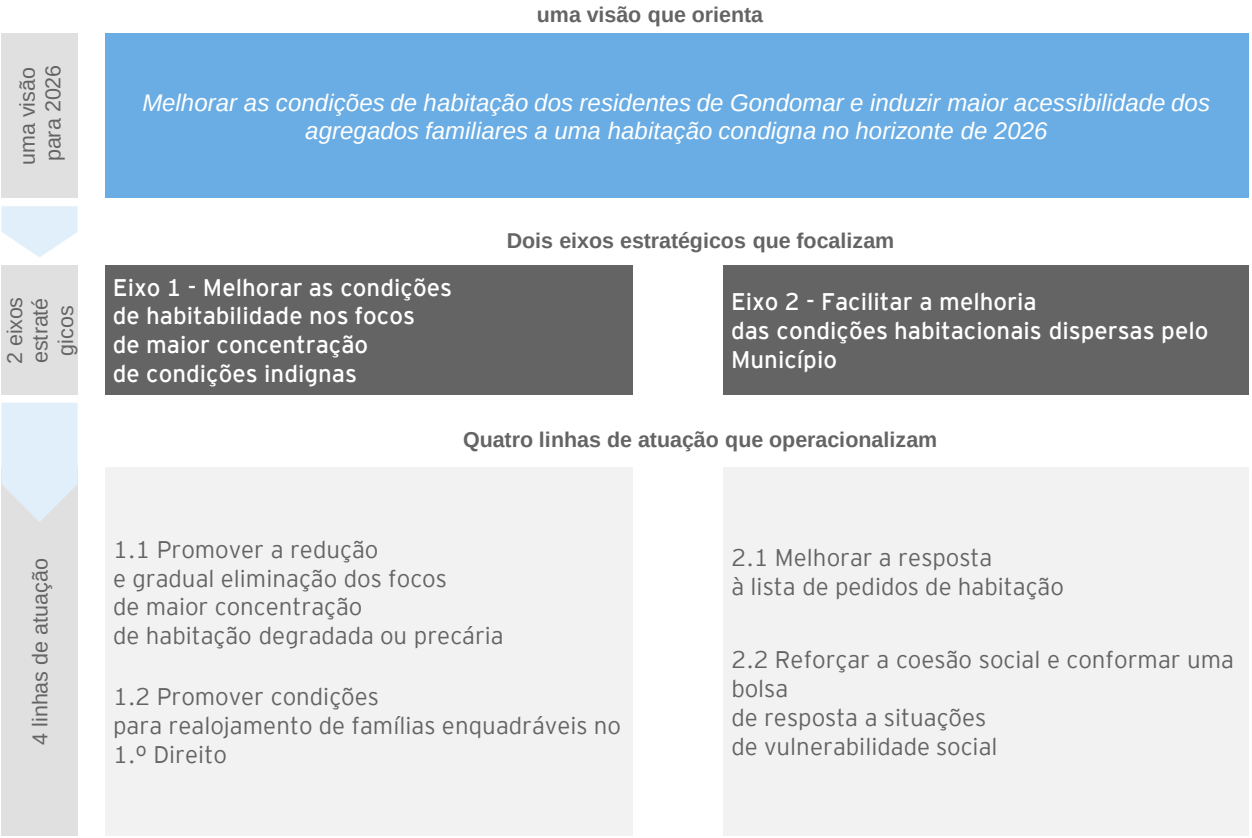
Sumário Executivo

Saliente-se ainda que à data de julho de 2019, o Município detinha uma listagem de 1.300 candidaturas à habitação municipal que integrava o horizonte temporal de 2015 a dezembro de 2018. O Município promoveu, durante o ano de 2020, o trabalho de atualização das candidaturas integradas na sua lista de pedidos de habitação, tendo procedido à sua reanálise, também para efeitos de integração de soluções habitacionais no âmbito da Estratégia Local de Habitação em desenvolvimento.

Assim, no final do ano transato, foi possível atualizar esta lista para cerca de 800 candidaturas a habitação pública, considerando a desistência/desinteresse de um número considerável de munícipes que não promoveram a atualização da sua candidatura junto do Município.

Estratégia

Considerando o quadro regulamentar do 1.ºDireito, e as situações sinalizadas em carência habitacional, foi desenhada uma visão ajustada às situações concretas verificadas no Município, para o horizonte de 2026:



A ELH será assim concretizada através de 27 medidas que envolvem o Município, um conjunto alargado de entidades beneficiárias, proprietários em núcleos degradados e beneficiários diretos.

Sumário Executivo

A ELH definiu o seguinte quadro de soluções, e prioridades:

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município de Gondomar	Freguesia de Fânzeres e São Pedro da Cova	Freguesia de Rio Tinto	Freguesias de Valbom e Jovim	Vários Agentes da AMU Gondomar	Associação Mutualista de Gondomar	Amigos do Brasil (Obra ABC)	IGFSS	Cooperativa do Povo Crúzeiro Velho	Cruz Vermelha Portuguesa - Delegação	Proprietários ND	Beneficiários Diretos	Total
				604	9	2	22	28	2	6	325	16	80	359	1453
3	1.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	49											49
2	1.1.02	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	83											83
1	1.1.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	10											10
1	1.1.04	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)										80		80
3	1.1.05	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	9											9
	1.1.06	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)											72	72
3	1.1.07	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)								30				30
1	1.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	190											190
1	1.2.02	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	20											20
1	1.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	34											34
3	2.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	94											94
1	2.1.02	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)											287	287
1	2.1.03	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				10								10
3	2.1.04	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	40											40
1	2.1.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		9										9
1	2.1.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			2									2
1	2.1.07	Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)							6					6

Sumário Executivo

(cont.pagina anterior)

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município de Gondomar	Freguesia de Fânzeres e São Pedro da Cova	Freguesia de Rio Tinto	Instituições IPSS	Vereação e AMUGondomar	Associação Mutualista de Gondomar	Amicebo Gondomar	Instituto Sinfonia (Obra ABC)	IGFSS	Cooperativa do Povo Cruz Vermelha Portuguesa - Delegação Gondomar	Proprietários ND	Beneficiários Diretos	Total
				604	9	2	22	28	2	6	325	16	80	359	1453	
3	2.1.08	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º								270					270
3	2.1.09	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º								25					25
1	2.1.10	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					12								12
1	2.1.11	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	50												50
1	2.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	7												7
1	2.2.02	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				12									12
1	2.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	18												18
1	2.2.04	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)						2							2
3	2.2.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					16								16
1	2.2.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º									16				16

Sumário Executivo

A estas soluções, corresponde a seguinte programação:

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
				25	289	326	157	656	0	1453
3	1.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					49		49
2	1.1.02	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		17	17	18	31		83
1	1.1.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2	2	3	3		10
1	1.1.04	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		20	20	20	20		80
3	1.1.05	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					9		9
	1.1.06	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		36	36				72
3	1.1.07	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					30		30
1	1.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	25	30	60	50	25		190
1	1.2.02	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		5	5	5	5		20
1	1.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		7	11	11	5		34
3	2.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					94		94
1	2.1.02	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		143	144				287
1	2.1.03	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		4	4	2			10
3	2.1.04	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)		5	5	15	15		40
1	2.1.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2	2	2	3		9
1	2.1.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			1	1			2
1	2.1.07	Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		1	1	2	2		6
3	2.1.08	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					270		270
3	2.1.09	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					25		25
1	2.1.10	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					12		12

Sumário Executivo

(cont.pagina anterior)

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
				25	289	326	157	656	0	1453
1	2.1.11	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		10	10	15	15		50
1	2.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º				4	3		7
1	2.2.02	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		3	3	3	3		12
1	2.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º		4	5	5	4		18
1	2.2.04	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				1	1		2
3	2.2.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					16		16
1	2.2.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					16		16

Sumário Executivo

A iniciativa municipal define-se do seguinte modo:

Designação	Tipo de solução	Art. 18ª n.º 3 DL 37/2018	Maj. Art.º 33.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos/ alojamentos	T0	T1	T2	T3	T4	Unid. resid.	AHab Total [m²]
1.1.01	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	Núcleos precários - Art.º11		49			24	25			5 205
1.1.02	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	Núcleos precários - Art.º11	2022	17		6	8	3			1 549
1.1.02	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	Núcleos precários - Art.º11	2023	17		6	8	3			1 549
1.1.02	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	Núcleos precários - Art.º11		49		16	24	9			4 501
1.1.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos precários - Art.º11	2022	2		1	1				168
1.1.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos precários - Art.º11	2023	2		1	1				168
1.1.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos precários - Art.º11		6		3	3				504
1.1.05	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	Núcleos Degradados - Art.º12		9		4	5				767
1.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos Degradados - Art.º12	2021	25		6	6	6	7		2 606
1.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos Degradados - Art.º12	2022	30		8	8	8	6		3 048
1.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	Núcleos Degradados - Art.º12	2023	60		13	13	13	21		6 393
1.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			75		23	23	23	6		7 323
1.2.02	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2022	5		2	3				431
1.2.02	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2023	5		3	2				409
1.2.02	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			10		5	5				840
1.2.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2022	7		2	2	2	1		698
1.2.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2023	11		3	3	4	1		1 100
1.2.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			16		5	5	4	2		1 564
2.1.01	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)			94			47	47			9 964
2.1.04	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)		2022	5	2	2	1				355
2.1.04	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)		2023	5	2	1	2				377
2.1.04	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)			30	16	7	7				2 088
2.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º			7						7	350

Sumário Executivo

(cont.pagina anterior)

Designação	Tipo de solução	Art. 18ª n.º 3 DL 37/2018	Maj. Art.º 33.º 3 DL 37/2018	N.º Fogos/ alojamentos	T0	T1	T2	T3	T4	Unid. resid.	AHab Total [m²]
2.2.03	Reabilitação de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º Direito - art.º29 b)	Pessoas vulneráveis - Art.º10	2023	5						5	250
2.2.03	Reabilitação de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º Direito - art.º29 b)	Pessoas vulneráveis - Art.º10		9						9	450
2.1.11	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		2022	10		5	3	2			884
2.1.11	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		2023	10		5	3	2			884
2.1.11	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)			30		17	8	5			2 586
TOTAL				604	20	144	215	156	44	25	57 211

Introdução

Introdução

O presente documento corresponde ao relatório final da Estratégia Local de Habitação de Gondomar elaborada no âmbito do 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Orientado para um horizonte temporal que culmina em 2026, a Estratégia Local de Habitação encontra-se alinhada com os objetivos e soluções desenhadas ao abrigo do referido programa público, constituindo um instrumento programático cujo objetivo central será "*a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*" (portaldahabitação.pt).

O presente trabalho beneficiou de um processo de apropriação de diversos dados e informações de teor quantitativo mas também qualitativo, recorrendo a uma metodologia colaborativa de forte proximidade com o Município, que permitiu formular um quadro de diagnóstico sobre as carências habitacionais existentes no concelho de Gondomar, e desenvolver uma reflexão estratégica sobre as soluções e prioridades a eleger no âmbito do referido programa de apoio público.

Numa primeira parte, o documento integra o enquadramento na metodologia desenhada pela EY-Parthenon para a definição de Estratégia Local de Habitação ao abrigo do Programa 1.º Direito (2019). De seguida, apresenta-se o diagnóstico atualizado das carências habitacionais no Município, quer através de um breve retrato das condições demográficas, do parque e do mercado habitacional, quer por meio da identificação de um conjunto de necessidades habitacionais que se enquadram no escopo dos critérios definidos no Programa 1.º Direito. Salientamos, porém, que as conclusões deste documento não refletem ainda o impacto do surto do novo coronavírus. Este é, contudo, um evento com potencial acelerador da consolidação de tendências e, igualmente, transformador da economia e das sociedades, onde as dinâmicas de rendimento das famílias podem ter reflexos significativos, sobretudo nos grupos mais vulneráveis.

Como resultado do diagnóstico, considerando as soluções previstas no Decreto Lei n.º37/2018 e seguintes alterações (que enquadra o Programa 1.º Direito), foi possível eleger um conjunto de eixos estratégicos e de linhas de atuação suportados por uma visão para a melhoria das condições habitacionais em Gondomar no horizonte de 2026. Subjacente à estruturação da estratégia está a experiência do Município na gestão do património habitacional municipal e no seu esforço de resposta ao longo dos anos aos múltiplos pedidos de apoio relativos a questões habitacionais. Nesta ótica, o conjunto de medidas definido consubstancia a ação conjugada de entidades como o Município, Instituições do 3.º sector, Cooperativas e, envolve, com particular pertinência, a mobilização individual dos potenciais beneficiários diretos dos apoios previstos.

Posteriormente, inclui-se ainda neste relatório um capítulo relativo ao modelo de acompanhamento e avaliação que a implementação de um programa de apoios desta magnitude necessita e um outro capítulo que procura demonstrar o alinhamento da estratégia delineada com os princípios do Programa 1.º Direito, enunciados no artigo 3.º do DL n.º37/2018 e alterações seguintes.

Desta forma, o documento que se apresenta contribui com um conjunto de orientações estratégicas para o desígnio de, gradualmente, ir tornando o Município de Gondomar um território com cada vez menos casos de famílias a residirem em condições indignas e com uma crescente capacidade de oferecer melhor qualidade de vida, em particular às pessoas mais vulneráveis.

Enquadramento do projeto e metodologia

Enquadramento do projeto e metodologia

Breve introdução

Prioridades nacionais salientam a Habitação

As profundas transformações que globalmente se têm desenvolvido colocam desafios consideráveis às dinâmicas habitacionais. Novas exigências são colocadas quer pelos residentes e pelos novos modos de habitar, quer pelos intervenientes no setor, onde o papel do Estado e de outros agentes exigem uma mudança de paradigma nas políticas de Habitação. Estas mudanças estão patentes nas prioridades políticas nacionais que têm salientado como fundamental o acesso universal a uma habitação adequada.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (RCM n.º50-A/2018, de 2 de maio) introduz um sentido estratégico diverso do anterior quadro de apoios, políticas e instrumentos que a problemática do acesso à habitação em Portugal preconizava: centrada nas pessoas, orientada para o acesso a uma habitação adequada, privilegiando a reabilitação e o arrendamento e um modelo de governança participado e integrado, esta política proativa formalizou-se através de um vasto conjunto de novos instrumentos e programas que têm vindo a ser operacionalizados ao longo dos últimos dois anos.

A Habitação enquanto prioridade nacional

"A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socioterritorial. Ambas assumem -se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano."

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, 2 de maio

O Programa 1.º Direito e o desafio das ELH

O programa foi criado em 2018 para dar "*apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.*" (in DLn.º37/2018, de 04 de junho).

Partindo da necessidade de diagnosticar as situações habitacionais indignas existentes, este programa pressupõe a construção da estratégia local de habitação do Município (ELH). Esta ELH irá enquadrar a validação de todos os apoios financeiros a conceder no território municipal no âmbito do 1.º Direito.

A relevância do atual documento é assim significativa, servindo de referencial estratégico aquando da verificação futura da conformidade estratégica de todas as candidaturas que vierem a ser apresentadas (proprietários privados, públicos, ...) e que visem mobilizar os apoios disponíveis no 1º Direito para operacionalizar as soluções habitacionais eleitas e priorizadas pelo Município.

Uma dimensão renovada nas Políticas Habitacionais

Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019

Enquadramento do projeto e metodologia

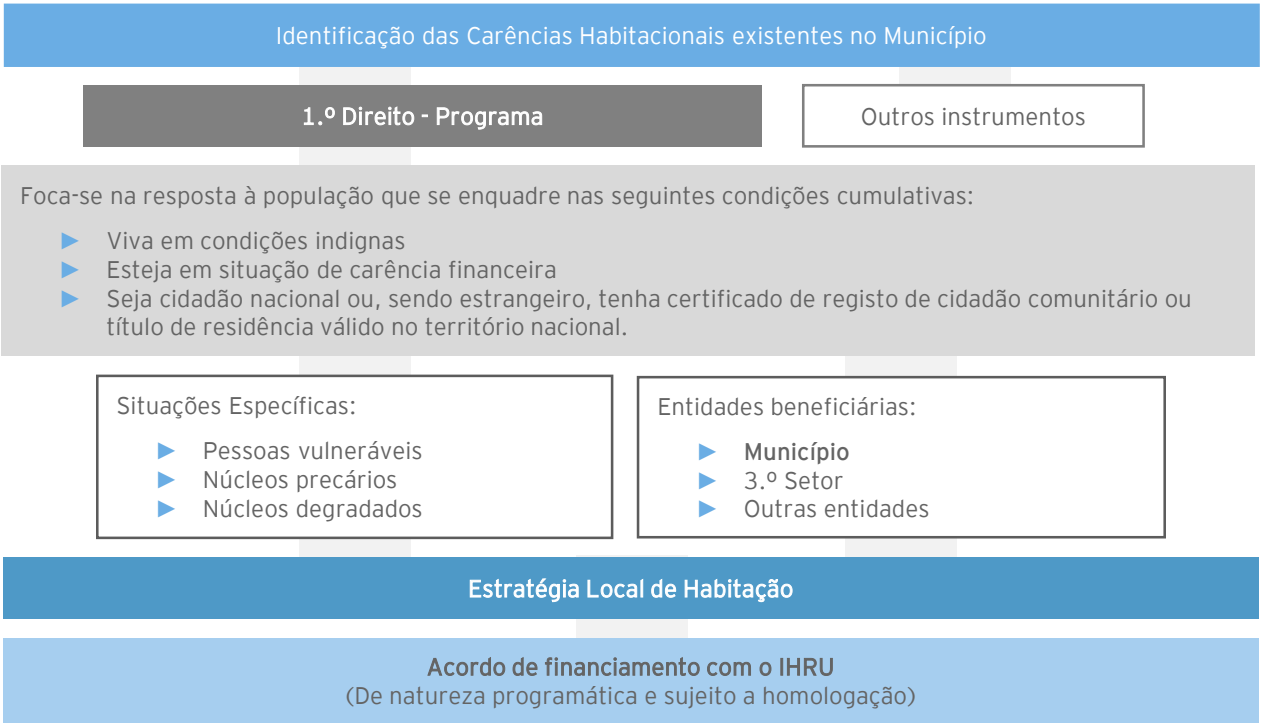
Objetivos e âmbito

O objetivo do trabalho consiste na identificação das características e número de situações de pessoas e famílias em condições habitacionais indignas e na definição de uma estratégia de atuação ao abrigo do Programa público 1.º Direito. Esta estratégia de atuação permitirá mobilizar apoios financeiros por parte quer de beneficiários diretos (pessoas vulneráveis e proprietários de núcleos precários e degradados) quer de outras entidades (Câmara Municipal, Estado através da DGTF, Regiões Autónomas, associações de municípios, empresas públicas, 3.º Sector, associações de moradores e proprietários de frações situadas em núcleos degradados), conforme os artigos 10.º, 11.º, 12.º e 26.º do DL n.º 37/2018 e alterações seguintes.

Salienta-se que, sendo o trabalho focalizado na resposta orientada para a formatação de soluções habitacionais especificamente dirigidas ao foco do Programa 1.º Direito (condições habitacionais indignas), existem outros instrumentos que podem eventualmente responder de forma complementar a esta problemática (Porta de Entrada, etc.) mas que não são aqui tratados.

O diagnóstico aborda a verificação da 1.ª condição de elegibilidade para o Programa 1.º Direito: "*Viva em condições indignas*", que corresponde a 4 critérios: Precariedade; Insalubridade e insegurança; Sobrelotação; Inadequação. Estas condições são ainda cruzadas com o facto de constituírem fenómenos focalizados de problemas: núcleos degradados; núcleos precários. O diagnóstico integra ainda o tema da "*situação de carência financeira*": formulando uma metodologia de abordagem que possa assegurar um critério aproximado, ajustado à realidade local.

O foco num objetivo



Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019

Enquadramento do projeto e metodologia

A metodologia EY-Parthenon

Delimitação concetual

O projeto está focalizado no 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o qual tem o seguinte enquadramento jurídico:

- DL n.º37/2018, de 4 de junho
- Dec. Retificação n.º25/2018, de 2 de agosto
- Portaria n.º230/2018, de 17 de agosto
- DL n.º 84/2019, de 28 de junho
- DL n.º81/2020, de 2 de outubro.

Existe um conjunto de conceitos estabilizados nas Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), destacando-se:

- "a) 'Agregado habitacional', o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual";
- "d) «Deficiência» ou «incapacidade», a situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso;"
- "i) «Habitação adequada», a fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;"

Fontes de informação mobilizadas

Foram mobilizadas fontes primordiais de informação, complementares à informação diretamente partilhada pelo Município:

- INE, dados para um retrato evolutivo do setor da habitação e da população e efetuar comparação com contexto regional e nacional;
- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);

Metodologia desenvolvida pela EY-Parthenon

Na nossa "Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019", estabilizámos os temas a abordar, a sua sequência e a representação gráfica mais adequada às necessidades do estudo.

Consideramos, por isso, que também a síntese das principais considerações gerais sobre o 1º Direito e a imagem gráfica dos nossos outputs faz parte integrante da metodologia desenvolvida. Será a partir deste referencial metodológico de análise conjunta que a concretização da ELH de cada Município será diferenciada, de acordo com as suas especificidades, com a intensidade de cada problema habitacional, e com a apresentação de propostas de soluções necessariamente ajustadas à realidade única de cada concelho.

Pressupostos para a delimitação inicial do âmbito de análise do estudo

Delimitação temporal	Delimitação territorial	Limitações do projeto
Informação mais recente disponível Anos mais recentes disponíveis Tendências recentes (últimos 5 anos ou intervalo censitário, consoante informação disponível)	Informação ao nível do Município e das Freguesias (sempre que possível) Enquadramento regional (AMP) e comparativo nacional (Portugal Continental)	A existência de limitações nas bases de dados disponíveis para a realização deste projeto e do reduzido espaço temporal em que o trabalho decorre, obrigam a que diversos pressupostos sejam assumidos, a fim de mitigar as implicações das mesmas.

Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1º Direito, 2019

I. Diagnóstico das Carências Habitacionais

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.1 Análise dos agregados familiares
1.2 Retrato do parque habitacional
1.3 O parque habitacional municipal
1.4 Iniciativas municipais de âmbito habitacional
1.5 Análise do mercado residencial
1.6 Síntese

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.1 Análise dos agregados familiares

Posicionamento do concelho (e suas freguesias) na Área Metropolitana do Porto

Fonte: EY-Parthenon com base na CAOP 2017, 2019

Enquadramento na Região

Parte integrante da Área Metropolitana do Porto (AMP), dos 17 municípios que a compõem, Gondomar é o quarto município mais populoso, logo depois de Vila Nova de Gaia, Porto e Matosinhos.

É delimitado por múltiplos municípios: Porto, Maia, Vila Nova de Gaia, Valongo, Santa Maria da Feira, Arouca, Castelo de Paiva, Penafiel, Paredes e Valongo, localizando-se na zona central da AMP. Com uma área territorial extensa de cerca de 132 km^2, Gondomar representa 6,5% do território metropolitano.

Apresenta uma densidade populacional elevada - 1.256 habitantes/Km^2 -, que em 2017 representava um valor muito superior à média da AMP (49,1% superior).

Com a reorganização administrativa de 2013, Gondomar é atualmente composto por 7 freguesias: Rio Tinto; Baguim do Monte; Fânzeres e São Pedro da Cova; Gondomar, Valbom e Jovim; Foz do Sousa e Covelo; Melres e Medas; Lomba. Apresentando uma considerável assimetria na distribuição populacional, três das suas freguesias concentram cerca de 83% da população total do concelho: Rio Tinto, Gondomar, Valbom e Jovim e Fânzeres e São Pedro da Cova. De destacar o fenómeno do crescimento demográfico das freguesias caraterizadas como mais urbanas, por oposição à tendência de perda populacional das freguesias rurais.

Evolução da população residente e dos alojamentos em Gondomar, 2001-2011

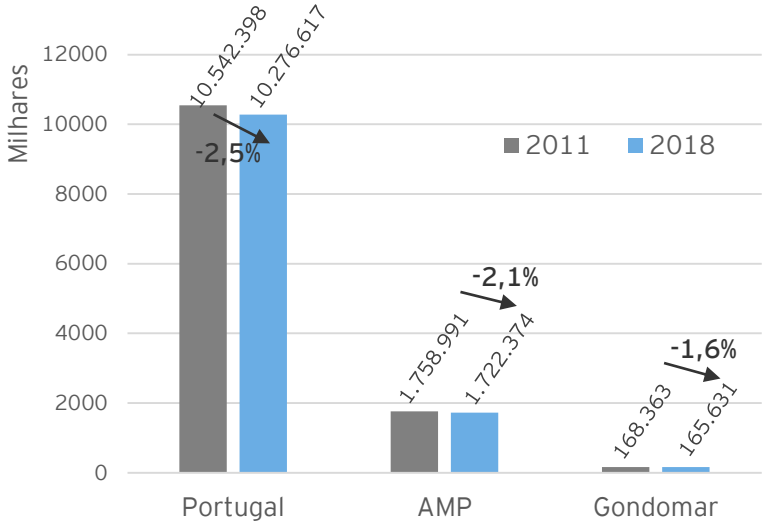
	Nº resid. 2011	Nº alojam. 2011	Var. resid. 2001-11	Var. alojam. 2001-11
Portugal	10.561.614	5.866.152	+1,98%	+16,24%
Grande Porto	1.287.276	623.616	+2,11%	+15,41%
Gondomar (Município)	168.027	73.436	+2,40%	+12,40%
Rio Tinto	50.713	23.846	+6,33%	+15,19%
Baguim do Monte	14.102	6.276	+1,14%	+13,08%
Fânzeres e S. Pedro da Cova	39.586	16.600	+0,65%	+13,03%
Gondomar, Valbom e Jovim	48.600	20.841	+3,50%	+10,25%
Foz do Sousa e Covelo	7.701	2.951	-5,63%	+8,61%
Melres e Medas	5.820	2.149	-7,59%	+4,73%
Lomba	1.505	773	-12,04%	+6,62%

Fonte: INE, Censos 2011

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.1 Análise dos agregados familiares

Evolução da população residente entre 2011 e 2018



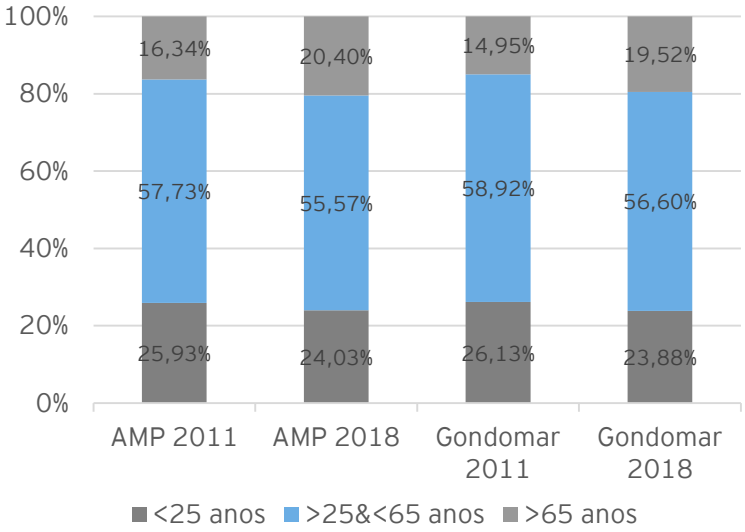
Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

Dinâmica populacional: um decréscimo menos acentuado que o da AMP

A população do Município de Gondomar tem diminuído nos anos mais recentes (-1,62%), embora em menor proporção quando comparada com a AMP (-2,08%) ou com a evolução nacional (-2,52%).

Depois de uma fase onde a tendência migratória foi de emigração, em 2017 Gondomar revelava já uma tendência contrária, com acréscimo da imigração, acompanhando a tendência da AMP (Gondomar: -433 em 2013, +17 em 2017; AMP: -8.085, em 2013 para + 2.344 em 2017), o qual parece indiciar o regresso de alguns dos emigrantes.

Distribuição etária da população



Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

Uma população maioritariamente em idade ativa, relativamente jovem

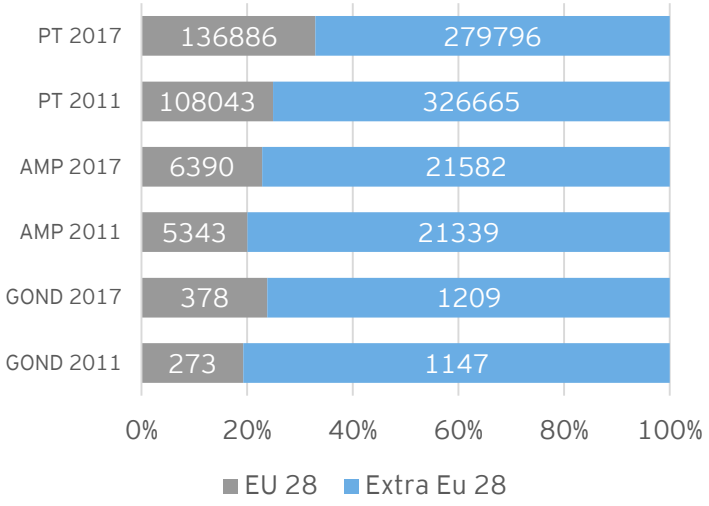
Encontramos em Gondomar uma população maioritariamente em idade ativa. Em 2018, Gondomar apresenta uma idade média da população de 43,4 anos (43,6 na AMP), o que representa um ligeiro aumento em relação aos 40,5 anos de 2011 (41 na AMP).

Em relação ao envelhecimento da população, verifica-se um aumento de 4,57 p.p. na percentagem de pessoas com mais de 65 anos (dos 14,95% de 2011 para os 19,52% de 2018). Na AMP, há igualmente um aumento ainda que não tão acentuado (4,06 p.p., dos 16,34% de 2011 para os 20,40% de 2018).

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.1 Análise dos agregados familiares

População estrangeira com estatuto legal de residente



Fonte: INE, População estrangeira com estatuto legal de residente

Dinâmica populacional: presença residual de população estrangeira

Em 2017, a presença de população estrangeira com estatuto legal de residente é residual em Gondomar, representando apenas 0,96% da população, ficando aquém dos valores nacionais com 4,05% e regionais com 1,63%.

Contudo, desde 2011 que se verifica um acréscimo significativo de população estrangeira em Gondomar (+11,8%), muito acima quer da AMP (+4,8%) quer de Portugal (-4,1%).

Com uma tendência transversal para a maior relevância de população estrangeira proveniente de países extra EU (na ordem dos 70/80%), note-se que no período 2011-2017 a percentagem de população da EU 28 tem subido ligeiramente de um modo similar aos vários níveis territoriais.

Características das famílias clássicas em linha com região, traduzindo aumento de famílias unipessoais envelhecidas

A dimensão média dos agregados familiares em Gondomar é de 2,7 indivíduos, de acordo com os Censos de 2011, assistindo-se a uma ligeira redução de 0,3 membros por família em média face a 2001 (a diferença no Grande Porto é da mesma ordem de grandeza: de 2,9 para 2,6, no mesmo período).

Acompanhando a evolução a nível nacional e regional, a proporção de famílias clássicas constituídas por uma só pessoa no município aumentou entre 2001 e 2011 (4,8 p.p. em Gondomar, 5,1 p.p. no Grande Porto e 4,1 p.p. em Portugal).

Já quanto à proporção de pessoas com mais de 65 anos sozinhas no seu agregado, verifica-se um valor relativamente mais baixo que o valor regional e nacional, mas tendo aumentado entre 2001 e 2011 numa dimensão alinhada com o Grande Porto (1,7/1,6 p.p.) e maior que a registada em Portugal (1,3 p.p.).

Evolução da dimensão e composição das famílias entre 2001 e 2011

	Dimensão média das famílias clássicas		Famílias clássicas unipessoais (em % do total)		Famílias clássicas unipessoais com >65 anos (em % do total)	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Portugal	2,8	2,6	17,3%	21,4%	8,8%	10,1%
Grande Porto	2,9	2,6	15,1%	20,2%	6,6%	8,2%
Gondomar (Município)	3,0	2,7	10,6%	15,4%	5,0%	6,7%

Fonte: INE, Censos 2011

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

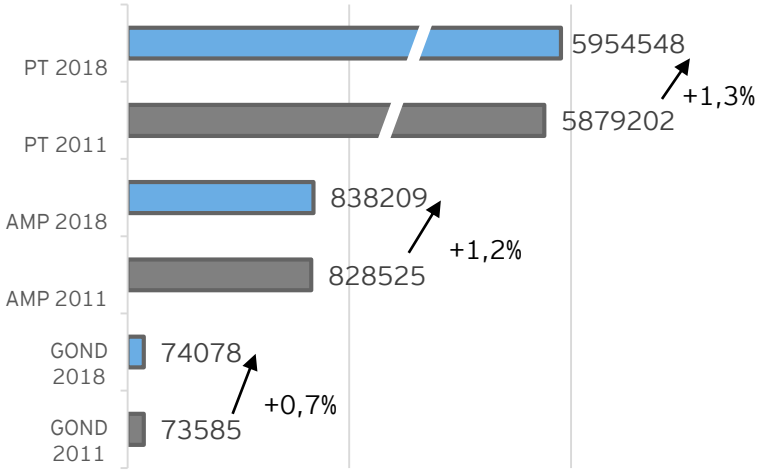
1.2 Retrato do parque habitacional

Caracterização do parque habitacional: em crescimento pouco intenso, com integração predominante de novos T3

Com uma tendencial variação positiva do stock de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2018, verifica-se que esse aumento foi pouco expressivo e com menor representatividade em Gondomar do que o verificado na região ou no país: se em Portugal houve um aumento de 1,3%, já na AMP e em Gondomar esse incremento foi apenas, de 1,2% e 0,7%, respetivamente. Gondomar representa, em 2018, 8,8% dos alojamentos da AMP, o que está abaixo dos 9,6% que representa da população residente da AMP.

A recente crise económica refletiu-se na quebra de construção de novos fogos, sendo 2018 o primeiro ano que inverteu esta tendência decrescente, embora ainda com ligeiro acréscimo que não consegue alcançar a dinâmica pré-crise. Não obstante, as tipologias T3 têm sido as predominantes nas construções novas destinadas a habitação familiar.

Evolução dos Alojamentos Familiares Clássicos 2011-2018



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

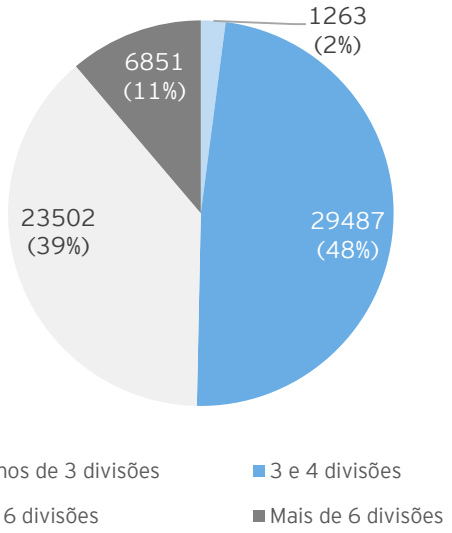
Alojamentos familiares clássicos predominantemente com mais de 3 divisões

O parque edificado caracteriza-se por ser maioritariamente residencial, unifamiliar, e terá tido maior aumento a partir de 1949 (Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011).

No parque habitacional predominam fogos com 3 a 4 divisões* (representa 48% da totalidade dos fogos), sendo residual os fogos com menos de 3 divisões.

Quanto à dimensão dos fogos em termos de área útil, segundo os censos de 2011, cerca de 58% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Gondomar encontram-se entre os 60 e os 119m^2, sendo que, dentro deste, o escalão de 80 a 99 m^2 é o mais representado com 24% da totalidade dos alojamentos.

Escalão de divisões dos alojamentos familiares clássicos do Município



Fonte: INE, Censos 2011

**Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m^2 de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m^2. (Fonte: INE)*

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.2 Retrato do parque habitacional

Um parque residencial vago significativo

Com 11,4% de alojamentos vagos em 2011, Gondomar situa-se um pouco abaixo dos valores equivalentes verificados no Grande Porto (12,7%) e em Portugal (12,5%).

Em comparação com 2001, o número de alojamentos vagos no município de Gondomar está a aumentar (10,89%) a um ritmo inferior ao verificado quer na sua envolvente metropolitana (24,54%) quer ao nível nacional (35,19%).

Com a exceção da freguesia de Lomba, verifica-se um padrão relativamente homogéneo na forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos através do município.

Dos alojamentos vagos disponíveis em 2011 no município de Gondomar, 34,3% encontrava-se para venda, sendo acompanhado pela opção "Outros" (48,9%) como as mais relevantes no destino a dar aos alojamentos vagos.

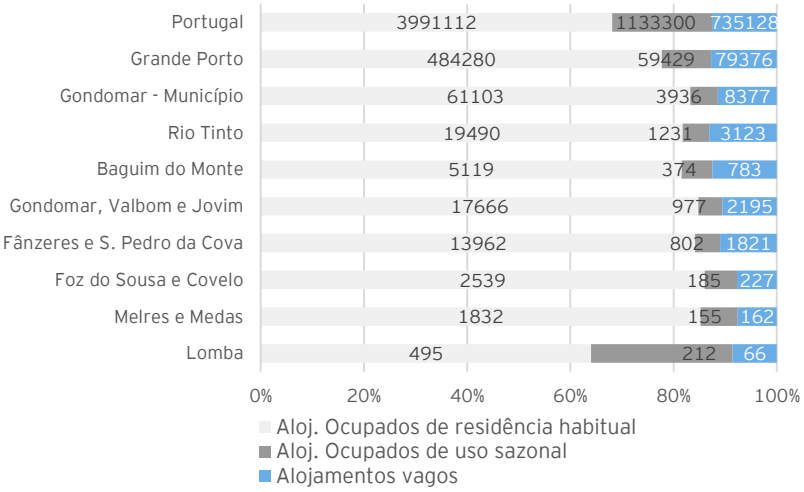
A este respeito, note-se alguma heterogeneidade no fim a dar a estes alojamentos nas diferentes freguesias de Gondomar.

Residentes são predominantemente proprietários

Já no que diz respeito ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, podemos verificar que uma considerável maioria do parque habitacional é ocupado pelos seus proprietários (quer em Gondomar quer na AMP, embora com cerca de 6 p.p. de diferença).

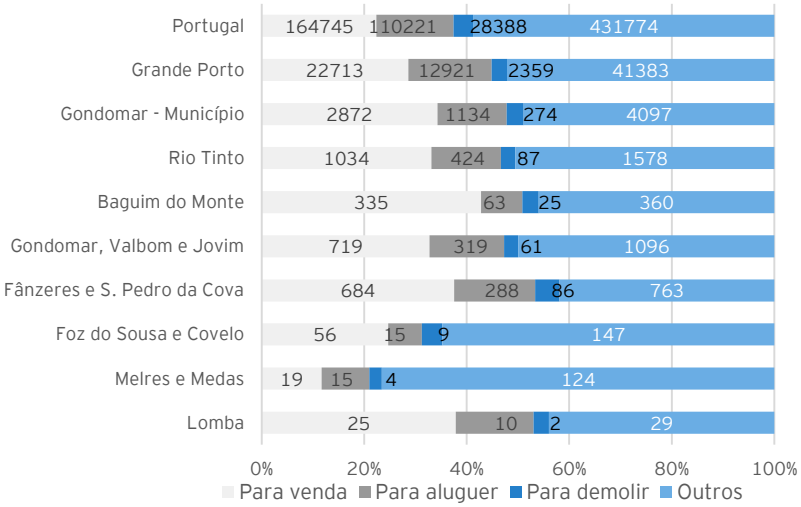
Quanto ao restante, excetuando uns 7-8% de outros regimes particulares de propriedade, verifica-se uma distribuição por diferentes categorias de arrendamento (com prazo, sem prazo – que se destaca como a mais relevante – e renda social apoiada), sendo o padrão globalmente semelhante entre o município de Gondomar e a AMP.

Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos



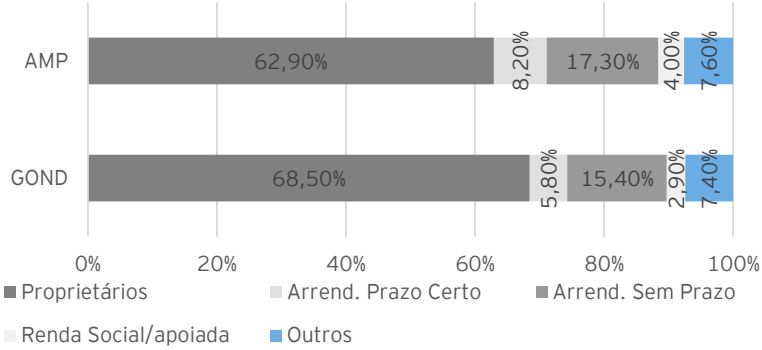
Fonte: INE, Censos 2011

Alojamentos vagos



Fonte: INE, Censos 2011

Regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos



Fonte: INE, Censos 2011

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.2 Retrato do parque habitacional

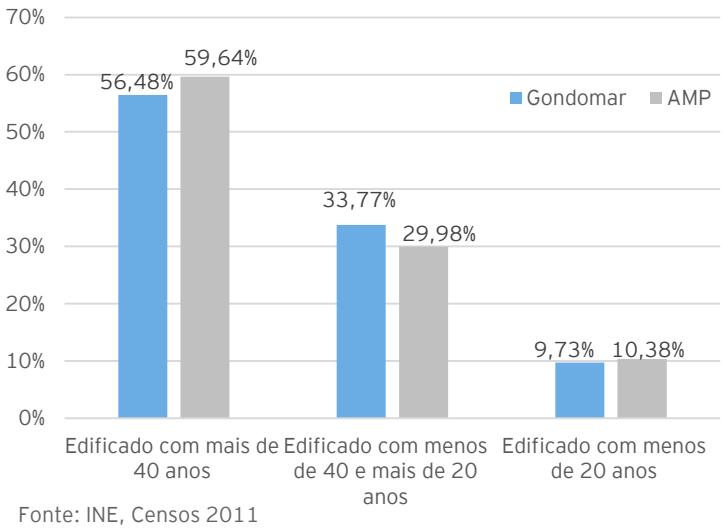
Um parque edificado antigo com necessidades de conservação

Tal como na AMP, verifica-se uma idade média do edificado superior a 40 anos em Gondomar, sendo que, apesar disso, essa percentagem é inferior em cerca de 3 p.p., quando comparamos Gondomar e a AMP. Quanto ao edificado mais recente, posterior a 2000, situa-se por volta dos 10% dos edifícios, valor que, sendo mais alto, poderá contribuir para a qualidade e eficiência energética do edificado municipal.

Também ao nível das necessidades de reparação de edifícios, Gondomar apresenta 4,5% dos edifícios do município a precisar de grandes reparações ou em estado muito degradado. Essa necessidade torna-se ainda mais premente quando consideramos freguesias como Foz do Sousa e Covelo e Melres e Medas (5,5%).

Refletindo a preocupação do Município e o reconhecimento desta situação, foram delimitadas 9 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que totalizam 1.442 ha. Cobrindo uma parte significativa das áreas edificadas das freguesias com mais ocupação urbana, 3 delas apresentam uma estratégia de reabilitação urbana definida (ORU).

Idade média do edificado do Município e da região



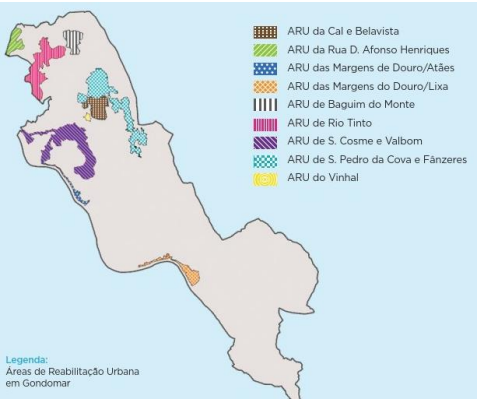
Fonte: INE, Censos 2011

Necessidades de reparação de edifícios

2011	Edifícios a necessitar de grandes reparações/muito degradados	
	% no total de edifícios	# edifícios
Gondomar	4,5%	3.284
Rio Tinto	4,8%	878
Baguim do Monte	4,4%	276
Gondomar, Valbom e Jovim	3,7%	810
Fânzeres e S. Pedro da Cova	4,8%	804
Foz do Sousa e Covelo	5,5%	266
Melres e Medas	5,5%	210
Lomba	2,9%	40

Fonte: INE, Censos 2011

Áreas de Reabilitação Urbana



Fonte: CMG, 2020

Áreas de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana	Área (ha)	ORU
ARU da Cal e Belavista	117	
ARU da Rua D. Afonso Henriques	73	x
ARU das Margens de Douro/Atães	33	
ARU das Margens do Douro/Lixa	90	
ARU de Baguim do Monte	85	
ARU de Rio Tinto	200	
ARU de S. Cosme e Valbom	374	x
ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres	460	x
ARU do Vinhal	10	
Total de área integrada em ARU	1.442	-

Fonte: CMG, julho 2020

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.3 O parque habitacional municipal

Um conjunto alargado de urbanizações municipais

O parque habitacional municipal corresponde na sua totalidade a conjuntos edificados presentes em todas as freguesias do concelho, num total de 3.340 fogos de tipologias que variam de T1 a T4. Quanto à origem do parque habitacional municipal, destaque-se os fogos adquiridos ao abrigo do programa PER como o número mais significativo, com 59% do total, e também os edifícios do antigo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, que correspondem a 21% do parque habitacional.

A distribuição deste parque evidencia a preponderância da presença de fogos de gestão municipal na freguesia de Fânzeres e São Pedro da Cova, sendo o Bairro Mineiro um importante contributo para esta evidência.

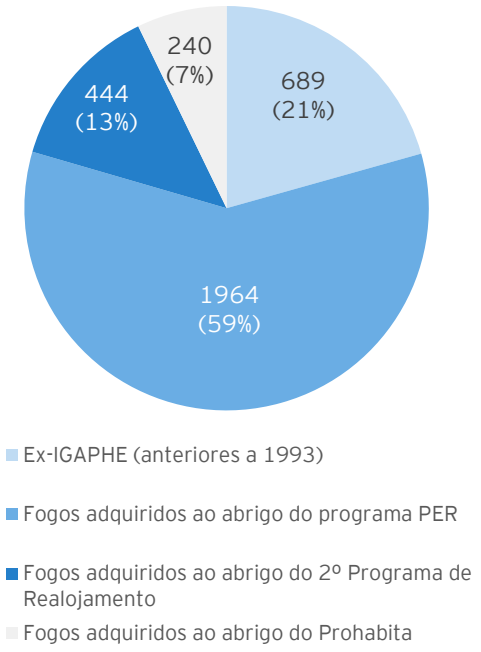
O Município monitoriza de forma sistemática o estado geral de conservação do edificado e vem desenvolvendo uma política de intervenção com vista à conservação dos edifícios e habitações. Desde 2014, foi definido um plano de reabilitação estrutural do parque habitacional, cujas intervenções já se encontram concluídas nas Urbanizações Municipais das Areias, Monte Crasto, Sta Bárbara, Medas e Melres, no valor de 2.545.875,98; a decorrer nas UM Fontela, Tardariz e Crasto, no valor de 2.715.045,33; e previstas para as UM da Gandra, Carreiros e Monte, com o valor de 6.381.181,98 já cabimentados ao abrigo PT2020. Verifica-se, assim, que o valor de investimento do MG no parque habitacional, desde 2014 ascende 11.642.103,29 (somatório dos 3 valores anteriores).

Parque habitacional municipal (agosto 2019)

Freguesia	N.º de Fogos	% do total
Gondomar, Valbom e Jovim	893	26,7%
Rio Tinto	776	23,2%
Fânzeres e S. Pedro da Cova	1.254	37,5%
Melres e Medas	71	2,1%
Lomba	30	0,9%
Baguim do Monte	250	7,5%
Covelo e Foz do Sousa	72	2,2%
TOTAL	3.340	100%

Fonte: CMG, 2019

Origem do parque municipal atual



Fonte: CMG, 2019

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.3 O parque habitacional municipal

Um parque habitacional com necessidades de manutenção

A experiência na gestão do parque habitacional municipal leva a considerar que para os próximos 4 anos, existirá a necessidade de reabilitar cerca de 200 fogos (50 por ano). Deste conjunto, 190 fogos correspondem a habitações ocupadas por arrendatários municipais, às quais se somam 10 fogos vagos com necessidade de obras de reabilitação.

A urbanização municipal "Casas Amarelas", localizada na freguesia de Gondomar, Valbom e Jovim e pertencente ao parque habitacional gerido pelo Município, encontra-se referenciado na lista do levantamento feito pela CMG e enviada ao IHRU. Construído em 1955, em construção não convencional de pedra, alvenaria e tijolo, corresponde a 20 fogos (ocupados por 20 famílias de arrendatários públicos), os quais necessitam de obras de reabilitação.

Adicionalmente, na Urbanização Municipal da Triana estão sinalizados 34 fogos com necessidade de obras de reabilitação. Estes fogos estão ocupados por 34 agregados familiares que residem atualmente em condições indignas.

Por fim, o parque habitacional municipal ocupado com necessidade de reabilitação inclui ainda um imóvel que se destina a uma unidade residencial para doentes mentais, onde residem 7 agregados familiares. Esta unidade é gerida por uma entidade parceira.

Parque habitacional municipal ocupado com necessidade de reabilitação

Descrição	Ocupação	Agregados familiares	Nº Pessoas
Estimativa de fogos municipais com necessidade de reabilitação nos próximos 4 anos	Ocupado	190	513
"Casas Amarelas" – São Cosme	Ocupado	20	54
Urbanização Municipal da Triana	Ocupado	34	92
Unidade residencial para doentes mentais a ser gerido por entidade parceira (um fogo T4)	Ocupado	7	19
	TOTAL	251	678

Fonte: CMG, 2021

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.4 Iniciativas municipais de âmbito habitacional

Um conjunto de funções e iniciativas com objetivo de promover a melhoria de vida

O trabalho desenvolvido pelo Município ao longo dos anos tem constituído um esforço considerável que possibilitou o apoio e a melhoria da qualidade de vida a diversas famílias residentes no concelho, destacando-se:

- a gestão de um vasto Parque Habitacional Municipal, garantindo a equidade e justiça social, basilares na gestão pública, bem como assegurando, por via de múltiplos investimentos, a conservação do edificado;
- competências e atribuições no âmbito da promoção da habitação social bem como na gestão do respetivo património municipal, sendo neste momento responsável pela gestão de cerca de 3.400 habitações municipais, constituindo-se como uma resposta estrutural destinada a uma franja da população com menores recursos económicos, permitindo-lhes o acesso a uma habitação que reúna as condições dignas e necessárias e melhore a sua qualidade de vida;
- a definição de uma política habitacional do Município facilitadora da existência de uma relação de proximidade com a população mais desfavorecida e carente de apoio, contribui de forma extremamente positiva para a melhoria da vivência e o dia a dia das pessoas (ex: Programa Social +, Eixo + Habitação);
- a colaboração com o IHRU no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades Habitacionais em 2018;
- a colaboração interinstitucional no âmbito do Núcleo Executivo da Rede Social de Gondomar e a constituição de Grupo de Trabalho, em sede de NE, centrado na temática da habitação, constituído pelas Juntas de Freguesia, SAAS, Segurança Social e Município, para a definição e concertação de respostas.

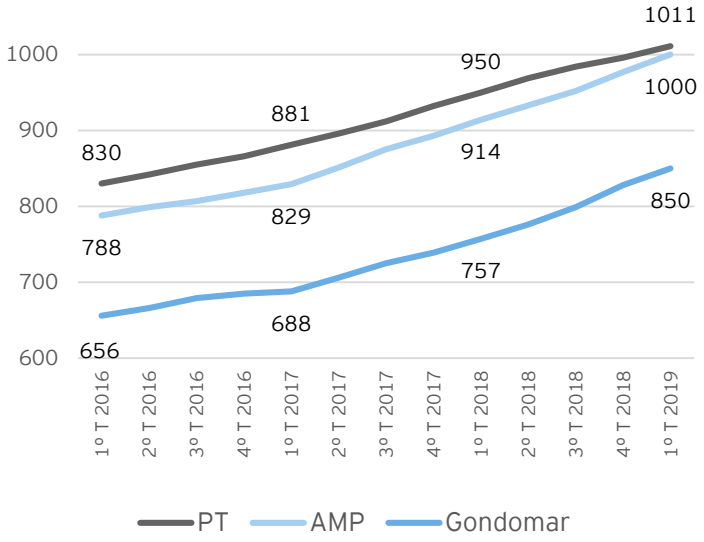
Matriz dos temas de atuação no âmbito de melhoria do parque habitacional

Fonte: CMG, 2020

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.5 Análise do mercado residencial

Evolução do valor mediano das vendas por m² dos alojamentos familiares (€)



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

Um mercado de aquisição em subida mas ainda distante da AMP

Numa análise ao mercado habitacional, podemos verificar que Gondomar apresenta um nível de preços globalmente inferior aos valores registados na Área Metropolitana do Porto e em Portugal.

O aumento generalizado do valor dos alojamentos familiares nos últimos anos é uma realidade transversal da qual Gondomar não é exceção. Embora continue a apresentar um valor mediano de venda substancialmente inferior ao da AMP (menos 150€/m2) e ao de Portugal (menos 161€/m2) no princípio de 2019, verificou-se um aumento muito acentuado de 29,6% da mediana entre o início de 2016 e o início de 2019 (o que compara com 26,9% na AMP e 21,8% em Portugal).

Mercado de arrendamento em subida, mas mais favorável do que AMP

Quanto aos preços do mercado de arrendamento, podemos verificar valores medianos menos elevados no município de Gondomar em comparação quer com a AMP quer com Portugal.

Observa-se ainda algum desnivelamento ao nível das freguesias (dados disponíveis apenas para as freguesias apresentadas), com uma diferença de 1,06€/m2 no valor mediano da renda dos novos contratos entre Rio Tinto e Fânzeres e São Pedro da Cova (1º Sem 2019). Note-se ainda um aumento geral do preço das rendas entre o princípio de 2018 e o início de 2019.

Já quanto ao número de novos contratos, refira-se que as freguesias de Rio Tinto e Gondomar, Valbom e Jovim concentram mais de 2/3 dos novos contratos de arrendamento celebrados, o que está alinhado com a elevada concentração populacional nestas zonas do município.

Análise da evolução do mercado de arrendamento

Mercado de Arrendamento	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos (€)			Novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses (N.º)		
	1º Sem 2019	2º Sem 2018	1º Sem 2018	1º Sem 2019	2º Sem 2018	1º Sem 2018
Portugal	5,00 €	4,80 €	4,58 €	71.369	77.723	79.723
AMP	5,42 €	5,07 €	4,81 €	12.431	13.532	13.747
GONDOMAR	4,95 €	4,66 €	4,38 €	857	980	1.067
Baguim do Monte	5,39 €	5,01 €	4,46 €	62	68	81
Rio Tinto	5,48 €	5,14 €	4,76 €	381	406	472
Fânzeres e S.Pedro da Cova	4,42 €	4,25 €	4,01 €	160	204	191
Gondomar, Valbom e Jovim	4,67 €	4,33 €	4,01 €	234	274	296

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

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.5 Análise do mercado residencial

Um mercado em ascensão, com crescimento ligeiramente superior ao da região

Os valores medianos de venda dos alojamentos no Município de Gondomar têm vindo a aumentar, verificando-se a ampliação do significado desse aumento no último trimestre analisado. Esta evolução tem acompanhado a região da Área Metropolitana do Porto.

Apesar do claro aumento do valor mediano das vendas na AMP nos últimos anos (26,9%), note-se que este valor ainda está aquém do verificado na AML (menos 355€), aproximando-se mais do nível do valor mediano nacional.

Dentro do concelho de Gondomar, as diferenças entre freguesias denotam fortes assimetrias, com uma diferença de 307€ entre a freguesia mais valorizada, Rio Tinto, e a freguesia com um valor mediano menor, Melres e Medas. Apesar de não ser possível aceder ao número de transações de cada trimestre analisado (dado que poderia explicar alguns fenómenos de forte crescimento dos valores medianos de vendas por m2), é de salientar a exponencial subida (cerca de 82%) verificada na freguesia mais rural de Melres e Medas nos últimos 3 anos, acompanhada subida generalizada da totalidade das restantes freguesias, embora mais diminutamente em termos percentuais.

Os valores medianos das vendas em Gondomar no 1.º trimestre de 2019 aproximam-se dos valores verificados nos municípios de Santo Tirso e de Valongo, estando ainda consideravelmente abaixo de concelhos que lhe são limítrofes como Porto, Vila Nova de Gaia e Maia. Ao nível das freguesias, a que apresenta valores mais altos, Rio Tinto, encontra-se alinhada com um dos municípios da AMP que lhe está mais próximo, Vila Nova de Gaia. Pelo contrário, freguesias como Melres e Medas ou Lomba, que registam os valores mais reduzidos, estão mais alinhados com municípios mais periféricos na AMP, como Oliveira de Azeméis, São João da Madeira ou Paredes.

Evolução do valor mediano das vendas (€) por m² de alojamentos familiares

	1.ºT 2016	1.ºT 2017	1.ºT 2018	1.ºT 2019	Var. 2016-19
Portugal	830	881	950	1.011	21,8%
AML	1.125	1.210	1.283	1.355	20,4%
AMP	788	829	914	1.000	26,9%
Arouca	619	575	595	711	14,9%
Espinho	820	897	1.095	1.086	32,4%
Maia	749	816	919	1.024	36,7%
Matosinhos	975	1028	1.110	1.314	34,8%
Oliv. de Azeméis	527	589	623	655	24,3%
Paredes	581	613	658	688	18,4%
Porto	1.088	1.124	1.379	1.682	54,6%
Póvoa de Varzim	899	951	1.019	1.075	19,6%
Sta. Maria da Feira	608	652	669	728	19,7%
Santo Tirso	641	643	737	825	28,7%
S. João da Madeira	586	568	635	699	19,3%
Trofa	657	653	712	781	18,9%
Vale de Cambra	647	596	650	717	10,8%
Valongo	643	682	732	835	29,9%
Vila do Conde	880	920	952	1.044	18,6%
Vila Nova de Gaia	737	780	854	956	29,7%
GONDOMAR	656	688	757	850	29,6%
Baguim do Monte	710	768	773	859	21,0%
Lomba	S/D	S/D	457	S/D	S/D
Rio Tinto	714	716	781	905	26,8%
Fânzeres e S. Pedro da Cova	590	632	694	780	32,2%
Foz do Sousa e Covelo	S/D	574	744	871	S/D
Gondomar, Valbom e Jovim	652	682	740	822	26,1%
Melres e Medas	329	S/D	S/D	598	81,8%

S/D = sem dados

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

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.6 Síntese

01

Dinâmicas populacionais e familiares

- Densidade populacional elevada
- Tendencial perda de população e estabilização do desenvolvimento do parque habitacional
- Tendência (ainda ligeira) de aumento de população mais envelhecida
- Famílias de menor dimensão, com cerca de 2,4 pessoas por agregado

02

Parque habitacional

- Um parque habitacional em crescimento pouco intenso, com integração predominante de novos T3
- Alojamentos familiares clássicos predominantemente com mais de 3 divisões
- Um parque residencial vago significativo
- Residentes são predominantemente proprietários
- Um parque edificado antigo com necessidades de conservação

03

Parque habitacional municipal

- Um parque habitacional municipal de 3.340 fogos, maioritariamente situados na UF de Gondomar, Valbom e Jovim, na UF de Fânzeres e São Pedro da Cova e na freguesia de Rio Tinto
  - Tipologias existentes de T1 a T4
- Os fogos adquiridos ao abrigo do programa PER são predominantes
- Foram investidos mais de 11.642.103€ na conservação do edificado de habitação municipal desde 2014, estando ainda previstos um conjunto de investimentos muito significativos nos próximos anos
- Nos próximos 4 anos, prevê-se a necessidade de reabilitar 200 fogos, ao ritmo de 50 por ano

I.1 Breve retrato das condições habitacionais

1.6 Síntese

04

Iniciativas municipais de âmbito habitacional

- Um conjunto de responsabilidades de gestão e de políticas municipais orientadas para a melhoria da qualidade de vida da população e a mitigação das condições indignas habitacionais
- Um amplo parque municipal habitacional
- Colaborações interinstitucionais que asseguram respostas multidimensionais

05

Mercado residencial

- Um mercado de aquisição em subida, mas ainda distante da AMP
- Mercado de arrendamento em subida, mas mais favorável do que a AMP

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.1 Visão geral da metodologia de diagnóstico
2.2 Condições indignas: 4 critérios
2.3 Situações específicas: Núcleos degradados
2.4 Situações específicas: Núcleos precários
2.5 Situações específicas: Pessoas vulneráveis
2.6 Análise de 462 das 1.300 candidaturas à habitação municipal
2.7 Leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes
2.8 Síntese das condições indignas

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

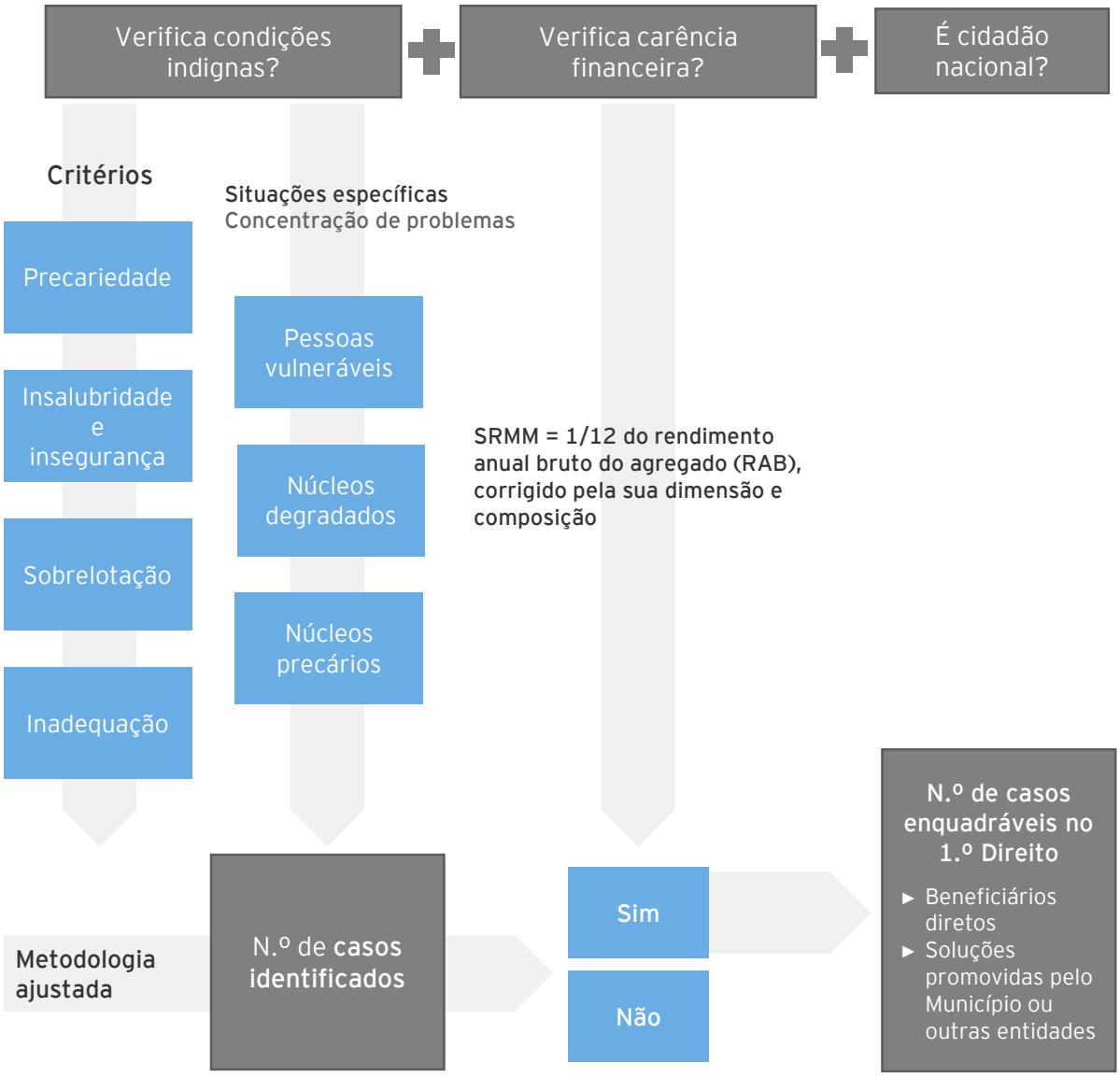
2.1 Visão geral da metodologia de diagnóstico[1]

De acordo com o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, n.º 1, alínea a) (e seguintes alterações), é enquadrável no programa de apoio público de acesso à habitação 1.º Direito a pessoa ou o agregado que reúna cumulativamente requisitos de elegibilidade abaixo ilustrados.

Procedeu-se a um conjunto de análises que sustentam o diagnóstico de situações e agregados familiares enquadráveis no 1.º Direito e que se apresentam de seguida: critérios de condições habitacionais indignas, situações de núcleos dispersos pelo Município e algumas iniciativas municipais no âmbito do apoio habitacional.

Este diagnóstico é complementado com uma análise da lista de pedidos de habitação disponibilizada pelo Município. Por fim, desenvolve-se uma leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes.

Critérios e metodologia de diagnóstico de casos enquadráveis no Programa 1.º Direito



Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

[1] EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.2 Condições indignas: 4 critérios*

* EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

Considerando os 4 critérios assumidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 (e seguintes alterações), o diagnóstico da situação atual em relação a cada uma das condições indignas sistematiza-se em função dos seguintes parâmetros (que maximizam a informação disponível):

Critérios e subcritérios para identificação das condições indignas

NOTA: Saliente-se que as fontes de informação relativas aos núcleos degradados e precários e à listagem de candidaturas à habitação não permitem garantir um diagnóstico unívoco e exclusivo de cada uma das situações de condições habitacionais indignas, sendo necessário considerar uma razoável sobreposição entre os casos identificados.

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.3 Situações específicas: Núcleos degradados

Situações específicas: Núcleos degradados

No âmbito das necessidades identificadas pela CMG para integração no levantamento nacional efetuado pelo IHRU em 2017, foram assinalados diversos núcleos degradados existentes no território, os quais, de grosso modo, persistem como focos de concentração de condições habitacionais indignas.

Com base nessa informação disponibilizada pela CMG e e à luz dos conceitos 1.ºDireito, foram identificados 53 núcleos degradados existentes em 4 das 7 freguesias de Gondomar e que, na generalidade, correspondem à tipologia habitacional denominada por "ilhas".

Com 324 fogos e um conjunto de 191 agregados familiares por realojar, este é efetivamente um foco de preocupação muito significativo.

Estes núcleos degradados correspondem a construções não convencionais de pedra, alvenaria e/ou tijolo.

Núcleos degradados:

53 núcleos, com 324 fogos e um conjunto de 191 agregados familiares

Análise dos núcleos degradados

Por freguesia de localização	N.º núcleos	N.º fogos	N.º famílias a realojar
Rio Tinto	21	142	68
Baguim do Monte	6	42	26
Fânzeres e S.Pedro da Cova	14	62	47
Gondomar, Valbom e Jovim	12	78	50
Foz do Sousa e Covelo	0	0	0
Melres e Medas	0	0	0
Lomba	0	0	0
Total	**53**	**324**	**191**

Fonte: CMG, 2019

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.4 Situações específicas: Núcleos precários

Situações específicas: Núcleos precários

Da mesma forma que na anterior análise dos núcleos degradados, procedeu-se à análise dos núcleos precários, tendo por base as necessidades identificadas pela CMG aquando do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional efetuado pelo IHRU em 2017/2018 e a informação disponibilizada pelo Município a partir desse trabalho efetuado, bem como considerando os conceitos e âmbito do 1.ºDireito. Assim, foram identificados 60 núcleos precários.

Na sua maioria correspondem a construções abarracadas ou a construções não convencionais de pedra, alvenaria e tijolo explicitamente identificadas como "precárias".

Com 183 fogos e um conjunto de 142 agregados familiares identificados como "por realojar", estes núcleos são um significativo foco de problemas relacionados com condições indignas habitacionais que persiste no território de Gondomar.

Este conjunto integra fogos ocupados por arrendatários privados e por famílias que residem em situação de cedência.

Núcleos precários:

60 núcleos, com 183 fogos e um conjunto de 142 agregados familiares

Análise dos núcleos precários

Por freguesia de localização	N.º núcleos	N.º fogos	N.º famílias a realojar
Baguim do Monte	3	3	3
Fânzeres e S. Pedro da Cova	27	85	66
Foz do Sousa e Covelo	1	1	1
Gondomar, Valbom e Jovim	12	23	17
Melres e Medas	2	3	3
Rio Tinto	15	68	52
Total	**60**	**183**	**142**

Fonte: CMG, 2019

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.5 Situações específicas: Pessoas vulneráveis

Pessoas em situação de sem-abrigo sinalizadas no concelho

Tendo em conta a definição de pessoas vulneráveis constante do Art.10º do DL n.º37/2018 e alterações seguintes, importa sinalizar dois grupos populacionais que nele se enquadram: pessoas em situação de sem-abrigo e vítimas de violência doméstica.

No levantamento fornecido pelo Município referente ao ano de 2019, foram identificadas 62 pessoas em situação de sem-abrigo no concelho de Gondomar. Este número inclui um conjunto de 51 pessoas sem-teto e 18 pessoas sem-casa.

O inquérito de caracterização das pessoas em situação de sem-abrigo de 2019 permitiu caracterizar estas situações da seguinte forma:

- Pessoas sem-teto- Maioritariamente masculino, com idade predominante entre 45 e 64 anos, solteiros, portugueses, com RSI como rendimento e significado da dependência de álcool ou substâncias psicoativas;
- Pessoas sem-casa – Todos masculinos, com idade entre 45 e 64 anos (mas muitos de idade desconhecida), de naturalidade nacional e predominantemente naturais do concelho de Gondomar.

De salientar que 6 famílias saíram da situação de Sem-Abrigo em dezembro de 2019, por via de realojamentos efetuados pelo Município.

Os dados de 2021, revelam que o numero de pessoas em situação de sem-abrigo diminuiu, sendo de 52 pessoas em situação de sem-abrigo. Estas pessoas/famílias são consideradas na sua totalidade como famílias em carência habitacional com necessidade de resposta por via da ELH de Gondomar.

Um conjunto de vítimas de violência doméstica

Relativamente às vítimas de violência doméstica, segundo o Diagnóstico Social do Município de Gondomar, entre 2008 e 2013 estas situações foram bastante variáveis na evolução dos seus números, tendo-se registado 134 situações em 2013/14.

De uma forma geral, estas situações caracterizam-se por:

- Tipo de crime mais frequente foram os maus tratos físicos;
- Maioria das situações (76%) que foram registadas pela GNR reportam à GNR de Fânzeres;
- Metade dos crimes (55%) que foram registados na PSP reportam à PSP de Rio Tinto;
- As vítimas são maioritariamente do sexo feminino, vivem em união de facto ou são casadas, com idades compreendidas entre os 36 e os 45 anos de idade.

A natureza desta problemática (que pode, por exemplo, exigir a deslocação para territórios distantes das ocorrências) bem como a existência de respostas concertadas e estruturadas a estas situações quer ao nível municipal, quer ao nível nacional, permite antecipar que não se prevê acréscimo da resposta municipal via ELH. Caso surjam algumas situações serão solucionadas por via da lista de candidaturas a habitação municipal.

Pessoas vulneráveis:

. Pessoas em situação de sem-abrigo (2021) – 52 indivíduos

. Casos de violência doméstica (2013/14): 134 indivíduos/agregados familiares - considerando as respostas existentes no território não se prevê acréscimo da resposta municipal via ELH.

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.6 Listagem de candidaturas à habitação municipal

À data de julho de 2019, o Município detinha uma listagem de 1.300 candidaturas à habitação municipal que integrava o horizonte temporal de 2015 a dezembro de 2018.

O Município promoveu, durante o ano de 2020, o trabalho de atualização das candidaturas integradas na sua lista de pedidos de habitação, tendo procedido à sua reanálise, também para efeitos de integração de soluções habitacionais no âmbito da Estratégia Local de Habitação em desenvolvimento.

Assim, no final do ano transato, foi possível atualizar esta lista para cerca de 800 candidaturas a habitação pública, considerando a desistência/desinteresse de um número considerável de munícipes que não promoveram a atualização da sua candidatura junto do Município.

Os efeitos da atual pandemia e consequente crise económica não são ainda possíveis de avaliar no âmbito das presentes candidaturas, pelo que poderá ser avaliada a situação no decorrer da implementação da ELH, podendo ser necessário vir a proceder a alguma atualização de dados, conforme previsto no 1.ºDireito.

800 candidaturas à habitação municipal por solucionar, o que corresponde a um conjunto de 800 famílias

Análise da listagem de candidaturas à habitação municipal

Condição indigna	N.º Agregados Familiares	N.º Pessoas
Precariedade	227	613
Sobrelotação	254	686
Insalubridade e insegurança	296	799
Inadequação	23	62
Total	800	2.160

Fonte: EY-Parthenon, 2021

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.7 Leitura da situação financeira dos agregados familiares residentes

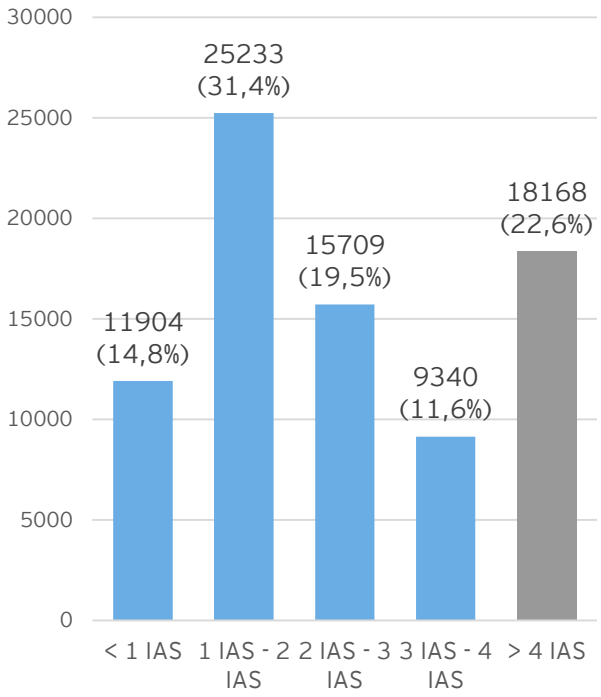
Análise da capacidade financeira dos agregados familiares do Município: um conjunto muito alargado de agregados familiares dentro dos parâmetros de carência financeira do 1.º Direito

Segundo o Decreto Lei n.º 37/2018, um agregado habitacional cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) está em situação de carência financeira.

Desse modo, por meio da distribuição do rendimento bruto declarado dos agregados fiscais de Gondomar, podemos concluir que existem 62.186 agregados com ganhos abaixo da referência dos 4 IAS (20.916 €), o que corresponde a 77,4% do global dos agregados fiscais no município. Este valor compara com 645.120 agregados fiscais na Área Metropolitana do Porto na mesma situação, 75,0% do total.

Dentro deste universo, salienta-se que 46,2% dos agregados fiscais no município de Gondomar têm um nível de rendimentos inferior a 2 IAS (10.458 €), o que indicia uma situação de carência financeira mais acentuada. Este número é acompanhado a nível metropolitano, registando-se 44,5% de agregados abaixo da referência dos 2 IAS.

Distribuição do rendimento bruto declarado no Município de Gondomar, 2017



Fonte: INE, Estatísticas do rendimento ao nível local, 2017 (estatística em desenvolvimento)

Famílias sujeitas a taxas de esforço significativas em encargos com habitação

Tomando em consideração dados do INE, quer as Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local quer as Estatísticas do rendimento ao nível local, podemos calcular as taxas de esforço medianas das famílias de Gondomar nos encargos com o arrendamento da habitação. Tendo em conta diferentes tipologias e assumindo as dimensões médias apresentadas no quadro abaixo, podemos concluir que as taxas de esforço de um agregado com o rendimento bruto declarado mediano varia de 27% (no caso de um T1) a 45% (no caso de um T3), o que compara positivamente a nível da AMP com 28,6% e 47,7%, respetivamente.

Taxas de esforço no arrendamento de habitação (simulação teórica)

Tipologia	Dimensão média	Renda €/m²	Valor Renda	Mediana Rendimento Bruto Declarado	Taxa de esforço da renda sobre Rendimento Bruto Declarado*
T1	60 m²	4,18 €/m² (2º Sem. 2017)	251 €	929 € (2017)	27%
T2	80 m²		334 €		36%
T3	100 m²		418 €		45%

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local e estatísticas do rendimento ao nível local, 2017 (estatística em desenvolvimento)

*A literatura relevante aponta uma taxa de esforço máxima com habitação no intervalo entre os 30% e os 35%.

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.8 Síntese das condições indignas

01

Situações específicas: Núcleos degradados e precários

Fruto do trabalho efetuado pelo Município aquando do levantamento nacional das necessidades dinamizado pelo IHRU em 2017/2018, foram identificados:

- Núcleos degradados
  - 53 núcleos; 324 fogos; 191 agregados familiares
  - Localizados em 4 das 7 freguesias
  - Na sua maioria correspondem a "ilhas" e são ocupados por arrendatários privados
- Núcleos precários
  - 60 núcleos; 183 fogos; 142 agregados familiares
  - Correspondem a construções abarracadas ou não convencionais identificadas como "precárias"

02

Situações específicas: Pessoas vulneráveis

- Estão identificadas 52 pessoas em situação de sem-abrigo no Município;
- Este número inclui um conjunto de pessoas sem teto e sem casa.
- Estão identificadas 134 vítimas de violência doméstica. Não obstante para efeitos da ELH – 1.ºDireito, estas situações não serão consideradas como carências habitacionais a solucionar.

I.2 Identificação das necessidades habitacionais enquadráveis no 1.º Direito

2.8 Síntese das condições indignas

04

800 candidaturas à habitação municipal

- Das 800 candidaturas submetidas por agregados familiares à habitação municipal, regista-se que:
  - 227 agregados (ou 28% da totalidade de pedidos) se encontram em situação de precariedade
  - 254 agregados (ou 32% da totalidade de pedidos) se encontram em situação de insalubridade e insegurança
  - 296 agregados (ou 37% da totalidade de pedidos) se encontram em situação de insalubridade e insegurança, sendo assim a situação mais frequente
  - 23 agregados (ou 3% da totalidade de pedidos) se encontram em situação de inadequação, a situação mais residual
- Os 800 agregados familiares correspondem a uma população de 2.160 indivíduos

05

Capacidade financeira dos agregados familiares

- Conjunto alargado de agregados familiares dentro dos parâmetros de carência financeira do 1.º Direito
- Famílias sujeitas a taxas de esforço significativas em encargos com habitação

I.3 Síntese do diagnóstico das carências habitacionais

I.3 Diagnóstico das carências habitacionais

Síntese

O diagnóstico desenvolvido permite evidenciar as principais questões com que os agregados familiares de Gondomar se debatem em matéria das condições indignas de habitação.

A situação financeira dos agregados familiares residentes em Gondomar, verificada através dos dados disponíveis e com as limitações que esses dados podem representar, indiciam que uma elevada parte da população local poderá ser passível de elegibilidade no critério da situação de carência financeira do 1.º Direito, sobretudo face a um mercado imobiliário inflacionado como o que se tem verificado nos últimos anos nesta região metropolitana.

77% das famílias residentes no concelho cumprem o critério de situação de **carência financeira do 1.º Direito – rendimentos médios mensais abaixo dos 4 IAS**

A resposta de apoio público (concedida diretamente pelo município) tem ficado aquém das necessidades existentes, verificando-se a existência de uma lista de espera significativa de agregados elegíveis, pese embora a existência de um parque habitacional municipal já com dimensão assinalável. Também neste âmbito, e apesar do investimento que se prevê executar nos próximos tempos (integrado no PT2020), persistem necessidades de reabilitação que são evidentes nomeadamente na impossibilidade de mobilização de vários fogos do parque municipal existente. Paralelamente considera-se que, pela experiência que o Município tem tido na gestão do parque, se anteveem necessidades de reabilitação ao longo dos próximos anos relacionadas com a gradual libertação de fogos anteriormente utilizados, uma vez que para que sejam recolocados no *stock* de habitações municipais disponíveis para arrendamento apoiado precisam de ser reabilitados.

Listagem de pedidos de habitação – 800 candidaturas ativas

Fogos de gestão municipal com condições indignas e ocupados– 244 fogos

A leitura dos indicadores aponta para a existência de diversos focos de maior concentração de problemáticas de natureza distinta - as ilhas e os núcleos de barracas ou construções precárias - pese embora o esforço e investimento que o Município tem desenvolvido na resolução destas situações ao longo dos anos. A dificuldade em solucionar estas questões prende-se não apenas com o nível de investimento que acarreta, mas também pela fraca dinâmica dos proprietários (no caso das ilhas) na melhoria das condições habitacionais.

Núcleos precários - 60 núcleos, correspondentes a 183 fogos e 142 agregados familiares

Núcleos degradados- 53 núcleos, correspondentes a 324 fogos e 191 agregados familiares

Por outro lado, as respostas institucionais organizadas direcionadas para as vítimas de violência doméstica que abrangem o território (nacionais, regionais ou locais) assim como as características específicas destas situações (mobilidade e a nem sempre necessária resposta habitacional) permitem afirmar que estas situações estão sinalizadas e integradas na lista de pedidos de habitação. Relativamente às pessoas em situação de sem-abrigo, considera-se que as respostas existentes não são suficientes pelo que serão consideradas a totalidade das situações sinalizadas em 2021 como carência habitacional passível de resolução por via da presente ELH, recomendando-se uma resposta reforçada através de uma bolsa habitacional de carácter transitório.

Pessoas em situação de sem-abrigo – assumem-se 52 indivíduos/ agregados familiares

Violência doméstica considerada como carência habitacional ao abrigo do 1.ºDireito– 0 famílias

Saliente-se ainda a existência de um conjunto de fogos municipais em condições de insalubridade e insegurança que carecem de intervenção para contribuir para a melhoria da oferta de habitações em condições condignas.

I.3 Diagnóstico das carências habitacionais

Síntese

Os indicadores e dados recolhidos permitem verificar a existência de um conjunto alargado de agregados familiares enquadráveis nos critérios do Programa 1.º Direito. Não obstante, para o presente efeito, e considerando a delimitação do referido Programa, são referenciadas como carências habitacionais as situações já sinalizadas ao longo dos últimos anos no concelho. Assim sendo, considera-se a existência de 1.453 famílias com carências habitacionais (ou seja, cerca de 3.833 indivíduos), 385 das quais em situações específicas. Recorde-se estas situações específicas correspondem às pessoas vulneráveis (pessoas em situação de sem abrigo), núcleos precários e núcleos degradados, para as quais o Programa 1.º Direito estabelece condições diferenciadas de apoio à melhoria das condições habitacionais.

Recorrendo à internalização da informação compilada no diagnóstico em geral e na lista de pedidos de habitação em particular, é possível identificar a correspondência das carências sinalizadas pelas quatro condições indignas consideradas no Programa 1.º Direito: Precariedade, Insalubridade e Insegurança, Sobrelotação e Inadequação. O quadro seguinte permite verificar essa informação.

Agregados familiares em carência habitacional (referenciados) no concelho de Gondomar

Classificação da situação indigna	Carências habitacionais		Das quais, em situações específicas	
	N.º Agreg. Fam.	N.º Pessoas**	N.º Agreg. Fam.	N.º Pessoas**
Precariedade	458	1.148	224	516
Insalubridade e insegurança	691	1.865	150	405
Sobrelotação	263	710	9	24
Inadequação	41	110	2	5
Famílias com carências habitacionais referenciadas – total	1.453	3.833	385	950

*Agregados familiares que habitam em núcleos precários e/ou núcleos degradados estão distribuídos pelas 3 condições

**Considerou-se a dimensão média das famílias em Gondomar - 2,7 indivíduos

Fonte: Metodologia EY-Parthenon, com base em dados de INE e outras fontes

I.3 Diagnóstico das carências habitacionais

Agregados familiares em carência habitacional (referenciados) no concelho de Gondomar (com maior detalhe)

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (art.º 5.º)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º)	N.ºFamílias	N.ºPessoas	N.ºFamílias em AC	N.ºPessoas em AC
			1453	3833	604	1600
Urbanização Municipal "Casas Amarelas"	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	20	54	20	54
Urbanização Municipal da Triana	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	34	92	34	92
Fogos sem condições condignas pertencentes ao parque municipal	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	180	486	180	486
Fogos sem condições condignas pertencentes ao parque municipal	Inadequação	Nenhuma situação	10	27	10	27
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	11	29	0	0
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Inadequação	Nenhuma situação	6	16	0	0
EB identificam familias residentes nas propriedades das EB e em carencia habitacional	Precariedade	Nenhuma situação	7	19	7	19
Núcleos degradados	Precariedade	Núcleos degradados, Art. 12º	30	81	0	0
Núcleos degradados	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	0	0	0	0
Núcleos degradados	Sobrelotação	Núcleos degradados, Art. 12º	9	24	9	24
Núcleos degradados	Inadequação	Núcleos degradados, Art. 12º	0	0	0	0
Núcleos precários	Precariedade	Núcleos precários, Art. 11º	142	383	142	383
52 pessoas sem abrigo	Precariedade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	52	52	18	18
Pedidos de habitação	Precariedade	Nenhuma situação	85	230	85	230
Pedidos de habitação - Cooperativa do Povo Portuense	Precariedade	Nenhuma situação	130	351	0	0
Pedidos de habitação -Irmandade SCM Vera Cruz de Gondomar	Precariedade	Nenhuma situação	12	32	0	0
Pedidos de habitação	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	22	59	0	0
Pedidos de habitação	Sobrelotação	Nenhuma situação	254	686	89	240
Pedidos de habitação	Inadequação	Nenhuma situação	10	27	10	27
Pedidos de habitação - beneficiarios diretos	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	274	740	0	0
Pedidos de habitação - beneficiarios diretos	Inadequação	Nenhuma situação	13	35	0	0
Núcleos degradados - Proprietário não residentes	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	80	216	0	0
Núcleos degradados - Proprietário e residente	Insalubridade e insegurança	Núcleos degradados, Art. 12º	70	189	0	0
Núcleos degradados - Proprietário e residente	Inadequação	Núcleos degradados, Art. 12º	2	5	0	0

*Considerou-se a dimensão média das famílias em Gondomar - 2,7 indivíduos

Fonte: Metodologia EY-Parthenon, com base em dados de INE e outras fontes

II. Estratégia e eleição das soluções habitacionais

II.1 Estratégia Local de Habitação: prioridades, objetivos e metas a alcançar

1.1 Definição da estratégia: prioridades, objetivos e metas a alcançar
1.2 Identificação das soluções habitacionais
1.3 Programação e priorização das soluções habitacionais mobilizadas por tipo e período
1.4 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais identificadas
1.5 Medidas complementares às soluções previstas para 1.º Direito
1.6 Síntese

II.1.1 Definição da estratégia: prioridades, objetivos e metas a alcançar

Uma Visão que orienta prioridades e objetivos

O desenho de uma visão ajustada às situações concretas verificadas no Município, no horizonte de implementação de 2026, **permite orientar as decisões e eleger as soluções que Gondomar pode desenvolver na melhoria das condições de habitação da sua população, assegurando a coerência das medidas:**

uma visão que orienta

uma visão para 2026

Melhorar as condições de habitação dos residentes de Gondomar e induzir maior acessibilidade dos agregados familiares a uma habitação condigna no horizonte de 2026

Dois eixos estratégicos que focalizam

2 eixos estratégicos

Eixo 1 - Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas

Eixo 2 - Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município

Quatro linhas de atuação que operacionalizam

4 linhas de atuação

1.1 Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária

1.2 Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º Direito

2.1 Melhorar a resposta à lista de pedidos de habitação

2.2 Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social

Um conjunto de medidas que dão resposta às carências identificadas em Gondomar no âmbito do Programa 1.º Direito

II.1.1 Definição da estratégia: prioridades, objetivos e metas a alcançar

Objetivos e metas a alcançar com priorização de medidas

A eleição e priorização das soluções no âmbito da presente ELH teve como premissas:

- O **leque específico de soluções disponíveis** ao abrigo do 1.º Direito – Arrendamento para subarrendamento, Encargo com moradores de núcleos degradados, Reabilitação de frações/prédios habitacionais, Construção a custos controlados, Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação, Aquisição de terrenos, Desenvolvimento de equipamentos complementares integrados em empreendimentos habitacionais financiados pelo 1.º Direito (reabilitação, aquisição, construção) e a conjugação destas soluções;
- A **tipologia de beneficiários** de apoio definida no Programa 1º Direito- Beneficiários Diretos e Entidades Beneficiárias (nas quais se inclui o Município);
- A interpretação do desígnio do Programa, que visa atuar de **forma prioritária nos focos de concentração de problemas**, como se deduz implicitamente do facto das condições de apoio majoradas do Programa na resolução dos problemas concentrados em núcleos degradados ou precários.

Desta forma, mobilizam-se as soluções previstas no Programa 1.º Direito, para os beneficiários de apoio enquadráveis no programa procurando-se, através do conjunto de soluções mobilizadas, responder às carências identificadas neste documento, no horizonte de 2026.

O dimensionamento do alcance das medidas e soluções reporta-se assim às carências habitacionais de agregados familiares sinalizadas no concelho, conforme consta na síntese do diagnóstico do presente trabalho.

Desta forma, o desenho da implementação do Programa 1.º Direito em Gondomar prevê o desenvolvimento de 37 medidas (com carácter cumulativo), enquadradas nos eixos estratégicos e nas linhas de atuação anteriormente explicitados, que se resumem conforme o esquema seguinte.

De salientar que o Eixo 1 tem implícito o desenvolvimento de um programa municipal de resolução das condições indignas relacionadas com a inadequação (ver Anexo IV).

Síntese esquemática das medidas a implementar por eixo e por linha de atuação

Eixo 1 Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas	
1.1 Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária	7 medidas
1.2 Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º Direito	3 medidas
Eixo 2 Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município	
2.1 Melhorar a resposta à lista de pedidos de habitação	19 medidas
2.2 Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social	4 medidas

Fonte: EY-Parthenon

II.1.1 Definição da estratégia: prioridades, objetivos e metas a alcançar

Metas a alcançar através da eleição de soluções

Através do desenvolvimento e implementação da estratégia detalhada, e tendo em conta quer as famílias em situação habitacional indigna identificadas no Diagnóstico, quer a capacidade das medidas previstas de responder às necessidades identificadas, prevê-se que o conjunto das 37 medidas referidas consubstancie uma resposta às pessoas que vivem em "*condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*" (portaldahabitação.pt) no Município de Gondomar com o alcance de 1.453 agregados familiares, dos quais 385 agregados que se integram em situações específicas. Esta dimensão de soluções representa a resolução da totalidade de famílias identificadas com carências habitacionais diagnosticadas.

De salientar que estes valores integram as candidaturas dos beneficiários diretos cuja concretização é dependente da sua própria iniciativa, bem como soluções de arrendamento acessível a dinamizar com apoio diverso.

No âmbito do cumprimento da sua missão, a Câmara Municipal de Gondomar, através da Divisão de Habitação Pública, procede ao permanente levantamento das carências habitacionais do Concelho, mantendo atualizado o diagnóstico das necessidades habitacionais. Nessa conformidade, executa de forma sistemática o levantamento das necessidades de realojamento em habitação pública, ou outras alternativas habitacionais adequadas à especificidade das problemáticas do território, dispondo, por isso, de dados que decorrem desta monitorização que possibilitam a comunicação em proximidade com os munícipes identificados como beneficiários diretos nesta Estratégia Local de Habitação.

O alcance da meta é efetuado através do compromisso programático das seguintes entidades:

- Solução por via da intervenção do Município (M): 604 agregados – compromisso de resolução de 42% do total de agregados sinalizados em carência habitacional;
- Solução por via da intervenção de Entidades Beneficiárias (EB): 490 agregados – compromisso de resolução de 34% do total de agregados em carência habitacional.

A presente ELH considera ainda expectável que, até dezembro de 2023, os Beneficiários Diretos venham a apresentar 359 candidaturas, constituindo uma resolução de 25% do total de agregados em carência habitacional.

Agregados familiares com carências habitacionais (referenciadas) solucionados por via da ELH Gondomar - 1.º Direito

Critérios 1.º Direito	Agregados familiares sinalizados em carência habitacional		Agregados familiares em carência habitacional solucionados	
	Total de agregados familiares	Dos quais, em situações específicas	Total de agregados familiares 1.º Direito	Dos quais, em situações específicas
Total de agregados familiares	1.453	385	1.453*	385*

*considerando as candidaturas dos beneficiários diretos

Fonte: EY-Parthenon

II.1.1 Definição da estratégia: prioridades, objetivos e metas a alcançar

Metas a alcançar através da eleição de soluções

Fruto do trabalho de envolvimento e colaboração que o Município de Gondomar tem desenvolvido, sinaliza-se um conjunto alargado de Entidades Beneficiárias que, após contacto do Município no âmbito do desenho da atual ELH, estão dispostas a assumir o compromisso programático das soluções que se preveem vir a implementar ao abrigo do Programa 1º Direito. As iniciativas aqui apontadas, que serão levadas a cabo por entidades beneficiárias pertencentes ao 3.º Sector, Cooperativas de habitação e Institutos públicos, representando um contributo significativa na solução das carências do concelho. No seu conjunto, contribuirão para solucionar as carências habitacionais de 410 agregados familiares, através de um investimento global estimado pelas próprias de 15.993.061 € ao longo dos próximos anos.

Conjunto de medidas desenvolvidas para solucionar as situações de famílias em situação habitacional indigna e carência financeira por Entidades Beneficiárias na ELH de Gondomar

Entidade*	N.º Medida	Solução	Património/ Solução	N.º agreg. fam.	Ocup/Vago	NIF
Fábrica da Igreja Paroquial da UF Gondomar (S.Cosme), Valbom e Jovim	2.1.5	Reabilitação	9 habitações ocupadas por pessoas em fragilidade social	9	Ocupado	501 414 444
Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Salvador de Fânzeres	2.1.6	Reabilitação	2 habitações ocupadas por pessoas em fragilidade social	2	Ocupado	501 129 294
IGFSS Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social	2.1.7	Reabilitação	Reabilitação de 6 frações habitacionais na freguesia de S. Cosme	6	Ocupado	500 715 505
Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Vera Cruz de Gondomar	2.1.3	Reabilitação	1 conjunto de habitações em Rio Tinto	10	Ocupado	503 992 216
	2.2.2	Reabilitação	Unidade residencial assistida para pessoas idosas	12	Vago	
AMUT – Associação Mutualista de Gondomar	2.1.10	Reabilitação (6 quartos)	Unidade residencial com 14 quartos duplos para pessoas com doença mental, em situação de sem abrigo e idosos	12	Vago	501 634 851
	2.2.5	Construção (4 quartos)		16	Vago	
Amici Boni Consilii (Obra ABC)	2.2.4	Reabilitação	2 habitações ocupadas por pessoas anteriormente em condição de sem abrigo	2	Vago	502 451 319
Cooperativa do Povo Portuense	1.1.7	Construção	9 Blocos/270 habitações para habitação acessível; 2 projetos de coHousing (25 habitações); projeto de habitação para Comunidades de Vida para Seniores (30 apartamentos)	270	Vago	500 075 980
	2.1.8			25	Vago	
	2.1.9			30	Vago	
Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação Gondomar/Valongo	2.2.6	Reabilitação	Reabilitação de EBI de Regim, freguesia de Baguim do Monte, para centro de acolhimento para pessoas em situação de sem abrigo	16	Vago	500 745 749
TOTAL				410	-	-

*Nestas EB não estão incluídos os proprietários de núcleos degradados.
Fonte: EY-Parthenon, com base na informação fornecida pela Câmara Municipal de Gondomar, Abril2021

II.1.2 Identificação das soluções habitacionais

Um conjunto de medidas de atuação (1/2)

Nos quadros que se seguem, apresenta-se o conjunto de medidas prioritárias a ser implementado no âmbito do Programa 1.º Direito e da ELH, através do qual se pretende dar resposta às carências sinalizadas no diagnóstico no Município de Gondomar. Para cada medida, identifica-se quer o número de agregados familiares solucionados quer o beneficiário responsável pela promoção da solução.

Medidas de atuação previstas na ELH de Gondomar para 2026 - Eixo 1

CONDIÇÃO	N.º AGREG. FAM.	N.º	MEDIDA/SOLUÇÃO	BENEF.	Nº AGREG. FAM.	Nº PESSO-AS
1. Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas						
1.1 Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária						
Núcleos precários (barracas e construções precárias)	142	1.1.01	Município constrói para arrendamento (acessível) de forma a realojar famílias sinalizadas com carências habitacionais	M	49*	132
		1.1.02	Município adquire fogos para arrendamento	M	83	224
		1.1.03	Município reabilita fogos do parque habitacional para realojar agregados de núcleos precários	M	10	27
Núcleos degradados (maioritariamente ilhas)	191	1.1.04	Proprietário reabilita o fogo de que é titular (e pode beneficiar do apoio ao arrendamento)	EB	80	216
		1.1.05	Município constrói para arrendamento (acessível) de forma a realojar famílias sinalizadas com carências habitacionais	M	9*	24
		1.1.06	Beneficiário direto reabilita o seu fogo	BD	72	194
		1.1.07	Cooperativa do Povo Portuense executa projeto de habitação para Comunidades de Vida para Seniores: 30 apartamentos T1	EB	30	81
1.2 Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º direito						
Condições indignas de fogos do parque habitacional municipal (ocupado)	244	1.2.01	Reabilitação de fogos sem condições condignas pertencentes ao parque municipal	M	190	513
		1.2.02	Reabilitação de fogos da urbanização municipal "Casas Amarelas" em São Cosme	M	20	54
		1.2.03	Município promove reabilitação de fogos localizados na urbanização municipal Lugar da Triana, Freguesia Rio Tinto	M	34	92

*Medida integrada nas soluções de arrendamento acessível a desenvolver no âmbito das medidas complementares (extra acordo operativo 1.direito)

BD – Beneficiário Direto; EB – Entidade Beneficiária; M – Município

Fonte: EY-Parthenon

II.1.2 Identificação das soluções habitacionais

Um conjunto de medidas de atuação (2/2)

Medidas de atuação previstas na ELH de Gondomar para 2026– Eixo 2

CONDIÇÃO	N.º AGREG. FAM.	N.º	MEDIDA/SOLUÇÃO	BENEF.	Nº AGREG. FAM.	Nº PESSO-AS
2. Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município						
2.1 Conjugar resposta à lista de pedidos de habitação						
Lista de pedidos de habitação	800	2.1.01	Município constrói para arrendamento (acessível) de forma a realojar famílias sinalizadas com carências habitacionais	M	94	254
		2.1.02	Beneficiário direto reabilita o seu fogo	BD	287	775
		2.1.03	Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Vera Cruz de Gondomar promove reabilitação de 1 conjunto de fogos em Rio Tinto	EB	10	27
		2.1.04	Construção, em regime a definir, de fogos de tipologia T0, T1 e T2 para arrendamento	M	40	108
		2.1.08	Cooperativa do Povo Portuense constrói 9 Blocos (270 habitações) para habitação acessível (tipologias T0 e T1)	EB	270	729
		2.1.09	Cooperativa do Povo Portuense constrói 2 projetos *cohousing*/25 habitações	EB	25	68
		2.1.10	Associação Mutualista de Gondomar (AMUT) promove reabilitação de unidade residencial com 6 quartos duplos para pessoas com doença mental, sem abrigo e idosos	EB	12	32
		2.1.11	Município adquire fogos para arrendamento	M	50	135
		2.2.02	Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Vera Cruz de Gondomar promove reabilitação de 1 unidade residencial assistida para pessoas idosas	EB	12	32
Entidades Beneficiárias e Município(Vulnerabilidade Social - Precariedade) identificam famílias em condições indignas	24	2.1.05	Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de S. Cosme de Gondomar promove reabilitação de 9 fogos ocupados por pessoas em fragilidade social	EB	9	24
		2.1.06	Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Salvador de Fânzeres promove reabilitação de 2 fogos ocupados por pessoas em fragilidade social	EB	2	5
		2.1.07	IGFSS Reabilita frações ou prédios habitacionais	EB	6	16
		2.2.01	Reabilitação de 1 fogo (T4): Unidade residencial para doentes mentais a ser gerido por entidade parceira	M	7	19
2.2 Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de emergência social						
Precariedade (Pessoas em situação de sem-abrigo)	52	2.2.03	Reabilitação de imóvel/equipamento municipal para Centro de Apoio Habitacional para pessoas em condição de Sem-Abrigo para resposta feminina, a ser gerido por entidade parceira	M	18	18
		2.2.04	Amici Boni Consilli (Obra ABC) promove reabilitação de 2 fogos para 2 famílias anteriormente sem abrigo	EB	2	2
		2.2.05	Associação Mutualista de Gondomar (AMUT) promove construção de unidade residencial com 8 quartos duplos para pessoas com doença mental, sem abrigo e idosos	EB	16	16
		2.2.06	Cruz Vermelha Portuguesa - Delegação Gondomar/Valongo reabilita centro de acolhimento para pessoas em situação de sem abrigo	EB	16	16
Total de famílias com carências habitacionais solucionadas por via da ELH:					1.453	3.833

BD – Beneficiário Direto; EB – Entidade Beneficiária; M – Município

Fonte: EY-Parthenon

II.1.2 Identificação das soluções habitacionais

Síntese: soluções por medida e estimativa de resolução de agregados

A programação das soluções identificadas tem em consideração o tipo de solução prevista no Programa 1.º Direito e o horizonte temporal assumido- 2026.

Nesta fase nenhuma das medidas inclui mobilização da solução de aquisição de terrenos. Não obstante esta poderá vir a ser mobilizada no decorrer da ELH.

Tipologia de solução e número de agregados familiares em carência habitacional solucionados através de cada medida da ELH de Gondomar

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município de Gondomar	Freguesia de Fânzeres	Freguesia de Rio Tinto	Freguesia de São Salvador de Jazente	Vertrieg de AMUGondomar	Mutualista de Gondomar	Associação Amigos do Lisili (Obra ABC)	IGFSS	Cooperativa do Povo Portuense CRL	Cooperativa Vermelha Portuguesa - Delegação Gondomar	Proprietários ND	Beneficiários Diretos	Total
				604	9	2	22	28	2	6	325	16	80	359	1453
3	1.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	49											49
2	1.1.02	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	83											83
1	1.1.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	10											10
1	1.1.04	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)										80		80
3	1.1.05	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	9											9
	1.1.06	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)											72	72
3	1.1.07	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)								30				30
1	1.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	190											190
1	1.2.02	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	20											20
1	1.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	34											34
3	2.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	94											94
1	2.1.02	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)											287	287
1	2.1.03	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				10								10
3	2.1.04	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	40											40
1	2.1.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		9										9
1	2.1.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			2									2
1	2.1.07	Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)							6					6

* Inclui medidas de arrendamento acessível; ** Inclui Proprietários em núcleos degradados
Fonte: EY-Parthenon

II.1.2 Identificação das soluções habitacionais

Tipologia de solução e número de agregados familiares em carência habitacional solucionados através de cada medida da ELH de Gondomar (Continuação)

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	Município de Gondomar	Freguesia de Fânzeres	Freguesia de Rio Tinto	Freguesia de Valbom	Freguesia de São Cosme	Freguesia de Vila Verde	Freguesia de Jovim	Freguesia de Medas	IGFSS	Cooperativa do Povo Portuense	Cooperativa Vertente Portuguesa - Delegação	Proprietários ND	Beneficiários Diretos	Total
				604	9	2	22	28	2	6	325	16	80	359	1453
3	2.1.08	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º								270				270
3	2.1.09	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º								25				25
1	2.1.10	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					12							12
1	2.1.11	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	50											50
1	2.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	7											7
1	2.2.02	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				12								12
1	2.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	18											18
1	2.2.04	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)						2						2
3	2.2.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					16							16
1	2.2.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º									16			16

* Inclui medidas de arrendamento acessível; ** Inclui Proprietários em núcleos degradados
Fonte: EY-Parthenon

II.1.3 Programação e priorização das soluções habitacionais mobilizadas por tipo e período

A programação das soluções identificadas tem em consideração a priorização das soluções (P) em 5 níveis, sendo 1 o mais prioritário e 5 o menos. A programação considera ainda o tipo de solução prevista no 1.º Direito e a respetiva calendarização para o horizonte temporal de 2026. Desta forma, propõe-se uma programação de carácter indicativo, que poderá ser ajustada consoante o ritmo de desenvolvimento da operacionalização da ELH.

Programação das soluções ao longo do período da ELH Gondomar: 2021-2026# (continua pag.seguinte)

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
				25	289	326	157	656	0	1453
3	1.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					49		49
2	1.1.02	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		17	17	18	31		83
1	1.1.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2	2	3	3		10
1	1.1.04	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (Art.º 26.º e))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		20	20	20	20		80
3	1.1.05	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					9		9
	1.1.06	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		36	36				72
3	1.1.07	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					30		30
1	1.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	25	30	60	50	25		190
1	1.2.02	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		5	5	5	5		20
1	1.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		7	11	11	5		34
3	2.1.01	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)					94		94
1	2.1.02	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		143	144				287
1	2.1.03	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		4	4	2			10
3	2.1.04	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)		5	5	15	15		40
1	2.1.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		2	2	2	3		9
1	2.1.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)			1	1			2
1	2.1.07	Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		1	1	2	2		6
3	2.1.08	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					270		270
3	2.1.09	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					25		25
1	2.1.10	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					12		12

*Inclui medida integrada nas soluções de arrendamento acessível a desenvolver no âmbito das medidas complementares (extra acordo operativo 1.direito)
** Inclui Proprietários em núcleos degradados
BD – Beneficiário Direto; EB – Entidade Beneficiária; M – Município
#Os anos de 2021 e 2026 estão omissos no quadro apresentado dado que o planeamento não prevê ações nestes anos

Fonte: EY-Parthenon

II.1.3 Programação e priorização das soluções habitacionais mobilizadas por tipo e período

Programação das soluções ao longo do período da ELH Gondomar: 2021-2026# (continuação)

Prioridade	Descrição (Linha de atuação)	Tipo de Beneficiário	Tipo de Solução Habitacional	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
				25	289	326	157	656	0	1453
1	2.1.11	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)		10	10	15	15		50
1	2.2.01	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º				4	3		7
1	2.2.02	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)		3	3	3	3		12
1	2.2.03	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º		4	5	5	4		18
1	2.2.04	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)				1	1		2
3	2.2.05	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º					16		16
1	2.2.06	Terceiro Setor, Cooperativas e Instituições Apoio Social (Art.º 26.º c))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º					16		16

*Inclui medida integrada nas soluções de arrendamento acessível a desenvolver no âmbito das medidas complementares (extra acordo operativo 1.direito)
** Inclui Proprietários em núcleos degradados
BD – Beneficiário Direto; EB – Entidade Beneficiária; M – Município
#Os anos de 2021 e 2026 estão omissos no quadro apresentado dado que o planeamento não prevê ações nestes anos

Fonte: EY-Parthenon

II.1.4 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais identificadas

Foi desenvolvida uma estimativa orçamental com base nos valores praticados no mercado (INE para valores de aquisição e arrendamento de fogos) e considerando os valores de referência praticados no Município de Gondomar em intervenções de reabilitação em fogos de habitação social. Não sendo possível antecipar com exatidão a iniciativa dos Beneficiários Diretos, optou-se por apresentar esta estimativa apenas para as medidas assumidas pelo Município e pelas outras Entidades Beneficiárias.

Saliente-se que se tratam de valores indicativos, dependentes em grande parte da profundidade das intervenções a realizar e da própria tipologia de solução, podendo ser alterados com o decorrer dos projetos e operacionalização da ELH.

Tal como evidenciado pelo quadro seguinte, os investimentos previstos distribuem-se percentualmente do seguinte modo:

- O eixo 1 concentra 55,7% do investimento global: 97% do investimento realizado por parte do Município e 3% por parte das entidades beneficiárias;
- O eixo 2 concentra 44,3% do investimento global: 42,1% do investimento realizado pelas entidades beneficiárias e 57,9% do investimento por parte do Município;

Em termos globais, as entidades beneficiárias são responsáveis por 20,3% do esforço de investimento previsto e o Município, por sua vez, é responsável por 79,7% do mesmo.

Estimativa dos valores de investimento por Entidade Beneficiária e alinhamento por medida

Eixo	Medidas/Soluções	Entidades beneficiárias*		Município		TOTAL
SUB-EIXO		€	%	€	%	%
1.	Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas	1.320.000 €	3,0%	42.509.767 €	97,0%	55,7%
1.1	Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária	1.320.000 €	-	15.981.735 €	-	
1.2	Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º direito	-		26.528.032 €		
2	Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município	14.673.061 €	42,1%	20.166.133 €	57,9%	44,3%
2.1	Conjugar resposta à lista de pedidos de habitação	13.134.073 €	-	18.807.783 €	-	
2.2	Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de emergência social	1.538.988 €		1.358.350 €		
Total estimado		15.993.061 €	20,3%	62.675.900 €	79,7%	100%
		78.668.961 €				

*- Não inclui proprietários de núcleos degradados
Fonte: EY-Parthenon

II.1.4 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais identificadas

Depois de identificados os valores de investimento em cada uma das medidas a implementar, tanto para o Município como para as entidades beneficiárias, apresentam-se as sínteses nas quais se pode percecionar o valor de investimento correspondente quer a cada um dos anos do período 2021-2026, quer a cada solução concreta a implementar (cf. art. 5º do DL n.º37/2018 e alterações seguintes).

Estimativa de investimento por Entidade Beneficiária ao longo do período da ELH (2021-2026)

Ano*	Entidade beneficiária - Município	Entidades beneficiárias - Outras	Investimento total estimado
2021	2.831.888 €	-	2.831.888 €
2022	8.071.589 €	249.126 €	8.320.715 €
2023	12.197.713 €	349.126 €	12.546.839 €
2024	12.153.891 €	393.937 €	12.547.828 €
2025	27.420.819 €	15.000.872 €	42.421.691 €
Total	62.675.900 €	15.993.061 €	78.668.961 €

Fonte: EY-Parthenon
* Os anos de 2026 estão omissos no quadro apresentado dado que o planeamento não prevê investimentos nestes anos

Estimativa de investimento municipal por solução prevista

Designação	Tipo de solução	Investimento total estimado
1.1.01	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	5.656.169 €
1.1.02	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	8.579.271 €
1.1.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	912.811 €
1.1.05	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	833.484 €
1.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	21.048.992 €
1.2.02	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	1.825.622 €
1.2.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	3.653.418 €
2.1.01	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	10.827.680 €
2.1.04	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	3.064.438 €
2.1.11	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	4.915.665€
2.2.01	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	380.338 €
2.2.03	Reabilitação de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º Direito - art.º29 b)	978.012 €
Total		€ 62.675.900 €

II.1.5 Medidas complementares às soluções previstas pelo 1.º Direito

Considerando que os dados apurados pelo Município, em sede de diagnóstico, permitem concluir pela insuficiência de habitações colocadas para arrendamento com rendas acessíveis no Concelho, a candidatura a uma habitação pública, em regime de renda apoiada, é a resposta alternativa a que as famílias recorrem, pese embora um grande número não reúna os necessários critérios para a sua atribuição, apresentando, contudo, baixos rendimentos, condicionando, por isso, o acesso ao mercado privado de arrendamento, e embora não seja da exclusiva competência do Município assegurar o direito de acesso à habitação, pretende-se diversificar e adequar os programas de acesso e de apoio ao arrendamento a distintas faixas de famílias, com rendimento diferenciados e com situação de efetiva carência a nível habitacional, social e económica. Assim, o Município promoverá, em complemento às soluções financiadas pelo 1º Direito, programas de apoio aos munícipes cuja taxa de esforço com despesas relativas a habitação seja superior à recomendada, de 35%:

- Programa de apoio ao arrendamento: disponibilização de uma bolsa de 11 habitações municipais, situadas nas freguesias de Rio Tinto e Valbom, com valores de renda 30% inferiores aos praticados no mercado privado;
- Programa municipal de subsidiarização de renda + Habitação: apoio até 30% do valor mensal da despesa com habitação (renda ou prestação bancária) pelo período de 6 meses;
- Programa de arrendamento acessível: em estudo a definição de estratégia de parcerias com organismos públicos, para reabilitação de núcleos precários/degradados (AUGI´s) nos territórios das Uniões de Freguesia de Fânzeres e S. Pedro da Cova e Rio Tinto, que possibilitem a colocação no mercado de habitação a preços acessíveis;
- Programa de incentivo à reabilitação: definição de políticas municipais que promovam a reabilitação e construção, promovendo processos urbanísticos agilizados e aplicação de taxas apelativas;
- Programa de incentivo à reabilitação: em estudo a definição de estratégia de parcerias com promotores imobiliários para construção/reabilitação, alocando frações para arrendamento acessível, como contrapartida a estímulos municipais.

Medidas complementares às soluções previstas pelo 1.º Direito a integrar na ELH de Gondomar

Medidas complementares	
1	Programa de apoio ao arrendamento
2	Programa municipal de subsidiarização de renda - + Habitação
3	Programa de arrendamento acessível
4	Programa de incentivo à reabilitação (A)
5	Programa de incentivo à reabilitação (B)

Fonte: CMGondomar, 2021

II.1.6 Síntese

Estimativa de agregados em carência habitacional solucionados por via da ELH e investimento associado às Entidades Beneficiárias

O resumo das propostas e iniciativas formuladas permite percecionar o empenho quer do Município quer de outras entidades na resolução das questões relacionadas com as condições condignas de habitação dos seus residentes. A principal aposta será na resposta à lista de pedidos de habitação, tanto pelas entidades beneficiárias como pelo município. A presente ELH procurou otimizar de melhor forma a mobilização dos recursos disponíveis e o quadro de apoio financeiro que o 1.º Direito proporciona.

Em complemento, ver Anexo V.

Quadro-resumo da ELH de Gondomar

Eixo	Medidas/Soluções	Agregados familiares em carência habitacional solucionados pela ELH (n.º)				Estimativa de investimento das Entidades Beneficiárias (€)	
Sub-eixo		Benef. Direto	Entidade benef.**	Município*	Total	Entidade benef.**	Município*
1.	Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas	72	110	395	577	1.320.000 €	42.509.767 €
1.1	Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária	72	110	151		1.320.000 €	15.981.735 €
1.2	Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º direito	-	-	244		-	26.528.032 €
2	Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município	287	380	209	876	14.673.061 €	20.166.133 €
2.1	Conjugar resposta à lista de pedidos de habitação	287	334	184		13.134.073 €	18.807.783 €
2.2	Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de emergência social	-	46	25		1.538.988 €	1.358.350 €
Total		359	480	604	1.453	15.993.061 €	62.675.900 €
						78.668.961 €	

* Inclui medidas de arrendamento acessível; ** Inclui Proprietários em núcleos degradados
Fonte: EY-Parthenon

III. Modelo de Governação, Acompanhamento e Avaliação

III.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

Por forma a melhor poder responder aos desafios que a implementação do Programa 1.º Direito trará ao Município, propõe-se a instituição de um modelo de governação e acompanhamento que possa ser levado a cabo por um gabinete dedicado- Gabinete da Estratégia Local de Habitação- a esta matéria e que estará em estreita relação com o IHRU.

Dada a densidade e complexidade das situações diagnosticadas, o Gabinete beneficia da integração de uma componente de gestão política e estratégica, capaz de assegurar o respeito e coerência das prioridades eleitas na ELH com as várias dimensões de atuação do Município (conformidade com IGT's, regulamentos, etc). Este nível de decisão necessita de ser suportado operacionalmente por uma gestão técnica transversal à atividade do gabinete, estruturada em três áreas de ação:

- **Comunicação e divulgação**, capaz de promover e divulgar as possibilidades de apoios previstos no 1.º Direito numa estratégia de comunicação direcionada para os principais beneficiários. Será ainda promovido um programa de divulgação de maior proximidade orientado para 2 áreas territoriais concretas, já identificadas nas ARU: a encosta da Bela Vista e Medancelhe.
- **Apoio técnico e acompanhamento**, que possa materializar-se num suporte à operacionalização do Programa, quer no que diz respeito ao estabelecimento de pontes de contacto com as autoridades competentes (IHRU) quer no que concerne à exigência técnica e burocrática dos acordos e candidaturas entre possíveis beneficiários (área de apoio jurídico para resolver questões de propriedade, ou outras questões legais; assessoria técnica relativa às operações urbanísticas necessárias, que oriente sobre os procedimentos implícitos).
- **Monitorização e fiscalização**, que se constitua como um instrumento de acompanhamento, medição e fiscalização do cumprimento efetivo das medidas previstas na Estratégia Local de Habitação, de forma a antever eventual necessidade de ajustamento da ELH para garantir sua efetiva eficácia e também a não perpetuação de ciclos de reocupação das habitações indignas. De seguida, apresenta-se um quadro de indicadores que podem auxiliar a essa monitorização.

O apoio técnico será diferenciado consoante o tipo de entidade em causa, uma vez que as suas necessidades são diversas:

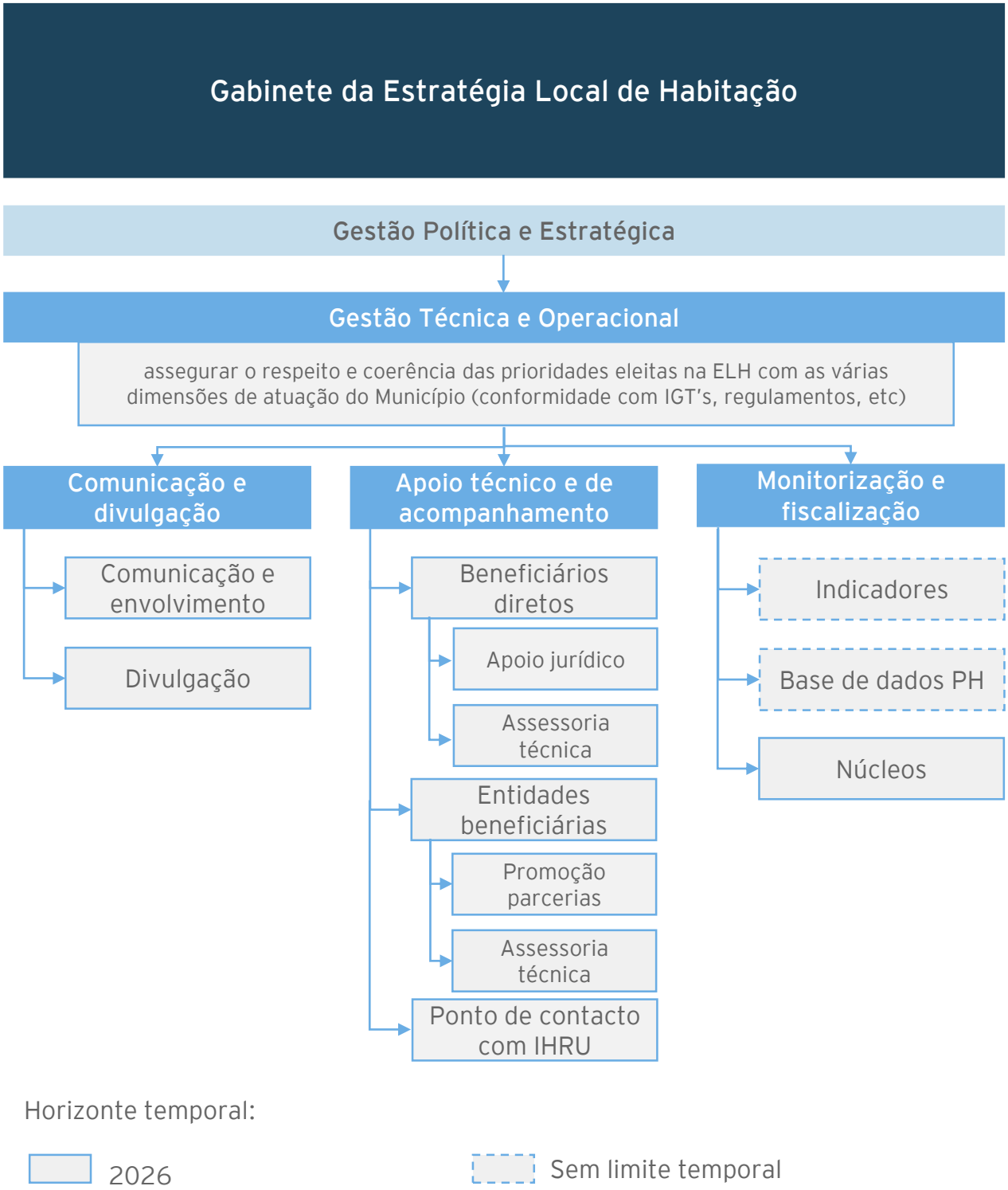
- **Beneficiários diretos** - sugere-se um suporte descentralizado e de significativa proximidade com os cidadãos que potencialmente poderão encontrar no 1.º Direito uma solução para a sua condição habitacional (1 dia por dia de apoio de proximidade, através das instalações das juntas de freguesia, por exemplo);
- **Entidades beneficiárias** –Apesar de terem uma maior capacidade de resposta às exigências da operacionalização do 1.º Direito, a assessoria técnica nestas situações tem como objetivo a facilitação do processo administrativo entre instituições e IHRU.

Por outro lado, como o diagnóstico das carências habitacionais efetuado indicia, a monitorização deve centrar-se em três dimensões:

- **Indicadores:** A definição de um conjunto de indicadores que permitam acompanhar eficazmente a evolução do desempenho quer das medidas propostas, quer do quadro de referência geral da habitação no Município (mercado habitacional, condições do parque habitacional) é fundamental. Tais indicadores deverão estar coordenados e eventualmente integrar o relatório municipal anual de habitação (Lei de Bases da Habitação), contribuindo para a avaliação atualizada e informada da eficiência da ELH (sugestão na pág75);
- **Base de dados:** O desenvolvimento de base de dados de gestão integrada dos pedidos de habitação (PH) que possa otimizar o processamento dos pedidos e permitir a melhor utilização estatística da informação;
- **Núcleos**: O acompanhamento próximo e frequente dos focos de habitações em condições indignas mais complexos (núcleos precários e degradados), no sentido de avaliar com maior detalhe se as medidas estão a ter resultados e assegurar a efetiva resolução dos problemas habitacionais associados, quebrando definitivamente o ciclo de perpetuação atual.

Quanto ao horizonte temporal deste gabinete, prevê-se a sua vigência no período de duração do Programa 1.º Direito. A oportunidade de manter o sistema de monitorização instituído neste âmbito parece constituir um instrumento interessante também para a gestão municipal além da ELH.

III.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação



Fonte: EY-Parthenon

III.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

Indicadores de apoio à monitorização, com base nos critérios 1.ºDireito

	Indivíduos	Famílias	Fogos
PRECARIEDADE			
Pessoas em situação de sem abrigo (2021)	52	N/A	N/A
Pessoas sem solução habitacional alternativa e vulneráveis à declaração de insolvência	-	-	-
Casos de violência doméstica (2013-2014)	134	N/A	N/A
Dificuldades patentes no orçamento familiar (2018)	3.200	1.226	N/A
Agregados que integram pessoas com deficiência >60% (2019)	1.549	567	567
Agregados que integram arrendatários com idade >65 anos (2011)	-	-	-
Agregados com arrendatários com idade > 65 anos	4.614	2.307	2.307
Arrendatários com >65 anos em agregados unipessoais	1.600	1.600	1.600
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA			
Insegurança estrutural – Edifícios a necessitar de grandes reparações e muito degradados (2011)	N/A	3.284	3.284
Sem condições mínimas de habitabilidade (2011)	-	-	-
Alojamentos familiares de residência habitual sem a existência de água	524	192	192
Alojamentos familiares de residência habitual sem a existência de instalações sanitárias	658	241	241
Alojamentos familiares de residência habitual sem a existência de banho/duche	3.560	1.304	1.304
Alojamentos familiares de residência habitual sem a existência de aquecimento	24.857	9.105	9.105
SOBRELOTAÇÃO			
Alojamentos sobrelotados – Com duas ou mais divisões em falta (2011)	4.726	1.731	1.731
INADEQUAÇÃO			
Dificuldades da população residente com ≥15 anos no acesso à habitação (2011)	-	-	-
Entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas e com elevador	822	301	301
Entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e sem elevador	1.015	372	372
Entrada não acessível à circulação em cadeira de rodas e sem elevador	2.161	792	792

* Inclui pessoas sem teto e pessoas sem casa.
Nota: Informação metodológica no Anexo I.

Fonte: EY-Parthenon, 2021, com base nos dados estatísticos do INE e informação fornecida pela CMGondomar

III.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

Processo de participação e auscultação

O trabalho desenvolvido teve por base um processo de auscultação com instituições que atuam no terreno e com o grupo de trabalho interno do Município. Este foi um processo essencial para a construção da estratégia, e o seu sucesso indicia a capacidade de lhe dar continuidade no âmbito do modelo de governação proposto para a implementação da ELH.

Através de um trabalho colaborativo e participado, foi possível construir um diagnóstico e uma estratégia realista que assegurem objetivos concretos e ajustados à realidade local. Em Anexo II integra-se a identificação dos elementos envolvidos na elaboração da ELH (CMG e NE). Destacam-se quatro tipos de momentos de participação e auscultação:

Reuniões com grupo de trabalho da CMG

Com representação política (vereação) e técnica (representação dos vários departamentos do Município e *task force* com núcleo mais reduzido relacionado com Habitação).

O trabalho decorreu, numa primeira fase, com enfoque na recolha de dados e numa segunda fase na análise das conclusões do diagnóstico. Na etapa de definição da estratégia, o trabalho foi desenvolvido em maior proximidade, com construção de soluções e medidas necessárias à resolução das condições indignas identificadas no Município.

Workshop com Núcleo Executivo da Rede Social de Gondomar – dia 01.07.2019

Tendo decorrido na sede da Junta de Freguesia de Melres e Medas, contou com a presença das seguintes entidades: Câmara Municipal de Gondomar, Segurança Social – Centro Distrital do Porto, Representante das IPSS do Concelho, Centro de Emprego de Gondomar, ACES de Gondomar, Direção Geral de Reinserção Social e Serviços Prisionais, DGEstE – Direção de Serviços da Região Norte, Comissões Sociais de todas as Freguesias e Uniões de Freguesia do Concelho.

Teve como principal objetivo uma primeira apresentação do trabalho de diagnóstico a ser realizado no âmbito da Estratégia Local de Habitação. No decorrer deste workshop foi efetuado um breve inquérito que permitiu levar a cabo uma recolha de informação qualitativa de perceção dos vários agentes no terreno que complementa a informação estatística recolhida.

Reunião de trabalho com representantes do IHRU (Direção Regional do Porto) – 15.01.2020 e 03.07.2020

Tratou-se de reuniões de trabalho, que decorreram nos Paços do Concelho e de forma virtual, onde foi apresentado o trabalho de diagnóstico e estratégia já desenvolvidos, com as respetivas soluções definidas e priorizadas.

No decorrer destas reuniões foram esclarecidas algumas dúvidas sobre as soluções 1.º Direito.

Envolvimento e sensibilização de outras entidades na Estratégia Local de Habitação – 02.2020 a 03.2020

Contactos com diversas entidades do 3.º setor com atuação e património no território municipal, para sensibilização das possibilidades do Programa 1.º Direito e envolvimento na Estratégia Local de Habitação do Município de Gondomar.

Dinamização de um conjunto de apresentações da ELH

Apresentação na Rede Social de Gondomar, no Grupo de Trabalho da Habitação Pública e, ainda, apresentação pública da Estratégia Local de Habitação de Gondomar.

IV. Enquadramento nos Princípios do 1.º Direito

IV.1 Enquadramento nos princípios do 1.º Direito

Matriz de convergência (1/3)

A ELH de Gondomar teve em consideração a integração, incorporação e convergência com os doze princípios do programa 1.º Direito (Art.3.º do DL n.º 37/2018 e alterações seguintes).

A formulação da ELH foi sustentada pelo compromisso privilegiado com:

- **Regeneração urbana**

Na construção das diversas medidas que compõem a ELH, procurou-se privilegiar soluções de reabilitação que priorizem processos de revitalização do edificado existente e do espaço urbano, conjugando com o que têm sido as políticas municipais (ex: ARU, ORU). A reabilitação do parque habitacional municipal e de dois bairros/urbanizações são um exemplo evidente deste privilegiar da reabilitação, em detrimento de outras soluções. De facto, uma grande parte da totalidade das soluções habitacionais apresentadas correspondem a reabilitação. As ações de reabilitação irão integrar preocupações do ponto de vista da eficiência energética e ambiental, mas também ligadas à melhoria das acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida.

Refira-se igualmente que a grande maioria das intervenções previstas pressupõem uma solução ligada ao regime de arrendamento (quer no formato de renda social apoiada quer de arrendamento a entidades do 3.º setor), o que contribui para um aumento deste tipo de oferta, permitindo melhorar o equilíbrio entre os diferentes regimes de ocupação no concelho.

Entende-se, por isso, existir coerência das soluções propostas com os princípios da reabilitação do edificado, do incentivo ao arrendamento, das acessibilidades e da sustentabilidade ambiental.

- **Participação ativa e envolvimento de parceiros**

Ao longo do processo de elaboração da ELH foram desenvolvidos esforços de mobilização de um conjunto alargado de entidades e parceiros, quer na construção do diagnóstico das carências habitacionais existentes no concelho quer no desenho das medidas a implementar.

São disso exemplo a participação no Núcleo Executivo da Rede Social de Gondomar e as reuniões exploratórias que o Município desenvolveu com diversas entidades do 3.º setor e outras. Tais diligências resultaram num número considerável de entidades beneficiárias envolvidas na ELH (diversas entidades), que se traduz num fator de equilíbrio entre esforço público e privado.

O modelo de governação prevê ainda um Plano de Comunicação e Divulgação e mecanismos de apoio técnico que incentivem e facilitem o envolvimento dos beneficiários diretos.

Entende-se, por isso, existir coerência das soluções propostas com os princípios da cooperação, da participação e da equidade tal como definidos no programa 1.ºDireito.

- **Resposta social integrada a situações de vulnerabilidade**

As soluções habitacionais eleitas para dar resposta às situações de maior vulnerabilidade social identificadas – pessoas sem-abrigo, idosos isolados, pessoas com doença mental, etc.- estão desenhadas para melhorarem as condições habitacionais desta população mas também garantirem um acompanhamento social amplo e continuado ao longo do tempo (o conjunto de unidades residenciais assistidas que se prevê instalar pelo território, são disso exemplo).

Entende-se, por isso, existir coerência das soluções propostas com os princípios da acessibilidade habitacional, da integração social e da estabilidade.

IV.1 Enquadramento nos princípios do 1.º Direito

Matriz de convergência (2/3)

- **Articulação com as políticas e estratégias municipais**

No sentido de assegurar a congruência com as grandes linhas estratégicas do desenvolvimento urbano e territorial do concelho, as opções constantes na ELH foram alinhadas com os objetivos estratégicos dos diversos instrumentos, iniciativas e programas de gestão territorial vigentes em Gondomar. Neste âmbito destacam-se a possibilidade de intervenção em edificado integrado em ARU, as compatibilização com as estratégias de desenvolvimento social delineadas e a necessária articulação com o PDM, bem como os restantes Instrumentos de gestão territorial (IGT's). As operações urbanísticas previstas, nomeadamente de novas construções, serão devidamente articuladas com o uso de solo definido nos IGT's, bem como salvaguardando a justa repartição dos encargos e benefícios. Prevêem-se ainda medidas complementares que procuram estabelecer um sistema de parcerias incentivador à promoção de habitação, sobretudo direcionada a populações de menores recursos (Anexo III).

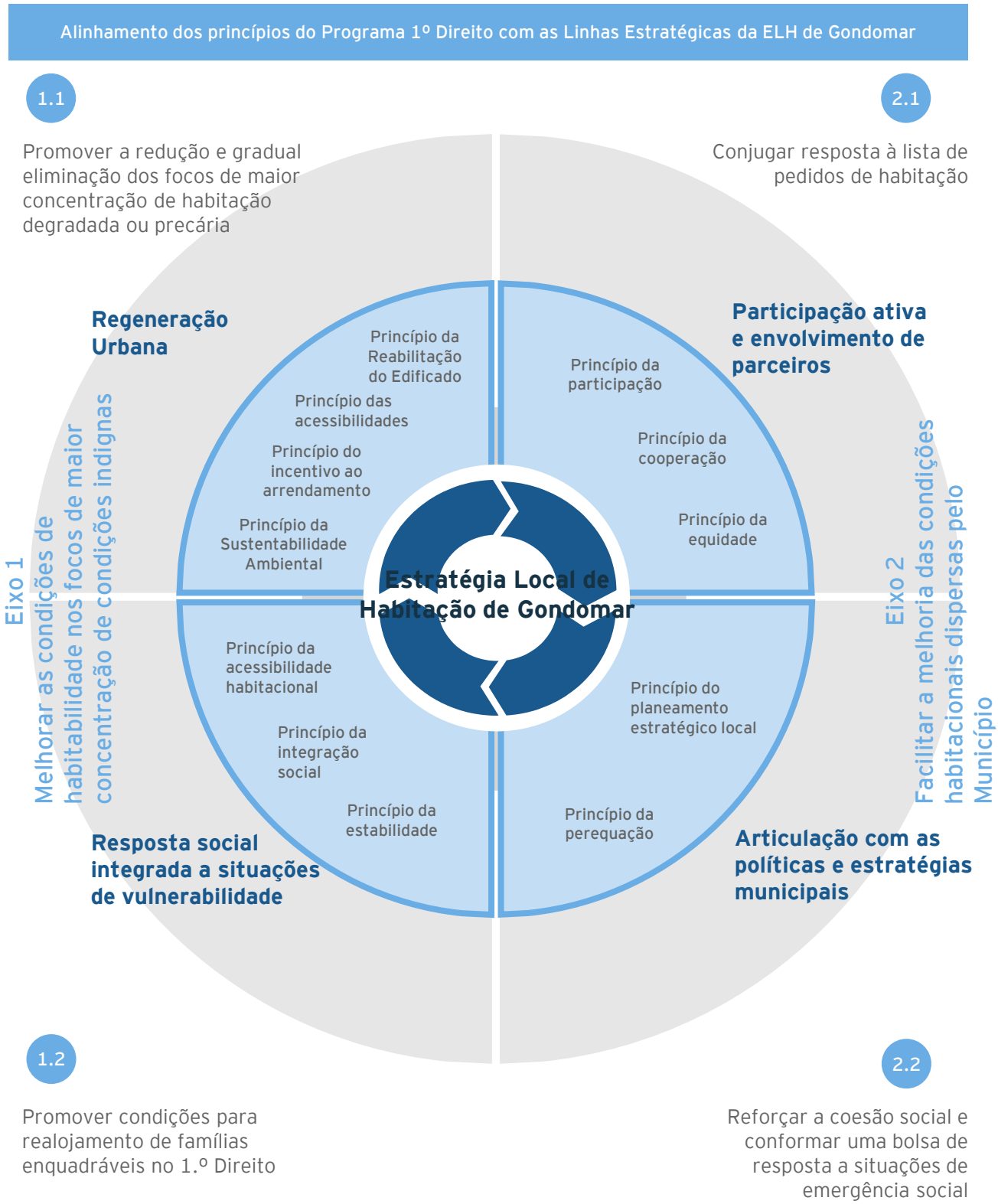
Entende-se, por isso, existir coerência das soluções propostas com o princípio do planeamento estratégico local e da perequação.

De seguida apresenta-se um esquema ilustrativo da convergência entre os princípios do programa 1.º Direito e as soluções e linhas de ação definidas na presente ELH e que evidencia a capacidade da estratégia proposta de mobilizar diferentes preocupações, assim como o seu total alinhamento com o espírito do programa ao qual procura dar resposta.

IV.1 Enquadramento nos princípios do 1.º Direito

Matriz de convergência (3/3)

Matriz de convergência dos princípios do Programa 1º Direito na Estratégia Local de Habitação



Fonte: EY-Parthenon

V. Anexos

Anexo I - Informação metodológica* (1/3)

Indicadores de apoio à monitorização, com base nos critérios 1.ºDireito

Metodologia EYP

Foram recolhidos e analisados dados de fontes estatísticas (INE, Segurança Social) e de levantamentos específicos maioritariamente fornecidos pela CMG.

A informação utilizada foi a mais recente, disponível à data do presente trabalho.

Nalguns casos foram ainda formulados cálculos próprios que permitiram aferir uma maior aproximação aos conceitos definidos no Programa 1.ºDireito.

Critério "Precariedade"

Pessoas em situação de sem abrigo

- Ano: 2021;
- Fonte: Câmara Municipal de Gondomar;

Pessoas sem solução habitacional alternativa e vulneráveis à declaração de insolvência

- Casos de violência doméstica
  - Ano: 2013-14;
  - Fonte: Plano de Desenvolvimento Social de Gondomar (2015);
- Dificuldades patentes no orçamento familiar
  - Ano: 2018;
  - Fonte: Relatório da Divisão de Desenvolvimento Social, CMG (2018);

Agregados que integram pessoas com deficiência superior a 60%

- Ano: 2019;
- Fonte: Sistema de Estatísticas da Segurança Social (SESS/GADI);

Agregados que integram arrendatários com idade >65 anos

- Agregados com arrendatários com idade > 65 anos
  - Ano: 2011;
  - Fonte: Censos 2011, INE;
- Arrendatários com idade > 65 anos em agregados unipessoais
  - Ano: 2011;
  - Fonte: Censos 2011, INE.

Definição do conceito de Precariedade

"(...) considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo (sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito), bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni-titulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos."

Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alínea a)

* EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

Anexo I - Informação metodológica* (2/3)

Os 4 critérios de condições indignas - Metodologia

Critério "Insalubridade e insegurança"

Insegurança estrutural – edifícios a necessitar de grandes reparações e muito degradados

- Ano: 2011;
- Fonte: Censos 2011, INE;

Habitações sem condições mínimas de habitabilidade

- Ano: 2011;
- Fonte: Censos 2011, INE;

Definição do conceito de Insalubridade e Insegurança

"(...) nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade."

Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alínea b)

Critério "Sobrelotação"

Alojamentos sobrelotados – com duas ou mais divisões em falta

- Ano: 2011;
- Fonte: Censos 2011, INE;

Definição do conceito de Sobrelotação

"Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando -se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;"

Fonte: DL n.º81/2020, artigo 8.º

Critério "Inadequação"

Dificuldades da população residente com 15 e mais anos no acesso à habitação

- Ano: 2011;
- Fonte: Censos 2011, INE.

Definição do conceito de Inadequação

"(...) por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem."

Fonte: DL n.º37/2018, artigo 5.º, alínea d)

* EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

Anexo I - Informação metodológica* (3/3)

Situações específicas – Definição Programa 1.º Direito

Pessoas Vulneráveis	"1 - As entidades referidas nas alíneas a) a d) do artigo 26.º podem pedir financiamento ao abrigo do disposto no presente decreto -lei para soluções habitacionais específicas de transição e ou de inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica e os requerentes e beneficiários de proteção internacional. 2 - As soluções habitacionais referidas no número anterior podem ter em conta, entre outras, as especificidades inerentes a unidades residenciais destinadas a casas de abrigo que, além das áreas sociais, devem integrar áreas habitacionais autónomas que assegurem condições de privacidade e de autonomia às pessoas nelas acolhidas." DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 10.º, alterado pelo DL n.º81/2020, de 2 de outubro
Núcleos precários	"1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, podem beneficiar de apoio para acesso a uma habitação adequada as pessoas e os agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento»." DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 11.º
Núcleos degradados	"1 - Têm direito a aceder a uma habitação adequada, através da concessão de financiamento aos proprietários das habitações, as pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, usualmente identificados com designações como «ilha», «pátio» ou «vila». 2 - No caso do número anterior, ainda que não seja o município o proprietário das edificações, as intervenções de reabilitação no espaço urbano, caso ocorram, devem ser ativamente acompanhadas por ele, preferencialmente no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual." DL n.º37/2018, 4 de Junho, artigo 12.º, alterado pelo DL n.º81/2020, de 2 de outubro

Fonte: EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2021

Anexo II

Elementos da CMG e do NE envolvidos na elaboração da ELH

Representantes da Câmara Municipal de Gondomar relativamente a contributos para a ELH:

Área representada	Representante
Câmara Municipal de Gondomar – Vereadora para a Coesão Social	Cláudia Vieira
Adjunta do Presidente	Sofia Martins
Chefe de Divisão Habitação Pública	Diana Gomes da Silva
Equipa Realojamentos DHP	Laura Oliveira
Equipa Realojamentos DHP	Pureza Cardoso
Equipa Realojamentos DHP	Assunção Sousa
Chefe de Divisão Planeamento	Nelson Pinto
Coordenadora Núcleo Estudos Estratégicos	Paula Mendes
Equipa Técnica Departamento de Urbanismo	Liliana Ramos

Fonte: CMGondomar, 2020

* EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

Anexo II

Elementos da CMG e do NE envolvidos na elaboração da ELH

Representantes do NE do CLAS'G, relativo aos contributos da Estratégia Local de Habitação:

Entidade /Área representada	Representante
Câmara Municipal de Gondomar – Vereadora e Coordenadora do NE do CLAS'G	Cláudia Vieira
Centro Distrital do Porto, ISS IP – Serviço Local de Ação Social	Olívia Silva
Representante das IPSS - Associação Social Recreativa Cultural Bem Fazer Vai Avante	Fernando Fernandes Duarte
Centro de Emprego de Gondomar (Emprego)	Eduardo Serrão
ACES de Gondomar (Saúde)	Teresa Dolgner
Direção Geral de Reinserção Social e Serviços Prisionais (Justiça)	Rosa Maria Tavares
DGEstE - Direção de Serviços da Região Norte (Educação)	Lília Silva Maria José Pinto
CSF de Baguim do Monte	Francisco Laranjeira/Ana Luísa Gomes Mónica Freire
CSF de Rio Tinto	Nuno Fonseca Mónica Babo
CSF da União de Freguesias de Fânzeres e S. Pedro da Cova	Pedro Vieira Ana Patrícia Rocha
CSF da União de Freguesias de Foz do Sousa e Covelo	Isidro Sousa
CSF da União de Freguesias de Gondomar (S. Cosme), Valbom e Jovim	António Braz
CSIF Douro Nascente	Manuel José Paiva
SAAS – Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social	Raquel Rego

Fonte: CMGondomar, 2020

* EY-Parthenon, Metodologia para a definição de ELH ao abrigo do Programa 1.º Direito, 2019

Anexo III

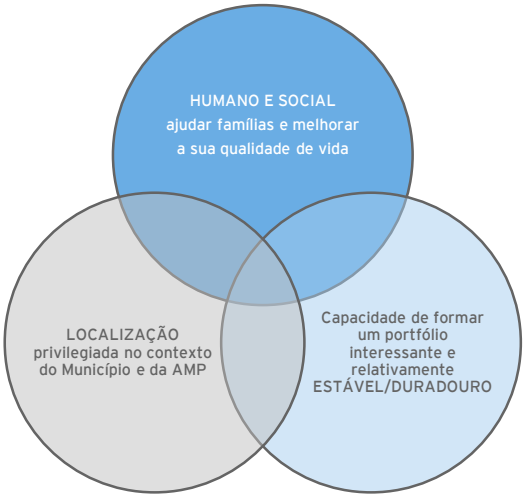
Incentivar parcerias – argumentos mobilizáveis

No sentido de procurar dinamizar o envolvimento de investidores no setor habitacional do concelho (privados, 3.º setor), apontam-se à partida alguns argumentos que podem ajudar a atrair novos investimentos ou entidades beneficiárias e assim solucionar o maior número de situações indignas de habitação.

Um nicho de mercado com dimensão significativa:

- N.º de agregados familiares;
- Perfil económico;
- Necessidades das condições habitacionais do agregado (dimensão, tipologia habitacional).

As mais valias associadas à ELH de Gondomar:



Fonte: EY-Parthenon, 2019

Algumas recomendações e fatores críticos

O sucesso das medidas elencadas depende de fatores críticos e exige algumas salvaguardas que, em mote de recomendações, podem ser consideradas:

Necessidade de assegurar a **coerência com o ordenamento do território**, nomeadamente com os instrumentos de gestão territoriais é essencial, sendo que algumas medidas requerem a verificação da sua viabilidade e compatibilização com os IGT's e RMUE

Será necessário promover a **monitorização da ELH de forma efetiva**, podendo, caso se confirme a essa necessidade, rever as prioridades das soluções habitacionais propostas e respetivos números de agregados familiares a solucionar na atual estratégia, que enquadra os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo do 1.º Direito

Anexo IV

Programa de Apoio à Mobilidade

Programa de Apoio à Mobilidade

O Eixo 1- Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas irá incluir, através da operacionalização dos apoios do 1ºDireito, o desenvolvimento do Programa de Apoio à Mobilidade no Município de Gondomar, o qual terá o objetivo central de resolver as condições de inadequação das habitações particulares bem como das habitações municipais. Incidirá sobre as medidas integradas no Eixo 1, podendo ser alargado ao Eixo 2, se necessário.

Trata-se de adaptar habitações sem condições de mobilidade ou acessibilidade, destinadas a pessoas portadoras de deficiência ou com problemas de mobilidade, de forma a suprir uma grave carência existente no território do concelho de Gondomar. O Programa de Apoio à Mobilidade promoverá a realização de obras com o objetivo de aumentar a autonomia nas atividades da vida diária, reduzir o risco de queda e facilitar a prestação de assistência pessoal. Esta operacionalização no terreno executar-se-ia através de contratos de parceria com as Juntas de Freguesia:

Habitações Particulares – visa-se a promoção da acessibilidade nas habitações particulares de pessoas idosas (≥ 65 anos) ou com deficiência (≥ 60%), prevendo que estes munícipes residem muitas vezes em edifícios antigos, onde as adaptações são difíceis; têm tendencialmente menos recursos económicos; articulação com condomínios e senhorios coloca várias dificuldades;

Habitações municipais - visa-se a promoção da acessibilidade nas habitações municipais e prendem-se com a promoção de colocação de rampas de acesso, alteração de banheira por poliban, entre outras.

Anexo IVI

Quadros Resumo da ELH do Município de Gondomar

Diagnostico das carências sinalizadas e respetiva solução por via de eventual Acordo Colaboração IHRU (AC)

N.º Medida	Mapa da correspondência entre diagnóstico e soluções (agregados)	Total	Precariedade					Sobrelotação			Insalubridade e insegurança			Inadequação		
			Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos precários, Art. 11º	Nenhuma situação	Núcleos degradados, Art. 12º	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação
		1453	52	0	142	30	234	9	254	0	0	541	150	0	2	39
	Amici Boni Consilii (Obra ABC)	2														
2.2.05	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	2	2													
	AMUT – Associação Mutualista de Gondomar	28														
2.2.6	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º	16	16													
2.1.10	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	12										12				
	Beneficiários Diretos	904														
1.1.06	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	72											70		2	
2.1.2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	287							0			274				13
	Cooperativa do Povo Portuense	325														
2.1.9	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	25					10		15							
1.1.7	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	30				30										
2.1.8	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b) + n.º2 do art.10º	270					120		150							
	Cruz Vermelha Portuguesa - Delegação Gondomar	16														
2.2.07	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	16	16													

Anexo IVI

Quadros Resumo da ELH do Município de Gondomar

Diagnostico das carências sinalizadas e respetiva solução por via de eventual Acordo Colaboração IHRU (AC) (continuação)

N.º Medida	Mapa da correspondência entre diagnóstico e soluções (agregados)	Total	Precariedade					Sobrelotação			Insalubridade e insegurança			Inadequação		
			Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos precários, Art. 11º	Nenhuma situação	Núcleos degradados, Art. 12º	Núcleos precários, Art. 11º	Núcleos degradados, Art. 12º	Nenhuma situação
		1453	52	0	142	30	234	9	254	0	0	541	150	0	2	39
	FI Paroquial da Freg.S.Cosme de Gondomar	9														
2.1.5	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	9										6				3
	FI Paroquial da Freguesia de Salvador de Fânzeres	2														
2.1.6	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	2										2				
	IGFSS	6														
2.1.7	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	6										3				3
	Irmandade SCM Vera Cruz de Gondomar	22														
2.1.3, 2.2.2	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	22					12					10				
	Município de Gondomar	604														
1.1.02 e 2.1.11	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	133			83		20		20							10
1.1.05, 2.1.1, 2.1.4	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29 b)	192			49		65	9	69							
1.1.03, 1.2.01, 1.2.02, 1.2.03	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	254			10							234				10
2.2.1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b) + n.º2 do art.10º	7					7									
2.2.4	Reabilitação de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º Direito - art.º29 b)	18	18													
	Proprietário de ND	80														
1.1.04	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º29 b)	80											80			

Fonte: Y-Parthenon, 2021

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY-Parthenon

EY-Parthenon professionals are global leaders in strategy consulting. EY-Parthenon teams are committed to bringing unconventional yet pragmatic thinking together with clients' smarts to deliver actionable strategies for real impact in today's complex business landscape. Innovation has become a necessary ingredient for sustained success. Critical to unlocking opportunities is the EY-Parthenon balance of strengths — specialized experience with broad executional capabilities — to help you optimize your portfolio of business, uncover industry insights to make investment decisions, find effective paths for strategic growth opportunities and make acquisitions more rewarding.

EY-Parthenon methodologies, along with a progressive spirit, can deliver intelligent services for clients, amplify the impact of strategies and make EY-Parthenon consultants the global advisors of choice for business leaders.

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

About EY's Transaction Advisory Services

How you manage your capital agenda today will define your competitive position tomorrow. We work with clients to create social and economic value by helping them make better, more-informed decisions about strategically managing capital and transactions in fast-changing markets. Whether you're preserving, optimizing, raising or investing capital, EY's Transaction Advisory Services combine a set of skills, insight and experience to deliver focused advice. We can help you drive competitive advantage and increased returns through improved decisions across all aspects of your capital agenda.

© 2020 Ernst & Young, S.A.
All Rights Reserved.

parthenon.ey.com
ey.com/pt