

# Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro



**AVERO**  
CÂMARA  
MUNICIPAL

maio 2025

Página em branco

## Índice

PLANO DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO	4
INTRODUÇÃO	5
ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	8
1.1 INTRODUÇÃO	9
1.2 Enquadramento	11
1.3 Objetivos da Estratégia Local de Habitação de Aveiro	13
1.4 Síntese da Metodologia Adotada	14
2 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE AVEIRO	16
2.1 Tendências Dominantes do Setor Habitacional da Região	16
2.2 Retrato Municipal do Setor da Habitação	23
2.3 Caracterização do Parque Habitacional Municipal	32
2.4 Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação	47
3 A ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO A IMPLEMENTAR	52
3.1 Missão	52
3.2 Objetivos Estratégicos e Medidas Concretas	55
3.3 Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais	66
3.4 Modelo de Governação	73
3.4.1. Modelo de Gestão e Organização	73
3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	74
4 INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO	76
4.1 A Nova Geração de Políticas de Habitação	76
4.2 Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Aveiro	78
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (PMDH) DO MUNICÍPIO DE AVEIRO	85
Visão Estratégica	89
Bolsa de Habitação para alojamento temporário I situações de risco ou emergência	92
Medidas fiscais	93
Aplicação do IMI Familiar	93
Agravamento em 30 % na taxa de IMI aos fogos devolutos	93
Qualificação urbana e habitacional	103
Residências Universitárias	104
Residência Universitária junto ao Seminário	105
Promoção de Residências Universitárias I Novos investimentos	105
Mercado habitacional regular/ apoio ao investimento em Habitação	105
Área de Reabilitação Urbana	106
Licenciamento diligente e Fiscalização eficiente	107
Alojamento Turístico I Hotelaria e Alojamento Local	109
Novas Soluções de Alojamento	109
Nota Final	110
CARTA DE TERRITORIALIZAÇÃO DO PLANO DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO	114
Metodologia de Elaboração	115

Página em branco

# PLANO DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO

## INTRODUÇÃO

O presente plano enquadra-se no cumprimento do disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, garantindo o direito de todos a uma habitação condigna.

Num contexto de crescente pressão sobre o mercado habitacional, marcado por uma acentuada discrepância entre a oferta e a procura, o Município de Aveiro enfrenta desafios significativos que afetam transversalmente diversos grupos etários e estratos socioeconómicos. As dificuldades de acesso à habitação, anteriormente concentradas em segmentos vulneráveis, alastram-se hoje à classe média, colocando em evidência a necessidade de uma resposta pública estruturada, integrada e territorialmente adaptada.

Neste enquadramento, a habitação assume-se como um pilar estratégico do desenvolvimento urbano e territorial, com implicações diretas na coesão social, na inclusão, na sustentabilidade e na competitividade local. A intervenção municipal nesta matéria alinha-se com as orientações internacionais e nacionais, nomeadamente com a Estratégia Nacional de Habitação e o Programa "Mais Habitação", bem como com as recomendações de entidades como as Nações Unidas, o Conselho da Europa e a União Europeia.

O **Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro (PMHAA)** estrutura-se em três componentes complementares:

- A **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, enquanto referencial estratégico municipal, que assenta num diagnóstico rigoroso da situação habitacional e define objetivos, prioridades e medidas de intervenção articuladas com os instrumentos de gestão territorial existentes;
- O **Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional (PMDH)**, aprovado em abril de 2024, que operacionaliza a estratégia habitacional através de um conjunto diversificado de ações que visam aumentar a oferta habitacional acessível, dinamizar a reabilitação urbana e promover soluções ajustadas às necessidades locais;
- A **Carta de Territorialização da Estratégia de Habitação**, que traduz espacialmente os objetivos definidos na ELH e no PMDH, promovendo a articulação com os planos e instrumentos de ordenamento do território em vigor.

A integração sinérgica destas três vertentes constitui uma abordagem coerente, eficaz e sustentada, orientada para a promoção do acesso universal a uma habitação adequada, mobilizando diversos instrumentos e envolvendo múltiplos atores – setor público, privado e terceiro setor – para responder de forma abrangente e sustentável aos desafios habitacionais do concelho, com vista ao fortalecimento da coesão territorial.

Página em branco

# Estratégia Local de Habitação de Aveiro



maio 2025

Página em branco

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE AVEIRO

## 1.1 INTRODUÇÃO

O presente documento configura a Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Aveiro, que se define como um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, elaborado com o intuito de responder de forma integrada e adaptada às especificidades do território e às necessidades habitacionais população, reconhecendo que o parque habitacional resulta de diversas dinâmicas, onde os critérios de mercado detêm um peso elevado, e que a disponibilização de habitação pelo setor público, seja ele local ou central, regendo-se por critérios sociais, não efeitos práticos para colmatar as necessidades crescentes, esta estratégia emerge como um passo fundamental para repensar as políticas de habitação a nível local.

A necessidade de intervenção no setor habitacional é impulsionada por profundas alterações da sociedade e pela conjuntura atual assim como pelas dinâmicas socioeconómicas.

Verificaram-se, nos últimos anos, modificações significativas nas dinâmicas habitacionais decorrentes de transformações tanto no mercado financeiro como nos modos de vida e nas necessidades socioculturais das populações. A política de habitação, pelas suas características intrínsecas, apresenta uma forte ligação com dimensões tão variadas como a economia, a vertente social, o ordenamento do território e o planeamento urbano, o que implica que não deverá ser encarada de forma isolada, devendo as ações neste campo ser entendidas de forma integrada.

Persiste, pois, a constatação de dificuldades no acesso à habitação por diversas grupos etários e faixas económicas. Harvey (2012) observa que as mudanças no mercado de habitação, particularmente em contextos urbanos, refletem uma crescente desigualdade e um distanciamento entre a oferta e a procura, criando dificuldades estruturais no acesso à habitação.

Neste contexto, a habitação e a reabilitação são crescentemente reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Arundel et al. (2015) enfatizam que a habitação de qualidade contribui diretamente para o bem-estar social e individual, sendo um fator determinante para a inclusão e coesão social.

A aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) em 2015 e o lançamento da “Nova Geração de Políticas de Habitação” em outubro de 2017, complementados pela Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3 de setembro) e pela Lei 56/2023 de 6 de outubro, bem como a apresentação do “Programa Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação” em maio de 2024, demonstram uma intenção clara de intervir nas políticas de habitação a nível nacional.

Ao nível local, cumpre aos municípios programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e

qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas. Fainstein (2010) salienta que as políticas habitacionais bem-sucedidas requerem uma articulação constante entre níveis de governação e uma visão clara das necessidades locais.

A Estratégia Local de Habitação de Aveiro articula-se com o Plano Diretor Municipal, 1<sup>a</sup> revisão, com as estratégias aprovadas para a Área de Reabilitação Urbana delimitada no território municipal e com os demais planos com incidência nas temáticas da habitação e da reabilitação urbana.

Deste modo, promove-se, numa primeira fase, um diagnóstico exaustivo da situação municipal, onde será realizado um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis.

Posteriormente, serão definidos os objetivos e as medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da Estratégia Local de Habitação, tendo em conta a evolução do contexto económico e social.

A ELH de Aveiro ambiciona:

- Constituir um quadro de referência para o diálogo do Município com a Administração Central;
- Construir uma base de trabalho visando os promotores privados que operam no município e que podem, também, ser agentes de mudança e concretização;
- Reforçar a capacidade de captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social;
- Promover uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município.

Em suma, a presente Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro pretende dar um contributo importante para melhorar as condições de acesso de toda a população à habitação, através de um compromisso patente nos objetivos e missão estabelecidos.

## 1.2 Enquadramento

O parque habitacional resulta de diferentes dinâmicas, em que os critérios de mercado têm um peso elevado, e na qual a disponibilização de habitação pelo governo, seja ele local ou central, regendo-se por critérios sociais, não se tem mostrado suficiente para ultrapassar as necessidades que são cada vez maiores. O Estado pode, ainda, ter um papel regulador, através da introdução de correções ao mercado que se traduzem, normalmente, por financiamento à produção de habitação regulada pelo Estado, legislação de arrendamento, medidas fiscais e incentivos de natureza diversa. Ao nível local, é ainda possível promover e incentivar a manutenção e reparação das habitações, evitando o seu abandono.

Rayond Struyk respondeu, há várias décadas, da seguinte forma à questão “Que política de habitação é melhor?

“Depende. Depende na prioridade que é dada aos objetivos; das condições do mercado de habitação no momento em que se introduzem os programas, nas tendências dos rendimentos familiares, do crescimento dos núcleos familiares e do custo da produção das casas. Não há uma única resposta (...)”.

Rayond Struyk e outros, 1978, *Housing Policies for the Urban Poor: a Case of Local Diversity in Federal programs*, The Urban Institute Press, Washington, cap. 6 in William C. Apgar, Jr., 2001, “Wich Housing Policy is Best?”, in *Housing Policy Debate*, vol.1, Issue 1, p. 6.

Duas ordens de fatores contribuem para essa necessidade de intervenção, obrigando a repensar de modo muito claro as políticas de habitação e a reformulação do papel do Estado. Por um lado, o reconhecimento de profundas alterações da sociedade e das políticas atuais com significativas modificações nas dinâmicas habitacionais decorrentes, nomeadamente, de alterações do mercado financeiro, dos modos de vida e das necessidades socioculturais das populações e simultaneamente, a constatação de problemas e carências fortemente persistentes ao nível das necessidades de habitação.

A política de habitação, pelas suas características intrínsecas, tem, pois, uma forte ligação com dimensões tão variadas, como a economia, a vertente social, o ordenamento do território e o planeamento urbano, o que implica que esta não deverá ser encarada de forma isolada e que as ações, neste campo, devem ser entendidas de forma integrada.

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a efetuar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde. Configuram, assim, domínios inseparáveis e instrumentos fundamentais para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações. Sendo que a habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado que determina 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.”

Refira-se, pois, que:

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das

populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural e as mudanças de paradigmas no acesso ao mercado de habitação apontam para a necessidade de novas abordagens a esta temática que possam dar resposta ao enquadramento socioeconómico atual.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta apropriada às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas. Ao qual se seguiu, em outubro de 2017, o lançamento de um vasto pacote legislativo que se designou por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

Neste sentido, observa-se que ao longo da última década tem sido aprovada legislação que procura ampliar e diversificar o leque de instrumentos legais para a otimização das respostas habitacionais, envolvendo os vários setores intervenientes na área, de cariz público e privado.

Em 2019 foi aprovada a Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3 de setembro) que estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

Em outubro de 2023 entrou em vigor a Lei 56/2023 de 6 de outubro, a qual complementou o Programa Mais Habitação e através da qual foram introduzidas significativas alterações no setor do imobiliário e habitação.

Em maio de 2024 é apresentado o “Programa Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação” que visou dar resposta urgente às dificuldades na aquisição ou arrendamento de casa.

Por este histórico pode constatar-se que tem havido uma intenção clara de intervir nas políticas de habitação, contudo, sucessivas mudanças podem gerar instabilidade na base económica subjacente aos investimentos neste setor, deixando alguma imprevisibilidade na reação do mercado.

É, pois, essencial promover uma abordagem integrada das políticas sectoriais, nomeadamente, em termos económicos, ambientais, sociais e de ordenamento do território, pelo que os municípios têm uma posição privilegiada nesta matéria, pela relação de proximidade com os cidadãos e com o território, o que lhes permite ter um diagnóstico mais preciso das necessidades presentes e ponderar as soluções mais adequadas face ao respetivo contexto em que se enquadram.

Neste contexto, aos municípios compete programar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas apropriadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

### 1.3 Objetivos da Estratégia Local de Habitação de Aveiro

A Estratégia Local de Habitação de Aveiro é um instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal, que se encontra articulado com o Plano Diretor Municipal, 1<sup>a</sup> revisão, com as estratégias aprovadas para Áreas de Reabilitação Urbana delimitada no território municipal e com os demais planos com incidência nas temáticas da habitação e da reabilitação urbana.

Deste modo, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro começa por promover um diagnóstico exaustivo com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipologia e preço.

Será, também, executado um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock pelo facto de a sua reabilitação não ser viável.

Posteriormente serão definidos os objetivos e as medidas a alcançar no prazo temporal de vigência da Estratégia Local de Habitação, tendo em conta a evolução do contexto económico e social.

A Estratégia Local de Habitação de Aveiro apresenta-se com os seguintes objetivos:

- Constituir um quadro de referência para o diálogo do Município com a Administração Central;
- Construir uma base de trabalho visando os promotores privados que operam no município e que podem, também, ser agentes de mudança e concretização;
- Reforçar a capacidade de captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social;
- Promover uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município.

## 1.4 Síntese da Metodologia Adotada

O presente trabalho foi realizado numa primeira fase pela empresa Agenda Urbana, em estreita articulação com a Câmara Municipal de Aveiro, tendo sido posteriormente sujeito a revisão e término pela equipa técnica da Câmara Municipal de Aveiro.

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Aveiro foi desenvolvida, fundamentalmente, seguindo 5 fases:

- i) Enquadramento legislativo, objetivos do trabalho e síntese da metodologia adotada;
- ii) Diagnóstico e caracterização da situação habitacional do Concelho de Aveiro;
- iii) Definição de objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional do Concelho de Aveiro;
- iv) Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Aveiro;
- v) Programação e priorização das Soluções habitacionais no Município de Aveiro

Por sua vez, num primeiro momento, a metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada nas seguintes ações:

- Levantamento de informação sobre o parque habitacional do concelho, de forma a conhecer os recursos habitacionais públicos disponíveis e o seu modo de utilização;
- Verificação “in loco” do estado de conservação e utilização do património habitacional municipal, através da visita a todos os empreendimentos habitacionais municipais;
- Tratamento e análise de informação recolhida, relativa às diferentes características e problemáticas do mercado de habitação e de reabilitação do Concelho de Aveiro, assim como avaliação e sistematização de índices e indicadores locais de carências habitacionais;
- Análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, ARU e outros planos e programas).

Num segundo momento, aquando da definição dos objetivos e das propostas a implementar, foram ponderadas diversas soluções para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de estudo de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Assim, apresentam-se no quadro seguinte as principais fases do processo metodológico de elaboração da Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro, que incorpora diferentes conteúdos:

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
<b>FASE 1</b>	<b>Enquadramento Legislativo e articulação com as Políticas Públicas de Habitação</b>
<b>Introdução</b>	<b>Objetivos do Trabalho de elaboração da Estratégia Local de Habitação</b>
	<b>Síntese da Metodologia Adotada</b>
<b>FASE 2</b>	<b>Tendências Dominantes do Setor Habitacional da Região</b>
<b>Diagnóstico e Caracterização da Situação Retrato Municipal do Setor da Habitação Habitacional do Concelho de Aveiro</b>	<b>Caracterização do Parque Habitacional Municipal</b>
	<b>Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação</b>
<b>FASE 3</b>	<b>Missão</b>
<b>Definição de Objetivos e Medidas a alcançar em termos do Setor Habitacional do Município de Aveiro</b>	<b>Objetivos e Medidas</b>
	<b>Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais</b>
	<b>Modelo de Governação</b>
<b>FASE 4</b>	<b>A Nova Geração de Políticas de Habitação</b>
<b>Identificação dos Instrumentos de Política de Habitação e análise das condições da sua aplicação no Concelho de Aveiro</b>	<b>Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Aveiro</b>
<b>FASE 5</b>	<b>Apresentação das Soluções Habitacionais Preconizadas</b>
<b>Programação e priorização das Soluções habitacionais no Município de Aveiro</b>	

## 2 . CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO CONCELHO DE AVEIRO

### 2.1 Tendências Dominantes do Setor Habitacional da Região

O enquadramento regional pretende identificar tendências gerais de evolução da Região de Aveiro, em particular no âmbito das questões da demografia e da habitação. Estas tendências configuram situações de mudança que devem ser analisadas e tidas em conta no planeamento e nas políticas da habitação, ao mesmo tempo que sugerem a necessidade de atenção à dimensão regional de alguns dos processos da habitação.

O capítulo organiza-se a partir da identificação de quatro mudanças principais:

1. as mudanças sociodemográficas;
2. as mudanças na dinâmica de construção da habitação;
3. as mudanças no regime de ocupação dos alojamentos;
4. as mudanças associadas à evolução desigual dos rendimentos das famílias e dos preços da habitação.

Em conjunto, estas mudanças constituem um quadro distinto do verificado no passado, que exige respostas adequadas e necessariamente diferentes.

A primeira característica a reter dos dados dos Censos 2021 referentes à Região de Aveiro (Quadro 2) é a inversão, embora não generalizada a todos os municípios (como decorre da Figura 1), do contexto de crescimento demográfico que tinha marcado a região nas décadas anteriores. Este processo resulta de um saldo natural negativo (ver Quadro 3), que não é completamente compensado pelo saldo migratório positivo que tem continuado a caracterizar a região (com exceção do período entre 2011 e 2014), e de que um sinal é o aumento da população residente de nacionalidade estrangeira (Quadro 4). Estas mudanças demográficas refletem-se no envelhecimento da população residente (Quadro 5).

À ligeira perda populacional verificada na última década não corresponde uma diminuição do número de agregados familiares, dada a tendência de diminuição da dimensão média da família. Este número continua a crescer, embora com um significativo abrandamento, dele decorrendo necessidades quantitativas de habitação que devem ser tidas em conta.

De ressaltar que, no caso do Município de Aveiro, face à evolução das suas condições de atratividade, se observa um crescimento populacional, de cerca de 3,2 %, um dos mais elevados a nível nacional. Este incremento demográfico configura-se como uma tendência relevante no que concerne ao desenvolvimento do Concelho e das suas dinâmicas socioeconómicas, com particular impacto nos sectores do emprego, da habitação e de outros serviços essenciais.

Este fenómeno impõe, pois, desafios múltiplos que acarretam implicações diretas, não apenas no plano económico e social, mas também no espaço urbano e/ou a urbanizar, reflexo da pressão sobre os recursos urbanos existentes, afetos ao setor do imobiliário, cujas dinâmicas se tornam cada vez mais complexas.

Verifica-se assim, uma crescente pressão sobre o mercado imobiliário local, que se vê

impelido a responder, de maneira célere e eficaz, à crescente necessidade de soluções habitacionais adequadas e sustentáveis. Esta situação exige uma adaptação precisa da oferta à procura, com políticas públicas e iniciativas inovadoras e diversificadas, de modo a garantir um equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida da população aveirense, salvaguardando, concomitantemente, a integração das novas dinâmicas demográficas nas infraestruturas e serviços da cidade.

A urgência de uma resposta eficaz a este novo paradigma exige uma abordagem integradora, que reconheça a diversidade de necessidades dentro de cada segmento social. Assim, as políticas de habitação e alojamento locais devem agregar resposta diversas e transversais, direcionadas tanto à população com maior poder de aquisição, quanto à população mais vulnerável.

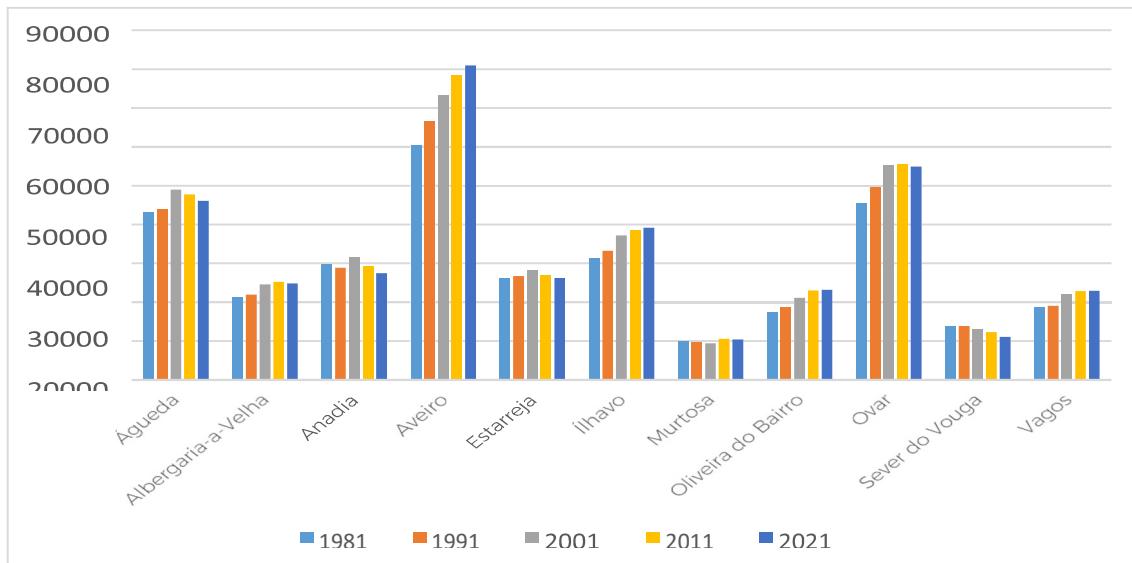
O desafio consiste, portanto, em conciliar o crescimento populacional com a equidade no acesso à habitação, de modo a mitigar os impactos negativos do crescimento urbano sem comprometer o bem-estar coletivo.

Quadro 2 – População residente, agregados familiares e alojamentos clássicos

Período	População residente		Agregados familiares clássicos		Alojamentos clássicos	
	Região de Aveiro	Aveiro	Região de Aveiro	Aveiro	Região de Aveiro	Aveiro
1991	332.152	66.444	102.652	21.456	130.259	25.601
2001	364.973	73.335	122.383	26.040	155.098	32.600
2011	370.394	78.450	137.516	31.142	191.632	40.475
2021	367.490	80.978	143.683	32.977	196.549	42.181
1991-01	32.821	6.891	19.731	4.584	24.839	6.999
2001-11	5.421	5.115	15.133	5.102	36.534	7.875
2011-21	-2.904	2.528	6.167	1.835	4.917	1.706
1991-01 (%)	9,9	10,4	19,2	21,4	19,1	27,3
2001-11 (%)	1,5	7,0	12,4	19,6	23,6	24,2
2011-21 (%)	-0,8	3,2	4,5	5,9	2,6	4,2

Fonte: INE

Figura 1 – Evolução da população residente por município (1981-2021)



Fonte: INE

Quadro 3 – Saldo natural e saldo migratório

		1991-01	2001-11	2011-21
Região de Aveiro	Saldo natural	+	+	-
	Saldo migratório	+	+	+
Aveiro	Saldo natural	+	+	-
	Saldo migratório	+	+	+

Fonte: INE

Quadro 4 – População residente, segundo a nacionalidade

		2011	2021	Variação
Região de Aveiro	Portuguesa	+	+	-2,3%
	Estrangeira	+	+	64,7%
Aveiro	Portuguesa	+	+	0,5%
	Estrangeira	+	+	81,4%

Fonte: INE

Quadro 5 – Índice de envelhecimento da população residente

		2001	2011	2021
Índice de envelhecimento	Região de Aveiro	62	127	186
	Aveiro	56	116	162

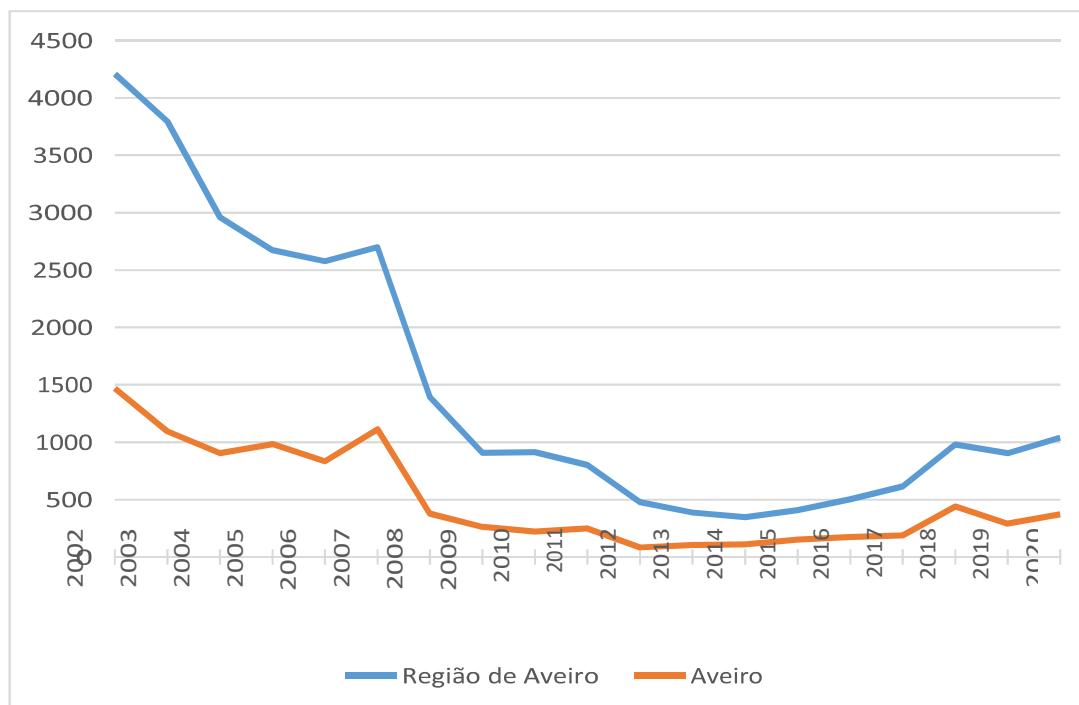
Fonte: INE

O abrandamento do crescimento do número de famílias, a transformação das estruturas familiares, o envelhecimento da população e a relação entre as dinâmicas migratórias, atratividade económica e residencial e condições de habitação constituem, em resumo, os aspetos centrais das mudanças sociodemográficas registadas.

Uma segunda tendência a reter, dos dados dos Censos já apresentados e também da análise das estatísticas do INE relativas ao licenciamento da habitação, é a alteração das dinâmicas de construção de habitação, com uma quebra muito profunda no investimento na construção de habitação nova a partir de 2007, embora com alguma recuperação a partir de 2017 (ver Figura 2).

Esta quebra é acompanhada por uma reorientação da promoção de habitação no sentido de tipologias menores, com um peso crescente dos T0 e T1, em especial no município de Aveiro (Quadro 6).

Figura 2 – Fogos licenciados em construções novas



Quadro 6 – Tipologia dos fogos novos licenciados (%)

	2018-2020				2008-2010				2002-2004			
	T0+T1	T2	T3	T4 +	T0+T1	T2	T3	T4 +	T0+T1	T2	T3	T4 +
Região de Aveiro	21,5	23,2	42,3	13,0	7,4	20,2	45,4	27,0	9,2	30,0	41,9	18,9
Aveiro	40,7	25,2	23,9	10,2	14,3	25,7	32,7	27,3	15,6	31,6	31,4	21,5

Fonte: INE

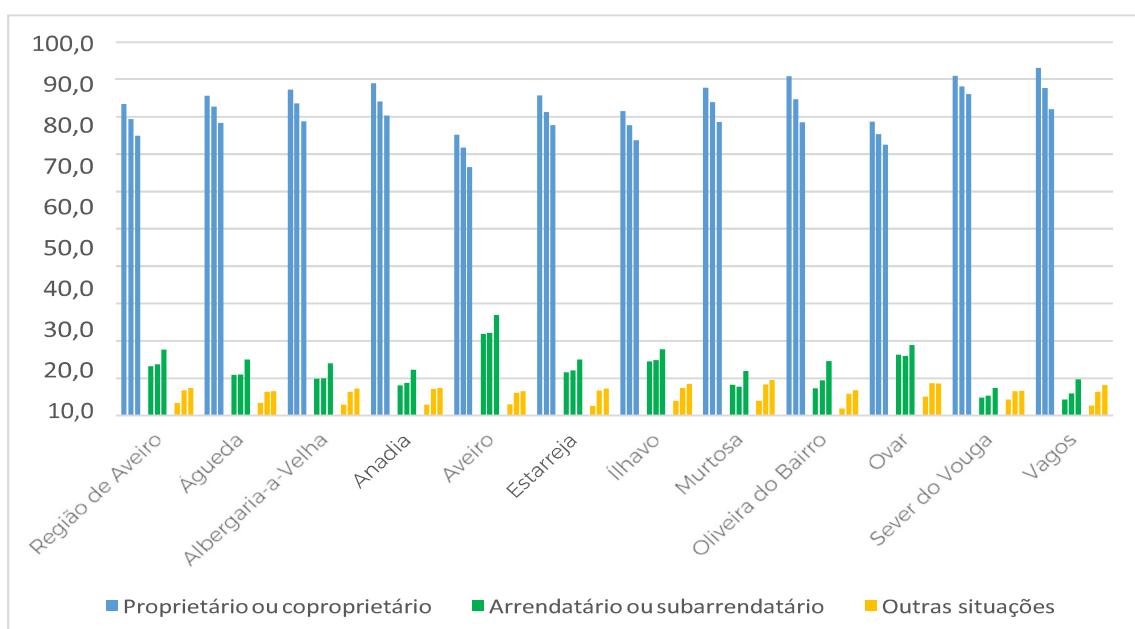
As mudanças verificadas no regime de ocupação dos alojamentos, retratadas no Quadro 7, estão seguramente relacionadas com as transformações anteriormente referidas. Salienta-se a diminuição do peso da ocupação pelo proprietário, que continua a ser predominante, mas passa, em 20 anos, na Região de Aveiro, de 83% para 75% (e, no município de Aveiro, de 75% para 67%), e sofre pela primeira vez uma ligeira redução em termos absolutos. Em contrapartida, reforça-se o papel do setor do arrendamento e os casos classificados pelos Censos como “outra situação”, que abrangem, por exemplo, o alojamento em habitação propriedade de familiares.

Quadro 7 – Regime de ocupação dos alojamentos clássicos de residência habitual

Período	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário ou subarrendatário		Outra situação	
	Região de Aveiro	Aveiro	Região de Aveiro	Aveiro	Região de Aveiro	Aveiro
		Aveiro		Aveiro		Aveiro
2001	99730	19.013	15.792	5.528	4.023	746
2011	107798	21.905	18.659	6.744	9.296	1.869
2021	107371	21.872	25.327	8.849	10.590	2.136
2001-11	8068	2.892	2.867	1.216	5.273	1.123
2011-21	-427	-33	6.668	2.105	1.294	267
2001-11 (%)	8,1	15,2	18,2	22,0	131,1	150,5
2011-21 (%)	-0,4	-0,2	35,7	31,2	13,9	14,3

Fonte: INE

Figura 3– Regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2001-2021)



O Quadro 8 aponta para uma mudança significativa no acesso ao setor da “casa própria”, com uma redução, na última década, do número de alojamentos com encargos pela compra. Estamos, pois, num contexto diferente do passado, do ponto de vista das dinâmicas e das condições de acesso à habitação.

Quadro 8 – Alojamentos ocupados pelo proprietário segundo a existência de encargos

	2001	2011	2021
Região de Aveiro	23.965	39.123	36.196
Com encargos			
Aveiro	6.485	10.059	8.873
Região de Aveiro	75.765	68.675	71.175
Sem encargos			
Aveiro	12.528	11.846	12.999

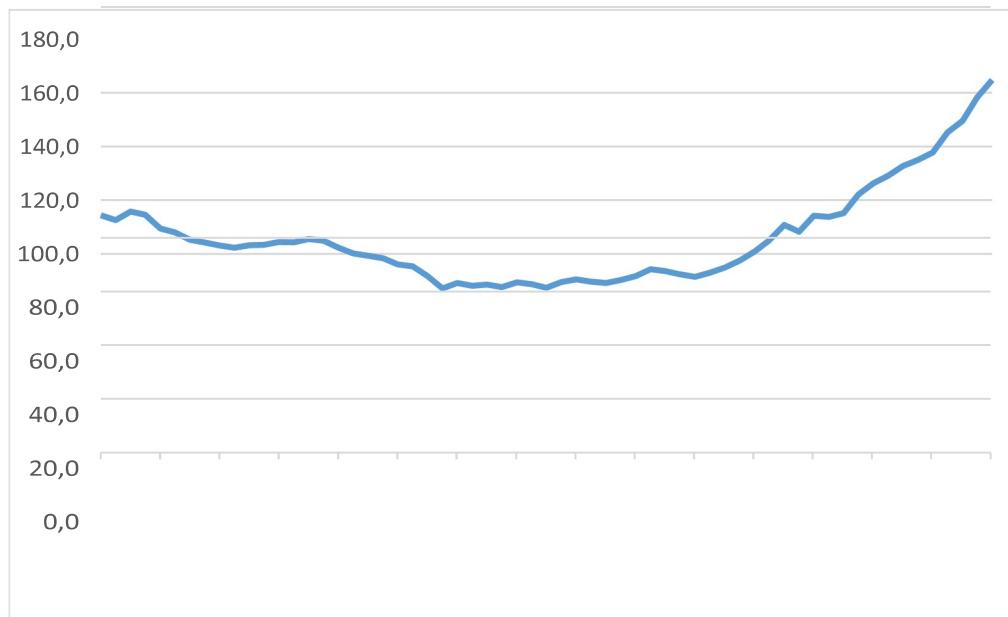
*Fonte: INE*

A Figura 4, referente ao município de Aveiro, e o Quadro 9 evidenciam uma outra tendência de evolução, que marca os anos mais recentes: o crescimento dos preços da habitação, a um ritmo claramente superior ao da variação dos rendimentos das pessoas e das famílias, conferindo centralidade à questão da acessibilidade financeira à habitação. Esta questão abrange os agregados familiares com necessidade de mobilidade residencial (caso, por exemplo, da população mais jovem). Haverá, também, para além destes e num contexto de envelhecimento da população e de valores baixos das pensões, aspectos específicos da relação entre situação habitacional e custos de habitação que devem ser acompanhados.

O Quadro 9, que abrange, por condicionantes da informação disponível, o período de 2016 a 2019, começa por apresentar valores de rendimentos (ganho médio mensal, valor médio anual das pensões e rendimento anual declarado por agregado deduzido do IRS liquidado) para 2019, mostrando depois a sua variação, atribuindo uma base 100 ao valor de 2015. Apresenta, depois, com a mesma organização, informação existente sobre valor de avaliação bancária de habitação (publicada pelo INE) e sobre rendas e preços de venda (apenas para o município de Aveiro, e utilizado dados do Confidencial Imobiliário).

O diagnóstico, no capítulo seguinte, da situação do município de Aveiro permitirá aprofundar esta análise.

Figura 4 – Índice de Preços Residenciais, Aveiro (Confidencial Imobiliário)



Quadro 9 – Evolução de alguns indicadores de rendimento e de preços de habitação (2015=100)

Indicador	Localização	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Região de Aveiro		1133	100	101	104	108	112
Ganho médio							
Aveiro		1243	100	100	103	106	111
Região de Aveiro		5460	100	103	105	108	113
Valor médio das pensões							
Aveiro		6009	100	103	105	109	115
Rendimento declarado por	Região de Aveiro	16274	100	103	106	110	114
agregado	Aveiro	18799	100	103	105	109	112
Região de Aveiro		826	100	102	108	116	125
Avaliação bancária							
Aveiro		997	100	106	112	122	134
Valor médio de venda (CI)	Aveiro	1190	100	106	104	113	150
Valor médio de renda (CI)	Aveiro	8,0	100	106	108	110	129

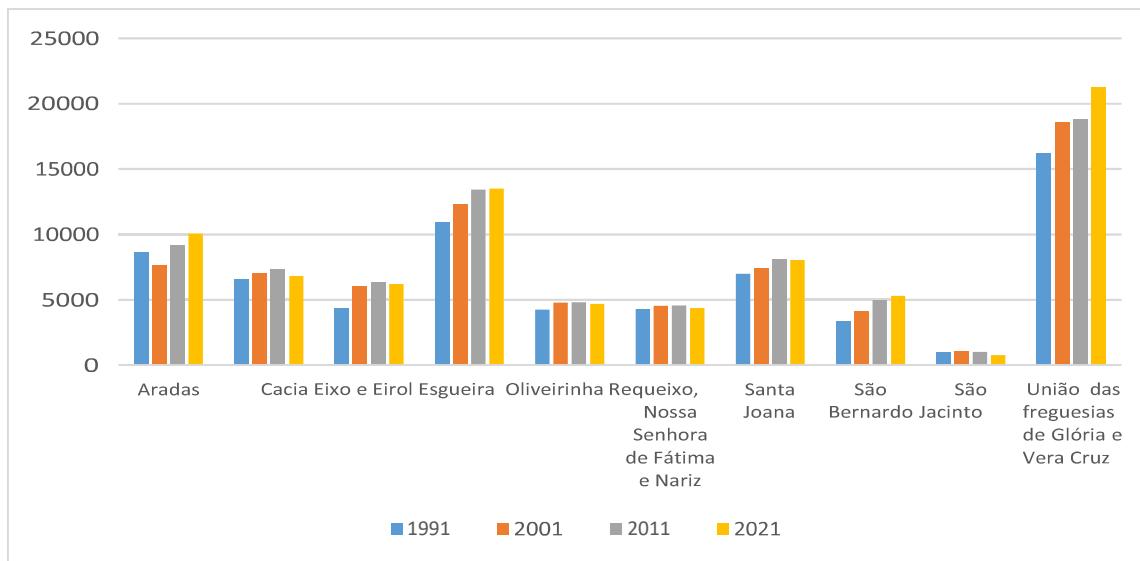
Fonte: INE

## 2.2 Retrato Municipal do Setor da Habitação

Ao contrário da Região de Aveiro, o Município de Aveiro registou na última década um crescimento populacional, embora menos intenso que o verificado nas décadas precedentes. A passagem para uma situação de saldo natural negativo significa, como veremos de forma mais pormenorizada, que as migrações e a tendência de diminuição média das famílias constituem agora os principais fatores de pressão habitacional. Do ponto de vista estratégico, a evolução das condições de atratividade do Município e a sua relação com a evolução do mercado de emprego e das condições de acesso à habitação constituem aspetos a acompanhar.

O dinamismo demográfico não é uniforme em todas as freguesias de Aveiro (ver Figura 5), verificando-se um aumento da população residente em 4 das 10 freguesias do município: a União das freguesias de Glória e Vera Cruz (com um aumento de 13,4%, muito superior ao verificado entre 2001 e 2011), Aradas (mais 10,2%), São Bernardo (6,3%) e Esgueira (0,6%). Existe, portanto, um movimento de reorganização espacial da população residente.

Figura 5 - Evolução da população residente por freguesia (1991-2021)



Os quadros seguintes permitem identificar três mudanças sociodemográficas, relacionadas com as migrações, com a estrutura etária da população e com a mudança nas estruturas familiares. Todas elas têm implicações importantes em termos das necessidades de habitação.

O Quadro 10 retrata a importância da população de nacionalidade estrangeira (sobretudo da população de fora da União Europeia) na explicação do crescimento demográfico verificado em Aveiro: entre 2011 e 2021, o aumento da população de nacionalidade portuguesa foi de 369 habitantes, enquanto o aumento da população de nacionalidade estrangeira foi de 2.159 (explicando 85% da variação da população residente nesse período).

Quadro 10– População residente, por freguesia, segundo a nacionalidade

Freguesias	Nacionalidade	2011	2021	Variação
Concelho de Aveiro	Portuguesa	75.797	76.166	0,5%
	Estrangeira	2.653	4.812	81,4%
Aradas	Portuguesa	8.835	9.377	6,1%
	Estrangeira	322	711	120,8%
Cacia	Portuguesa	7.281	6.702	-8,0%
	Estrangeira	73	128	75,3%
Eixo e Eirol	Portuguesa	6.205	5.940	-4,3%
	Estrangeira	119	250	110,1%
Esgueira	Portuguesa	12.816	12.625	-1,5%
	Estrangeira	615	893	45,2%
Oliveirinha	Portuguesa	4.763	4.562	-4,2%
	Estrangeira	54	113	109,3%
Requeixo, Nossa Senhora de Fátima e Nariz	Portuguesa	4.459	4.204	-5,7%
	Estrangeira	105	179	70,5%
Santa Joana	Portuguesa	7.908	7.746	-2,0%
	Estrangeira	186	280	50,5%
São Bernardo	Portuguesa	4.844	5.109	5,5%
	Estrangeira	116	165	42,2%
São Jacinto	Portuguesa	983	750	-23,7%
	Estrangeira	10	8	-20,0%
Glória e Vera Cruz	Portuguesa	17.703	19.151	8,2%
	Estrangeira	1.053	2.085	98,0%

Fonte: INE

O Quadro 11 apresenta a variação, por freguesia, do índice de envelhecimento da população residente, que sintetiza as mudanças ocorridas na estrutura etária da população. Em termos gerais, entre 2011 e 2021, o município de Aveiro perde população residente nos grupos etários dos 0-14 anos (-8,2%), dos 15 aos 24 anos (-1,5%) e dos 25 aos 64 anos (-0,3%), verificando-se um aumento da população com 65 e mais anos (+28,2%).

Uma vez mais, este fenómeno é diferenciado espacialmente: as já referidas 4 freguesias mais dinâmicas registam, por exemplo, um aumento da população entre os 0 e os 14 anos de idade, mas só a União das freguesias de Glória e Vera Cruz e Aradas registam aumentos da população entre os 25 e os 64 anos de idade. Por sua vez, é generalizado o aumento da população com 65 e mais anos.

Quadro 11 – Índice de envelhecimento da população residente

Freguesias	2011	2021
Concelho de Aveiro	116	162
Aradas	119	152
Cacia	108	165
Eixo e Eirol	104	153
Esgueira	81	143
Oliveirinha	139	170
Requeixo, Nossa Senhora de Fátima e Nariz	116	185
Santa Joana	114	171
São Bernardo	94	131
São Jacinto	128	367
Glória e Vera Cruz	157	177

Fonte: INE

A mudança nas estruturas familiares é marcada pela tendência da diminuição da dimensão das famílias. No Município de Aveiro, verifica-se um aumento do número de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas (que, em conjunto, passam a significar 59% dos agregados residentes em Aveiro) e uma diminuição do número de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas.

Este fenómeno é também espacialmente diferenciado. Na freguesia de Aradas, por exemplo, aumenta o número de agregados das mais diversas dimensões contempladas nos Censos; na União das freguesias de Glória e Vera Cruz o número de agregados até 4 pessoas.

A parte deste diagnóstico relativa ao enquadramento regional evidenciou a forte quebra no licenciamento da construção nova, a partir de 2007, e com alguma recuperação nos anos recentes. Este processo, de que uma das consequências é o peso crescente, nos mercados de habitação, das transações de alojamentos usados, é acompanhado por duas transformações.

Por um lado, verifica-se uma reorientação da produção de alojamentos novos, com oferta crescente de alojamentos T0 e T1, sobretudo na União das freguesias de Glória e Vera Cruz, em que a oferta destas tipologias passa a ser dominante (Quadro 12). Evidenciam-se diferenças espaciais significativas no que diz respeito às tipologias dos alojamentos.

Quadro 12 – Tipologia dos fogos novos licenciados (%)

Freguesia	2018-2020				2008-2010				2002-2004			
	T0+T1	T2	T3	T4 +	T0+T1	T2	T3	T4 +	T0+T1	T2	T3	T4 +
Concelho de Aveiro	40,7	25,2	23,9	10,2	14,3	25,7	32,7	27,3	15,6	31,6	31,4	21,5
Aradas	6,3	20,3	55,7	17,7	27,4	29,3	27,9	15,4	36,0	23,5	23,5	17,0
Cacia	0,0	5,1	66,7	28,2	2,2	20,0	46,7	31,1	3,8	34,1	32,9	29,2
Eixo e Eirol	0,0	27,3	54,5	18,2	0,0	15,4	61,5	23,1	11,6	36,0	32,3	20,1
Esgueira	23,4	39,2	30,4	7,0	4,6	39,7	29,0	26,7	10,2	39,3	29,8	20,8
Oliveirinha	0,0	0,0	40,9	59,1	0,0	2,7	37,8	59,5	8,2	22,2	43,0	26,6
Requeixo, Nossa Senhora de Fátima e Nariz	4,8	28,6	42,9	23,8	0,0	13,3	53,3	33,3	2,8	12,4	52,4	32,4
Santa Joana	8,6	35,5	34,4	21,5	0,0	8,3	44,4	47,2	11,6	42,5	24,2	21,7
São Bernardo	9,1	25,5	47,3	18,2	6,3	25,0	20,8	47,9	12,7	31,5	30,6	25,1
São Jacinto	0,0	0,0	0,0	100	0,0	15,4	38,5	46,2	1,9	19,2	42,3	36,5
Glória e Vera Cruz	64,2	22,7	9,3	3,8	26,2	31,3	25,7	16,8	15,4	33,3	35,0	16,2

Fonte: INE

Por outro lado, verificam-se alterações dos promotores da habitação, com uma tendência, em termos gerais, de diminuição do papel das pessoas singulares e um aumento da importância relativa das empresas privadas. (Quadro 13), embora com expressão territorial muito diferenciada.

Quadro 13 – Entidade promotora dos fogos novos licenciados (%)

Freguesia	2018-2020				2008-2010				2002-2004			
	PS	OP	E	O	PS	OP	E	O	PS	OP	E	O
Concelho de Aveiro	28,2	0,0	71,8	0,0	38,0	0,2	61,7	0,0	41,1	0,0	58,8	0,0
Aradas	43,0	0,0	57,0	0,0	17,3	0,5	82,2	0,0	29,3	0,0	70,7	0,0
Cacia	71,8	0,0	28,2	0,0	55,6	0,0	44,4	0,0	75,6	0,6	23,8	0,0
Eixo e Eirol	81,8	0,0	18,2	0,0	96,2	0,0	3,8	0,0	33,5	0,0	66,5	0,0
Esgueira	17,7	0,0	82,3	0,0	33,6	0,0	66,4	0,0	37,7	0,0	62,3	0,0
Oliveirinha	86,4	0,0	13,6	0,0	43,2	2,7	54,1	0,0	94,0	0,0	6,0	0,0
Requeixo, Nossa Senhora de Fátima e Nariz	95,2	0,0	4,8	0,0	80,0	0,0	20,0	0,0	84,6	0,0	15,4	0,0
Santa Joana	46,2	0,0	53,8	0,0	69,4	0,0	30,6	0,0	58,3	0,0	41,7	0,0
São Bernardo	49,1	0,0	50,9	0,0	39,6	0,0	60,4	0,0	48,7	0,0	51,3	0,0
São Jacinto	100	0,0	0,0	0,0	69,2	0,0	30,8	0,0	77,5	0,0	22,5	0,0
Glória e Vera Cruz	15,2	0,0	84,8	0,0	25,2	0,0	74,8	0,0	11,8	0,0	88,2	0,0

Fonte: INE

LEGENDA: PS: pessoa singular; OP: organismo público; E: empresa privada; O: outra

Em termos prospetivos, será importante acompanhar as dinâmicas recentes e perceber de que modo as mudanças quantitativas e qualitativas evoluirão, e que equilíbrios entre formas de provisão de habitação e entre tipologias serão desejáveis, do ponto de vista das necessidades de habitação. Em termos quantitativos, a informação disponibilizada pelo Confidencial Imobiliário relativa aos fogos alvo da emissão de pré-certificado energético (em “pipeline imobiliário”) parece apontar para um aumento num futuro próximo da disponibilização de alojamentos.

Do ponto de vista das tendências de evolução da ocupação dos alojamentos (Quadros 14 e 15), deve notar-se que a última década foi caracterizada por via da retração do investimento, por um menor crescimento do parque habitacional concelhio. Foi, também, caracterizada pela diminuição do número de alojamentos vagos, sobretudo nas freguesias mais dinâmicas do ponto de vista demográfico, e do número de alojamentos de uso secundário (ver Quadro 14).

Quadro 14 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos

Período	Residência habitual		Uso secundário		Vago	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Concelho de Aveiro	30.518	32.857	5.000	4.709	4.957	4.615
Aradas	3.717	4.090	646	623	524	494
Cacia	2.577	2.606	229	262	333	337
Eixo e Eirol	2.308	2.409	230	203	322	318
Esgueira	5.120	5.430	609	462	685	643
Oliveirinha	1.678	1.679	153	177	296	299
Requeixo, N.º Sr.º de Fátima e Nariz	1.607	1.665	204	215	240	252
Santa Joana	2.951	3.088	242	204	302	382
São Bernardo	1.853	2.040	153	118	262	191
São Jacinto	384	326	234	235	19	86
Glória e Vera Cruz	8.323	9.524	2.300	2.210	1.974	1.613

Fonte: INE

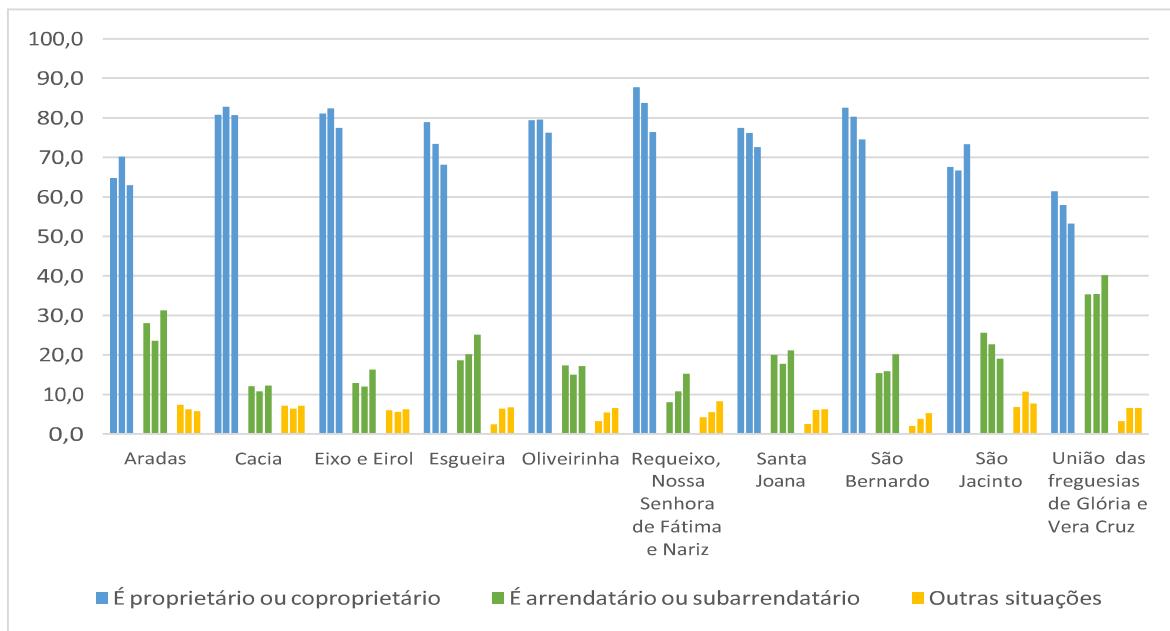
Por outro lado, a informação sobre o regime de ocupação dos alojamentos clássicos (Quadro 15 e Figura 6) evidencia o impacto das mudanças nas condições de acesso ao alojamento, com a importância crescente do setor do arrendamento e a diminuição do “setor da casa própria”.

Quadro 15 – Regime de ocupação dos alojamentos clássicos de residência habitual

Freguesia	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário ou subarrendatário		Outra situação	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Concelho de Aveiro	21.905	21.872	6.744	8.849	1.869	2.136
Aradas	2.608	2.577	877	1.278	232	235
Cacia	2.135	2.103	278	318	164	185
Eixo e Eirol	1.903	1.867	276	392	129	150
Esgueira	3.761	3.701	1.033	1.363	326	366
Oliveirinha	1.335	1.281	252	288	91	110
Requeixo, N.º Sr.º de Fátima e Nariz	1.346	1.273	173	254	88	138
Santa Joana	2.249	2.242	523	653	179	193
São Bernardo	1.488	1.521	294	412	71	107
São Jacinto	256	239	87	62	41	25
Glória e Vera Cruz	4.824	5.068	2.951	3.829	548	627

Fonte: INE

Figura 6 – Regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2001-2021)



O Quadro 16 apresenta a evolução de diversos indicadores de rendimento e de preços de habitação, recorrendo quer à informação publicada pelo INE, quer à informação disponibilizado pelo Confidencial Imobiliário. Por razões de comparabilidade da informação sobre rendimentos e da informação sobre os preços, calcula-se a variação desses indicadores entre 2015 e 2019, sendo certo que, nos anos imediatamente seguintes, os preços de habitação continuaram uma trajetória claramente ascendente.

Nos períodos analisados, os preços de habitação cresceram sempre acima da evolução dos rendimentos familiares, quer quando se analisam valores médios, quer quando se tem em conta a distribuição estatística dos preços pelos diversos quartis.

Quadro 16 – Evolução de alguns indicadores de rendimento e de preços de habitação

Indicador	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	% variação 2015-19
Ganho médio	1124	1125	1154	1197	1243				10,6
Valor médio das pensões	5235	5401	5508	5703	6009				14,8
Rendimento declarado por agregado	16724	17205	17552	18246	18799				12,4
1º quintil	6667	6953	7325	7732	8076				21,1
2º quintil	9805	10068	10355	10822	11137				13,6
3º quintil	15066	15456	15746	16360	16889				12,1
4º quintil	24496	25099	25555	26726	27466				12,1
Avaliação bancária (INE)	744	787	830	910	997	1058	1196		34,0
Renda mediana (INE)			4,48	5,1	5,56	5,85	6,25		
Valor mediano de venda (INE)		904	916	1019	1102	1206	1334		
Índice de preços (CI, 1º trimestre))	90,4	91,7	91,3	100,8	114,2	126,2	137,7	164,8	26,3
<b>Vendas (CI)</b>									
Percentil 5	415	429	387	487	462	481	471		11,3
Quartil 1	574	601	627	623	757	861	986		31,9
Média	795	845	825	902	1190	1238	1506		49,7
Quartil 3	954	969	1044	1089	1401	1552	1811		46,9
Percentil 95	1367	1558	1275	1657	2686	2377	3212		96,5
<b>Rendas (CI)</b>									
Percentil 5	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,8	4,3		30,8
Quartil 1	3,8	3,9	4,1	4,4	4,7	5,4	6,1		23,7
Média	4,9	5,2	5,3	5,4	6,3	7,3	8,0		28,6
Quartil 3	5,7	5,7	6,0	6,3	7,7	9,2	10,1		35,1
Percentil 95	8,3	8,5	8,7	9,0	11,0	12,1	14,0		32,5

Fonte: INE + Confidencial Imobiliário

A informação disponível não permite efetuar um cruzamento entre as despesas dos agregados familiares com a habitação (rendas ou encargos pela compra) e os rendimentos desses agregados e, a partir desse cruzamento, produzir uma estimativa das famílias em situação ou em risco de sobrecarga das despesas de habitação.

Os quadros 17 e 18 pretendem, no entanto, enquadrar a reflexão sobre esta temática e, ao mesmo tempo, discutir os efeitos do aumento dos valores das rendas de habitação. Para esse efeito, os Quadros assumem como referência a distribuição, publicada pelo INE, por quintis dos valores dos rendimentos anuais declarado deduzidos do IRS

liquidado. Com base nesses valores, foi calculada uma renda mensal comportável, definida aqui como a renda correspondente a uma taxa de esforço de 35%. Como os valores disponíveis de rendas, quer os publicados pelo INE, quer os que resultam da informação do Confidencial Imobiliário, são valores por m<sup>2</sup>, calcula-se, finalmente uma renda mensal comportável, por m<sup>2</sup>, para alojamentos com áreas entre 60 e 100m<sup>2</sup>.

Assinalam-se a cor diferente os valores resultantes que são inferiores aos praticados no mercado, correspondentes quer ao quartil 1 (definido pelos 25% mais baixos valores de renda no mercado) quer à renda média, utilizando-se a distribuição de rendas disponibilizada pelo Confidencial Imobiliário.

O Quadro 17 mostra que, para os preços de renda e rendimentos de 2019, pelo menos, os agregados familiares dos dois primeiros quintis de rendimento (os 40% agregados de rendimentos mais baixos) não conseguiram pagar as rendas correspondentes ao quartil 1, isto é, teriam dificuldades em encontrar no mercado alojamento de renda comportável pelo seu rendimento.

Comparando o Quadro 17 com o Quadro 18, percebemos que a evolução verificada no mercado atinge os agregados de rendimentos intermédios, significando que as necessidades de um setor de arrendamento acessível são quantitativamente expressivas. Por isso, em termos prospectivos, a evolução dos preços de habitação no futuro próximo constitui um elemento decisivo a acompanhar.

Quadro 17 – Valor comportável de renda por m<sup>2</sup> (dados de 2019)

Rendimento anual	Renda mensal comportável	Área (m <sup>2</sup> )				
		60	70	80	90	100
8076 (1º quintil)	236	3,9	3,4	2,9	2,6	2,4
11137 (2º quintil)	325	5,4	4,6	4,1	3,6	3,2
16889 (3º quintil)	493	8,2	7,0	6,2	5,5	4,9
27466 (4º quintil)	801	13,4	11,4	10,0	8,9	8,0

Fonte: INE + Confidencial Imobiliário

LEGENDA: Assinalam-se com **cor** os valores de renda comportáveis inferiores a valores de mercado correspondentes ao quartil 1; e com **cor** os valores de renda comportáveis inferiores a valores de mercado correspondentes à renda média

Quadro 18 – Análise do valor comportável de renda por m<sup>2</sup> (dados de 2015)

Rendimento anual	Renda mensal comportável	Área (m <sup>2</sup> )				
		60	70	80	90	100
6667 (1º quintil)	194	3,2	2,8	2,4	2,2	1,9
9805 (2º quintil)	286	4,8	4,1	3,6	3,2	2,9
15066 (3º quintil)	439	7,3	6,3	5,5	4,9	4,4
24496 (4º quintil)	714	11,9	10,2	8,9	7,9	7,1

Fonte: INE + Confidencial Imobiliário

LEGENDA: Assinalam-se com **cor** os valores de renda comportáveis inferiores a valores de mercado correspondentes ao quartil 1; e com **cor** os valores de renda comportáveis inferiores a valores de mercado correspondentes à renda média

## 2.3 Caracterização do Parque Habitacional Municipal

A caracterização do parque de habitação social do Município de Aveiro é elaborada tendo por base informações fornecidas pela Divisão da Ação Social da Câmara Municipal, bem assim como por visita às diversas unidades que compõem o parque habitacional do município.

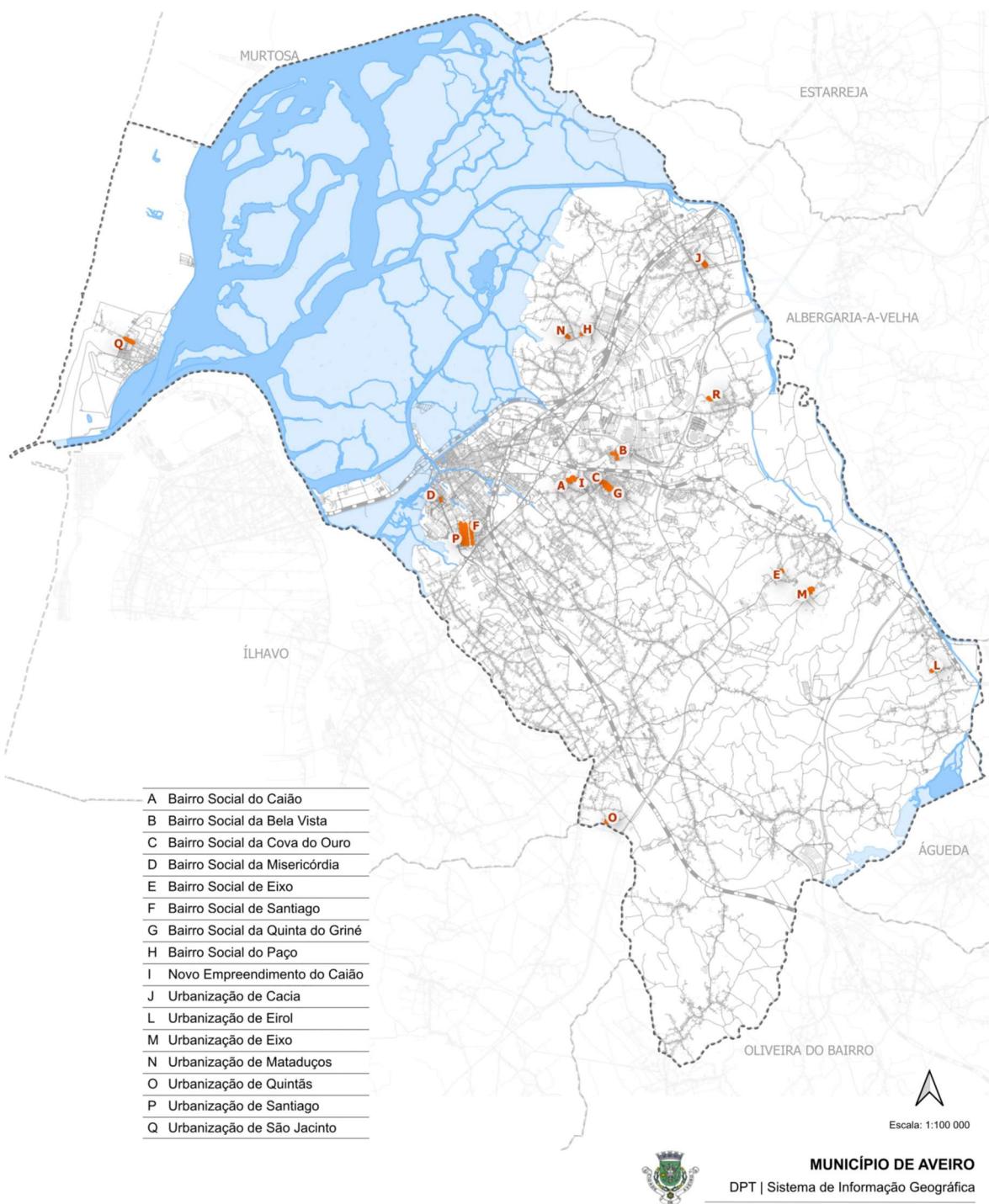
Presentemente, como se observa na Figura 7 e do Quadro 19, os imóveis de habitação social propriedade do Município de Aveiro estão distribuídos por 7 das 10 freguesias existentes no Concelho, integrando 16 bairros, constituídos por habitações multifamiliares e unifamiliares, com tipologias T1, T2, T3 e T4, num total de cerca de 568 fogos. Para além dos fogos municipais, existem ainda no Concelho aproximadamente 304 fogos de habitação social propriedade do IHRU. Ou seja, o parque de habitação social localizado no Município de Aveiro é constituído por cerca de 872 fogos (568 do município e 304 do IHRU).

Assim, e tendo em consideração os dados provisórios dos censos de 2021, a habitação social no Concelho de Aveiro representa aproximadamente 2,03% (1,36% do município e 0,67% do IHRU) do total dos alojamentos familiares clássicos (42.181 fogos). De realçar que esta percentagem de fogos de habitação social é idêntica à média nacional que se situa nos 2%, sendo que a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) define como objetivo atingir os 5% até 2024.

A oferta de habitação de cariz social municipal em Aveiro que se identifica na Figura seguinte, mostra que a concentração de unidades se faz, como é natural, no território mais urbano e mais concentrado do concelho, naquele que representa a cidade sede de Concelho e sua envolvente mais direta, ou seja, onde há maior concentração de população. Fora desta área apenas surgem mais 4 unidades a sul e uma em S. Jacinto.

Há, também, necessariamente uma aproximação às áreas onde o emprego existe e onde a acessibilidade intraconcelhia é mais fácil, designadamente através da EN 109.

Figura 7 – Localização dos Bairros Sociais do Concelho de Aveiro



MUNICÍPIO DE AVEIRO

DPT | Sistema de Informação Geográfica

HABITAÇÕES SOCIAIS 2025 - Divisão de Ação Social

Em termos quantitativos, de acordo com o Quadro 19, dos 568 fogos (50 T1, 206 T2, 246 T3 e 66 T4) que constituem o parque de habitação social propriedade do Município de Aveiro, a grande maioria dos fogos concentra-se na União de Freguesias de Glória e Vera Cruz, em particular na Urbanização de Santiago, onde se localizam 433 fogos. Para além destes, são ainda de salientar pela sua dimensão a Urbanização de São Jacinto, na freguesia de São Jacinto, onde estão implantados 25 fogos, a Urbanização de Cacia, na freguesia de Cacia, onde estão implantados 20 fogos, e a Urbanização de Eixo na Freguesia de Eixo e Eirol, onde também existem 20 fogos propriedade do município.

Quadro 19 – Habitação Social Propriedade da Câmara Municipal de Aveiro

Freguesia / Designação	Ano	Tipologias				Total de Fogos	Devolutos
		T1	T2	T3	T4		
Cacia	-	2	5	11	2	20	1
Urbanização de Cacia	2009	2	5	11	2	20	1
Esgueira	-	2	11	9	8	30	9
Bairro Social da Bela Vista	1979	1	2	-	4	7	1
Bairro Social do Paço	1977	-	-	-	1	1	-
Pré-fabricado Agras do Norte	2000	-	1	-	1	2	-
Urbanização de Mataduços	1994	1	4	3	2	10	5
Urbanização de Taboeira	1994	-	4	6	-	10	3
Oliveirinha	-	-	2	3	1	6	0
Urbanização de Quintãs	1999	-	2	3	1	6	0
Santa Joana	-	-	7	4	2	13	0
Bairro Social da Cova do Ouro	1974	-	1	3	-	4	-
Novo Empreendimento do Caião	2003	-	5	2	2	9	-
São Jacinto	-	-	18	7	-	25	0
Urbanização de São Jacinto	1994	-	18	7	-	25	0
U.F. Eixo e Eirol	-	-	14	7	7	28	3
Bairro Social de Eixo	1979	-	1	1	1	3	0
Urbanização de Eirol	1997	-	2	3	-	5	0
Urbanização de Eixo	1996	-	11	3	6	20	3
U.F. Glória e Vera Cruz	-	46	150	204	46	446	12
Bairro Social da Misericórdia	1946	-	1	-	1	2	0
Bairro Social de Santiago	1983	-	6	4	1	11	1
Urbanização de Santiago	1990	46	143	200	44	433	11
<b>TOTAL GERAL</b>	-	<b>50</b>	<b>206</b>	<b>246</b>	<b>66</b>	<b>568</b>	<b>25</b>

Fonte: Câmara Municipal de Aveiro

O maior complexo de habitação social implantado no Concelho de Aveiro, situa-se na U.F. da Glória e Vera Cruz e agrupa um total 1.052 fogos, entre habitações propriedade do IHRU, da Autarquia e de particulares. Conforme melhor descrito mais à frente, este complexo habitacional integra dois empreendimentos construídos ao abrigo de diferentes programas públicos para habitação, designadamente a Urbanização de Santiago, onde a Câmara Municipal de Aveiro é proprietária de 433 fogos e o Bairro Social de Santiago, de construção anterior, onde a CMA detém apenas 11 habitações.

A remanescente habitação municipal está distribuída por pequenos núcleos, disseminados pelas freguesias do concelho, o que pode ser considerado um aspeto positivo, dado que de alguma forma se limita a criação de guetos e de fenómenos mais intensos de segregação social.

De sublinhar a variedade tipológica que caracteriza a habitação social municipal, sendo as tipologias predominantes a T3, seguida pela T2, embora exista também um número significativo de T4 e de T1.

No entanto, e atendendo à tendência de diminuição do número médio de pessoas por família, em que é cada vez maior o número de pessoas a viver sozinhas, entende-se que se deve aumentar a oferta das tipologias T0 e T1 em futuros empreendimentos de habitação social, caso estes venham a surgir.

É relevante referir que existem, presentemente, no parque habitacional 25 fogos devolutos, sendo que nos restantes 543 fogos (539 encontram-se em regime de arrendamento apoiado e 4 em regime de cedência) residem cerca de 1215 pessoas.

No que respeita à localização dos fogos de habitação social propriedade do município, verifica-se que eles se encontram dispersos por diferentes blocos habitacionais de empreendimentos. Como se observa no Quadro 20, em vários desses blocos a Câmara Municipal de Aveiro está numa situação minoritária em termos de propriedade nos condomínios, o que deve ser tido em atenção já que é um fator importante no momento de se tomarem decisões sobre a execução de eventuais obras de reabilitação.

Quadro 20 - Localização e Propriedade da Habitação Social da Câmara Municipal de Aveiro

Empreendimento	Bloco	N.º fogos habitacionais / prédio	N.º fogos municipais	Proprietário Maioritário
Bairro Social de Santiago	20	8	3	IHRU/Particulares
Bairro Social de Santiago	26	8	6	IHRU/Particulares
Bairro Social de Santiago	38	8	1	IHRU/Particulares
Bairro Social de Santiago	40	8	1	IHRU/Particulares
Urbanização de Santiago	21	32	1	Particulares
Urbanização de Santiago	18	24	1	Particulares
Novo Empreendimento do Caião	10	9	9	CMA
Urbanização de Santiago	1	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	3	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	6	24	24	CMA
Urbanização de Santiago	7	24	24	CMA
Urbanização de Santiago	8	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	9	24	22	CMA
Urbanização de Santiago	17	24	22	CMA
Urbanização de Santiago	25	24	22	CMA
Urbanização de Santiago	26	24	19	CMA
Urbanização de Santiago	27	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	28	24	20	CMA
Urbanização de Santiago	29	24	24	CMA
Urbanização de Santiago	30	24	22	CMA
Urbanização de Santiago	31	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	32	24	21	CMA
Urbanização de Santiago	33	24	19	CMA
Urbanização de Santiago	34	24	20	CMA
Urbanização de Santiago	35	24	23	CMA
Urbanização de Santiago	36	24	23	CMA
Urbanização de Santiago	P1	7	7	CMA
Urbanização de Santiago	P2	7	7	CMA
Urbanização de Santiago	P4	7	7	CMA

Fonte: Câmara Municipal de Aveiro

No que respeita concretamente às características específicas dos empreendimentos de habitação social implantados no Concelho de Aveiro é de destacar o seguinte:

**Bairro de Santiago (União de Freguesias de Glória e Vera Cruz)**

A edificação do Bairro de Santiago data de 1983 e foi realizada pelo Fundo de Fomento da Habitação, tendo tido como suporte o Plano Integrado Aveiro Santiago (PIAS).

O Bairro de Santiago é um bairro urbano localizado a sul do núcleo central da cidade. Encontra-se inserido em zona residencial de malha urbana regular, predominando edifícios de habitação plurifamiliar. Implantado numa zona plana, está delimitado a Norte pela Rua de Ílhavo, a Este pela Rua de Águeda, a Sul pela Rua de Ovar e a Oeste pela Rua de Espinho. De realçar que a Oeste e muito próximo do Bairro se localiza o Campus Universitário de Santiago (Universidade de Aveiro).

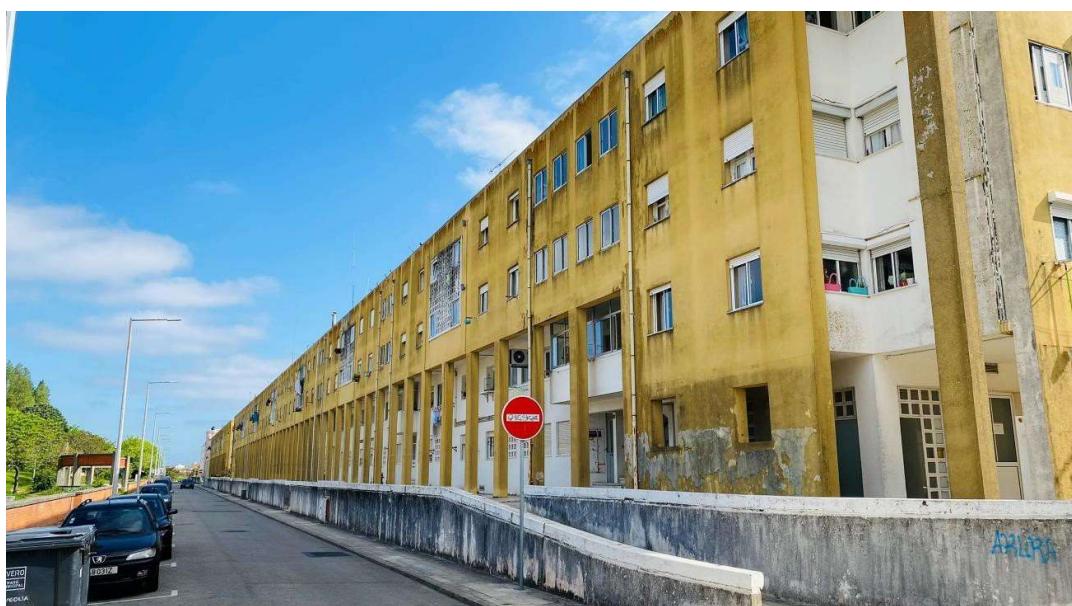
O Bairro de Santiago integra 268 fogos, sendo que 110 frações habitacionais são propriedade do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, sendo um conjunto habitacional de média densidade, composto por trinta e cinco edifícios, com 4 pisos e semicave, dispostos em duas bandas, com habitações de tipologia T2, T3 e T4. Existem, ainda, nestes edifícios, 42 frações não habitacionais. A Câmara Municipal de Aveiro é proprietária presentemente de apenas de 11 habitações (6T2, 4 T3 e 1T4).

Este empreendimento encontra-se significativamente degradado, tendo a Câmara Municipal de Aveiro uma permilagem muito pequena o que dificulta uma intervenção de requalificação por parte da autarquia.

O Bairro de Santiago, dispõe de frações comerciais e área de equipamentos de apoio social, designadamente a pessoas sem abrigo. Junto existe uma Escola Básica do 1º Ciclo.

De salientar ainda que, apesar de estar a necessitar de mais qualificação, existe junto a esta unidade de habitação social um extenso parque de lazer e recreio onde o Município já interveio.

Figura 8 – Bairro de Santiago



### **Urbanização de Santiago (União de Freguesias de Glória e Vera Cruz)**

A edificação da Urbanização de Santiago data de 1990 e foi realizada ao abrigo de um Protocolo de Colaboração formalizado entre a Administração Central e a Administração Local.

A Urbanização de Santiago foi construída na mesma área territorial do Bairro de Santiago, integrando um total de 784 fogos, propriedade de particulares e da Câmara Municipal. Trata-se de um conjunto habitacional de grande dimensão composto por trinta e quatro edifícios multifamiliares, com fogos de tipologia T1, T2, T3 e T4, coexistindo prédios com 4 pisos (28) e prédios com 8 pisos (6), dispostos em duas bandas paralelas que se interligam por duas pracetas e cuja área interior integra zonas jardinadas e dois espaços de recreio (campos de jogos). Dos edifícios constituídos por 4 pisos, 24 integram 24 frações habitacionais e 4 integram 7 frações habitacionais. Os restantes seis edifícios são constituídos por 8 pisos e integram 30 frações habitacionais e 2 não habitacionais, implantadas ao nível térreo, perfazendo um total de 12 frações não habitacionais.

Neste empreendimento, a Câmara Municipal de Aveiro é proprietária de 433 fogos (46 T1, 143 T2, 200 T3 e 44 T4).

A autarquia procedeu, recentemente, à reabilitação geral de todos os prédios desta Urbanização, em que é proprietária maioritária, designadamente naquilo que se refere à aposição de capoto nas fachadas, substituição de caixilharias, dos armários de cozinha, das redes de águas e dos telhados.

Importa também destacar a reabilitação dos fogos devolutos, os quais são objeto de obras prévias para posterior reatribuição, tratando-se de um processo que se pretende contínuo, que visa acompanhar as dinâmicas de ocupação do imobiliário de habitação social do Município de Aveiro, por forma a garantir adequadas condições de habitabilidade e, concomitantemente, regenerar o parque habitacional do Município.

Figura 9 – Urbanização de Santiago



Na área circundante da Urbanização de Santiago estão localizados empreendimentos habitacionais de grande envergadura, nomeadamente, a Cooperativa Chave e a Vila Jovem, que contribuem para o aumento da densidade urbana de toda a área,

favorecendo a coexistência de diferentes estratos sociais e a integração urbana no Bairro.

#### **Bairro Social da Misericórdia (União de Freguesias de Glória e Vera Cruz)**

O Bairro Social da Misericórdia é constituído por um conjunto arquitetónico residencial unifamiliar, cuja construção remonta à década de 40 do século passado. É constituído por 40 fogos de pequena dimensão, compostos por casas em banda térreas com logradouro no tardo e fachada principal, formando quarteirões.

Atualmente, a Câmara Municipal de Aveiro é proprietária de apenas 2 fogos (1T2 e 1T4) neste Bairro.

De referir que tem vindo a ser feita uma intervenção de requalificação urbana em torno das parcelas do bairro, em área do domínio público.

Figura 10 – Bairro Social da Misericórdia



#### **Urbanização de Eixo e Bairro Social de Eixo (Freguesia de Eixo e Eirol)**

Em 1996 foi construída a Urbanização de Eixo que integra 20 fogos (11T1, 3T2 e 6T3) de propriedade municipal, dos quais 3 se encontram devolutos.

Decorrente da idade do edificado, dos materiais utilizados e da ausência de obras ao longo dos anos, este empreendimento denota más condições térmicas, infiltrações em diversos fogos e redes de abastecimento de água e de drenagem de águas pluviais obsoletas. É ainda de realçar a necessidade de substituir as coberturas de fibrocimento.

O Bairro Social de Eixo, formado por construções de pré-fabricação ligeira, data de 1979, sendo que, neste bairro, atualmente, a Câmara Municipal de Aveiro possui apenas 3 fogos (1 T2, 1 T3 e 1 T4). Os restantes são de propriedade particular, algumas decorrentes de atribuição em regime de propriedade resolúvel.

### **Urbanização de Eirol (Freguesia de Eixo e Eirol)**

A Urbanização de Eirol é datada de 1997 e integra 8 fogos, dos quais 5 são de propriedade municipal (2T2 e 3T3) e os restantes 3 de particulares. A Camara Municipal de Aveiro promoveu recentemente a reabilitação geral das 5 habitações de sua propriedade, a qual integrou a substituição dos telhados, aposição de capoto, redes de água e de eletricidade, substituição de armários de cozinha, etc...

### **Urbanização de S. Jacinto (Freguesia de S. Jacinto)**

Em 1994, foi erigida a Urbanização de S. Jacinto com 25 fogos (18 T2 e 7 T3), os quais se encontram atribuídos em regime de arrendamento apoiado. Recentemente o Município promoveu a substituição das coberturas nesta Urbanização, as quais eram de fibrocimento.

Figura 11 – Urbanização de S. Jacinto



### **Urbanização de Taboeira (Freguesia de Esgueira)**

A Urbanização de Taboeira foi construída em 1994, sendo constituída por 10 fogos ( 4T2, 6T3) estando 3 fogos presentemente devolutos.

Trata-se de uma unidade de habitação social com interessante desenho, datado dos anos 80 do século XX.

Nesse empreendimento as condições térmicas estão muito aquém do desejável, há infiltrações em diversos fogos e as redes de abastecimento de água e de drenagem de águas pluviais estão obsoletas. É ainda de realçar o problema que constitui para a saúde dos residentes a existência de coberturas de fibrocimento contendo amianto.

Figura 12 – Urbanização de Taboeira



#### **Bairro Social da Bela Vista (Freguesia de Esgueira)**

O Bairro Social da Bela Vista foi construído pelo ex-Fundo Fomento Habitação, ao abrigo do Programa M.H.U.C. C.A.R., tendo posteriormente passado para a gestão da Câmara Municipal de Aveiro através de Auto de Cessão de Bens. O Bairro Social da Bela Vista, foi edificado em 1979, integra 72 fogos de pré-fabricação ligeira, dos quais 48 foram canalizados para venda e os restantes 24 atribuídos em regime de propriedade resolúvel.

Atualmente, a Câmara Municipal de Aveiro é proprietária de apenas 7 fogos no Bairro (1T1, 2 T2, e 4 T4), sendo que 1 se encontra devoluto.

#### **Urbanização de Mataduços (Freguesia de Esgueira)**

A Urbanização de Mataduços está quase a fazer trinta anos, já que foi construída em 1994, sendo constituída por 10 fogos (1T1, 4T2, 3T3 e 2T4), estando 5 devolutos. É um projeto dos anos 80 constituído por habitações unifamiliares de R/chão e R/chão + 1, em banda.

O bairro, em geral precisa de intervenção significativa de requalificação e de melhoria das condições térmicas, sendo de destacar o problema existente derivado da cobertura de fibrocimento contendo amianto.

Figura 13 – Urbanização de Mataduços



#### **Urbanização de Quintãs (Freguesia de Oliveirinha)**

Datada de 1999, a Urbanização de Quintãs é constituída 6 fogos (2T2, 3T3 e 1T4). Esta Urbanização foi recentemente objeto de reabilitação geral, a qual envolveu a substituição dos telhados, aposição de capoto, substituição das caixilharias, redes de água e de eletricidade, substituição de armários de cozinha, etc...

#### **Bairro Social da Cova do Ouro (Freguesia de Santa Joana)**

O Bairro Social da Cova do Ouro, foi construído na década de 70 e ocupado após o 25 de Abril de 1974, por famílias de etnia cigana e famílias provenientes das ex-colónias, tendo a Câmara Municipal de Aveiro procedido posteriormente à regularização destas ocupações, celebrando contratos de arrendamento, atribuindo rendas e, em algumas situações, promovendo a aquisição das habitações pelas famílias residentes.

O Bairro é constituído por 16 fogos, dos quais a Câmara Municipal de Aveiro é hoje proprietária de 4 (1T2 e 3 T3).

#### **Bairro Social da Quinta do Griné (Freguesia de Santa Joana)**

A construção do Bairro da Quinta do Griné foi iniciada em 1979 pelo IGAPHE (Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado), em terrenos propriedade da Câmara Municipal de Aveiro, que comparticipou com 25% do custo total de construção, tendo ficado os restantes 75% da responsabilidade do Estado. O Bairro integra 168 fogos atribuídos entre 1983 e 1984 a famílias oriundas de diversos pontos do concelho.

Presentemente, no âmbito da permuta de património com o IHRU realizada em 2023, a Câmara Municipal de Aveiro deixou de ser proprietária de qualquer fogo neste empreendimento, uma vez que os 5 fogos que eram da sua propriedade passaram para a posse do IHRU, que detém neste bairro 132 frações.

Figura 14 – Urbanização Social da Quinta do Griné



#### **Bairro Social do Caião e Novo Empreendimento do Caião (Freguesia de Santa Joana)**

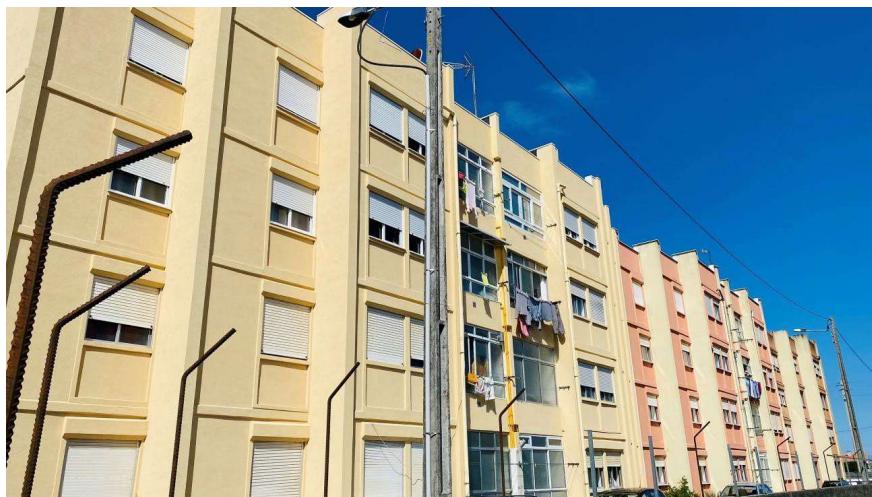
O Bairro Social do Caião foi construído em 1985, representando o 3º terceiro maior empreendimento de habitação social implantado no Concelho de Aveiro, uma vez que integra 112 fogos. Atualmente, decorrente da permuta de património desenvolvida com o IHRU, a Câmara Municipal de Aveiro não é proprietária de qualquer fogo neste empreendimento, tendo passado para a posse do IHRU os 7 fogos de que era proprietária, sendo referir que aquele Instituto detém 62 frações neste empreendimento.

Mais tarde, em 2003, na mesma zona territorial foi erigido o edifício designado por Novo Empreendimento do Caião, o qual integra 9 fogos de habitação (5 T2 e 2 T3 e 2 T4), todos da propriedade da Câmara Municipal de Aveiro. Integra também um espaço cedido a uma entidade com intervenção naquele território, o qual tem sido utilizado ao longo dos anos a favor da comunidade, designadamente da população infantil e juvenil.

Este complexo habitacional dispõe de algumas frações comerciais que servem a comunidade residente e permitem um maior sentimento de urbanidade ao Bairro.

O bairro desenvolve-se, nas suas diversas morfologias, em torno de um espaço público ajardinado e de um campo de jogos.

Figura 15 – Bairro Social do Caião e Novo Empreendimento do Caião



#### **Urbanização de Cacia (Freguesia de Cacia)**

Trata-se de uma urbanização relativamente recente, datada de 2009, composta por 20 fogos (2 T1, 5 T2, 11 T3 e 2 T4), estando 1 devoluto.

Foi já alvo de alguns melhoramentos, designadamente ao nível das pinturas, que caracterizam e dão identidade a esta unidade de habitação social e da reabilitação geral interior dos fogos que vão ficando devolutos e que são posteriormente atribuídos, aproveitando, deste modo, as dinâmicas habitacionais do empreendimento para proceder à respetiva renovação.

Figura 16 – Urbanização de Cacia



Para além destes empreendimentos de habitação social com alguma dimensão, a Câmara Municipal de Aveiro, é ainda proprietária de alguns fogos dispersos pelas freguesias do concelho, nomeadamente: no Bairro Social do Paço (1 T4) e dos Pré-fabricados das Agras do Norte (1T2 e 1T4) na freguesia de Esgueira.

Em suma, a Câmara Municipal de Aveiro é proprietária de um número muito significativo de fogos de habitação social, o que implica um grande esforço na sua manutenção e gestão.

O Município de Aveiro tem procurado nos últimos anos melhorar as condições habitacionais do seu parque social, nomeadamente realizando obras de reabilitação dos edifícios e criando novos serviços e equipamentos de lazer e recreio que permitam reduzir as disparidades sociais entre as famílias residentes no concelho.

É de evidenciar que o património de habitação social de que a CMA é proprietária tem, na sua maioria, mais de 30 anos e que ao longo de décadas não foi objeto de quaisquer obras de reabilitação.

Nesta sequência, na última década, a CMA tem envidado forte investimento na reabilitação deste edificado, tendo promovido a substituição das coberturas da Urbanização de São Jacinto, a substituição da cobertura e reparação da fachada do Novo Empreendimento do Caião, bem como a reabilitação e requalificação geral dos fogos que integram o Bairro Social da Cova do Ouro e a Urbanização de Quintãs e de Eirol. No que reporta à Urbanização de Santiago, promoveu a requalificação dos 22 prédios em que é proprietária maioritária, reabilitando, também, as habitações que os integram, intervindo nas coberturas, rede de drenagem das águas pluviais, fachadas, janelas, colunas de montante, substituição redes de águas interiores, substituição de equipamentos como esquentador, exaustor e armários de cozinha.

Estas intervenções, que representaram um investimento no valor total de cerca de 6

milhões de euros, permitiram a melhoria das condições de habitabilidade, de conforto e as condições de acessibilidade, que resultam na melhoria destes aglomerados habitacionais, contribuindo simultaneamente para a elevação das condições de habitabilidade, e igualmente para a melhoria das dinâmicas sociais estabelecidas nestes contextos e com esta população.

Estes investimentos permitiram a melhoria das condições de habitabilidade, de conforto e as condições de acessibilidade, que resultam na melhoria destes aglomerados habitacionais, contribuindo simultaneamente para a elevação das condições de habitabilidade, e igualmente para a melhoria das dinâmicas sociais estabelecidas nestes contextos e com esta população.

É também de salientar o forte investimento na reabilitação geral do interior dos fogos de habitação social devolutos, cuja intervenção visa a reatribuição destas habitações a novas famílias, promovendo boas condições de habitabilidade e uma correta apropriação dos espaços habitacionais e seus envolventes.

Nesta sequência, à reabilitação do edificado de habitação social segue-se a atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, de que são exemplo os Concursos por Classificação para Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, os quais têm um impacto profundo na melhoria da qualidade de vida das famílias mais vulneráveis do Concelho que, de entre as candidatas, apresentam maior pontuação, estabelecida de acordo com o observado em visita domiciliária e com os critérios de hierarquização e ponderação definidos para o efeito, os quais incidem na situação habitacional e económica da família; na existência de elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60% e/ou com idade igual ou superior a 65 anos e/ou vítimas de violência doméstica; em agregados familiares monoparentais; na existência de elementos menores de 26 anos, estudantes, sem rendimento mensal líquido superior ao IAS e na duração temporal de residência fixa no Concelho de Aveiro.

Com o acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado as famílias abrangidas beneficiam de uma habitação com todas as condições de habitabilidade, cuja renda é compatível com a sua situação socioeconómica, uma vez que é calculada com base nos rendimentos da família. Deste modo, a atribuição de uma habitação, neste regime, possibilita à família condições de estabilidade essenciais à melhoria da sua qualidade de vida e a processos de inclusão social.

Esta metodologia enquadra-se na política atual do Município no âmbito da habitação social de sua propriedade, priorizando a estratégia de requalificar e manter adequados os ativos existentes, não alienando, mas também não apostando em aumentar o seu número.

Face às profundas alterações que se têm vindo a observar no setor habitacional, ao desequilíbrio da oferta e da procura nesta área e ao atual perfil socioeconómico das famílias que procuram alojamento, mais do que ser a Câmara Municipal a suprir as necessidades de forma intensiva, com aumento do seu património habitacional, é entendido que se devem criar medidas heterogéneas que permitam alargar e diversificar o leque de respostas de apoio à habitação, por forma a promover respostas habitacionais adequadas às necessidades da população e acompanhar a dinâmica da procura e oferta de habitação, afirmando-se esta como área estratégica fundamental à elevação da qualidade de vida dos Aveirenses, ao desenvolvimento do Concelho, aliando a competitividade à revitalização.

## 2.4 Diagnóstico das Situações de Dificuldade de Acesso à Habitação

As dificuldades no acesso à habitação englobam uma grande variedade de situações, que provêm da própria definição do conceito de necessidade habitacional, cujos limites permitem abranger desde a insatisfação face à qualidade da habitação, até à carência elementar de ausência de abrigo, ou, de abrigo não consentâneo com necessidades específicas. De referenciar que, também a incapacidade financeira para garantir o pagamento do valor das rendas se inclui neste domínio, realidade que abrange um cada vez maior número de famílias.

Deste modo, as dificuldades no acesso à habitação podem abranger um número muito considerável de agregados familiares e uma multiplicidade de casos, tornando imperativo o levantamento e estudo pormenorizado das dinâmicas habitacionais relativas ao concelho de Aveiro, onde o contacto direto realizado junto da população e das instituições se afigura preponderante. Importa, no entanto, salientar que a Câmara Municipal de Aveiro tem acompanhado de perto as famílias com carências habitacionais do concelho, possuindo informação bastante atual e detalhada das mesmas, o que facilitou este trabalho.

Presentemente, apesar dos esforços desenvolvidos pela Câmara Municipal de Aveiro para promover soluções que permitam solucionar os problemas habitacionais do concelho, subsistem situações de famílias que, por motivos essencialmente de índole socioeconómica, não conseguem, por si só, aceder e/ou manter uma habitação provida de condições mínimas de conforto e salubridade.

Como se observa no Quadro seguinte, relativo ao levantamento realizado pela Câmara Municipal de Aveiro, em 2017, com o objetivo de averiguar as situações de indignidade habitacional, foram identificados 21 núcleos degradados no concelho, totalizando 264 fogos e 232 famílias.

Quadro 21 - Núcleos degradados no concelho de Aveiro

Designação do Núcleo	Número de Fogos	Número de Famílias
Aradas	18	14
Dispersos – Aradas 1	12	9
Dispersos – Aradas 2	6	5
Cacia	11	11
Dispersos de Cacia	11	11
Esgueira	70	69
Agras do Norte	10	10
Ervideiros - Taboeira	41	40
Dispersos – Esgueira 1	7	7
Dispersos – Esgueira 2	12	12
Oliveirinha	21	18
Dispersos de Oliveirinha	21	18
Santa Joana	19	19
Dispersos - Santa Joana 1	6	6

Dispersos - Santa Joana 2	13	13
São Bernardo	11	11
Acampamento São Bernardo	7	7
Dispersos de São Bernardo	4	4
São Jacinto	14	11
Dispersos de São Jacinto 1	5	5
Dispersos de São Jacinto 2	9	6
U.F. de Requeixo, N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> Fátima e Nariz	4	4
Dispersos - Requeixo, N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> Fátima, Nariz	4	4
U.F. Eixo e Eirol	21	20
Dispersos de Eixo e Eirol	21	20
U.F. Glória e Vera Cruz	75	55
Património dos Pobres - Barrocas	10	9
Bairro da Misericórdia	5	5
Travessa das Barrocas	2	3
Dispersos - U.F. Glória e Vera Cruz 1	10	7
Dispersos - U.F. Glória e Vera Cruz 2	48	31
Total	264	232

*Fonte: Câmara Municipal de Aveiro*

As habitações existentes nestes núcleos não possuem as condições mínimas de habitabilidade e salubridade, sendo necessário realizar intervenções de reabilitação de grande dimensão para que os fogos possam oferecer uma situação digna às famílias residentes.

O Município de Aveiro tem mantido o acompanhamento destes núcleos, procurando encontrar soluções adequadas a cada situação, tendo em 2020 procedido ao realojamento dos agregados familiares que integravam o núcleo designado por Património dos Pobres – Barrocas, sito na U.F. Glória e Vera Cruz e, paralelamente, promovido a demolição das construções e a reabilitação do espaço onde estas estavam implantadas.

De referenciar também a procura crescente da atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, cujo valor da renda é calculado de acordo com os rendimentos dos agregados familiares, resultando em valores de renda que as famílias conseguem comportar.

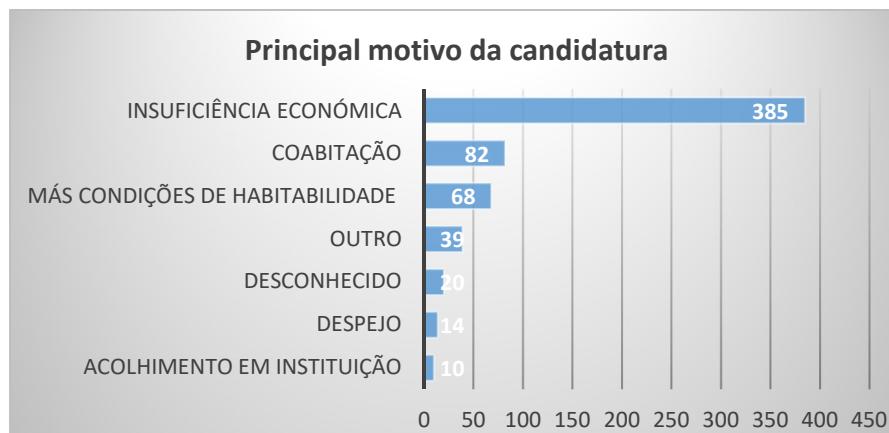
Neste âmbito importa assinalar a promoção, em 2024, pela Câmara Municipal de Aveiro, de um concurso para atribuição de 66 habitações em regime de arrendamento apoiado. O concurso visou a atribuição de habitações distribuídas pelas Urbanizações de Santiago (55), Cacia (3) Eirol (2), Quintãs (3) e São Jacinto (3), tendo-se rececionado 618 candidaturas.

A sua implementação teve um profundo impacto na melhoria da qualidade de vida das famílias que, de entre as candidatas, apresentaram maior pontuação, de acordo com os critérios de hierarquização e ponderação definidos para o efeito, designadamente:

situação habitacional e económica da família; existência de elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60% e/ou de elementos com idade igual ou superior a 65 anos; vítimas de violência doméstica; agregados familiares monoparentais; existência de elementos menores de 26 anos, estudantes, sem rendimento mensal líquido superior ao IAS e duração temporal de residência fixa no Concelho de Aveiro.

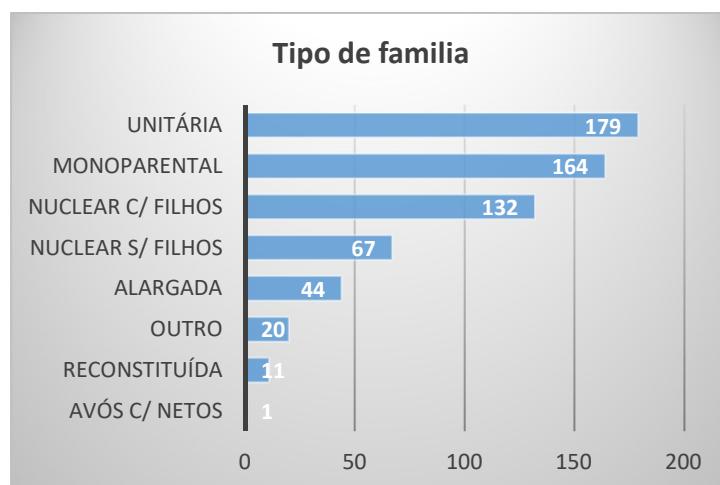
Da análise do perfil dos agregados familiares concorrentes, verificou-se que a insuficiência económica foi assinalada como o motivo principal em várias candidaturas (385), surgindo muitas vezes associado a questões relacionadas com a procura de uma renda mais acessível, melhores condições habitacionais, necessidade de tipologia adequada à constituição do agregado familiar, rendas que sofreram aumentos e o receio, pelos candidatos, de novos aumentos. Acresce referir que a insuficiência económica surge, em vários casos, associado a situações de trabalho precário e de separação conjugal.

Figura 17 – Principal motivo da candidatura ao concurso para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado



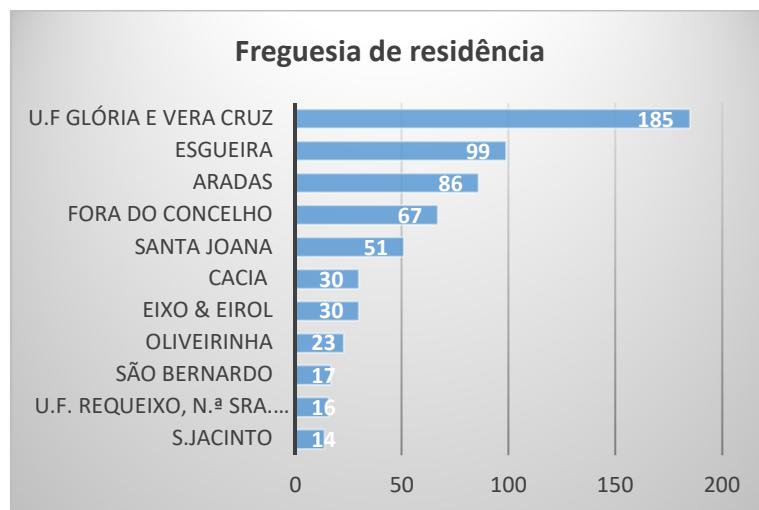
Já no que reporta ao tipo de família mais representada nas candidaturas ao concurso é de assinalar as famílias unitárias (179), seguindo-se das monoparentais (164).

Figura 18 – Tipo de família candidata ao concurso para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado



A principal freguesia de residência dos concorrentes foi a União de Freguesias Glória e Vera Cruz (185), seguida da freguesia de Esgueira (99) e de Aradas (86).

Figura 19 – Freguesias de residência dos candidatos ao concurso para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado



No âmbito das dinâmicas de procura de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e, de acordo com os registos e acompanhamento efetuado pela Câmara Municipal de Aveiro, verifica-se um número de pedidos bastante significativo.

Assim, antes de iniciar o período de candidatura ao concurso (27/05/2024) encontravam-se ativos 1205 pedidos de atribuição de habitação social. Após o termo do prazo de candidatura ao concurso (09/07/2024) foram já formalizados junto da Câmara Municipal de Aveiro 215 pedidos de atribuição de habitação.

No que concerne à incidência dos pedidos por freguesia, o maior número de pedidos corresponde à União de Freguesias da Glória e Vera Cruz, seguido da freguesia de Esgueira.

Quadro 22 - Pedidos de Habitação Social realizados na Câmara Municipal de Aveiro

Freguesia	Número de pedidos Anteriores ao Concurso (até 27/05/2024)	Número de pedidos Posteriores ao Concurso (após 09/07/2024)
Aradas	148	25
Cacia	55	10
Esgueira	216	39
Oliveirinha	33	12
Santa Joana	113	19
São Bernardo	38	9
São Jacinto	23	2
U.F. Glória e Vera Cruz	354	66
U.F. Eixo e Eirol	54	3
U.F. Requeixo, N. Sra. Fátima e Nariz	34	4
Outra	137	26
Total Geral	1205	215

Fonte: Câmara Municipal de Aveiro

Assim, observa-se um número significativo e crescente de famílias que manifestam dificuldade no acesso a uma habitação condigna, situação que merece particular atenção, no sentido de encontrar uma solução eficiente para estas situações.

Perante este cenário, a Câmara Municipal de Aveiro está preocupada com as condições de vida destes agregados familiares, estando a desenvolver todos os esforços para conseguir proporcionar uma habitação digna a estas famílias, de que é exemplo a promoção de concurso para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado.

No âmbito de uma intervenção integrada a situação destas famílias, deve ser objeto de priorização no sentido de uma resposta eficiente às carências habitacionais do concelho.

Neste contexto, a implementação da presente Estratégia Local de Habitação de Aveiro constitui um passo preponderante para a materialização deste objetivo.

### 3 A ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO A IMPLEMENTAR

A Estratégia Local de Habitação de Aveiro pretende ser um instrumento agregador de vontades e mobilizador de todos os agentes locais em torno do reconhecimento e da resposta imediata aos problemas habitacionais existentes, da compreensão dos aspectos de mudança que atravessam o setor habitacional e da criação de condições que tornem a habitação e a sua qualidade um elemento-chave do desenvolvimento local.

Assim, a Estratégia Local de Habitação de Aveiro traça um caminho aberto e dinâmico, que incorpora de forma sustentável as realidades emergentes no território, que integre as muitas sinergias e complementariedades existentes no concelho e que seja transversal às inúmeras dimensões que abrange a temática da habitação.

Do ponto de vista operacional, a Estratégia Local de Habitação tem como referências a experiência acumulada do Município e os apoios, incentivos e preceitos legais presentemente disponíveis neste setor.

Tal como já foi referido, a Estratégia Local de Habitação de Aveiro apresenta-se com os seguintes objetivos:

- Constituir um quadro de referência para o diálogo do Município com a Administração Central
- Construir uma base de trabalho visando os promotores privados que operam no município e que podem, também, ser agentes de mudança e concretização;
- Reforçar a capacidade de captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social;
- Promover uma maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município.

#### 3.1 Missão

Importa ter presente o art.º 65 da Constituição Portuguesa, que refere:

*“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 habitação é, pois, um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade civilizada e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a saúde, o emprego, ou a educação.

Desta forma, constitui uma prioridade a materialização do direito essencial à habitação, assegurando que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Nesse sentido e de acordo com o Art.º 14 da Lei de Bases da Habitação que refere:

*"A garantia do direito à habitação compreende a existência de um habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem -estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais.".*

Tendo em conta estes princípios, a Estratégia Local de Habitação de Aveiro assume-se como referência na missão da garantia do direito de todos à habitação condigna, entendendo este direito nas suas diversas dimensões, incluindo as que se relacionam com a inclusão social, o equilíbrio territorial e a qualidade do meio urbano em que se inserem.

Considera, assim, a habitação como necessidade social e como elemento fundamental do desenvolvimento, da coesão territorial e da atratividade do Município. Este entendimento tem como consequência a necessária articulação entre as estratégias de habitação e as estratégias orientadas para o desenvolvimento social, económico e o ordenamento do território.

#### MISSÃO

Garantir a todas as famílias do concelho da Aveiro uma habitação acessível às suas possibilidades económicas, enquanto condição estruturante do desenvolvimento e da coesão social, apostando em soluções diversificadas, inovadoras e sustentáveis, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis.

A concretização desta Missão implica planeamento e ação estratégica no setor habitacional no concelho da Aveiro, através de diversos tipos de intervenção municipal, tendo em particular atenção as especificidades locais e as carências habitacionais, identificando soluções, procurando recursos adequados para tal, contribuindo para um município que se pretende, cada vez mais, inclusivo, coeso e próspero.

Torna-se, pois, necessário o desenvolvimento de uma estratégia sólida para o setor habitacional, que esteja bem integrada e articulada com as políticas e objetivos estabelecidos nos instrumentos de gestão territorial do concelho, e que se articule eficientemente com as políticas setoriais, designadamente ao nível da localização das atividades económicas, do emprego, das acessibilidades e dos transportes, desenvolvendo desta forma uma intervenção efetivamente sistémica, integrada e congruente.

A Estratégia Local de Habitação afigura-se como um instrumento estratégico de diagnóstico, planeamento, gestão e monitorização da realidade socio-habitacional do Concelho de Aveiro.

Para a execução com êxito da Missão da Estratégia Local de Habitação de Aveiro considera-se muito importante que seja desenvolvido um modelo de atuação que torne

exequível e operacional a implementação da estratégia preconizada.

Assim, é essencial desenhar um modelo de atuação eficiente e sustentável, tendo como objetivo promover o equilíbrio entre a satisfação das carências habitacionais da população e a necessidade de rigor financeiro. Um modelo que atenda à conjuntura económica e que fomente a oferta de habitação em termos sustentáveis.

No caso do edificado habitacional municipal, desde as simples intervenções de manutenção até às reabilitações de grande dimensão, deve haver uma rigorosa gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros. Neste âmbito, é fundamental que nas operações de reabilitação habitacional e urbanística se promovam as complementaridades e se fomentem as economias de escala.

A Estratégia Local de Habitação deve promover a coesão territorial e a inclusão social, consolidando um modelo de intervenção urbano-habitacional que possibilite a manutenção de boas relações entre as pessoas e respetivos espaços residenciais, bem como a coesão entre a habitação e o território, de forma a respeitar o quotidiano dos habitantes e os referenciais em termos de sociabilidade.

Por outro lado, a reabilitação do edificado e as intervenções de reabilitação urbana devem prevalecer, sempre que possível, sobre as novas intervenções e novas ocupações de solo, mais facilmente integrando as famílias no meio urbano e mais facilmente garantindo o acesso a bens e serviços.

Assim, deve promover-se a integração das novas soluções habitacionais na malha urbana pré-existente, de modo a evitar-se a “guetização” dos espaços ou, mesmo, a gentrificação do centro urbano.

Importa prosseguir os esforços para evitar a segregação entre a habitação pública e a privada e entre os residentes recentes e os antigos, procurando assim prevenir/minimizar o desenvolvimento de tensão social nestas zonas habitacionais, bem como atenuar as situações de exclusão socio-territorial de que podem ser objeto os bairros de habitação social. Com o objetivo de promover a sociabilidade, torna-se indispensável a criação ou manutenção de espaços de conexão que proporcionem coesão e harmonia espacial, e que potenciem o convívio entre vizinhos, desempenhando, neste sentido, o espaço público um papel primordial.

Convém, igualmente, fomentar-se a integração e articulação da componente habitacional para os mais desfavorecidos com a rede de apoios sociais existentes, sobretudo para que a população possa beneficiar de uma oferta de apoio social mais completa e diversificada.

Em suma, a Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro pretende dar um contributo importante para melhorar as condições de acesso de toda a população à habitação, ao proporcionar, não só o diagnóstico e reflexão intensa sobre a atual situação, mas também, e principalmente, através do compromisso patente nos objetivos e missão estabelecidos.

### 3.2 Objetivos Estratégicos e Medidas Concretas

A elaboração dos objetivos e das medidas, apresentadas seguidamente, decorre de uma análise profunda da situação específica do Município de Aveiro. Assumem-se as vertentes resultantes da experiência acumulada pelo Município, que devem ser valorizadas e continuadas propondo-se novas perspetivas que ajudem a concretizar os objetivos e a missão definida.

Como foi referido no ponto 2.1, apesar de nas últimas décadas se ter assistido a um crescimento significativo do parque habitacional no Concelho de Aveiro, continuam a ocorrer situações de carências habitacionais e de procura de habitação, o que evidencia que a atual oferta do mercado da habitação não está a dar resposta suficiente às necessidades dos agregados familiares (sobretudo em termos de provisão a habitação a baixo e médio custo) e à procura crescente de habitação.

De realçar, igualmente, a dificuldade das famílias jovens e dos quadros técnicos superiores em encontrarem alojamento ajustado aos seus requisitos (nomeadamente no que se refere ao arrendamento e à dimensão dos fogos), devido ao escalar dos valores do mercado imobiliário, sendo, portanto, frequente, a procura de concelhos limítrofes, para viver.

De facto, os problemas habitacionais devem-se, em grande medida, a uma insuficiente oferta de habitação acessível aos diversos estratos socioeconómicos e à pressão crescente da procura de habitação, que fomenta o desequilíbrio entre os valores de compra ou arrendamento face aos rendimentos das famílias.

Por outro lado, resultado do enorme esforço realizado nos últimos anos pela Câmara Municipal de Aveiro na reabilitação do edificado de habitação social, nomeadamente no Bairro social da Cova do Ouro e nas Urbanizações de Quintãs, Eirol, São Jacinto e Santiago, verifica-se a melhoria significativa das condições de habitabilidade das famílias que habitam em fogos municipais que se encontravam em más condições de conservação por ausência de obras de conservação ao longo dos anos, apesar de se continuar a observar que as tipologias têm compartimentação, por vezes exagerada, mas com áreas abaixo dos limites hoje exigíveis.

É, pois, fundamental diminuir o desequilíbrio que se verifica entre a oferta e a procura de habitação em quantidade, qualidade e preço, devendo dar-se prioridade às medidas que promovam a reabilitação do edificado, bem como dinamizem o mercado de arrendamento e a habitação para jovens. É ainda muito importante integrar as habitações devolutas no mercado. Tudo isto tendo um sentido estratégico e seguindo em alinhamento com as políticas territoriais e sectoriais definidas.

Em suma, os desafios identificados no concelho de Aveiro configuram um contexto exigente, do ponto de vista da intervenção pública, ultrapassa, em grande medida, a resposta às situações de vulnerabilidade. Essa exigência resulta em particular:

- da dimensão das carências identificadas e da considerável procura de atribuição de habitação;
- das necessidades quantitativas e qualitativas que decorrem das transformações demográficas e nas estruturas familiares;
- dos problemas significativos de acessibilidade financeira à habitação, por parte de vários segmentos da população do Município;
- do dinamismo económico e da capacidade de atração da região;

- da identificação de fatores de mudança, associados à importância crescente das questões da sustentabilidade e da descarbonização, do desenvolvimento inclusivo e da valorização da diversidade social e da cidadania ativa.

Perante este contexto, são elencados no quadro seguinte os 5 objetivos estratégicos entendidos como essenciais e, posteriormente, são apontadas as medidas que possibilitam alcançar esses mesmos objetivos:

Quadro 23 – Objetivos Estratégicos da Estratégia Local de Habitação

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	
OBJETIVO 1	Garantir o Acesso a Todas as Famílias a uma Habitação Digna
OBJETIVO 2	Privilegiar a Reabilitação do Parque Habitacional
OBJETIVO 3	Incentivar o Mercado de Arrendamento no Concelho
OBJETIVO 4	Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social
OBJETIVO 5	Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação

### Objetivo 1 - Garantir o Acesso a Todas as Famílias a uma Habitação Digna

Este objetivo passa por encontrar soluções para as situações de grave carência habitacional ainda existentes, tanto pela degradação das habitações, como pela incapacidade financeira para aceder ou preservar os alojamentos.

Medida 1.1 – Reforçar a oferta pública municipal, promovendo habitação reabilitada, qualitativa e quantitativamente, adaptada às necessidades das famílias

No âmbito da intervenção desenvolvida pela Divisão de Ação Social da CMA, observa-se a elevada e crescente procura de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, a qual decorre, sobretudo, do desequilíbrio entre o valor dos rendimentos dos agregados familiares e os valores afetos ao alojamento, praticados no mercado regular de habitação.

Nesta sequência é de referenciar os dados patentes no último concurso por classificação para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, promovido pela CMA em 2024, ao qual concorreram 618 agregados familiares, para as 66 habitações

disponibilizadas no âmbito do referido concurso, o que demonstra que, apenas cerca de 10% das famílias concorrentes tiveram resposta habitacional.

De referenciar, igualmente, o número de pedidos de habitação integrados no registo de dinâmicas e carências habitacionais do Concelho de Aveiro, em atualização permanente e que, a 31/03/2025, integra 251 pedidos de atribuição de habitação formalizados após o fim do prazo de candidatura ao último concurso para atribuição de habitação (9 de julho de 2024).

Observa-se, então que, embora tenha havido um esforço significativo nos últimos anos para reabilitar o parque habitacional pertencente à CMA, o levantamento do parque habitacional realizado pela Câmara e o diagnóstico elaborado identificaram e caracterizaram um conjunto de habitações sociais do município que ainda necessitam de obras de reabilitação.

Como se constatará posteriormente no capítulo 5, a resposta a estas carências exige a continuação de um grande esforço para o qual terão de ser mobilizadas as capacidades municipais no âmbito da reabilitação e de atuação em parceria com outras entidades, procurando, assim, reforçar o mercado de arrendamento.

Esta medida pressupõe a identificação dos recursos disponíveis (edifícios, terrenos, capacidade de financiamento) e da disponibilidade de participação de outras entidades, bem como o estabelecimento de parcerias com estas entidades.

### Medida 1.2 – Apoiar o acesso dos Beneficiários Diretos ao Programa 1º Direito

A autopromoção é uma das soluções habitacionais prevista no âmbito do Programa 1º Direito, nomeadamente, as pessoas que preencham os respetivos requisitos de acesso, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, podem beneficiar de financiamento para realização de obras de autopromoção de um prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Naturalmente que a autopromoção de habitação se pode subdividir em construção nova ou em reabilitação de edifícios, situação que seria mais interessante do ponto de vista da política de ordenamento e gestão, bem assim como de uma atitude de salvaguarda e revitalização do património, de valor arquitetónico mais ou menos relevante.

Tendo em consideração as características territoriais e sociais específicas do concelho de Aveiro, a autopromoção de habitação própria, sobretudo de habitação unifamiliar, constitui uma alternativa interessante, ajustada e viável para as famílias.

### Medida 1.3 – Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco

As políticas de habitação em Portugal têm vindo a reconhecer a necessidade de integrar nas estratégias para o setor habitacional soluções de alojamento de emergência, de

transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo quer por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou em habitação precária, ou dos refugiados, quer também as situações excepcionais decorrentes de catástrofes ou desastres naturais.

A previsão e o dimensionamento de uma bolsa habitacional para o Concelho de Aveiro devem ser realizados em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, como a Rede Social, a Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e a Proteção Civil.

#### Medida 1.4 – Incentivar soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)

O diagnóstico estratégico permitiu sublinhar a importância da diversidade e da transformação das estruturas familiares do concelho de Aveiro, incluindo o reconhecimento de necessidades específicas, algumas delas novas, associadas, por exemplo, ao envelhecimento da população, ao aumento do número pessoas que vivem sozinhas, ao aumento da população estudantil, ou às dificuldades de acessibilidade sentidas pelas pessoas com mobilidade reduzida. Estas necessidades têm uma dimensão mais pessoal e familiar, mas têm também uma dimensão comunitária que importa ser reconhecida pelas políticas públicas de habitação.

É, por isso, estratégica e transversal a preocupação com a capacidade de adaptação do sistema habitacional às necessidades emergentes associadas a todas essas transformações. Conceitos como “unidade residencial”, “habitação partilhada” e “habitação colaborativa” têm sido utilizados para descrever algumas das experiências de promoção de novos modelos habitacionais, definidos pelo modo como concebem a habitação e os seus serviços e pelo modo como integram o envolvimento associativo e cooperativo das pessoas e das famílias na sua concretização.

A Estratégia Local de Habitação procura promover a diversidade de soluções e escolhas habitacionais que se adaptem, nomeadamente, a novas necessidades dos jovens, dos idosos ou das pessoas isoladas. Sendo transversal, esta preocupação deve estar presente na transformação do parque de alojamento municipal, na elaboração dos diversos regulamentos municipais, no contacto e parceria com os diversos agentes sociais, na preparação de incentivos específicos ou programas de natureza mais experimental e em todo o trabalho orientado para a promoção do conhecimento e da inovação em matéria de habitação. O reforço das estruturas de proximidade e de interação com as comunidades é um elemento importante deste reconhecimento e valorização da diversidade.

#### Objetivo 2 - Privilegiar a Reabilitação do Parque Habitacional

A Estratégia Local de Habitação privilegia a reabilitação urbana como principal forma de intervenção ao nível do edificado, principalmente no que respeita ao parque habitacional municipal, melhorando a qualidade das habitações e dos espaços urbanos em que se integram.

### Medida 2.1 – Continuar a promover a reabilitação do parque edificado municipal, melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética

Entende-se a reabilitação como uma ação prioritária e preferencial nas unidades municipais ocupadas, dando melhores condições de habitabilidade aos fogos e melhores condições de vida aos residentes, intervindo ao nível das paredes exteriores, caixilharias e coberturas, bem como nas partes comuns no que respeita às acessibilidades, promovendo a melhoria da eficiência energética, conforto e condições de mobilidade dos residentes. Considera-se que esta medida deve assumir carácter contínuo e sistemático, assente no trabalho que tem vindo já a ser desenvolvido

É ainda de sublinhar a possibilidade da reabilitação de edifícios devolutos que possuam características facilmente adaptáveis à sua transformação em espaços residenciais capazes de enquadrar o mercado de arrendamento.

### Medida 2.2 – Instalar uma dinâmica de reabilitação e reutilização do edificado de propriedade privada, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível

A política de ordenamento do território, mesmo num Município como Aveiro onde a dinâmica de construção, em todos os segmentos, é elevada, deve dar primazia à reabilitação urbana assim como à reabilitação do edificado, à sua requalificação, reconversão e reutilização. Consolidar as malhas construídas e dignificar a função e a imagem do edificado é a base de qualquer sistema urbano contemporâneo que se pretenda robusto e capaz de servir a sociedade.

A resolução das carências habitacionais não pode ser apenas entregue à intervenção municipal, sendo essencial integrar o setor privado neste propósito, quer investidores, quer proprietários, quer ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS's do concelho. Inclusivamente edifícios privados, cuja função anterior não era a habitacional, podem ser reconvertidos em edifícios habitacionais. É, assim, essencial motivar ou induzir os proprietários e os investidores a criar condições de reutilização do parque edificado existente

De realçar que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, face aos benefícios fiscais que permite utilizar e, também, pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU).

Neste sentido é de evidenciar também a possibilidade de utilização dos instrumentos legais vigentes que apoiam a promoção por privados de habitação acessível, pelo que este caminho de incentivo à intervenção de senhorios e investidores deve ser assumido também como prioritário neste contexto

É, pois, fundamental que sejam criadas todas as condições que contribuam para a priorização da reabilitação urbana e, neste âmbito, desenvolver esforços para aumentar os níveis de motivação dos proprietários para participarem ativamente.

### Medida 2.3 – Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção

A autarquia tem uma equipa técnica que faz a averiguação sistemática do estado das edificações e age em conformidade, pelo que é muito importante que este trabalho continue a ser concretizado e, eventualmente, seja aproveitado para viabilizar a colocação de mais habitação no mercado de venda e arrendamento.

Esta medida prevê o levantamento sistemático e o registo georreferenciado das construções identificadas como "devolutas", caracterizadas quanto ao seu estado de conservação, de uma forma sucinta e com base na percepção visual, em: Boa, Degrada e Muito Degradada.

Visa a reabilitação do edificado devoluto e a criação de uma bolsa de habitações para alojamento, através do retorno de habitações devolutas ao mercado de arrendamento. Esta medida assenta no aditamento efetuado através do Programa Mais Habitação ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A criação e gestão da bolsa de imóveis disponíveis permitirá, através de uma gestão integrada, promover a sua ocupação por agregados familiares que se encontrem em situação socioeconómica e habitacional precária e que integrem o recenseamento de dinâmicas e carências habitacionais do Concelho de Aveiro, gerido pela CMA.

### Medida 2.4 – Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação

Com o desenvolvimento da ação política de descentralização do Estado, pode a propriedade pública estatal devoluta ser entregue aos Municípios. Se for esse o caso, o Município de Aveiro pode requerer a tomada de posse de edifícios ou fogos e neles intervir, nomeadamente adaptando-os à função habitacional para arrendamento acessível.

Esta atuação permitirá, não só erradicar património público devotado ao abandono e/ou desaproveitado, reabilitando-o e/ou convertendo-o em resposta habitacional que permita elevar a oferta de habitação no Concelho, viabilizando, igualmente, a melhoria de espaços urbanos que, em alguns casos, há muito tempo carecem de intervenção, melhorando a atratividade das zonas onde se encontram implantados.

## Objetivo 3 - Incentivar o Mercado de Arrendamento no Concelho

Consciente das dificuldades dos municípios designadamente dos mais jovens e dos que possuem reduzidos recursos financeiros, para, por si só, conseguirem garantir o acesso ao mercado habitacional face aos preços praticados atualmente no mercado imobiliário do Concelho, a CMA continuará a desenvolver políticas e mecanismos que minimizem esta problemática, que é transversal a todo o País.

Neste âmbito, a Estratégia Local de Habitação de Aveiro visa estimular soluções alternativas à compra de habitação, através do desenvolvimento de novas formas de habitação acessível, em particular o arrendamento, principalmente dirigido aos mais jovens.

Ciente de um cenário desafiador, a CMA propõe-se, através da promoção de políticas assertivas, criar alternativas viáveis para que os municípios aveirenses possam aceder ao mercado imobiliário, procurando soluções inovadoras no setor habitacional, investindo no aumento da oferta de fogos em todos os vetores do mercado de habitação, procurando, deste modo, não apenas mitigar as dificuldades de acesso ao mercado habitacional, mas também diversificar as opções habitacionais, assegurando uma resposta eficiente às necessidades de alojamento.

No âmbito desta estratégia, a reabilitação de imóveis devolutos e a dinamização do arrendamento acessível, através da promoção e/ou conversão de habitação, são peças fundamentais na revitalização da oferta habitacional, promovendo uma transformação positiva no mercado local de habitação.

Urge, assim, a necessidade de criar novas dinâmicas de investimento no setor de arrendamento, com o envolvimento ativo de diversos agentes, tanto públicos como privados, incluindo o terceiro setor. A mobilização destas entidades permitirá, não só, aumentar a oferta habitacional, mas também garantir uma distribuição mais equitativa dos recursos.

A implementação de incentivos fiscais, surge, também, como uma ferramenta crucial para estimular o desenvolvimento do mercado de arrendamento e a oferta de fogos para alojamento, com a recolocação no mercado, alojamentos vagos e degradados (após a respetiva reabilitação).

### **Medida 3.1 – Fomentar novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que consolidem um setor de arrendamento acessível**

O diagnóstico efetuado sublinhou as dificuldades das condições de acesso à habitação, em particular pelos jovens, e neste contexto, a importância do reforço do arrendamento. Sendo Aveiro um concelho com uma dinâmica comercial e industrial muito forte e com muito emprego jovem, precisa de possuir oferta de alojamento a custo acessível para responder à significativa procura.

Este objetivo está contido nos vários instrumentos existentes relacionados com o conceito de arrendamento acessível. No entanto, o desenvolvimento de um setor de arrendamento acessível pode pressupor transformações na rede de agentes intervenientes no mercado de arrendamento, nomeadamente procurando e mobilizando novos tipos de investidores, públicos, privados ou do terceiro setor.

A identificação das condições que permitem novas dinâmicas e novos intervenientes constitui, por isso, preocupação e prioridade da Estratégia Local de Habitação de Aveiro.

Neste sentido, a reabilitação de edificado devoluto e a sua posterior disponibilização para o arrendamento acessível é um passo importante, que pressupõe a identificação dos recursos imóveis de entidades públicas e privadas.

Também aqui, especificamente, a possibilidade de existência de benefícios fiscais será relevante para alavancar este propósito.

### Medida 3.2 – Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível

A mobilização da maior diversidade possível de atores é um elemento estratégico que pode permitir um desenvolvimento mais consistente do setor de arrendamento acessível.

A utilização do património do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS, devoluto e/ou reabilitado, para o arrendamento acessível é, neste contexto, um passo relevante nessa direção, que pressupõe a identificação dos recursos dessas entidades já disponíveis.

### Objetivo 4 - Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social

Aproveitar as novas intervenções de qualificação do domínio público e da dotação de equipamentos para dinamizar o investimento no sector habitacional mesmo fora dos centros urbanos mais expressivos

#### Medida 4.1 – Promover a coesão territorial e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos

A implementação da Estratégia Local de Habitação pretende contribuir, em paralelo com todas as intervenções que já têm sido feitas pela CMA, para reduzir as discrepâncias e as desigualdades existentes no tecido urbano, reforçando a coerência e a coesão territorial no concelho de Aveiro.

Para tal também é importante manter-se a dinâmica já instalada em termos de atividades culturais, desportivas e outras, descentralizadas, em parceria com entidades e associações locais que dinamizem as coletividades e facilitem a convivência e a fruição do espaço público.

A promoção destas dinâmicas potencia, não só o envolvimento da comunidade em geral, como também a correta apropriação dos espaços e a valorização dos mesmos, elevando o sentimento de pertença à freguesia, à cidade e à comunidade.

#### Medida 4.2 – Potenciar a inclusão social e a possibilidade de escolha da habitação

Entende-se muito importante a criação de soluções habitacionais diversificadas e flexíveis que se adaptem às diferentes necessidades das famílias, e que estejam bem harmonizadas na malha urbana do concelho de Aveiro. É benéfico em termos de integração territorial e social proporcionar às famílias alguma possibilidade de escolha relativamente à sua habitação no que se refere à localização, tipologia construtiva e custo associado.

Estas soluções devem compreender, igualmente, a construção ou valorização de equipamentos culturais, bem como de espaços verdes, de lazer e recreio na envolvente das zonas de habitação social.

É importante continuar a apostar-se em estratégias inclusivas, que promovam iniciativas de discriminação positiva para as famílias mais fragilizadas e carenciadas (por exemplo,

mediante o apoio ao empreendedorismo social, ao envelhecimento ativo e à participação cívica, ou ainda, apoiando uma rede de residências assistidas que acompanhe pessoas isoladas ou com capacidades funcionais limitadas).

**Medida 4.3 – Privilegiar a construção/reabilitação de pequenas áreas de habitação social (em vez de grandes concentrações), dispersas e integradas no tecido urbano**

A concentração espacial de habitação social, frequentemente envolvendo famílias com dificuldades de integração na comunidade, aumenta a possibilidade de discriminação e segregação social e, inclusivamente, o potencial de conflitos e marginalidade, o que pode conduzir ao desenvolvimento de autênticos “guetos” territoriais.

Efetivamente, a experiência no âmbito da gestão de empreendimentos de habitação social ensinou-nos, ao longo dos anos de intervenção, que o investimento em núcleos habitacionais de dimensão reduzida permite uma resposta mais adequada às necessidades da população, resultando num melhor contributo para a real integração social.

Assim, entende-se que a preferência pela construção/reabilitação de áreas de dimensão reduzida de habitação social disseminadas pelo tecido urbano, facilita uma melhor integração das famílias a alojar, aumentando os laços de solidariedade e de coesão territorial.

**Medida 4.4 – Apostar na diversidade tipológica das habitações e a mistura funcional**

Nas soluções habitacionais a desenvolver, tanto as assentes em construção nova ou na reabilitação de habitações, é importante que sejam disponibilizadas diferentes tipologias construtivas, quer no que respeita à dimensão (embora com predominância das pequenas tipologias, T0, T1 e T2), como no que concerne à compartimentação dos espaços interiores.

É importante procurar articular e complementar territorialmente a função habitacional com outras funções, designadamente as relacionadas com o emprego e a educação, favorecendo-se a diversidade de funções em áreas urbanas relativamente limitadas, de forma a reduzir-se a necessidade de deslocações casa-trabalho e casa-escola em veículo automóvel.

**Objetivo 5 – Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação**

A participação e a partilha de conhecimento constituem elementos essenciais para o sucesso sustentável da Estratégia Local de Habitação de Aveiro

### Medida 5.1 – Promover o diálogo e a participação dos cidadãos nas políticas de habitação

A participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão relacionados com a habitação e reabilitação urbana é, cada vez mais, recomendada e encorajada por parte das entidades públicas. Trata-se de uma nova abordagem à captação do interesse e mobilização da população para a resolução dos problemas que lhe dizem diretamente respeito e para os quais urge encontrar soluções eficazes, sustentáveis e inclusivas.

É nesse sentido que as melhores práticas, nacionais e europeias, aconselham a um envolvimento real e efetivo dos cidadãos na criação de melhores e mais adequadas condições habitacionais, assim como na gestão da vida em comunidade. Este envolvimento passa, também, pelo reconhecimento e pelo incentivo de formas de auto-organização dos cidadãos.

### Medida 5.2 – Continuar a investir em Programas de apoio aos residentes veiculando a manutenção/acesso das condições de alojamento em situações de vulnerabilidade

Continuação da implementação do Fundo de Apoio a Famílias, o qual se reporta à intervenção junto da população mais desfavorecida, visando o apoio socioeconómico aos indivíduos e agregados familiares socialmente mais vulneráveis, residentes no Concelho de Aveiro. De realçar que, a maioria dos apoios concedidos, destinam-se ao pagamento de rendas e despesas com a habitação, não obstante outras tipologias de apoio.

Nestas situações, o apoio contribui para atenuar, ou mesmo resolver, dificuldades que, em muitas situações, resultam na perda da habitação por parte dos agregados familiares.

Esta medida, promovida em articulação com outras entidades competentes e pelos meios adequados, conjugada com os novos instrumentos de intervenção social de que a Câmara Municipal passou a ser gestora no âmbito do processo de Descentralização, constitui um importante contributo no combate à pobreza e exclusão social destas famílias, tendo em vista a melhoria das suas condições de vida.

### Medida 5.3 – Promoção de ações/campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação, dos equipamentos e espaço público nos bairros municipais

A usufruto da habitação por parte dos seus residentes nem sempre ocorre da melhor forma, sobretudo em situações de arrendamento em que, muitas vezes, não existe um sentimento efetivo de pertença desse espaço. Daqui resulta uma progressiva deterioração das condições habitacionais do próprio imóvel que em nada beneficia o seu estado de conservação a médio e longo prazo.

Esta medida incentiva o reforço da pedagogia cívica e do incremento da responsabilização dos cidadãos na defesa e preservação do património que usufruem, nomeadamente, através da realização de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação e equipamentos públicos.

De igual modo, e complementarmente, preconiza-se a elaboração de cadernos de encargos tipo e de manuais de boas práticas direcionados para intervenções municipais de reabilitação e respetiva disponibilização à população.

#### Medida 5.4 – Criar uma Plataforma Local de Gestão de Habitação do Município de Aveiro

Tendo em vista um maior envolvimento e participação da população no setor da habitação e reabilitação urbana, é fundamental que exista informação atualizada e disponibilizada de forma regular, de modo a captar o interesse e a motivação dos cidadãos na gestão do património edificado da sua localidade ou município e a proporcionar condições para a avaliação sistemática e para a atualização permanente das políticas de habitação.

Neste seguimento, a criação de uma plataforma de recolha, produção, análise e disponibilização de informação relacionada com o parque habitacional do município dinamizada por uma equipa multidisciplinar de Habitação do Município de Aveiro, permitirá assegurar o bom funcionamento dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação das políticas locais de habitação e de reabilitação urbana, essencial para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões. Neste sentido, entende-se que seria muito útil a produção e divulgação de um Relatório Anual da Habitação do Concelho de Aveiro.

Para a obtenção de melhores resultados considera-se que esta equipa trabalhe em estreita articulação e promova uma colaboração profícua com o Observatório Nacional do IHRU.

#### Medida 5.5 – Empreendimentos de Habitação Social I IHRU

No que concerne ao edificado de habitação social implantado no Concelho de Aveiro é de evidenciar, pela sua expressividade, a importância dos Bairros de Santiago (PIAS), Griné e Caião, onde o IHRU detém atualmente 304 habitações, as quais constituem uma importante bolsa de habitação para alojamento em regime de arrendamento apoiado de agregados familiares em situação de precariedade habitacional e vulnerabilidade económica.

Estes bairros, construídos na década de 80 do século passado, não foram ao longo dos anos objeto de obras de manutenção e conservação, pelo que carecem de profundas obras de reabilitação, por forma a garantir condições dignas de habitabilidade aos atuais inquilinos e para que constituam uma efetiva resposta habitacional à população.

Acresce que estes complexos habitacionais têm denotado um abandono no âmbito da gestão social, o que se traduz numa inexistência de intervenção social sistemática e adequada, bem como na incorreta apropriação dos espaços envolventes a estes Bairros e às habitações que os integram.

Neste seguimento, a Câmara Municipal irá continuar a promover diligências junto do IHRU no sentido da execução da reabilitação urgente e profunda das habitações e espaços comuns dos prédios destes Bairros e de uma intervenção social sistemática e adequada às características e necessidades da população residente, visando o alargamento da bolsa de habitações para atribuição em regime de arrendamento apoiado e a promoção de espaços valorizados, fomentando a sua correta utilização.

### 3.3 Articulação com outras Políticas Territoriais e Setoriais

Aveiro é um concelho em crescimento e em desenvolvimento evidente de há 50 anos a esta parte. De uma forma mais planeada e sustentada ou de uma forma mais empírica e aleatória, verdade é que a cidade e o território concelhio foram mudando o seu perfil, reforçando o caráter do tecido urbano.

Se o porto piscatório e comercial, ou a linha de caminho-de-ferro, muito influenciaram a instalação de residentes e de empresas, a Universidade veio dar um cariz contemporâneo e de vanguarda a Aveiro, terra centenária, feita vila no século XIII e muralhada já no século XIV por D. João I. Cidade, no entanto, de crescimento paulatino até meados do século XIX, é no século XX que se afirma e se estrutura como cidade de importância de topo na rede das cidades de média dimensão nacionais. Em 1759, por decisão do Rei D. José, foi Aveiro elevada a cidade.

É já no século XXI que Aveiro acentua o seu ritmo de crescimento, agora acolhendo novos fluxos migratórios, profissionais altamente qualificados ao nível das tecnologias e elevados fluxos turísticos, que criam novas pressões urbanas e sobre a procura de habitação, quer temporária, quer permanente.

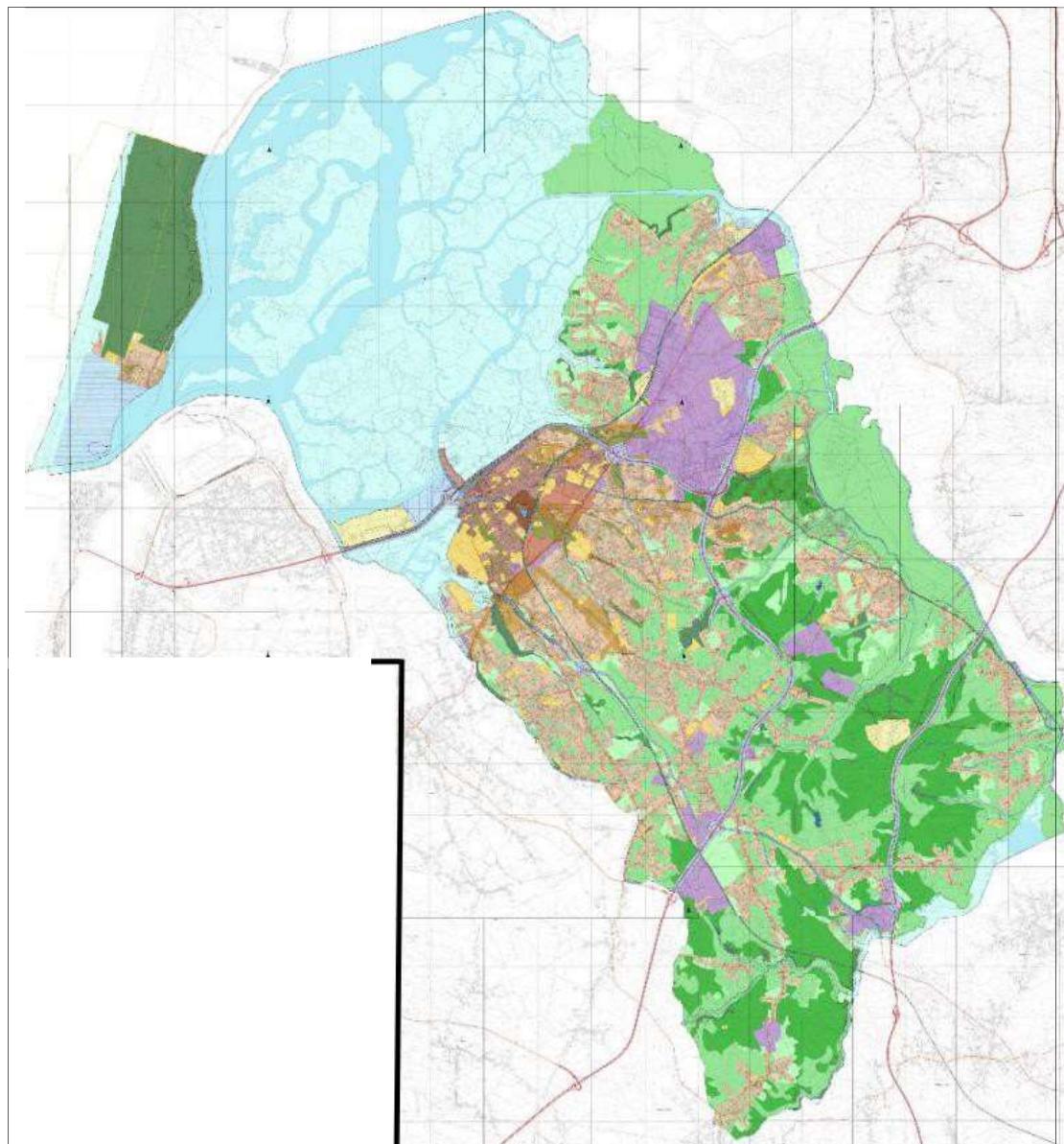
De alguma forma, na zona central do território concelhio, Aveiro-Cidade extravasa a sua natural delimitação e influencia uma grande mancha de solo urbano que se articula com áreas de ocupação empresarial de Esgueira e Cacia, gerando um polo social e económico muito forte.

A A17/A25 e, apesar de ter menor implantação, a A1, estruturam a acessibilidade intra e supraconcelhia de grande escala, mas as EN 109, 230 e 235 têm uma presença crucial na organização do território municipal e na sua ligação à sede do Concelho. São, na verdade, as vias de serviço à população residente no Concelho de Aveiro, bem como os canais locais de transporte de produtos com origem ou destinados a esteterritório.

As análises sobre os instrumentos de planeamento territorial, de base municipal e de carácter mais urbano com foco na cidade de Aveiro, remetem sempre para um forte propósito estratégico de robustecer a vitalidade e a vivência do Concelho, dar primazia aos residentes e fomentar uma forte interação entre sistema social, sistema económico e redes imateriais, gerando uma dinâmica única e consolidada.

Na fundamentação 1ª Revisão do PDM (em vigor), refere-se mesmo que “*a revisão do PDM dá-nos a oportunidade de construir um modelo que, não só promova a sustentabilidade no espaço urbano, como permita implementar estratégias de revitalização dos aglomerados, de preservar e fortalecer a coesão territorial, incentivar a melhoria da qualidade das infraestruturas, dos espaços públicos e dos equipamentos, promover a atratividade turística e de aumentar a captação de investimento e a consequente criação de emprego, sem descurar a nossa identidade e história.*”

Figura 17 – Carta de Ordenamento do PDM de Aveiro



Não obstante, Aveiro é, notoriamente, um Município com um forte foco no planeamento do território, pelo que essa forma de gerir o Concelho não se esgota no PDM.

O Plano de Pormenor do Centro visa consolidar e requalificar este território em desenvolvimento e em crescente ocupação, procurando melhor regiar a intervenção em áreas privadas e em espaços públicos que robusteçam a imagem da cidade, designadamente as “*múltiplas formas de usufruir a cidade e da conceção da função habitar, de forma a implementar um nível elevado de qualidade de vida*”, integrada com os valores ambientais e patrimoniais.

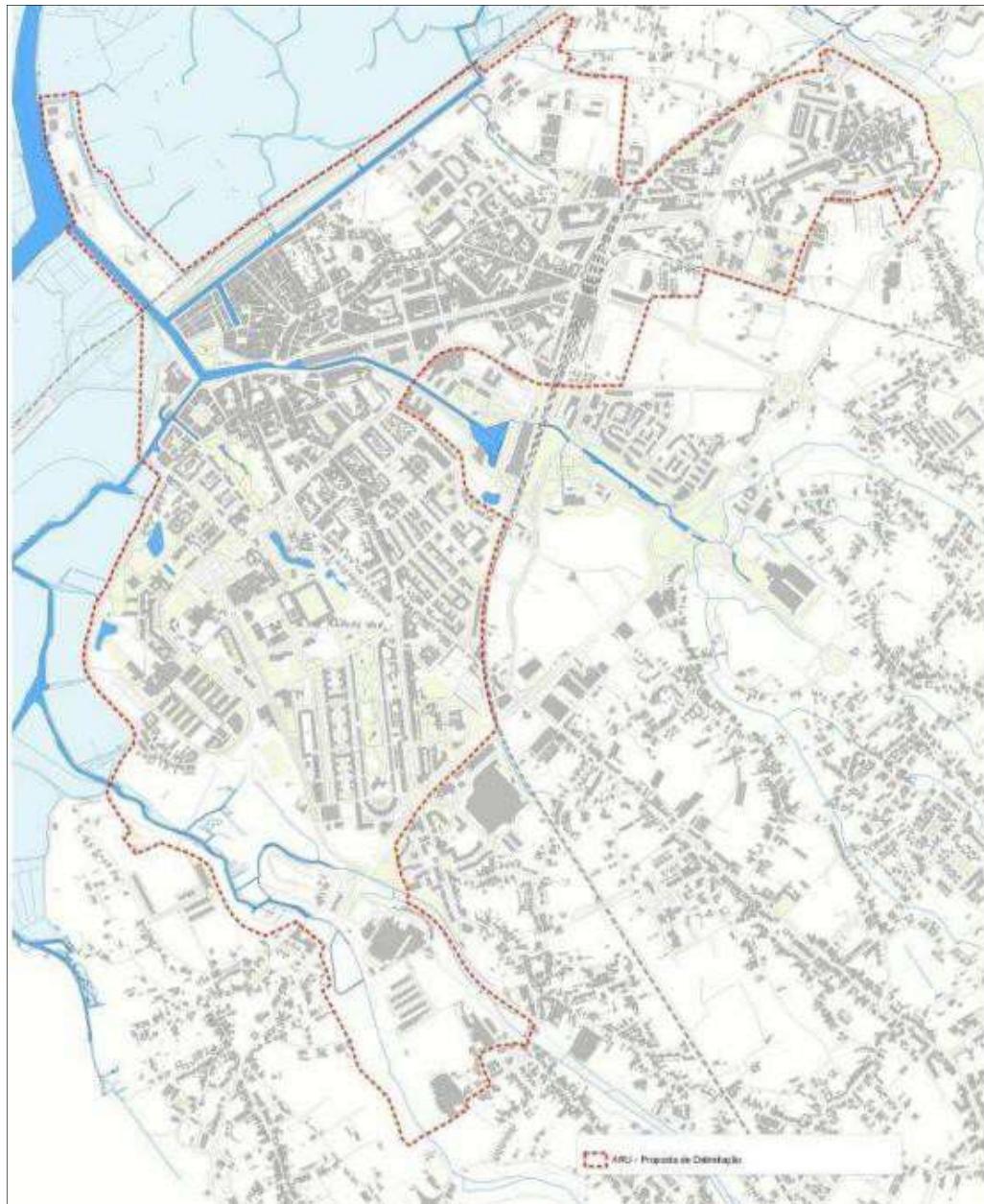
Diversos são ainda os Estudos Urbanísticos, de maior ou de menor escala, e com impactos também distintos, que vão, a par e passo, regulando o uso do solo, a colmatação de vazios

e a reorganização de tecidos menos comprometidos; ou seja diversas escalas e formas de planear o território são usadas para responder às necessidades em cada caso e em cada momento.

Por fim, destaque-se a existência da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Aveiro e a sua consequente Operação de Reabilitação Urbana, a primeira publicada em Diário da República, na 2ª Série - Nº 183, de 22 setembro de 2016 e a segunda publicada sob o Aviso n.º 19819/2019, no Diário da República n.º 237/2019, Série II de 10 de dezembro de 2019 onde se destacam como linhas de intervenção e como objetivos específicos, as seguintes premissas:

- PROMOVER AS VIVÊNCIAS URBANAS
  - i) qualificando e articulando os espaços públicos de proximidade
  - ii) promovendo a dinamização e diversificação de funções
  - iii) envolvendo a comunidade e agentes económicos na qualificação, dinamização e revitalização do espaço público
  - iv) implementando medidas ativas de promoção da inclusão e coesão social
- PROMOVER A QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO
  - i) garantindo a qualidade do ar, a redução do ruído e o aumento dos níveis de conforto
  - ii) promovendo a ecoeficiência e a redução da pegada ecológica
  - iii) promovendo a monitorização e gestão eficiente e integrada dos recursos
- GARANTIR A COESÃO DOS DIFERENTES TERRITÓRIOS
  - i) estruturando e implementando a rede intermunicipal de mobilidade
  - ii) clarificando e dando continuidade a percursos pedonais (acessibilidade universal) e à rede ciclável
  - iii) garantindo maior equilíbrio entre os modos de transporte
- REFORÇAR E VALORIZAR AS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DE AVEIRO
  - i) valorizando as frentes ribeirinhas em termos paisagísticos e funcionais
  - ii) valorizando e reforçando o Centro da Cidade em todas as suas dimensões
  - iii) valorizando e promovendo a marca e identidade de Aveiro
- VALORIZAR O EDIFICADO E O PATRIMÓNIO HISTÓRICO
  - iv) promovendo a (re)funcionalização de edifícios singulares/ âncora da Cidade
  - v) garantindo a reabilitação e revitalização do parque edificado, privilegiando tipo-morfologias, materiais e técnicas construtivas tradicionais
  - vi) implementando e gerindo medidas de apoio e incentivo à revitalização física e funcional do parque edificado

Figura 18 – Delimitação da ARU da Cidade de Aveiro



A delimitação da ARU da Cidade de Aveiro integra todo o tecido central da cidade, ligando a cidade mais histórica à cidade desenvolvida e mais coesa. Nesta área territorial “priorizam-se as intervenções, associando aos diferentes níveis de consolidação, intervenções distintas (... que) exigem o desenvolvimento prévio de estudos urbanísticos, em conjunto com os proprietários, que orientem as intervenções necessárias antes da sua implementação. Estas áreas correspondem a novas oportunidades de reestruturação da propriedade e da malha para as quais interessa garantir e antecipar o crescimento urbano ordenado, reconquistando territórios que marcaram o crescimento económico do núcleo urbano e poderão volta a impulsionar o seu desenvolvimento”.

O intuito é ainda a qualificação de espaços de utilização pública e das áreas envolventes

a zonas industriais degradadas e abandonadas, reabilitando-se edifícios existentes para fins habitacionais ou comerciais e edifícios públicos significativos, e regulando-se a construção de novos edifícios, sempre apostando em “*padrões de desempenho e eficiência mais elevados, garantindo a reconversão e revitalização desses territórios (...) melhorias ao nível da sustentabilidade ambiental, de promoção do tecido empresarial e de acumulação e consolidação de conhecimento especializado (materiais e tecnologias aplicadas)*”.

A estratégia da ARU já clarifica a postura deste Município em termos de intervenção no setor da habitação, tendo em vista manter população e atrair nova população e, neste contexto, o emprego que a pujança económica que Aveiro cria e a vinda de estudantes universitários para o Concelho são “matéria-prima” importante para este desígnio. Assim, “*a mistura social, procurando evitar os fenómenos de exclusão social, normalmente associados a processos de gentrificação (... e o apoio a) estratégias que permitam colmatar as deficiências na disponibilidade de habitação para os diversos extratos sociais*”, são as bases da política de habitação que o Município se propôs desenvolver, através das seguintes linhas de ação:

- (i) otimização da utilização dos recursos habitacionais existentes, incentivando a recolocação no mercado dos alojamentos vagos e degradados e dinamizando o mercado de arrendamento
- (ii) garantir da manutenção da habitação, assegurando a segurança das populações e evitando o surgimento de problemas sociais
- (iii) promoção da adequação da oferta de habitação às reais necessidades da população e criar resposta a necessidades específicas no âmbito da oferta de habitação
- (iv) disponibilização de habitações para alojamento de pessoas carenciadas, isoladas ou em situação de risco, complementando o número de unidades de alojamento, sob gestão de instituições particulares de solidariedade social.
- (v) promoção da reabilitação urbana e disponibilização de habitação, que garanta níveis de conforto adequados e a sustentabilidade no uso dos recursos
- (vi) planeamento da localização das expansões habitacionais, garantindo o acesso a habitações a custos controlados
- (vii) articulação física e social das áreas residenciais com a envolvente, garantindo a ligação entre edifícios e destes com os espaços exteriores
- (viii) identificação de soluções para os bairros e edifícios degradados ou em situação ilegal
- (ix) promoção da mistura social, do enraizamento da população e do rejuvenescimento populacional
- (x) incremento dos laços sociais através de iniciativas imateriais de envolvimento de vizinhança e participação na comunidade

Recorrendo agora ao diagnóstico realizado no Ponto 2.1 e 2.2, importa observar também o que caracteriza, em banda larga, as dinâmicas do setor da habitação.

Aveiro, tal como a região, têm um decréscimo forte ao nível da produção de fogos nos últimos 20 anos (visível nomeadamente na Figura 2 - Fogos licenciados em construções

novas), representando esse decréscimo cerca de 80% na região, e cerca de 66% no Concelho de Aveiro. Ou seja, face à crise que atravessou o imobiliário, o concelho sofreu um impacto menos intenso na diminuição da produção de fogos do que a região.

De realçar que, neste período, as tipologias mais reduzidas, T0 e T1, passaram a ter uma maior preponderância, duplicando o peso no contexto dos fogos de construção nova na região e quase triplicando no concelho. Em regra, com exceção dos novos fogos T3 na região que mantiveram o seu peso, todas as restantes tipologias superiores a T2 reduziram, mais ou menos, a sua percentagem no âmbito da construção nova. Ou seja, há uma tendência de adaptação da produção de habitação às alterações demográficas e sociológicas, em que as famílias diminuem de dimensão, havendo cada vez mais jovens a viverem sozinhos e pessoas mais velhas a procurarem residências de menores tipologias.

Para além de tudo isto, a ocupação dos fogos cresce no que ao arrendamento diz respeito, reduzindo no que se refere à ocupação pelos proprietários, subindo muito o conjunto dos fogos com encargos para os ocupantes e reduzindo-se aqueles que não originam encargos, sempre num contexto de um aumento muito elevado da relação entre encargos e rendimentos das famílias o que, naturalmente, agrava a capacidade de esforço em torno do bem essencial que é a habitação.

Analizando a tipologia de promotores de habitação percebe-se ainda que a disponibilização de fogos públicos está fora da linha de produção, que a produção de fogos por pessoas singulares decresce e que é a promoção imobiliária, para venda ou arrendamento, ou mesmo para investimento e sequente arrendamento, que vai ganhando preponderância, o que corresponde a uma situação típica de cidades atrativas, quer em termos de oferta de emprego, quer também, como é o caso, de cidades onde a comunidade estudantil externa tem peso relevante.

Percorrer a cidade de Aveiro permite ainda ter a percepção desta realidade, sentindo-se a dinâmica da construção nova e da promoção de habitação, percebendo-se também alguma dinâmica de reabilitação de edificado para habitação própria nas zonas mais centrais e históricas, situação que já não é tão evidente noutras partes do concelho onde importa motivar o mesmo tipo de intervenções, fazendo manter as populações e atraindo novos residentes.

Neste âmbito, é importante estabilizar um objetivo de política de habitação concelhio, que sirva de regulador ao nível do planeamento territorial, da organização social e económica do concelho e que tenha como referência os indicadores de acessibilidade e de serviço às populações que são fundamentais à qualidade da vida. Para tal, há que apostar nas circunstâncias que acelerem a articulação entre o setor da habitação, a política a seguir e, também, o planeamento global do território e das questões imateriais do Concelho de Aveiro.

No quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação, uma futura elaboração da Carta Municipal de Habitação pode ser uma base de trabalho neste âmbito um instrumento que identifique e territorialize as necessidades, que pondere os contextos de oportunidade de motivar produção de habitação nuns locais, preferencialmente em relação a outros, que induza os investimentos públicos em serviços e mobilidade que sejam reconhecidos como vantagens para o investimento em imobiliário habitacional privado. Para além disso, que imponha os contornos da política em geral, avaliando, se e qual é o lugar e a dimensão da ação pública municipal, ou que ferramentas deve o município criar para que o mercado e a comunidade consigam, por si mesmos, ser autossuficientes no equilíbrio da procura e da oferta, em termos quantitativos e qualitativos. Por fim, um instrumento, que sistematize a intervenção no tempo e no espaço.

Neste seguimento, impõe-se ainda a importância da elaboração da Carta Municipal de Habitação, que se arroga como instrumento municipal de planeamento e ordenamento do território no setor da habitação, territorializando a Estratégia Local, através da articulação do diagnóstico das carências habitacionais identificadas na Estratégia com os instrumentos de gestão territorial do Município, designadamente com o Plano Diretor Municipal, pautando-se por uma lógica de parceria dinâmica do setor público e privado na promoção de uma oferta habitacional adequada e devidamente enquadrada no território.

Não sendo a habitação de génese pública a prioridade do Concelho de Aveiro que, de facto, conta já com 568 fogos municipais e 304 fogos do IHRU, importa ponderar modelos que motivem os privados a contribuir para uma promoção habitacional adaptada à dimensão, tipo e recursos económicos das famílias que vivem ou trabalham no município.

Em termos de conclusão, pode referir-se que esta concertação entre o planeamento territorial, a política de habitação e o modo de incentivar, são componentes que conferem robustez ao desígnio de contribuir para a resolução do problema da habitação no Concelho de Aveiro e de, garantir que o mercado intervém no processo.

### 3.4 Modelo de Governação

#### 3.4.1. Modelo de Gestão e Organização

O contexto legal em termos de habitação tem vindo, sucessivamente, a ser alterado, pelo que importa, neste quadro de orientação global delinejar o modelo de governança local para a implementação e gestão da Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro que, por sua vez, seja capaz de potenciar a experiência do município neste domínio, como também, de privilegiar uma abordagem diferente de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado deste território e, com particular enfoque, nas questões ligadas à habitação e reabilitação urbana.

Neste contexto, à semelhança de alguns exemplos bem-sucedidos a este nível no Município, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Promover abordagens integradas na implementação das políticas públicas de habitação e na gestão do parque habitacional do concelho de Aveiro, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições, encorajando o desenvolvimento de modelos e instrumentos que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais sustentáveis e economicamente acessíveis a cidadãos com diferentes níveis de rendimento, incluindo arrendamento;
- Estimular a implementação de programas de desenvolvimento urbano que tenham no seu centro as pessoas e as suas necessidades habitacionais, dando prioridade a soluções habitacionais bem localizadas e bem distribuídas, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do segmento económico e social para o qual são desenvolvidas;
- Desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, de modo a garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal;
- Promover a participação da comunidade, favorecendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégica
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas (tanto em infraestruturas, como em serviços), assim como com o leque de atividades empreendidas por outras instituições com intervenção nas áreas do social, cultural, desportivo e habitacional, de âmbito local.

Neste ponto em particular, será relevante garantir uma boa articulação com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, enquanto entidade responsável por intervenções no quadro nacional e regional, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do setor da habitação e reabilitação urbana.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá assegurar a implementação das ações propostas, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. A este nível operacional seria exigida a implementação das orientações no nível superior, assim como a gestão corrente e o relacionamento com todos os agentes locais que interajam neste domínio da habitação e reabilitação.

### 3.4.2. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação

O sucesso da implementação da Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos *a priori*, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto da programação definida.

Figura 19 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores ligados às áreas da habitação e reabilitação do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da Estratégia Local de Habitação. A participação de atores de diferentes esferas (privados, cooperativos e do terceiro setor) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

## 4 INSTRUMENTOS DE APOIO NO ACESSO À HABITAÇÃO

### 4.1 A Nova Geração de Políticas de Habitação

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

Apesar dos esforços que Portugal tem vindo a realizar ao longo de várias décadas, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, o facto é que persistem problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socio-territorial.
- Deste cenário, manifestam-se necessariamente novos desafios:
- Das profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações (em termos de estrutura demográfica, dinâmicas familiares, perfis de relação casa-trabalho, mobilidades pendulares e profissionais, entre outras);
- Da combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, derivadas das políticas de habitação anteriores e da mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional; e também
- Da diversidade e especificidade das suas expressões territoriais, à luz quer de processos de desvitalização estruturais, quer de dinâmicas de revitalização socio-territorial em curso.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave e sinergéticos, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que fomentam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetível de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e de reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, dos territórios e das comunidades.

Neste domínio, as mais-valias públicas assentam, essencialmente, na capacidade de apoiar na obtenção de habitação adequada aos que, por situações de carência e

vulnerabilidade várias, estão excluídos do acesso à mesma, bem como na capacidade de regulação da oferta e da procura de habitação segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e prevenindo fenómenos de segregação socio-territorial, gentrificação, despovoamento dos centros urbanos e periferização habitacional. Estes desígnios só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre a esfera privada e a pública e entre os vários organismos e níveis de governo.

Destaca-se, em particular, o papel imprescindível das autarquias locais na efetivação do direito à habitação, na medida em que a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Para alcançar a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação foram definidos quatro objetivos estratégicos e com fortes relações sinérgicas entre si:

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;
2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;
3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

## 4.2 Condições de aplicação dos Instrumentos de Política de Habitação no Município de Aveiro

A operacionalização da Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro deve ter, necessariamente, em conta os instrumentos de política de habitação existentes, em especial os que estão associados à Nova Geração de Políticas de Habitação e os que forem desenvolvidos no âmbito do Portugal 2030.

A aplicação desses instrumentos é facilitada pela proximidade dos desafios estratégicos identificados na Estratégia Local de Habitação para o Município de Aveiro e dos quatro objetivos gerais definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. Mas requer uma perspetiva ativa, não só de resposta aos problemas e às oportunidades mais imediatas, mas também de criação de condições mais estruturais de mudança.

Nessa perspetiva ativa, o sucesso da aplicação e, eventualmente, da adaptação e da mudança dos instrumentos existentes depende da coerência da sua articulação com o contexto local e da sua capacidade de atenção aos aspetos estratégicos de mudança, decorrentes, por exemplo, das transformações sociodemográficas, das transformações nos mercados de habitação e na acessibilidade financeira à habitação, da percepção da emergência de “novos” problemas habitacionais (por exemplo, os que se relacionam com a energia e com a acessibilidade física aos alojamentos) e de novas formas de habitação, e da afirmação da importância da participação nas políticas públicas.

Nesse sentido, esse sucesso depende da capacidade de articulação de diversas escalas (europeia, nacional, regional, municipal, de proximidade) e, nestas, do que designamos como instrumentos de base municipal. O Quadro seguinte corresponde a um exercício de síntese, para cada medida proposta na Estratégia Local de Habitação, das possibilidades de aplicação e articulação dos instrumentos de apoio da Nova Geração de Políticas de Habitação e do Programa de Recuperação e Resiliência, e da necessidade do desenvolvimento de programas locais que complementem ou potenciem essa articulação.

Deste exercício de síntese resultam três aspetos principais. Em primeiro lugar, a necessidade de vários tipos de instrumento de base local:

- Instrumentos de organização e mobilização dos agentes e de produção e partilha de conhecimento; salienta-se a importância do acompanhamento próximo das dinâmicas sociais e do alojamento, incluindo o papel da universidade e dos centros de investigação
- Instrumentos de transformação da oferta de habitação (nomeadamente, através do desenvolvimento de um programa municipal de arrendamento acessível);
- Instrumentos de planeamento do território, fundamentais, entre outros aspetos, para a garantia da disponibilidade do solo e da oferta de habitação acessível
- (nomeadamente, através de sistemas perequativos e de incentivo), e para as escolhas sobre a territorialização da Estratégia.

Em segundo lugar, resulta clara a importância da convergência, para cada uma das

medidas apresentadas, de vários instrumentos de política, por oposição a uma conceção muito segmentada e isolada de cada um desses instrumentos. Sublinha-se, nomeadamente, a importância das ligações entre a temática (e os instrumentos) da habitação condigna e a temática (e os instrumentos) da habitação acessível.

Finalmente, refira-se o papel central do Município no desenvolvimento desta dimensão local das políticas de habitação. Ao mesmo tempo que se afirma esta centralidade, valoriza-se a diversidade de agentes (públicos, privados, associativos ou cooperativos) e de formas de intervenção na habitação.

Quadro 25 – Instrumentos de apoio mobilizáveis pela Estratégia Local de Habitação de Aveiro

MEDIDAS PROPOSTAS	INSTRUMENTOS DE APOIO MOBILIZÁVEIS
<b>Objetivo 1 - Garantir o Acesso a Todas as Famílias a uma Habitação Digna</b>	
1.1 Reforçar a oferta pública municipal, promovendo habitação reabilitada qualitativa e quantitativamente adaptada às necessidades das famílias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrumento de base municipal</li> <li>- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>- Fundos Comunitários Portugal 2030</li> </ul>
1.2 Apoiar o acesso dos Beneficiários Diretos ao Programa 1º Direito	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrumento de base municipal</li> <li>- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> </ul>
1.3 Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para casos de emergência, capaz de proporcionar alojamento temporário em situações de risco	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PRR - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário</li> <li>- Instrumento de base municipal</li> </ul>
1.4 Incentivar soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades (dos jovens, dos idosos, das pessoas isoladas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>- Programa de Arrendamento Acessível</li> <li>- Instrumento de base municipal</li> </ul>
<b>Objetivo 2 - Privilegiar a Reabilitação do Parque Habitacional</b>	
2.1 Continuar a promover a reabilitação do parque edificado municipal, melhorando as suas condições de conforto e de eficiência energética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li> <li>- Casa Eficiente 2020</li> <li>- Instrumento de base municipal</li> </ul>
2.2 Instalar uma dinâmica de reabilitação e reutilização do edificado de propriedade privada, motivando os investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Arrendamento Acessível</li> <li>- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li> <li>- Reabilitar para Arrendar</li> <li>- Instrumento de base municipal</li> </ul>

2.3 Sistematizar vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção

- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Programa de Arrendamento Acessível
- Reabilitar para Arrendar
- Casa Eficiente 2020
- Instrumento de base municipal

2.4 Procurar que o património não habitacional devoluto do Estado e de outras entidades desse universo seja reconvertido, reabilitado e disponibilizado para habitação

- Programa de Arrendamento Acessível
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Reabilitar para Arrendar
- Instrumento de base municipal

### Objetivo 3 – Incentivar o Mercado de Arrendamento no Concelho

3.1 Fomentar novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, que consolidem um setor de arrendamento acessível

- Programa de Arrendamento Acessível
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Reabilitar para Arrendar
- Instrumento de base municipal

3.2 Incentivar a participação do Estado, do município, das cooperativas e das IPSS no mercado de arrendamento acessível

- Programa de Arrendamento Acessível
- Instrumento de base municipal

### Objetivo 4 - Qualificar o Tecido Urbano e Potenciar o Bem-Estar Social

4.1 Promover a coesão territorial e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos

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

4.2 Potenciar a inclusão social e a possibilidade de escolha da habitação

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

4.3 Privilegiar a construção / reabilitação de pequenas áreas de habitação social (em vez de grandes concentrações), dispersas e integradas no tecido urbano

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

4.4 Apostar na diversidade tipológica das habitações e a mistura funcional

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

**Objetivo 5 - Aprofundar a Participação e o Acompanhamento das Políticas Municipais de Habitação**

5.1 Promover o diálogo e a participação dos cidadãos nas políticas de habitação

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

5.2. Continuar a investir em Programas de apoio aos residentes veiculando a manutenção/acesso das condições de alojamento em situações de vulnerabilidade

- Instrumento de base municipal

5.3 Promoção de ações e campanhas de sensibilização para uma boa utilização da habitação, dos equipamentos e do espaço público nos bairros municipais

- Instrumento de base municipal

5.4 Criar uma Plataforma Local de Gestão de Habitação do Município de Aveiro

- Instrumento de base municipal



## Equipa Técnica

José Ribau Esteves, Eng.<sup>º</sup> – Presidente da Câmara Municipal de Aveiro  
Cláudia Campos, Arq.<sup>ª</sup> – Chefe da Divisão de Planeamento do Território  
Ana Margarida Oliveira, Dr.<sup>ª</sup> – Chefe da Divisão de Ação Social  
Susana Esteves, Dr.<sup>ª</sup> – Responsável Subunidade Orgânica de Habitação Social

Página em branco

# Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional do Município de Aveiro



maio 2025

Página em branco

## PROGRAMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (PMDH) DO MUNICÍPIO DE AVEIRO

Conforme descrito no presente documento, nos últimos anos o setor habitacional em Portugal passou por expressivas transformações. Este fenómeno, que associa uma queda acentuada na construção de novos fogos e, no caso do Concelho de Aveiro, o crescimento populacional, tem gerado um desajuste profundo entre a oferta e a procura de habitação, resultando num aumento dos preços de aquisição e arrendamento.

A CMA reconhece as dificuldades crescentes de acesso ao mercado imobiliário e a necessidade de criar novos instrumentos que promovam uma oferta habitacional mais diversificada, acessível e sustentável.

Neste âmbito, face aos desafios crescentes no setor habitacional e ao seu impacto na vida dos munícipes e do Município, a CMA elaborou o Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Aveiro, aprovado na reunião de Câmara de 04 de abril de 2024.

Este programa constitui uma resposta estratégica, no âmbito da política municipal de habitação, abrangendo uma multiplicidade de medidas diferenciadas e vigorosas, ajustadas às necessidades e realidades locais, tendo em vista assegurar o acesso à habitação para todos os segmentos sociais, através de uma oferta diferenciada e de ações que se inscrevem na Estratégia Local de Habitação de Aveiro.

Verifica-se, então que o setor da habitação tem sofrido profundas alterações, registando-se um decréscimo exponencial na construção de novos fogos: nos últimos 20 anos, Portugal passou de 120.000 para 20.000 (dados de 2022). Ao longo destes últimos anos tem-se notado o crescimento das cidades do litoral, sendo Aveiro uma das poucas cidades que cresceu em população nos últimos 10 anos, na última década censitária, existindo indicadores objetivos de que esse crescimento populacional está a continuar de forma relevante. Estes dois factos provocaram um aumento dos preços de aquisição e arrendamento de habitação face ao desequilíbrio entre a oferta e a procura.

Nos últimos anos o setor da Habitação tem sido objeto de profundas transformações que se refletem na crescente dificuldade no acesso ao mercado imobiliário por vários estratos sociais, na necessidade de criação de novos instrumentos que veiculem a heterogeneização da oferta habitacional e o incentivo à dinamização do mercado de arrendamento regular, com a disponibilização de um maior número de habitações, quer através da construção nova, quer através do retorno do edificado devoluto ao mercado habitacional.

O setor da Habitação tem registado um crescimento da procura de habitação por indivíduos e pelas famílias, também pela chegada de muitos novos residentes, verificando-se alterações dos interesses da população (por exemplo no que respeita à tipologia dos fogos e à sua localização) e novas dinâmicas empresariais no sector dos Serviços, sofrendo do decréscimo de Recursos Humanos na área da construção civil, o que levou consequentemente a um aumento dos preços da mão de obra e a uma incapacidade do setor de responder rapidamente a todas solicitações dos investidores privados e públicos, registando-se também um crescimento dos custos de produção e em consequência acumulada, deste e de outros fatores, o aumento dos preços de aquisição e arrendamento.

Esta tendência só foi contrariada pela oferta habitacional privada dos segmentos mais elevados de mercado, por questões de maior rentabilidade dos investimentos e mesmo

assim, neste segmento, a procura continua a pressionar a oferta.

Esta realidade evidencia uma mudança de paradigma em que, mesmo as famílias com recursos financeiros (com destaque para a classe média), têm dificuldade em aceder e/ou manter uma habitação, sendo essa situação mais evidente para os Cidadãos e as Famílias com menores recursos financeiros, criando situações de exclusão.

Ao longo dos anos, constata-se que, para além do acima referido, verificou-se uma desarticulação dos vários intervenientes no setor da habitação, ocorreu falta de planeamento e escassez de programas de apoio à promoção de habitação devidamente estruturados, sustentáveis e diferenciados, tendo o setor privado sofrido os graves danos da crise de 2008/2010, como limitação ao crédito bancário e oferta excessiva (sem procura) de habitação no mercado. Acresce ainda a ausência de investimento do Governo do País em habitação e em residências universitárias, juntamente com os baixos rendimentos das famílias portuguesas e da chegada crescente de cidadãos estrangeiros com maior capacidade financeira a comprar e a arrendar habitação para residência de longa duração.

Neste âmbito, a Câmara Municipal de Aveiro (CMA) no domínio da Habitação tem, como objetivo, o reforço e a criação de medidas diferenciadas que permitam alargar e diversificar os instrumentos de intervenção no mercado, de apoio a Cidadãos e de incentivo a proprietários e a investidores, por forma a promover mais e melhores respostas habitacionais adequadas, e acompanhar a dinâmica da procura e oferta da habitação, afirmando-se esta como uma área estratégica fundamental ao desenvolvimento da Cidade e do Município, bem como ao aumento da sua competitividade e do seu nível de revitalização urbana e social.

Neste contexto, verifica-se a importância crescente da intervenção do Poder Central e Local em matéria de Habitação, sendo de evidenciar a recente alteração da legislação vigente, através do novo quadro legislativo "Mais Habitação" que visa a diversificação de medidas no âmbito da habitação e do imobiliário, procedendo à alteração de vários diplomas legais, regulando e ampliando respostas e apoios, e penalizando fiscalmente os proprietários de edificado que se mantenha em condição de devoluto, no intuito de incentivar a dinamização do mercado habitacional nas suas várias vertentes.

Este novo quadro legislativo, que poderá receber alterações sensíveis pela ação do novo Governo de Portugal (o XXIV), evidencia as funções do Poder Central e Local na regulação, fiscalização, planeamento, monitorização e avaliação em matéria de habitação, as quais pressupõem o desenvolvimento de parcerias públicas com organizações sociais e cooperativas, bem como, com o setor privado.

Observam-se, entre outras, alterações em matéria fiscal, nomeadamente nos Códigos do IMI, IMT, IRS, Selo, IVA e EBF e contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL), bem como alteração do novo regime do arrendamento urbano (NRAU) e dos regimes jurídicos da reabilitação urbana, da urbanização e edificação (RJUE), do balcão nacional do arrendamento, do Alojamento Local, do procedimento especial de despejo e do procedimento de injunção em matéria de arrendamento.

À semelhança da maior parte dos Municípios Portugueses, a realidade socioeconómica do Município de Aveiro tem vindo a registar a necessidade de integrar nas estratégias para o setor habitacional, soluções de alojamento de emergência, de transição ou de inserção, que respondam a situações de risco, abrangendo, por exemplo, os casos das vítimas de violência doméstica, da população sem-abrigo ou de residência em habitação precária, ou de refugiados e imigrantes e, ainda, as situações excepcionais decorrentes de catástrofes ou desastres naturais, sendo que faltam e exigem-se políticas de âmbito nacional que combatam estes fenómenos de exclusão social e promovam a integração

social plena e assente na autonomia dos Cidadãos com base no rendimento do seu trabalho.

A política de ordenamento do território da CMA tem vindo a dar prioridade à reabilitação urbana e do edificado, à sua requalificação, reconversão e reutilização, com resultados muito positivos. Mas é necessário fazer mais, nomeadamente no que respeita ao edificado para habitação de todos os segmentos. Para tal, é essencial motivar ou induzir os proprietários e os investidores a criar condições de aproveitamento do parque edificado existente, através da implementação de condições favoráveis ao licenciamento ágil e à bonificação de taxas de juro dos empréstimos ao investimento, a exemplo da ARU com os seus benefícios fiscais e fácil acesso ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) ou outros de apoio ao investimento pela Banca Comercial e pelo Governo.

Paralelamente verifica-se a necessidade da promoção de habitação que permita dar resposta à classe média que, nos últimos anos, viu reduzida a possibilidade de acesso à habitação, revelando-se fundamental o investimento na construção de Habitação a Custos Controlados, quer para aquisição, quer para arrendamento, fomentando o alargamento da oferta habitacional, imprescindível ao equilíbrio entre a oferta e a procura do mercado.

É fulcral prosseguir com a promoção de uma dinâmica de reabilitação e reutilização do edificado de propriedade privada, motivando os proprietários e investidores a integrarem os edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível.

Considera-se, assim, fundamental que sejam criadas condições que contribuam para a priorização da reabilitação urbana e, neste âmbito, desenvolver esforços para aumentar os níveis de motivação dos proprietários para participarem ativamente na dinamização do setor habitacional.

A resolução das carências habitacionais implica a articulação dos vários intervenientes no setor da habitação, operação na qual as Câmaras Municipais têm um papel a desempenhar, assim como o Governo do País, cabendo o papel às empresas privadas na dinamização da construção privada, aos investidores, proprietários e também ao Terceiro Setor.

O crescimento do Alojamento Turístico tem tido um papel muito relevante no crescimento turístico do Município de Aveiro, assinalável nos últimos anos e muito importante para o crescimento económico dada a incidência muito transversal dos seus efeitos, assumindo a CMA a aposta no seu crescimento diversificado nas tipologias e nas localizações.

O Alojamento Local (AL), nos últimos anos, tem registado um crescimento exponencial, revelando-se fundamental para dar resposta à necessidade de alojamento turístico, cuja oferta hoteleira continua a ser escassa. Além disso, tem desempenhado um papel significativo na reabilitação urbana de edificado devoluto, valorizando áreas urbanas como a da zona da Beira-mar.

É também objetivo da CMA prosseguir com a captação de investidores para o setor hoteleiro, dando resposta à forte procura turística e equilibrando a oferta de AL, sendo que o crescimento da oferta da hotelaria tradicional é mais um fator de estímulo para o aumento da oferta de habitação pela compra de imóveis e arrendamento de médio/longo prazo.

O Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Aveiro é seguramente um contributo relevante para dar resposta às necessidades conhecidas e às dinâmicas em

desenvolvimento no Município de Aveiro, cuidando da verificação do que se passa ao nível de Portugal, da União Europeia e do Mundo.

### Visão Estratégica

Em Portugal, o parque habitacional resulta de diferentes dinâmicas, em que os critérios de mercado têm um peso substancial e na qual a disponibilização de habitação pública, regendo-se por critérios sociais, tem-se mostrado insuficiente para colmatar as deficiências apresentadas pela natural regulação do mercado.

Neste contexto, é essencial que o setor público tenha um papel mais intervventivo e proativo introduzindo fatores de regulação, através, por exemplo de corretivos ao mercado que se traduzem, normalmente, por financiamento à produção de habitação regulada pelo Estado, legislação de arrendamento, medidas fiscais e incentivos de natureza diversa. Ao nível local, é ainda possível promover políticas não só de intervenção direta, evitando o abandono e degradação do parque habitacional, como também promover a reabilitação urbana como fator de desenvolvimento e qualificação do espaço público, indutor da valorização de toda a envolvente. Estas possibilidades são apresentadas no presente documento que sistematiza a política assumida pela Câmara Municipal de Aveiro nas diversas dimensões que interferem na oferta de habitação.

A habitação, em termos gerais, constitui o bem mais dispendioso que as famílias detêm ao longo da vida, sendo que o seu elevado custo se reflete nas escolhas das famílias, nomeadamente, quanto à aquisição ou arrendamento da habitação. Por outro lado, a aquisição de habitações, ou a transformação destas em outras atividades, pode representar acumulação de riqueza, num quadro das opções individuais de gestão de investimentos e de património.

Assim, será fundamental encontrar formas de fixar a população e atrair novos residentes, de vários segmentos sociais, origens e idades. No âmbito do processo de regeneração urbana é fundamental incentivar a coesão social, procurando evitar fenómenos de exclusão social, frequentemente associados aos processos de gentrificação.

Neste contexto, para além de promotor de habitação, nomeadamente através da requalificação do seu parque habitacional, aumentando também o número de utilizadores, a Câmara Municipal deve reforçar o seu papel regulador, procurando criar um maior equilíbrio no mercado habitacional, apoiando estratégias que permitam elevar a disponibilidade de habitação para os diversos segmentos sociais.

Assente nestes pressupostos, a Estratégia de Habitação do Município de Aveiro tem objetivos claros assumidos, que se pretendem alcançar com níveis crescentes de qualidade:

1. Otimizar a utilização dos recursos habitacionais existentes, incentivando a recolocação no mercado dos alojamentos vagos e degradados e dinamizando o mercado de arrendamento;
2. Zelar pela boa manutenção da habitação, cuidando da segurança das populações e evitando o surgimento de problemas sociais;
3. Promover a adequação da oferta de habitação às reais necessidades da população e responder a necessidades específicas no âmbito da oferta de habitação com

respostas a necessidades de habitação de grupos especiais, como instrumento de integração e coesão social;

4. Disponibilizar habitações para alojamento de pessoas isoladas e carenciadas, em situação de risco social ou sem-abrigo, aumentando o número de unidades de alojamento sob gestão de instituições particulares de solidariedade social, sempre numa lógica agregada a programas de capacitação social e desenvolvimento da autonomização das Pessoas tendo como base o rendimento do trabalho;
5. Promover e investir em operações de reabilitação urbana e de disponibilização de habitação, que garanta níveis de conforto adequados e a sustentabilidade no uso dos recursos;
6. Planear o desenvolvimento de áreas de expansão habitacional, promovendo maior acesso a habitação a custos controlados;
7. Assegurar a articulação física e a vivência social diversa e partilhada nas áreas residenciais e suas zonas envolventes, garantindo uma ambiência urbana equilibrada e saudável, com espaços verdes e equipamentos desportivos e recreativos;
8. Desenvolver soluções para os bairros e edifícios degradados ou em situação ilegal e/ou de marginalidade social;
9. Incrementar os laços de relações humanas através de iniciativas imateriais de envolvimento de vizinhança e participação na comunidade, nomeadamente em áreas residenciais marcadamente desprovidas desse tipo de vivência, promovendo a fixação e o rejuvenescimento populacional;
10. Cuidar da criação de respostas proporcionais às necessidades e novas na quantidade e na qualidade, ao nível das Residências Universitárias e do Alojamento Turístico.

### **Estratégia Local de Habitação e Carta Municipal de Habitação**

A Estratégia Local de Habitação (ELH), constitui-se como um instrumento, de âmbito municipal, de planeamento estratégico na área da habitação, prevendo a criação de várias soluções de habitação, transversais ao arrendamento, construção, reabilitação e/ou aquisição de imóveis.

A ELH tem por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, estabelecendo as metas e os objetivos a atingir, procurando soluções habitacionais. Prevê, ainda, a articulação dos objetivos e ações a desenvolver no âmbito da habitação com os restantes instrumentos de planeamento, aos mais diversos níveis, sejam eles territoriais, sociais, de emprego, de educação, de saúde, de transportes e mobilidade entre outros.

"No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, as ELH são valorizadas como forma de promover não só a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais e a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, como de garantir que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socio territorial das comunidades menos favorecidas." In: Portal da Habitação

Importa destacar que, na implementação e desenvolvimento do presente Programa

Municipal de Desenvolvimento Habitacional, é importante a sua concertação com a Nova Geração de Políticas de Habitação, de que são exemplos os Programas 1.Q Direito, Porta de Entrada, Programa de Arrendamento Acessível, entre outros, que visam a promoção do acesso à habitação através de medidas diferenciadas e transversais, potenciadoras de uma melhor oferta para diferentes necessidades e características da população.

Relativamente ao Programa 1º Direito, os cidadãos que preencham os respetivos requisitos de acesso, poderão beneficiar das soluções habitacionais disponibilizadas, as quais incidirão, predominantemente, no arrendamento e na reabilitação do edificado, através de financiamento para a realização de obras para autopromoção de prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Os apoios a disponibilizar pela Câmara Municipal podem incluir elaboração de projetos de execução, cedência de materiais de construção e incentivos através de taxas municipais para a promoção deste tipo de habitação, sendo que em Aveiro esse tipo de apoios já são possíveis também pelo Fundo de Apoio às Famílias da Câmara Municipal, sendo importante promover a sua maior utilização.

O Fundo de Apoio Municipal reporta-se à intervenção junto da população mais desfavorecida, visando o qual visa o apoio socioeconómico aos indivíduos e agregados familiares socialmente mais vulneráveis, residentes no Concelho de Aveiro. De realçar que, a maioria dos apoios concedidos, destinam-se ao pagamento de rendas e despesas com a habitação, existindo outras tipologias. Esta medida, promovida em articulação com outras entidades competentes e pelos meios adequados, conjugada com os novos instrumentos de intervenção social de que a Câmara Municipal passou a ser gestora no âmbito do processo de Descentralização, contribui para o combate à pobreza e exclusão social destas famílias, tendo em vista a melhoria das suas condições de vida.

A implementação desta Estratégia Local de Habitação permitirá promover, através de uma abordagem estratégica e integrada, a adequação destes novos instrumentos às especificidades locais, impulsionando a reabilitação dos centros urbanos, do arrendamento a custos acessíveis e da política de habitação social local, o que se traduzirá numa maior e mais diversificada oferta de respostas ao nível da habitação.

Veiculará, igualmente, a gestão direta da execução de programas de apoio ao arrendamento e reabilitação urbana, bem como a gestão dos imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado, visando uma mais eficiente e eficaz adequação das respostas às reais necessidades da população, incrementando uma política de proximidade baseada num melhor conhecimento das dinâmicas e carências habitacionais da população.

Neste seguimento, impõe-se ainda a importância da elaboração da Carta Municipal de Habitação, que se arroga como instrumento municipal de planeamento e ordenamento do território no setor da habitação, territorializando a Estratégia Local, através da articulação do diagnóstico das carências habitacionais identificadas na Estratégia com os instrumentos de gestão territorial do Município, designadamente com o Plano Diretor Municipal, pautando-se por uma lógica de parceria dinâmica do setor público e privado na promoção de uma oferta habitacional adequada e devidamente enquadrada no território.

A opção assumida é a elaboração de um documento que integre a Estratégia Local de Habitação e a Carta Municipal de Habitação, cuidando das suas sinergias e capitalizando os seus efeitos conjugados.

**Bolsa de Habitação para alojamento temporário I situações de risco ou emergência**

Uma outra medida a considerar no âmbito da promoção do mercado de arrendamento, consiste na criação de uma Bolsa de habitações para alojamento temporário, através do retorno de habitações devolutas ao mercado de arrendamento. Esta medida assenta no aditamento efetuado através do Programa Mais Habitação ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), que introduz alterações que visam o retorno do edificado devoluto ao mercado habitacional, nomeadamente através do arrendamento forçado de habitações devolutas, o qual incide sobre prédios urbanos ou frações autónomas, quando localizadas fora dos territórios do interior, que se encontrem devolutas há mais de dois anos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006.

Em termos legais, a identificação das habitações devolutas é da responsabilidade dos municípios, que devem verificar se as casas estão desocupadas, de acordo com os critérios definidos pela Lei, pelo que se evidencia a importância do levantamento e diagnóstico de habitações devolutas, implantadas no Município de Aveiro, devidamente identificadas e caracterizadas, as quais poderão ser (re)integradas no mercado habitacional, criando-se deste modo uma bolsa, em permanente atualização, de fogos disponíveis para arrendamento.

Para que as casas possam ser classificadas como devolutas, devem verificar-se os seguintes pressupostos:

Inexistência de contratos ou faturação de telecomunicações, água, gás e eletricidade;  
Existência de baixos consumos de água e eletricidade.

A desocupação da habitação pode ainda ser atestada por vistoria realizada pela Câmara Municipal.

De referir que esta medida é materializada através do dever de comunicação por parte das empresas de telecomunicações e de distribuição de água, eletricidade e gás, que passam a ter a obrigatoriedade de enviar aos Municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da inexistência de contratos de fornecimento, de consumos ou de consumos baixos, nos prédios urbanos ou frações autónomas. Esta comunicação inclui a identificação matricial de cada prédio.

Assim, se a habitação estiver classificada como devoluta há mais de dois anos, a CMA privilegiará o incentivo ao ato voluntário do proprietário, notificando-o para a realização de obras de conservação, no caso de estar em más condições de segurança ou de salubridade, ou, para dar uso à habitação e, caso entenda, apresentar uma proposta de arrendamento, a qual será acordada entre a CMA e o proprietário não podendo ultrapassar em 30% os limites gerais dos preços de renda por tipologia e concelho de localização do imóvel previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento.

De evidenciar que a proposta de arrendamento assentará na garantia da função social da habitação, ou seja, que a mesma responda a situação de carência habitacional, através da residência de uma família que dela precise.

Acresce referir que a bolsa habitacional para o Concelho de Aveiro será operacionalizada em parceria com as diversas entidades envolvidas na resposta a essas situações, integradas na Rede Social do Concelho, implementando-se uma dinâmica de cruzamento de dados que permitirá canalizar para esta bolsa de imóveis as famílias identificadas e acompanhadas pela Câmara Municipal que se encontrem em situações de carência ou grave carência habitacional.

Esta medida está devidamente concertada com a Medida 3.1 relativa à disponibilização

de fogos devolutos para arrendamento acessível.

## Medidas fiscais

### Aplicação do IMI Familiar

A Câmara Municipal de Aveiro tem vindo a assumir a aplicação do denominado IMI Familiar, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 112.º-A do CIMI, alterado pela Lei n.º 256/2023 de 06 de outubro, e vai continuar a implementar anualmente esta medida, considerando as relevantes vantagens socioeconómicas para o Município, na medida em que:

a) propicia mais disponibilidade de rendimento para os agregados familiares (cerca de 6.400 em 2024), que assim o podem investir na educação dos seus filhos (e/ou na compra de bens e serviços para a sua gestão) com efeitos diretos na indução da atividade económica, na criação de emprego e de riqueza;

b) constitui-se como mais um incentivo para o aumento da natalidade dos agregados familiares do Município, com as consequências positivas para a atividade social e económica do Município, e para o pagamento de taxas e impostos municipais, e outros impostos nos quais o Município tem participação (IRS, IRC e IVA);

c) constitui-se como mais um atrativo para a fixação de novos agregados familiares no Município, com óbvias consequências positivas para a atividade social e económica do Município, e para o pagamento de taxas e impostos municipais, e outros impostos nos quais o Município tem participação (IRS, IRC e IVA).

### Agravamento em 30 % na taxa de IMI aos fogos devolutos

Outra forma de intervenção para aumentar a disponibilidade de imóveis para a resposta habitacional consiste na aplicação de medidas fiscais, designadamente no agravamento de 30% da taxa de IMI dos fogos que se encontrem classificados como devolutos, visando a mobilização destes para o mercado.

Neste seguimento, importa referir que o Valor Patrimonial Tributário (VPT) dos Prédios Urbanos (sejam Prédios Devolutos ou não), em conformidade com o previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIM1), é calculado a partir da reunião de um conjunto de variáveis, como o Valor base dos Prédios Edificados (valor médio de construção por metro quadrado fixo anualmente em Portaria própria e que, à data, está definido em 665€), a Área Ajustada, e os vários Coeficientes relacionados com a Afetação, Localização, Qualidade e Conforto e Vetustez (quando aplicável).

Ao VPT resultante desta equação é, posterior mente, aplicada a Taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), variável entre 0,30% e 0,45% (para Prédios Urbanos), de acordo com o Município em que o imóvel se localize e com a atual legislação em vigor. Em Aveiro este valor em 2024 e 2025 é de 0,35%.

A estes imóveis, denominados de Prédios Devolutos e Prédios em Ruínas, desde que não motivadas por desastre natural ou calamidade (alteração recentemente registada na legislação), são aplicadas penalizações no cálculo da taxa de IMI. Para tal, terão de ser identificados pelos municípios e comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) de acordo com os trâmites e prazos definidos.

Ora, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI: "Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos:

a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal, definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devoluta."

E nos termos do n.º 8 do artigo 112.º do Código do IMI:

"Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade."

Podem ser classificados como devolutos, os imóveis que se enquadrem nesta classificação nos termos do diploma que regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutas, para efeitos da aplicação da taxa do IMI- Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

No âmbito desta medida, o Município de Aveiro procederá ao agravamento em 30% da taxa de IMI nas situações supra identificadas previstas na legislação vigente, como forma de incentivar o uso habitacional de frações devolutas, aumentando, deste modo, a disponibilidade de habitações para a população residente no Concelho de Aveiro.

### **Devolução do pagamento de IMT para Jovens**

A devolução do pagamento de IMT para Jovens que adquiriram imóveis para 1ª habitação, aplica-se a Jovens até aos 35 anos que trabalhem e/ou residam no Município de Aveiro há mais de dois anos, que adquiriram prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinada exclusivamente a habitação própria e permanente.

Os Jovens terão que residir na habitação de forma permanente durante pelo menos 5 anos após a devolução do IMT, não podendo o valor de aquisição do imóvel ser superior a 250 mil euros. Se procederem à alienação do imóvel antes do prazo dos 5 anos, terão que restituir o valor à CMA.

Esta é uma medida que visa atrair e reter Jovens no nosso Município.

### **Crédito à habitação para jovens**

Ainda no âmbito dos apoios aos jovens, há que referir as medidas implementadas para apoiar os jovens, até aos 35 anos, na aquisição de habitação, designadamente a possibilidade de o Estado conferir garantias pessoais às instituições de crédito, viabilizando a concessão de crédito para habitação própria e permanente, por parte das gerações mais jovens, faixa particularmente afetada pela atual crise no setor habitacional.

Esta medida, complementada com a isenção do IMT e do imposto de selo, que se traduz na redução dos custos associados à formalização da aquisição de imóveis, permite que a compra de imóveis seja mais acessível, incentivando processos de maior estabilidade habitacional, essenciais para a promoção da qualidade de vidas destes agregados familiares, potenciando, também, o desenvolvimento do setor imobiliário.

## Empreendimentos de Habitação Social existentes no Município de Aveiro

No Município de Aveiro existem empreendimentos de habitação social sob a gestão da CMA e do IHRU, sendo que, no que concerne ao universo do património de habitação social propriedade desta Câmara Municipal, o mesmo é constituído por 568 imóveis, em edifícios unifamiliares e plurifamiliares, integrados no regime de arrendamento apoiado, os quais estão disseminados por 16 Bairros/Urbanizações, implantados em 7 Freguesias do Concelho de Aveiro.

Relativamente ao património de habitação social do IHRU, este é constituído 304 fogos dispersos por 3 Bairros - Caião, Griné e Santiago - PIAS, constituindo, igualmente, uma resposta para alojamento em regime de arrendamento apoiado para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconómica.

## Requalificação de Habitação Social I Urbanizações CMA

Fruto das políticas de habitação desenvolvidas no País observa-se uma grande incidência de empreendimentos de habitação social, com três décadas ou mais, que ao longo dos anos não foram objeto das devidas e necessárias obras de conservação. Efetivamente, no que reporta à intervenção do poder central e local em matéria de habitação social, observou-se algum investimento na construção de imóveis que permitissem a elevação das condições de habitabilidade da população, através de ações de realojamento, mas que estas não foram acompanhadas de investimento proporcional em matéria de manutenção e reabilitação.

No que reporta ao parque de habitação social propriedade da Câmara Municipal de Aveiro, na sua maioria, com mais de 30 anos, verificou-se que ao longo da sua existência escassearam as obras de manutenção e conservação necessárias à preservação das suas condições de habitabilidade, do que resultou a deterioração deste edificado.

Contrariando esta realidade, desde 2018, a Câmara Municipal de Aveiro tem efetuado a melhoria dos seus empreendimentos de habitação social, através da sua reabilitação e requalificação, tendo procedido à:

- Reabilitação geral de 8 habitações devolutas, integradas nas Urbanizações de Santiago (89 fogos), de Cacia (4 fogos), de Eixo (2 fogos), Caião (1 fogo) e Novo Empreendimento do Caião (2 fogos}, garantindo todas as condições de habitabilidade para a reatribuição destes fogos e promovendo uma gestão eficiente e eficaz do edificado, assente numa intervenção proactiva e de maior responsabilização das famílias no zelo e cuidados com a habitação onde residem.
- Requalificação geral dos fogos que integram as Urbanizações de Quintãs (6 fogos) e de Eirol (5 fogos} e o do Bairro Social da Cova do Ouro (4 fogos);
  - Reabilitação do telhado e fachada do Novo Empreendimento do Caião {9 fogos};
  - Substituição das coberturas da Urbanização de São Jacinto (25 fogos);
- Requalificação geral de 20 prédios da Urbanização de Santiago, onde se encontram integrados 431 fogos de habitação social, tendo-se promovido substituição das coberturas, da rede de drenagem águas pluviais, das fachadas, janelas, colunas de montante, bem como a substituição das redes de águas interiores e de equipamentos, designadamente dos esquentadores, exaustores e armários de cozinha.
- No ano de 2023 e 2024 promoveu novas empreitadas de reabilitação geral de habitações devolutas, as quais permitiram a requalificação de 58 fogos implantados nas Urbanizações de Santiago (50), Cacia (4) e São Jacinto (4), os quais foram canalizados para realojamento de agregados familiares no âmbito de concurso por classificação e para transferência de agregados familiares que, essencialmente por razões de saúde, necessitavam de habitação em andares de rés-do-chão.

Estas operações de reabilitação permitiram a melhoradas das condições de habitabilidade de grande parte do edificado camarário, representando um investimento no valor total de cerca de 6 milhões de euros.

Não obstante o investimento já efetuado na requalificação do parque de habitação social propriedade da CMA, mantém-se a necessidade de dar continuidade ao investimento nesta área, incidindo na reabilitação de outras frações e urbanizações, nomeadamente das urbanizações unifamiliares, como a Urbanização de Eixo, Urbanização de Taboeira e Urbanização de Mataduços, bem como do edificado permutado em 2023 com o IHRU, sito no Bairro Social de Santiago.

Concomitantemente à necessidade de reabilitação das habitações ainda não intervencionadas, a CMA irá manter a promoção de uma dinâmica de manutenção e conservação permanente e sistemática do património de habitação social, por forma a garantir condições de habitabilidade às famílias residentes e de reatribuição dos imóveis devolutos a novas famílias.

A experiência na gestão de habitação social, demonstra que, para além de fogos de habitação social, é necessário que estes reúnam, a todo o tempo, condições condignas de habitabilidade para quem lá reside e para acolher novos residentes, assim como se proceda a um permanente e próximo acompanhamento de intervenção social.

Neste âmbito acresce referenciar a importância do investimento na recuperação de habitações sociais que vão ficando devolutas, garantindo deste modo que estas apresentam todas as condições de habitabilidade para acolher novos agregados familiares, inscritos no âmbito dos Concursos para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado. Esta estratégia permite, não só a reabilitação geral faseada do edificado, como também, promover a correta apropriação do espaço habitacional e uma maior responsabilização das famílias pela conservação das habitações, através da assunção de uma gestão doméstica zelosa e cuidada. Investindo numa intervenção dinâmica nesta matéria será possível alargar o número de habitações disponíveis para famílias em situação de vulnerabilidade socioeconómica, garantindo o alojamento em cerca de 70 habitações com condições condignas e promovendo a efetiva elevação da qualidade de vida do público alvo.

### **Requalificação de Habitação Social I Fogos dispersos CMA**

Ainda com o intuito de alargar o leque de habitações disponíveis para alojamento de agregados familiares economicamente carenciados, a CMA está a desenvolver um trabalho profundo de qualificação de fogos de que é proprietária em vários locais do Concelho, que irá destinar a atribuição em regime de arrendamento apoiado, o que permitirá a atribuição de rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares.

Neste contexto, a CMA irá dispor de fogos, dispersos pelo Concelho, que atualmente não integram urbanizações de habitação social e que serão objeto de obras de requalificação para que, através de concurso público, sejam atribuídos em regime de arrendamento apoiado a agregados familiares em situação habitacional precária ou de vulnerabilidade económica.

### Gestão técnica e social dos empreendimentos de Habitação Social da CMA

Abordar a Política de Habitação, na vertente da gestão social pressupõe, necessariamente, pensar nas pessoas e seus percursos de vida e refletir sobre metodologias de trabalho conducentes à inclusão social e à valorização da qualidade de vida da população. Considerar que a atribuição de uma habitação social, por si só, garante a inclusão das famílias, é partir de um conceito redutor e ineficaz, no que ao ciclo da pobreza diz respeito.

Para além das questões relacionadas com a gestão do património edificado de habitação social, a CMA irá manter o forte investimento na intervenção imaterial de proximidade, direta e sistemática com as comunidades residentes, designadamente no que reporta às áreas de educação, cultura, formação, saúde, emprego, entre outras, veiculando o reforço da participação, envolvimento comunitário e redução de fenómenos de exclusão social, frequentemente associados a estes territórios.

Considerando que, tanto os percursos para a inclusão, como as problemáticas associadas à Habitação Social são realidades dinâmicas, revela-se crucial continuar a apostar numa intervenção persistente e sistemática, mantendo o investimento na implementação de ações passíveis de fomentar a criação de relações de proximidade entre técnicos e população, através das quais se processam mecanismos de interação que, viabilizam a adequação e legitimação das estratégias e metodologias, contribuindo para a participação e autonomia da população na resolução dos seus problemas e contrariando situações de vulnerabilidade, exclusão e autoexclusão social, frequentemente, patentes nas categorias sociais mais desfavorecidas.

Nesta perspetiva e, assente numa política municipal, não formal, a CMA dará continuidade ao Programa "Formar pra' habitar", o qual integra um conjunto de ações transversais a várias temáticas, como a saúde, segurança, relações de vizinhança, família, gestão doméstica, economato, entre outras, pretendendo dar particular relevo a ações promotoras da correta utilização e fruição das habitações e cumprimento das normas de utilização dos espaços comuns, por parte dos residentes: reuniões de gestão de limpeza e de contas, concursos "Melhor Gestão de Bloco" e "O Meu Quintal", sempre em diálogo com os Moradores.

A opção por esta metodologia de intervenção tem conduzido a relevantes resultados, junto da população, contribuindo para a construção de quadros de referência fundamentais para a descrição e interpretação das dinâmicas locais, das quais emerge a pertinência do modelo de ação utilizado, comprovando a importância das trajetórias institucionais no combate à vulnerabilidade, exclusão e autoexclusão social.

Destarte, a intervenção social desenvolvida neste domínio exerce-se em diversos níveis e dimensões da gestão que vão do acompanhamento individualizado ao munícipe, à intervenção comunitária, envolvendo vários parceiros e atores sociais. Pretende-se, assim, valorizar o bem-estar e a qualidade de vida das famílias residentes em habitações sociais, promovendo o seu acesso a direitos sociais, a sua inclusão social e o exercício de uma cidadania ativa, combatendo o risco de isolamento e exclusão social.

## **Empreendimentos de Habitação Social I IHRU**

Conforme já descrito, no âmbito dos empreendimentos de habitação social implantados no Município de Aveiro importa referir, pela sua expressividade, os Bairros de Santiago (PIAS), Griné e Caião, onde o IHRU detém 304 habitações, que constituem uma bolsa de habitação para alojamento, em regime de arrendamento apoiado, de agregados familiares em situação de precariedade habitacional e vulnerabilidade económica.

Estes bairros, construídos na década de 80 do século passado, não foram ao longo dos anos objeto de quaisquer obras de manutenção e conservação, carecendo atualmente de profundas obras de reabilitação para que possam garantir condições dignas de habitabilidade aos seus residentes e também para que possam constituir efetiva resposta habitacional para novos inquilinos. Acresce referenciar que estes Bairros têm denotado um abandono no âmbito da gestão social, o que se traduz numa inexistência de intervenção social sistemática e adequada, bem como na incorreta apropriação dos espaços envolventes a estes Bairros e às habitações que os integram.

Neste seguimento, a Câmara Municipal irá continuar a exercer pressão junto do IHRU com o intuito da execução da reabilitação urgente destes Bairros e o consequente alargamento da bolsa de habitações para atribuição em regime de arrendamento apoiado.

## **Habitação a Custos Controlados (HCC)**

Conforme vem sendo referenciado, a habitação revela-se, nos dias de hoje, o principal investimento das famílias, constituindo o pilar da sua dinâmica diária, sendo que a realidade atual evidencia as dificuldades de acesso das famílias, que veem limitadas as suas opções habitacionais.

Fruto de uma forte dinâmica que se tem verificado no Município de Aveiro, principalmente nos últimos dez anos, decorrente de vários fatores, entre os quais o incremento industrial, comercial, de serviços e muito especialmente, do turismo, bem como o número de cidadãos portugueses e estrangeiros que se fixaram ou pretendem fixar no Município, observa-se um crescente desequilíbrio entre a oferta e a procura no mercado habitacional do concelho.

É de referir que o Município de Aveiro apresentou um saldo populacional positivo significativo, de 3,2 %, contrariando a tendência nacional que registou um decréscimo de 2,1% (dados do Censos 2021). Embora o crescimento populacional e turístico que vamos registando nos últimos anos tenham significativas vantagens competitivas, sociais e económicas, também implicam uma maior procura e pressão no mercado imobiliário, o que acarreta um aumento de custos tanto de aquisição, como de arrendamento, e a pressão forte sobre a disponibilização de fogos para habitação dado que a procura contínua a ser superior à oferta, mesmo considerando o dado do Censos 2021 para o Município de Aveiro do aumento de 4,2% do número de habitações (apartamentos e moradias num total de 42.182) na década censitária.

Face a estas dinâmicas, onde a procura supera, em muito, a oferta, e, apesar de se constatar um exponencial aumento da construção, continua a verificar-se um défice de alojamento para habitação, agravada pela prática de preços muito elevados, incompatíveis com os rendimentos das famílias, onde se inclui a classe média.

É neste contexto que, a Câmara Municipal de Aveiro continuará a empreender esforços mobilizadores para que seja aumentada a oferta de habitação em zonas centrais da cidade e de fácil acesso a todo o município, com boa qualidade e preços baixos,

recorrendo ao investimento privado e respetiva certificação pelo Instituto de Habitação e Reabilitação urbana (IHRU), viabilizando através da Construção a Custos Controlados, o aumento da oferta de habitação, para aquisição ou para arrendamento.

Reflexo desta estratégia é o investimento em grandes empreendimentos de habitação a custos controlados que permitam às famílias adquirir habitações de boa qualidade e a baixo custo, diminuindo o desajustamento existente entre os valores da habitação e os rendimentos das famílias.

A CMA surge assim como impulsionadora do mercado de habitação, com o objetivo de incentivar a maior diversificação na oferta de resposta habitacional, para que haja respostas adequadas a diferentes segmentos da população residente.

Neste âmbito, encontram-se já em curso vários processos, os quais se apresentam seguidamente de forma mais detalhada, assumindo a CMA o papel de mobilização do interesse de Empresas privadas para este tipo de investimento, propiciando o apoio ao seu desenvolvimento, ou sendo entidade promotora.

#### **HCC I Quinta da Pinheira, em Aradas**

Em Aradas, em zona próxima da antiga fábrica da Pinheira, está em desenvolvimento um forte investimento em Habitação a Custos Controlados promovido pela empresa Encobarra.

Este empreendimento apresenta uma localização privilegiada, com proximidade à Universidade de Aveiro e a grandes equipamentos comerciais como sejam o Mercadona e o Centro Comercial Glicínias. As acessibilidades e a distância ao centro da cidade de Aveiro permitem que as deslocações sejam efetuadas por modos suaves, quer por bicicletas, quer pedonalmente.

É de salientar que este empreendimento está abrangido pela área de reabilitação urbana (ARU) do Município de Aveiro, o que constitui um importante contributo para o desenvolvimento urbano daquela zona que, no âmbito de operação de construção de HCC, será convertida em área residencial, com a implantação de 320 fogos, distribuídos pelas seguintes tipologias T1 (84), T2 (156) e T3 (80).

Decorrendo de protocolo de colaboração celebrado entre a CMA e a empresa Encobarra Engenharia, Lda., para além dos 320 fogos, irá integrar lugares de estacionamento em garagem de cave e infraestruturas que serão entregues à propriedade e gestão da CMA para uso público, nomeadamente arruamentos, estacionamento automóvel, passeios, espaços verdes, parque infantil e equipamento desportivo.

As habitações construídas serão para venda, ao abrigo de Normativo de Inscrição para Compra de Fogos, dando-se preferência na alienação de 50% das habitações, às pessoas que se encontrem nas seguintes condições (pela ordem a segue):

Sejam naturais do Município de Aveiro;

Residam no Município de Aveiro há mais de 2 anos;

Trabalhem no Município de Aveiro há mais de 2 anos

Outros.

As habitações serão vendidas pelos valores finais fixados em Portaria que regula a habitação a custos controlados, podendo ser afetados alguns fogos ao Programa de Arrendamento Acessível.

**HCC I Rua Visconde do Barreiro, Aradas e Rua D. João Evangelista Lima Vidal, Santa Joana**

Encontra-se finalizado o acordo entre a Câmara Municipal de Aveiro (CMA) e a empresa Casais para o licenciamento e construção de duas unidades de Habitação a Custos Controlados, uma em Aradas e outra na zona da Presa em Santa Joana, dando uma vida nova a dois processos antigos que surgiram de acordos de pagamento de dívidas da CMA, mas que nunca se concretizaram.

Decorrente de acordos estabelecidos em 2001 entre a empresa denominada IMOTIBÃES - Sociedade Imobiliária (Empresa Casais) e a CMA, foram realizadas escrituras de Cessão Posição Contratual e de Dação em cumprimento, relativo a dois terrenos, nomeadamente:

um em Aradas, destinado a habitações bifamiliares estando prevista a constituição de 11 lotes para disponibilização de 22 fogos a custos controlados, situado na Rua Visconde do Barreiro;

outro, na zona da Presa em Santa Joana, destinado à constituição de 3 lotes de habitação multifamiliar, o qual prevê a construção de 36 frações, 12 unidades de tipologia T3 em cada um dos três edifícios previstos e que apresentam três pisos acima da cota de soleira para habitação e cave para estacionamento, sendo que, neste caso, se observa a necessidade de realização de obras de urbanização, pelo que, para a sua concretização está prevista a celebração de um contrato.

Neste sentido, foram elaboradas propostas de contratos por forma a que a Câmara Municipal prescindisse do seu direito de reversão, conforme escrituras realizadas em 28.AGO.2001, tendo a empresa Casais assumido o compromisso de praticar todos os atos e formalidades, assim como medidas que se revelem necessárias ou convenientes para dar cumprimento integral às obrigações de construção dos fogos na altura contratado, o que nunca aconteceu, e agora se retoma pela ação da CMA num novo formato legal e com cronograma fixado, cumprindo o objetivo de aumentar a oferta de habitação a custos controlados.

**HCC I Cilhas - São Bernardo**

Está previsto o lançamento de concurso, no 2º trimestre de 2024, para urbanização, elaboração de projetos de execução e construção de uma nova urbanização de Habitação a Custos Controlados, nos terrenos propriedade da CMA, contíguos ao edifício do antigo Centro de Saúde Mental de São Bernardo, numa aposta devidamente articulada com a revitalização deste edifício.

Para tal, encontra-se em fase final de elaboração o Estudo Urbanístico das Cilhas, com vista à estruturação urbana de toda a área, possibilitando, nas parcelas da CMA, a construção de cerca de 10 280 m<sup>2</sup> de área bruta de habitação multifamiliar e 2 240 m<sup>2</sup> de área bruta de construção de habitação uni/bifamiliar, com vista à promoção de Habitação a Custos Controlados, procurando contribuir para colmatar as necessidades habitacionais que se verificam em vários segmentos da população.

**HCC I Antiga Luzostela -Aveiro**

O IHRU vai promover nos terrenos da antiga Luzostela, entre a Rua de Viseu, a Rua do Bairro do Vouga, a Rua de Artur Almeida Eça e as traseiras dos edifícios que confinam com a Rua de São João de Deus, um conjunto habitacional, prevendo um total de 108 fogos e 500 m<sup>2</sup> de comércio, a que corresponderá uma área bruta de construção acima do solo de 12.000 m<sup>2</sup>.

O empreendimento destina-se a criar condições para o aumento da oferta de arrendamento acessível e cumpre as disposições do regime da Habitação a Custos Controlados, regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

O local a intervir é propriedade da Estamo - Participações Imobiliárias, SA, e encontra-se sob gestão do IHRU, I.P., ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro. O terreno tem uma área de 14.612 m<sup>2</sup>, onde serão construídos edifícios com um máximo de 6 pisos acima da cota de sol eira, a que acrescerá um piso enterrado para estacionamento e arrecadações.

Visando o alargamento da oferta de habitação no Município, a CMA colaborou com o IHRU, desde o início do processo, tanto no apoio técnico para o desenvolvimento das peças de concurso para seleção do projeto, como no júri constituído para seleção das propostas, mantendo-se uma relação de proximidade institucional durante o desenvolvimento do projeto com vista a favorecer uma maior assertividade e celeridade do investimento.

Este empreendimento que se encontra já licenciado pela CMA, vem dar um contributo no âmbito da estratégia da CMA (e do IHRU) de fomentar a oferta de habitação, com qualidade e a preços mais acessíveis, em zonas centrais da cidade.

### **HCC I Novos Investimentos**

A Câmara Municipal de Aveiro (CMA) encontra-se atenta e na procura de novas oportunidades de investimento de Habitação a Custos Controlados (HCC), de forma diligente e intensa, mantendo-se disponível a todos os níveis para o apoio que se revele necessário aos investidores, de forma a fomentar a prossecução da estratégia de diversificação da oferta de habitação com abrangência a todo o Município, considerando também que as operações de HCC são também relevantes para moderar o crescimento dos custos da habitação para compra e arrendamento.

Consciente das dificuldades dos municípios designadamente dos mais jovens e dos que possuem reduzidos recursos financeiros, para, por si só, conseguirem garantir o acesso ao mercado habitacional face aos preços praticados atualmente no mercado imobiliário do Concelho, a CMA continuará a desenvolver políticas e mecanismos que minimizem esta problemática, que é transversal a todo o País.

Neste pressuposto, manter-se-á o investimento na política de incentivo à construção de habitação a custos controlados, promovendo o acesso mais justo e equilibrado à aquisição de habitação por parte de famílias, que de outro modo não conseguem aceder à habitação própria.

Pode dar-se como exemplo, a opção já assumida no âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, de um investimento de Habitação a Custos Controlados de cerca de 100 fogos.

### **Apoio ao alojamento por arrendamento**

Nos últimos anos, o setor habitacional tem vindo apresentar profundas alterações que evidenciam a necessidade de criar medidas heterogéneas que permitam alargar e diversificar o leque de respostas de apoio à habitação, por forma a promover respostas habitacionais adequadas e acompanhar a dinâmica da procura e oferta da habitação,

afirmando-se esta como área estratégica fundamental ao desenvolvimento das cidades, bem como à sua competitividade e revitalização.

Neste contexto, o mercado de arrendamento emerge como vetor essencial ao equilíbrio dos territórios, na medida em que constrange ou incentiva a fixação de residentes no Município, representando o aumento da oferta uma resposta imprescindível à população.

Importante contributo nesta área é o programa de arrendamento acessível, o qual assenta:

- Numa linha de financiamento para projetos nesta área, designadamente de construção ou reabilitação ou de aquisição de imóveis para posterior arrendamento, o qual pode ser efetuado a entidades públicas para subsequente subarrendamento, cujos imóveis que sejam construídos através deste financiamento ficam afetos ao regime do arrendamento acessível por um período de vinte e cinco anos e estão sujeitos às normas e valores em vigor para a habitação de custos controlados;
- Na cedência de terrenos e edifícios públicos, competindo ao Governo a identificação do património a afetar a este regime de arrendamento, através da cedência do direito de superfície, pelo período máximo de noventa anos, o qual pode ser renovado. Sendo de referenciar que decorridos os prazos de arrendamento, em caso de venda dos imóveis, têm direito de preferência na sua aquisição os municípios e o IHRU IP (por valor calculado de acordo com a legislação relativa à promoção de Habitação a Custos Controlados).

### **Realojamento de cidadãos em situação habitacional precária**

Decorrente de vários fatores, entre eles o aumento da inflação e do elevado valor das rendas praticadas do mercado regular de arrendamento, tem-se verificado o aumento persistente e sistemático do número de pedidos de atribuição de habitação social a esta Câmara Municipal.

Com efeito, observa-se que o aumento do preço das habitações e dos valores de arrendamento não são proporcionais ao aumento dos rendimentos dos agregados familiares o que, associado à escassez da oferta de habitação, resulta na dificuldade de as famílias acederem, pelos seus próprios meios ao arrendamento ou aquisição de uma habitação.

Assim, é de evidenciar que no âmbito da intervenção desenvolvida pela Divisão de Ação Social da CMA, observa-se a elevada e crescente procura de atribuição de habitação, o que demonstra a necessidade de se empreenderem mais esforços no reforço de respostas habitacionais de caráter diversificado, que permitam colmatar as dificuldades das famílias, realçando que se verifica uma heterogeneidade do público que requer a atribuição de habitação social.

No âmbito do concurso por classificação para atribuição de fogos em regime arrendamento apoiado, promovido pela CMA em 2024, verificou-se a candidatura de 618 agregado familiares, para as 66 habitações disponibilizadas no âmbito do referido concurso, o que demonstra que, apenas cerca de 10% das famílias concorrentes tiveram resposta habitacional. Da análise das candidaturas rececionadas, conforme já descrito, observa-se que o principal motivo da candidatura está relacionado com a insuficiência económica para assegurar o pagamento do alojamento no mercado regular, sendo também de destacar que as principais freguesias de residência dos candidatos são a U.F. Glória e Vera Cruz e as freguesias de Esgueira e Aradas.

De evidenciar que o número de pedidos de habitação integrados no registo de dinâmicas e carências habitacionais do Concelho de Aveiro, em atualização permanente em 31/03/2025, integrava já 251 pedidos de atribuição de habitação formalizados após o fim do prazo de candidatura ao último concurso para atribuição de habitação (9 de julho de 2024).

No âmbito das suas atribuições e, nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, a Câmara Municipal de Aveiro, assumiu o desígnio de continuar a promover, sistematicamente, ações de realojamento faseado de residentes em grave situação habitacional.

De referenciar que esta atuação integra um dos vetores da gestão do edificado municipal e tem por base a existência de habitações devolutas e a reabilitação das mesmas, por forma a garantir as adequadas condições de habitabilidade

### **Disponibilização de bolsa de fogos devolutos para arrendamento acessível**

Tendo em vista aumentar a disponibilidade de habitações para dar resposta às dinâmicas e carências habitacionais que se fazem sentir no Concelho, a CMA vai incentivar a promoção da habitação a disponibilizar no âmbito do Arrendamento Acessível, cujos valores de renda dos contratos de arrendamento celebrados pelos seus beneficiários estão sujeitos aos limites previstos no Programa de Arrendamento Acessível. Neste sentido, será feita a gestão de uma bolsa de fogos devolutos promovendo ações para a sua ocupação por arrendamento acessível.

A CMA vai continuar a efetuar o levantamento e registo georreferenciados das construções identificadas como "devolutas", caracterizadas quanto ao seu estado de conservação, de uma forma sucinta e com base na percepção visual, em: Boa, Degrada e Muito Degrada.

A criação e gestão da bolsa de imóveis disponíveis permitirá, através de uma gestão integrada, promover a sua ocupação por agregados familiares que se encontrem em situação socioeconómica e habitacional precária e que integrem o recenseamento de dinâmicas e carências habitacionais do Concelho de Aveiro, gerido pela CMA.

A identificação e acompanhamento das situações de grave carência habitacional permitirá veicular a difusão de informação sobre oferta e procura de habitação, bem como sobre os instrumentos de apoio disponíveis junto das pessoas e agregados familiares em situação de carência e vulnerabilidade social e económica.

### **Qualificação urbana e habitacional**

A CMA assume um papel ativo, em termos de qualificação urbana de áreas do território, das mais centrais às mais periféricas em termos urbanos, no incentivo ao desenvolvimento e qualificação habitacional através da valorização do espaço público, permanecendo atenta a edificações em elevado estado de degradação, cujo espaço que ocupam possa contribuir para a melhoria do espaço público, promovendo operações de aquisição e demolição, com posterior intervenção de beneficiação da envolvente.

O espaço público deve funcionar como fio condutor e aglutinador dos aglomerados populacionais, sendo fundamental criar espaço público, requalificar o que existe e dar-lhe visibilidade. A aposta que está a ser feita na reabilitação de espaços públicos em áreas fulcrais, que se pretende que funcionem como impulsionadores de

desenvolvimento e da qualificação habitacional dos aglomerados populacionais, de forma a autonomizá-los, incentivando a vivência e reduzindo a dependência do centro tradicional, tirando partido de todas as infraestruturas e equipamentos instalados. Pretende-se que estas intervenções funcionem como impulsionadores de processos de regeneração.

Um dos exemplos de projetos desenvolvidos neste âmbito que se encontra executado e que trouxe uma maior densidade de vivências e atratividade do espaço é a requalificação dos Montes de Azurva, onde, através de uma intervenção profunda, para além de colmatadas necessidades em termos qualificação geral do espaço público, foram criados pontos de atratividade para todas as faixas etárias promovendo a requalificação de um parque urbano e de áreas de estadia e encontro. Procurou-se tirar partido dos espaços e equipamentos existentes, adicionando fatores que mobilizassem a vivência dos mesmos, operação que se revelou muito bem-sucedida. Uma situação idêntica encontra-se em obra na envolvente à EB2,3 de Cacia. À semelhança destas e de outras operações que já foram executadas, encontram-se em fase de projeto e em programação um novo conjunto que pretende dar continuidade a este desígnio estratégico.

A CMA tem vindo, também, a implementar estratégias de qualificação urbana de áreas onde se encontram habitações degradadas e que, após aquisição e demolição, podem dar um contributo para a melhoria das condições do espaço público. Neste sentido foram desenvolvidos diversos projetos e implementadas as respetivas obras de execução, estando vários outros em fase de estudo e projeto.

Exemplo deste tipo de intervenções é o projeto de ampliação do Adro da Igreja e ligação à ecovia da Ribeira de Vilar. Neste caso, a Câmara Municipal de Aveiro adquiriu um conjunto de construções degradadas e em ruína, que confinavam com o pequeno adro da igreja de Santo Amaro em Vilar, com a intenção de alargar o espaço do adro e qualificá-lo como espaço público de encontro e estadia, foi reforçada com a possibilidade de aquisição de um terreno em talude a norte e ligar o adro à ribeira de Vilar e à ecovia aí existente. O pequeno espaço de adro da igreja de Santo Amaro em Vilar, ampliado pela demolição do conjunto de pequenas e degradadas construções que lhe eram adjacentes, permitirá oferecer condições para o desenvolvimento de atividades, que até então eram inviáveis face ao exíguo espaço disponível, por outro lado foi eliminado um foco de edifícios degradados.

Numa outra frente, a CMA tem vindo a concretizar investimento público em equipamentos de referência que propiciam novas centralidades urbanas, promovendo a fixação de população em povoações mais periféricas em termos urbanos na relação com o centro do Município, de que é um exemplo expressivo a zona de Nossa Senhora de Fátima, com o novo Centro Escolar e proximamente a nova unidade de prestação de cuidados primários de saúde.

### **Residências Universitárias**

A Universidade de Aveiro, que se apresenta atualmente com grande atratividade em termos nacionais e internacionais, fruto de um trabalho consistente ao longo dos anos que conduziu a um forte crescimento da instituição, apresenta externalidades positivas para o desenvolvimento do Município, por exemplo no rejuvenescimento da população, da valorização das dinâmicas urbanas, como, muito especialmente, na indução da consolidação e reforço do tecido empresarial, aumentando a capacidade da cidade reter talento e se tornar, cada vez, mais atrativa em termos de investimento económico. Contudo, gera, também, desafios ao município, por exemplo, ao nível dos transportes, dos serviços e infraestruturas como, muito em especial, em termos de capacidade de

oferta de alojamento para os estudantes.

A disponibilidade de alojamento para estudantes tem vindo a escassear tanto pelo aumento de procura, como pela canalização das unidades habitacionais para outras funções. Neste contexto é fundamental o foco numa estratégia de apoio à instalação de residências universitárias.

#### **Residência Universitária junto ao Seminário**

Com o intuito de impulsionar o investimento privado em residências universitárias, a CMA alienou uma parcela, junto à antiga reitoria da Universidade de Aveiro (UA) e ao Seminário, destinada à construção de uma unidade de residência universitária. Nesse espaço está prevista a construção de um edifício com cinco pisos, devidamente integrado na envolvente, que terá cerca de 7.200m<sup>2</sup> de área Bruta de Construção para alojamento e cerca de 860m<sup>2</sup> para funções complementares como comércio/serviços.

Para que o investimento ocorra de forma célere e sejam disponibilizadas estas unidades com a máxima brevidade possível, está a ser realizado um acompanhamento de proximidade ao novo titular da parcela para desenvolvimento e licenciamento do projeto, e construção do edifício.

A CMA contribui, assim, para a promoção de residências destinadas a estudantes universitários que, fruto da atual crise de habitação, deparam-se com dificuldades em obter alojamento de qualidade com características específicas e adaptadas às suas necessidades e capacidades financeiras.

#### **Promoção de Residências Universitárias I Novos investimentos**

Com o intuito de fortalecer a oferta de residências universitárias, a Câmara Municipal está atenta e a lutar por novas oportunidades, empenhada na criação de condições para a atração de investimentos privados promovendo diversas diligências para a realização de mais operações neste âmbito noutras áreas da Cidade. Persiste, pois, no incentivo da construção de novas residências universitárias, por forma a colmatar as necessidades sentidas por este segmento da população, potenciando a procura deste Município para a realização de percursos académicos e, eventual fixação de residência/ permanência no Concelho de Aveiro.

A Universidade de Aveiro tem em curso uma operação de projeto para construir residências no Campus para cerca de 400 estudantes, com financiamento do PRR, constituindo mais uma resposta importante.

#### **Mercado habitacional regular/ apoio ao investimento em Habitação**

O posicionamento geoestratégico, o enquadramento paisagístico e a diversidade de acessibilidades e transportes, conferem à Cidade e ao Município de Aveiro uma elevada preponderância, centralidade e capacidade de fixação e atração de investimento e de pessoas.

Neste contexto emerge a importância de implementação de estratégias e políticas assentes na concertação dos vários instrumentos de planeamento e dos planos estratégicos adotados, visando a promoção de operações de investimento público e privado de requalificação, revitalização e reabilitação urbana, que permitam rentabilizar as potencialidades do Concelho de Aveiro.

Deste modo, para além de promotor de habitação, designadamente através da requalificação do seu parque habitacional, de licenciador e de incentivador de investimento privado, a CMA pretende reforçar o seu papel regulador, investindo em estratégias transversais a vários setores que permitam aumentar a disponibilização de habitação, potenciando o seu acesso pelos diferentes extratos sociais.

### **Área de Reabilitação Urbana**

A Câmara Municipal de Aveiro tem empreendido ações de promoção e apoio ao investimento em habitação para todos os setores do mercado, com especial acuidade no âmbito da gestão da Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Nesta fase, com vista a manter o incentivo à reabilitação urbana face às mudanças do quadro legal e de financiamento que ocorreram recentemente, embora com pertinentes interrogações sobre as alterações futuras por força das opções o novo Governo (o XXIV) está a ser desenvolvido um trabalho de análise estratégica e ponderação da ARU existente e respetiva regulamentação, assim como a ser avaliada a possibilidade, e eventuais vantagens, de delimitar novas Áreas de Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o Município de Aveiro, com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, definiu "os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (1MT), nos termos da legislação aplicável".

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, existindo também apoios relativos a procedimentos administrativos, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

As medidas aprovadas constituem:

- Um incentivo ao aumento do investimento privado na reabilitação de imóveis na Área de Reabilitação Urbana (ARU), com incremento da atividade económica, do emprego, da geração de riqueza e do pagamento de taxas e impostos;
- Um atrativo acrescido para a fixação de agregados familiares no centro urbano de Aveiro;
- Uma oportunidade para, em conjunto com o investimento municipal previsto para a área da ARU, promover o aumento da atratividade urbana de Aveiro, possibilitando o aumento do valor patrimonial dos imóveis localizados nestas áreas.

Acresce referir que os promotores poderão igualmente recorrer a instrumentos financeiros e outros incentivos criados para apoio à reabilitação e revitalização urbanas existentes, tais como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), no âmbito do Portugal 2030 ou a Casa Eficiente.

Existem ainda outros programas ou instituições que promovem a reabilitação urbana através de diferentes mecanismos de apoio como: Reabilitar para Arrendar, gerido pelo IHRU; Fundo de Eficiência Energética; apoios da Direção Geral das Artes e Turismo de Portugal; Programa Equipamentos; outros programas financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimentos, entre outros.

### Licenciamento diligente e Fiscalização eficiente

Resultado das políticas municipais que vêm sendo adotadas, associadas a fluxos migratórios e ao seu potencial e características singulares, o Concelho de Aveiro tem-se afirmado como um território bastante atrativo para a permanência dos seus municípios e fixação de novos residentes, o que se espelha numa renovada dinâmica social, crescimento demográfico e desenvolvimento de vários setores, desde o turismo, o comércio, a indústria e, paralelamente o da habitação.

Reflexo desta realidade é o aumento do número de pedidos entrados referentes a operações urbanísticas registados na Câmara Municipal de Aveiro, observando-se o seu aumento anual consecutivo desde 2015 sendo de evidenciar que, de 2015 para 2024, o número de pedidos sofreu um aumento superior a 100%, dado que se registaram 4.071 pedidos em 2015 e 9.873 pedidos em 2024.

De salientar ainda que no conjunto de todos os anos em que existe registo de entradas de processos relativos a operações urbanísticas, 2023 foi o ano que registou os valores mais elevados, totalizando 10.037 pedidos.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan	416	446	349	278	302	349	314	397	468	460	622	477	655	729	842
Fev	431	399	287	284	328	349	333	366	398	493	543	526	735	710	981
Mar	525	479	325	279	340	350	381	508	494	511	537	697	865	1026	810
Abr	408	398	298	287	311	342	332	387	431	489	448	620	637	673	855
Mai	451	428	353	300	350	318	365	423	510	607	533	640	896	800	858
Jun	460	388	323	305	338	346	298	480	520	507	563	653	766	814	828
Jul	488	386	350	332	404	367	346	457	487	589	657	832	698	847	849
Ago	392	363	268	276	310	298	344	450	499	501	513	680	652	784	609
Set	475	344	309	297	373	323	329	412	421	502	620	712	739	816	793
Out	403	339	348	309	431	381	362	418	540	627	589	675	766	813	863
Nov	490	420	313	245	351	330	351	436	472	604	570	822	918	1135	804
Dez	430	308	232	320	334	318	354	357	411	494	523	604	646	890	752
Total	5365	4698	3755	3512	4172	4071	4109	5091	5651	6384	6718	7938	8973	10037	9844

Para favorecer o investimento em habitação e aumentar a oferta tem sido implementado um esforço de desenvolvimento de licenciamento diligente no âmbito da gestão da Divisão de Gestão Urbanística da CMA que se pretende manter e incrementar, face aos resultados positivos que se tem vindo a obter.

Como se pode verificar pelo quadro com os registos das operações urbanísticas por mês e por ano, estas diminuíram desde o ano de 2010 até ao ano de 2013, que foi o ano em que se registou o menor número de pedidos. Em 2014 houve um pequeno aumento e a partir do ano de 2016 registou-se um aumento do número de pedidos de operações urbanísticas em todos os anos até ao ano de 2023. No ano de 2024 houve uma pequena quebra relativa aos números de pedidos que se cifrou em menos 193 pedidos.

De salientar que em 2023 quase que o número de pedido triplicou relativamente a 2013 e que nesse mesmo ano de 2023 o número duplicou relativamente ao ano de 2017.

Este enorme incremento do número de pedidos para realização de operações urbanísticas é bem visível no aumento de novos edifícios e de recuperação de edifícios existentes, tanto na cidade como em todas as freguesias do concelho.

No quadro abaixo podemos verificar que nos últimos dez anos houve um aumento sustentado, ano após ano, na emissão de alvarás de construção e na emissão de alvarás de utilização. No ano de 2024 foram emitidos respetivamente 586 e de 295, correspondendo ao ano em que se registou o maior número de alvarás emitidos, referente ao período em análise, ou seja, desde o ano de 2010.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Alvarás de construção</b>	168	204	258	271	294	367	427	395	464	526	587	586
<b>Alvarás de utilização</b>	187	145	155	128	176	174	192	232	249	200	253	286
<b>Alvarás de alteração de utilização</b>	38	43	46	39	37	44	32	42	37	24	30	9
<b>Alvarás de estabelecimentos turísticos*</b>	1	5	11	33	34	59	50	19	48	90	129	36
<b>Informação prévia edificação</b>	28	32	57	42	90	124	129	157	145	139	128	215
<b>Informação prévia urbanização</b>	2	0	1	0	1	11	10	7	36	46	60	363

No que se refere ao pedido de informações prévias quer de edificação quer de urbanização, passaram de números muito pouco expressivos em 2013 com 28 e 2 respetivamente, para 215 e 363 em 2024.

Salienta-se o grande impacto dos pedidos de informação prévia de urbanização que correspondem a operações de loteamento urbanos, normalmente abrangendo áreas significativas de novas urbanizações.

Neste segmento, destaca-se o loteamento urbano que está em construção e urbanização no Canal de São Roque, com a denominação comercial de "Foz de Prata".

Este local encontrava-se com edifícios inacabados, insalubres, inseguros e que se apresentavam como um lixo urbano de grande impacto negativo na imagem da cidade.

Esta operação urbanística requalificou esta parte da cidade e mudou a imagem deste local. Neste momento estão concluídas as infraestruturas públicas, espaços verdes e de lazer de grande qualidade.

As edificações previstas promovem a diversidade dos usos, de habitação, de comércio dos serviços e do turismo, promovendo assim a multifuncionalidade.

Neste âmbito e, considerando a importância do desenvolvimento de operações urbanísticas que aumentem a oferta de habitação no Município de Aveiro para todos os segmentos, a Câmara Municipal de Aveiro tem vindo a apostar afincadamente na rapidez e qualidade de resposta aos processos de licenciamento de construção, contribuindo objetivamente, para celeridade dos processos e para uma maior e mais eficaz dinâmica do mercado imobiliário do Concelho.

Acresce a esse facto, a necessidade que seguramente se nos vai deparar, com a implementação das novas regras de agilização do licenciamento de habitação e uma propensão para a construção ilegal e sem condições mínimas de habitabilidade, de aumentar a capacidade de fiscalização da CMA pela sua Polícia Municipal, com mais recursos humanos e melhores recursos técnicos, garantindo o cumprimento da legislação nacional e da regulamentação municipal, e o justo e equitativo tratamento de todos os Cidadãos e Investidores.

### Alojamento Turístico I Hotelaria e Alojamento Local

O Município de Aveiro registou nos últimos anos um notável crescimento turístico, confirmado com vários indicadores, tendo aumentado de forma significativa o número de turistas que visita e pernoita, em especial na Cidade.

A maior parte do crescimento da capacidade de oferta de alojamento turístico dos últimos dez anos, aconteceu pelo crescimento assinalável do Alojamento Local (AL): em 2013 Aveiro tinha apenas 4 AL, enquanto em março de 2024 esse número era de 627 AL (com 2.376 camas).

No que respeita à Hotelaria, foram registados fortes crescimentos nas taxas de ocupação, sendo que, nos últimos 10 anos, apenas se acrescentou uma unidade hoteleira ao conjunto das existentes: o MS Collection Aveiro, um hotel de 5 estrelas com 24 camas.

Em termos de gestão política e programática, a CMA defende o crescimento da Hotelaria e do AL, tendo uma incidência de estratégia negocial com investidores privados da Hotelaria, estando os processos com maior maturidade referenciados nos seguintes locais:

- Urbanização "Foz de Prata";
- Terreno do antigo Bóia e Irmão;
- Terreno da antiga Vitasal;
- Terreno em frente ao Hotel Meliá Ria;
- Parque Desportivo de Aveiro (zona de incidência do PP);
- Terrenos da antiga Lota de Aveiro.

### Novas Soluções de Alojamento

O setor da habitação assume hoje novas dinâmicas determinadas pelas novas opções de vida das Pessoas, nomeadamente das mais novas e dos Imigrantes, assim como por novas necessidades que as Empresas têm para ter na sua direta dependência capacidade de alojar os seus Recursos Humanos deslocados (do País e do Estrangeiro).

Essas necessidades levantam questões em termos legais e regulamentares que urge estudar e dar resposta, destacando-se o alojamento em Áreas de Localização Empresarial e em Habitações Colaborativas, entre outras que se poderão desenvolver, também no âmbito das novas políticas da União Europeia enquadradas na New European Bauhaus.

A importância de dar resposta a estas novas necessidades, tem de motivar operações de envolvimento da CMA com as Empresas privadas e outros agentes da Administração Pública e do Setor Privado, numa lógica de criar condições para o crescimento sustentável da economia pela capacidade de alojar os Recursos Humanos necessários para se conseguir esse crescimento, cuidando do respeito pela diversidade cultural e pela boa integração na Sociedade Portuguesa e Aveirense.

**Nota Final**

O setor da Habitação assume-se como preponderante na estruturação e organização da vida dos Indivíduos e das Famílias, cujo impacto se reflete em todos os aspectos do seu quotidiano, promovendo ou condicionando uma multiplicidade de fatores que abarcam muito mais que as meras condições físicas e/ou de conforto, com implicações nas várias dimensões da vida humana, como sejam, a saúde, o emprego, a educação/formação, entre outras, que embora distintas, se complementam e que devem ser entendidas de forma integrada.

A intervenção do poder central e local em matéria de habitação revela-se essencial na ocupação e desenvolvimento dos territórios e respetivos aglomerados populacionais, com repercussões significativas no processo de inclusão de grupos sociais mais vulneráveis e na qualidade de vida dos cidadãos, reconhecendo o enfoque nas pessoas e no nível de desenvolvimento global de um município.

A base de uma sociedade estável e coesa, implica a disponibilidade de condições de habitação dos seus cidadãos, alicerce de um contexto social e familiar mais estável, com implicações na fixação populacional, no acesso ao emprego, educação, saúde, entre outras.

Nesta perspetiva e, conforme referenciado, o Concelho de Aveiro enfrenta vários desafios no domínio da habitação no que concerne à criação de respostas inovadoras ao nível do setor imobiliário, capazes de responder ao forte crescimento da procura de habitação por vários segmentos do mercado.

É neste contexto que, o presente Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional consolida uma visão estratégica no domínio da Habitação, estruturando uma intervenção que engloba, para além do setor público, o privado, mobilizando investidores, proprietários e ainda o Terceiro Setor.

Visando a promoção de respostas habitacionais diversas, uma maior disponibilidade de habitações e um maior equilíbrio entre a oferta e a procura de habitação e recorrendo a uma abrangente e eficiente utilização de meios e recursos (privados, nacionais e municipais), este Programa representa um forte impulso na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos aveirenses, de todos os segmentos sociais.

Na gestão da Câmara Municipal de Aveiro (CMA) dos últimos dez anos, privilegiámos no início da recuperação da instituição, da sua capacidade organizacional e financeira, e da sua credibilidade, iniciando depois um processo de concretização de investimentos em todas as áreas da governação e por todo o Município de Aveiro, tendo a reabilitação urbana e viária um lugar muito relevante no montante de investimento concretizado, assim como a reabilitação do parque habitacional da CMA.

Com esta nova "Política Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Aveiro" teremos capacidade para dar mais e melhores respostas ao crescimento populacional e turístico que estamos a registar e vamos continuar a viver, aos constrangimentos que esse processo também gera, bem como na disponibilização de mais habitação para todos os setores da população, com cuidados e operações especiais dirigidas aos Cidadãos com menor capacidade financeira.

A aposta no crescimento e no desenvolvimento do Município de Aveiro é uma aposta que a Câmara Municipal de Aveiro reitera, a par com o aumento do nível de qualidade de vida, de coesão territorial e social em todo o Município, trabalhando em cooperação com o Governo, com as IPSS e com as Empresas Privadas, sempre ao serviço dos Cidadãos.

**Equipa Técnica**

José Ribau Esteves, Eng.º – Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

Cláudia Campos, Arq.ª – Chefe da Divisão de Planeamento do Território

Ana Margarida Oliveira, Dr.ª – Chefe da Divisão de Ação Social

Susana Esteves, Dr.ª – Responsável Subunidade Orgânica de Habitação Social

# **Carta de Territorialização do Plano de Habitação e Alojamento de Aveiro**



maio 2025

Página em branco

## CARTA DE TERRITORIALIZAÇÃO DO PLANO DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO

A presente Carta de Territorialização das Estratégias do Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro configura-se, pois, como um instrumento programático de planeamento e ordenamento territorial, complementar ao Plano Municipal de Habitação e Alojamento (PMHA) do Município de Aveiro. Este plano integra dois documentos fundamentais: a Estratégia Local de Habitação (ELH) e o Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional (PMDH), que, em conjunto, definem o quadro estratégico para a intervenção no setor habitacional, com o objetivo de garantir o direito a uma habitação condigna para todos os segmentos da população concelhia.

A territorialização das estratégias do Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro constitui uma etapa estruturante na concretização das políticas públicas locais em matéria de habitação. Estas políticas devem ser orientadas por princípios de coesão territorial, justiça social e sustentabilidade.

Esta carta integra-se num quadro estratégico mais amplo, delineado através dos documentos estruturantes da política habitacional do Município — a Estratégia Local de Habitação e o Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional do Município de Aveiro— os quais fundamentam uma visão integrada e proactiva do território, enquanto espaço de ação pública.

Reconhecendo a interdependência entre a política de habitação e as dimensões económica, social, urbanística e territorial, a territorialização das estratégias preconizadas no (PMHAA) revela-se essencial para a respetiva implementação. Esta abordagem permite uma resposta mais adequada às necessidades habitacionais do Concelho, considerando as particularidades de cada área e promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos e oportunidades de intervenção, tanto no parque habitacional existente como em áreas com potencial de desenvolvimento.

A ELH, enquanto instrumento estratégico de âmbito municipal, articula-se com o Plano Diretor Municipal (PDM), com as estratégias delineadas para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e com outros instrumentos de planeamento com incidência no território. Já o PMDH, aprovado em Abril de 2024, constitui a resposta municipal estruturada aos crescentes desafios no setor da habitação, através de um conjunto diversificado de medidas adaptadas às realidades locais.

Esta carta visa, assim, operacionalizar territorialmente os objetivos definidos nos referidos documentos, articulando-se com os demais instrumentos de planeamento e ordenamento do território em vigor.

A territorialização das medidas permite uma leitura espacial das diversas componentes estratégicas, pelo que assume caráter técnico e de ação relevante. Com base num diagnóstico rigoroso, procura-se garantir a coerência entre os objetivos de reabilitação, construção nova, realojamento e apoio ao arrendamento, tendo como horizonte uma cidade mais inclusiva, resiliente e territorialmente equilibrada.

Neste enquadramento, a Carta de Territorialização visa:

- Assegurar a coerência entre o diagnóstico patente na ELH, as componentes de ação do PMDH e os instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o PDM e a ARU;

- **Orientar a aplicação territorializada das medidas e ações previstas no PMHA**, tendo em consideração as especificidades de cada unidade territorial do concelho;
- **Fomentar uma colaboração ativa entre os sectores público e privado**, promovendo soluções habitacionais adequadas, sustentáveis e bem integradas no território;
- **Identificar e hierarquizar áreas prioritárias de intervenção**, nomeadamente para reabilitação urbana, desenvolvimento de soluções habitacionais a custos controlados, e qualificação do espaço urbano.

### **Metodologia de Elaboração**

A metodologia adotada na elaboração da Carta de Territorialização assenta numa abordagem integrada, desenvolvida em cinco fases fundamentais:

#### **1. Análise Detalhada do Diagnóstico**

Revisão exaustiva da ELH e do PMDH, com identificação das carências habitacionais, bem como das dinâmicas de evolução do setor, falhas de mercado e objetivos estratégicos. Inclui ainda o levantamento do parque habitacional existente, o seu estado de conservação.

#### **2. Caracterização Territorial Multidimensional**

Análise aprofundada das características territoriais do concelho, com base em informação proveniente do PDM, da ARU, assim como de outros programas setoriais e de dados estatísticos (demográficos, socioeconómicos, do mercado imobiliário).

#### **3. Cruzamento de Dados e Identificação de Áreas Prioritárias**

Intersecção dos dados diagnósticos com a caracterização territorial, com o objetivo de localizar as áreas com maiores necessidades habitacionais e maior potencial para a implementação das soluções previstas no PMHAA. Consideraram-se critérios como a existência de edificado devoluto, pressão imobiliária, acessibilidade a infraestruturas e serviços, potencial de reabilitação e contributo para a coesão territorial.

#### **4. Validação**


Submissão da proposta a um processo de validação técnica e política, com envolvimento dos serviços municipais relevantes e auscultação de outros atores, através de mecanismos participativos.

#### **5. Documento Final**

A versão final da Carta de Territorialização resulta da conjugação dos aspetos mencionados anteriormente.

A presente metodologia, ao conjugar uma análise técnica e estratégica rigorosa, com uma abordagem territorial detalhada, garante a elaboração de uma Carta de Territorialização robusta e operativa.

Esta constitui um instrumento importante para orientar a implementação do PMHAA de forma coerente, eficiente e adaptada à realidade Concelhia, contribuindo, não só, no âmbito da promoção de habitação como, também, promovendo um desenvolvimento urbano mais coeso e sustentável.



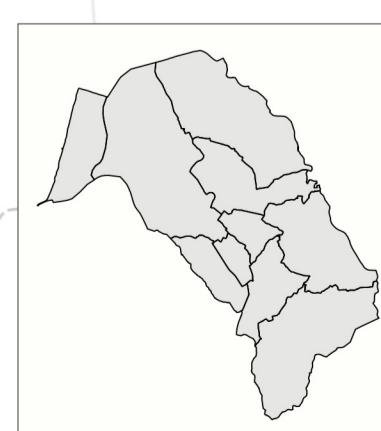
**Habitação Social**

- A - Bairro Social do Caião
- B - Bairro Social da Bela Vista
- C - Bairro Social da Cova do Ouro
- D - Bairro Social da Misericórdia
- E - Bairro Social de Eixo
- F - Bairro Social de Santiago
- G - Bairro Social da Quinta do Grine
- H - Bairro Social do Paço
- I - Novo Empreendimento do Caião
- J - Urbanização de Cacia
- L - Urbanização de Eiro
- M - Urbanização de Eixo
- N - Urbanização de Mataduços
- O - Urbanização de Quintás
- P - Urbanização de Santiago
- Q - Urbanização de São Jacinto
- R - Urbanização de Taboeira

**Habitação a Custos Controlados**

- 1 - HCC | Quinta da Pinheira - Aradas
- 2 - HCC | Rua Visconde do Barreiro - Aradas
- 3 - HCC | Cilhas - São Bernardo
- 4 - HCC | Rua D. João Evangelista Lima Vidal - Santa Joana
- 5 - IHRU | Antiga Lusostela - Esgueira

**Habitação Social**  
**Habitação a Custos Controlados**  
**Residência Universitária**  
**Alojamento Turístico | Hotelaria e Alojamento Local**  
**ÁRU - Área de Reabilitação Urbana**  
**Espaço de Equipamento | PDM**  
**Limites de freguesia Lei n.º 3/2025, de 6 de janeiro**  
**Limites de freguesia CAOP2023**





### **Equipa Técnica**

José Ribau Esteves, Eng.<sup>º</sup> – Presidente da Câmara Municipal de Aveiro  
Cláudia Campos, Arq.<sup>ª</sup> – Chefe da Divisão de Planeamento do Território  
Ana Margarida Oliveira, Dr.<sup>ª</sup> – Chefe da Divisão de Ação Social  
Susana Esteves, Dr.<sup>ª</sup> – Responsável Subunidade Orgânica de Habitação Social  
Elisabete Silva, Dr.<sup>ª</sup> – Técnica Superior de SIG