



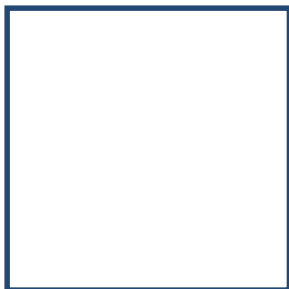
JUL
20
26



carta
municipal de
habitação
do município
de albergaria-
a-velha

O presente documento insere-se no âmbito dos trabalhos de elaboração da **Carta Municipal de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha** e corresponde à versão final para discussão pública, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

julho de 2026



1	introdução	4
2	síntese do diagnóstico	10
3	quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas	44
4	modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	51
5	ações / instrumentos	60
6	cartas de síntese	97
7	declaração fundamentada de carência habitacional	112
	equipa técnica	117

introdução



introdução

1.1 ÂMBITO

A habitação assume atualmente um papel central nas estratégias de desenvolvimento sustentável dos territórios, constituindo um elemento fundamental para a qualidade de vida das populações, para a coesão social e para a atratividade económica dos municípios. Neste contexto, as orientações promovidas por entidades internacionais como as Nações Unidas, a União Europeia e o Conselho da Europa têm reforçado a importância da adoção de políticas públicas capazes de assegurar o acesso a uma habitação adequada e digna.

Reconhecida constitucionalmente como um direito fundamental, a habitação representa uma condição indispensável para o exercício pleno da cidadania, influenciando diretamente o acesso à educação, à saúde, ao emprego e à participação social.

As transformações demográficas, económicas e territoriais verificadas nas últimas décadas, associadas às dificuldades de acesso ao mercado habitacional e às novas necessidades das famílias, evidenciam a necessidade de desenvolver respostas mais eficazes e adaptadas à realidade local. Neste enquadramento, as políticas municipais de habitação assumem uma importância crescente na promoção de soluções que respondam às carências existentes e antecipem os desafios futuros.



introdução

1.1 ÂMBITO

A aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) veio reforçar este compromisso, estabelecendo um quadro estratégico para a atuação das entidades públicas e privadas no domínio habitacional e reconhecendo o papel dos municípios como agentes fundamentais na concretização do direito à habitação.

No âmbito deste novo enquadramento legislativo, compete aos municípios planejar, implementar e monitorizar as respetivas políticas locais de habitação, assegurando a articulação entre as necessidades da população, os instrumentos de ordenamento do território e as estratégias de desenvolvimento local.

É neste contexto que o Município de Albergaria-a-Velha desenvolve a sua Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento estratégico de planeamento territorial e habitacional, destinado a identificar necessidades, definir prioridades de intervenção e promover soluções adequadas às especificidades do concelho.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A Lei de Bases da Habitação estabelece os princípios orientadores da política pública de habitação em Portugal, definindo os direitos dos cidadãos e as responsabilidades das diferentes entidades públicas na sua concretização.

Entre os seus principais objetivos destaca-se a integração das políticas de habitação nos instrumentos de gestão territorial, promovendo uma abordagem articulada entre o planeamento urbano, a utilização do solo e a resposta às necessidades habitacionais das populações.

Neste contexto, os municípios passaram a dispor de novos instrumentos de planeamento, entre os quais se destacam a Carta Municipal de Habitação e o Relatório Municipal de Habitação, destinados a apoiar a definição e execução das políticas locais neste domínio.

A legislação atribui igualmente aos municípios um conjunto de responsabilidades relevantes, nomeadamente:

- Promover programas de construção, reabilitação e disponibilização de habitação acessível;
- Desenvolver políticas de solos compatíveis com os objetivos habitacionais municipais;

- Apoiar iniciativas cooperativas e projetos de habitação colaborativa;
- Participar em programas destinados à inclusão social de grupos vulneráveis;
- Contribuir para a prevenção e mitigação de situações de exclusão habitacional e sem-abrigo.

Nos termos da legislação em vigor, a Carta Municipal de Habitação constitui um instrumento de planeamento que deve articular-se com o Plano Diretor Municipal e com os restantes instrumentos de gestão territorial, integrando:

- O diagnóstico das necessidades habitacionais existentes;
- A identificação dos recursos e potencialidades habitacionais do concelho;
- A avaliação das necessidades futuras decorrentes da evolução demográfica e económica;
- A definição dos objetivos estratégicos, prioridades e metas de intervenção.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A Carta deverá igualmente identificar as áreas que necessitam de reabilitação urbana, os agregados em situação de vulnerabilidade habitacional, os recursos disponíveis para resposta às necessidades identificadas e os mecanismos de monitorização e avaliação da sua implementação.

A elaboração deste instrumento permitirá ao Município de Albergaria-a-Velha reforçar a capacidade de planeamento e intervenção no domínio da habitação, promovendo uma melhor articulação entre as políticas locais e os instrumentos nacionais de apoio ao setor.



introdução

1.3 SÍNTESE METODOLÓGICA E DE CONTEÚDOS

A elaboração da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha assenta numa metodologia de análise integrada que visa compreender a realidade habitacional do concelho e definir uma estratégia de atuação sustentada e ajustada às necessidades locais.

De acordo com o previsto na Lei de Bases da Habitação, este instrumento contempla:

- A definição de objetivos estratégicos, prioridades e metas para o setor habitacional;
- A identificação das intervenções necessárias para responder às situações de carência habitacional;
- A mobilização dos diversos agentes públicos, privados e do setor social com intervenção no território.

O desenvolvimento do diagnóstico assentou na análise de diferentes dimensões da realidade municipal, designadamente:

- A procura habitacional e as condições de acesso à habitação;
- Os fatores de vulnerabilidade social e habitacional;
- As novas necessidades habitacionais emergentes, incluindo aspetos relacionados com a eficiência energética e a sustentabilidade;
- Os recursos habitacionais existentes e as necessidades de reabilitação;
- A articulação entre programas, políticas públicas e instrumentos de planeamento com impacto no setor habitacional.

A partir desta análise, procura-se construir uma visão estratégica para o futuro da habitação no concelho, definindo linhas de atuação capazes de promover a inclusão social, melhorar as condições habitacionais da população e reforçar a atratividade territorial de Albergaria-a-Velha.

O presente documento constitui, assim, um instrumento orientador para a tomada de decisão municipal, estabelecendo um quadro de referência para a implementação de políticas habitacionais coerentes, sustentáveis e ajustadas aos desafios específicos do território.

2

síntese do diagnóstico



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

A procura, a oferta e o mercado habitacional

A análise da procura habitacional evidencia um concelho marcado por importantes transformações demográficas e sociais, que se refletem na evolução das necessidades habitacionais da população. A diminuição da dimensão média dos agregados familiares, o aumento das famílias unipessoais e o envelhecimento da população têm vindo a gerar uma procura mais diversificada, exigindo soluções habitacionais de menor dimensão, mais acessíveis e adaptadas às diferentes fases do ciclo de vida.

Embora o concelho apresente um parque habitacional capaz de responder, em termos globais, à procura existente, persistem desajustamentos entre a oferta disponível e as necessidades atuais das famílias. Simultaneamente, a valorização progressiva do mercado imobiliário e o aumento dos custos associados à habitação têm dificultado o acesso a soluções adequadas por parte de alguns segmentos da população, nomeadamente jovens, famílias de rendimentos intermédios e grupos socialmente mais vulneráveis.

O diagnóstico evidencia ainda a importância de mobilizar o património habitacional existente, designadamente através da reabilitação de alojamentos devolutos e da dinamização do mercado de arrendamento, contribuindo para reforçar a oferta habitacional acessível no concelho.



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

A identificação dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional

A avaliação das vulnerabilidades sociais e habitacionais permitiu identificar diferentes fatores de fragilidade que influenciam as condições de acesso e permanência na habitação. Entre os principais desafios destacam-se o envelhecimento da população, o isolamento de pessoas idosas, as situações de fragilidade socioeconómica, os agregados monoparentais e as limitações funcionais que condicionam a utilização adequada da habitação.

O diagnóstico revela igualmente a existência de carências habitacionais associadas à degradação do edificado, à inadequação das condições de acessibilidade, à sobreocupação de alguns alojamentos e às dificuldades relacionadas com o conforto e desempenho energético das habitações. Estas situações apresentam expressões diferenciadas no território, justificando uma abordagem territorializada e ajustada às especificidades de cada contexto local.

A integração das novas necessidades habitacionais

As novas necessidades habitacionais refletem os desafios colocados pelas transformações demográficas, sociais e ambientais que caracterizam a sociedade contemporânea. Neste contexto, a habitação deve responder não apenas às necessidades de alojamento, mas também aos requisitos de conforto, sustentabilidade, acessibilidade e inclusão social.

O diagnóstico destaca a importância do combate à pobreza energética, da melhoria da eficiência energética dos edifícios e da adaptação das habitações às necessidades de uma população cada vez mais envelhecida. A promoção de soluções habitacionais mais sustentáveis, resilientes e inclusivas constitui uma condição essencial para melhorar a qualidade de vida dos residentes e reforçar a coesão social do território.



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

Paralelamente, são identificadas boas práticas e iniciativas já em curso no concelho que demonstram o potencial da reabilitação habitacional e da intervenção pública para responder aos desafios emergentes da habitação.

A identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado

A análise dos recursos habitacionais evidencia que Albergaria-a-Velha dispõe de um conjunto relevante de ativos suscetíveis de contribuir para a concretização da sua política local de habitação, incluindo património habitacional existente, edifícios devolutos, áreas urbanas consolidadas e espaços com potencial para acolher novas soluções residenciais.

Apesar destas oportunidades, uma parte significativa do parque edificado apresenta necessidades de conservação, reabilitação ou adaptação às atuais exigências de conforto, acessibilidade e eficiência energética. A reabilitação urbana assume, assim, um papel estratégico na qualificação do território e no reforço da oferta habitacional.

O diagnóstico evidencia ainda a reduzida dimensão da oferta pública de habitação face às necessidades identificadas, reforçando a importância de ampliar a capacidade de resposta municipal e de promover uma maior articulação entre o setor público, o setor social e os agentes privados. A mobilização dos recursos existentes, associada a uma estratégia integrada de reabilitação e regeneração urbana, constitui uma das principais oportunidades para responder aos desafios habitacionais do concelho.



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

Em resumo

O diagnóstico habitacional demonstra que Albergaria-a-Velha enfrenta desafios associados à acessibilidade da habitação, ao envelhecimento da população, às vulnerabilidades sociais e à necessidade de qualificação do parque edificado. Simultaneamente, o concelho dispõe de recursos e oportunidades que permitem desenvolver uma estratégia habitacional assente na reabilitação urbana, na mobilização do património existente, na promoção da habitação acessível e na adaptação às novas necessidades habitacionais.

A concretização destes objetivos exigirá uma atuação integrada entre políticas de habitação, ordenamento do território, ação social e sustentabilidade ambiental, garantindo respostas mais inclusivas, eficientes e adequadas às necessidades presentes e futuras da população.



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

HABITAÇÃO EM ALBERGARIA-A-VELHA

GRANDES NÚMEROS

População residente 25.252 Censos 21	Idosos por cada 100 jovens 178 Censos 21	População estrangeira c/ estatuto legal de residente 1.181 4,6 % INE 23	Famílias 9.654 Censos 21	Dimensão média das famílias 2,5 pessoas Censos 21	Pessoas que vivem sós 1.561 20 % Censos 21
Edifícios 10.200 Censos 21	Alojamentos (apartamentos e moradias) 12.523 Censos 21	Alojamentos construídos entre 2011 e 2021 266 2,8 % Censos 21	Alojamentos residência habitual 9.650 77 % Censos 21	Alojamentos ocupados pelo proprietário 7.604 78,8 % Censos 21	Alojamentos arrendados e subarrendados 1.349 14,0 % Censos 21
Alojamentos vagos (no e fora do mercado) 1.428 11,4 % Censos 21	Habitação de promoção pública municipal 88 CMAV 26	Famílias com apoio ao arrendamento 18 CMAV 26	Alojamento Local (unidades/utentes) 39 451 RNAL 26	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento (€) 5,55 INE 24	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) 1.250 INE 25



síntese do diagnóstico

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO

HABITAÇÃO EM ALBERGARIA-A-VELHA

CARÊNCIAS QUANTITATIVAS

Variação do número
de famílias
(2021-2036)

2.085

Estimativa a partir de
projeção populacional

Famílias com
carências
habitacionais

141

ELH 23

Pedidos para
atribuição de
habitação municipal
(em lista de espera)

50

CMG 26

Alojamentos
sobrelotados

1.036 | 10,7 %

Censos 21

Edifícios com
necessidades médias
ou profundas de
reparação

1.446 | 14,2 %

Censos 21

Alojamentos sem
aquecimento

2.059 | 21,3 %

Censos 21

Alojamentos com
carências de
acessibilidade

4,961 | 51,4 %

Censos 21



síntese do diagnóstico

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

A avaliação das perspetivas de evolução demográfica tem como ponto de referência estudo realizado pelo INE (Projeções de População Residente – 2025-2100).

Seguidamente, analisam-se os dados, hoje disponíveis, dos censos de 2021 e dos saldos natural e migratório de modo a avaliar a aderência destes dados mais atuais aos cenários traçados nas projeções demográficas do INE.

População residente	2001	2011	2021
Concelho de Albergaria-a-Velha	24.638	25.252	24.840

Fonte: INE

Variação da população residente	2001-2011	2011-2021
Concelho de Albergaria-a-Velha	2,5%	-1,6%
Região de Aveiro (I)	1,5%	-0,8%
Portugal	2,0%	-2,1%

Fonte: INE

(I) - concelhos de Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

A partir de 2025, o INE passou a estimar a população residente com base na integração de dados administrativos (Base de População Residente), substituindo o método tradicional baseado nos Censos e nas componentes demográficas. Esta metodologia permite identificar diretamente os residentes através de indícios de residência em diversas bases de dados públicas, melhorando a precisão, a atualidade e a captação dos fenómenos migratórios.

Estimativas anuais da população residente	2021	2025	Variação %
Concelho de Albergaria-a-Velha	25.032	26.362	5,3

Fonte: INE

Estimativas anuais da população residente	Portuguesa (nº)	Estrangeira (nº e %)
Concelho de Albergaria-a-Velha	24.038	2.324 9,3%

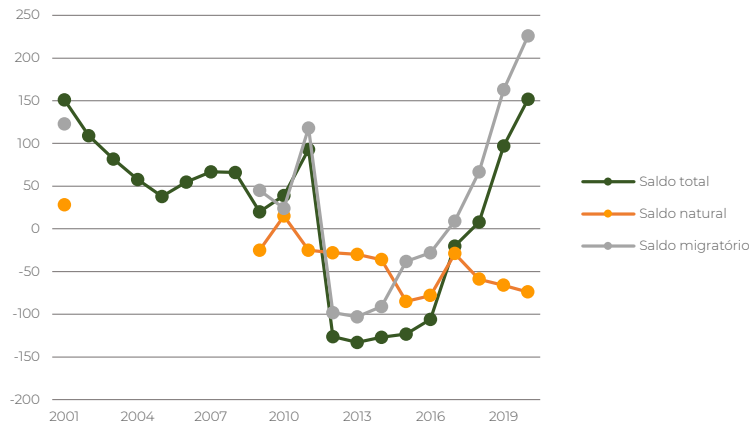
Fonte: INE



síntese do diagnóstico

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Saldos populacionais anuais



Fonte: INE

O saldo natural mostra uma quebra contínua, passando de valores próximos do equilíbrio para um défice persistente, refletindo a quebra da natalidade e o envelhecimento demográfico. Em contraste, o saldo migratório, após um período negativo, cresce de forma marcada passando a positivo a partir de 2017, assumindo um papel determinante. Como resultado, o saldo total, que chegou a ser negativo, recupera e atinge valores elevados, evidenciando que o crescimento populacional atual depende sobretudo da migração.

Saldos populacionais anuais



Fonte: INE

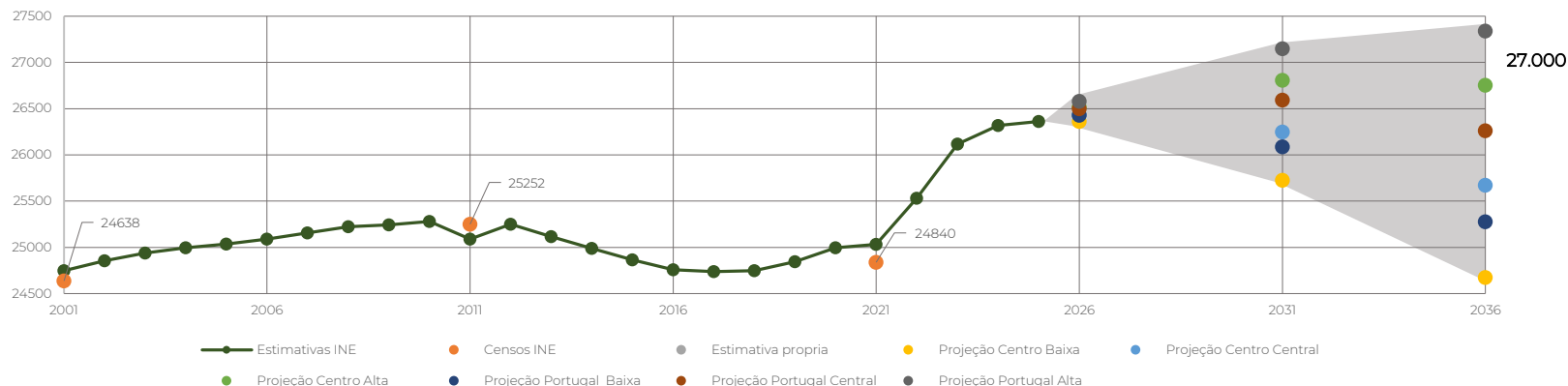
As últimas estimativas publicadas pelo INE (2021 a 2025) apontam um saldo natural estável, mas com valores negativos e um saldo migratório significativo em 2022 e 2023. Como resultado destas tendências o salto total apresentou valores positivos entre 2021 e 2025, com destaque os anos 2022 e 2023.



síntese do diagnóstico

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Projeções demográficas – Concelho de Albergaria-a-Velha



Partindo de uma estimativa populacional para 2025, baseada na tendência das estimativas populacionais anuais do INE aplicaram-se as tendências projetadas pelo INE, no estudo de Projeções de População Residente – 2025-2100.

As projeções apresentadas foram calculadas aplicando para Albergaria-a-Velha as tendências do referido estudo para Portugal e para o Centro (três cenários para cada um destes espaços – alto, central e baixo). A mancha a cinzento indica a dispersão de valores das projeções para os anos 2026, 2031 e 2036.

Neste contexto, os valores destas projeções para o ano horizonte da Carta Municipal de Habitação (2036) apontam para um intervalo populacional entre 27.340 e 24.676 indivíduos, tendo-se optado por uma projeção otimista, fixando-se o valor de 27.000 indivíduos em 2036 a residir no Concelho de Albergaria-a-Velha.



síntese do diagnóstico

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Para a avaliação das necessidades habitacionais torna-se essencial articular as estimativas da população residente com as dinâmicas de transformação das estruturas familiares.

Dimensão média dos agregados familiares clássicos	2001	2011	2021
Concelho de Albergaria-a-Velha	3,0	2,7	2,5

Fonte: INE

A dimensão média dos agregados familiares tem vindo a diminuir, fixando-se em 2,5 indivíduos por agregado em 2021. Prevê-se que esta tendência de redução se mantenha nos próximos anos, em linha com evolução da NUT III, Região de Aveiro.

Nesse contexto, estima-se que, em 2036, a dimensão média dos agregados familiares no concelho de Albergaria-a-Velha se situe em torno de 2,3 indivíduos.

Com base nas projeções da população residente apresentadas no gráfico da página anterior, torna-se possível estimar a evolução do número de agregados familiares no concelho de Albergaria-a-Velha, considerando-se os cenários de projeção máxima e mínima, bem como o valor de referência adotado.

Exploração das projeções populacionais para estimativa do nº agregados familiares	2021	2025	2036
	Dimensão dos agregados 2,5	Dimensão dos agregados 2,4	Dimensão dos agregados 2,3
Projeção Portugal Alta (cenário otimista)	9.654	10.984	11.887
Projeção adotada			11.739
Projeção Centro Baixa (cenário pessimista)			10.729

Fonte: estimativas próprias a partir das tendências das projeções apresentadas no gráfico da página anterior

Face a estes valores, implica que se estima um aumento do número de agregados familiares em todos os cenários relativamente ao ano 2021, variando entre os 1.075 agregados e 2.233 agregados, considerando as tendências projetadas pelo INE.

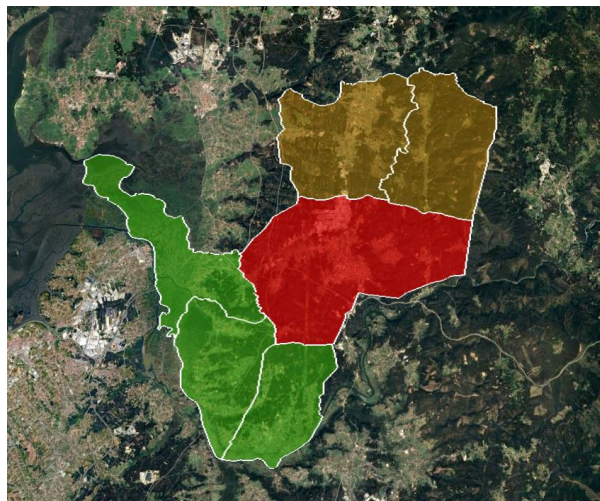
Considerando a projeção adotada seria necessário criar cerca 2.085 alojamentos até 2036, o que corresponde a cerca de 150 alojamentos anuais entre 2021 e 2036. Importa lembrar que entre 2011 e 2021 o parque habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha só aumentou em 266 alojamentos.



síntese do diagnóstico

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Para a territorialização destas perspetivas demográficas, considerou-se o agrupamento de freguesias do concelho de Albergaria-a-Velha apresentado no relatório de diagnóstico



- Freguesias ribeirinhas (28% das famílias)
- Freguesias da cidade (45% das famílias)
- Freguesias de transição e serrana (27% das famílias)



Considerando que em 2036, nestes 3 conjuntos de freguesias, o peso relativo em termos de famílias se mantém próximo do verificado nos censos de 2021 (ver valores na figura anterior) é possível perspetivar a distribuição das famílias para o horizonte desta Carta, partindo das projeções anteriormente apresentadas.

	Agregados familiares	
	2021	2036
Freguesias da cidade	4.363	5.175
Freguesias de transição e serrana	2.572	3.105
Freguesias ribeirinhas	2.719	3.220

Neste contexto, estima-se que o diferencial de necessidades habitacionais em 2036 relativamente a 2021 se situe em:

Freguesias da Cidade (≈ +8.20 fogos);

Freguesias de transição e serrana (≈ +530 fogos);

Freguesias ribeirinhas (≈ +500 fogos);



síntese do diagnóstico

2.3 AVALIAÇÃO DA MOBILIDADE RESIDENCIAL

Os dados dos censos de 2021 permitem efetuar um retrato da mobilidade residencial no concelho de Albergaria-a-Velha em relação a 31 de dezembro de 2019.

População residente, segundo as migrações, relativamente a 31/12/2019 Concelho de Albergaria-a-Velha	2021
Total	24.840
Ainda não tinha nascido	227
Sem alteração de residência	21.336
Com alteração de residência	3.277
Dentro da mesma freguesia	724
Proveniente de outra freguesia do mesmo município	320
Proveniente de outro município	1.982
Proveniente do estrangeiro	251

Fonte: INE

Estima-se que cerca de 68% da mobilidade residencial resulte de movimentos migratórios, provenientes do estrangeiro ou de outros municípios, enquanto os restantes 32% decorrem de mudanças de residência dentro da própria freguesia ou entre freguesias do concelho de Albergaria-a-Velha..

Apesar da forte irregularidade dos saldos migratórios ao longo do tempo, o que dificulta projeções fiáveis até 2036, os valores observados desde 2018 apontam para um saldo médio anual de cerca de 265 indivíduos.

Mantendo este referencial e considerando a dimensão média dos agregados familiares (2,3 pessoas), estima-se a necessidade de acomodar aproximadamente 115 novos agregados familiares por ano associados às migrações.

Em termos habitacionais, tal dinâmica traduz-se numa procura anual próxima de 170 alojamentos, assumindo que as migrações explicam 68% da mobilidade residencial. Este valor contrasta fortemente com a oferta recente, uma vez que entre 2011 e 2021 foram produzidos apenas 266 alojamentos no concelho, cerca de 26 por ano.

A resposta a estas necessidades não depende exclusivamente de nova construção, podendo igualmente resultar da ativação do parque habitacional existente, em particular dos alojamentos vagos fora do mercado, que totalizavam 830 unidades em 2021.



síntese do diagnóstico

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

Em linha com a definição de habitação digna proposta pelas Nações Unidas, um conceito que já se encontra refletido em múltiplos instrumentos de política habitacional, continuam a existir exigências habitacionais que vão além da simples questão da capacidade financeira para aceder a uma casa.

Nos dois quadros que se seguem, são apresentadas as informações constantes do diagnóstico de carência e vulnerabilidade habitacional no concelho de Albergaria-a-Velha (em anexo). Neste diagnóstico são incluídas variáveis relativas à degradação do edificado, à sobrelotação, à carência energética e à carência de acessibilidade.

As percentagens referidas acima traduzem-se, para todo o concelho de Albergaria-a-Velha, nos seguintes números absolutos: **1.446** edifícios têm necessidades de reparação médias ou profundas; **1.036** agregados familiares vivem em alojamentos sobrelotados; **2.059** agregados domésticos privados residem em casas sem sistema de aquecimento; e **4.961** alojamentos familiares clássicos de residência habitual não dispõem de entrada acessível a cadeiras de rodas.

Localização Geográfica	Degradação de edifícios (%)	Alojamentos sobrelotados (%)	Carência energética (%)	Carência de acessibilidade (%)
Portugal	13,96	12,74	30,20	65,97
Centro	15,62	8,53	19,95	61,56
Região de Aveiro	15,72	10,19	24,12	52,66
Albergaria-a-Velha	14,18	10,74	21,34	51,41
Albergaria-a-Velha e Valmaior	15,45	12,17	22,12	56,64
Alquerubim	5,23	7,51	22,86	40,18
Angeja	17,95	10,58	26,32	50,66
Branca	11,42	9,97	17,42	49,04
Ribeira de Fráguas	4,08	8,38	13,33	49,40
São João de Loure e Frossos	24,91	10,33	24,95	45,34

Fonte: INE, Censos (2021)



síntese do diagnóstico

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

No que concerne à sede de concelho, correspondente a **Albergaria-a-Velha e Valmaior**, os valores absolutos são os seguintes: 545 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 531 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 965 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 2.471 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Local de residência	Degradação de Edifícios Abs.	Alojamentos Sobrelotados Abs.	Carência Energética Abs.	Carência de Acessibilidade Abs.
Concelho de Albergaria-a-Velha	1.446	1.036	2.059	4.961
Albergaria-a-Velha e Valmaior	545	531	965	2.471
Branca e Ribeira de Fráguas	307	247	424	1.263
Alquerubim, Angeja e São João de Loure e Frossos	594	258	670	1.227

Fonte: INE, Censos (2021)

No que respeita às **freguesias ribeirinhas** (Alquerubim, Angeja e São João de Loure e Frossos), os valores absolutos são os seguintes: 594 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 258 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 670 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 1.227 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Relativamente às **freguesias de transição serrana** (Branca e Ribeira de Fráguas), os valores absolutos são os seguintes: 307 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 247 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 424 agregados domésticos privados em alojamentos sem aquecimento; 1.263 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

O diagnóstico realizado aquando da elaboração da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Albergaria-a-Velha, em agosto de 2021, indica que um total de 88 famílias, correspondente a 204 pessoas, enquadra-se nas definições e conceitos de carência habitacional definidos no programa "1.º Direito", distribuídas pelos quatro critérios identificados neste instrumento de política pública: precariedade, insalubridade e segurança, sobrelotação e inadequação.



síntese do diagnóstico

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE

Entre as situações de carência habitacional encontram-se 12 agregados familiares (25 pessoas) em precariedade, correspondentes a situações de violência doméstica, insolvência, pessoas sem abrigo e não renovação de contrato de arrendamento (em casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos), e 60 agregados (129 pessoas) que residem em situações de insalubridade e insegurança, isto é, que residem em fogos sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural. De igual modo, também as situações de sobrelotação têm alguma representatividade no território concelhio, tendo sido identificados 4 agregados (24 pessoas) nestas circunstâncias. Existem ainda 12 situações de inadequação (26 pessoas), decorrentes de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas das pessoas que nela habitam.

Aguarda-se que, com a implementação da Estratégia Local de Habitação atualmente em curso, se possa dar um contributo significativo para reduzir as situações de carência habitacional que se registam no concelho de Albergaria-a-Velha.



síntese do diagnóstico

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO (NACIONAL)

Nesta análise procura-se perceber como o Programa de Apoio ao Arrendamento (Arrendamento Acessível), programa nacional criado pelo IHRU, atinge os potenciais beneficiários, face aos seus objetivos.

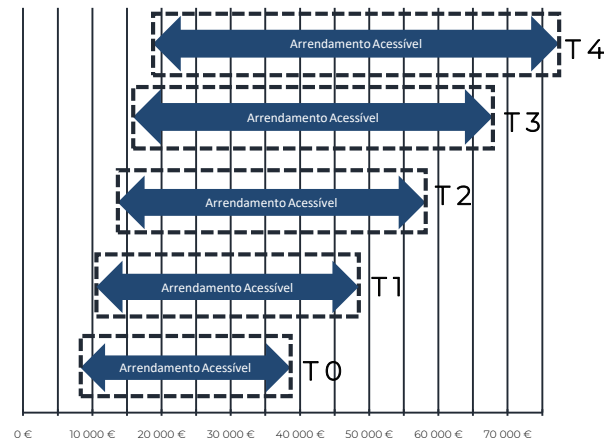
No caso do concelho de Albergaria-a-Velha, caso o Município opte, regulamentarmente, por seguir as regras fixadas neste programa nacional, as rendas máximas situam-se no escalão E1, isto corresponde às seguintes rendas máximas por tipologia: T0: 200€; T1: 275€; T2: 350€; T3: 425€; T4: 475€. Como a Portaria que fixa os valores máximos é de 2019, considera-se que estes valores são passíveis de atualização de 2019 para 2026

Tipologia da habitação	Rendas atualizadas 2026 (rendas da Portaria 176/2019)	Rendimentos Anuais Mínimos (rendas atualizadas para 2026)	Rendimentos Anuais Máximos	
			Valores	Dimensão do agregado para rendimentos máximos
T0	230 €	7.896 €	38.632 €	1 adulto
T1	317 €	10.857 €	48.632 €	2 adultos
T2	403 €	13.818 €	58.632 €	2 adultos + 2 dependente
T3	489 €	16.779 €	68.632 €	2 adultos + 4 dependentes
T4	547 €	18.753 €	78.632 €	2 adultos + 6 dependentes

Fontes: Portarias 176 de 2019; 52 e 53 de 2024

O quadro anterior apresenta abrangência de rendimentos dos agregados candidatos a este programa, em função da tipologia da habitação e da dimensão e características dos agregados

Em complemento, o gráfico seguinte desenha as abrangências de rendimentos associadas às 5 tipologias habitacionais estudadas, considerando uma taxa de esforço máximo 35% para os rendimentos mínimos.

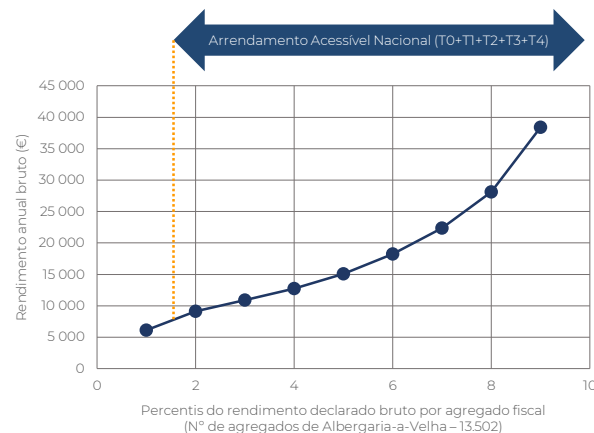




síntese do diagnóstico

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO (NACIONAL)

Apresenta-se ainda a comparação entre o rendimento anual dos agregados fiscais do município de Albergaria-a-Velha (2023) com o grau de elegibilidade dos mesmos agregados ao Programa de Apoio ao Arrendamento.



Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local

Como se pode constatar, os rendimentos até ao percentil 15,9 não são elegíveis ao programa, isto é, cerca de 2.147 agregados fiscais em Albergaria-a-Velha.

Em conclusão, é importante avaliar as rendas máximas a aplicar no arrendamento acessível, bem como equacionar a possibilidade de introduzir, através do regulamento do programa a criar, alguma subsídio municipal aos agregados com percentis de rendimento mais baixos para que estes possam aceder ao programa.



síntese do diagnóstico

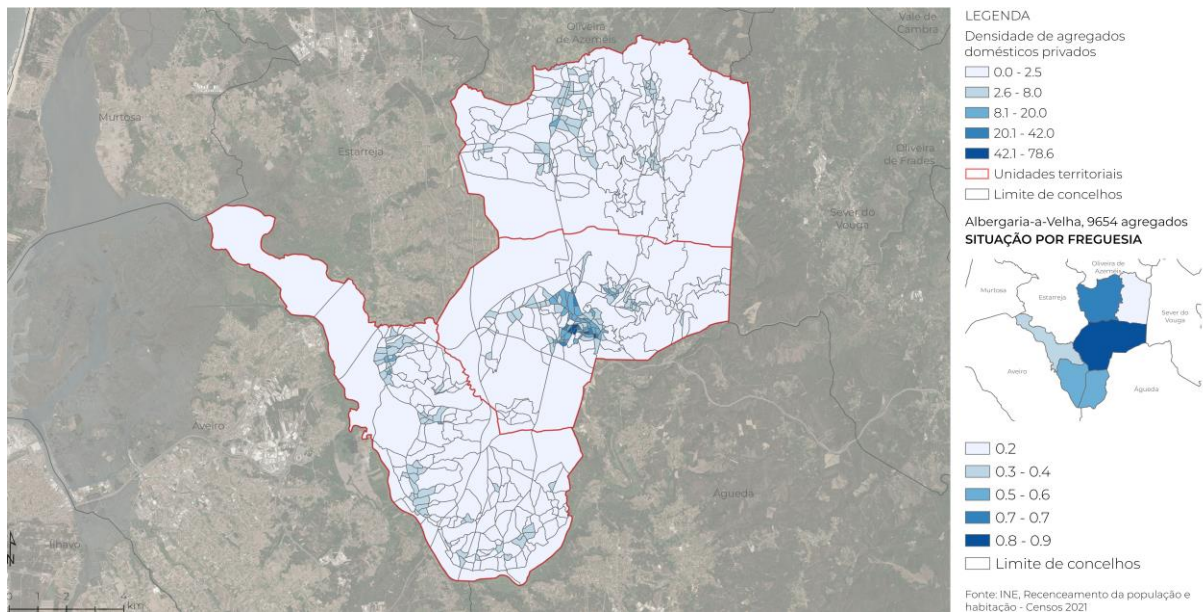
2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

- Densidade de agregados domésticos privados
- Concentração de agregados domésticos privados
- Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas
- Património edificado
- Densidade de edifícios clássicos
- Concentração de edifícios clássicos
- Edifícios clássicos construídos na última década
- Densidade de edifícios clássicos a necessitar de reparação
- Concentração de edifícios clássicos a necessitar de reparação
- Densidade de alojamentos clássicos
- Concentração de alojamentos clássicos
- Densidade de alojamentos vagos
- Concentração de alojamentos vagos
- Densidade de alojamento local
- Concentração de alojamento local

síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Densidade de agregados domésticos privados, 2021 (agregados/ha, por subsecção)

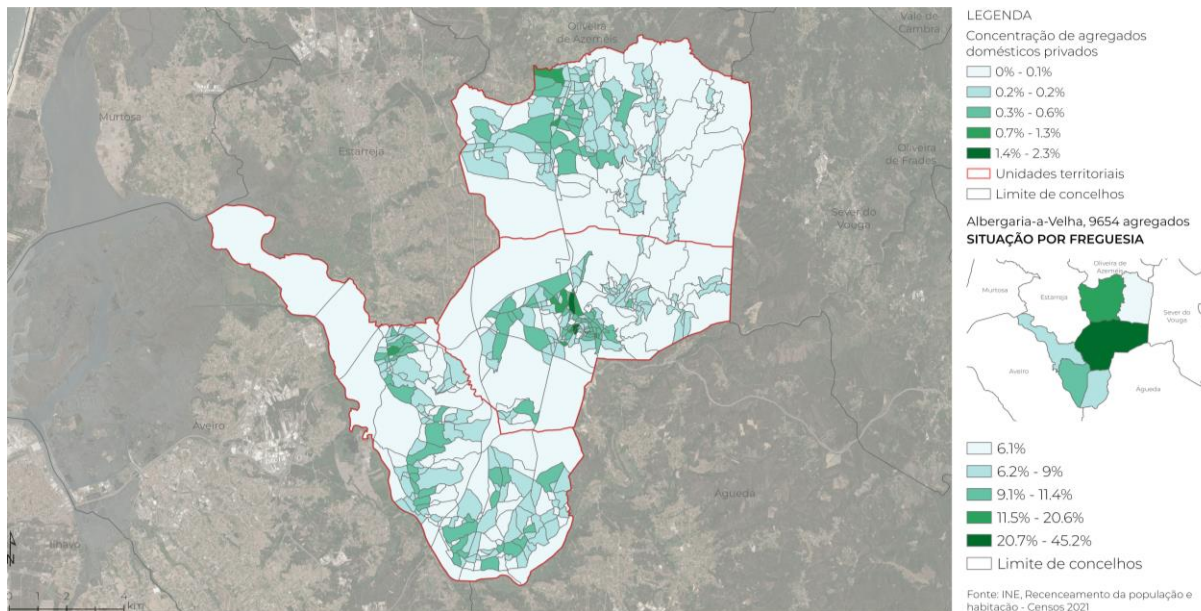




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de agregados domésticos privados, 2021 (% de agregados, por subsecção)

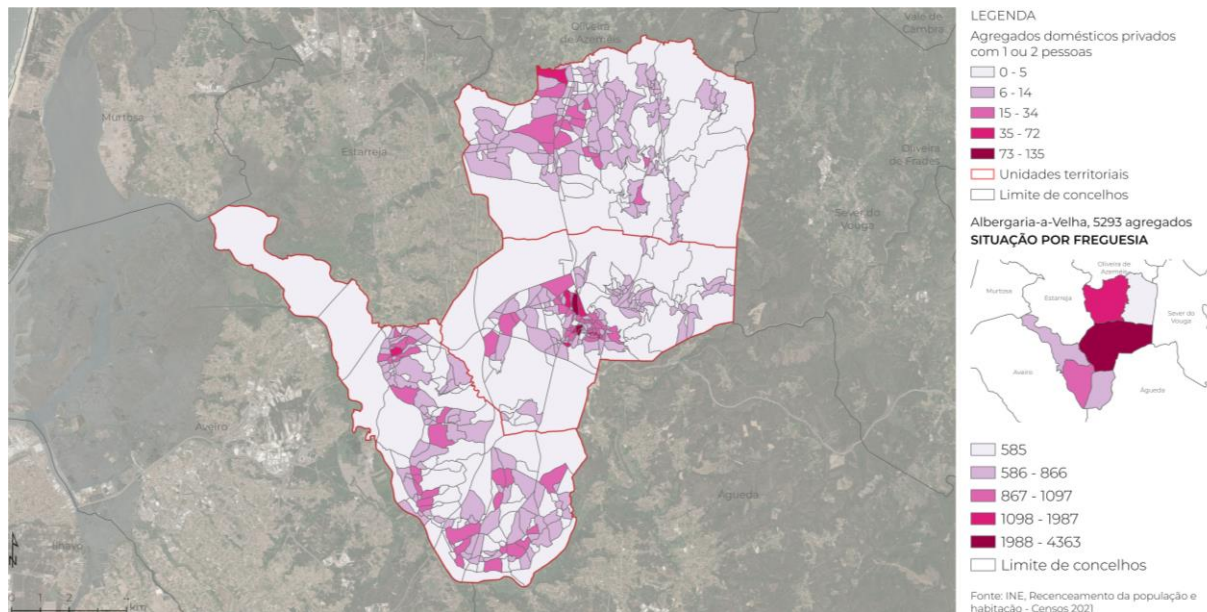




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

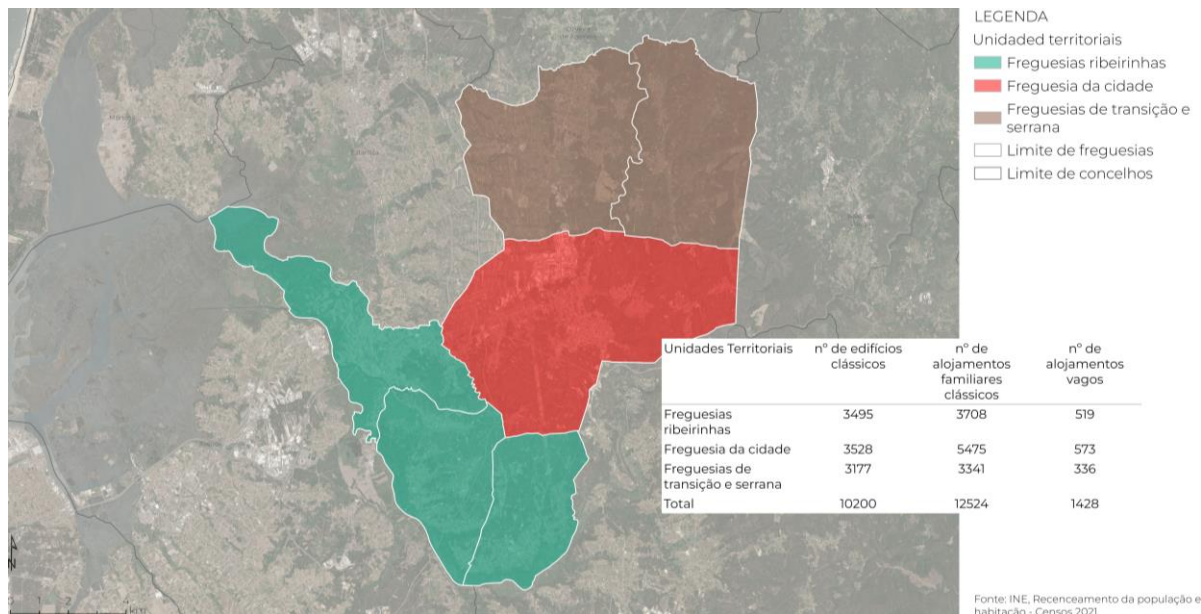
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas, 2021 (agregados, por subsecção)



síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

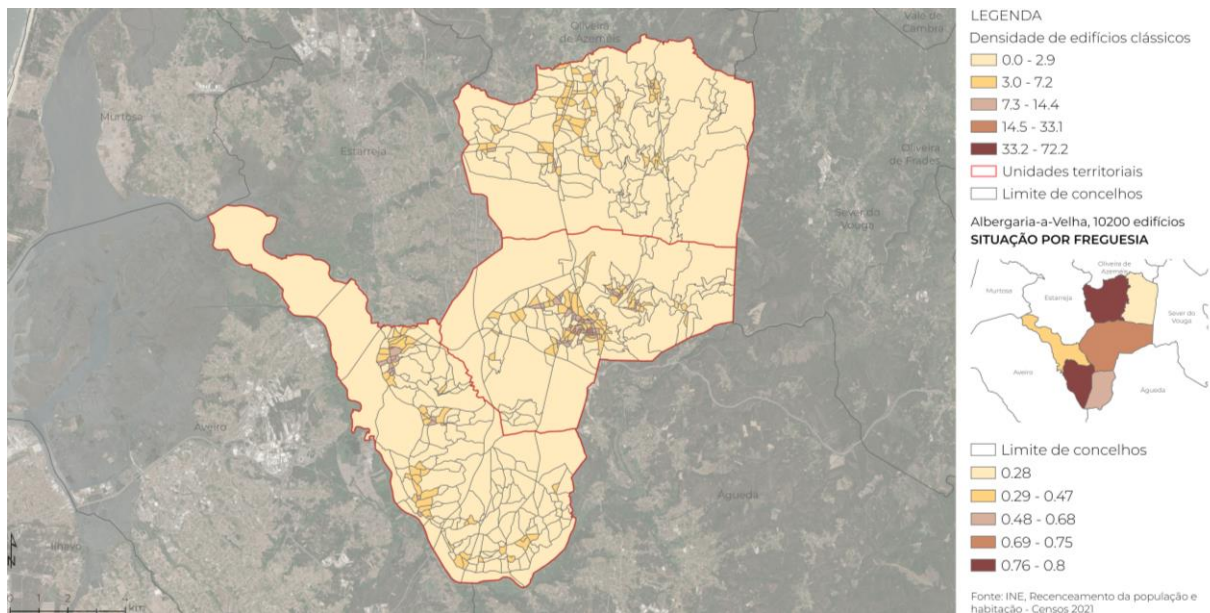
Património edificado, 2021



síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Densidade de edifícios clássicos, 2021 (edifícios/ha, por subsecção)

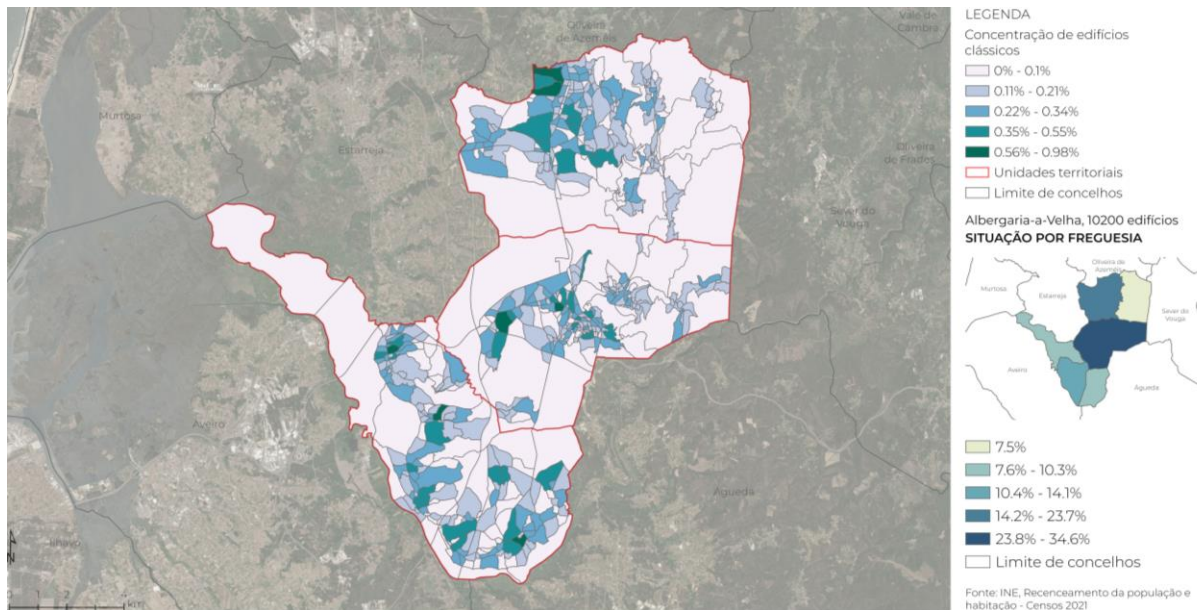




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de edifícios clássicos, 2021 (% de edifícios, por subsecção)

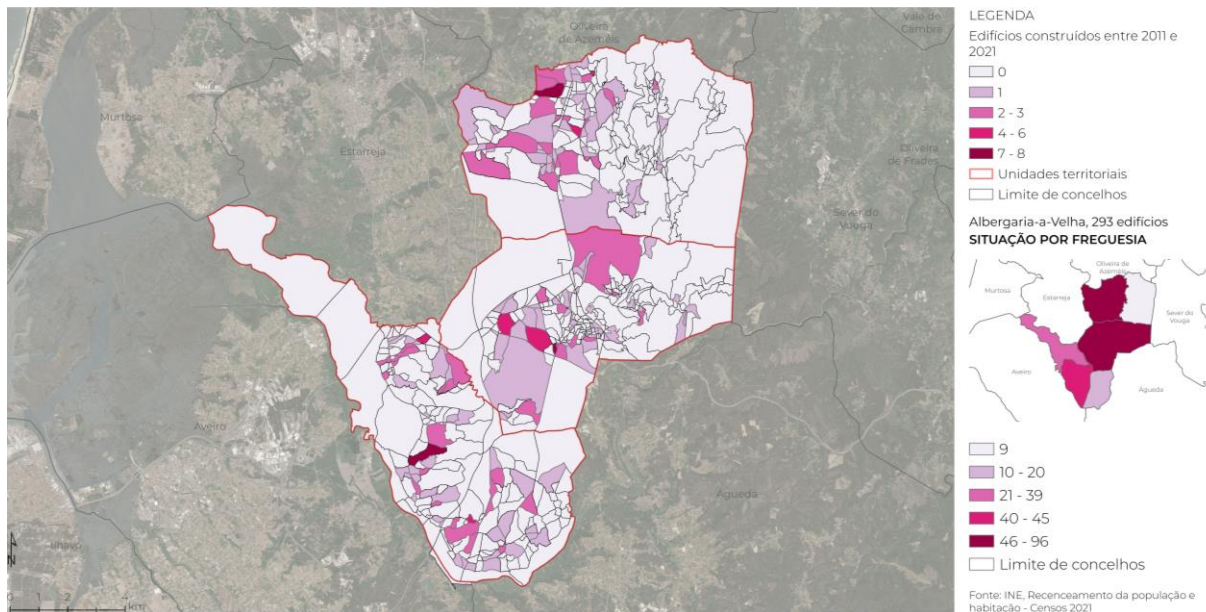




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Edifícios clássicos construídos na década 2011 a 2021 (nº edifícios, por subsecção)

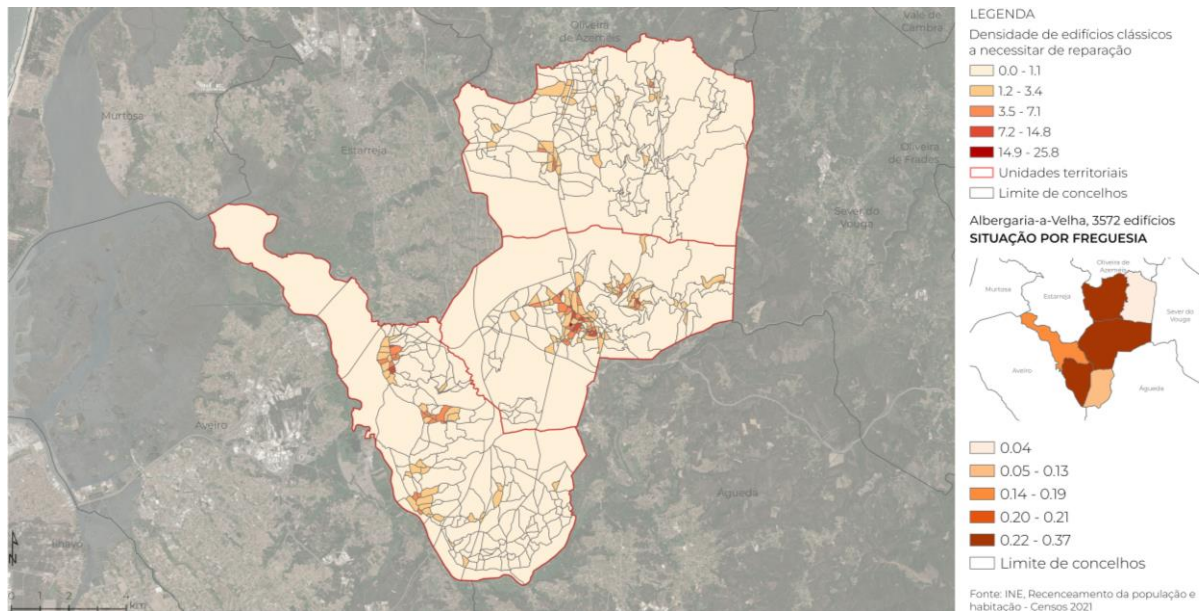




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

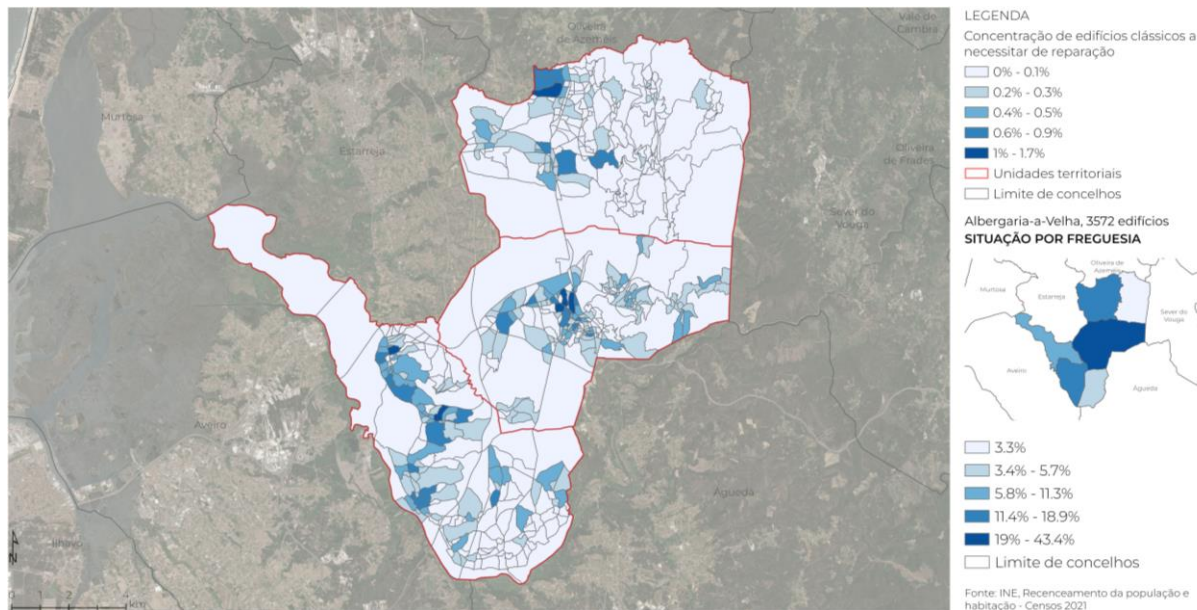
Densidade de edifícios clássicos a necessitar de reparação, 2021 (edifícios/ha, por subsecção)



síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de edifícios clássicos a necessitar de reparação, 2021 (% de edifícios, por subsecção)

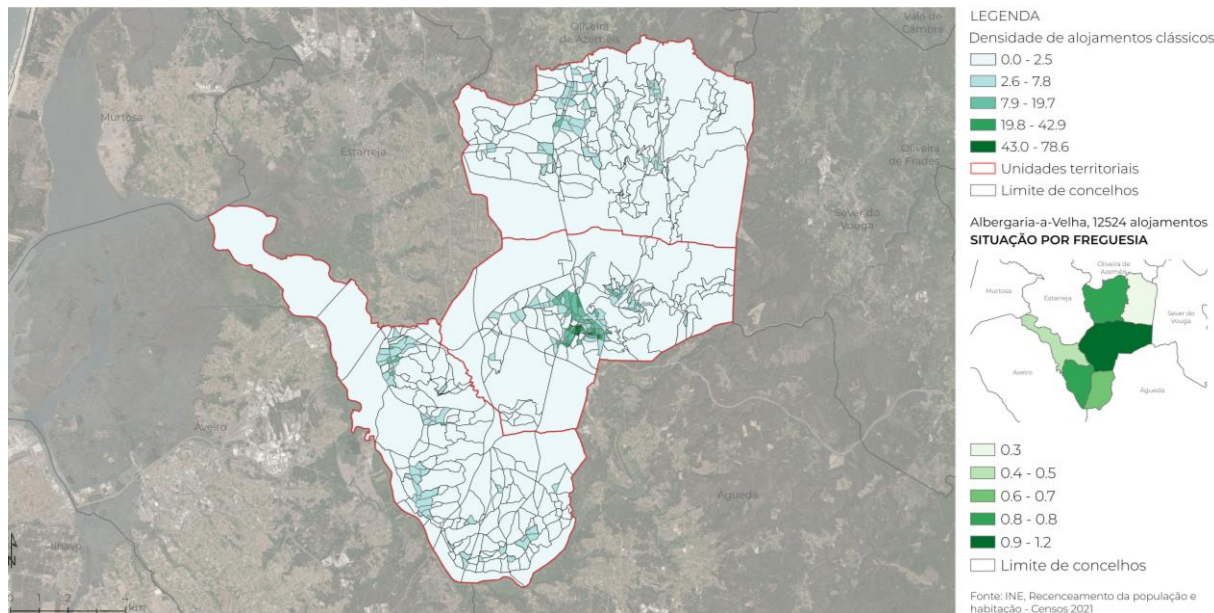




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

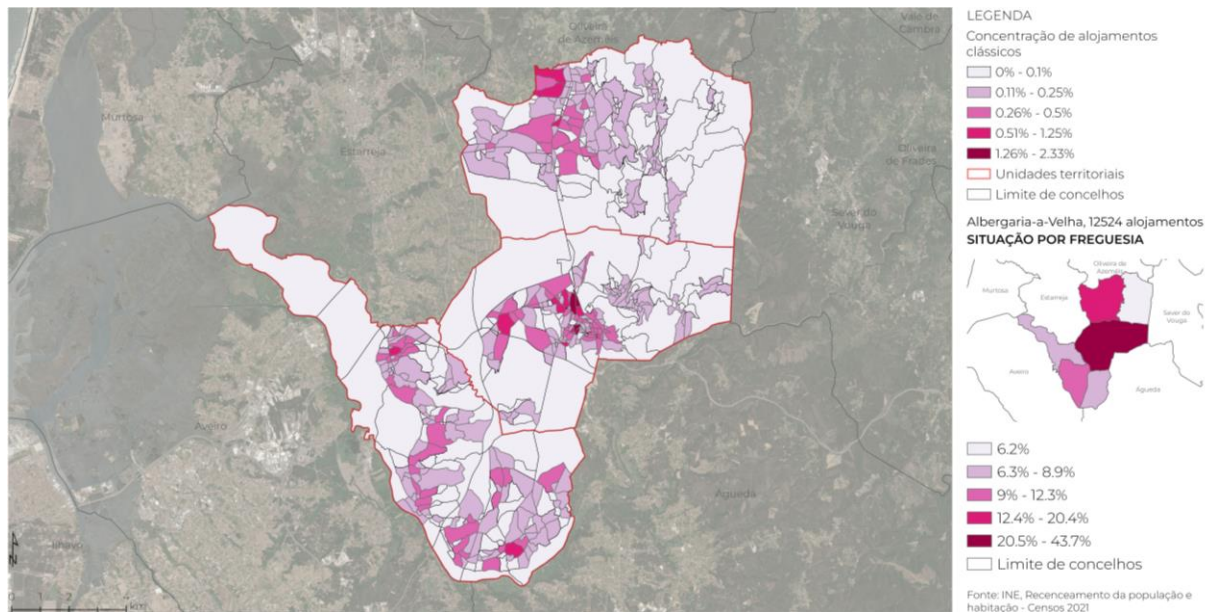
Densidade de alojamentos clássicos, 2021 (alojamentos/ha, por subsecção)



síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de alojamentos clássicos, 2021 (% de alojamentos, por subsecção)

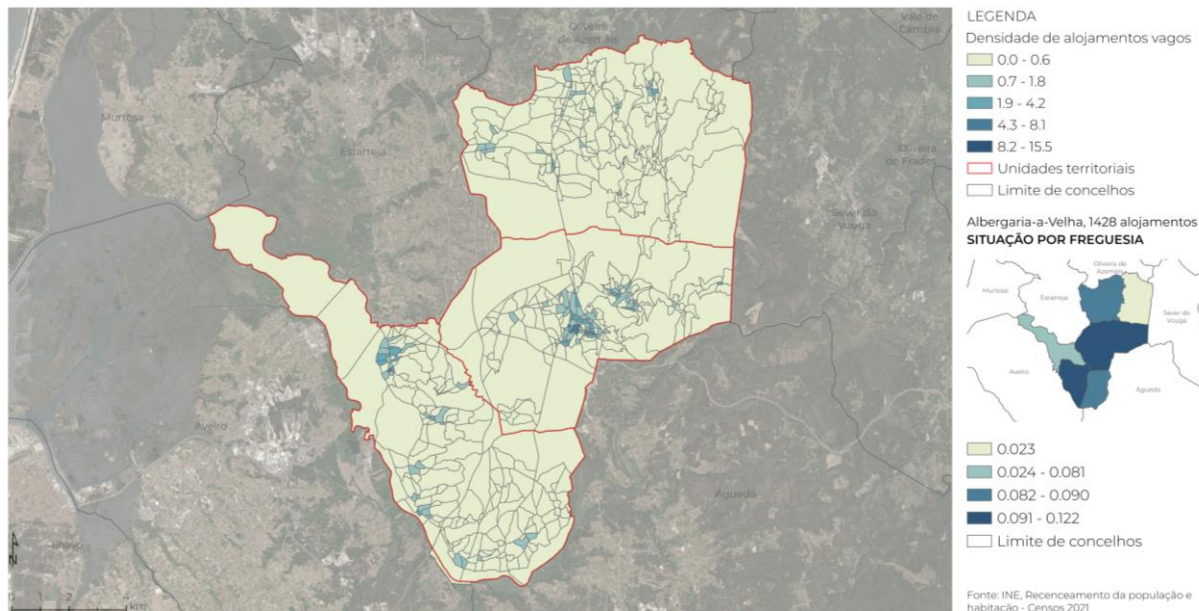




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Densidade de alojamentos vagos, 2021 (alojamentos/ha, por subsecção)

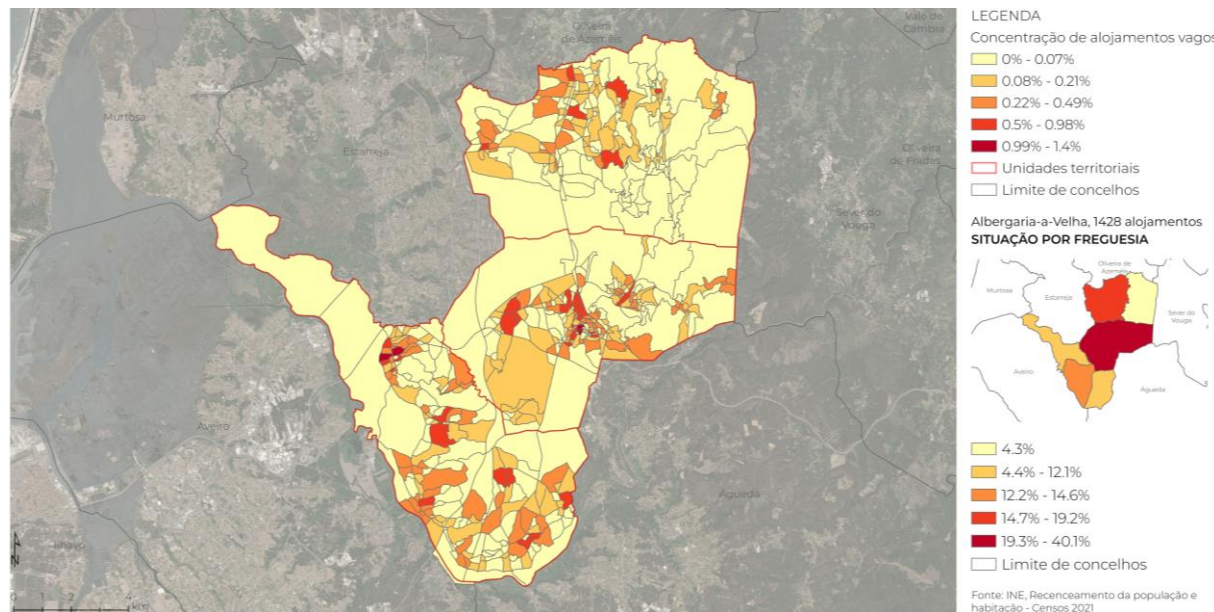


síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de alojamentos vagos, 2021

(% de alojamentos, por subsecção)



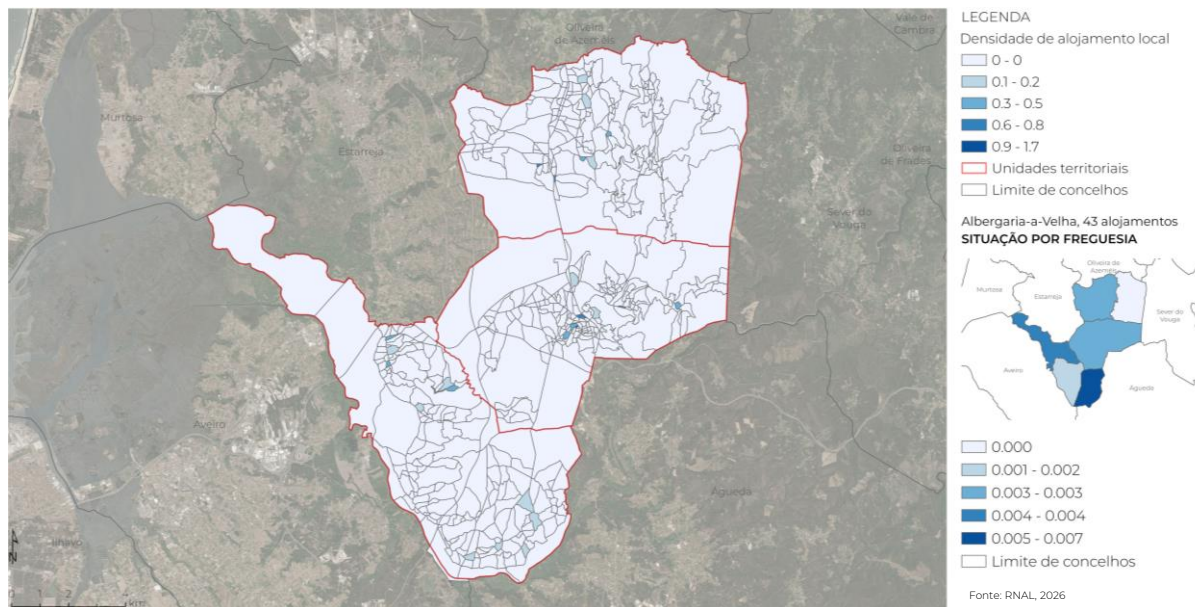


síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Densidade de alojamento local, 2026

(unidades de alojamento/ha, por subsecção)

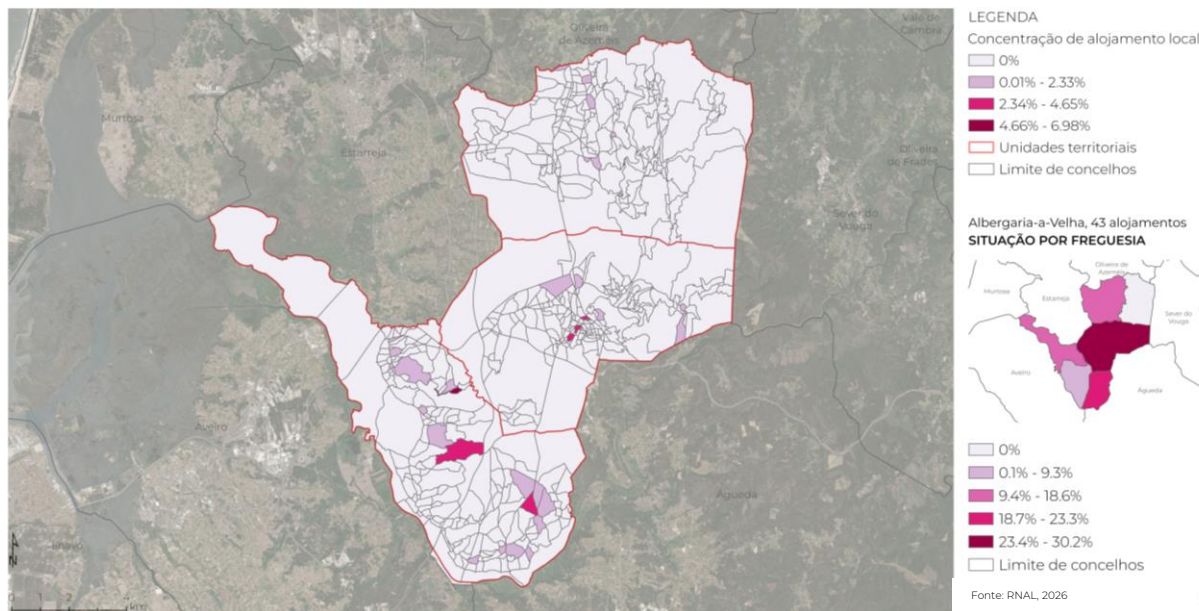




síntese do diagnóstico

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Concentração de alojamento local, 2026 (% unidades de alojamento, por subsecção)



3

**quadro
estratégico,
instrumentos de
intervenção e
metas**



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Atendendo à relevância da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Albergaria-a-Velha como um dos elementos fundamentais para a elaboração do quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas da CMH, entendeu-se como pertinente proceder à sua reavaliação, nomeadamente no que respeita aos desafios identificados, missão, objetivos e medidas.

O diagnóstico da Estratégia Local de Habitação de Albergaria-a-Velha identifica como principais desafios enquadráveis no Programa "1.º Direito":

- Carência de habitação condigna para famílias de baixos recursos económicos: Um elevado número de agregados familiares enfrenta dificuldades em aceder a habitação devido à falta de recursos financeiros, residindo muitas vezes em condições indígnas;
- Degradação e subocupação do parque habitacional municipal: muitos fogos de habitação social estão devolutos ou subocupados, agravando a escassez de habitação adequada e exigindo intervenções urgentes de reabilitação e reconversão;
- Desequilíbrio entre oferta e procura de habitação acessível no mercado: A oferta de habitação no concelho não responde às

necessidades de estratos socioeconómicos específicos, como jovens e famílias de classe média, que não conseguem suportar os preços de mercado nem aceder a soluções de habitação social.

Tendo em consideração estes desafios, o documento define uma Missão da Estratégia Local de Habitação:

"Assegurar o acesso a uma habitação condigna e a preços adequados a todas as famílias residentes em Albergaria-a-Velha, promovendo soluções inovadoras e sustentáveis que contribuam para a qualidade de vida da população, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis"

Esta visão materializa-se em 4 objetivos e 18 medidas, nomeadamente:

Objetivo 1 – "Garantir uma Habitação Condigna a Todas as Famílias":

Centra-se na requalificação do parque habitacional municipal (Medida 1.1), no apoio aos beneficiários diretos ao Programa 1.º Direito; (1.2), no incentivo ao arrendamento (1.3), na criação de uma bolsa de prevenção para casos de emergência (1.4), na gestão do parque municipal (1.5), na disponibilização de solos



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

para habitação acessível e/ou de custos controlados (1.6) e na promoção de parcerias entre proprietários e investidores (1.7).

Objetivo 2 – “Privilegiar as Operações de Reabilitação do Parque Habitacional Existente”:

Foca sobretudo o impulso à reabilitação do parque municipal (Medida 2.1) e privado (2.2), o reforço das vistoriais, se necessário associado à realização de obras coercivas (2.3), ou mesmo à venda ou arrendamento forçado (2.4).

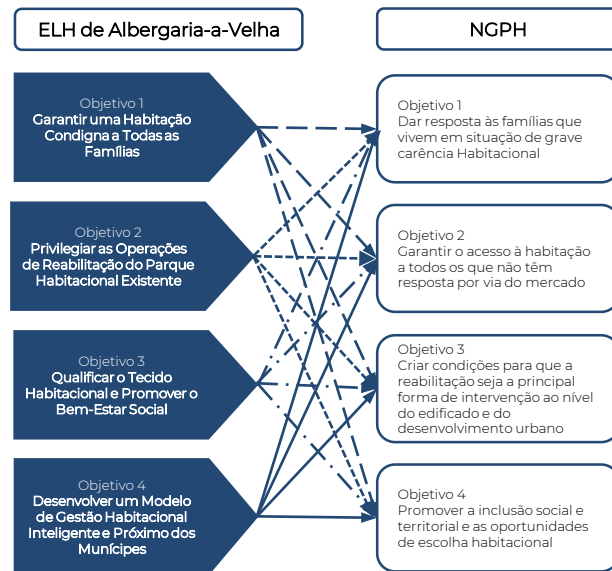
Objetivo 3 – “Qualificar o Tecido Habitacional e Promover o Bem-Estar Social”:

Coloca a ênfase na integração territorial das opções no domínio habitacional (Medida 3.1), na inclusão social (3.2) diversidade tipológica e funcional das habitações (3.3) e no desenvolvimento de soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (3.4).

Objetivo 4 – “Desenvolver um Modelo de Gestão Habitacional Inteligente e Próximo dos Municípios”:

Enfatiza o desenvolvimento de novas formas de participação nos processos de planeamento e decisão (Medida 4.1), na atualização do conhecimento sobre as situações de carência e consequente mobilização (4.2) e em campanhas de sensibilização para o bom uso da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais (4.3).

Na figura seguinte, é apresentado o alinhamento entre os 4 objetivos da Estratégia Local de Habitação e os 4 objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação.





quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Deverá ser salientado que a conceção dos objetivos estratégicos da Carta Municipal da Habitação de Albergaria-a-Velha preconiza a incorporação do diagnóstico, da missão, dos objetivos e das medidas adotados na ELH, mas com uma maior abrangência. Procura, para o efeito, responder a questões de acessibilidade (desajustamentos entre oferta e procura, disponibilidade de habitação acessível), de equidade (atender a condições específicas de determinados grupos e/ou territórios), de sustentabilidade (no plano energético e urbanístico) e de parceria/cooperação (envolvimento dos cidadãos e articulação entre atores locais).

Assim sendo, propõem-se os seguintes **4 Objetivos Estratégicos**:

OBJETIVO ESTRATÉGICO I

Promover o acesso de todas as famílias a uma habitação digna, estimulando a atratividade residencial, equilibrando a relação entre oferta e procura, e ampliando a disponibilidade de residências a preços acessíveis.

OBJETIVO ESTRATÉGICO II

Garantir que grupos vulneráveis e regiões menos favorecidas tenham as mesmas oportunidades de acesso à habitação, diminuindo o défice habitacional e reforçando a coesão social e territorial.

OBJETIVO ESTRATÉGICO III

Impulsionar habitações sustentáveis e inclusivas, respondendo às novas exigências residenciais, à transição energética, à sustentabilidade dos territórios e à qualificação dos habitats.

OBJETIVO ESTRATÉGICO IV

Estimular a cooperação e as parcerias, integrando os atores locais e capacitando as comunidades para que, em conjunto, desenvolvam soluções habitacionais inovadoras.

O **Objetivo Estratégico I** centra-se na ACESSIBILIDADE, devendo incorporar instrumentos e intervenções destinadas a:

- Requalificar o parque habitacional municipal alinhando-o, em qualidade e quantidade, com as necessidades da população;
- Disponibilizar solo e habitações a custos controlados, através de instrumentos de gestão territorial;
- Dinamizar o mercado de arrendamento, com incentivos ao crescimento do segmento acessível;
- Incentivar a mobilização de imóveis privados desocupados para o mercado de arrendamento;



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

- Monitorização contínua das situações de carência habitacional grave, com respostas adaptadas a cada contexto.

O **Objetivo Estratégico II** centra-se na EQUIDADE, devendo incorporar instrumentos e intervenções destinadas a:

- Assegurar a existência de uma bolsa habitacional de emergência, destinada a proporcionar alojamento temporário em situações de perigo;
- Melhorar o acesso físico aos alojamentos, eliminando barreiras;
- Direcionar apoios para grupos vulneráveis: vítimas de violência doméstica, inquilinos em risco de despejo, pessoas sem-abrigo, migrantes, refugiados, trabalhadores deslocados e estudantes;
- Criar soluções habitacionais inovadoras para jovens, idosos e pessoas que vivem sozinhas;
- Executar intervenções específicas em áreas críticas, como territórios de baixa densidade, zonas industriais, bairros degradados e comunidades em situação de vulnerabilidade.

O **Objetivo Estratégico III** centra-se na SUSTENTABILIDADE, devendo incorporar instrumentos e intervenções destinadas a:

- Reabilitar os edifícios municipais, nomeadamente do ponto de vista energético, de modo a elevar os padrões de conforto e eficiência;
- Promover a qualificação urbana e social dos bairros, com foco na acessibilidade universal;
- Preservar os centros históricos, salvaguardando o seu valor arquitetónico e patrimonial;
- Incentivar a reabilitação de imóveis privados devolutos, integrando-os em programas de habitação acessível;
- Promover boas práticas como os Bairros Energia Positiva e Comunidades de Energia Renovável (CER);
- Desenvolver ferramentas tecnológicas para combater a pobreza energética e modernizar o setor;
- Manter as vistorias ao estado de conservação dos edifícios, com notificações para obras de manutenção e, se necessário, intervenção coerciva;
- Reforçar iniciativas de divulgação sobre eficiência energética.



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

O **Objetivo Estratégico IV** centra-se nas PARCERIAS e COOPERAÇÃO, devendo incorporar instrumentos e intervenções destinadas a:

- Apoiar as cooperativas e outras entidades sem fins lucrativos;
- Envolver o setor privado na construção e reabilitação de habitação;
- Promover ações e campanhas de sensibilização para o uso adequado de habitações, equipamentos e espaços públicos;
- Desenvolver parcerias para ações conjuntas (com cooperativas, IPSS, entidades privadas, etc.);
- Incentivar o envolvimento ativo da população, dos agentes locais e das comunidades nas políticas de habitação;
- Criar o Observatório Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha.



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Tendo em consideração os objetivos estratégicos e os instrumentos/ações traçados, são definidas metas globais, atendendo à situação em 2026 e apontando valores para 2036.

Propõem-se as seguintes **Metas**:

- Habitação de promoção pública municipal em renda apoiada;
- Habitação de promoção pública municipal ou em parceria para renda acessível ou resolúvel ou para venda a custos controlados;
- Lista de espera municipal para atribuição de habitação;
- Agregados com apoio ao arrendamento habitacional
- N° de agregados familiares beneficiários diretos apoiados.

2026

2036

88

100

0

150

50

50

18

50

3

12

Referencial dos preços na habitação (€), admitindo a taxa média de inflação anual de 2% :

- venda por m2 (1)

1.275

1.554

- renda por m2 (2)

5,77

7,04

(1) Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para o 3º trimestre de 2025 (1.250 €/m2)

(2) Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para o 2º semestre de 2024 (5.55 €/m2)

4

modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.1 PRINCÍPIOS GERAIS

O presente capítulo incide sobre a caracterização do Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, assumido como um dos pilares fundamentais para a operacionalização da Carta Municipal de Habitação.

A concretização eficaz da Carta Municipal de Habitação não depende exclusivamente da consistência estratégica das medidas previstas nem do empenho dos principais intervenientes. Exige igualmente uma definição rigorosa dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, sustentados por um sistema previamente estabelecido de indicadores de monitorização, de realização e de resultados, que possibilitem aferir, de forma objetiva, o nível de cumprimento das metas estabelecidas.

O modelo apresentado assenta em dois eixos centrais. Em primeiro lugar, reconhece a importância dos processos regulares e estruturados de avaliação e da produção de conhecimento, particularmente relevantes no âmbito das políticas públicas desenvolvidas em contextos caracterizados por elevada complexidade, dinamismo e necessidade de adaptação contínua. Em cenários marcados por incerteza, torna-se indispensável dispor de modelos de acompanhamento, monitorização e avaliação com capacidade de resposta ágil e flexível.

Paralelamente, o atual contexto de redefinição das políticas de habitação e das relações institucionais entre os níveis local e nacional evidencia a utilização de instrumentos de caráter mais experimental e níveis acrescidos de incerteza, o que reforça a pertinência de um enquadramento avaliativo orientado para a observação sistemática e para a aprendizagem contínua.

Por outro lado, o modelo proposto incorpora e aprofunda os desafios estratégicos identificados na fase de diagnóstico, com especial enfoque no reforço das condições de envolvimento e articulação entre os diversos atores, bem como na promoção de práticas colaborativas assentes em princípios de parceria e Co-criação.

Adicionalmente, o modelo valoriza a experiência já consolidada no município de Albergaria-a-Velha no domínio da gestão da informação e da comunicação associadas às políticas de habitação.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.1 PRINCÍPIOS GERAIS

A definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação deverá, assim, assentar nos seguintes princípios orientadores:

- A integração clara de ciclos de avaliação na programação das ações públicas;
- A existência, em cada programa, de um sistema robusto e coerente de indicadores;
- A produção, partilha e disseminação de conhecimento entre as entidades envolvidas na conceção e implementação das iniciativas;
- A consulta regular dos atores participantes, assegurando a recolha contínua de perceções e conhecimento local, incluindo contributos provenientes de mecanismos de feedback e participação;
- A abertura à participação de observadores externos nos processos de monitorização e avaliação das iniciativas desenvolvidas;
- A comunicação sistemática dos resultados da avaliação, nomeadamente através da elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento, monitorização e avaliação da execução da Carta Municipal de Habitação;
- A designação, em cada uma das divisões municipais diretamente envolvidas na Carta Municipal de Habitação, de um responsável pela coordenação dos processos de avaliação e partilha de conhecimento;
- O reforço contínuo das competências internas das organizações, através de ações de formação orientadas para a monitorização e avaliação.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

De acordo com os princípios orientadores da *Nova Geração de Políticas de Habitação* (*), os desafios que atualmente se colocam neste domínio impõem a superação dos modelos tradicionais de planeamento e intervenção. Torna-se necessária a adoção de uma estratégia renovada, assente numa lógica de cooperação transversal entre políticas públicas e organismos setoriais, numa articulação vertical eficaz entre os níveis de governação central, regional e local, bem como numa colaboração estreita entre os setores público, privado e cooperativo. A estas transformações institucionais acresce a exigência de uma maior proximidade aos cidadãos e do seu envolvimento ativo nos processos de decisão.

Esta abordagem pressupõe a implementação de um modelo de governação multinível, integrado e participativo, capaz de assegurar que uma política pública de habitação de âmbito nacional se traduza, à escala local, em respostas ajustadas às especificidades dos territórios e às necessidades concretas dos agregados familiares. A operacionalização dessas respostas deverá ocorrer em articulação com outras políticas setoriais e através de uma cooperação estreita entre a administração local, as instituições e as comunidades locais.

(*) - Resolução do Conselho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de maio de 2018

De forma complementar, é preconizada uma abordagem de natureza proativa, sustentada na produção e partilha de informação e conhecimento, bem como na monitorização e avaliação sistemática de resultados. Este enquadramento visa assegurar a disponibilização contínua, clara e rigorosa de informação sobre os preços e a acessibilidade no mercado habitacional, permitindo antecipar dinâmicas territoriais, adequar os instrumentos de política pública aos desafios identificados, avaliar a sua execução e impactos, apoiar as decisões dos cidadãos e reforçar os mecanismos de regulação do mercado.

É neste quadro conceptual que deve ser estruturado o modelo de governação local, com vista à implementação da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha, valorizando e consolidando a experiência acumulada pelo município. Paralelamente, pretende-se adotar uma metodologia inovadora de envolvimento dos diversos atores no desenvolvimento territorial integrado, com particular enfoque nas dimensões da habitação e da reabilitação urbana.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

Neste contexto, recomenda-se a adoção de um modelo de governação que crie condições para:

- Promover abordagens integradas na execução das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Albergaria-a-Velha, assegurando uma transição progressiva de um modelo centrado na provisão pública de habitação para os grupos mais vulneráveis para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Dinamizar redes de cooperação entre diferentes atores e instituições, incentivando modelos e instrumentos que ampliem o acesso a uma diversidade de soluções habitacionais, incluindo o arrendamento, que sejam simultaneamente sustentáveis e financeiramente acessíveis a distintos segmentos socioeconómicos;
- Priorizar medidas e programas centrados nas pessoas e nas suas necessidades habitacionais, favorecendo soluções estrategicamente localizadas em termos de coesão territorial, de modo a evitar a proliferação de empreendimentos habitacionais periféricos, isolados e desligados dos sistemas urbanos;

- Desenvolver sinergias e complementaridades entre os vários intervenientes, promovendo a convergência de interesses entre iniciativas públicas e privadas e garantindo a coerência com a estratégia municipal de desenvolvimento urbano;
- Incentivar a participação ativa das comunidades locais, valorizando o seu envolvimento e corresponsabilização nos processos de decisão, com vista ao reforço da eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá, assim, assentar em redes colaborativas de âmbito local e institucional, capazes de reforçar a articulação entre atores públicos e privados e de promover formas inovadoras de cooperação que potenciem complementaridades e estimulem o investimento privado no território.

Neste sentido, propõe-se a adoção de um modelo de governação estruturado em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica;
- Gestão Técnica e Operacional.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

A Gestão Política e Estratégica deverá assumir funções de coordenação de nível superior, integrando as ações previstas na Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha com iniciativas de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanas, abrangendo infraestruturas e serviços. Esta articulação deverá estender-se às atividades desenvolvidas por outras entidades de âmbito local, nomeadamente nas áreas social, cultural, desportiva e habitacional.

Neste domínio, assume particular relevância a articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, atendendo às suas competências em intervenções de escala nacional e regional, bem como com outras entidades responsáveis pelo financiamento de projetos no setor da habitação e da reabilitação urbana.

Este nível de governação deverá ser apoiado por um Conselho Municipal de Habitação, a criar, com funções consultivas, envolvendo entidades de âmbito nacional, regional e local, incluindo representantes dos setores público, privado, cooperativo e da economia social com interesse no desenvolvimento habitacional do município.

A criação deste órgão poderá posicionar o Município de Albergaria-a-Velha como referência a nível nacional, ao abrigo do disposto na Lei de Bases da Habitação, que prevê a constituição de Conselhos Municipais de Habitação com caráter consultivo. A sua composição e funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

No plano da Gestão Técnica e Operacional, este nível terá um papel central na recolha e disponibilização contínua de informação e no apoio à decisão política, assegurando o cumprimento dos compromissos de gestão, monitorização e avaliação, bem como a implementação efetiva das ações previstas.

Caber-lhe-á igualmente a execução das orientações estratégicas definidas ao nível superior, a gestão corrente das intervenções e a articulação permanente com os diversos agentes locais envolvidos nas áreas da habitação e da reabilitação urbana.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

MODELO DE GOVERNAÇÃO (*)



(*) - Adaptado de Santos, A; Branco-Teixeira, M; Valença, P. (2023) – “Políticas Locais de Habitação – O papel dos Municípios no âmbito das novas Políticas de Habitação”. Edição Vida Económica



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

O sucesso da implementação da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha assenta não apenas na consistência estratégica das intervenções previstas e no empenho dos diferentes intervenientes, mas também na definição clara e eficaz de mecanismos de acompanhamento e avaliação. Estes mecanismos deverão apoiar-se num sistema de indicadores previamente definido, orientado para a monitorização da execução e dos resultados alcançados, assegurando o cumprimento das metas estabelecidas.

Os processos de acompanhamento e avaliação constituem instrumentos fundamentais para o aperfeiçoamento da gestão dos projetos, o apoio à tomada de decisão, a utilização eficiente dos recursos públicos, o seguimento sistemático das medidas adotadas e o cumprimento dos compromissos assumidos no âmbito da programação definida.

A mobilização dos diversos atores ligados ao setor da habitação no concelho poderá ser reforçada através da promoção de iniciativas públicas, abertas e participativas, destinadas à apresentação dos avanços obtidos com a execução da Carta Municipal de Habitação. A presença de representantes dos setores privado, cooperativo e do terceiro setor nestes momentos de partilha revela-se determinante para consolidar dinâmicas de cooperação em rede e fomentar o desenvolvimento de novas parcerias.

O sistema interno de acompanhamento e avaliação deverá assentar em indicadores quantificáveis, permitindo uma análise objetiva da evolução dos resultados das ações implementadas. Este sistema possibilita a realização de balanços periódicos da execução, em função do tempo e dos recursos financeiros disponíveis, bem como a introdução de ajustamentos e reorientações sempre que se revele necessário, de modo a reforçar a eficácia das intervenções.

Uma parte relevante do processo avaliativo implicará a realização de medições, levantamentos e inquéritos, competindo à Gestão Técnica e Operacional a recolha, organização e sistematização da informação necessária. Caber-lhe-á igualmente a elaboração de relatórios de progresso, integrando componentes técnicas e financeiras, que servirão de suporte às decisões dos órgãos autárquicos, em particular do executivo municipal.



contributos para a definição de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

De forma sintética, as principais responsabilidades atribuídas ao nível da Gestão Técnica e Operacional incluem, designadamente:

- Acompanhar a totalidade dos projetos integrados na Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha;
- Monitorizar e articular projetos de natureza semelhante em desenvolvimento, potenciando sinergias e ganhos de eficácia;
- Assegurar a monitorização da execução das intervenções e promover mecanismos de colaboração entre todos os agentes envolvidos;
- Apoiar a preparação de candidaturas a financiamentos nacionais e comunitários, alinhadas com as prioridades de investimento definidas;
- Elaborar o Relatório Municipal de Habitação;
- Produzir pareceres técnicos e manter atualizada a informação relativa à execução das ações;
- Acompanhar e colaborar nos trabalhos do Conselho Municipal de Habitação.

Este nível de Gestão Técnica e Operacional assume-se, assim, como uma plataforma central de recolha, tratamento, acompanhamento e disponibilização de informação destinada a apoiar os processos de decisão, beneficiando simultaneamente das competências técnicas dos serviços municipais que o integram.

Por fim, esta estrutura permitirá assegurar a implementação consistente dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação, através da definição de momentos regulares de síntese ao longo de todo o processo, nomeadamente mediante a realização de reuniões periódicas com os diversos intervenientes, com vista à atualização dos pontos de situação e à promoção da execução eficaz das ações em curso.

5

ações / instrumentos



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.01 - Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição e construção de habitações

A.02 - Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e para Outros Beneficiários enquadrados na ELH

A.03 - Promoção de habitações para arrendamento acessível [promoção municipal ou em parceria com entidades públicas ou privadas]

A.04 - Criação/reformulação de regulamentação municipal relativa à atribuição de habitações, integrando os programas para a renda apoiada, a renda condicionada e a renda acessível

A.05 - Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa

A.06 - Apoio ao arrendamento habitacional ou às prestações crédito à habitação

A.07 - Monitorização do alojamento local no Município

A.08 - Avaliação estratégica das ARU e ORU existentes e identificação de outras zonas do concelho onde com necessidades de reabilitação e regeneração urbana

A.9 - Criar Incentivos urbanísticos para habitação dentro do perímetro urbano da Cidade de Albergaria-a-Velha e fixar parâmetros de cedência para habitação acessível ou custos controlados no regulamento do PDM

A.10 - Criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, regulamentação do sistema perequativo e gestão da respetiva bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível ou a custos controlados



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.01 - Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição e construção de habitações

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação -No curto médio prazo, estão em curso várias intervenções no atual parque habitacional público (Câmara Municipal), corrigindo problemas existentes (patologias), melhorando o seu estado de conservação (reabilitação) e o desempenho energético, de forma a assegurar condições de habitabilidade adequadas às famílias que nele vivem. Estes são objetivos plasmados na Estratégia Local de Habitação (ELH), no âmbito programa 1.º Direito, compreendem intervenções em 62 habitações nos vários conjuntos habitacionais municipais, num investimento aproximado de 3 milhões de euros. Por outro lado está programada a construção de um conjunto habitacional com 19 fogos, correspondendo a um investimento 1,8 milhões de euros. No horizonte da carta estas intervenções irão prosseguir, apontando-se como meta atingir um parque municipal com 100 habitações vocacionadas para o arrendamento apoiado.			
Âmbito territorial – As em curso e programadas centram-se na União de Freguesias de Albergaria-a-Velha e Valmaior e havendo um intervenção em Ribeira de Fráguas. No entanto, esta ação, no horizonte da Carta, pode ocorrer em todo território municipal.			
Rede de atores envolvidos - Dado que o património é municipal, cabe à autarquia a responsabilidade de avançar com todos os procedimentos associados às intervenções de reabilitação ou de reconversão/reabilitação ou de construção de habitações.			
Financiamento - Estas intervenções previstas na ELH, em curso ou candidatar ao programa 1º Direito/PRR, serão financiadas pelo PRR, pelo Orçamento de Estado, por Fundos Comunitários e pelo Orçamento Municipal segundo condições fixadas ou fixar pelo programa 1.º Direito.			
Monitorização -. A avaliação destas iniciativas será efetuada com base em indicadores como o número de habitações reabilitadas e/ou adquiridas, bem como o número de novas habitações construídas para disponibilização em regime de arrendamento apoiado. Importa ainda monitorizar as necessidades específicas dos agregados abrangidos por este regime, de forma a garantir uma resposta oportuna às mudanças nos seus perfis socioeconómicos, ajustando as habitações em termos de dimensão e características sempre que necessário.			
Articulação com outras ações - Importa avaliar as necessidades remanescentes do parque habitacional vocacionado para este regime de renda, devendo haver uma articulação com outras intervenções de promoção de habitações para arrendamento acessível.			



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.02 - Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e para Outros Beneficiários enquadrados na ELH

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental
Objetivos e justificação - No curto médio prazo, estão programadas e em curso várias intervenções de reabilitação de habitações próprias e permanentes promovidas por Beneficiários Diretos, identificados na Estratégia Local de Habitação (ELH), compreendendo 12 candidaturas num montante de investimento aproximado de 1,3 milhões de euros. Estão igualmente programadas intervenções de 2 outros beneficiários (3º Setor) abrangendo 4 fogos e um investimento de cerca de 375 mil euros. No horizonte da carta estas intervenções irão prosseguir, alargando o número de intervenções, designadamente de reabilitação habitações, quer de Beneficiários Diretos, quer de Outros Beneficiários.			
Âmbito territorial – As intervenções programadas e em curso abrangem todas as freguesias do concelho com exceção de Ribeira de Fráguas. No entanto, esta ação, no horizonte da Carta, pode ocorrer em todo território municipal.			
Rede de atores envolvidos - O Município é pivot central destes processos de reabilitação das habitações dos Beneficiários Diretos, pois os processos de candidatura são si formalizados. Em função da capacidade dos vários agregados, o Município pode ter um papel mais ou menos interveniente em articulação com os Beneficiários Diretos. No caso de Outros Beneficiários o Município também tem um papel de apoio e acompanhamento das candidaturas significativo.			
Financiamento - Estas intervenções previstas na ELH, em curso ou candidatar ao programa 1º Direito/PRR, serão financiadas pelo PRR, pelo Orçamento de Estado, por Fundos Comunitários e pelos orçamentos dos Beneficiários segundo condições fixadas ou fixar pelo programa 1.º Direito.			
Monitorização - A avaliação destas intervenções será realizada através indicadores como número de habitações reabilitadas por Beneficiários Diretos e por Outros Beneficiários. Será necessário um acompanhamento e apoio muito próximo do Município a estas intervenções para garantir que os objetivos destas são plenamente concretizados.			
Articulação com outras ações - Importa avaliar eventuais necessidades remanescentes de Beneficiários Diretos e de Outros Beneficiários, pois algumas necessidades podem vir a ser resolvidas através da ação de reforço do parque habitacional municipal em regime de renda apoiada ou, ainda, através das ações vocacionadas para o arrendamento acessível.			



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.03 - Promoção de habitações para arrendamento acessível [promoção municipal ou em parceria com entidades públicas ou privadas]

Tipologia: Novo Existente Adaptado	Natureza: Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Grau de maturidade: Alto Médio Experimental	Âmbito temporal: Curto prazo (até 2027) Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Criar uma oferta de habitação para colocação no arrendamento acessível, através de promoção municipal e em parceria com entidades públicas ou privadas. O arrendamento acessível, hoje considerado um regime de renda reduzida, pode ser enquadrado em futuras candidaturas ao Programa 1.º Direito ou a outros programas nacionais ou comunitários a criar. Lembra-se que a Estratégia Local de Habitação já apontava para a dinamização do arrendamento acessível e nesse sentido a curto/médio prazos o município poderá assumir um papel relevante neste domínio quer através de promoção própria, quer dinamizando iniciativas de promotores públicos (IHRU/Estamo) ou privados de Build to Rent, através de incentivos, cedência de terrenos ou isenções de taxas. Esta intervenção justifica-se porque a oferta é limitada no mercado de habitações para arrendar e os valores das rendas praticadas não são compatíveis com os rendimentos de uma parte significativa da população concelhia.			
Âmbito territorial -Esta ação poderá abranger todo o território municipal			
Rede de atores envolvidos -Além do Município, são os promotores privados e as entidades públicas vocacionadas para a habitação (IHRU, Estamo) os atores mais vocacionados para dinamizar esta ação. O IHRU pode ser um parceiro ativo e/ou para apoiar no financiamento dos empreendimentos.			
Financiamento - No caso da promoção municipal, o financiamento poderá ser mobilizado através do programa 1.º Direito ou de novos programas nacionais ou comunitários a criar, com recurso, nomeadamente, a empréstimos reembolsáveis. No caso de parcerias com privados, através de lançamento de concessões ou de processos "build-to-rent", a cedência de terrenos públicos e a isenção de taxas poderá de servir de incentivo a estes empreendimentos.			
Monitorização -. Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações promovidas para arrendamento acessível (promoção municipal ou em parceria). Importa conhecer e acompanhar a procura existente em termos de taxa de esforço suportada, bem como de tipologias adequadas aos respetivos agregados.			
Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter uma articulação estreita com as ações A.09 (incentivos urbanísticos) e A.10 (fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística), bem como a ação A.04 (reformulação de regulamento municipal de atribuição de habitações)			



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.04 – Criação/reformulação de regulamentação municipal relativa à atribuição de habitações, integrando os programas para a renda apoiada, a renda condicionada e a renda acessível

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Pretende-se desenhar um instrumento regulamentar integrado que permita responder aos diversos segmentos de procura habitacional que necessitem de apoio público municipal. Assim o regulamento existente vocacionados para a renda apoiada e a renda condicionada, deve ser revisto e estruturado num único documento que permita facilmente perceber os vários tipos de oferta criada pelo Município e direcionar os agregados familiares para o programa mais adequado ao perfil da sua estrutura familiar e aos seus rendimentos. No caso da oferta de habitação destinada ao arrendamento a preços acessíveis, deve integrar imóveis municipais (adquiridos ou construídos), imóveis privados existentes no mercado ou construídos para este fim (build to rent) ou ainda imóveis resultantes de parcerias público /privado (cedência de terrenos ou imóveis públicos).			
Âmbito territorial - Trata-se de um instrumento deverá aplicar-se a todo o território municipal, embora com especial incidência nas áreas urbanas concelhias, onde se concentra a maior oferta de habitação e, simultaneamente, a maior procura.			
Rede de atores envolvidos - Além do Município, os promotores públicos ou privados interessados na modalidade de arrendamento acessível devem ser auscultados da definição regulamentar.			
Financiamento - Deve ser uma iniciativa realizada pelos serviços municipais com eventual apoio de consultadoria externa.			
Monitorização - A avaliação desta ação poderá ser efetuada através de indicadores como número de agregados residentes em regime de renda apoiada, renda condicionada e renda acessível com habitação atribuída através deste instrumento regulamentar.			
Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento apoiado, condicionado ou acessível (construção e reabilitação) bem como com as iniciativas/parcerias de promotores privados.			



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.05 - Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa

Tipologia:  Novo  Existente  Adaptado	Natureza:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Criar incentivos municipais para fomentar o setor cooperativo e a habitação colaborativa, através da cedência de terrenos e edifícios municipais para projetos de habitação acessível, bem como isentando de taxas municipais este projetos. Deverá ser dada prioridade a cooperativas intergeracionais e a modelos com espaços partilhados, articulando estes apoios com os instrumentos nacionais existentes e garantindo que o património disponibilizado mantém uma função habitacional acessível, evitando a sua utilização para fins especulativos.			
Âmbito territorial - Esta ação deverá abranger todo o território municipal, podendo haver um enfoque especial em áreas integrem ARU e as respetivas ORU.			
Rede de atores envolvidos - O Município deverá dinamizar estes incentivos articuladamente com as cooperativas ativas existentes ou a criar, com as associações para habitação colaborativa existentes e a criar, com as juntas de freguesia e com o IHURU.			
Financiamento - Os apoios financeiros que forem criados a nível nacional para o setor cooperativo no âmbito da habitação acessível deverão ser maximizados em conjunto com os incentivos municipais a desenhar. O Banco Português de Fomento (BPF) irá lançar em 2026 uma linha de apoio de aproximada de 500 milhões de euros para este segmento de mercado.			
Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa por aplicabilidade de incentivos municipais. Este deverá ser um instrumento de robustecimento da oferta de habitação acessível no Município, contribuindo para o reforço da atratividade residencial e para a integração e participação dos cidadãos na comunidade.			
Articulação com outras ações - A amplitude destes incentivos deverá ser definida tendo em conta os objetivos e metas fixados para a habitação acessível no Município. Assim este instrumento deve ser articulado com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível.			

ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.06 - Apoio ao arrendamento habitacional ou às prestações crédito à habitação

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental  Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Esta ação têm como objetivo apoiar agregados familiares em situação de vulnerabilidade económica, promovendo a manutenção do acesso à habitação e a prevenção de situações de exclusão social. Através da atribuição de apoios ao arrendamento e de mecanismos de apoio a famílias afetadas por quebras de rendimento, o Município procura mitigar os impactos das dificuldades financeiras no orçamento familiar, assegurando condições de habitação dignas e contribuindo para a estabilidade e bem-estar da população mais vulnerável. Existem dois programas: um vocacionado para os mais carenciados e outro de apoio a rendas e empréstimos para famílias com perdas de rendimentos (Famílias Mais -Programa Albergaria Solidaria).			
Âmbito territorial - Abrange todo o território concelhio			
Rede de atores envolvidos - Estes processos de candidatura são geridos pelo Município, a quem cabe a responsabilidade de dinamizar as candidaturas anuais e de selecionar os agregados a apoiar e atribuir dos respetivos apoios.			
Financiamento - Os custos com os apoios atribuídos e com a gestão deste programa de apoio são garantidos através do orçamento municipal.			
Monitorização -. Estes regimes de apoio agregados familiares em situação de vulnerabilidade económica e de apoio económico ao arrendamento e ao empréstimo, correspondendo a necessidades emergentes das famílias, deve ser avaliado sistematicamente de modo a corresponder as reais necessidades num contexto em que os custos com habitação sofrem sucessivos aumentos. Assim é importante avaliar os limiares mínimos de acesso e os valores dos respetivos apoios e as disponibilidades orçamentais para mobilizar para este esforço anual. Como indicadores a avaliar identificam-se o nº de agregados familiares apoiados na renda e o nº de agregados familiares apoiados no empréstimo.			
Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento apoiado e arrendamento acessível. As iniciativas nacionais do IHRU, designadamente o programa nacional de apoio extraordinário à renda devem ser articuladas para garantir a maximização dos apoios e contrariar eventuais efeitos de distorção destes instrumentos.			



ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.07 - Monitorização do alojamento local no Município

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
★ Novo ☑ Existente ↻ Adaptado	⚙ Operacional 📄 Regulamentar 👤 de Produção/difusão e conhecimento 💰 Financeiro 📑 Fiscal 👥 de Organização	📊 Alto 📊 Médio 🧪 Experimental	🕒 Curto prazo (até 2027) 🕒 Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Elaborar um relatório anual ou bienal de monitorização do Alojamento Local no concelho, analisando a sua evolução e o respetivo impacto na oferta habitacional. Este relatório deverá apoiar a avaliação da necessidade de adoção de medidas de regulação ou gestão do Alojamento Local, nomeadamente em áreas sujeitas a maior pressão sobre o mercado habitacional.			
Âmbito territorial - O relatório deve abranger todo o território municipal. Caso seja conveniente adotar medidas de regulação, deve-se avaliar a sua abrangência territorial			
Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação auscultando os agentes locais ligados ao AL.			
Financiamento - A suportar pelo orçamento municipal			
Monitorização - O AL deve ser alvo de monitorização utilizando os indicadores sugeridos pelo relatório a realizar. Assim, em termos da ação esta pode ser considerada executada se o relatório anual ou bienal for realizado.			
Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com as com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível			

ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.08 - Avaliação estratégica das ARU e ORU existentes e identificação de outras zonas do concelho onde com necessidades de reabilitação e regeneração urbana

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento	Financeiro Fiscal de Organização	Curto prazo (até 2027) Médio/Longo prazos (2028/2036)

Objetivos e justificação - Atualmente encontram-se delimitadas três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no município: Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, Angeja e São João de Loure. Não obstante, subsistem no território municipal outros aglomerados urbanos com características e necessidades que justificam a adoção de mecanismos semelhantes de estímulo à reabilitação urbana. Neste contexto, considera-se pertinente equacionar a delimitação de novas ARU no aglomerado urbano da Branca e em Alquerubim, bem como a ampliação da ARU da Cidade de Albergaria-a-Velha para poente, acompanhando a estrutura urbana desenvolvida ao longo da EN16 e abrangendo o setor compreendido entre a Escola Básica do Sobreiro e a envolvente da Capela de São Gonçalo. À semelhança das áreas já delimitadas, estas novas ARU deverão ser enquadradas por Operações de Reabilitação Urbana (ORU), simples ou sistemáticas, em função da estratégia de intervenção definida e do nível de investimento público previsto. Numa perspetiva integrada de desenvolvimento territorial, considera-se igualmente desejável a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), enquanto instrumento de articulação entre os objetivos das ARU e das respetivas ORU e as orientações de ordenamento, qualificação urbana e gestão do território municipal.

Âmbito territorial – Procurar abranger a totalidade das freguesias, com especial incidência nos principais aglomerados urbanos e nas áreas suscetíveis de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, em articulação com os instrumentos municipais de ordenamento e gestão do território.

Rede de atores envolvidos - A implementação da estratégia pressupõe a articulação entre o Município, as Juntas de Freguesia, os proprietários, os agentes económicos, as entidades do setor social, os residentes e os organismos da Administração Central com competências nas áreas da habitação, da reabilitação urbana e do ordenamento do território.

Financiamento - O financiamento das intervenções poderá assentar numa combinação de recursos municipais, programas de financiamento nacionais e comunitários, designadamente os enquadrados no Portugal 2030 e em outros instrumentos de apoio à habitação e à reabilitação urbana, complementados pelo investimento privado e por eventuais mecanismos de parceria entre entidades públicas e privadas.

Monitorização - A redução do número de fogos devolutos, tanto no mercado como fora dele, constitui um objetivo estratégico a alcançar. Como indicador de monitorização, propõe-se a quantificação das habitações atualmente devolutas que venham a ser efetivamente integradas no mercado habitacional.

Articulação com outras ações - A concretização das ações previstas pressupõe a sua articulação com projetos, programas e investimentos municipais e supramunicipais em curso ou previstos, promovendo sinergias entre as diferentes políticas setoriais e contribuindo para uma abordagem integrada do desenvolvimento territorial.

ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.9 – Criar Incentivos urbanísticos para habitação dentro do perímetro urbano da Cidade de Albergaria-a-Velha e fixar parâmetros de cedência para habitação acessível ou custos controlados no regulamento do PDM

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Criação de um Zonamento Especial para a Cidade de Albergaria-a-Velha, coincidente com o perímetro da respetiva Cidade Estatística, em função da sua centralidade territorial, dimensão urbana e capacidade de polarização funcional. A delimitação desta unidade territorial permitiria estabelecer um quadro normativo e operativo específico para a implementação de políticas urbanísticas orientadas para a promoção da habitação acessível, assegurando uma maior articulação entre os objetivos de ordenamento do território e as necessidades habitacionais identificadas. Como instrumento de estímulo à concretização dos objetivos de política pública de habitação, poderá ser prevista a atribuição de incentivos urbanísticos, designadamente através da majoração de índices e parâmetros de edificabilidade, incluindo índices de utilização do solo, sempre que as operações urbanísticas integrem programas enquadrados no regime de Arrendamento Acessível ou em outros instrumentos de promoção de habitação a custos controlados. Esta diferenciação positiva permitiria reforçar a atratividade do investimento privado neste segmento habitacional, contribuindo simultaneamente para a diversificação da oferta e para a resposta às necessidades de diferentes segmentos da população, incluindo jovens, famílias em processo de autonomização e agregados de rendimentos intermédios. Do ponto de vista operativo, o Zonamento Especial poderá ser integrado no Plano Diretor Municipal, no âmbito de futura alteração ou revisão do instrumento de gestão territorial, através da elaboração de uma carta temática autónoma complementar à Carta de Ordenamento. Este mecanismo constituiria um instrumento de coordenação estratégica entre o modelo territorial municipal, a regulação urbanística e a política local de habitação, permitindo orientar e fasear as intervenções urbanas de forma coerente, eficiente e alinhada com os objetivos de coesão territorial, sustentabilidade urbana e valorização do solo urbano.			
Âmbito territorial - Deverá abranger a totalidade do perímetro da Cidade Estatística de Albergaria-a-Velha, incidindo prioritariamente sobre áreas urbanas consolidadas e com maior capacidade de acolhimento de nova oferta habitacional.			
Rede de atores envolvidos - Articulação entre o Município, entidades da administração central, promotores privados, cooperativas de habitação e demais agentes com intervenção no setor habitacional e urbanístico.			
Financiamento - A concretização das operações poderá beneficiar da mobilização articulada de instrumentos de financiamento nacionais e comunitários, complementados por mecanismos de incentivo urbanístico previstos no PDM.			
Monitorização - Como indicador de monitorização, propõe-se a quantificação do n.º de habitações a custos acessível produzidas para arrendamento ou venda.			
Articulação com outras ações - Deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal e demais programas municipais de regeneração urbana, mobilidade e desenvolvimento territorial.			

ações / instrumentos

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.10 -Criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, regulamentação do sistema perequativo e gestão da respetiva bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível ou a custos controlados

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)

Objetivos e justificação – Deverá ser prevista, no âmbito do Regulamento do Plano Diretor Municipal, a constituição do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), bem como a respetiva regulamentação, enquanto instrumento financeiro de suporte à concretização dos objetivos de desenvolvimento territorial sustentável. A este Fundo serão afetadas, designadamente, as compensações urbanísticas, os recursos fundiários e as receitas resultantes da redistribuição de mais-valias urbanísticas geradas pelas opções de planeamento e pela transformação do uso do solo. O FMSAU terá como finalidade primordial apoiar ações de reabilitação urbana, valorização ambiental e reforço da sustentabilidade dos ecossistemas locais, incluindo a promoção de serviços dos ecossistemas e outras intervenções de interesse público associadas à qualificação territorial. Sem prejuízo destas finalidades, poderão ainda ser consignadas ao Fundo outras receitas de natureza urbanística, destinadas ao financiamento da criação, beneficiação e manutenção de infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços públicos e áreas verdes, bem como à implementação de políticas municipais de habitação, designadamente no domínio da habitação acessível e a custos controlados. Com vista a assegurar a prossecução dos objetivos estratégicos definidos no Plano, o FMSAU integrará uma Bolsa Municipal de Terrenos, constituída por imóveis do património municipal, solos com aptidão urbanística e demais ativos fundiários suscetíveis de mobilização para fins de interesse público. Esta bolsa será igualmente alimentada pelas parcelas provenientes de cedências obrigatórias decorrentes da execução do PDM, bem como das operações de loteamento e demais operações urbanísticas sujeitas a mecanismos de cedência para o domínio municipal. Serão ainda integrados na Bolsa Municipal de Terrenos os prédios e parcelas adquiridos ou disponibilizados para efeitos de promoção de habitação acessível, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, recorrendo, para o efeito, a instrumentos de gestão fundiária e urbanística, designadamente mecanismos de perequação compensatória, incentivos urbanísticos, acordos de execução ou intervenção direta do FMSAU. Esta bolsa constituirá uma reserva estratégica de solo destinada a apoiar a implementação das políticas municipais de habitação e a execução de projetos de relevante interesse público municipal.

Âmbito territorial - Todo o território municipal.
Rede de atores envolvidos - Os promotores e proprietários que cedem ao Município solo e outros atores que entrem nas parcerias subsequentes.
Financiamento - A concretização desta ação, assentará no financiamento municipal e no Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), complementados por investimento privado e, sempre que possível, por recursos provenientes do Orçamento do Estado e de fundos comunitários.
Monitorização - A dinâmica desta Medida mede-se pela área dos terrenos municipais disponibilizada para ser mobilizada para fins habitacionais.
Articulação com outras ações - Esse programa deve articular-se a dinâmica de conclusão da revisão do PDM.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
A.01	Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição e construção de habitações	• Existente	• Operacional	• Alto	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de habitações reabilitadas e/ou adquiridas. • número de novas habitações construídas.
A.02	Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos e para Outros Beneficiários enquadrados na ELH	• Existente	• Operacional	• Alto	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de habitações reabilitadas por Beneficiários Diretos • número de habitações reabilitadas por Outros Beneficiários.
A.03	Promoção de habitações para arrendamento acessível [promoção municipal ou em parceria com entidades públicas ou privadas]	• Novo	• Operacional • Regulamentar • Fiscal • Financeiro	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de habitações promovidas para arrendamento acessível (promoção municipal ou em parceria)
A.04	Criação/reformulação de regulamentação municipal relativa à atribuição de habitações, integrando os programas para a renda apoiada, a renda condicionada e a renda acessível	• Adaptado	• Operacional • Regulamentar	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de agregados com habitação atribuída através deste instrumento.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
A.05	Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa	• Novo	- Operacional - Regulamentar - Financeiro - Fiscal	• Experimental	• Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa .
A.06	Apoio ao arrendamento habitacional ou às prestações crédito à habitação	• Existente	- Operacional - Regulamentar - Financeiro	• Alto	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- número de agregados familiares apoiados na renda - número de agregados familiares apoiados no empréstimo
A.07	Monitorização do alojamento local no Município	• Novo	- Operacional - Produção/difusão de conhecimento	• Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	• relatório executado
A.08	Avaliação estratégica das ARU e ORU existentes e identificação de outras zonas do concelho onde com necessidades de reabilitação e regeneração urbana	• Existente	- Operacional - Regulamentar - Fiscal	• Médio	• Médio/Longo prazos (2028/2036)	• número de habitações atualmente devolutas que venham a ser efetivamente integradas no mercado habitacional



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
A.09	Criar Incentivos urbanísticos para habitação dentro do perímetro urbano da Cidade de Albergaria-a-Velha e fixar parâmetros de cedência para habitação acessível ou custos controlados no regulamento do PDM	Adaptado	- Operacional - Regulamentar - Fiscal	Experimental	Médio/Longo prazos (2028/2036)	número de habitações a custos acessível produzidas para arrendamento ou venda
A.10	Criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, regulamentação do sistema perequativo e gestão da respetiva bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível ou a custos controlados	Adaptado	- Operacional - Regulamentar - Fiscal	Experimental	Médio/Longo prazos (2028/2036)	área dos terrenos municipais disponibilizada para ser mobilizada para fins habitacionais



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.01 - Promover o acesso à habitação para grupos vulneráveis e implementar medidas de apoio a migrantes e refugiados.

E.02 - Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações.

E.03 - Desenvolver programas direcionados para territórios com desafios estruturais específicos (zonas de baixa densidade ou degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.).

E.04 - Desenvolver medidas destinadas a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.01 - Promover o acesso à habitação para grupos em vulnerabilidade habitacional e implementar medidas de apoio a migrantes e refugiados

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental

Objetivos e justificação – Em Albergaria-a-Velha, o Diagnóstico Social 2025-2028 revela desafios crescentes no acesso à habitação e na integração de migrantes e refugiados. A vulnerabilidade habitacional atinge sobretudo famílias com baixos rendimentos, enquanto a população estrangeira cresceu de 2,1% para 3% entre 2011 e 2021, com necessidades acrescidas de integração. Para responder a estas realidades, deverá ser implementado um conjunto de medidas estruturadas. No domínio da habitação, destaca-se o Apoio ao Arrendamento Urbano para Fins Habitacionais, criado em 2014 para responder aos 170 pedidos de habitação social pendentes, e a criação de um Observatório de Habitação, em parceria com os atores locais. No âmbito da migração, o Gabinete de Atendimento ao Migrante (sucessor do CLAIM, desenvolvido em parceria com a associação PRAVE) continuará a garantir apoio especializado. Simultaneamente, deverão ser estabelecidos protocolos com entidades de formação para cursos de português e orientação cívica, respondendo às necessidades identificadas. Estas iniciativas visam assegurar respostas integradas que promovam o acesso à habitação e a inclusão social de grupos vulneráveis, garantindo uma comunidade mais coesa e inclusiva.

Âmbito territorial – Estas ações dirigem-se a todo o território municipal, mas deverão dar prioridade às zonas com maior concentração de população vulnerável.

Rede de atores envolvidos – Estas ações devem ser geridas de forma coordenada pelo Município de Albergaria-a-Velha, envolvendo toda a Rede Social, as juntas de freguesia e, ao nível nacional, (Alto Comissariado para as Migrações, APAV – Associação Portuguesa de Apoio à Vítima, ISS – Instituto de Segurança Social, etc.) .

Financiamento – O Município e os parceiros da Rede Social do concelho são responsáveis pelo financiamento das ações dirigidas às situações de precariedade e indignidade habitacional. Programas como o 1.º Direito e o PRR já preveem intervenções neste domínio, incentivando a compra, reabilitação ou construção de mais alojamentos. O Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração (FAMI), é mobilizável para obter apoio e recursos necessários para implementar políticas de habitação inclusivas.

Monitorização – É necessário acompanhar, de perto, os indicadores relacionados com a situação habitacional, uma vez que a monitorização das ações permitirá uma sistematização periódica e rigorosa da informação disponível sobre precariedade habitacional, com o consequente reforço e a diversificação das capacidades de resposta nestas situações e melhoria do acesso a soluções habitacionais.

Articulação com outras ações – Este instrumento deverá articular-se com outras iniciativas (existentes ou a desenvolver) nas áreas da precariedade habitacional e acolhimento e integração de migrantes, nomeadamente de âmbito nacional. A partilha de experiências e a criação de sinergias com outros municípios são fundamentais para potenciar os resultados.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.02 - Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental
Objetivos e justificação – O Diagnóstico Social de Albergaria-a-Velha 2025-2028 identifica carências significativas em matéria de acessibilidade física nas habitações, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência. Embora o município tenha desenvolvido intervenções em espaços públicos e na requalificação de 44 habitações sociais, a maioria dos alojamentos privados continua a apresentar barreiras físicas que limitam a autonomia dos seus residentes. Para responder a esta realidade, propõe-se a criação de programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade das habitações, em articulação com a Estratégia Local de Habitação. Estes programas deverão incluir apoios técnicos e financeiros para a adaptação de fogos, bem como ações de sensibilização junto de proprietários, construtores e da comunidade em geral. A implementação destas medidas, alinhadas com os objetivos do Plano de Recuperação e Resiliência, permitirá garantir que as habitações do concelho respondam efetivamente às necessidades de todos os cidadãos, promovendo a inclusão e a autonomia.			
Âmbito territorial – Estas ações dirigirem-se a todo o território municipal, que apresenta uma relativa heterogeneidade do ponto de vista das carências de acessibilidade.			
Rede de atores envolvidos – No âmbito local, a intervenção conta com os Serviços Municipais em parceria com as Juntas de Freguesia, enquanto, a nível Nacional, envolve o Instituto Nacional para a Reabilitação e os restantes organismos com competências no setor, tendo como destinatários finais todos os proprietários e arrendatários de habitações que necessitem de intervenção.			
Financiamento – Orçamento Municipal, Programas de apoios comunitários (PORTUGAL 2030) e do Estado Português.			
Monitorização – Espera-se que, em primeiro lugar, se registe a melhoria das condições de acessibilidade interna e externa das habitações, o que contribuirá para uma melhoria da qualidade de vida dos cidadãos com necessidades especiais.			
Articulação com outras ações – O Diagnóstico Social de Albergaria-a-Velha para o período 2025-2028 é um documento de referência para esta intervenção.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.03 - Desenvolver programas direcionados para territórios com desafios estruturais específicos (zonas de baixa densidade ou degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Albergaria-a-Velha enfrenta desafios estruturais em territórios como Ribeira de Fráguas e Angeja, com baixa densidade e índices de desenvolvimento elevados, para além de problemas relacionados com a degradação de parte do parque habitacional e a presença de comunidades vulneráveis. Para responder a estes desafios, propõe-se desenvolver programas direcionados que garantam respostas ágeis e ajustadas às necessidades específicas de cada território, abrangendo áreas como habitação (reabilitação de fogos, apoio ao arrendamento e gestão de habitação social), mobilidade e teleassistência para idosos, promoção do envelhecimento ativo, integração de migrantes, emprego e coesão social. Estes programas visam reduzir desigualdades territoriais, fixar população e promover um desenvolvimento inclusivo, sempre em articulação com a rede de atores sociais locais, como IPSS, entidades públicas e privadas. A intenção é continuar a aprofundar estes princípios e objetivos, assegurando que as intervenções sejam integradas e participada.			
Âmbito territorial – Estas intervenções dirigem-se particularmente aos territórios do concelho onde se identifiquem problemáticas específicas (áreas degradadas ou de baixa densidade, comunidades desfavorecidas, etc.).			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas sociais e habitacionais específicos identificados.			
Financiamento – Câmara Municipal e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas habitacionais específicos identificados. Em função do tipo de problema identificado, é ainda possível o apoio de programas comunitários (PORTUGAL 2030) e do Estado Português (PTRR através das linhas destinadas a recuperar residências, residências para idosos, equipamentos sociais, capacitação ds IPSS)..			
Monitorização – Esta medida visa requalificar territórios com desafios específicos como zonas degradadas, de baixa densidade e comunidades desfavorecidas, para os tornar mais coesos e inclusivos, reforçando o sentido de pertença, a integração social e combatendo a marginalização.			
Articulação com outras ações – Os resultados desta medida dependem da sua integração com os mecanismos de ordenamento territorial, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, as Operações de Reabilitação Urbana e os Programas de Habitação Acessível. A sinergia entre autarquias e a disseminação de boas práticas são determinantes para potenciar os resultados e implementar soluções mais eficazes.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

E.04 - Desenvolver medidas destinadas a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Albergaria-a-Velha é particularmente suscetível a situações de calamidade, nomeadamente incêndios florestais ou de cheias, agravados pelas alterações climáticas. A semelhança do resto do país, o concelho enfrenta riscos crescentes de fenómenos extremos, que podem afetar zonas urbanizadas e áreas florestais. Para garantir uma resposta rápida e eficaz, torna-se urgente desenvolver um conjunto de medidas integradas e ágeis, que inclua a coordenação centralizada de apoios de emergência, com mobilização imediata de meios como Proteção Civil, bombeiros e autarquias para acolhimento imediato, e o apoio financeiro direto para reparação, reconstrução e despesas de realojamento quando a habitação estiver inabitável. Propõe-se ainda a criação de um Fundo de Emergência Social para mobilizar recursos imediatos e medidas de realojamento temporário em articulação com IPSS e entidades locais, que inclua a disponibilização de fogos municipais e privados para situações de crise. Esta abordagem asseguraria uma resposta rápida, coordenada e eficaz, mitigando os impactos das emergências e protegendo as populações mais vulneráveis, em linha com as necessidades identificadas no Diagnóstico Social e com os princípios de prevenção e resiliência.			
Âmbito territorial – A medida deve abranger todo o concelho, em particular as zonas alto e muito alto risco de incendio e as zonas ameaçadas por cheias.			
Rede de atores envolvidos – Esta ação exige uma articulação estreita entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, unindo as respostas no domínio da habitação com as iniciativas de coesão social. O objetivo é preparar e mobilizar os diversos atores (instituições, técnicos e parceiros locais) para intervirem de forma coordenada no apoio a populações em situação de risco ou calamidade.			
Financiamento – O financiamento da bolsa habitacional deverá ser proveniente principalmente da Câmara Municipal, eventualmente com apoio de associações privadas e de Programas Comunitários (PORTUGAL 2030) e do Estado Português (PTRR).			
Monitorização – Estas medidas visam reduzir desigualdades territoriais, fixar população, melhorar a qualidade de vida, garantir resposta rápida em situações de calamidade, proteger comunidades vulneráveis e promover um desenvolvimento inclusivo e resiliente, em planos de emergência e sistemas de monitorização robustos, e em normas urbanísticas e práticas de gestão de solos e vegetação adaptadas a riscos climáticos.			
Articulação com outras ações – Este conjunto de medidas deve ser articulado com os instrumentos de Gestão do Território, nomeadamente com o Plano Diretor Municipal, com as Operações de Reabilitação Urbana e com os Programas de Habitação Acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
E.01	Promover o acesso à habitação para grupos vulneráveis e implementar medidas de apoio a migrantes e refugiados	• Existente	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Financeiro - Organização	• Alto	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número total de ações em habitações precária. - Número de pessoas apoiadas
E.02	Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações	• Existente	- Operacional - Financeiro	• Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	Número de apoios dados para melhorar a acessibilidade física aos alojamentos
E.03	Desenvolver programas direcionados para territórios com desafios estruturais específicos (zonas de baixa densidade ou degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)	• Existente	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Financeiro - Organização	• Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de programas implementados. - Número de fogos criados em territórios problemáticos
E.04	Desenvolver medidas destinadas a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade	• Existente	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Financeiro - Organização	• Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	Número de fogos de prevenção criados para casos de emergência



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

- S.01– Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação e da eficiência energética.
- S.02– Ampliar iniciativas que promovam Bairros de Energia Positiva (PED) e Comunidades de Energia Renovável (CER).
- S.03– Avaliar o parque habitacional em zonas de risco e propor medidas de mitigação.
- S.04– Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos.
- S.05– Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios.
- S.06– Reforçar o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.01 - Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação e da eficiência energética

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental
Objetivos e justificação – A renovação do parque habitacional em Albergaria-a-Velha visa elevar os padrões de habitabilidade, o desempenho energético e o conforto dos fogos, ao mesmo tempo que diminui o gasto e os encargos com energia. Paralelamente, procura fomentar o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos residentes. A implementação de tecnologias inovadoras nos métodos construtivos, como impressão 3D, pré-fabricação, construção modular, sistemas de automação e modelação da informação da construção (BIM), possibilita a melhoria do isolamento térmico, do conforto sonoro e das condições globais dos espaços. Além disso, estas soluções contribuem para a redução das emissões de gases de estufa e para minimizar a pegada de carbono no concelho. Ao aperfeiçoar a eficiência energética e ambiental das habitações, consegue-se igualmente diminuir a despesa energética das famílias, contribuindo assim para o combate à pobreza energética. Deste modo, os agregados familiares mais vulneráveis participam ativamente neste processo de transição energética e climática, assegurando que ninguém é deixado para trás.			
Âmbito territorial – Este instrumento deve ser aplicado a todo o concelho, com particular atenção às zonas social e economicamente mais vulneráveis, assim como às áreas onde o edificado apresenta maior degradação. Sugere-se a adoção de medidas de discriminação positiva direcionadas para as famílias mais carenciadas.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, Juntas de Freguesia, organismos com competências e responsabilidades no setor. O município deve ser o dinamizador do incentivo à inovação e otimização tecnológica, promovendo a participação dos vários atores públicos e privados.			
Financiamento – Através do orçamento municipal e, também, no quadro dos financiamentos europeus destinados a habitação e valorização urbana (Portugal 2030, Fundo Ambiental) e nacionais (PTRR – Pilar “proteger”- medidas no âmbito da energia). Deverá também ser potenciada a participação de proprietários, promotores imobiliários e construtores.			
Monitorização – Atualmente, no concelho de Albergaria-a-Velha, contam-se 1.446 edifícios que necessitam de reparações moderadas ou profundas, o que representa 14,2% do parque imobiliário local. Além disso, 2.059 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (21,3% do total) não dispõem de qualquer sistema de aquecimento, enquanto apenas 1.296 contam com ar condicionado (13,4%). O apoio à reabilitação do parque edificado permite melhorar estes e outros indicadores.			
Articulação com outras ações – A medida deve alinhar-se com os objetivos de sustentabilidade e eficiência energética, integrando iniciativas de reabilitação urbana e otimização energética, e fomentando a colaboração entre municípios.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.02 – Ampliar iniciativas que promovam Bairros de Energia Positiva (PED) e Comunidades de Energia Renovável (CER)

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo ☒ Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – O desafio consiste em elevar os padrões de construção por meio de intervenções que aperfeiçoem o parque habitacional e aumentem a eficiência energética, com destaque para espaços exteriores, sistemas e equipamentos de maior consumo. Simultaneamente, é crucial incentivar o surgimento de modelos de negócio inovadores que facilitem a transição para energias renováveis. Importa realçar que a diminuição do consumo energético no setor está diretamente ligada a práticas de construção, reabilitação e gestão sustentável. Assim, existe um potencial significativo para reduzir consumos, gerando benefícios económicos e ambientais para comunidades e agregados familiares.			
Âmbito territorial – Devendo ter abrangência municipal, este mecanismo pode incluir medidas de discriminação positiva para apoiar famílias e áreas mais carenciadas. A fase piloto deverá incluir a implementação de soluções inovadoras, como as Comunidades de Energia Renovável, em bairros de habitação social. O objetivo é testar a eficácia e a sustentabilidade da iniciativa, criando as condições para uma possível extensão a outras zonas do concelho após avaliação dos resultados.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor. Será importante dinamizar os atores locais para promoção de boas práticas, nomeadamente para a criação de Comunidades de Energia Renovável (CER) ou de Bairros de Energia Positiva.			
Financiamento – Orçamento Municipal, apoios estatais (ex.: Programa "Ambiente, Alterações Climáticas e Economia de Baixo Carbono" e PTRR – Pilar 4 "Proteger" – medidas no âmbito da energia), programas comunitários (PRR, Portugal 2030) e parcerias com proprietários, mecenas, promotores e construtores. Incentivos adicionais poderão ser criados através do orçamento da câmara e de iniciativas de desenvolvimento tecnológico.			
Monitorização – Pretende-se, com este mecanismo, elevar a qualidade e eficiência energética das habitações, beneficiando famílias carenciadas, e monitorizar agregados em situação de pobreza energética e vulnerabilidade social, de modo a direcionar as intervenções.			
Articulação com outras ações – Os programas de boas práticas a desenvolver devem alinhar-se com as diretrizes nacionais e europeias. No caso das CER, é essencial seguir as orientações estabelecidas no Decreto-Lei n.º 15/2022, de 14 de janeiro, que define o regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável e às comunidades de energia. Neste contexto, a partilha de experiências e a criação de sinergias com outros municípios constituem oportunidades valiosas para otimizar resultados.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.03– Avaliar o parque habitacional em zonas de risco e propor medidas de mitigação

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Num concelho vulnerável a catástrofes naturais, propõe-se uma avaliação sistemática do parque habitacional em zonas de risco, em linha com o preconizado no PMAC (Plano Municipal de Ação Climática) do concelho (de 2024). As ações concretas incluem a elaboração de um inventário detalhado nestas zonas (classificação por localização, estado de conservação e indicadores de vulnerabilidade social e ambiental), com recurso a Sistema de Informação Geográfica (sobreposição de cartas de risco, cadastro e dados socioeconómicos). Em termos preventivos, são propostos planos de emergência para eventos extremos que incluem sistemas de alerta e evacuação e medidas no âmbito da gestão de solos e vegetação (ex.: faixas de gestão de combustível) e distribuição de kits de emergência. Um sistema de monitorização ambiental (sensores de qualidade do ar, bases de dados de populações vulneráveis...) deverá ser colocado em prática. As normas urbanísticas e de construção deverão ser ajustadas a estas necessidades. Incluem-se ainda medidas de sensibilização e educação centradas em campanhas de consciencialização sobre riscos em escolas e associações (em parceria com as IPSS), distribuição de manuais de autoproteção e formação prática em primeiros socorros.			
Âmbito territorial – Todo o concelho, com maior incidência nas áreas mais vulneráveis aos diversos tipos de riscos, designadamente de incêndios e cheias.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal e Juntas de Freguesia, juntamente com os organismos com responsabilidades no setor (Proteção Civil, Saúde Pública e Serviços Sociais), os bombeiros voluntários, escolas e as IPSS com intervenção nas áreas social e ambiental.			
Financiamento – Orçamento Municipal, apoios estatais (ex.: Fundo Ambiental, Fundo de Proteção Civil e PTRR – pilares “Proteger” e “Responder”), programas comunitários (Portugal 2030, LIFE) e parcerias público-privadas.			
Monitorização – Pretende-se, com esta medida, que Albergaria-a-Velha disponha de um parque habitacional mais resiliente, seguro e adaptado a eventos climáticos extremos, planos de emergência e sistemas de monitorização robustos, e em normas urbanísticas e práticas de gestão de solos e vegetação adaptadas aos riscos climáticos.			
Articulação com outras ações – A medida deverá articular-se com outras iniciativas (existentes ou a desenvolver) nas áreas da proteção civil, ambiente, urbanismo e ordenamento do território, nomeadamente de âmbito municipal, regional e nacional. A partilha de experiências com outros município, nacionais e de outros países, é fundamental para a otimização dos resultados.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.04 – Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental  Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – conceito de habitar deve ultrapassar os limites físicos da habitação, abraçando uma visão urbana integrada. Os bairros residenciais devem oferecer uma experiência completa, pelo que é indispensável intensificar a requalificação em três eixos: funcional (otimização de espaços), físico (modernização de infraestruturas) e ambiental (sustentabilidade).Esta abordagem melhora o quotidiano, integrando lazer, desporto e convívio social. Parques infantis, campos desportivos e praças de convívio exemplificam esta visão. O espaço público deve ser central, com acessibilidade universal e áreas multifuncionais para cultura e economia local. Infraestruturas comunitárias e serviços de proximidade qualificam os espaços e democratizam o acesso. Ao humanizar o território, fortalecem-se a identidade local e o tecido social.			
Âmbito territorial – Este instrumento deve aplicar-se a todo o concelho, com especial atenção para as zonas envolventes dos bairros urbanos já consolidados e para os demais aglomerados populacionais, em particular nas freguesias menos urbanizadas. Além disso, poderão ser implementadas medidas de ação afirmativa para apoiar as famílias e os territórios em situação de maior vulnerabilidade e com condições de habitabilidade mais deficientes.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Associações, Organismos com competências e responsabilidades no setor.			
Financiamento – O financiamento deste instrumento deve ser garantido pelo orçamento municipal e pelos fundos comunitários para habitação e regeneração urbana, como o Plano de Recuperação e Resiliência e o Portugal 2030, devendo também estimular o investimento privado. O PTRR, sobretudo através do pilar “Proteger”, pode contribuir para financiar certas infraestruturas. É essencial aumentar os fundos destinados à reabilitação dos bairros residenciais, removendo obstáculos urbanísticos, melhorando o espaço público e criando infraestruturas que dinamizem novos polos de atratividade.			
Monitorização – Pretende-se qualificar os habitats locais, com especial atenção à acessibilidade das habitações. Pretende-se, desta forma, promover um maior sentido de responsabilidade e orgulho pelo local onde se reside, bem como reforçar os laços entre os moradores. Atualmente, em Albergaria-a-Velha, existem 1.036 agregados familiares a viver em habitações sobrelotadas (11% do total) e 4.961 habitações permanentes sem acesso adaptado para cadeiras de rodas (51%). Através do apoio à reabilitação do parque habitacional, visa-se melhorar estes e outros indicadores.			
Articulação com outras ações – É fundamental articular este instrumento com outras iniciativas, já existentes ou a desenvolver, especialmente nos domínios da reabilitação e da eficiência energética. O intercâmbio de experiências e a cooperação com outros municípios constituem oportunidades essenciais para otimizar os resultados. Estas ações devem constituir um eixo central nas intervenções de reabilitação de núcleos habitacionais e nos processos de construção de novos empreendimentos, quer públicos quer privados.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.05 – Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Pretende-se elevar substancialmente a qualidade habitacional em Albergaria-a-Velha, com especial enfoque na melhoria do isolamento térmico, na redução do consumo energético e na proteção dos ecossistemas locais. Estas ações não só diminuirão o impacto ambiental, como também promoverão o bem-estar social e a estabilidade económica das famílias. Neste âmbito, a implementação de certificações de sustentabilidade revela-se fundamental, pois envolve todos os intervenientes, desde projetistas a construtores, e eleva os padrões de qualidade em todas as fases do processo. Além disso, estas certificações dinamizam a economia regional, ao mesmo tempo que promovem uma integração harmoniosa das construções na paisagem e otimizam o uso de recursos, resultando em espaços mais sustentáveis e qualificados.			
Âmbito territorial – Este instrumento deve aplicar-se a todo o concelho, podendo os imóveis municipais funcionar como projetos-piloto dos benefícios da certificação de sustentabilidade, para depois estender, por efeito demonstrativo, ao maior número de edifícios possível.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, promotores imobiliários e proprietários e organismos com competências e responsabilidades específicas na certificação da sustentabilidade dos edifícios.			
Financiamento – Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, promotores imobiliários e proprietários. O orçamento municipal poderá contribuir para o desenvolvimento de medidas de incentivo fiscal e, eventualmente, de apoio financeiro à certificação dos edifícios, implicando ações de comunicação e informação dirigida ao público-alvo.			
Monitorização - A certificação de sustentabilidade do edificado visa fomentar uma construção e reabilitação de qualidade, eficiente e com elevado desempenho ambiental, social e económico. Neste contexto, é fundamental monitorizar a evolução do número de habitações com certificação ambiental, de forma a avaliar o impacto e a eficácia das medidas adotadas.			
Articulação com outras ações – O objetivo da certificação de sustentabilidade dos edifícios consiste em impulsionar intervenções de qualidade, eficientes e com desempenho elevado em todas as dimensões, designadamente ambiental, social e económica. Assim, torna-se crucial acompanhar o aumento de habitações certificadas, para uma melhor compreensão dos resultados e da eficácia das estratégias implementadas.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

S.06 - Reforçar o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Em Albergaria-a-Velha, o acompanhamento contínuo das condições dos imóveis tem por objetivo identificar e resolver as necessidades de manutenção, alertando os donos para a realização das obras necessárias. Em casos de urgência, a Câmara Municipal poderá intervir diretamente para assegurar a segurança e a qualidade das habitações. Esta metodologia contribui para a melhoria do parque habitacional, ao mesmo tempo que aumenta o bem-estar das famílias e melhora a imagem do município, minimizando riscos ambientais e de segurança. Adicionalmente, a recuperação dos prédios pode ampliar a oferta habitacional, respondendo às carências da população e impulsionando o setor imobiliário.			
Âmbito territorial – Este instrumento deverá abranger todo o concelho.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.			
Financiamento – Orçamento Municipal.			
Monitorização – A medida visa impulsionar a qualidade do parque habitacional do concelho, evitando situações de risco para a população. Uma vez concluída a reabilitação, será possível aumentar a oferta de habitação para venda ou arrendamento no concelho de Albergaria-a-Velha, através da colocação no mercado de uma parte dos imóveis.			
Articulação com outras ações – É fundamental alinhar esta ferramenta com outras ações em vigor ou em fase de planeamento, nomeadamente no âmbito do ordenamento do território, da construção e reabilitação urbana. Desta forma, será possível atuar de modo mais coordenado e eficiente, em particular se forem incorporados os resultados do intercâmbio de conhecimento e experiências entre autarquias. Com efeito, a adoção de boas práticas incentiva abordagens inovadoras que trazem vantagens e aumentam a capacidade de resposta aos problemas partilhados pelas autarquias participantes.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
S.01	Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação e da eficiência energética	Existente	Operacional	Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem qualquer tipo de aquecimento
S.02	Ampliar iniciativas que promovam Bairros de Energia Positiva (PED) e Comunidades de Energia Renovável (CER)	Existente	- Operacional - De produção, difusão e conhecimento	Experimental	Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de programas de boas práticas criados - Número de Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER
S.03	Avaliar o parque habitacional em zonas de risco e propor medidas de mitigação	Novo	- Operacional - Regulamentar - De produção, difusão e conhecimento - De organização	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	Número de ações previstas realizadas (inventário, plano de emergência, medidas regulamentares, sistema de monitorização, campanhas de sensibilização, ações de formação)
S.04	Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos	Existente	Operacional	Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de novas intervenções de qualificação e integração nos bairros e em outros núcleos habitacionais - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
S.05	Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios	• Novo	• De produção, difusão e conhecimento • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de edifícios com certificação de sustentabilidade (promoção municipal ou privada)
S.06	Reforçar o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios	• Existente	• Operacional • De produção, difusão e conhecimento • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de vistorias realizadas



ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.01 - Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação

P.02 - Criar o Conselho Municipal de Habitação

P.03 - Fomentar uma articulação estratégica à escala da Região de Aveiro

P.04 – Participar e promover iniciativas e ações inovadoras, nacionais e comunitárias, no domínio das políticas de habitação

P.05 - Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal



ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.01 - Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação			
Tipologia:  Novo  Existente  Adaptado	Natureza:  Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	Grau de maturidade:  Alto  Médio  Experimental	Âmbito temporal:  Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - De acordo com o modelo de governação proposto, prevê-se a criação de uma estrutura de Gestão Técnica e Operacional responsável pela implementação, acompanhamento e monitorização das ações da Carta Municipal de Habitação, assegurando o apoio à tomada de decisão. Esta estrutura poderá assumir a forma de um Grupo de Trabalho Interno, integrando técnicos municipais com competências relevantes para a recolha, tratamento e análise de informação. Compete-lhe ainda promover mecanismos de acompanhamento e avaliação da execução da estratégia, através da realização de reuniões periódicas e da elaboração de relatórios de monitorização que permitam aferir o progresso das ações e apoiar a sua eventual reformulação.			
Âmbito territorial - todo o concelho			
Rede de atores envolvidos - O Grupo de Trabalho responsável pela Gestão Técnica e Operacional da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha deverá integrar representantes dos serviços municipais com competências nas áreas da habitação, ação social, planeamento, urbanismo e gestão financeira, podendo recorrer a apoio técnico externo sempre que necessário. Complementarmente, deverá existir um nível de Gestão Política e Estratégica, responsável pela coordenação global da estratégia e pela articulação das medidas da Carta Municipal de Habitação com outras políticas de desenvolvimento territorial e social. Neste âmbito, assume particular importância a articulação com o IHRU e com as entidades financiadoras dos programas de habitação e reabilitação urbana.			
Financiamento - A implementação desta estrutura será assegurada através de financiamento municipal, com a afetação de recursos humanos do quadro do Município com competências relevantes na área da habitação, bem como, quando necessário, a contratação de apoio técnico especializado externo.			
Monitorização - O sistema de acompanhamento e monitorização deverá assentar em indicadores mensuráveis que permitam avaliar a execução e os resultados das ações, apoiando a sua eventual reformulação. Compete à estrutura de Gestão Técnica e Operacional assegurar a recolha e análise da informação relevante, bem como a elaboração de relatórios periódicos de progresso que sustentem a tomada de decisão pelos órgãos municipais.			
Articulação com outras ações - Pelo seu carácter transversal, esta ação tem necessariamente de se relacionar com todos os domínios estratégicos e com todas as ações e instrumentos previstos.			

ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



P.02 - Criar o Conselho Municipal de Habitação

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - O Modelo de Governação prevê a criação de um Conselho Municipal de Habitação, de natureza consultiva, reunindo entidades e agentes dos setores público, privado, cooperativo e social com intervenção ou interesse na área da habitação. Este órgão terá como funções promover a articulação institucional, reforçar a capacitação dos intervenientes e apoiar a utilização dos instrumentos e políticas habitacionais disponíveis, contribuindo para uma atuação mais coordenada, eficaz e participada.			
Âmbito territorial - todo o concelho			
Rede de atores envolvidos - O Conselho Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha poderá integrar representantes dos órgãos municipais, dos serviços com intervenção na área da habitação, bem como entidades dos setores público, privado, cooperativo e social relevantes para o desenvolvimento habitacional do concelho. Poderão ainda participar, na qualidade de observadores ou convidados, representantes de organismos públicos, juntas de freguesia, instituições locais e personalidades de reconhecido mérito na área da habitação, sempre que o seu contributo seja considerado relevante			
Financiamento - A implementação desta medida será assegurada através de financiamento municipal, podendo a capacitação dos intervenientes ser desenvolvida em articulação com programas e entidades de âmbito regional ou nacional.			
Monitorização - Este novo organismo deverá investir na relação e interação, ao nível municipal, com os programas e instrumentos ligados, por exemplo, ao desenvolvimento social, ao urbanismo, reabilitação do edificado e reabilitação urbana, eficiência energética. A monitorização deverá ser realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.			
Articulação com outras ações - Pela sua natureza transversal, esta ação contribui para os objetivos de acessibilidade, equidade e sustentabilidade, promovendo a articulação, coordenação e capacitação dos agentes locais na área da habitação, com especial relevância na resposta a situações de vulnerabilidade e emergência habitacional.			



ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.03 - Fomentar uma articulação estratégica à escala da Região de Aveiro

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Promover a articulação da política municipal de habitação com as estratégias e instrumentos de planeamento de âmbito regional e sub-regional, assegurando uma abordagem integrada e supramunicipal alinhada com as prioridades da Região de Aveiro. Esta articulação deverá favorecer a coordenação com outros setores estratégicos, nomeadamente a mobilidade, reforçando a coerência e eficácia das políticas territoriais.			
Âmbito territorial – Região de Aveiro			
Rede de atores envolvidos – Concelhos da Região de Aveiro			
Financiamento - N/A			
Monitorização -. Esta ação visa reforçar a cooperação intermunicipal na área da habitação, através da criação de mecanismos de monitorização, partilha de informação e troca de boas práticas entre municípios e outras entidades relevantes. Pretende-se promover a articulação entre diagnósticos e estratégias habitacionais, fomentar a coordenação com setores complementares e criar espaços regulares de concertação, contribuindo para uma atuação mais integrada e coerente à escala sub-regional. A monitorização das ações será assegurada periodicamente pela estrutura responsável definida no modelo de governação.			
Articulação com outras ações - Estratégia e Prioridades de Ação da Região de Aveiro para 2030 e 2040			



ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.04 - Participar e promover iniciativas e ações inovadoras, nacionais e comunitárias, no domínio das políticas de habitação

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento	 Financeiro  Fiscal  de Organização	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Esta ação visa reforçar a capacidade de intervenção do Município na área da habitação através da captação de financiamento, da cooperação com entidades nacionais e europeias e da participação em iniciativas inovadoras. A sua implementação permitirá mobilizar recursos, adquirir conhecimento e adotar boas práticas que contribuam para o desenvolvimento de soluções habitacionais mais eficazes, sustentáveis e inclusivas.			
Âmbito territorial - todo o concelho			
Rede de atores envolvidos - Pretende-se reforçar a articulação do Município com a rede de entidades públicas, privadas, cooperativas e comunitárias que intervêm no setor da habitação, promovendo a cooperação, a partilha de conhecimento e o desenvolvimento de iniciativas conjuntas. A sua implementação permitirá ampliar as oportunidades de financiamento, inovação e capacitação, contribuindo para uma resposta habitacional mais integrada, eficaz e alinhada com as políticas nacionais e europeias.			
Financiamento - Recursos próprios do Município, complementados, quando aplicável, por programas de apoio à cooperação, capacitação e inovação de âmbito regional, nacional ou europeu			
Monitorização - Elaboração de relatório anual sobre as parcerias estabelecidas, iniciativas desenvolvidas e resultados obtidos no âmbito da cooperação e participação em redes e projetos relacionados com a habitação.			
Articulação com outras ações - Esta ação articula-se com as medidas de promoção da acessibilidade habitacional, em particular as dirigidas a grupos vulneráveis, incluindo os apoios sociais e ao arrendamento, bem como os programas nacionais e europeus de habitação.			



ações / instrumentos

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.05 - Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal

Tipologia:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo  Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Esta ação visa promover o envolvimento ativo dos cidadãos, das comunidades e das entidades locais na definição, implementação e avaliação das políticas municipais de habitação. A sua concretização permitirá reforçar a adequação das respostas às necessidades da população, aumentar a transparência dos processos de decisão e fomentar uma maior corresponsabilização dos diferentes intervenientes.			
Âmbito territorial – Todo o Concelho			
Rede de atores envolvidos - A Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha assenta num modelo participativo que promove o envolvimento de entidades públicas, privadas, do setor social e da população em geral. Para além dos agentes envolvidos na sua elaboração, a implementação da estratégia deverá contar com a participação de juntas de freguesia, cooperativas, associações de moradores, entidades da rede social, associações de proprietários e inquilinos, entre outros. Este envolvimento contribuirá para uma melhor compreensão das necessidades locais e para uma implementação mais eficaz e ajustada das políticas de habitação.			
Financiamento - Recursos humanos e técnicos do Município, complementados, quando aplicável, por programas de apoio à participação e capacitação.			
Monitorização - Elaboração de relatório anual que identifique as iniciativas participativas realizadas, o número e perfil dos participantes, as entidades envolvidas e os principais contributos incorporados nas políticas e ações municipais de habitação.			
Articulação com outras ações - Pela sua natureza transversal, esta ação articula-se com todas as medidas da Carta Municipal de Habitação, contribuindo para melhorar a sua implementação, monitorização e avaliação, bem como para reforçar a adequação das respostas nos domínios da acessibilidade, inclusão social, reabilitação urbana, sustentabilidade e governação.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico –						
P.01	Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação	• Novo	• Operacional • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de reuniões realizadas (internas e externas) - Número de ações de formação e capacitação - Número de relatórios e estudos realizados ou apoiados
P.02	Criar o Conselho Municipal de Habitação	• Novo	• De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de sessões realizadas - Número e variedade dos agentes locais envolvidos
P.03	Fomentar uma articulação estratégica à escala da Região de Aveiro	• Novo	• De organização • De produção, difusão e conhecimento	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	Número de reuniões realizadas
P.04	Participar e promover iniciativas e ações inovadoras, nacionais e comunitárias, no domínio das políticas de habitação	• Adaptado	• De organização	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	Número de iniciativas e ações participadas e/ou realizadas
P.05	Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal	• Novo	• Operacional • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de sessões públicas realizadas - Número de ações de informação ou sensibilização realizadas

6

cartas de síntese



cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

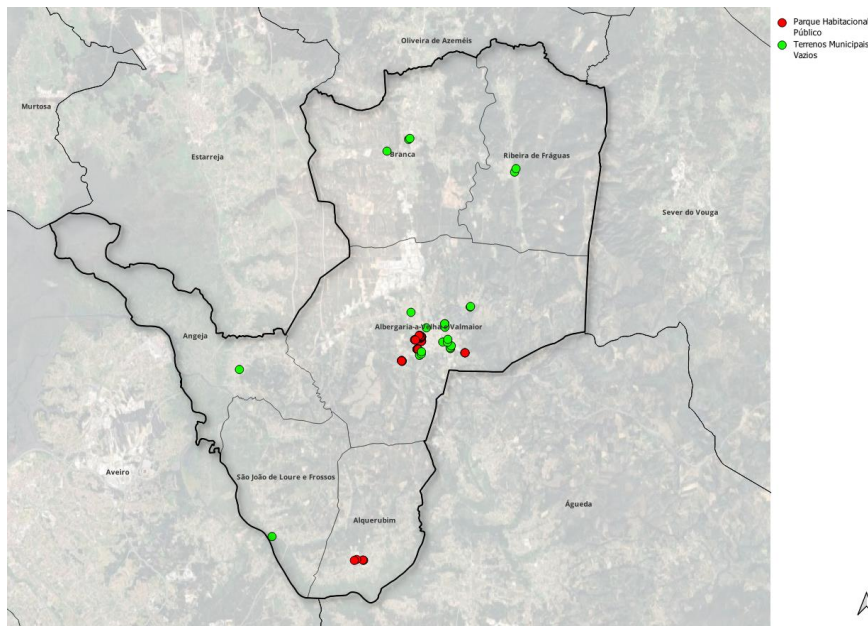
- Habitação social existente – Município
- Construção e reabilitação de habitações municipais – programada
- Reabilitação de habitações de Beneficiários Diretos e Outros Beneficiários – programada
- Uso habitacional em Áreas de Reabilitação Urbana
- Potencial de ocupação de edifícios de habitação existentes
- Potencial de ocupação de edifícios de habitação existentes em ARU
- Vazios Urbanos em Solo Habitacional
- Qualificação do Solo dos Vazios Urbanos em Solo Habitacional
- Zonas de risco e o solo habitacional
- Proposta de modelo territorial da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Património municipal

Parque habitacional público (existente antes das intervenções do Programa 1.º Direito) e terrenos municipais vazios



Fonte: CMALB

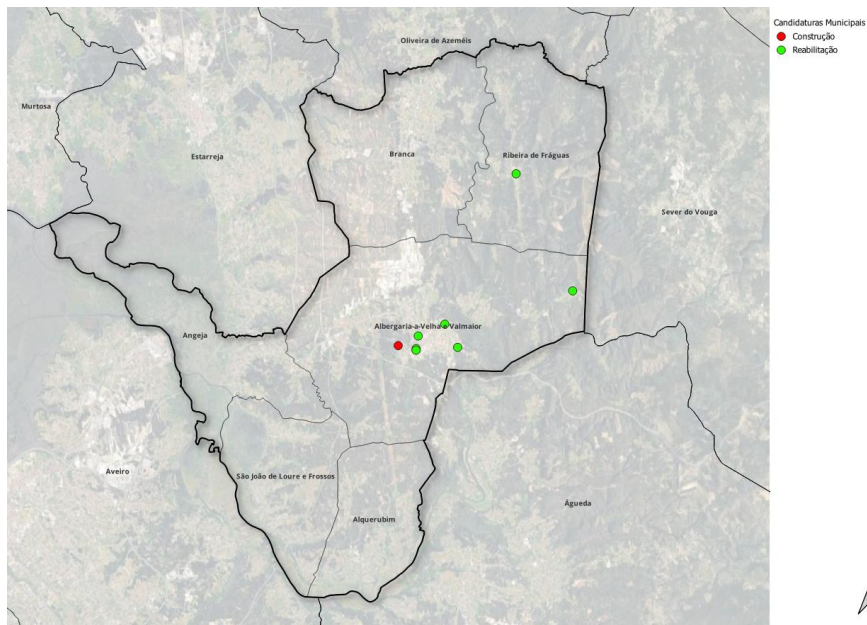


HABITAÇÃO MUNICIPAL		
Conjunto habitacional	Fogos	Localização
Bairro das Lameirinhas	31	Albergaria-a-Velha e Valmaior
Bairro do Jogo	2	
Bairro dos Açores	4	
Bairro de Napoleão - Assilho	10	
Bairro de Napoleão - Alto de Assilho	10	
Rua Eugénio Ribeiro	6	
Quinta d'Alque	6	Alquerubim
TOTAL	69	---

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Construção e reabilitação de habitações municipais no âmbito do Programa 1.º Direito



Fonte: CMALB

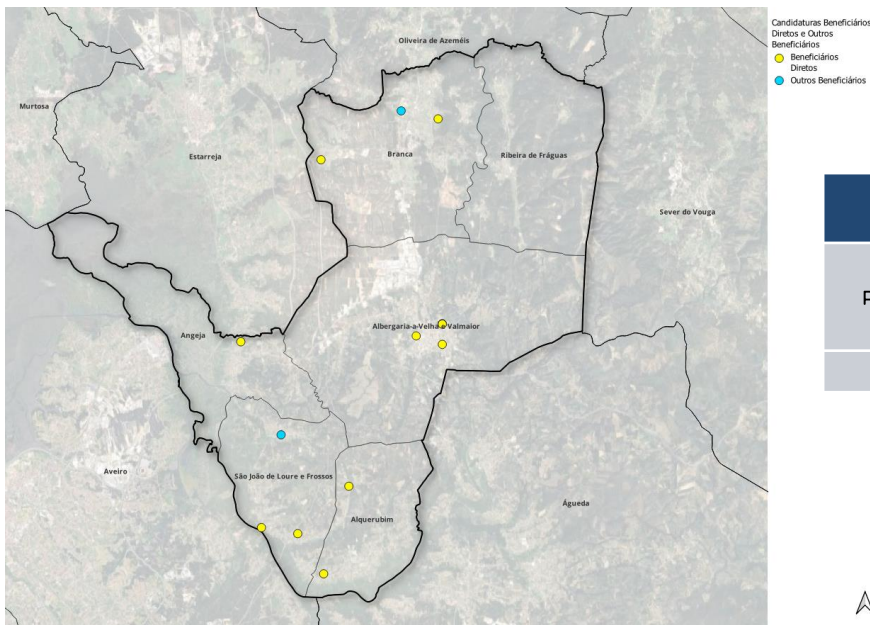
Modalidade	Nº fogos
REABILITAÇÃO	69
CONSTRUÇÃO	19
TOTAL	88

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Reabilitação de habitações de Beneficiários Diretos e Outros Beneficiários – programada

Candidaturas Programa 1.º Direito



Fonte: CMALB

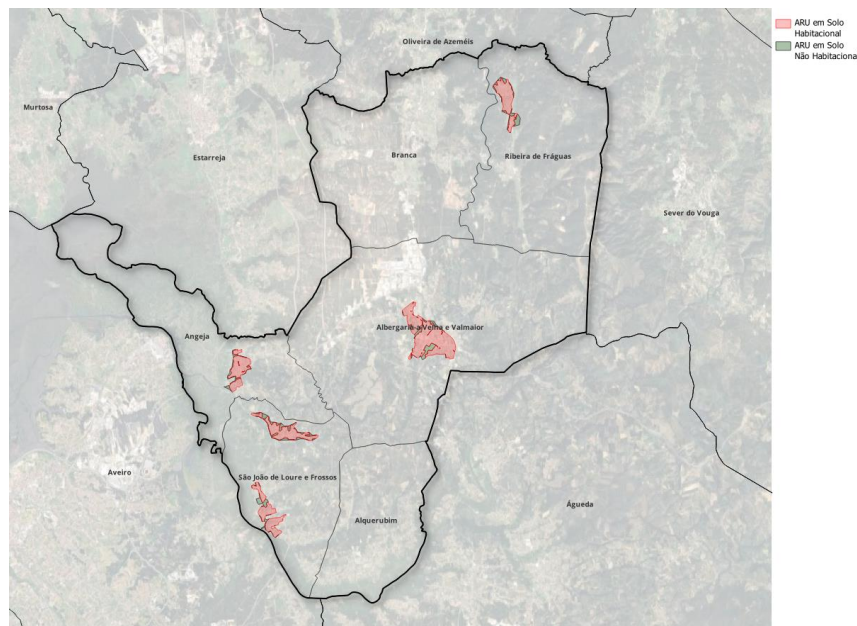
Modalidade	Beneficiário	Nº fogos
REABILITAÇÃO	Setor Social / Cooperativo	4
	Beneficiários Diretos	12
TOTAL		16



cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Uso habitacional em Áreas de Reabilitação Urbana



Fonte: CMALB



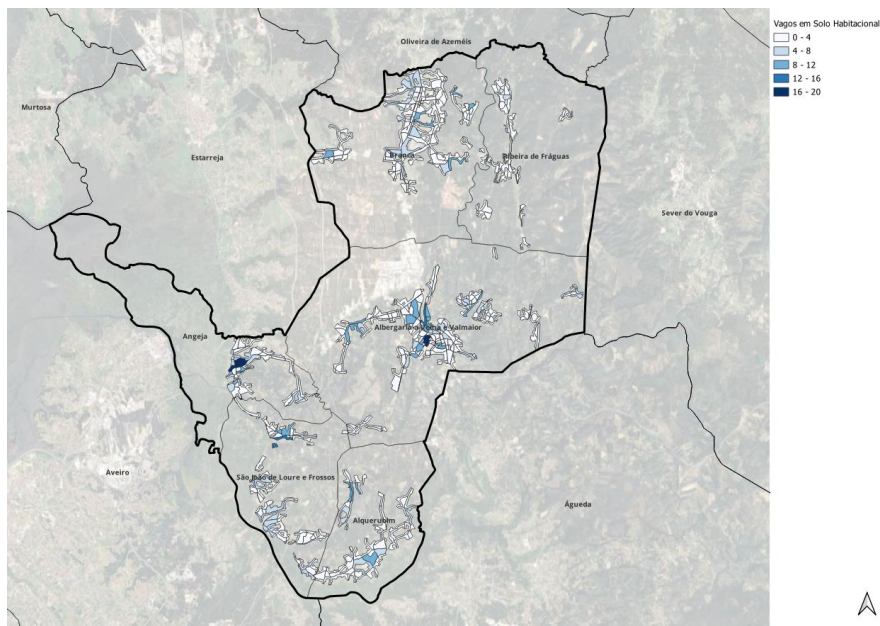
Nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), foram excluídas as áreas onde o PDM não permite a edificação para uso habitacional (assinaladas a verde).

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Potencial de ocupação de edifícios de habitação existentes

Habitações vagas



Fonte: CMALB



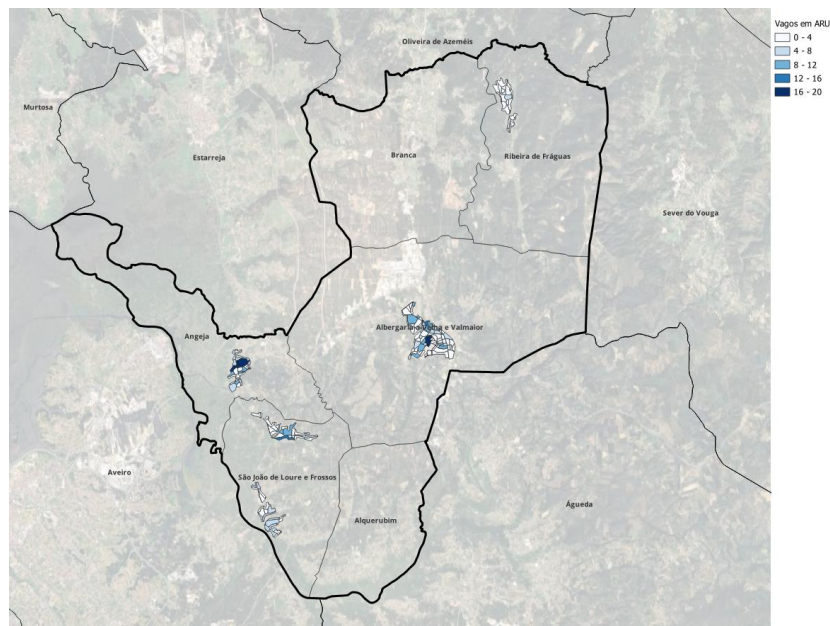


cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Potencial de ocupação de edifícios de habitação existentes em ARU

Habitações vagas



Fonte: CMALB





cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Potencial de ocupação de alojamentos vagos em espaço habitacional e nas ARU

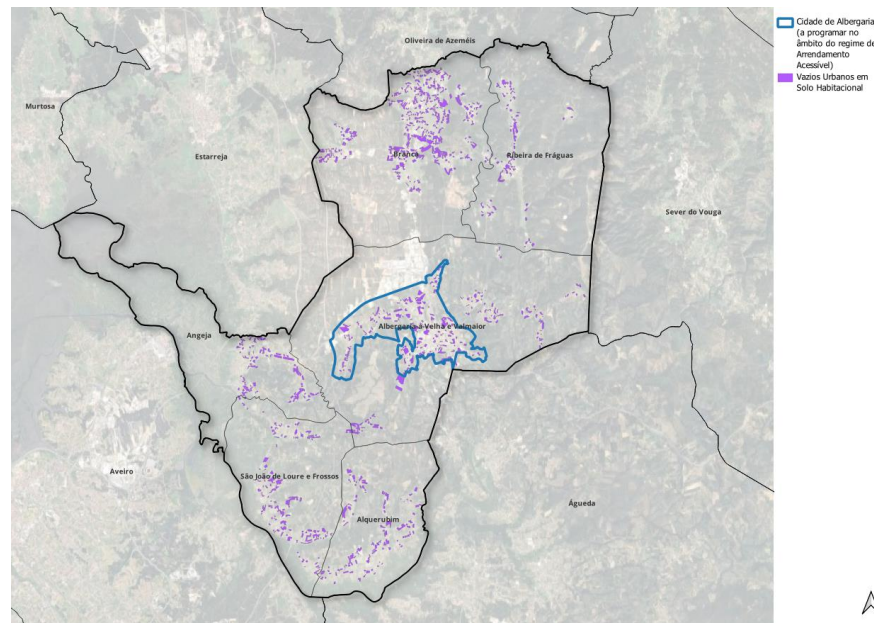
Do cruzamento da informação relativa ao perímetro das áreas urbanas do concelho e das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com os dados dos alojamentos vagos dos Censos 2021, resultou a identificação de 1.438 alojamentos vagos no concelho. Deste total, 614 encontram-se em espaço habitacional consolidado abrangido por ARU (42,7%).

Potencial de ocupação de alojamentos vagos					
em todo o espaço urbano com aptidão habitacional		apenas em ARU		Relação (2)/(1) (%)	
Freguesias	N.º de Alojamentos Vagos (1)	designação	N.º de Alojamentos Vagos (2)		
Alquerubim	139	---	---		---
Angeja	177	ARU de Angeja	134		75,6
Branca	274	---	---		---
Ribeira de Fráguas	62	ARU de Telhadela	33		53,2
Albergaria-a-Velha e Valmaior	578	ARU de Albergaria-a-Velha e Valmaior	294		50,9
São João de Loure e Frossos	208	ARU de São João de Loure	85	153	73,6
		ARU de Frossos	68		
TOTAL	1.438	---	614		42,7

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Vazios Urbanos em Solo Habitacional



Fonte: CMALB

Para estimar o potencial habitacional existente, consideraram-se os vazios urbanos (terrenos vazios, expectantes, em que é possível edificar) com aptidão para uso habitacional.

Nesta carta, foi também colocado o perímetro da Cidade Estatística de Albergaria-a-Velha, por se considerar possuir a delimitação adequada também à criação de uma UOPG que permita estabelecer critérios de ocupação do solo específicos para a promoção do Arrendamento Acessível.

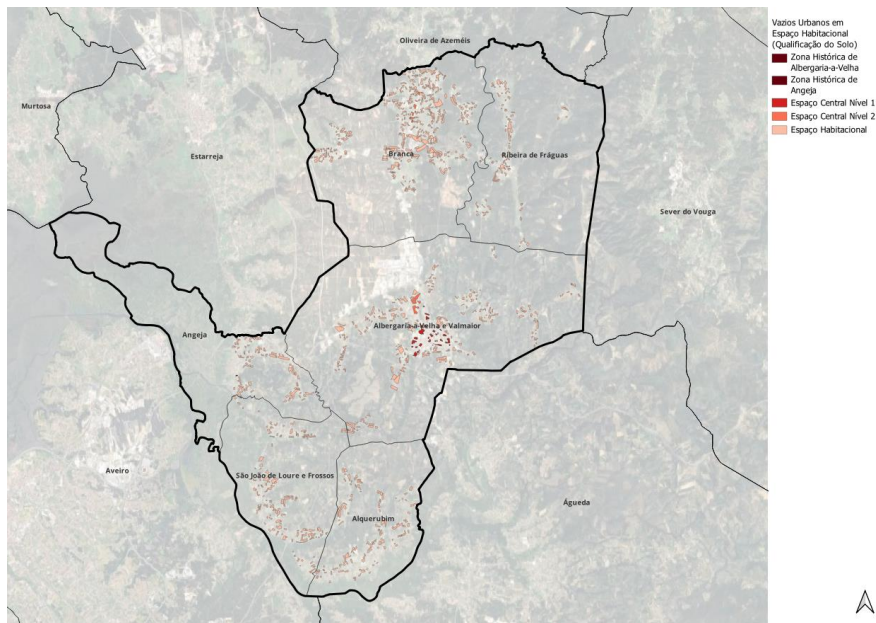


cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Qualificação do Solo dos Vazios Urbanos em Solo Habitacional

Neste segunda carta foram conjugados os vazios urbanos com a respetiva capacidade construtiva permitida pelo PDM em vigor.



Fonte: CMALB





cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Potencial de construção de novos alojamentos em vazios urbanos

Categoria	Sub-categoria	Índice Máximo de Utilização do Solo	Área (ha)	Regime de edificabilidade	Fator aplicar (alinhamentos, cêrcea, recuo, afastamentos, profundidade, topografia e edificação para outros usos)	Área resultante (ha)	Variáveis de edificação (densidade habitacional c)	Estimativa de unidades habitacionais
Espaço Central	Zonas históricas de Albergaria-a-Velha e Angeja	2,0	0,27	Conservação do edificado existente; colmatção e compactação da malha urbana; características morfológicas e tipológicas dominantes; nível morfológico e volumétrico na lógica do conjunto urbano onde se inserem.	0,7	0,38	10 alojamentos/ 2.000m ²	19
	Nível I	2,00 a)	12,78	Consolidação urbana; Alinhamento e altura das fachadas dominante; na frente urbana		17,89		895
	Nível II	1,50 a)	10,62			11,15		559
Espaço Habitacional	- - -	0,80 b)	421,9	Configuração volumétrica de característica dominante; Altura máx da fachada de 7m.	0,6	202,51	3 alojamentos/ 2.000m ²	3.037
TOTAL			445,57	- - -		231,93	- - -	4.510

a) Para o cálculo da capacidade máxima, foi adotado o índice de utilização (IU) aplicável à habitação coletiva, em vez do destinado à habitação unifamiliar, de acordo com o Regulamento do PDM.

b) Com base no cruzamento dos vazios urbanos com ortofotomapas e na análise das características da envolvente e das parcelas, considerou-se mais realista aplicar o IU para habitação unifamiliar e o número de fogos correspondente à moradia isolada, conforme o Regulamento do PDM.

c) A densidade habitacional estimada resulta da análise territorial efetuada, procurando refletir a realidade destas áreas, caracterizadas predominantemente por edificação isolada com um ou dois pisos.



cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Potencial máximo habitacional

Âmbito	%	N.º de Alojamentos
Alojamentos existentes vagos	24,20	1.438
Vazios urbanos em solo com vocação habitacional	75,80	4.510
TOTAL		5.948

O concelho dispõe de uma capacidade habitacional potencial de cerca de 5.948 alojamentos, resultante da existência de 1.438 alojamentos vagos e de um potencial estimado de 4.510 novos alojamentos em áreas urbanas não edificadas. Este valor supera amplamente o crescimento projetado de cerca de 1.850 famílias até 2036 e as necessidades habitacionais atualmente identificadas, incluindo 141 famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e cerca de 200 pedidos de habitação municipal.

Apesar desta disponibilidade potencial, subsistem desafios relevantes ao nível da qualidade e adequação do parque habitacional, destacando-se 1.036 alojamentos sobrelotados, 1.446 a necessitar de reparações, 2.059 sem sistema de aquecimento e 4.961 com limitações de acessibilidade.

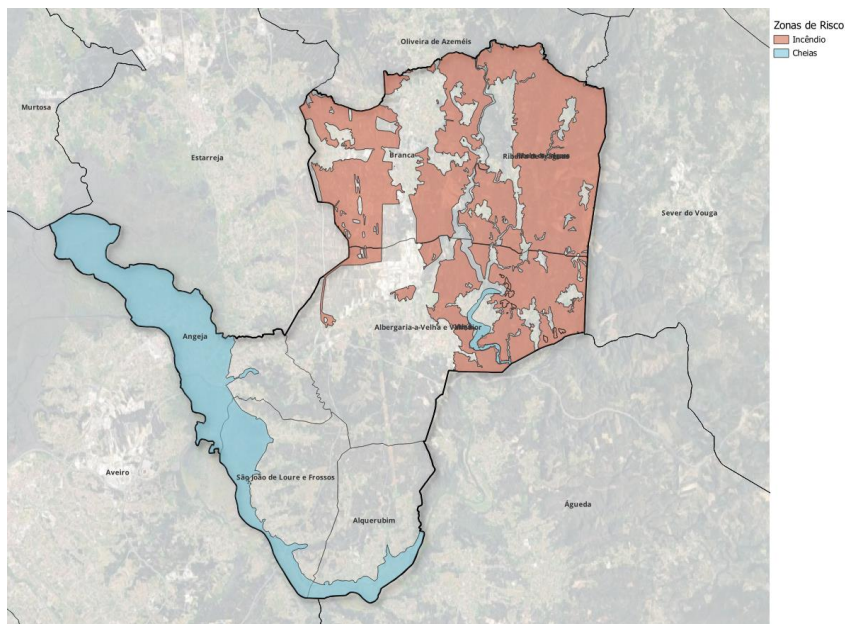
Neste contexto, a prioridade da política municipal de habitação deverá centrar-se na mobilização e qualificação dos recursos existentes, através da reabilitação do edificado, da integração dos alojamentos vagos no mercado habitacional, da promoção do arrendamento acessível e da valorização dos vazios urbanos, favorecendo uma utilização mais eficiente do solo e um modelo de desenvolvimento territorial mais sustentável.

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Zonas de risco e o solo habitacional

Risco de incêndio (alto e muito alto) e Zonas ameaçadas com cheias



Fonte: CMALB



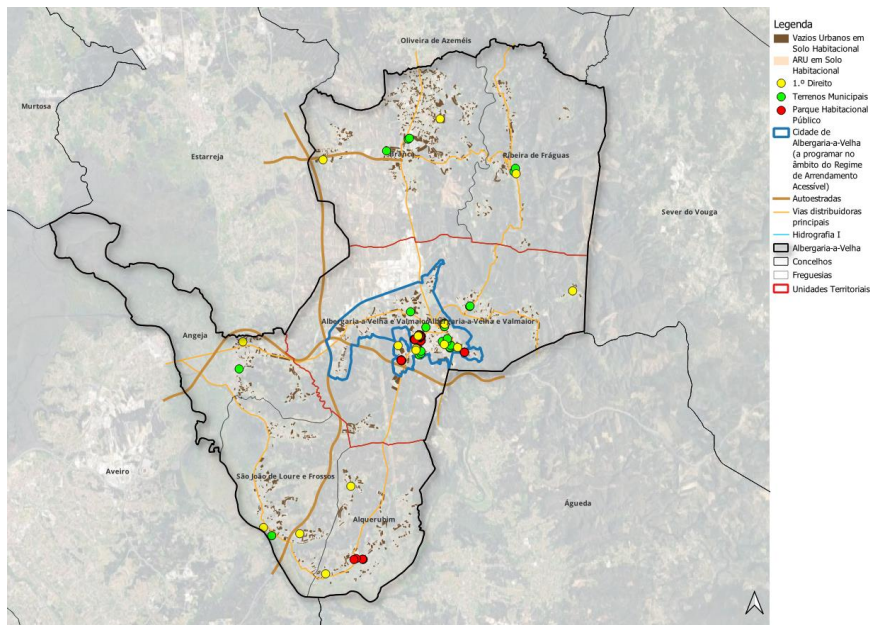
A carta síntese integra informação sobre as áreas com risco de incêndio elevado e muito elevado, as zonas ameaçadas por cheias e as áreas de solo habitacional definidas na Carta de Ordenamento do PDM. Ao reunir estes elementos num único documento, permite identificar a relação entre os riscos naturais e a ocupação humana do território.

O seu principal objetivo é apoiar o planeamento territorial a longo prazo, promovendo uma ocupação do solo mais segura e sustentável. Num contexto de alterações climáticas, marcado pelo agravamento dos incêndios e das cheias, esta carta contribui para reduzir a vulnerabilidade das populações e atividades económicas, orientar o desenvolvimento para áreas menos expostas ao risco e reforçar a resiliência do território.

cartas de síntese

RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Esboço de modelo territorial da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha



A carta apresenta um esboço de modelo territorial da Carta Municipal de Habitação de Albergaria-a-Velha, identificando a cidade e os núcleos urbanos, as áreas de solo habitacional e a localização dos projetos habitacionais previstos. Verifica-se uma concentração das intervenções nas áreas urbanas mais consolidadas e com melhores acessibilidades, em articulação com a rede viária e a estrutura territorial do concelho.

O seu objetivo é orientar o desenvolvimento habitacional de forma equilibrada e sustentável, promovendo o acesso à habitação, a valorização dos centros urbanos e a utilização eficiente das infraestruturas e equipamentos existentes.



**declaração
fundamentada de
carência
habitacional**



declaração fundamentada de carência habitacional

Em conformidade com o artigo 22º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019), no âmbito da elaboração da Carta Municipal da Habitação, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

- Esta declaração fundamentada de carência habitacional habilita o Município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:
- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável

A Lei de Bases da Habitação menciona, no seu artigo 62º, que a declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do Município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva Carta Municipal da Habitação, é justificada na incapacidade de resposta à carência de habitação existente e reforça a prioridade dos municípios com declaração aprovada na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado.

Como tal, é de sublinhar que os municípios que sejam detentores uma declaração de carência habitacional têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.



declaração fundamentada de carência habitacional

A Declaração Fundamentada de Carência Habitacional constitui um instrumento com implicações de carácter operacional, regulamentar e financeiro, sendo importante que o Município de Albergaria-a-Velha a mobilize para a política de habitação a desenvolver no concelho.

As carências habitacionais identificadas no diagnóstico efetuado no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação são fundamento justificativo para a sua aprovação. Estas carências de natureza quantitativa e qualitativa, expressas no desajustamento entre a procura e a oferta de habitação, nas diversas dimensões de vulnerabilidade social e habitacional registadas, nas necessidades habitacionais ao nível da sustentabilidade e da reabilitação e na limitação de recursos disponíveis.

O padrão de carências é diversificado nos diferentes espaços do território municipal, sendo, no entanto, manifestos em todo o território concelhio problemas habitacionais expressivos.

Sendo Albergaria-a-Velha, um Município de recursos limitados e de geometria variável, com diferenças assinaláveis entre as zonas mais rurais e as zonas mais urbanas, as necessidades e a procura de habitação englobam todo o território municipal, atendendo a que as soluções habitacionais para os agregados familiares são diminutas, sobretudo por escassez de oferta e por falta de capacidade financeira para adquirir ou arrendar habitações cada vez mais caras.

Perante este contexto, considera-se primordial que o Município de Albergaria-a-Velha seja detentor de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, a qual deve englobar a totalidade do território concelhio.



declaração fundamentada de carência habitacional

A Constituição da República Portuguesa enuncia no ponto 1 do seu artigo 65º que “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”

A Lei de Bases da Habitação (LBH) aprovada a 3 de setembro de 2019, pela Lei n.º 83/2019, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Com este propósito, a LBH menciona no seu artigo 21.º que para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

Neste âmbito, e acordo com o artigo 22.º da LBH, a Carta Municipal de Habitação (CMH) constitui o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Com base nos trabalhos de elaboração da CMH do Município de Albergaria-a-Velha, em particular do diagnóstico realizado, assim como das conclusões da Estratégia Local de Habitação do Município do Albergaria-a-Velha previamente aprovada, foi identificado um conjunto significativo de carências habitacionais de natureza quantitativa e qualitativa no concelho de Albergaria-a-Velha, que justificam a emissão da presente **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.**



declaração fundamentada de carência habitacional

Como tal, e tendo em consideração que no concelho de Albergaria-a-Velha:

- Verifica-se uma oferta insuficiente de fogos no mercado para aquisição e para arrendamento a preços compatíveis com a capacidade económica dos agregados familiares, em especial dos mais vulneráveis;
- Constata-se um crescimento significativo dos custos de acesso à habitação (aquisição e arrendamento), bastante superior ao aumento dos rendimentos das famílias, o que potencia grandes dificuldades de acesso à habitação por parte das famílias, inclusive com rendimentos intermédios;
- Regista-se uma diminuta disponibilidade de imóveis no mercado de arrendamento, resultante fundamentalmente da falta de oferta e da elevada procura;
- Observa-se que o parque habitacional do concelho apresenta sinais de envelhecimento e degradação, sendo muitas famílias fortemente atingidas pela pobreza energética;
- Nota-se uma considerável desajustamento entre habitat e as características dos fogos disponíveis no mercado e as necessidades das famílias, em termos de localização, tipologia e qualidade;

- O padrão de carências é intenso e varia entre as diversas freguesias do Município. No entanto, os problemas habitacionais fazem-se sentir em todo o concelho;
- A falta de habitação condigna e a preços acessíveis ameaça a coesão territorial e compromete o desenvolvimento inclusivo e sustentável.

Em resumo, considera-se comprovado que a situação de carência habitacional afeta todo o território do concelho de Albergaria-a-Velha, o que justifica a necessidade da presente **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

Esta declaração estabelece as condições para que o Município possa utilizar um conjunto de instrumentos essenciais à concretização dos seus objetivos estratégicos, prioridades e ações constantes na CMH que irão contribuir para a melhoria das condições de vida da população.

Pedro Silva (Coordenador Geral)

Maria Simas Guerreiro

Martim Guimarães Costa

Cristiane Borges

Paulo Valença

André Cardoso

AGENDA URBANA
Estudos e Consultoria, Lda

Largo Eng António
Almeida, 70, 9º, sala 422
4100-067 PORTO

geral@agendaurbana.pt
agendaurbana.pt