

habitação



R05

HABITAÇÃO

SUMÁRIO

Procura-se caracterizar o setor da Habitação no Município de Albergaria-a-Velha e identificar um possível quadro de carências. Procura-se, ainda, sistematizar e sintetizar as principais opções de política Municipal neste domínio

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
2. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL CONCELHIO	8
2.1. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	13
2.2. CARACTERIZAÇÃO DOS ALOJAMENTOS	16
2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAS	21
2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	23
2.5. DINÂMICA CONSTRUTIVA	26
3. INSTRUMENTOS LEGAIS E PROGRAMAS EXISTENTES	32
3.1. ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	32
3.2. INTERVENÇÃO MUNICIPAL	37
3.2.1. PROJETO REDE SOCIAL	37
3.2.2. HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS	42
3.2.3. REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES DEGRADADAS	45
4. SÍNTESE CONCLUSIVA	47
5. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS – PRÁTICAS E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	50

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Evolução populacional nas freguesias e concelho entre 1960 e 2001	9
Tabela 2 - Evolução e variação do número de famílias no concelho e freguesias.....	10
Tabela 3 - Famílias clássicas e Dimensão	10
Tabela 4 - Características gerais do parque habitacional das freguesias de Albergaria-a-Velha, dados de 2011	11
Tabela 5 - Evolução e variação do número de edifícios no concelho e freguesias.....	13
Tabela 6 - Edifícios segundo o tipo de utilização no Concelho, entre 1991, 2001 e 2011	14
Tabela 7 - Número de alojamentos por edifício no Concelho, em 2011	14
Tabela 8 - Estrutura etária dos edifícios e evolução do ritmo de construção, para o Concelho entre 1919 e 2011	15
Tabela 9 - Estrutura etária dos edifícios, por freguesia, entre 1919 e 2011	16
Tabela 10 - Evolução e variação do número de alojamentos no concelho e freguesias	17
Tabela 11 - Tipo de alojamento	18
Tabela 12 - Alojamento por tipo de ocupação	18
Tabela 13 - Alojamento por tipo de ocupação, por freguesia	19
Tabela 14 - Alojamentos familiares de residência habitual (N.º) e Regime de ocupação.....	20
Tabela 15 - Índice de lotação dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, para o concelho em 2001	20
Tabela 16 - Principais Materiais Utilizados na Construção.....	21
Tabela 17 - Níveis de cobertura das infraestruturas nos alojamentos familiares clássicos, relativamente à população servida %, no concelho	22
Tabela 18 - Níveis de cobertura das infraestruturas nos alojamentos familiares clássicos, relativamente à população servida %, por freguesia.....	22
Tabela 19 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores, na cobertura e estrutura	23
Tabela 20 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, segundo os tipos de obras, por freguesia, entre 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002.....	27
Tabela 21 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, por freguesia entre 1998-2002	29
Gráfico 10 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, por freguesia entre 1998-2002	29
Tabela 22 - Licenças concedidas pela câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, segundo os tipos de obras, destino e habitação, por freguesia, entre 1998 a 2002	30
Tabela 23 - Programas de Apoio Disponibilizados pela Administração Central.....	32
Tabela 24 - Bairros Sociais concelhios	38
Tabela 25 - Número de Indivíduos por classes etárias e sexo no Bairro das Lameirinhas.....	39
Tabela 26 - Tipo de Famílias residentes no Bairro das Lameirinhas	39
Tabela 27 - Habilitações Literárias da população residente no Bairro das Lameirinhas.....	40
Tabela 28 - Situação profissional da população residente no Bairro das Lameirinhas	40
Tabela 29 - Blocos Habitacionais na Urbanização Quinta d'Alque.....	42
Tabela 30 - População residente por classes etárias e sexo na Urbanização Quinta d'Alque ..	43
Tabela 31 - Tipo de Famílias na Urbanização Quinta d'Alque.....	43
Tabela 32 - Habilitações literárias da população residente na Urbanização Quinta d'Alque...	44
Tabela 33 - Situação profissional da população residente na Urbanização Quinta d'Alque	45

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores para o Concelho em 2001	24
Gráfico 2 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores, por freguesia em 2001	24
Gráfico 3 - Necessidades de reparações na cobertura, para o Concelho em 2001	24
Gráfico 4 - Necessidades de reparações na cobertura, por freguesia em 2001	25
Gráfico 5 - Necessidades de reparações na estrutura, para o concelho em 2001	25
Gráfico 6 - Necessidades de reparações na estrutura, por freguesia em 2001	26
Gráfico 7 - Evolução do número de Licenças emitidas pela câmara Municipal entre 1998 a 2002	27
Gráfico 8 - Licenças concedidas pela Câmara Municipal, segundo destino de obras, entre 1998 e 2002	28
Gráfico 9 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, segundo o tipo de obras, em entre 1998 e 2002	28
Gráfico 10 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, por freguesia entre 1998-2002	29

1. INTRODUÇÃO

A habitação surge como elemento fundamental da imagem urbana nas expansões construtivas em territórios mais alargados. O fim das dicotomias urbano/rural e centro/periferia teve como principal causa a expansão da construção para fora daqueles que anteriormente seriam os limites identificáveis da cidade. **A habitação é a componente urbana que domina esta transformação.**

As débeis iniciativas públicas no setor com os avultados investimentos privados na construção da habitação, a par do esquecimento do parque habitacional devoluto, traduziram-se num **desfasamento entre os padrões da oferta e da procura** com evidentes consequências económicas, sociais e territoriais.

A habitação, considerada um direito/bem fundamental à condição humana, deixou de o ser na lógica concorrencial e de rendibilidade do setor da construção podendo mesmo afirmar-se que passou a ser tratada como um produto imobiliário lucrativo.

“Os padrões de consumo dos grupos de mais altos rendimentos estabelecem critérios para a definição dos modelos a que aspiram os grupos e classes de rendimentos mais baixos – modelos que, uma vez interiorizados constituem veículos para a generalização de novas necessidades.” ...”Visto que numa sociedade estratificada haverá sempre diferenças de níveis e padrões de consumo, a difusão das necessidades pode ser mais rápida do que a expansão do processo de provisão mesmo que este esteja em constante crescimento. A satisfação resultante de rendimentos crescentes pode ser limitada pelo crescimento de standards sociais.” (...) “ A abertura e formas de intervenção do Estado dependerão da sua natureza. Há certamente formas de tentar evitar possíveis escaladas de descontentamento social sem uma intervenção direta no sistema de provisão – formas que vão desde a repressão até processos mais ou menos sofisticados e conscientes de reorientar e/ou encobrir os problemas dificultando ou mesmo impedindo a sua entrada na agenda política. De qualquer maneira, a possibilidade de efetivação de formas de evitar problemas não diminui em nada o facto do estado ter frequentemente de intervir respondendo a tensões ou conflitos decorrentes da escassez, de

baixos standards e/ou do alto preço da habitação. Uma tal intervenção é frequentemente racionalizada.”¹

A lógica de mercado no setor da habitação reitera modelos de segregação social e desagregação urbana, uma vez que não se baseia numa lógica de equidade e justa distribuição dos recursos, mas sim numa lógica de maximização de lucros associada quase sempre a fortes densidades construtivas e baixa dotação de espaços complementares - verdes e equipamentos. É neste contexto que a atuação do setor público como regulador dos mecanismos de mercado surge como necessária e fundamental em dois âmbitos:

- Criando regras para a atuação do setor privado na habitação;
- Entrando no mercado da habitação através da construção de fogos de qualidade a custos controlados, não apenas para a população que não é contemplada numa lógica de promoção privada mas também para contribuir na criação de alternativas ao setor privado.

A incapacidade de intervenção do setor público nestes dois âmbitos, aliada à progressiva procura das cidades como espaço de novas oportunidades por parte das populações mais desfavorecidas, gera fenómenos sociais e urbanos marginais – bairros ilegais, construções clandestinas e/ou barracas, cuja resolução é muito mais problemática.

Quotidianamente é cada vez mais defensível, dada a pluralidade social, a necessidade de identificar e estudar os tipos de futuros proprietários, adequando e orientando a oferta para as necessidades reais da população alvo, assegurando padrões construtivos, arquitetónicos e de envolvente urbana de qualidade.

A atuação municipal/setor público na área da habitação deve ser **proactiva**.

¹ A. Cardoso, “Do desenvolvimento do Planeamento ao planeamento do desenvolvimento”, pág. 114-115, Edições Afrontamento, DEC FEUP, 1996

2. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL CONCELHIO

A problemática da habitação é seguramente uma das mais debatidas e controversas dimensões da intervenção social e política no concelho de Albergaria-a-Velha, na medida em que constitui um atributo material crucial do bem-estar e qualidade de vida das famílias.

O concelho de Albergaria-a-Velha apresenta uma realidade complexa no plano da habitação, facto que não é indiferente à evolução recente do seu parque habitacional.

Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. No entanto, fazer da habitação um direito realizável exige políticas inclusivas e, num contexto urbano, preocupações com a reabilitação dos tecidos habitados.

Neste sentido, tem sido feito um esforço para solucionar algumas das mais prementes carências no plano habitacional existentes no concelho, sendo inquestionável que o problema da habitação foi e é encarado como uma prioridade de intervenção.

No presente estudo sectorial dedicado ao parque habitacional, é elaborada uma caracterização tendo em vista o conhecimento das debilidades ou potencialidades presentes (desagregando os dados, sempre que possível, à escala da freguesia).

A caracterização e diagnóstico dos dados apresentados possibilitam a definição ou proposta de campos de atuação direcionados para o aumento da qualidade de vida da população residente ou a que poderá vir a residir.

Na caracterização geral do parque habitacional são utilizados dados quantitativos fundamentalmente obtidos nos Censos 2011 (resultados provisórios) e Censos 2001, 1991, 1981 e dados da Câmara Municipal referentes aos anos de 1970 e 1960, bem como dados qualitativos decorrentes do trabalho de levantamento de campo desenvolvido.

O Concelho de Albergaria-a-Velha sofreu nas últimas décadas um crescimento populacional verdadeiramente notável (tabela 1), quer comparativamente com outras áreas geográficas, quer relativamente ao padrão histórico da sua evolução populacional.

Esta evolução populacional manifestou-se com particular intensidade nas freguesias de Albergaria-a-Velha, Branca e Alquerubim (período 60/11).

Tabela 1 - Evolução populacional nas freguesias e concelho entre 1960 e 2001

UNIDADE GEOGRÁFICA	POPULAÇÃO RESIDENTE						VARIACÃO (%)					
	1960	1970	1981	1991	2001	2011	60/70	70/81	81/91	91/01	01/11	60/11
Albergaria-a-Velha	3885	3640	4930	6074	7421	8528	-6,3	35,4	23,2	22,2	14,9	119,5
Alquerubim	2003	2000	2387	2415	2390	2381	-0,1	19,4	1,2	-1	-0,4	18,9
Angeja	1957	1997	2315	1288	2320	2073	2	15,9	-44,4	80,1	-10,6	5,9
Branca	4160	4278	4810	5074	5500	5621	2,8	12,4	5,5	8,4	2,2	35,1
Frossos	835	765	916	1025	964	887	-8,4	19,7	11,9	-6	-8,0	6,2
Rib. Fráguas	1725	1719	1791	1864	1869	1713	-0,3	4,2	4,1	0,3	-8,3	-0,7
S. João do Loure	2029	1994	2246	2285	2152	2009	-1,7	12,6	1,7	-5,8	-6,6	-1,0
Valmaior	1849	1637	1931	1970	2022	2040	-11,5	18	2	2,6	0,9	10,3
Concelho	18443	18030	21326	21995	24638	25252	-2,2	18,3	3,1	12	2,5	36,9

Fonte: INE; Xº, XIº, XIIº, XIIIº e XIVº R.G.P.H. (1960, 1970, 1981, 1991 e 2001). INE, Censos, resultados provisórios, 2011.

A esta dinâmica de crescimento demográfico está associado um aumento do número de famílias (tabela 2) entre os períodos censitários analisados, verificando-se que o crescimento do número de famílias tem sido, em termos relativos, superior ao da população; situação relacionada com o facto do tamanho médio do agregado familiar apresentar uma tendência para a diminuição.

Assim, torna-se evidente que as necessidades e expectativas em termos de carências ou exigências habitacionais não devem orientar-se tendo em conta o crescimento relativo da população, mas sim um valor superior a este, em consequência do fenómeno anteriormente referido, associado à tendência de diminuição da dimensão média das famílias.

Através da análise da evolução do número de famílias por freguesia, entre os anos de 1970 e 2011, verifica-se que o crescimento foi sempre positivo, com um aumento na ordem dos 91%.

A década de setenta apresenta-se como a que registou um crescimento mais intenso (na ordem dos 30,4%), abrandando na década seguinte (na ordem dos

8,0%) e voltando a intensificar o seu crescimento na década de noventa (21,3%) para se manter no período censitário 01/11, com 12%.

Tabela 2 - Evolução e variação do número de famílias no concelho e freguesias

UNIDADE GEOGRÁFICA	FAMÍLIAS					VARIÇÃO (%)				
	1970	1981	1991	2001	2011	70-81	81-91	91-01	01-11	70-11
Concelho	4834	6302	6805	8257	9253	30,4	8,0	21,3	12,1	91,4
Albergaria-a-Velha	1041	1509	1939	2568	3213	45,0	28,5	32,4	25,1	208,6
Alquerubim	553	678	747	786	867	22,6	10,2	5,2	10,3	56,8
Angeja	590	665	396	797	756	12,7	-40,5	101,3	-5,1	28,1
Branca	976	1342	1504	1768	1971	37,5	12,1	17,6	11,5	101,9
Frossos	215	273	314	331	333	27,0	15,0	5,4	0,6	54,9
Ribeira de Fráguas	420	525	559	618	614	25,0	6,5	10,6	-0,6	46,2
São João de Loure	575	694	697	694	735	20,7	0,4	-0,4	5,9	27,8
Valmaior	464	616	649	695	764	32,8	5,4	7,1	9,9	64,7

Fonte: INE; Xº, XIº, XIIº, XIIIº e XIVº R.G.P.H. (1960, 1970, 1981, 1991 e 2001). INE, Censos, resultados provisórios, 2011.

As freguesias de Albergaria-a-Velha e Branca são as que registam um crescimento do número de famílias mais intenso no período de tempo considerado (70/11).

De referir que apenas se verificaram três registos de crescimento negativo das famílias, correspondentes às freguesias de Angeja, nas décadas de 81/91 e 01/11, na freguesia de S. João de Loure, na década de 81/91 e, por último, na freguesia de Ribeira de Fráguas no período censitário 01/11.

De salientar que, as freguesias de Alquerubim e Frossos, apesar de terem registado uma diminuição da população residente na década de noventa, apresentaram um aumento no número das famílias.

Tabela 3 - Famílias clássicas e Dimensão

		Famílias clássicas					
		Total	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 ou mais pessoas
2001	Nº	8253	1002	2310	2182	1860	899
	%	100	12	28	26	23	11
2011	Nº	9241	1561	2844	2481	1683	672
	%	100	17	31	27	18	7
Var. 01-11		12,0	55,8	23,1	13,7	-9,5	-25,3

Fonte: INE, Censos 2001; Censos, resultados provisórios 2011.

Como já foi referido, há uma tendência clara para a diminuição da dimensão média das famílias, demonstrada pela tabela 3.

No último período censitário verifica-se um aumento de 56% das famílias clássicas com “1 pessoa”, seguindo-se o acréscimo das famílias clássicas compostas por “2 pessoas”.

Por outro lado, assiste-se ao decréscimo das famílias clássicas com mais de “4 pessoas”. No ano de 2001, estas representavam 34% do total das famílias clássicas; já no ano de 2011, perdem representatividade com 25% do total das famílias clássicas.

Tabela 4 - Características gerais do parque habitacional das freguesias de Albergaria-a-Velha, dados de 2011

2011	Concelho	Albergaria-a-Velha	Alquerubim	Angeja	Branca	Frossos	Ribeira de Fráguas	S. J. de Loure	Valmaior
Área (Km ²)	158,82	29,32	15,36	21,24	30,29	7,28	26,72	10,90	17,68
Edifícios	10133	2615	1041	944	2417	444	746	927	999
Alojamentos	12331	4420	1083	979	2565	484	754	971	1075
Habitantes	25252	8528	2381	2073	5621	887	1713	2009	2040
Famílias	9253	3213	867	756	1971	333	614	735	764
Hab. / Fam.	2,73	2,65	2,75	2,74	2,85	2,66	2,79	2,73	2,67
Fam. / Alojamento	0,75	0,73	0,80	0,77	0,77	0,69	0,81	0,76	0,71
Aloj. / Edifício	1,22	1,69	1,04	1,04	1,06	1,09	1,01	1,05	1,08
Densidade Construtiva	63,8	89,2	67,8	44,4	79,8	61,0	27,9	85,0	56,5
Densidade Alojamento	77,6	150,8	70,5	46,1	84,7	66,5	28,2	89,1	60,8

Fonte: INE, Censos resultados provisórios 2011

Através de uma análise generalizada dos dados apresentados na tabela 4, é possível concluir que a relação existente entre o número de alojamentos e o número de edifícios é de 1,22, o que evidencia a presença de um concelho com parque habitacional que se caracteriza por uma tipologia predominantemente unifamiliar.

O indicador “famílias por alojamento” de 0,75 (sendo também inferior a 1 em todas as freguesias) demonstra que não existem casos de sobrelotação. Desta forma é possível dizer que o parque habitacional existente no Concelho de Albergaria-a-Velha satisfaz as necessidades quantitativas existentes.

Particularizando as diferenças referentes ao parque habitacional de cada uma das freguesias do Concelho, pode enunciar-se que:

- Albergaria-a-Velha (Sede de Concelho) é a freguesia que regista um maior número de edifícios e alojamentos, sendo este último valor, no entanto, bastante superior ao número de edifícios, o que indica a existência de tipologias multifamiliares nesta freguesia;
- São João de Loure e Branca são as freguesias que, para além da Sede de Concelho, apresentam a maior densidade construtiva e de alojamentos;
- As menores densidades construtivas e de alojamentos verificam-se nas freguesias de Ribeira de Fráguas e Angeja.

Através da análise evolutiva entre os dados de 2001 e 2011, evidencia-se o seguinte:

- A dimensão média familiar no concelho de Albergaria-a-Velha sofreu uma diminuição de -8,4%, o que corrobora o facto de que as famílias de maior dimensão têm vindo a perder expressão.
No ano de 2001, a dimensão média da família no concelho era de 2,98 indivíduos por agregado familiar, diminuindo em 2011 para 2,73 indivíduos por agregado familiar.
- O indicador “número de famílias por alojamento” assistiu a uma diminuição de -7,4%, sendo que o número de alojamentos é superior ao número de famílias. Este facto relaciona-se, quer com o processo de nuclearização, quer com a constituição de agregados familiares de menores dimensões.
- A análise ao indicador “alojamentos por edifício” demonstra um aumento pouco perceptível de 1,6%. No entanto, quando analisado o indicador ao nível da freguesia sobressai a variação que ocorreu na freguesia Sede de concelho, a qual atingiu os 7,6% destacando-se claramente das restantes freguesias que constituem o concelho. Não obstante, o aumento da tipologia multifamiliar na freguesia de Albergaria-a-Velha, a leitura permite concluir que o concelho continua a demonstrar características de uma ocupação predominantemente unifamiliar.
- As densidades construtivas e de alojamentos aumentaram, 16% e 18%, respetivamente.

2.1. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Relativamente à evolução do número de edifícios ao nível concelhio é possível concluir que o último período censitário foi o que demonstrou o maior aumento absoluto e relativo deste indicador com 18%.

Ao longo das décadas censitárias a tendência tem sido positiva e para um crescimento contínuo.

Desagregando os dados ao nível das freguesias destacam-se as freguesias de Valmaior, Branca e Albergaria-a-Velha, como as que mais contribuíram para o aumento registado no período 2001/2011. Retrato diferente do que se verificava na década anterior sendo que a freguesia de Angeja se destacava das restantes freguesias com 71,5%.

Tabela 5 - Evolução e variação do número de edifícios no concelho e freguesias

UNIDADE GEOGRÁFICA	EDIFÍCIOS				VARIÇÃO (%)			
	1981	1991	2001	2011	81-91	91-01	01-11	81-11
Concelho	6694	7487	8578	10133	11,8	14,6	18,1	51,4
Albergaria-a-Velha	1481	1825	2153	2615	23,2	18,0	21,5	76,6
Alquerubim	750	870	926	1041	16,0	6,4	12,4	38,8
Angeja	768	516	885	944	-32,8	71,5	6,7	22,9
Branca	1427	1712	1941	2417	20,0	13,4	24,5	69,4
Frossos	295	374	389	444	26,8	4,0	14,1	50,5
Ribeira de Fráguas	516	633	734	746	22,7	16,0	1,6	44,6
São João de Loure	756	805	779	927	6,5	-3,2	19,0	22,6
Valmaior	698	752	771	999	7,7	2,5	29,6	43,1

Fonte: INE; XIIº, XIIIº e XIVº R.G.P.H. (1981, 1991 e 2001). INE, Censos, resultados provisórios, 2011.

A partir da análise da tabela 6 constata-se que os edifícios de tipologia unifamiliar predominam no Concelho nos anos em estudo. A tendência na taxa de variação é para o seu crescimento, atingindo 13,4% na década de 91/01, e 17,6% no último período censitário.

A constatação é corroborada pelo indicador “número de alojamentos por edifício” (tabela 7), onde é reforçada a característica do parque habitacional de predomínio da tipologia unifamiliar que caracteriza o território concelhio. No entanto, os edifícios de tipologia multifamiliar, tem expressão, particularmente na cidade de Albergaria-a-Velha, uma vez que é a freguesia mais urbana do concelho, a par da

freguesia da Branca. De salientar que na última década houve uma mudança na freguesia de Valmaior

Tabela 6 - Edifícios segundo o tipo de utilização no Concelho, entre 1991, 2001 e 2011

		Edifícios Total	Edifícios		
			Principalmente residenciais		Principal/ não residencial
			Exclusiva/ residenciais	Principal/ residencial	
1991	Nº	7487	7117	339	31
	%	100	95,1	4,5	0,4
2001	Nº	8578	8074	477	27
	%	100	94,1	5,6	0,3
Varição 91 -01		14,6	13,4	40,7	-12,9
2011	Nº	10133	9496	560	77
	%	100	93,7	5,5	0,8
Varição 01 -11		18,1	17,6	17,4	185,2

Fonte: INE, Censos 1991, 2001. INE, Censos resultados provisórios 2011

Tabela 7 - Número de alojamentos por edifício no Concelho, em 2011

Unidade geográfica	Edifícios Total	Número de alojamentos							
		Com 1	%	Com 2 a 6	%	Com 7 a 12	%	Com 13 ou mais	%
Albergaria-a-Velha	2615	2276	87	220	8	99	4	20	1
Alquerubim	1041	1019	98	22	2	0	0	0	0
Angeja	944	915	97	29	3	0	0	0	0
Branca	2417	2365	98	46	2	5	0	1	0
Frossos	444	425	96	19	4	0	0	0	0
Ribeira de Fráguas	746	738	99	8	1	0	0	0	0
São João de Loure	927	904	98	23	2	0	0	0	0
Valmaior	999	979	98	16	2	2	0	2	0
Concelho	10133	9621	95	383	4	106	1	23	0

Fonte: INE, Censos resultados provisórios 2011

No que diz respeito à antiguidade do parque habitacional (tabela 8) e ao ritmo de construção no Concelho, pode verificar-se que mais de metade dos edifícios tem 40 ou menos anos, sendo esta situação elucidativa, quer do estado do edificado, quer da forte expansão que se verificou no setor da habitação nas últimas décadas.

Quanto à dinâmica de construção, a tendência foi para a ocorrência de um aumento do número médio de edifícios construídos por ano, que tentou responder

ao aumento populacional mas fundamentalmente, e sobretudo, ao crescimento do número de famílias.

Tabela 8 - Estrutura etária dos edifícios e evolução do ritmo de construção, para o Concelho entre 1919 e 2011

	Nº de Edifícios	Nº médio de edifícios construídos por ano
Antes de 1919	740	-
Entre 1919 e 1945	820	31,5
Entre 1946 e 1970	2405	100,2
Entre 1971 e 1990	3058	160,9
Entre 1991 e 2011	3110	155,5
Total	10133	110,1

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011

De um modo geral, ocorreu um ponto de viragem no ritmo da construção no período entre setenta e noventa, como resposta à grande pressão da procura neste período. De facto é neste período de tempo que se regista a média mais elevada de edifícios construídos por ano (160,9).

Neste período o Concelho de Albergaria-a-Velha, sobretudo na década de oitenta, regista uma diversificação e qualificação das funções urbanas, particularmente visível na freguesia sede de concelho, situação que induz a uma consolidação do processo de urbanização.

O período entre noventa e dois mil e onze foi marcado pelo abrandamento do número médio de edifícios construídos por ano, comparativamente com a década anterior, agravando, no entanto, em termos quantitativos os problemas de excesso de edificação.

Ao nível das freguesias (tabela 9), os ritmos de crescimento do parque habitacional são semelhantes aos do Concelho. Destacam-se, como exceções, as freguesias de Albergaria-a-Velha e Branca onde o crescimento do parque habitacional teve uma evolução positiva nos últimos 20 anos e as freguesias de Angeja, Frossos, Ribeira de Fráguas e São João de Loure, com um abrandamento em termos construtivos no período entre noventa e dois mil e onze.

Tabela 9 - Estrutura etária dos edifícios, por freguesia, entre 1919 e 2011

Zona Geográfica	Total	Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2011
Albergaria-a-Velha	2615	154	132	425	953	951
Alquerubim	1041	91	93	272	217	368
Angeja	944	105	95	254	290	200
Branca	2417	146	204	486	741	840
Frossos	444	46	56	123	120	99
Ribeira de Fráguas	746	36	40	156	285	229
São João de Loure	927	77	61	441	189	159
Valmaior	999	85	139	248	263	264
Concelho	10133	740	820	2405	3058	3110

Fonte: INE, Resultados provisórios Censos 2011

Em termos quantitativos, as freguesias podem agrupar-se em dois tipos:

- Albergaria-a-Velha e Branca, com registos superiores a 40 edifícios novos por ano na década de noventa e conseqüentemente com um grande crescimento do seu parque habitacional;
- Alquerubim, Angeja, Frossos, Ribeira de Fráguas, S. João de Loure e Valmaior, com médias inferiores a 20 novos edifícios construídos por ano.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DOS ALOJAMENTOS

No que concerne à evolução do número de alojamentos (tabela 10), este indicador registou um comportamento semelhante à evolução das famílias, ou seja, um crescimento ao longo das décadas em análise.

A década de 81/91 evidenciou-se como sendo a que auferiu um crescimento menos acentuado do número de alojamentos (16,6%).

A partir da análise por freguesia constata-se que a freguesia de Angeja foi a principal responsável pelo decréscimo deste indicador, registando uma diminuição de -33,4%.

Esta década reflete um crescimento ao nível dos alojamentos, com tendência para diminuir / neutralizar as carências acumuladas na década anterior (verificou-se que em termos globais, uma variação positiva do número de alojamentos de 16,6%, superior ao crescimento das famílias).

Neste sentido, constatou-se um excesso de alojamentos relativamente ao número de famílias em todas as freguesias.

De salientar que este período foi marcado por dois fenómenos que tiveram implicações no desenvolvimento concelhio, principalmente no que diz respeito ao crescimento populacional e ao aumento da pressão construtiva: a implementação da Zona Industrial de Albergaria-a-Velha e a abertura à circulação da A25 (na altura era o Itinerário Principal – IP5).

Tabela 10 - Evolução e variação do número de alojamentos no concelho e freguesias

UNIDADE GEOGRÁFICA	ALOJAMENTOS					VARIÇÃO (%)				
	1970	1981	1991	2001	2011	70-81	81-91	91-01	01-11	70-11
Concelho	5627	7061	8235	10252	12331	25,5	16,6	24,5	20,3	119,1
Albergaria-a-Velha	1205	1670	2415	3387	4420	38,6	44,6	40,2	30,5	266,8
Alquerubim	702	776	884	973	1083	10,5	13,9	10,1	11,3	54,3
Angeja	681	814	542	972	979	19,5	-33,4	79,3	0,7	43,8
Branca	1157	1482	1763	2117	2565	28,1	19	20,1	21,2	121,7
Frossos	237	305	392	435	484	28,7	28,5	11	11,3	104,2
Ribeira de Fráguas	433	519	640	741	754	19,9	23,3	15,8	1,8	74,1
São João de Loure	659	766	831	818	971	16,2	8,5	-1,6	18,7	47,3
Valmaior	553	729	768	809	1075	31,8	5,3	5,3	32,9	94,4

Fonte: INE; Xº, XIº, XIIº, XIIIº e XIVº R.G.P.H. (1960, 1970, 1981, 1991 e 2001). INE, Censos, resultados provisórios, 2011.

Na década seguinte (91/01) o Concelho demonstrou um aumento do número de alojamentos superior à década anterior, sendo que Albergaria-a-Velha, Branca e Angeja contribuíram para este crescimento, na ordem dos 40%, 20% e 79%, respetivamente. Apenas a freguesia de S. João do Loure registou um decréscimo de -1,6%.

Nesta década começou-se a verificar o facto de freguesias como, Albergaria-a-Velha, Frossos, Alquerubim e Angeja servirem de dormitórios às populações que trabalhavam nas indústrias do Concelho e nos concelhos vizinhos. Outro fenómeno que se ocorreu, relacionou-se com a procura de locais para a construção de habitação secundária nas freguesias a sul do Concelho, principalmente por população proveniente de Aveiro.

No último período censitário, o número de alojamento volta a aumentar, 20%. As freguesias de Albergaria-a-Velha e Valmaior foram as principais responsáveis por este crescimento. No entanto, a freguesia de Angeja denota um crescimento relativo muito inferior ao da década anterior (0,7% em 01/11).

Tabela 11 - Tipo de alojamento

		Alojamentos familiares			
		Total	Clássicos	Não Clássicos	Coletivos
1991	Nº	8247	8181	54	12
	%	100	99,2	0,7	0,1
2001	Nº	10242	10187	55	10
	%	100	99,5	0,5	0,1
Var. 91-01		24,2	24,5	1,9	-16,7
2011	Nº	12315	12287	28	16
	%	100	99,7	0,2	0,1
Var. 01-11		20,3	20,6	-49,1	60,0

Fonte: INE, Censos 1991, 2001; Censos, resultados provisórios 2011

No Concelho de Albergaria-a-Velha, segundo os dados provisórios dos Censos de 2011, existiam 12.315 alojamentos familiares, sendo que quase a sua totalidade constituíam alojamentos familiares clássicos (99,7%), e os restantes tipos de alojamentos assumiam percentagens residuais.

Quando analisadas as variações por períodos censitários verifica-se que os alojamentos familiares mantiveram a tendência para o crescimento, sendo este menor no último período censitário (01/11); o mesmo acontece nos alojamentos familiares clássicos.

De referir, ainda, a pouca relevância, por um lado dos alojamentos familiares não clássicos verificando-se a tendência para a sua diminuição em 50%, por outro dos alojamentos familiares coletivos, não obstante a tendência para um ligeiro aumento em termos absolutos.

Tabela 12 - Alojamento por tipo de ocupação

		Alojamentos familiares			
		Total	Residência habitual	Uso sazonal ou secundário	Vagos
1991	Nº	8247	6653	832	750
	%	100	80,7	10,1	9,1
2001	Nº	10242	8151	1062	1029
	%	100	79,6	10,4	10,0
Var. 91-01		24,2	22,5	27,6	37,2
2011	Nº	12315	9127	1442	1746
	%	100	74,1	11,7	14,2
Var. 01-11		20,2	12,0	35,8	69,7

Fonte: INE, Censos 1991, 2001; Censos, resultados provisórios 2011

Analisando os alojamentos de acordo com o tipo de ocupação (tabela 12) verifica-se que em 2011, 74% dos alojamentos são ocupados como residência habitual, 14% estão vagos e 12% têm uma ocupação sazonal ou secundária.

No computo geral houve uma tendência para um aumento acentuado dos alojamentos familiares vagos com uma variação de 70% e dos alojamentos de uso sazonal e secundário, com 36%. Por outro lado, os alojamentos de residência habitual registaram um crescimento pouco acentuado comparativamente com a década anterior (91/01).

Ao nível das freguesias, no ano de 2011, verifica-se uma predominância dos alojamentos de uso sazonal ou secundário na freguesia de Frossos e, dos alojamentos vagos na freguesia de Valmaior.

Tabela 13 - Alojamento por tipo de ocupação, por freguesia

Unidade Geográfica	Alojamentos familiares						
	Total	Residência habitual	%	Residência sazonal ou secundária	%	Vago	%
Albergaria-a-Velha	4414	3192	72	494	11	728	16
Alquerubim	1082	843	78	102	9	137	13
Angeja	979	753	77	130	13	96	10
Branca	2559	1941	76	285	11	333	13
Frossos	483	332	69	106	22	45	9
Ribeira de Fráguas	753	598	79	82	11	73	10
São João de Loure	970	708	73	170	18	92	9
Valmaior	1075	760	71	73	7	242	23
Concelho	12315	9127	74	1442	12	1746	14

Fonte: INE, Censos, resultados provisórios 2011

Quanto ao regime de ocupação dos alojamentos familiares de residência habitual, a partir da tabela 14, conclui-se que 84% de um total de 9099 alojamentos familiares de residência habitual têm o proprietário como ocupante.

O nicho de mercado de arrendamento ocupa 10% do total dos alojamentos familiares de residência habitual.

Tendo em consideração os valores de cada freguesia, refira-se que o mercado de arrendamento se encontra particularmente concentrado na freguesia de Albergaria-a-Velha (onde se encontra localizada também a maioria do parque habitacional de tipologia multifamiliar concelhio).

Tabela 14 - Alojamentos familiares de residência habitual (N.º) e Regime de ocupação

Unidade Geográfica	Alojamentos familiares de residência habitual						
	Total	É proprietário ou coproprietário	%	É arrendatário ou subarrendatário	%	Outras situações	%
Albergaria-a-Velha	3190	2412	76	578	18	200	6
Alquerubim	835	733	88	37	4	65	8
Angeja	753	632	84	52	7	69	9
Branca	1940	1709	88	109	6	122	6
Frossos	330	283	86	32	10	15	5
Ribeira de Fráguas	598	561	94	4	1	33	6
São João de Loure	693	591	85	62	9	40	6
Valmaior	760	693	91	32	4	35	5
Concelho	9099	7614	84	906	10	579	6

Fonte: INE, Censos, resultados provisórios 2011

Tabela 15 - Índice de lotação dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, para o concelho em 2001

	Índice de lotação							
	Total	Alojamentos Sublotados			Normal	Alojamentos Sobrelotados		
		Nº de Divisões Excedentes				Nº de Divisões em Falta		
		3 Divisões ou +	2 Divisões	1 Divisão		1 Divisão	2 Divisões	3 Divisões ou +
Nº	8096	1145	1574	2316	1934	830	221	76
%	100	62%			24%	14%		

Fonte: INE, Censos 2001

O índice de lotação do alojamento dá-nos a indicação do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. Assim, a leitura do gráfico aponta para que a maioria dos alojamentos estão sublotados, correspondendo a 62% do total dos alojamentos. Apenas 24% dos alojamentos apresentam uma lotação normal e 14% dos alojamentos estão sobrelotados.

Em termos formais só se atinge um equilíbrio entre o parque habitacional existente (especificamente dos alojamentos de ocupação familiar) e a população a ele agregada (concretamente o total de famílias), quando ocorre uma correspondência unitária equivalente destes dois fatores, qualquer outra situação que não esta, revelará seguramente um sub ou sobre dimensionamento do parque habitacional. Neste contexto, utiliza-se o exemplo da década de setenta; em termos relativos, o crescimento do número de famílias foi superior ao do número de alojamentos, 30,4% e 25,5%, respetivamente. De notar, ainda, que nem todos estes

alojamentos se destinavam a uso de habitação familiar, situação que contribuiu para o agravamento do déficit habitacional no Concelho.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E INFRAESTRUTURAS

Quanto às características estruturais dos edifícios pode afirmar-se que, tendo em conta as características históricas e climatéricas, as técnicas de construção, a evolução dos materiais, etc., o edificado do Concelho tem na sua maioria paredes resistentes sem betão, cobertura inclinada com telha e paredes exteriores de alvenaria de tipo corrente.

Tabela 16 - Principais Materiais Utilizados na Construção

		Nº	%
Tipo de estrutura da construção	Betão armado	2136	24,9
	Paredes de alvenaria argamassa, com placa	4183	48,8
	Paredes de alvenaria argamassa, sem placa	1173	13,7
	Paredes de adobe, taipa ou alven. de pedra solta	1010	11,8
	Outros	76	0,9
Revestimento exterior	Betão à vista	1806	21,1
	Ladrilhos ou pastilhas cerâmicas	1173	13,7
	Pedra	556	6,5
	Reboco tradicional ou marmorite	5004	58,3
	Outros	39	0,5
Cobertura	Em terraço	78	0,9
	Inclinada	8471	98,8
	Revestida a telhas	8393	97,8
	Revestida a outros materiais	78	0,9
	Mista (telhado e terraço)	29	0,3

Fonte: INE, Censos 2001

Relativamente aos níveis de cobertura das infraestruturas básicas, a partir da leitura da tabela 17, constata-se uma evolução positiva muito expressiva, nos anos em análise, sobretudo ao nível do saneamento e do abastecimento de água, o que revela uma aproximação da tendência de níveis de qualidade de vida cada vez mais elevados.

Tabela 17 - Níveis de cobertura das infraestruturas nos alojamentos familiares clássicos, relativamente à população servida %, no concelho

Anos	Total de alojamentos familiares	C/ Água Canalizada no Alojamento	%	Instalações de Eletricidade	%	Instalações Sanitárias (Retrete/Esgotos)	%
1991	6653	5437	81,7	6527	98,1	813	12,2
2001	8151	7926	97,2	8106	99,4	2444	30,0
Var. 91-01		45,7		24,2		200,6	

Fonte: INE, Censos 2001

Desagregando os dados ao nível da freguesia no mesmo indicador (tabela 18) – níveis de cobertura das infraestruturas –, no que concerne aos alojamentos com água canalizadas verifica-se uma cobertura que se aproxima dos 100% em todas as freguesias. No entanto, as mais carenciadas são Alquerubim e S. João de Loure, com uma cobertura de 91,6 e 94,1%, respetivamente.

A infraestrutura que regista maior cobertura nas freguesias do Concelho diz respeito às instalações elétricas, ocorrendo na quase totalidade do Concelho.

Em termos da cobertura das instalações sanitárias, esta é ainda muito insuficiente, sendo praticamente inexistente nas freguesias de Alquerubim, Branca, Ribeira de Fráguas e São João de Loure. Albergaria-a-Velha é a freguesia que apresenta os níveis de cobertura mais elevados (78,1%).

Tabela 18 - Níveis de cobertura das infraestruturas nos alojamentos familiares clássicos, relativamente à população servida %, por freguesia

Zona Geográfica	Total de alojamentos familiares	C/ Água Canalizada no Alojamento	%	Instalações de Eletricidade	%	Instalações Sanitárias (Retrete/Esgotos)	%
Albergaria-a-Velha	2549	2520	98,9	2544	99,8	1991	78,1
Alquerubim	774	709	91,6	759	98,1	2	0,3
Angeja	781	766	98,1	778	99,6	208	26,6
Branca	1747	1714	98,1	1740	99,6	9	0,5
Frossos	330	317	96,1	326	98,8	173	52,4
Ribeira de Fráguas	595	578	97,1	594	99,8	4	0,7
São João de Loure	694	653	94,1	688	99,1	2	0,3
Valmaior	681	669	98,2	677	99,4	55	8,1
Concelho	8151	7926	97,2	8106	99,4	2444	30,0

Fonte: INE, Censos 2001

2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

O estado de conservação do parque habitacional é um indicador da degradação física do edificado e do desinteresse pelo mercado de reabilitação.

Segundo as “Estatísticas da Construção e Habitação” (2002, pp44) a degradação física afeta primordialmente os edifícios mais antigos e, por isso, o estado de degradação domina nas áreas com uma estrutura edificada mais antiga, ou seja, as zonas históricas.

Tabela 19 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores, na cobertura e estrutura

Tipo de reparação		Paredes e Caixilharias Exteriores			Cobertura			Estrutura		
Zona Geográfica	Total Edifícios	Grandes e muitos grandes %	Pequenas e médias %	Nenhuma %	Grandes e muitos grandes %	Pequenas e médias %	Nenhuma %	Grandes e muitos grandes %	Pequenas e médias %	Nenhuma %
Albergaria	2153	3,4	33,2	63,4	3,3	26,0	70,7	2,0	17,8	80,3
Alquerubim	926	14,8	45,0	40,2	13,1	46,9	40,1	11,6	46,4	42,0
Angeja	885	11,1	64,2	24,7	13,1	62,3	24,6	9,6	24,9	65,5
Branca	1941	7,4	34,5	58,1	9,5	26,5	64,0	6,8	23,6	69,6
Frossos	389	15,4	23,4	61,2	14,1	26,5	59,4	10,8	22,6	66,6
R. de Fráguas	734	10,4	35,0	54,6	17,2	28,7	54,1	9,4	34,7	55,9
S. J. de Loure	779	11,4	46,6	42,0	15,4	35,8	48,8	10,7	41,7	47,6
Valmaior	771	8,4	48,2	43,3	10,8	49,3	39,9	7,8	28,8	63,4
Total	8578	8,7	40,2	51,1	10,2	35,3	54,4	7,2	27,8	65,0

Fonte: INE; Censos, 2001

De acordo com as informações dos Censos 2001 (tabela 19), apenas 51,1% do parque edificado não apresenta necessidade de reparações nas paredes e caixilharias exteriores, 54,4% não necessita de reparações na cobertura e 65,0% não necessita de reparações nas estruturas.

Relativamente a pequenas e médias reparações, 40,0% necessita de pequenas e médias reparações nas paredes e caixilharias exteriores, em 35,3 dos edifícios são necessárias pequenas e médias reparações na cobertura e 27,8% necessita de pequenas e médias reparações na estrutura.

As grandes reparações verificam-se em 8,7% no caso de paredes e caixilharias exteriores, 10,2% no caso da cobertura e 7,2% relativamente à estrutura.

Gráfico 1 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores para o Concelho em 2001

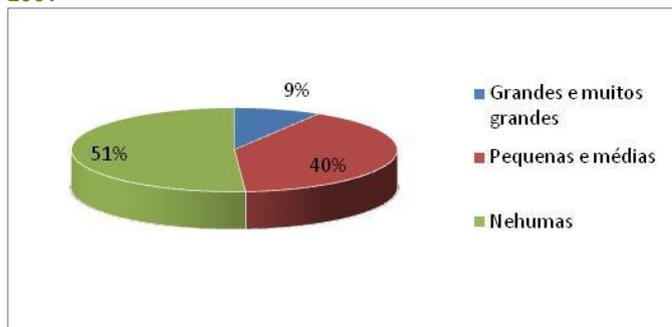
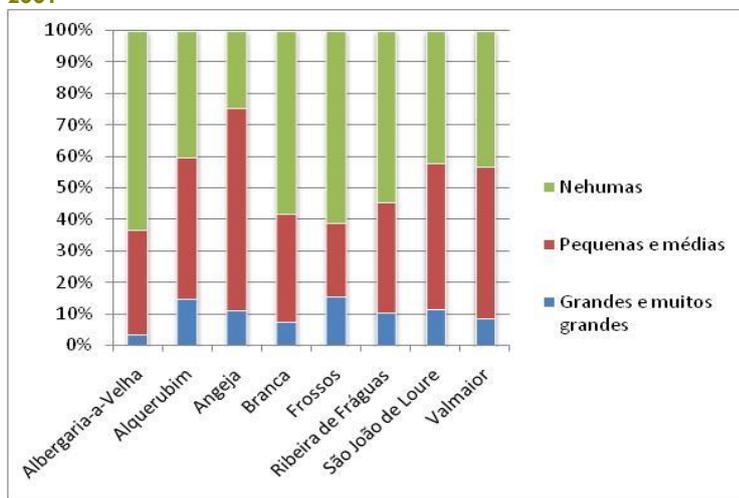


Gráfico 2 - Necessidades de reparações nas Paredes e Caixilharias Exteriores, por freguesia em 2001



As freguesias com maiores necessidades de reparações nas paredes e caixilharias exteriores correspondem a Alquerubim, Angeja, S. João de Loure e Valmaior. Relativamente às freguesias com menores necessidades para este tipo de reparações, correspondem sobretudo a Albergaria-a-Velha, Branca e Frossos.

Gráfico 3 - Necessidades de reparações na cobertura, para o Concelho em 2001

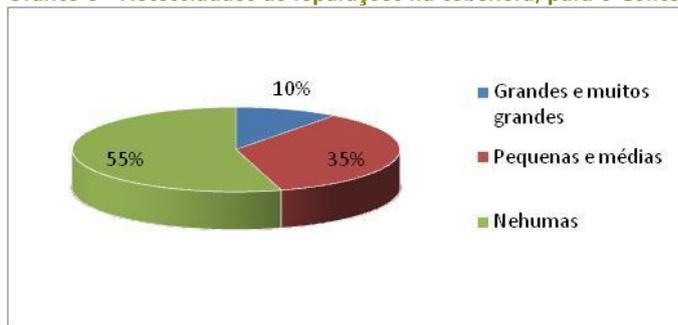
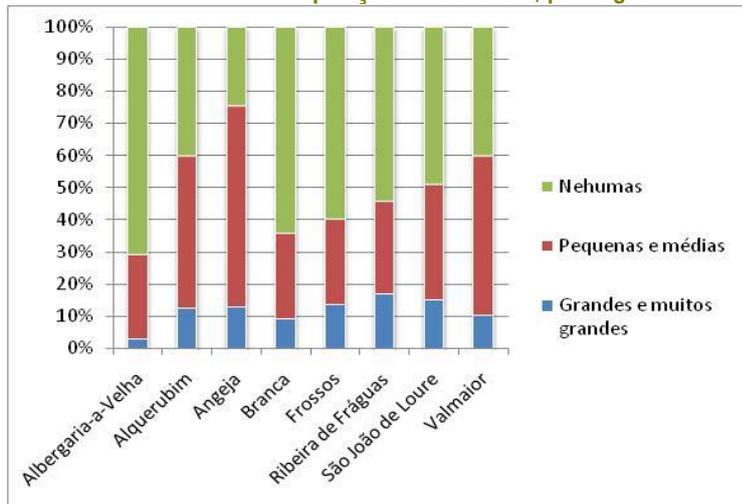


Gráfico 4 - Necessidades de reparações na cobertura, por freguesia em 2001



A Freguesia de Angeja destaca-se como a que apresenta maiores necessidades de reparações na cobertura.

Albergaria-a-Velha, Branca e Frossos são as freguesias que apresentam menores necessidades de reparações.

Gráfico 5 - Necessidades de reparações na estrutura, para o concelho em 2001

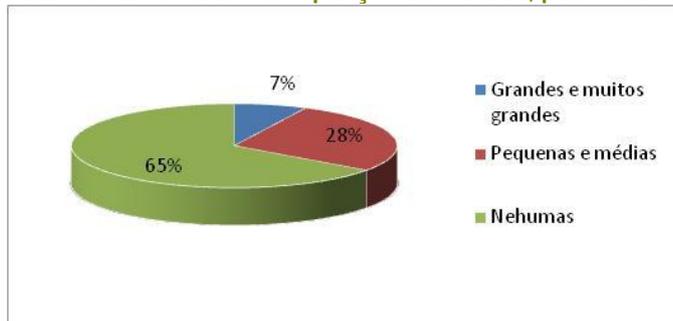
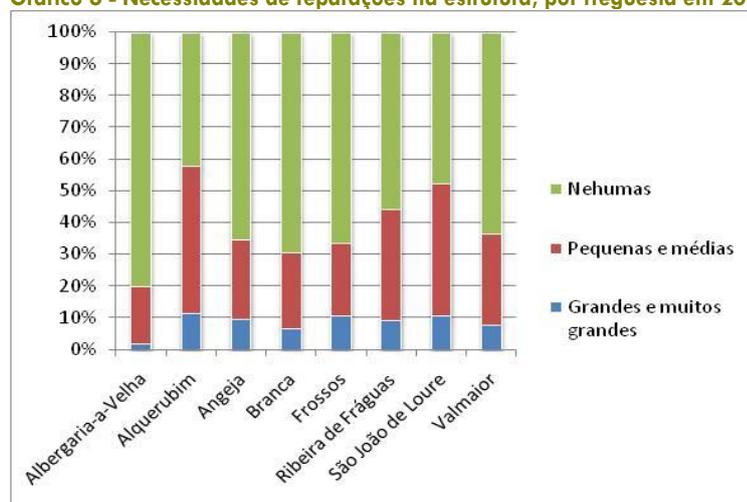


Gráfico 6 - Necessidades de reparações na estrutura, por freguesia em 2001



Relativamente às necessidades de reparações na estrutura, de um modo geral, pode afirmar-se que nenhuma das freguesias necessita de grandes reparações. A freguesia de Albergaria-a-Velha destaca-se como a que menos necessidades exige de reparações ao nível da estrutura.

2.5. DINÂMICA CONSTRUTIVA

A análise à dinâmica de construção no Concelho teve por base as licenças concedidas pela Câmara Municipal, segundo o tipo de obra, tomando como período de referência os anos entre 1998 e 2002, correspondente ao momento em que o Instituto Nacional de Estatística lançou as primeiras Estatísticas do Licenciamento de Obras.

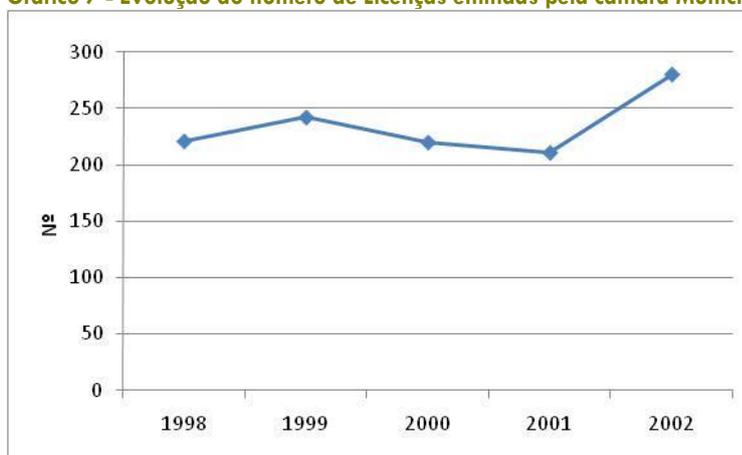
Tabela 20 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, segundo os tipos de obras, por freguesia, entre 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002

	Tipos de Obras						
	Total	Habitação	Construções novas	Ampliações	Transformações	Restaurações	Demolições
1998	221	156	176	30	2	13	0
1999	242	178	209	21	6	6	0
2000	220	155	191	23	3	3	0
2001	211	142	189	11	1	10	0
2002	280	218	254	10	9	3	4
Total	1174	849	1019	95	21	35	4

Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002

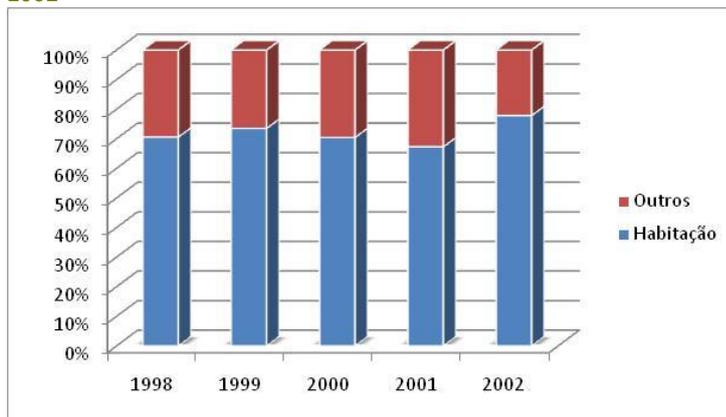
Procedendo à análise da evolução do número de obras licenciadas pela Câmara Municipal (tabela 20) a mesma revela que o seu comportamento não é homogéneo, apresentando variações ao longo do quinquénio. Entre 1998 e 1999 registou-se um aumento no número de licenças emitidas, diminuindo nos dois anos seguintes e voltando a aumentar substancialmente em 2002.

Gráfico 7 - Evolução do número de Licenças emitidas pela câmara Municipal entre 1998 a 2002



Observa-se, também, que a grande maioria das licenças emitidas destinam-se a habitação.

Gráfico 8 - Licenças concedidas pela Câmara Municipal, segundo destino de obras, entre 1998 e 2002



Relativamente ao tipo de obra (gráfico 9), a proporção das construções novas supera em grande medida os restantes tipos de obra, sendo que, ao longo do período de tempo em análise verifica-se que existe uma tendência para o aumento do seu valor, quer em termos relativos, quer em termos absolutos.

Por outro lado, a proporção das licenças de ampliações têm vindo a diminuir substancialmente. No que diz respeito às licenças emitidas para restaurações e transformações, o seu peso relativamente ao total do número de licenças é pouco significativo, manifestando um comportamento pouco homogéneo ao longo dos 5 anos.

Gráfico 9 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, segundo o tipo de obras, em entre 1998 e 2002

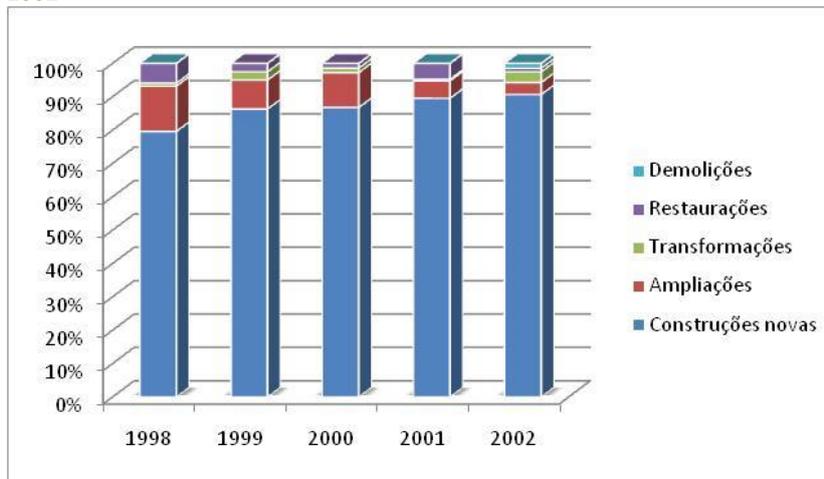


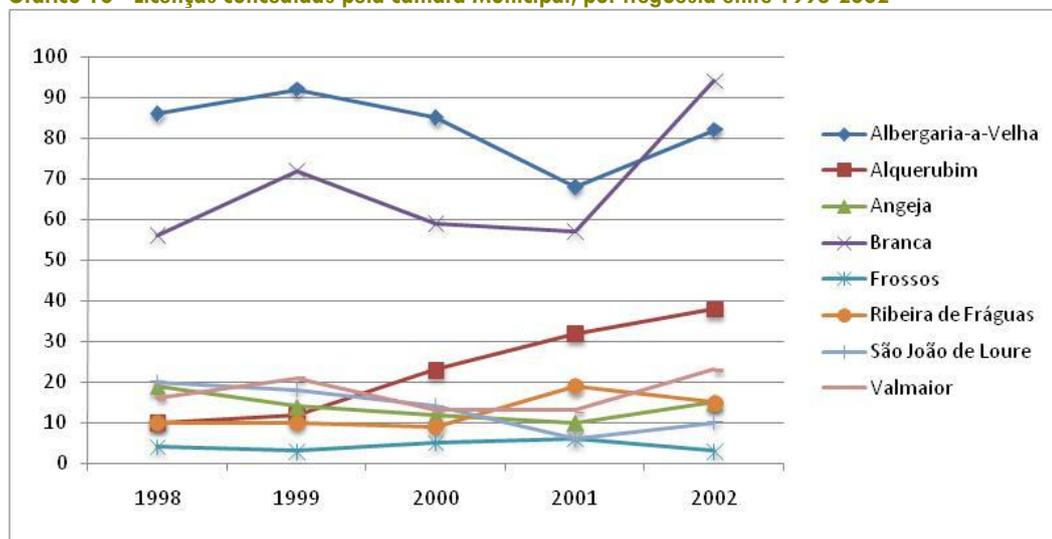
Tabela 21 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, por freguesia entre 1998-2002

Freguesia	1998		1999		2000		2001		2002		Total (98 a 2002)	
	Total	Hab.	Total	Hab.								
Albergaria-a-Velha	86	54	92	61	85	56	68	42	82	56	413,0	269,0
Alquerubim	10	9	12	10	23	17	32	29	38	28	115,0	93,0
Angeja	19	17	14	10	12	8	10	6	15	11	70,0	52,0
Branca	56	40	72	55	59	41	57	39	94	82	338,0	257,0
Frossos	4	4	3	2	5	4	6	4	3	3	21,0	17,0
Ribeira de Fráguas	10	7	10	7	9	5	19	10	15	14	63,0	43,0
São João de Loure	20	14	18	14	14	11	6	4	10	7	68,0	50,0
Valmaior	16	11	21	19	13	13	13	8	23	17	86,0	68,0
Concelho	221	156	242	178	220	155	211	142	280	218	1174,0	849,0

Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002

Quando analisada a dinâmica por freguesia (tabela 21), Albergaria-a-Velha e Branca assumem uma posição de destaque em relação às restantes freguesias, apresentando valores bastante mais elevados de licenças emitidas entre 1998 e 2001 (413 e 338, respetivamente). Em oposição, destaca-se a freguesia de Frossos para a qual foi emitido um menor número de licenças em igual período (apenas 17).

Gráfico 10 - Licenças concedidas pela câmara Municipal, por freguesia entre 1998-2002



A análise por anos, ao nível das freguesias, revela um cenário interessante das dinâmicas construtivas, espelhando o comportamento pouco homogéneo já referido ao nível do Concelho. Deste modo, Branca e Albergaria-a-Velha são as freguesias que apresentam uma evolução irregular mais acentuada. De referir o

facto de o número de licenças emitido para a Branca no ano de 2002 ter sido bastante superior a Albergaria-a-Velha.

Alquerubim, por seu lado, de ano para ano tem registado um número de licenciamentos mais elevado. Frossos representa a freguesia que manteve um comportamento linear neste período de tempo. As restantes freguesias, (Ribeira de Fráguas, Angeja, são João de Loure, Valmaior) apesar de apresentarem variações ao longo dos cinco anos, são menos significativas.

Quanto ao tipo de obras (tabela 22), a tendência observada no concelho aplica-se às freguesias, ou seja, a grande fatia dos licenciamentos dizem respeito à construção de novas habitações, sendo o peso das ampliações, transformações e restaurações pouco significativo.

Tabela 22 - Licenças concedidas pela câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, segundo os tipos de obras, destino e habitação, por freguesia, entre 1998 a 2002

	Tipo de obra	Albergaria-a-Velha	Alquerubim	Angeja	Branca	Frossos	Ribeira de Fráguas	S. J. de Loure	Valmaior	Total
1998	Constr. novas	69	9	13	45	2	9	17	12	176
	Ampliações	13	1	3	8	0	0	2	3	30
	Transformações	1	0	0	0	0	1	0	0	2
	Restaurações	3	0	3	3	2	0	1	1	13
	Demolições	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1999	Constr. novas	80	10	12	61	3	9	15	19	209
	Ampliações	10	1	0	7	0	0	2	1	21
	Transformações	2	0	1	1	0	1	0	1	6
	Restaurações	0	1	1	3	0	0	1	0	6
	Demolições	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	Constr. novas	73	21	10	51	5	8	10	13	191
	Ampliações	10	2	1	7	0	1	2	0	23
	Transformações	0	0	1	1	0	0	1	0	3
	Restaurações	2	0	0	0	0	0	1	0	3
	Demolições	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2001	Constr. novas	59	30	7	54	6	17	6	10	189
	Ampliações	7	0	0	0	0	1	0	3	11
	Transformações	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	Restaurações	2	2	3	3	0	0	0	0	10
	Demolições	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2002	Constr. novas	79	34	6	91	3	12	10	19	254
	Ampliações	2	0	2	2	0	3	0	1	10
	Transformações	1	2	3	0	0	0	0	3	9
	Restaurações	0	0	3	0	0	0	0	0	3
	Demolições	0	2	1	1	0	0	0	0	4

Finalmente, concluiu-se que o parque edificado do Concelho nos anos em análise evoluiu sobretudo devido à construção de novas edificações. Por outro lado denota-se uma fraca aposta na requalificação do parque habitacional existente, bastante evidente no reduzido número de licenças destinadas a restaurações e no crescente número de alojamentos vagos.

3. INSTRUMENTOS LEGAIS E PROGRAMAS EXISTENTES

Uma questão que merece avaliação é o conjunto de meios de financiamento que se encontram disponíveis para apoiar o desenvolvimento de propostas no setor da habitação.

Neste âmbito, no presente capítulo vão ser enunciados os meios e os programas disponibilizados pela Administração Central e pela Intervenção Municipal, no âmbito das intervenções incidentes sobre o parque habitacional e as políticas de habitação.

3.1. ADMINISTRAÇÃO CENTRAL

A seguir são descritos os programas da administração central e as medidas do Plano Operacional da Região de Lisboa e Vale do Tejo que, em vertentes diferentes, estão relacionadas com possíveis intervenções no setor habitacional.

Tabela 23 - Programas de Apoio Disponibilizados pela Administração Central

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
SOLARH http://www.inh.pt/	INH	Apoio Financeiro Especial para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária em habitação própria permanente por proprietários carenciados	Decreto-Lei n.º 7/99 de 8 de janeiro	Programa de apoio a proprietários carenciados, até 2100 contos, pagos num máximo de 360 meses sem juros

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
RECRIA http://www.igaphe.gov.pt/	IGAPHE	Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)	Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro Revoga os Decretos-lei nos 197/92 e 104/96 Portaria n.º 56-A/2001, de 29-1, Supl.	Programa de apoio à recuperação de imóveis arrendados, participado entre IGAPHE e CM 60/40% ou 80/20% do total do investimento Fixa o regime de cálculo de participação a fundo perdido a atribuir no âmbito do Programa RECRIA

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
REHABITA http://www.igaphe.gov.pt/	IGAPHE	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas Apoio financeiro às câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas, concedido mediante a celebração de acordos de colaboração entre o IGAPHE, as Câmaras Municipais, o IN H e outras instituições de crédito autorizadas.	Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho	Imóveis abrangidos Apoia a execução de obras de conservação, beneficiarão ou reconstrução de edifícios habitacionais e as ações de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, e que possuam PP ou regulamentos urbanísticos aprovados
			Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro	Altera o Regime do Arrendamento Urbano. Prevê a possibilidade de demolição de imóveis reconhecidos como irre recuperáveis. Estabelece os fundamentos das obras coercivas.

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
RECRIPH http://www.igaphe.gov.pt/	IGAPHE	Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal	Portaria n.º711/96 de 9 de dezembro Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de julho	Programa de apoio à reabilitação de imóveis para habitação própria em propriedade horizontal, cujas participações a fundo perdido, se destinam à realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20% do montante total das obras, sendo 60% suportado pelo IGAPHE e 40% pelo município. Condições de Acesso Só têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que: - Tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo D. L n.º ' 38 382, de 07/07/51, ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 01 de janeiro de 1970 - Sejam compostos pelo menos por 4 frações autónomas, podendo uma delas ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou pequena indústria hoteleira

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
IAJ http://www.igaphe.gov.pt/	IGAPHE	Incentivo ao arrendamento por jovens	Decreto-Lei n.º162/92, de 5 de agosto Portaria n.º835/92, de 28 de agosto	Consiste num apoio mensal para pagamento da renda habitacional destinado a jovens arrendatários maiores com idade inferior a 30 anos.

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
Rendas condicionadas / RAU	Ministério do Equipamento Social	Altera o regime de renda condicionada constante do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro. Determina o coeficiente de vetustez dos fogos RENDA CONDICIONADA / VETUSTEZ DOS FOGOS	Decreto-Lei n.º329A/2000 de 22 de dezembro	Estabelece os parâmetros para cálculo da renda tendo como objetivo fulcral restabelecer uma relação de equidade entre o valor atualizado do fogo e a necessidade de proporcionar ao proprietário um rendimento não especulativo do capital investido. O valor da renda condicionada terá uma relação direta com o valor do fogo multiplicado por uma justa taxa de rendimento.

Nome	Entidade Responsável	Designação	Legislação	Apoios
Arco-íris http://www.igaphe.gov.pt/	IGAPHE	OBJETIVOS Assegurar a gestão integrada de bairros em crise, com a participação ativa dos moradores. Contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos utentes dos fogos. Otimizar os recursos aplicados na reabilitação física dos bairros.	Subprograma 2	MEDIDA 1.1. Assegurar a Cobrança de Rendas e/ou Prestações Garantir o pagamento regular e atempado de rendas e/ou prestações. MEDIDA 1.2. Garantir o Controlo da Dívida e a sua Recuperação Efetuar as rotinas de controlo da dívida e promover a recuperação da mesma, evitando as prescrições. MEDIDA 1.3. Atualizar Anualmente as Rendas e Generalizar o Regime de Renda Apoiada Instituir maior justiça social na cobrança e definição das rendas de fogos do Instituto. MEDIDA 1.4. Adotar Novos Critérios para a Alienação de Frações Permitir que a alienação se faça de acordo com critérios de gestão claros. Libertar recursos afetos a bairros de reduzida dimensão. MEDIDA 1.5. Prevenir e Solucionar as Situações de Subarrendamento e Ocupação Ilegal Desenvolver ações de prevenção das situações de subarrendamento e ocupação ilegal. Diminuir o número dos atuais subarrendamentos e ocupações ilegais. MEDIDA 1.6. Promover a Constituição e Funcionamento de Condomínios Promover a participação dos moradores na gestão e conservação dos edifícios. Reduzir a participação do Instituto nas despesas de conservação de espaços comuns. MEDIDA 1.7. Promover a Correta Utilização das Frações Garantir a correta utilização de frações. Rever a legislação para atribuição de fogos do IGAPHE. MEDIDA 1.8. Simplificar os Procedimentos Administrativos

				<p>Diminuir a morosidade e complexidade na apreciação, resolução e resposta dos processos relativos à gestão habitacional.</p>
			Subprograma 3	<p>MEDIDA 2.1. Obras de Grande Conservação Garantir a melhoria das condições de habitabilidade da totalidade do edificado e espaços comuns em bairros do Instituto.</p> <p>MEDIDA 2.2. Obras de Pequena Conservação Garantir condições de habitabilidade da totalidade das frações arrendadas, em bairros do Instituto.</p> <p>MEDIDA 3.1. Dinamização Local Promover o diagnóstico socioeconómico da comunidade em presença. Promover a constituição de formas de gestão participada nos bairros ou conjuntos habitacionais.</p> <p>MEDIDA 3.2. Apoio à Inserção Social Promover a inserção social de moradores com problemas de desestruturação familiar, alcoolismo, toxicodependência, desemprego, pobreza... através da constituição de parcerias que vacilem a sua inserção.</p> <p>MEDIDA 3.3 Recuperação de Infraestruturas Físicas e Ambientais Promover a recuperação de espaços exteriores e dotar os bairros dos meios necessários à articulação com o tecido urbano envolvente.</p> <p>MEDIDA 3.4 Promoção da Construção de Equipamentos Sociais, Desportivos e Outros Dotar os bairros de um conjunto de equipamentos que possibilite a ocupação de tempos livres de jovens e idosos e a prestação de serviços comunitários.</p> <p>MEDIDA 3.5. Criação de Atividades Económicas Promover a criação de micro-empresas, facilitando o acesso a ações de formação profissional e cedendo, quando possível, espaços para instalação de atividades empresariais geradoras de emprego.</p>
			Subprograma 4	<p>Medida 4.1 Apoio à Divulgação e à Gestão</p> <p>Medida 4.2 Avaliação dos Impactes</p>

No Concelho estão a ser implementados os seguintes Programas:

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA – SOLARH

O SOLARH permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

Condições Específicas de Atribuição

Podem-se candidatar-se ao Programa SolarH a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior a:

- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor;

A habitação objeto das obras a financiar:

- Deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos;
- Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fração autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;
- Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

No concelho de Albergaria-a-Velha existem nos Serviços de Ação Social 8 processos de SolarH.

PORTA 65 JOVEM

O Programa Porta 65 Jovem veio substituir o antigo IAJ – Incentivo ao Arrendamento Jovem e consiste num programa de apoio para os jovens no arrendamento de habitações para residência permanente, através da atribuição de uma subvenção mensal equivalente a uma percentagem do valor da renda.

Este programa visa proporcionar:

- Autonomia e emancipação dos jovens sós, em família ou em coabitação jovem;
- Equidade social;
- Dinamização do mercado de arrendamento urbano;
- Revitalização de concelhos em perda demográfica e áreas urbanas degradadas;
- Reabilitação do edificado constante do mercado de arrendamento;
- Simplificação e desmaterialização dos processos de candidatura e de atribuição de apoios;

Quem pode candidatar-se?

- Jovens em coabitação;
- Jovens casais ou em união de facto;
- Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos (no caso de casais jovens um dos elementos pode ter até 32 anos);

3.2. INTERVENÇÃO MUNICIPAL

3.2.1. PROJETO REDE SOCIAL

Habitação Social existente no Concelho

A Câmara Municipal é proprietária de 6 blocos habitacionais, implantados nas freguesias de Albergaria-a-Velha e Vale Maior. Estes blocos habitacionais contemplam 150 habitações.

Tabela 24 - Bairros Sociais concelhios

Bairros Sociais		Habitacões	Habitacões propriedade da Câmara Municipal	População residente
Bairro Social das Lameirinhas (Albergaria)	Transferência do I.G.A.P.H.E	88	33	80
Bairro Social do Jogo (Albergaria)	Transferência do I.G.A.P.H.E	30	5	16
Bairro de Napoleão - Alto de Assilhó (Albergaria e Vale Maior)	Legado de Napoleão	11	11	29
Bairro de Napoleão – Assilhó (Albergaria e Vale Maior)	Legado de Napoleão	16	16	35
Bairro Rua Eugénio Ribeiro (Albergaria e Vale Maior)	Legado de Napoleão	6	6	17
Bairro dos Açores (Albergaria e Vale Maior)	Legado de Napoleão	4	4	9
TOTAL		150	75	186

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Na freguesia de Albergaria-a-Velha encontra-se implantado o Bairro das Lameirinhas e o Bairro do Jogo, que até dezembro de 2003 era propriedade do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, doravante referenciado, I.G.A.P.H.E.

Ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 199/2002, de 25 de setembro, o I.G.A.P.H.E. transferiu para o Município de Albergaria-a-Velha, o direito de propriedade e os direitos e obrigações sobre as frações autónomas sitas no Bairro das Lameirinhas e Bairro do Jogo.

Caracterização do Bairro das Lameirinhas

O Bairro das Lameirinhas é constituído por 8 propriedades horizontais que se dividem por 88 frações, das quais 33 encontram-se arrendadas, 47 vendidas e 8 em propriedade resolúvel.

No Bairro das Lameirinhas existe um total de 88 frações, em que o tipo de habitação distribui-se por T1, T2, T3, T4 e Não Habitacional.

É importante referir que, dentro do próprio bairro existe uma Instituição Particular de Solidariedade Social, com respostas sociais ao nível de jardim de infância e A.T.L., e um Parque Infantil para todas as crianças moradoras do bairro.

Tabela 25 - Número de Indivíduos por classes etárias e sexo no Bairro das Lameirinhas

População Residente	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
0 - 14	31	14,69%	11	11,58%	20	17,24%
15 - 24	36	17,06%	18	18,95%	18	15,52%
25 - 64	120	56,87%	55	57,89%	65	56,03%
65 + anos	24	11,37%	11	11,58%	13	11,21%
Total	211	100,00%	95	100,00%	116	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

No Bairro das Lameirinhas reside um total de 211 indivíduos, em que 95 são do sexo masculino e 116 do sexo feminino.

Paralelamente, observa-se que existe um maior número de indivíduos (120) na faixa etária dos 25-64 anos, verificando-se uma percentagem de 56,87%. Contrariamente, constata-se que na faixa etária dos 65 ou mais anos residem apenas 24 indivíduos (11,37%).

Tabela 26 - Tipo de Famílias residentes no Bairro das Lameirinhas

Tipo de Famílias	Número de Famílias	%	Dependentes	%	Deficientes	%
Isolada	15	19,23%	0	0,00%	1	50,00%
Monoparental – Mulher com Filhos	2	2,56%	3	4,29%	0	0,00%
Nuclear	21	26,92%	5	7,14%	0	0,00%
Nuclear com Filhos	36	46,15%	56	80,00%	1	50,00%
Nuclear com Neta a Cargo	1	1,28%	1	1,43%	0	0,00%
Reconstituída	3	3,85%	5	7,14%	0	0,00%
Total	78	100,00%	70	100,00%	2	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

No Bairro das Lameirinhas existem 78 Tipos de Famílias, em que 70 indivíduos são dependentes e 2 são deficientes.

Por conseguinte, o Tipo de Família Nuclear com Filhos predomina neste bairro social. Neste Tipo de Família existem 56 indivíduos dependentes e 1 pessoa deficiente.

Contrariamente, existe apenas 1 Tipo de Família com neta a Cargo, ocupando uma percentagem de 1,28%.

Tabela 27 - Habilitações Literárias da população residente no Bairro das Lameirinhas

Habilitações Literárias	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
Jardim de Infância	13	6,16%	4	4,21%	9	7,76%
Analfabeto	7	3,32%	1	1,05%	6	5,17%
Primeiro Ciclo	68	32,23%	32	33,68%	36	31,03%
Primeiro Ciclo Incompleto	13	6,16%	3	3,16%	10	8,62%
Segundo Ciclo	35	16,59%	19	20,00%	16	13,79%
Segundo Ciclo Incompleto	6	2,84%	3	3,16%	3	2,59%
Terceiro Ciclo	23	10,90%	9	9,47%	14	12,07%
Terceiro Ciclo Incompleto	11	5,21%	6	6,32%	5	4,31%
Secundário	12	5,69%	5	5,26%	7	6,03%
Secundário Incompleto	12	5,69%	8	8,42%	4	3,45%
Curso Técnico Profissional	2	0,95%	1	1,05%	1	0,86%
Frequência da Universidade	4	1,90%	1	1,05%	3	2,59%
Bacharelato	1	0,47%	0	0,00%	1	0,86%
Licenciatura	3	1,42%	3	3,16%	0	0,00%
Mestrado	1	0,47%	0	0,00%	1	0,86%
Total	211	100,00%	95	100,00%	116	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Em termos de Habilitações Literárias, a população residente no Bairro das Lameirinhas, possui maioritariamente o primeiro ciclo, constatando-se uma percentagem de 32,23%.

Para além disso, o sexo feminino evidencia-se com 36 indivíduos com o primeiro ciclo, traduzindo uma percentagem de 31,03%.

Ao nível do Ensino Superior, apenas 5 indivíduos concluíram os estudos académicos, destacando-se o grau de Licenciatura no sexo masculino (3,16%) e o Bacharelato e Mestrado no sexo feminino (0,86%).

Tabela 28 - Situação profissional da população residente no Bairro das Lameirinhas

Situação Profissional	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
Empregado	83	39,34%	42	44,21%	41	35,34%
Desempregado	16	7,58%	8	8,42%	8	6,90%
Desempregado de Longa Duração	16	7,58%	5	5,26%	11	9,48%
Reformado	35	16,59%	19	20,00%	16	13,79%
Estudante	35	16,59%	15	15,79%	20	17,24%
Doméstica	11	5,21%	0	0,00%	11	9,48%
Sem Ocupação	15	7,11%	6	6,32%	9	7,76%
Total	211	100,00%	95	100,00%	116	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Relativamente à situação profissional dos indivíduos residentes no Bairro das Lameirinhas, verifica-se que a sua maioria encontra-se empregado (83).

Conforme a tabela n.º 28, existe um maior número de indivíduos do sexo masculino empregado (42) do que indivíduos do sexo feminino (41).

Ao nível do desemprego existe um total de 32 indivíduos (16 desempregados e 16 desempregados de longa duração).

O número de estudantes e reformados neste bairro social também é significativo.

Caracterização do Bairro do Jogo

No que se refere ao Bairro do Jogo, este é constituído por 30 frações, das quais 5 estão arrendadas e as restantes 25 foram vendidas.

Deste modo, é de salientar que, nos bairros transferidos pelo I.G.A.P.H.E., a Câmara Municipal é atualmente proprietária de 38 frações. Estas 38 frações estão arrendadas pela Câmara Municipal, mediante a celebração de um contrato de arrendamento, com tipo de renda apoiada.

Os Bairros de Napoleão Luís Ferreira Leão situados na freguesia de Albergaria-a-Velha e Vale Maior são administrados pela Câmara Municipal a título permanente e contemplam 37 habitações.

Neste contexto, os Bairros do Legado de Napoleão albergam 37 agregados familiares, perfazendo um total de 90 indivíduos.

Caracterização dos Bairros do Legado de Napoleão

Os Bairros de Napoleão Luís Ferreira Leão têm a designação de Bairro de Napoleão Alto de Assilhó, Bairro de Napoleão Assilhó, Bairro Rua Eugénio Ribeiro e Bairro dos Açores.

Estes bairros sociais situam-se na freguesia de Albergaria-a-Velha e Vale Maior e são administrados pela Câmara Municipal a título permanente e constituídos por todas as habitações, anexos e logradouros construídas ou a construir com o produto do rendimento do Legado.

3.2.2. HABITAÇÃO SOCIAL A CUSTOS CONTROLADOS

A Câmara Municipal promoveu a construção da Urbanização Quinta d'Alque na freguesia de Alquerubim, que contempla 4 blocos habitacionais. Cada bloco habitacional é composto por 6 habitações.

Neste contexto, na Quinta d'Alque existem 24 habitações, entre as quais 6 são de Tipologia T1, 9 de Tipologia T2, 6 de Tipologia T3 e 3 de Tipologia T4.

Todas as habitações deste conjunto habitacional são destinadas, exclusivamente, à habitação própria permanente. De um total de 24 habitações foram vendidas pela Câmara Municipal, por concurso público por sorteio, 18 frações.

Atualmente, a Câmara Municipal é detentora de 2 habitações de Tipologia T1 e T3 que visam o arrendamento e 3 T1 para venda a custos controlados.

Tabela 29 - Blocos Habitacionais na Urbanização Quinta d'Alque

Blocos	Tipologia da Habitação	Número de Habitações	%
Bloco 1	T1	3	12,50%
	T2	3	12,50%
Bloco 2	T3	3	12,50%
	T4	3	12,50%
Bloco 3	T2	3	12,50%
	T3	3	12,50%
Bloco 4	T1	3	12,50%
	T2	3	12,50%
Total		24	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

A Urbanização Quinta d'Alque divide-se em 4 blocos habitacionais. O bloco 1 é constituído por 3 habitações de tipologia T1 e 3 habitações de tipologia T2; o bloco 2 por 3 habitações de tipologia T3 e 3 habitações de tipologia T4; o bloco 3 por 3 habitações de tipologia T2 e 3 habitações de tipologia T3; e o bloco 4 por 3 habitações de tipologia T1 e 3 habitações de tipologia T2.

Tabela 30 - População residente por classes etárias e sexo na Urbanização Quinta d'Alque

População Residente	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
0 - 6 anos	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
7 - 12 anos	5	13,51%	1	7,69%	4	16,67%
13 - 18 anos	2	5,41%	1	7,69%	1	4,17%
19 - 24 anos	5	13,51%	2	15,38%	3	12,50%
25 - 30 anos	6	16,22%	1	7,69%	5	20,83%
31 - 36 anos	4	10,81%	2	15,38%	2	8,33%
37 - 42 anos	7	18,92%	4	30,77%	3	12,50%
43 - 48 anos	2	5,41%	1	7,69%	1	4,17%
49 - 54 anos	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
55 - 60 anos	2	5,41%	1	7,69%	1	4,17%
61 - 66 anos	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
67 - 72 anos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
73 - 78 anos	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
79 + anos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	37	100,00%	13	100,00%	24	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Conforme a tabela n.º 30, na Urbanização Quinta d'Alque residem 37 indivíduos, 13 do sexo masculino e 24 do sexo feminino.

A faixa etária que abrange o maior número de indivíduos é dos 37 – 42 anos, traduzindo uma percentagem de 18,92 %. As faixas etárias com idades superiores aos 43 anos apresentam um número reduzido de indivíduos.

Tabela 31 - Tipo de Famílias na Urbanização Quinta d'Alque

Tipo de Famílias	Número de Famílias	%	Dependentes	%	Deficientes	%
Isolada	5	29,41%	0	0,00%	0	0,00%
Monoparental – Homem com Filhos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Monoparental – Mulher com Filhos	1	5,88%	1	12,50%	0	0,00%
Nuclear	3	17,65%	0	0,00%	0	0,00%
Nuclear com Filhos	7	41,18%	7	87,50%	0	0,00%
Alargada	1	5,88%	0	0,00%	0	0,00%
Reconstituída	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Numerosa	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	17	100,00%	8	100,00%	0	0,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

O tipo de família Nuclear com Filhos prevalece na Urbanização Quinta d'Alque, traduzindo uma percentagem de 41,18 %.

No entanto, pode-se realçar que o número de famílias isoladas também é significativo (5).

Conforme a tabela supra mencionada, constata-se que nestes blocos habitacionais existe no tipo de família Nuclear com Filhos 7 indivíduos dependentes (87,50%) e no tipo de família Monoparental – Mulher com Filhos existe apenas 1 indivíduo dependente (12,50%).

Na Urbanização Quinta d' Alque não se verificam pessoas portadoras de deficiência.

Tabela 32 - Habilitações literárias da população residente na Urbanização Quinta d'Alque

Habilitações Literárias	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
Sem Habilitações	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Jardim de infância	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Analfabeto	2	5,41%	0	0,00%	2	8,33%
Primeiro Ciclo	5	13,51%	2	15,38%	3	12,50%
Primeiro Ciclo Incompleto	5	13,51%	1	7,69%	4	16,67%
Segundo Ciclo	9	24,32%	4	30,77%	5	20,83%
Segundo Ciclo Incompleto	3	8,11%	0	0,00%	3	12,50%
Terceiro Ciclo	5	13,51%	1	7,69%	4	16,67%
Terceiro Ciclo Incompleto	2	5,41%	2	15,38%	0	0,00%
Secundário	4	10,81%	2	15,38%	2	8,33%
Secundário Incompleto	1	2,70%	1	7,69%	0	0,00%
Frequência de Universidade	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
Total	37	100,00%	13	100,00%	24	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Relativamente às habilitações literárias dos indivíduos residentes, constata-se que a maioria possui o segundo ciclo (24,32%).

Perante esta situação e conforme a tabela n.º 32, verifica-se que existe um maior número de indivíduos do sexo feminino com o segundo ciclo do que indivíduos do sexo masculino.

Para além disso, é no sexo feminino que se destaca as habilitações literárias mais elevadas.

Tabela 33 - Situação profissional da população residente na Urbanização Quinta d'Alque

Situação Profissional	Número de Indivíduos	%	Masculino	%	Feminino	%
Empregado	23	62,16%	11	84,62%	12	50,00%
Desempregado	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
Desempregado de Longa Duração	1	2,70%	0	0,00%	1	4,17%
Reformado	2	5,41%	0	0,00%	2	8,33%
Estudante	8	21,62%	2	15,38%	6	25,00%
Doméstica	2	5,41%	0	0,00%	2	8,33%
Sem Ocupação	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	37	100,00%	13	100,00%	24	100,00%

Fonte: Relatório da Habitação dos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha

Ao nível da situação profissional, na Urbanização Quinta d'Alque existem 23 indivíduos empregados, perfazendo uma percentagem total de 62,16%.

Neste contexto, importa referir que a empregabilidade se destaca no sexo feminino. No entanto, apesar de existirem 12 indivíduos do sexo feminino empregados, é apenas neste sexo que se verifica a existência de 2 mulheres desempregadas.

3.2.3. REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES DEGRADADAS

O presente Regulamento foi desenvolvido com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade dos munícipes e preservar o património arquitetónico do Concelho de Albergaria-a-Velha, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população mais carenciada.

Com esta medida, a Autarquia pretende dar resposta aos problemas com que se debatem alguns cidadãos e agregados familiares do concelho que, por falta de recursos económicos, se veem impossibilitados de executar obras urgentes na sua habitação permanente.

Condições Específicas de Atribuição:

- Residência no Concelho de Albergaria-a-Velha;
- Situação de comprovada carência económica;
- Fornecimento de todos os meios legais de prova que lhes sejam solicitados, com vista ao apuramento da sua situação económica e da dos membros do agregado familiar;

Tipos de Apoios:

- Concessão de materiais para obras de beneficiação e pequenas reparações sempre que as habitações tenham comprometidas as condições mínimas de habitabilidade;
- Elaboração de Projetos de Arquitetura e Projetos de Especialidades quando esta seja uma resposta adequada à situação a apoiar;
- Acompanhamento técnico na elaboração de Projetos de melhorias/beneficiação habitacionais, bem como na execução dos mesmos;
- Isenção do pagamento de taxas, em processo de ligação domiciliária de água, incluindo a ligação de contador, quando a melhoria habitacional passe por dotar a habitação desta infraestrutura;
- Isenção do pagamento de taxas em pedido de prolongamento de conduta, quando a ligação de água exija este tipo de ação;
- Isenção do pagamento de taxas em pedido de ligação ao saneamento quando se mostre imprescindível no garante de condições de salubridade mínimas;
- Isenção do pagamento de taxas e processos de obras, cujo objetivo seja facilitar a melhoria das condições habitacionais a famílias economicamente carenciadas;
- Isenção do pagamento de taxas em processos de obras cujos requerentes tenham recorrido ao Programa SolarH;

4. SÍNTESE CONCLUSIVA

Caracterização do Parque Habitacional Concelho

- O concelho de Albergaria-a-Velha sofreu, nas últimas décadas, um crescimento populacional considerável, quer comparativamente com outras áreas geográficas, quer relativamente ao padrão histórico da sua evolução populacional. Geograficamente verifica-se que esta evolução populacional manifesta-se com maior intensidade nas freguesias de Albergaria-a-Velha, Branca e Alquerubim.
- Associada a esta dinâmica de crescimento demográfico está o aumento do número de famílias. De uma forma geral, o crescimento do número de famílias tem sido positivo em todas as freguesias do Concelho destacando-se, no entanto, as freguesias de Albergaria-a-Velha e Branca como as que registam um maior crescimento e as freguesias de Angeja e São João de Loure, com um crescimento menos intenso.
- Relativamente à evolução do número de alojamentos, registou-se de igual forma um crescimento positivo ao longo das quatro décadas em análise.
- A relação entre o número de alojamentos e o número de edifícios é 1,22, o qual evidencia a presença de um concelho com características de uma ocupação predominantemente unifamiliar. O aumento da tipologia multifamiliar ocorreu maioritariamente na freguesia de Albergaria-a-Velha.
- A dimensão média familiar sofreu uma diminuição de -8,4% na década 2001/2011, facto que se prende com a diminuição das famílias de menor dimensão.
- Associado ao forte dinamismo do setor da construção verificaram-se, também, alterações na evolução da distribuição dos alojamentos segundo o tipo de ocupação.
- Desta forma, apesar de apresentar uma evolução positiva relativamente aos alojamentos familiares clássicos, no computo geral constata-se um crescimento menos acentuado em relação ao período censitário anterior (91/01). Denota-se, ainda, uma tendência no aumento dos alojamentos de uso sazonal ou secundário e, sobretudo, dos alojamentos vagos. Esta situação indicia problemas de desequilíbrio entre a oferta e a procura do mercado habitacional (a oferta supera significativamente a procura) do Concelho, fenómeno que origina uma subocupação do parque habitacional. Por outro lado, o aumento dos alojamentos de uso sazonal

ou secundário vem, mais uma vez, comprovar o aumento da procura de locais para a construção de habitação secundária, referida anteriormente.

- Em termos de distribuição dos edifícios segundo o tipo de utilização verificou-se um aumento relativo ligeiro dos edifícios exclusivamente para uso residencial e um acréscimo acentuado nos edifícios principalmente não residenciais.
- Relativamente ao regime de ocupação dos alojamentos verifica-se que 84% de um total de 9099 alojamentos familiares de residência habitual são ocupados pelos respetivos proprietários, sendo apenas 10% ocupados em regime de aluguer.
- Quanto ao índice de lotação dos alojamentos (Censos, 2001), verifica-se que a maioria dos alojamentos estão sublotados, 24% dos alojamentos apresentam uma lotação normal e 14% dos alojamentos estão sobrelotados. Relativamente aos valores dos alojamentos sobrelotados apresentados são reveladores da existência de algumas carências habitacionais no Concelho, por parte de algumas famílias.
- No que concerne à antiguidade do parque habitacional mais de metade dos edifícios tem 40 ou menos anos. Esta situação é elucidativa da forte expansão da habitação que se verificou nas últimas décadas.
- Quanto à dinâmica da construção, verifica-se a ocorrência de um aumento do número médio de edifícios construídos por ano, que tendencialmente tentou responder ao aumento populacional, mas fundamentalmente e sobretudo ao crescimento do número de famílias. No último período (91-11) o número médio de edifícios construídos por ano abrandou (155,5) comparativamente ao período anterior (71-90). No entanto, a oferta continua a superar a procura agravando, em termos quantitativos, os problemas de excesso de edificação.
- Em termos quantitativos, as freguesias podem agregar-se em dois grupos: Albergaria-a-Velha e Branca, com registos superiores a 40 edifícios novos por ano, na década de noventa, e conseqüentemente com um grande crescimento do seu parque habitacional; e Alquerubim, Angeja, Frossos, Ribeira de Fráguas, São João de Loure e Valmaior, com médias inferiores a 20 novos edifícios construídos por ano.

Características Físicas e Infraestruturais (dados Censos 2001)

- Os edifícios do Concelho têm maioritariamente paredes resistentes sem betão, cobertura inclinada com telha e paredes exteriores de alvenaria de tipo corrente.

- Quanto aos níveis de cobertura das infraestruturas básicas verifica-se uma evolução positiva muito significativa, sobretudo ao nível do saneamento e abastecimento de água, o que revela uma aproximação da tendência de níveis de qualidade de vida cada vez mais elevados.
- Em termos de instalações elétricas e aos alojamentos com água canalizadas, verifica-se uma cobertura quase a 100% em todas as freguesias., sendo que as freguesias mais carenciadas em termos de abastecimento de água são Alquerubim e São João de Loure, com uma cobertura de 91,6% e 94,1%, respetivamente.

Relativamente ao saneamento básico a cobertura é ainda bastante insuficiente. Albergaria-a-Velha é a freguesia que apresenta os níveis de cobertura mais elevados, sendo esta praticamente inexistente nas freguesias de Alquerubim, Branca, Ribeira de Fráguas e São João de Loure.

- Quanto ao estado de conservação do parque edificado, verifica-se que as freguesias com maior degradação física e, conseqüentemente, com maiores necessidades de reparações, correspondem às freguesias com uma estrutura edificada mais antiga e nas quais se inserem, Alquerubim, Angeja, São João de Loure e Valmaior.

Dinâmica Construtiva

- Entre, 1998 e 1999, registou-se um aumento no número de licenças emitidas, diminuindo nos dois anos seguintes e voltando a aumentar substancialmente em 2002.
- O parque edificado do Concelho nos anos em análise tem evoluído sobretudo devido à construção de novas edificações. Por outro lado, denota-se uma fraca aposta na requalificação do parque habitacional existente, bastante evidente no reduzido número de licenças destinadas a restaurações e no crescente número de alojamentos vagos.
- Em termos de dinâmica por freguesia, Albergaria-a-Velha e Branca assumem uma posição de destaque em relação às restantes freguesias, apresentando valores bastante mais elevados de licenças emitidas entre 1998 e 2002. Em oposição destaca-se a freguesia de Frossos para a qual foi emitido menor número de licenças em igual período (apenas 17). De salientar o facto de o número de licenças emitido para a Branca no ano de 2002 ter sido bastante superior a Albergaria-a-Velha.

5. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS – PRÁTICAS E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Tendo em conta a forte dinâmica demográfica, social e económica que potencialmente e previsivelmente se gerará no Concelho e/ou extravasará de Concelhos vizinhos, é de facto **fundamental a prossecução duma “Política de Solos” e recorrentemente duma “Política de Habitação” fortemente assumidas pela Autarquia**, de forma a responder e corresponder aos problemas e anseios das populações.

Para além disso, em certas zonas específicas do Concelho, “Áreas Problema” e “Áreas de Intervenção Especial”, dever-se-á adotar um conjunto concertado de medidas específicas, que deverão complementar as políticas e estratégias globais, adotadas ao nível concelhio.

Assim, para além de ser **fundamental a intervenção municipal ao nível do mercado fundiário**, por forma a **tentar regular e equilibrar**, quer a atividade especulativa, quer a propriedade de terrenos urbanos expectantes, deverá ainda a Autarquia intervir rapidamente nas “Áreas Problema” como são os núcleos urbanos de Angeja e Alquerubim (tendo em conta que aí se localizam as maiores pressões e problemas) e atuar duma forma adequada nas “Áreas de Intervenção Especial” como são as vilas de Albergaria-a-Velha e Branca, tendo por fim a sua qualificação funcional e urbanística, como principais centros urbanos do Concelho.

Relativamente à “Política de Habitação”, esta deverá ter em conta que a forte dinâmica construtiva registada nas últimas décadas gerou um elevado número de alojamentos devolutos e a degradação dos principais núcleos históricos do Concelho. Por outro lado, tem-se observado no Concelho um aumento da procura de segunda habitação, principalmente nas freguesias localizadas a sul.

Será **necessário reorientar a política municipal de habitação**, no sentido da **qualificação do parque habitacional e não tanto para a sua densificação**. Este processo passa pela implementação de um conjunto de ações no que diz respeito às novas construções e, principalmente, no parque habitacional existente.

Quanto às novas habitações destacam-se os seguintes aspetos:

- Abrandamento da construção de novas habitações, a forte expansão de novas construções está a gerar uma oferta que está a contribuir para uma significativa bolsa de alojamentos vagos;
- Maior preocupação com a qualidade e conforto da habitação, em detrimento da quantidade;
- Valorização de outros fatores de qualidade como, por exemplo, a qualidade arquitetónica, melhoria da qualidade do tecido urbano, ou a

dotação do espaço envolvente ao nível dos espaços verdes e das acessibilidades.

Relativamente ao parque habitacional existente destacam-se os seguintes aspetos:

- Garantir a existência dos níveis mínimos de conforto, na condição das infraestruturas básicas (eletricidade, instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche), em todo o Concelho;
- Para além da satisfação das necessidades básicas, deverá caminhar para patamares de maior qualidade no domínio do conforto introduzindo, por exemplo, aquecimento central acompanhado por um melhor aproveitamento energia solar e no domínio das tecnologias de informação com a introdução de infraestruturas de redes de telecomunicações estruturadas, permitindo aos seus habitantes o acesso mais facilitado às tecnologias de informação.
- Aposta numa política de preservação do património construído:
 - Maior incidência de programas públicos de recuperação;
 - Reanimar o mercado de arrendamento, que conceda à procura de habitação uma real possibilidade de escolha entre compra e arrendamento e à oferta de casas para arrendar a possibilidade de garantir a preservação do seu património e consequentemente dos níveis de conforto neste tipo de oferta;
 - Utilização da expansão das residências secundárias como fator de requalificação das habitações existentes;
 - Tornar as intervenções de recuperação mais apelativas para os interesses dos principais agentes do setor da construção – banca e construtores.

A título conclusivo, as intervenções públicas/mistas no mercado habitacional através da provisão de habitação social ou a custos controlados têm de ser **urbanisticamente integradas nas lógicas de ordenamento dos espaços** (nomeadamente ao nível regulamentar) e mais importante têm de ter como pressuposto base que a pobreza não se combate apenas pela habitação, tendo que existir uma **Política de Emprego e de Apoio/Inserção Social**. Neste âmbito é essencial garantir a articulação entre a política social de habitação e as políticas sociais.

Albergaria-a-Velha, abril de 2014.

