



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO

Entregável 02. Estratégia Local de Habitação

PR-04341 | abril 2021

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Vila Franca do Campo, correspondendo ao E02. Estratégia Local de Habitação de Vila Franca do Campo.

Elaborado com o apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (ao abrigo do artigo 3.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto)

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04341 | abril 2021

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AL	Alojamento Local
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CMH	Carta Municipal da Habitação
CMVFC	Câmara Municipal de Vila Franca do Campo
DL	Decreto-Lei
DLR	Decreto Legislativo Regional
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
DRH	Direção Regional da Habitação
DRR	Decreto Regulamentar Regional
DRT	Direção Regional do Turismo
ELH	Estratégia Local de Habitação
E01	Entregável 1
E02	Entregável 2
EMAAC	Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
FNRE	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
GEE	Gases com efeito de estufa
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
ISSA	Instituto de Segurança Social dos Açores
JF	Junta de Freguesia
LNH	Lei de Bases da Habitação
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PE	Prioridade Estratégica
PDM	Plano Diretor Municipal
PMOT	Planos Municipais de Ordenamento do Território

PIRUS	Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável
PNH	Programa Nacional de Habitação
POOC	Plano de Ordenamento da Orla Costeira
PROTA	Plano de Ordenamento do Território dos Açores
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RAA	Região Autónoma dos Açores
RCG	Resolução do Conselho do Governo
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
REOT	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
RSI	Rendimento Social de Inserção
SEF	Serviços de Estrangeiros e Fronteiras
SCMVFC	Santa Casa da Misericórdia
SDVF	SDVF, SA – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social de Vila Franca do Campo
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
SREA	Serviço Regional de Estatística dos Açores

SUMÁRIO EXECUTIVO

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada em 2018, assume a dupla missão de garantir o acesso universal a uma habitação adequada, através de um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da oferta do parque habitacional com apoio público, e, simultaneamente, de criar as condições necessárias para privilegiar a reabilitação urbana e do edificado na promoção das políticas públicas de habitação.

Deste modo, as políticas públicas de habitação assumem uma nova abordagem que coloca o foco nas pessoas (e não nas habitações) e na qualidade do *habitat*. Este novo foco é acompanhado por uma aposta na descentralização e no consequente reforço da escala local na garantia do acesso à habitação, assim como na participação alargada e numa atuação que se pretende proativa, integrada e dotada da flexibilidade necessária para adequar as medidas às dinâmicas socioeconómicas e habitacionais dos territórios.

Das metas estabelecidas, a médio prazo, para as políticas de habitação, destaca-se o acréscimo do peso da habitação com apoio público, no total do parque habitacional, de 2 para 5%. Tal expressa a intenção de se promover a transição do atual modelo de oferta residual de habitação pública, focado nas famílias com rendimentos mais baixos, para um modelo mais generalista, estendido a famílias de rendimentos intermédios, mas com dificuldades de acesso ao mercado. Em termos nacionais, representa um acréscimo de cerca 170 mil fogos. Esta meta é acompanhada por uma outra, de redução da taxa de sobrecarga dos orçamentos familiares com as despesas de arrendamento habitacional, passando de 35% para 27%.

É neste contexto que surge o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, diretamente associado a um dos objetivos estratégicos da NGPH, precisamente o de dar resposta às pessoas que vivem em situação de grave carência habitacional. A Estratégia Local de Habitação (ELH) é, por sua vez, o instrumento de planeamento de iniciativa municipal que resulta do Programa 1.º Direito. Como tal, encontra-se especialmente direcionada para apoiar as famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.

A ELH do Município de Vila Franca do Campo, doravante designada por ELH ou ELH de Vila Franca do Campo, enquanto instrumento estratégico em matéria de política de habitação à escala local, assume estas orientações de nível superior e pretende oferecer uma resposta integrada e partilhada aos problemas habitacionais da sua população. Visa dar uma resposta às situações de maior carência habitacional identificadas e, adicionalmente, potenciar dinâmicas de reabilitação urbana e uma maior regulação do mercado de habitação, contribuindo para a

melhoria da qualidade de vida da população, para o reforço da coesão social e territorial, e para a promoção da reabilitação urbana e do arrendamento.

Seguidamente apresentam-se, sinteticamente, os capítulos que constituem a ELH de Vila Franca do Campo.

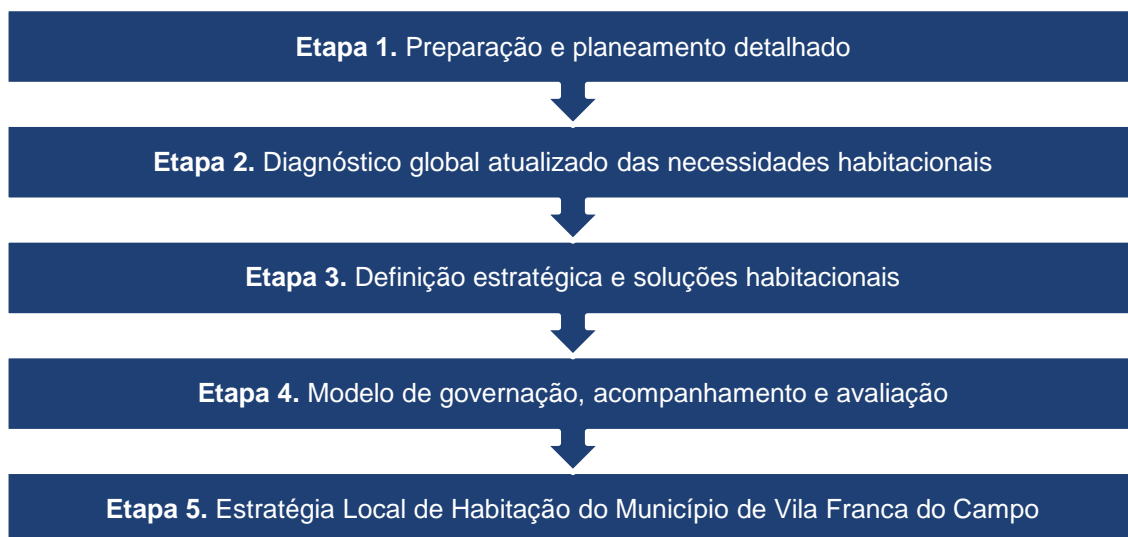
Capítulo 1. Introdução

O capítulo 1, de natureza introdutória, apresenta, de uma forma sucinta, a ELH e o processo que conduziu à sua elaboração. Aqui são expostos os seus objetivos e principais aspetos metodológicos adotados na sua elaboração.

Tendo a ELH de Vila Franca do Campo como objetivo geral a identificação e priorização das soluções habitacionais a desenvolver no Concelho, são definidos os seguintes objetivos específicos:

- Análise e diagnóstico atualizado do contexto social no concelho de Vila Franca do Campo, com a identificação das dinâmicas e carências habitacionais, assim como das famílias que vivem em condições habitacionais indignas;
- Identificação e caracterização dos recursos habitacionais disponíveis no Concelho;
- Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito;
- Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado;
- Elaboração da estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

A metodologia aplicada para o desenvolvimento da ELH de Vila Franca do Campo, que considera as orientações e os princípios estabelecidos no Programa 1.º Direito, assenta em 5 etapas:



Capítulo 2. Quadro de referência no domínio da habitação

Este capítulo apresenta o quadro de referência nacional no domínio da habitação, contextualizando as políticas de habitação, as ELH e os princípios orientadores para a sua elaboração.

O contexto de agudização das dificuldades no acesso à habitação, observado nos últimos anos, reforçou a consciência coletiva e política da necessidade de intervenção na valorização da habitação e do *habitat*, através de respostas ajustadas às diferentes realidades identificadas no território nacional. Estas respostas encontram-se suportadas e enquadradas pelos seguintes documentos:

- **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)**, definida para o período de 2015-2031, constitui uma resposta às profundas alterações socioeconómicas e ao desfasamento entre o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação. Esta estratégia visa estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, em concordância com soluções urbanas sustentáveis, assentes em três pilares, cuja importância é agora sublinhada na Lei de Bases da Habitação: reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos.

- **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, assume uma missão assente em duas opções claras: (1) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (2) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas predominantes de intervenção. Para alcançar esta missão, foram definidos quatro objetivos complementares e com fortes relações sinérgicas entre si: (1) dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional; (2) garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado; (3) tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano; (4) promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais. É também de salientar a devida articulação da NGPH com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis (Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica e outros instrumentos que atuem a uma escala mais local).

- **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada em setembro de 2019 (Lei n.º 83/2019): assume os princípios da igualdade e da universalidade, na medida em que todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e famílias, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes. Prevê a criação do Programa Nacional de Habitação, um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica de objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. A nível municipal, prevê a elaboração pelos municípios da Carta Municipal de Habitação (CMH), o instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.

Com enquadramento legal e regulamentar no Programa 1.º Direito, a ELH constitui um instrumento essencial de planeamento local, que valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes domínios. A implementação da ELH deve assentar numa abordagem integrada e estratégica, assegurando a articulação do domínio da habitação com outros domínios de atuação municipal, que se interrelacionam com o ordenamento do território e o urbanismo, nomeadamente a promoção do emprego e formação profissional, a educação e saúde e a ação social. Deve ainda prever uma ação concertada dos atores públicos e privados e a necessidade partilha de recursos e de compromissos, com uma visão e um modelo de intervenção pragmático, transparente e monitorizável.

Capítulo 3. Diagnóstico do território

O capítulo 3 inicia-se com uma análise do contexto municipal assente em múltiplas dimensões, nomeadamente territorial, urbanística, demográfica, social, económica e habitacional. Esta análise é sustentada nos dados estatísticos e em documentos e diagnósticos já existentes, e permitiu identificar os fatores e tendências que influenciam e condicionam as dinâmicas de acesso e de oferta habitacional no concelho de Vila Franca do Campo.

O concelho de Vila Franca do Campo tem acompanhado as dinâmicas demográficas da Região, registando o seu pico máximo em termos populacionais na década de 60 do séc. XX. Desde então e até à década de 90, assistiu-se a um progressivo decréscimo populacional no Concelho. Na última década censitária a situação inverteu-se, tendo-se registado um aumento populacional. Já as estimativas oficiais de 2019 apontam para nova diminuição, fruto de taxas de crescimento natural e migratório negativas. A distribuição da população pelas diferentes freguesias é desigual, concentrando-se a sua maioria na freguesia de Ponta Garça e nas freguesias que compõem a Vila, sede de Concelho. Vila Franca do Campo destaca-se, ainda, pela elevada dimensão média das famílias, número significativo de casais com filhos e de famílias monoparentais.

No domínio socioeconómico, os dados revelam que na globalidade o concelho de Vila Franca do Campo se encontra aquém da realidade regional, registando uma taxa de desemprego superior à existente na Região, com rendimentos brutos dos trabalhadores inferiores aos praticados na Região e, ainda, um baixo poder de compra e proporção elevada de beneficiários de prestações sociais. Não obstante o cenário desfavorável, é de referir a diminuição acentuada ao longo dos anos do número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI). Acresce ainda o

elevado valor mediano das vendas por metro quadrado e o desfasamento dos preços no mercado imobiliário face ao nível de rendimento da população, que criam constrangimentos no acesso à habitação e se traduzem num esforço financeiro dificilmente comportável para as famílias socioeconomicamente mais desfavorecidas.

<p>Tendência para o envelhecimento da estrutura demográfica 11.051 habitantes Índice de envelhecimento: 81,4 (2019)</p>	<p>Distribuição populacional desigual Freguesias mais populosas (2011): Ponta Garça (3.547) e São Miguel (2.659)</p>
<p>Prop. significativa de casais com filhos e de famílias monoparentais (2011) Dimensão média: 3,4 Casais com filhos: 74% Famílias monoparentais: 17%</p>	<p>Taxa de crescimento efetivo negativa (2019) Taxa de crescimento efetivo: -0,24% Taxa de crescimento natural: -0,06% Taxa de crescimento migratório: -0,18%</p>
<p>Baixa escolaridade (2011) Taxa de analfabetismo: 8,5% Taxa retenção/desistência no EB: 7,7% Pop. c/ 1.º CEB ou menos: 81%</p>	<p>Condições socioeconómicas desfavoráveis Ganho médio mensal: 803,9€ (2017) Prop. de prest. sociais: 25% Média das prest. sociais: 4.019€/ano (2018)</p>

Em termos urbanísticos e habitacionais, para além do evidente crescimento do parque edificado no Concelho, em 2011, era nas freguesias de Ribeira das Tainhas e Ponta Garça onde se evidenciava uma forte presença de edifícios envelhecidos e a necessitar de obras de reparação. Ponta Garça também se destacava, nesta data, pela proporção elevada de alojamentos sobrelotados. Associados a um processo de esvaziamento populacional, a freguesia de São Miguel destacava-se pela presença de alojamentos vagos. Já a freguesia de Ribeira Seca era aquela que detinha a maior proporção de alojamentos de residência secundária.

Nesta análise de contexto habitacional, é de realçar ainda a predominância de habitação própria em detrimento da habitação em regime de arrendamento. Associado a este facto, registam-se no Concelho elevadas taxas de crédito à habitação, consideravelmente superiores às registadas na Região e no País. No que respeita ao alojamento local existente no Concelho, os dados existentes permitem inferir que as freguesias que compõem a Vila são aquelas onde esta tipologia de alojamento está mais presente.

<p>Crescimento do parque edificado (2011) + 14% em relação a 2001 Edifícios a necessitar de reparações: 15% Idade média: 40 anos</p>	<p>Presença significativa de alojamentos sobrelotados (2011) Alojamentos sobrelotados: 814 (25%)</p>
<p>Maior presença de alojamento local nas freguesias sede do Concelho (48,5% de um total de 97 alojamentos no concelho em 2019)</p>	<p>Preponderância da habitação própria (2011) Aloj. ocupados pelos proprietários: 80% Alojamentos ocupados em regime de arrendamento: 11%</p>
<p>Elevada expressão do recurso ao crédito à habitação (2018) Taxa de crédito à habitação elevada: 80%</p>	<p>Mercado ao nível das vendas com preços elevados 823€/m² (2.º Trim. de 2020)</p>

Neste capítulo são também abordadas as principais iniciativas, programas e medidas de apoio no âmbito da habitação e da reabilitação urbana, destacando-se o Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS) e os apoios prestados no âmbito do Regulamento do Fundo de Emergência Social e o Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada. Destacam-se, ainda, os instrumentos regulamentares de apoio às pessoas carenciadas como a atribuição de bolsas de estudo, o cartão municipal do idoso e o cartão municipal de famílias numerosas.

O capítulo apresenta ainda a identificação e caracterização dos agregados habitacionais que vivem em condições indignas, tendo por base um levantamento, coordenado pelo Município e que contou com a colaboração das juntas de freguesia, da Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo e do Instituto de Segurança Social dos Açores. Deste modo, foi possível identificar **113 agregados habitacionais em situação de carência habitacional e financeira**. A grande maioria destes agregados apresenta como condição indigna predominante a insalubridade e insegurança (cerca de 39%), enquanto cerca de 22% encontra-se em sobrelotação, seguindo-se a precaridade, com cerca de 20%) e a inadequação, presente em cerca de 19% cada.

Paralelamente, foi efetuado um levantamento dos recursos habitacionais existentes e mobilizáveis no Concelho para a promoção das soluções adequadas para dar resposta às carências habitacionais. Este exercício permitiu perceber que o Município não dispõe, atualmente, de recursos disponíveis para responder às carências habitacionais identificadas, possuindo, no universo de 84 fogos, somente um fogo municipal desocupado (casa na Carreira do Meio Moio, na freguesia de Ponta Garça) e três terrenos com capacidade para cerca de 10 fogos unifamiliares e 27 fogos em prédios habitacionais multifamiliares. De um universo de 10 fogos identificados, a Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca é detentora de um fogo desocupado. A informação disponibilizada pelas juntas de freguesia permitiu concluir que estas não dispõem de fogos disponíveis. Assim, do confronto entre as necessidades e recursos habitacionais, resulta uma clara escassez de recursos para dar resposta às carências habitacionais identificadas.

Salienta-se, ainda, que o levantamento dos recursos habitacionais permitiu identificar 30 habitações sociais do Município que se encontram sublotadas. No âmbito desta estratégia, é intenção do Município promover permutas entre os seus ocupantes e outros agregados sinalizados pela autarquia com necessidades de realojamento em habitação social, sempre que a situação o permita, refletindo o interesse de uma melhor gestão do seu património habitacional.

Capítulo 4. Estratégia de intervenção

O quarto capítulo, suportado no diagnóstico atualizado das necessidades e carências habitacionais, apresenta a Estratégia de Intervenção desenvolvida no quadro da ELH de Vila Franca do Campo. Assumindo o horizonte temporal de execução de 2026, a operacionalização desta estratégia, coordenada pelo Município, requer o envolvimento ativo dos atores locais na criação e execução das soluções habitacionais propostas, que se pretendem diversificadas e aptas a garantir uma resposta focada nos diferentes grupos de população com dificuldades no acesso a uma habitação condigna e nos principais desafios que se colocam ao Município no domínio da habitação ou com este diretamente relacionados.

A definição da estratégia resultou de uma Visão de futuro baseada em três pressupostos de intervenção e que refletem as necessidades de intervenção mais prementes no território nesta matéria.



Tendo como modelo as premissas definidas na atual política de habitação, e em especial a qualidade do *habitat* enquanto fator determinante para o desenvolvimento e coesão socio territorial, a universalidade de acesso a uma habitação condigna e adequada às características dos seus ocupantes, e o envolvimento alargado das entidades e comunidade na construção das respostas habitacionais necessárias, a ELH de Vila Franca do Campo tem a seguinte visão de futuro:

Vila Franca do Campo, um território dotado de urbanidade e habitação qualificada, com uma oferta condigna e socialmente inclusiva

Em 2026, Vila Franca do Campo será um Concelho que apresentará uma oferta habitacional pública reforçada e de qualidade e com dinâmicas positivas de reabilitação urbana e do tecido residencial, promovendo a inclusão social e a revitalização do território.

A concretização desta visão suporta-se em **4 prioridades estratégicas**, às quais estão associados objetivos específicos que encerram as medidas necessárias para garantir a oferta das soluções habitacionais e dar respostas às necessidades dos diferentes grupos populacionais:



PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

Objetivo estratégico:

- OE1.** Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.
- OE2.** Reabilitar o parque habitacional da SCMVFC direcionado para a população mais desfavorecida.

Objetivos específicos:

- Oe1.** Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida;
- Oe2.** Garantir uma oferta de habitação da SCMVFC de qualidade direcionada para a população mais desfavorecida;
- Oe3.** Garantir a inclusão social de grupos vulneráveis e a melhoria do habitat.

Grupos-alvo:

- População residente em habitação social com necessidade de reabilitação/beneficiação;
- População em risco de exclusão e/ou necessidade de acesso a uma habitação pública.

PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo

Objetivo estratégico:

OE3. Fomentar o acesso a habitação própria e proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias em situação de carência.

Objetivos específicos:

Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas;

Oe5. Responder às necessidades de famílias em situação de carência financeira e habitacional, sem casa própria.

Grupos-alvo:

- População em situação de carência habitacional e financeira, com necessidade de apoio à reabilitação ou adequação da sua habitação (em habitação própria e de herdeiros);
- População em situação de carência financeira e habitacional, com maior estabilidade laboral e sem casa própria, abrangida pelo 1.º Direito;
- População com rendimentos intermédios, sem casa própria, não abrangida pelo 1.º Direito.

PE3. Programa de valorização e revitalização do *habitat* de Vila Franca do Campo

Objetivo estratégico:

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial

Objetivos específicos:

Oe6. Promover a implementação de instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no Concelho.

Oe7. Promover o aumento da oferta de habitação qualificada, a custos competitivos e atrativos para população de rendimentos intermédios.

Oe8. Reforçar a oferta habitacional para famílias em regime de renda acessível e apoiar os proprietários de AL no atual contexto de pandemia.

Oe9. Promover a neutralidade carbónica pela via da eficiência energética no edificado.

Grupos-alvo:

- População em geral, em especial, jovens qualificados.

PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo

Objetivo estratégico:

OE5. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH de Vila Franca do Campo e potenciar dinâmicas complementares que favoreçam a sua implementação.

Objetivos específicos:

Oe10. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Vila Franca do Campo.

Oe11. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Vila Franca do Campo.

Oe12. Mobilizar as partes interessadas em torno da implementação da ELH.

Grupos-alvo:

- População abrangida pelas medidas propostas.

A concretização das prioridades e respetivos objetivos está associada à **implementação de um conjunto de 16 medidas**, a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Vila Franca do Campo, entre as quais se incluem soluções habitacionais, conforme o estabelecido no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho.

O montante global do investimento estimado para as medidas previstas na ELH corresponde a cerca de 9 milhões de euros. O investimento público, que tem como promotores a Câmara Municipal de Vila Franca do Campo e a Junta de Freguesia da Ribeira das Tainhas, ascende a cerca de 7,5 milhões de euros, maioritariamente alvo de apoio pelo Programa 1º Direito. O investimento afeto aos privados (beneficiários diretos) supera 1 milhão de euros, enquanto o investimento associado à Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo, atinge cerca de 212 mil euros.

Prioridades estratégicas	Medidas	Promotor, tipo de solução habitacional e estimativa de investimento
PE1.	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Reabilitação ▪ 765.000,00 €
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ JF Ribeira das Tainhas ▪ Reabilitação ▪ 56.000,00 €
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SCMVFC ▪ Reabilitação ▪ 212.000,00 €
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Aquisição e reabilitação ▪ 2.330.000,00€
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Construção ▪ 3.982.000,00€
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 198.000,00€
PE2.	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beneficiários diretos (Proprietários/Herdeiros) ▪ Reabilitação ▪ 551.000,00 €
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beneficiários diretos (População sem casa própria, com maior estabilidade laboral) ▪ Aquisição e Construção ▪ 547.000,00 €
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	<ul style="list-style-type: none"> ▪ População sem casa própria, com maior estabilidade laboral ▪ Solução complementar ▪ Investimento não determinado
PE3.	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 25.000,00 €

Prioridades estratégicas	Medidas	Promotor, tipo de solução habitacional e estimativa de investimento
	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Investimento não determinado
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Investimento não determinado
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietários ▪ Solução complementar ▪ Investimento não determinado
PE4.	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ Investimento não determinado
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 30.000,00 €
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Solução complementar ▪ 20.000,00 €

Capítulo 5. Modelo de governação, acompanhamento e avaliação

Por último, no capítulo 5 é definido o modelo de governação, de acompanhamento e avaliação da ELH. Este modelo tem como desígnio garantir, durante o processo de implementação da Estratégia, uma adequada articulação, interação e comunicação ativa, institucional e funcional, tirando partido das valências e das potencialidades dos diferentes parceiros e atores locais envolvidos na mesma, assim como uma adequada alocação dos recursos humanos, logísticos e financeiros necessários.

Como entidade coordenadora de todo o processo, é da competência do Município a concretização da ELH, através da sua Equipa de Apoio à Habitação, sob direção do executivo municipal.



A Equipa de Apoio à Habitação será uma equipa multidisciplinar especializada nesta matéria, composta por técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social. Deverá contar com o suporte dos parceiros estratégicos, que possuem um papel ativo no apoio aos grupos de população mais vulneráveis. Durante o período de implementação da ELH de Vila Franca do Campo, está previsto o envolvimento regular destas entidades, através de momentos específicos de trabalho e de partilha.

Para além das responsabilidades ao nível da coordenação e dinamização da implementação da ELH, é da responsabilidade do Município, através desta Equipa, divulgar a ELH e o conjunto de medidas e apoios disponíveis junto da população em geral, promovendo, em especial, o envolvimento de das entidades beneficiárias e beneficiários diretos. Terá ainda a responsabilidade de orientar e acompanhar os munícipes que procurem habitação no Concelho ou que pretendam candidatar-se ao Programa 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação, garantindo suporte técnico aos beneficiários diretos na formalização dos processos de candidatura.

O sucesso da implementação da ELH depende, em larga medida, do seu acompanhamento e avaliação permanentes, práticas que permitirão corrigir eventuais desvios dos objetivos traçados. A definição de um modelo que permita, com facilidade, a aferição de resultados é, neste sentido, um aspeto essencial a ter em consideração.

A monitorização e avaliação da ELH serão conduzidas com base num conjunto de indicadores aos quais se associam metas. Cabe ao Município a monitorização e avaliação da ELH, com a colaboração das entidades parceiras e atores locais, que devem fornecer com regularidade a informação necessária para este fim. Neste âmbito, encontra-se prevista a elaboração de um relatório de monitorização e avaliação da ELH, a realizar anualmente. A tabela seguinte apresenta os indicadores e metas propostas.

Indicadores a aferir	Situação de partida	Meta (2026)	Meio de aferição
Fogos de habitação social municipal reabilitados/adequados (n.º)	47*	86**	Município
Fogos de habitação da SCMVFC reabilitados (n.º)	1	7	Município
Fogos de habitação municipal (n.º)	83	123***	Município
Fogos reabilitados para arrendamento acessível (n.º)	0	13	Município
Candidaturas apresentadas ao 1.º Direito (beneficiários diretos) (n.º)	0	33	Município
Casa de transição para situações de emergência (n.º)	0	1	Município
Fogos construídos em regime de autopromoção no âmbito do 1.º Direito (n.º)	0	3	Município
Fogos construídos em regime de autopromoção para agregados de rendimentos intermédios (n.º)	0	10	Município
AL convertido para arrendamento acessível (n.º)	0	6	Município
<p>*A meta considera que atualmente 47 habitações sociais do Município não carecem de necessidade de reabilitação, estipulando-se para 2026 que as 83 habitações sociais do Município estejam reabilitadas em resultado da intervenção em 36 habitações.</p> <p>**Inclui três habitações da Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas.</p> <p>*** Inclui os 13 fogos da M1.4., os 26 fogos da M1.5. e o fogo municipal desocupado na freguesia de Ponta Garça, incluído na M1.1.</p>			

Com a elaboração da ELH de Vila Franca do Campo, o Município passa a dispor de um importante documento estratégico que orienta e suporta a atuação no domínio da habitação no território concelhio, adaptado e sensível às dinâmicas evolutivas características deste domínio.

abril de 2021

Sociedade Portuguesa de Inovação, S.A

ÍNDICE

Sumário executivo.....	V
1. Introdução	29
1.1 Enquadramento	29
1.2 Objetivos	31
1.3 Metodologia e estrutura do documento	32
2. Quadro de referência no domínio da habitação	36
2.1 Políticas de habitação em Portugal	36
2.2 Estratégia Local de Habitação	49
3. Diagnóstico do território	54
3.1 Enquadramento territorial e urbanístico	54
3.2 Contexto demográfico e socioeconómico	69
3.3 Contexto habitacional	86
3.4 Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação	99
3.5 Carências habitacionais	105
3.6 Recursos habitacionais	119
3.7 Balanço entre as carências e os recursos habitacionais	133
4. Estratégia de intervenção	140
4.1 Visão estratégica.....	141
4.2 Prioridades, objetivos estratégicos e metas	145
4.3 Soluções habitacionais e medidas complementares	155
4.4 Priorização e calendarização das soluções habitacionais	175
4.5 Estimativa de investimento e fontes de financiamento	177
4.6 Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito	182
5. Modelo de governação, acompanhamento e avaliação	188
5.1 Modelo de governação.....	188
5.2 Mecanismos de monitorização e avaliação.....	193

Anexo I Programação Anual das Soluções Habitacionais.....	195
Anexo II Programas de Financiamento	196
Anexo III Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento (por medida) ...	202
Anexo IV Carta de compromisso ELH.....	205

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU	33
Figura 2. Metodologia dos trabalhos.....	33
Figura 3. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação	49
Figura 4. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação	52
Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Vila Franca do Campo	54
Figura 6. Praia de Água d'Alto e centro de Água d'Alto (em cima) e Lugar da Praia (em baixo).....	56
Figura 7. Freguesia de São Pedro.....	57
Figura 8. Centro tradicional (em cima), frente costeira e zona residencial (em baixo) na freguesia de São Miguel	59
Figura 9. Freguesia da Ribeira Seca	60
Figura 10. Centro tradicional (em cima), salão comunitário e miradouro (em baixo) da Ribeira das Tainhas	61
Figura 11. Núcleo tradicional (em cima) e ocupação urbana típica (em baixo) de Ponta Garça.....	62
Figura 12. Áreas de expansão urbana no concelho de Vila Franca do Campo	65
Figura 13. Delimitação da UOPG 1 e da UOPG 2.....	66
Figura 14. Evolução da população residente no Concelho e RAA, desde 1900	69
Figura 15. População residente por freguesia	70
Figura 16. Taxa de variação da população residente no Concelho	71
Figura 17. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2019.....	72
Figura 18. Evolução da população estrangeira com título de residência no Concelho e Região (2008-2019)	73
Figura 19. Índice de envelhecimento nas freguesias	75
Figura 20. Proporção de famílias clássicas unipessoais em 2011	76
Figura 21. População residente com 15 e mais anos segundo o nível de escolaridade completo atingido, 2011	77
Figura 22. Emprego e desemprego por freguesias, em 2011	79
Figura 23. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal em 2018	80

Figura 24. Poder de compra <i>per capita</i> , em 2017	81
Figura 25. Evolução do número de beneficiários do RSI no Concelho	82
Figura 26. Tecido edificado degradado no concelho de Vila Franca do Campo	87
Figura 27. Número de alvarás de obras emitidos no concelho de Vila Franca do Campo desde 2016	88
Figura 28. Distribuição dos alvarás de obras por freguesia no concelho de Vila Franca do Campo.....	89
Figura 29. Edifícios concluídos no concelho de Vila Franca do Campo, por tipo de obra (valores provisórios).....	89
Figura 30. Leitura de consumos de água nulos por freguesia.....	91
Figura 31. Estabelecimentos de alojamento local no concelho de Vila Franca do Campo, por freguesia	96
Figura 32. Valor mediano das vendas por m ² de alojamento familiares no Concelho	97
Figura 33. Área de intervenção do PIRUS de Vila Franca do Campo	100
Figura 34. Montantes de apoio atribuídos no âmbito do FES em 2019 e 2020	102
Figura 35. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada	103
Figura 36. Distribuição dos agregados habitacionais em situações de carência habitacional	109
Figura 37. Bairros sociais e loteamentos de Vila Franca do Campo.....	120
Figura 38. Loteamento da Lombinha	121
Figura 39. Aldeamento do ilhéu e habitações a custos controlados de promoção municipal	122
Figura 40. Fogos habitacionais municipais na Rua da Carreira de São Francisco	122
Figura 41. Exemplos do parque habitacional das ruas do Carneiro e da Cidade Fall River	123
Figura 42. Loteamento da Ribeira Seca	124
Figura 43. Fogos municipais nas ruas da Cancela do Ferreiro e da Carreira Mestre Agostinho	125
Figura 44. Loteamento de Nossa Senhora da Piedade.....	126
Figura 45. Terrenos municipais na freguesia de São Pedro	129
Figura 46. Empreendimento Foros de Somar.....	130

Figura 47. Edifício Foros de Solmar	131
Figura 48. Níveis de definição estratégica e de operacionalização.....	140
Figura 49. Pressupostos de suporte à reflexão estratégica	142
Figura 50. Prioridades estratégicas de intervenção da ELH de Vila Franca do Campo	145
Figura 51. Modelo de Governação da ELH de Vila Franca do Campo.	189

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031	38
Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos	40
Tabela 3. Programa de apoio à habitação da Região Autónoma dos Açores.....	45
Tabela 4. Descrição dos princípios que presidem à ELH.....	50
Tabela 5. População residente em 2011 e 2019	71
Tabela 6. População estrangeira no concelho de Vila Franca do Campo com estatuto de residente, em 2019	73
Tabela 7. Densidade populacional e índice de envelhecimento em 2018	74
Tabela 8. População ativa, emprego e desemprego	78
Tabela 9. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2015 e 2018	80
Tabela 10. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social em 2018	82
Tabela 11. Evolução do número de vítimas de violência doméstica na ilha de São Miguel e no Concelho	83
Tabela 12. Indicadores relativos aos edifícios	86
Tabela 13. Indicadores relativos aos alojamentos.....	90
Tabela 14. Indicadores relativos aos alojamentos clássicos	92
Tabela 15. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção.....	93
Tabela 16. Alojamentos familiares por escalão de área útil	94
Tabela 17. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação.....	95
Tabela 18. Indicadores relativos ao crédito à habitação	97
Tabela 19. Agregados habitacionais em situação de carência por freguesia	108
Tabela 20. Situações de carência habitacional por dimensão do agregado habitacional	110
Tabela 21. Situações de carência habitacional por composição do agregado habitacional	110
Tabela 22. Situações de carência habitacional com menores, idosos e pessoas com deficiência	111

Tabela 23. Situações de carência habitacional segundo a principal fonte de rendimento dos agregados	112
Tabela 24. Agregados habitacionais segundo a tipologia de condição indigna predominante	113
Tabela 25. Agregados habitacionais segundo a tipologia de condição indigna	113
Tabela 26. Agregados habitacionais segundo a condição indigna	114
Tabela 27. Agregados habitacionais segundo o regime de ocupação	115
Tabela 28. Agregados habitacionais em habitação social/SCMVFC	117
Tabela 29. Oferta habitacional promovida por diferentes entidades locais	127
Tabela 30. Correlação entre as situações de carência habitacional e os recursos existentes no âmbito do Programa 1.º Direito	136
Tabela 31. Indicadores para as metas e contribuição das prioridades estratégicas para o seu alcance	154
Tabela 32. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais com aplicação na ELH de Vila Franca do Campo	155
Tabela 33. Apoio financeiro por solução habitacional para as entidades beneficiárias com aplicação na ELH de Vila Franca do Campo	156
Tabela 34. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH	158
Tabela 35. Priorização das soluções habitacionais	176
Tabela 36. Categorias das ações e valores de referência	177
Tabela 37. Fontes de financiamento	179
Tabela 38. Natureza do investimento	180
Tabela 39. Estimativa de investimento e fontes de financiamento	181
Tabela 40. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito	182
Tabela 41. Intensidade de relação estabelecida entre as medidas que integram a ELH de Vila Franca do Campo e os princípios do Programa 1º Direito	186
Tabela 42. Entidades parceiras da ELH de Vila Franca do Campo	189
Tabela 43. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Vila Franca do Campo	190
Tabela 44. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Vila Franca do Campo	193



INTRODUÇÃO

01.

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

A ELH de Vila Franca do Campo é um instrumento de planeamento de iniciativa municipal, que define a estratégia de intervenção à escala local em matéria de política de habitação, articuladamente com as outras políticas setoriais que com esta se relacionam mais diretamente, nomeadamente as políticas urbanas e sociais. Suporta-se num diagnóstico atualizado das carências habitacionais, a partir do qual se definem os objetivos estratégicos, prioridades e metas que sustentam o conjunto de medidas e soluções habitacionais a implementar.

A ELH de Vila Franca do Campo tem enquadramento legal e regulamentar no Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018, de 4 de junho¹, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto ², que, respetivamente, estabelecem e regulamentam o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que concretiza os princípios orientadores da NGPH, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

O Programa 1.º Direito consiste num programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Inscrevem-se neste quadro as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e que normalmente se debatem com fortes obstáculos que impedem a sua inclusão e autonomia, como a pobreza, o desemprego e a discriminação, bem como situações específicas de precariedade e degradação do *habitat*.

Nesta medida, a ELH encontra-se especialmente orientada para a resolução das situações de carência habitacional identificadas no Programa 1.º Direito. Visa, igualmente, a promoção da inclusão socioterritorial das comunidades mais desfavorecidas, numa perspetiva de valorização do parque habitacional e de requalificação e revitalização do território.

As soluções habitacionais estabelecidas no Programa 1.º Direito são diversas (arrendamento, reabilitação, construção nova e aquisição de prédios/frações e terrenos) e, à luz das condições estabelecidas, podem ser mobilizadas de forma combinada, segundo uma intervenção integrada.

¹ Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo D.L n.º 84/2019, de 28 de junho; e pelo D.L n.º 81/2020, de 2 de outubro.

² Alterada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

A reabilitação é assumida como a solução preferencial para a criação de soluções habitacionais, com reflexo nas condições de apoio oferecidas por este programa.

Sem prejuízo desta prioridade, focada nas pessoas e agregados que vivem em situação de grave carência habitacional visadas pelo Programa 1.º Direito, a presente ELH pretende também constituir-se como um instrumento com objetivos e soluções direcionadas para outras realidades e situações, nomeadamente no acesso à habitação por parte daqueles que não encontram resposta por via do mercado, no estímulo à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional, e na criação de soluções habitacionais promotoras de uma maior inclusão social e territorial, seguindo assim os preceitos da NGPH e da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

A ELH de Vila Franca do Campo assume um horizonte de execução de 6 anos para a implementação das medidas e soluções enquadradas no Programa 1.º Direito (com conclusão até 2026), devendo ser iniciada a sua execução num prazo de 18 meses após a sua aprovação. A execução das soluções habitacionais até 2023 beneficia de uma majoração no financiamento³. Encontra-se suportada num modelo de governança e num sistema de monitorização e avaliação, sendo possível que a qualquer momento possa ser revista, de forma a acomodar alterações devidamente fundamentadas.

³ O financiamento ao abrigo do Programa 1.º Direito beneficia de uma majoração quando tenha por objeto as soluções habitacionais promovidas pelas entidades beneficiárias do referido programa, nomeadamente: 7,5% quando a conclusão da solução habitacional se verifique até 31 de dezembro de 2021; 5% quando se verifique até 31 de dezembro de 2022; e 2,5% quando se verifique até 31 de dezembro de 2023.

1.2 Objetivos

O presente trabalho tem como objetivo geral a elaboração da ELH do Município de Vila Franca do Campo, nos termos estabelecidos no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de junho, enquanto instrumento estratégico para a identificação e priorização das soluções habitacionais que se pretendem implementar, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral definem-se os seguintes objetivos específicos:

- Análise e diagnóstico atualizado do contexto social no concelho de Vila Franca do Campo, com a identificação das dinâmicas e carências habitacionais existentes e das características e número de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas;
- Identificação e caracterização dos recursos habitacionais disponíveis ao nível do parque habitacional;
- Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito;
- Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado;
- Elaboração da estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

Obedecendo aos princípios estabelecidos no Programa 1.º Direito, a viabilidade dos pedidos de apoio ao abrigo deste Programa, a submeter ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU) na fase de implementação, está dependente do seu enquadramento nas prioridades estratégicas e medidas e soluções habitacionais estabelecidas na ELH. Nesta medida, a ELH de Vila Franca do Campo será o documento de suporte para o Município agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito que sejam submetidos, assegurando a universalidade, a coerência e a equidade no acesso às soluções nela identificadas.

1.3 Metodologia e estrutura do documento

A ELH de Vila Franca do Campo é um instrumento de iniciativa e escala municipal, que possui um âmbito setorial focado na política habitacional, embora integrado com outras políticas públicas. Nesta medida, a metodologia adotada para a sua elaboração, descrita detalhadamente no E01. Planeamento detalhado do trabalho, teve em consideração os instrumentos de política de habitação nacionais, com a devida adequação às especificidades locais, assim como a NGPH, que reconhece o importante papel dos municípios na realização do diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes e na elaboração das estratégias locais de habitação com o enquadramento de todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios.

A ELH é orientada para a ação concertada dos atores públicos e privados, numa lógica de partilha de recursos e compromissos, fixa objetivos mensuráveis e integra um modelo de intervenção com base numa visão partilhada. A ELH de Vila Franca do Campo foi elaborada em estreita e permanente articulação com os serviços técnicos e o executivo municipal e através de uma identificação e mobilização prévia dos atores presentes no território, contou com o envolvimento ativo dos atores locais com maior relevância no domínio da habitação e ação social, designadamente as juntas de freguesia, a Santa Casa da Misericórdia (SCMVFC) de Vila Franca do Campo e o Instituto de Segurança Social dos Açores (ISSA). Este envolvimento alargado possibilitou:

- Conhecer as necessidades habitacionais, designadamente as carências habitacionais, as dificuldades de acesso à habitação, e as dinâmicas de procura e oferta do mercado imobiliário local;
- Projetar o futuro desejado, definindo uma visão partilhada assente em objetivos mensuráveis;
- Planear a intervenção pública no âmbito da política de habitação, propondo medidas e soluções habitacionais concretas;
- Projetar um modelo para avaliar e monitorizar, de forma a corrigir problemas e assimilar as boas práticas.

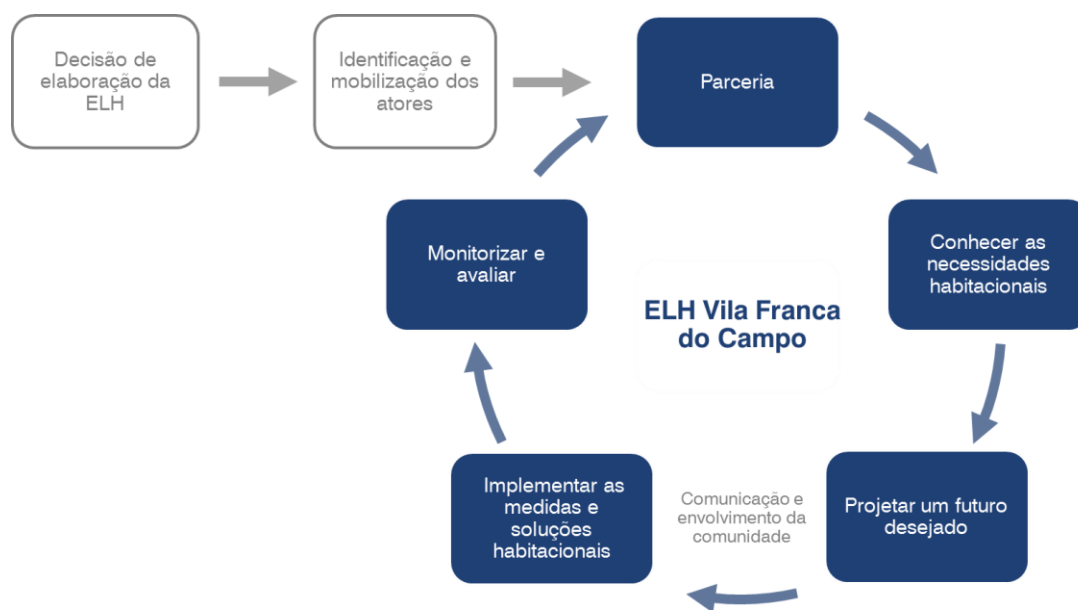


Figura 1. Metodologia de referência, com base nas orientações do IHRU

Fonte: IHRU

O trabalho foi organizado em cinco etapas distintas, mas interdependentes, que culminaram na elaboração do documento agora apresentado, correspondente à ELH de Vila Franca do Campo (E02).

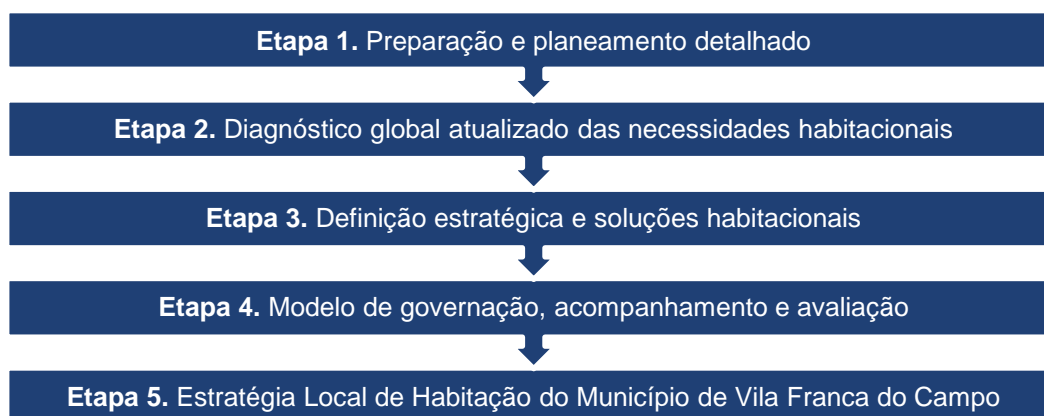


Figura 2. Metodologia dos trabalhos

Fonte: SPI

Este documento encontra-se estruturado em cinco capítulos, sendo o primeiro (o presente) dedicado à apresentação genérica da EHL, do processo e contexto que conduziu à sua elaboração, dos seus objetivos e dos principais aspetos metodológicos.

O segundo capítulo, intitulado **Quadro de referência no domínio da habitação** é dedicado à contextualização das políticas nacionais de habitação, que enquadram um conjunto de

instrumentos e medidas de apoio destinadas à concretização de novas soluções habitacionais, com destaque para a ENH, a NGPH, a recém-criada Lei de Bases de Habitação e as Estratégias Locais de Habitação.

O terceiro capítulo de **Diagnóstico global atualizado do território** inicia-se com uma análise do contexto sociodemográfico e habitacional no concelho, sobretudo suportado nas estatísticas oficiais mais recentes disponíveis. O capítulo contém igualmente a identificação das pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, dos núcleos que concentram carências habitacionais específicas, assim como dos recursos habitacionais disponíveis e mobilizáveis no concelho. Ainda no mesmo capítulo, descrevem-se os principais programas e medidas de apoio no acesso à habitação, a nível municipal. São analisados os pedidos de apoio à habitação efetuados junto dos serviços municipais de ação social e outras situações de carências habitacionais identificadas que não resultaram em pedidos de apoio, tendo como base a informação disponibilizada pelos serviços técnicos da autarquia, pelas juntas de freguesia e pelas demais entidades envolvidas, aferidos e complementados, sempre que justificado, através do cruzamento com a informação disponibilizada por fontes secundárias. São igualmente analisadas um conjunto significativo de núcleos, de diferente natureza, mas que partilha uma necessidade de reconversão urbanística e que correspondem a focos de reconhecida concentração de famílias carenciadas, com fracas condições de habitação.

No seguimento do diagnóstico surge o quarto capítulo, onde se define a **Estratégia de intervenção**, que engloba a visão de futuro, as prioridades, objetivos e metas, bem como as medidas e soluções habitacionais. Esta definição estratégica é acompanhada de uma calendarização que prioriza as soluções, por um mapa das estimativas de investimento para as soluções encontradas, bem como pela identificação das potenciais fontes de financiamento para a sua implementação.

Por sua vez, o quinto capítulo apresenta o **Modelo de governação, acompanhamento e avaliação**, definindo o modo de coordenação entre entidades envolvidas, o procedimento associado à implementação, incluindo o seu acompanhamento necessário para a maximização dos resultados esperados.

No final do documento encontra-se um conjunto de anexos que complementam a informação apresentada ao longo do documento. O Anexo I apresenta a programação das soluções habitacionais com a indicação das metas estipuladas para cada ano. O Anexo II apresenta uma breve descrição dos diferentes programas de financiamento que poderão ter aplicação no âmbito da ELH. O Anexo III explicita os pressupostos para a elaboração das estimativas de investimento. Por fim, no Anexo IV é apresentado um modelo de carta de compromisso que sele o envolvimento das diversas entidades parceiras no processo de implementação da ELH.



QUADRO DE REFERÊNCIA NO
DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

02.

2. QUADRO DE REFERÊNCIA NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

2.1 Políticas de habitação em Portugal

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. As Nações Unidas relembram também que “um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturas básicas adequadas; qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível”. Com efeito, a qualidade e dignidade da habitação possui um impacto direto nas condições de vida da população, nomeadamente ao nível da saúde física e mental, da economia e integração social e da educação, com repercussão no percurso de vida de cada indivíduo.

Também em Portugal, o acesso à habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado⁴. É a partir da habitação, a qual deve assegurar as condições adequadas, que se consolidam os laços dos indivíduos com o território e a comunidade, que desenvolvem as suas vivências e o seu plano de vida, nomeadamente no acesso a domínios fundamentais como a educação, a saúde e o emprego. Para assegurar este direito, essencial numa sociedade que se pretende equilibrada, justa e coesa, cabe ao Estado:

- “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento;
- Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

⁴ Artigo 65.º Habitação e Urbanismo, da Constituição da República Portuguesa.

- Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

A Constituição Portuguesa prevê ainda, no mesmo artigo, que o Estado deverá adotar “uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

No entanto, o direito à habitação pode assumir uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, apesar de constituir um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por parte de uma proporção significativa da sociedade, incapaz de aceder a uma residência adequada por via do mercado. É neste contexto que se evidencia como necessária a adoção de políticas públicas que garantam a equidade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com uma intervenção direta do Estado, através dos seus vários níveis de Administração, surgindo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida em que é o que melhor responde à necessária proximidade às situações críticas e ao desenho e concretização de soluções adequadas.

Apesar de quer a habitação quer a reabilitação urbana, hoje reconhecidas como áreas estratégicas de atuação, assumirem um particular destaque e prioridade no quadro das políticas públicas, o setor da habitação em Portugal debate-se ainda com uma situação antagónica, em que o elevado número de fogos devolutos contrasta com uma dificuldade crescente de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Embora muitas das necessidades mais críticas de habitação tenham sido supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social, que contribuiram para a erradicação de grande parte das construções clandestinas e precárias, subsistem problemas crónicos de acesso à habitação. Estes problemas são mais evidentes nos estratos mais vulneráveis da população, mas também numa população com rendimentos intermédios que se debate com dificuldades para acompanhar o aumento dos custos da habitação nos principais centros urbanos.

A degradação do parque habitacional nos centros urbanos mais antigos, mas também nas periferias, as necessidades de mobilidade das famílias num contexto de mudança da economia e das formas de trabalho, e os custos elevados de acesso à habitação, especialmente ao nível do arrendamento, são aspetos que os diagnósticos nacionais realizados ao setor da habitação evidenciam como problemáticos.

Os problemas de acesso à habitação, agudizados nos últimos anos pela transformação sociodemográfica da população, pelas alterações dos modos de vida, pela crise económica e financeira, por novas dinâmicas urbanas, como também pela escassez de oferta para

determinados segmentos e estratos da população, entre outros aspetos, reforçaram a consciência coletiva e política de que é necessário intervir na melhoria do acesso à habitação e na valorização das condições habitacionais e do *habitat*, através de respostas ajustadas a estas realidades.

Estratégia Nacional para a Habitação

Em 2015, com a aprovação da ENH através da RCM n.º 48/2015, de 15 de julho, iniciou-se uma nova etapa na resposta aos problemas de acesso à habitação. A ENH, estabelecida para o período 2015-2031, constitui uma resposta às profundas alterações socioeconómicas e ao desfasamento entre o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação.

Com efeito, a ENH veio estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, em concordância com soluções urbanas sustentáveis. Estas medidas assentam em três pilares: a **Reabilitação Urbana**; o **Arrendamento Habitacional** e a **Qualificação dos Alojamentos**, aos quais se associam desafios concretos (Tabela 1).

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031

Fonte: RCM n.º 48/2015

Reabilitação Urbana
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado. ▪ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios. ▪ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.
Arrendamento Habitacional
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dinamizar o mercado de arrendamento. ▪ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social.
Qualificação dos Alojamentos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos. ▪ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas. ▪ Promover a melhoria das condições de alojamento.

A ENH vinca a necessidade de se alterar a forma tradicional de conceção e implementação da política de habitação e das respostas, para uma nova abordagem que visa promover a integração da política da habitação com outras políticas setoriais, as diferentes escalas territoriais e atores.

Nova Geração de Políticas de Habitação

É neste quadro que, em 2018, através da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é aprovada a NGPH, com o intuito de estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação, tendo por base uma missão assente em duas opções claras:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas. A saber:

- 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;
- Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

É uma nova abordagem que implica uma reorientação da política de habitação, antes centrada no objeto - a «casa» - e agora focada no objetivo essencial, do «acesso à habitação», segundo um modelo que privilegia o acesso universal a uma habitação adequada, que dá prioridade à reabilitação e ao arrendamento, e que promove uma maior proximidade aos cidadãos, alicerçado numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado.

A cada objetivo estratégico associam-se diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios (Tabela 2).

Tabela 2. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<p>Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, entidades públicas ou do terceiro setor, e diretamente aos próprios agregados familiares que cumpram os critérios de elegibilidade do programa, apoiando financeiramente um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.</p> <p>[DL n.º 37/2018, de 4 de junho; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto]</p>
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<p>Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p>[DL n.º 29/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho]</p>
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Programa de Arrendamento Acessível	<p>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p> <p>[DL n.º 68/2019, de 22 de maio]</p>

<p>Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento</p>	<p>Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>
<p>Instrumentos de captação de oferta</p>	<p>Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.</p>
<p>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</p>	<p>Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.</p>
<p>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</p>	<p>Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. [DL 150/2017, de 6 de dezembro]</p>
<p>Programa Porta 65 Jovem</p>	<p>Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. [Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro]</p>
<p>Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</p>	
<p>Projeto Reabilitar como Regra</p>	<p>Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. [RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro]</p>
<p>Medidas de promoção da manutenção regular</p>	<p>Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional</p>

e da plena utilização do edificado	face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. [DL n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro; DL n.º 136/2014, de 9 de setembro; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto]
Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). [RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho]
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	
Da Habitação ao <i>Habitat</i>	Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos

	<p>loais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC), etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.</p> <p>[Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]</p>
Programa Porta ao Lado	<p>Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.</p>
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	<p>Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.</p>
Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	<p>Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.</p> <p>[RCM n.º 57/2018, de 8 de maio]</p>

Lei de Bases da Habitação

Mais recentemente, a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, da importância do papel do Estado e das políticas públicas, assim como das iniciativas privadas, cooperativa e social, na garantia deste direito. Esta Lei vinca a função social da habitação, em que “os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna”. Neste sentido, o Estado deve promover o uso de habitações devolutas públicas, colocando os imóveis em programas destinados ao arrendamento e incentivar a ocupação das habitações devolutas privadas.

Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- Criação do Programa Nacional de Habitação (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação.
- Criação da Carta Municipal de Habitação (CMH), apresentada como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”.
- Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, assim como a pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade.
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto.

Programas de apoio na Região Autónoma dos Açores

Também ao nível da Região Autónoma dos Açores (RAA), existe um conjunto de apoios à habitação, da iniciativa do Governo Regional, os quais são definidos, geridos e atribuídos pelo órgão da sua competência, a Direção Regional da Habitação (DRH). Estes programas são brevemente descritos na Tabela 3, que se apresenta de seguida.

Tabela 3. Programa de apoio à habitação da Região Autónoma dos Açores.

Fonte: Portal do Governo dos Açores.⁵

Com Habitação própria		
Programa	Objetivo	Enquadramento legal
Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Habitar	Apoiar financeiramente a reabilitação de habitação própria permanente sob a forma de subsídio reembolsável e não reembolsável, atribuído a pessoas singulares em agregados familiares sem condições socioeconómicas necessárias a realização das intervenções.	DLR n.º 11/2019/A, de 24 de maio DRR n.º 9/2020/A de 9 de abril
Construção ou ampliação de habitação própria	Apoiar a construção de uma habitação própria de raiz, adequada ao agregado familiar, em lote infraestruturado cedido pela RAA ou em lote de que o candidato seja proprietário. Apoiar a execução de obras numa habitação de que o candidato seja proprietário e nela resida permanentemente, com o fim de a ampliar e/ou remodelar, de modo a dotá-la de condições de habitabilidade adequadas ao seu agregado familiar.	DLR n.º 59/2006/A, de 29 de dezembro DRR n.º 12/2007/A, de 11 de maio Portaria n.º 23/2009, de 27 de março
Combate à infestação por térmitas	Apoiar no estabelecimento de medidas de controlo e combate à infestação por térmitas e no regime jurídico de concessão de apoios financeiros à desinfestação e nas obras de reparação de imóveis danificados pela infestação por térmitas.	DLR n.º 22/2010, de 30 de junho Resolução do Conselho do Governo (RCG) n.º 2/2011, de 3 de janeiro Portaria n.º 38/2011, de 20 de maio Portaria n.º 90/2011, de 9 de novembro Portaria n.º 92/2015, de 1 de julho
Sem Habitação Própria		
Programa	Objetivo	Enquadramento legal
Cedência de lote para construção de habitação própria	Apoiar na cedência de lote para construção de habitação própria. Por cedência de solos entende-se a atribuição de solos, a título gratuito, que sejam propriedade da RAA, destinados a construção de habitação própria e de	DLR n.º 21/2005/A, de 3 de agosto Resolução n.º 13/2001, de 15 de fevereiro

⁵ Página consultada em 06 de janeiro de 2021 (<https://portal.azores.gov.pt/web/drh/perfil-do-candidato-aos-apoios-a-habitacao>)

	habitação de custos controlados.	
Aquisição de habitação própria permanente	Apoiar na aquisição de habitação própria permanente mediante a concessão de um determinado apoio financeiro, atribuído exclusivamente a pessoas singulares que detenham residência legal na RAA.	DLR n.º 59/2006/A, de 29 de dezembro Decreto Regulamentar Regional (DRR) n.º 12/2007/A, de 11 de maio
Famílias com Futuro - Incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente	Incentivar, através de pedido, ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente, sendo concedido sob a forma de subvenção mensal, não reembolsável, aos agregados familiares que reúnam as condições de acesso, pelo período de um ano, podendo ser renovado por igual período, até ao máximo de quatro renovações consecutivas.	Decreto Legislativo Regional (DLR) n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro DLR n.º 16/2014/A, de 1 de setembro DRL n.º 15/2015/A, de 12 de agosto DRL n.º 3/2016/A, de 16 de junho DRL n.º 21/2020/A, de 12 de outubro
Habitação Social – Arrendamento com Opção de Compra	Atribuição de fogos por concurso público lançado pela DRH	-
Famílias com Futuro - Resolução de situações de grave carência habitacional	Solucionar as situações de grave carência habitacional através do arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas ou construídas pela RAA ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela RAA no mercado imobiliário.	DLR n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro Portaria n.º 15/2010, de 11 de fevereiro
Candidatura à aquisição de habitação de custos controlados	Apoiar, através de candidatura, à aquisição de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação (CDH). O CDH é um contrato celebrado entre as instituições financiadoras, por si só ou em associação, e as empresas privadas que se dediquem à construção civil, com vista à construção de habitação de custos controlados para venda, destinados a habitação própria ou a arrendamento para habitação.	DL n.º 109/97, de 8 de maio DL n.º 165/93, de 7 de maio DLR n.º 21/2005/A, de 3 de agosto Portaria n.º 8/2000, de 27 de janeiro e Portarias n.ºs 51/2000, de 7 de julho, 64/2001, de 2 de novembro e 59/2005, de 7 de julho
Proprietários de Habitação Devoluta		
Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Arrendar	Apoiar obras de reabilitação, reparação e beneficiação de habitações devolutas com destino o arrendamento, sob a forma de subsídio reembolsável, sem juros, concedidos a	DLR n.º 11/2019/A, de 24 de maio DRR n.º 9/2020/A de 9 de abril

	<p>pessoas singulares, instituições particulares de solidariedade social e a pessoas coletivas de utilidade pública administrativa para fins sociais.</p>	
<p>Com Habitação própria por Chãos de Melhoras – Regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo</p>		
<p>Chãos de Melhoras – Regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo</p>	<p>Apoio na aquisição da propriedade do solo nos termos do regulamento anexo à RCG n.º 51/2020, em sequência da publicação da Lei n.º 72/2020, de 2 de setembro, que estabelece o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras», mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, e o regime de regularização urbanística.</p>	<p>RCG n.º 51/2020, de 10 de março</p>

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030 encontra-se estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, sociedade e do território português no horizonte de 2030. A saber:

- As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
- Digitalização, inovação, e qualificações como motores do desenvolvimento;
- Transição climática e sustentabilidade dos recursos;
- Um país competitivo externamente e coeso internamente.

Em matéria de habitação, importa aqui destacar a primeira agenda temática “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”, que tem como foco, de entre cinco domínios, a garantia de habitação condigna e acessível. Neste domínio, é objetivo promover uma nova oferta de habitação pública, nomeadamente habitação social e habitação a custos acessíveis, bem como reabilitar o parque de habitação existente. O primeiro objetivo tem como foco, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre, garantindo o arrendamento a custos acessíveis. O segundo objetivo prende-se com a necessidade de

beneficiar o parque habitacional público, por via da reabilitação do parque habitacional público que se encontre degradado e devoluto, e do reforço da oferta existente, por forma a responder às necessidades da população, não esquecendo as pessoas com mobilidade reduzida.

Para além dos objetivos traçados, e por forma a responder às necessidades urgentes de alojamento, resultante de eventos inesperados ou imprevisíveis ou situações de risco eminente⁶, é entendido como pertinente a criação de uma Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, e que poderá ser desenvolvida por entidades públicas e/ou por entidades do setor social com competência na matéria.

De salientar que todas as ações implementadas no âmbito deste domínio deverão ser articuladas com a implementação da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo.

Plano de Recuperação e Resiliência – Recuperar Portugal 2021-2026

Decorrente da atual situação pandémica que o mundo e Portugal enfrentam, cujas consequências económicas têm-se revelado devastadoras, e em consonância com os diferentes Estados-Membros da União Europeia, Portugal desenvolveu o seu Plano de Recuperação e Resiliência.

Este plano estrutura-se em três dimensões – resiliência, transição climática e transição digital – que se organizam em nove roteiros para a retoma do crescimento sustentável e inclusivo. Em matéria de habitação, interessa aqui abordar a dimensão da resiliência, que assenta nos seguintes três roteiros: a redução das vulnerabilidades sociais, o reforço do potencial produtivo nacional e das condições para a retenção e criação de emprego e a ambição de assegurar um território simultaneamente competitivo e coeso.

É no roteiro das vulnerabilidades sociais que se inclui a temática da habitação, concretizada através de um conjunto de reformas relevantes como sejam o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.º Direito) e o Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário. Os investimentos previstos, com um custo estimado de 1.633 milhões de euros, incluem a reestruturação do parque de habitação social, a bolsa nacional de alojamento urgente e temporário, o reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira e o aumento das condições habitacionais do parque habitacional da Região Autónoma dos Açores. De salientar o papel determinante dos municípios e comunidades intermunicipais numa execução descentralizada.

⁶ Como sejam catástrofes naturais, incêndios, pandemias, movimentos migratórios, pedidos de asilos, violência doméstica, tráfico de seres humanos, risco de desalojamento, entre outros.

2.2 Estratégia Local de Habitação

A NGPH reconhece “o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito (...). A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas 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”.

Neste âmbito, a ELH assume-se como instrumento chave na identificação e resposta às carências estruturais no acesso à habitação e aos desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta e procura habitacional, assim como na identificação de contextos específicos de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. Corresponde a um instrumento fundamental de planeamento local, que valoriza o papel dos municípios em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a sua capacidade de intervenção nestes domínios.

Enquadrada legal e regulamentarmente pelo Programa 1.º Direito, a ELH encontra neste programa plasmados o seu âmbito e alcance, os objetivos e os conteúdos, bem como o conjunto de princípios a subordinam (Figura 3).



Figura 3. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: DL n.º 37/2018, de 4 de junho

Seguidamente, descrevem-se sucintamente os 12 princípios basilares que presidem à elaboração da ELH. A demonstração do enquadramento da ELH de Vila Franca do Campo nestes princípios é desenvolvida no capítulo 4.6.

Tabela 4. Descrição dos princípios que presidem à ELH

Fonte: DL n.º 37/2018, de 4 de junho

<p>Princípio da acessibilidade habitacional</p>	<p>Uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas.</p>
<p>Princípio do planeamento estratégico local</p>	<p>As soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos.</p>
<p>Princípio da integração social</p>	<p>O apoio ao acesso à habitação não deve significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial.</p>
<p>Princípio da estabilidade</p>	<p>Deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, para que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito.</p>
<p>Princípio da cooperação</p>	<p>Todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.</p>
<p>Princípio da participação</p>	<p>Deve ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo.</p>

Princípio da equidade	Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna.
Princípio da perequação	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito.
Princípio da reabilitação do edificado	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos.
Princípio do incentivo ao arrendamento	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento.
Princípio das acessibilidades	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação, devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.
Princípio da sustentabilidade ambiental	Na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Não obstante ao referido anteriormente, os municípios podem optar por elaborar uma ELH mais abrangente, que tenha em consideração todas as carências habitacionais com que os territórios se deparam, mesmo fora do âmbito de atuação do Programa 1.º Direito, e que defina quais os restantes instrumentos da NGPH com aplicabilidade no seu território. A elaboração da ELH é obrigatória para acesso ao Programa 1.º Direito.

Seguindo os pressupostos da ENH e da NGPH, e tendo em conta o enquadramento e os princípios antes expostos, a ELH deve ser sustentada num diagnóstico das realidades concretas do seu território e das comunidades nele presentes, contendo uma estratégia de intervenção ao

nível da habitação, devidamente articulada com outros domínios de atuação municipal, que se interrelacionam, como o ordenamento do território e o urbanismo, a promoção do emprego e formação profissional, a educação e saúde, e a ação social (Figura 4).



Figura 4. Domínios da atuação municipal que se articulam com a Habitação

Fonte: SPI



DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

03.

3. DIAGNÓSTICO DO TERRITÓRIO

3.1 Enquadramento territorial e urbanístico

Localização, integração e organização territorial

Localizado no quadrante sul da ilha de São Miguel e com uma superfície de 77,97 km², o concelho de Vila Franca do Campo faz fronteira com o concelho de Lagoa, a oeste, com o concelho da Ribeira Grande, a norte, e com o concelho da Povoação, a este. Este é um dos concelhos mais antigos da ilha de São Miguel, cuja data de elevação remonta ao século XV, afirmando-se, com o início do povoamento, como a mais importante povoação da Ilha, o que lhe conferiu o título de “primeira capital micaelense”. Organiza-se administrativamente em seis freguesias: Água d’Alto, São Pedro, São Miguel, Ribeira Seca, Ribeira das Tainhas e Ponta Garça (Figura 5). Trata-se do quarto concelho mais populoso da ilha de São Miguel, contando, segundo as estimativas anuais da população residente de 2019, com cerca de 11.000 habitantes.

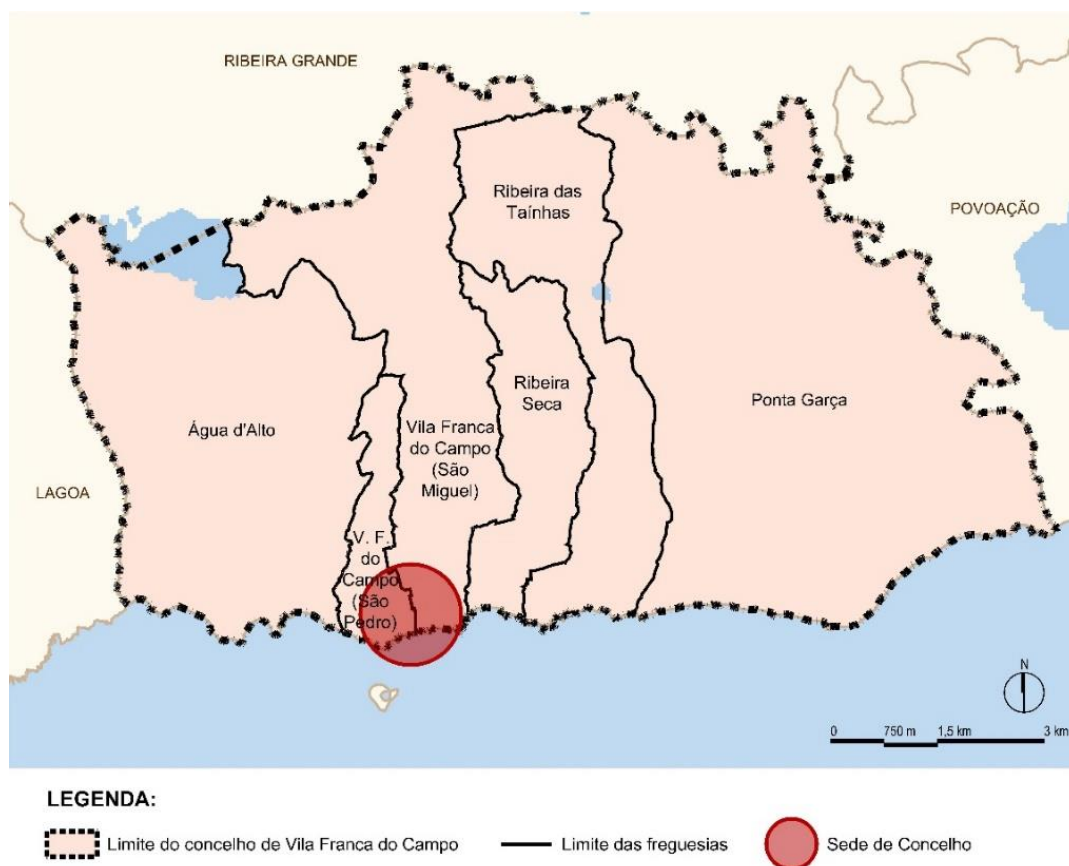


Figura 5. Enquadramento regional do concelho de Vila Franca do Campo

Fonte: SPI

No Concelho distinguem-se três zonas de diferentes características geomorfológicas, nomeadamente: a zona litoral, a zona de média altitude e zona de elevada altitude. O litoral é atravessado por ribeiras, algumas delas permanentes. A zona este, de características rochosas, possui cotas mais elevadas, enquanto a zona oeste é marcada pelas baixas cotas, com longas faixas litorais com baías de areia e/ou calhau rolado e areais, onde se destacam as praias de Água d'Alto e da Vinha d'Areia. O povoamento litoral é linear, praticamente contínuo e com maior concentração nas freguesias de São Pedro e de São Miguel.

A zona de média altitude é marcadamente rural, com predomínio de pastagens. Nas áreas agrícolas existentes destacam-se as estufas de ananás e as quintas de banana. A paisagem é composta por diversos sistemas lacustres, como a Lagoa do Congro - classificada como área protegida - e a Lagoa do Fogo, classificada como Reserva Natural. Muito próximo da costa destaca-se ainda outra zona classificada – o Ilhéu de Vila Franca do Campo –, que constitui uma importante área de nidificação para aves marinhas migratórias, como o cagarro e o garajau-comum, sendo muito procurado como zona de recreio.

Como é característico na Região, em Vila Franca do Campo o clima é ameno, os solos são férteis e os recursos hídricos abundantes. Esta conjugação de fatores ajudou à criação de uma bacia leiteira de relevo, a segunda mais importante área de produção de leite da Região, que é base da economia local.

Apesar do setor terciário e o secundário terem maior expressão, o setor primário tem um papel importante no Concelho. Neste território predominam as pastagens e a criação de gado, bem como o cultivo da vinha de cheiro, da batata, do milho, a produção da laranja, beterraba, banana e ananás. No domínio das pescas, destaca-se a pesca da albacora, do bonito, do chicharro e do sargo.

As atividades ligadas à construção civil, indústria conserveira, transformação da madeira e panificação assumem-se como as atividades dominantes no setor secundário.

À semelhança da Região, a liberalização do espaço aéreo, conjugada com as boas acessibilidades que o Concelho possui, proporcionaram nos últimos anos o crescimento do turismo, situação que, até à estagnação global provocada pela pandemia da doença COVID-19, desencadeou uma mudança na base da economia local e o crescimento do setor terciário.

Água d'Alto

Localizada na zona poente do Concelho e com uma área de 18,44 km², a freguesia de Água d'Alto faz fronteira com as freguesias de Ribeira Chã e Água do Pau, pertencentes ao concelho de Lagoa, bem como Ribeira Seca e Conceição, do concelho da Ribeira Grande, e com as freguesias de São Miguel e São Pedro, do concelho de Vila Franca do Campo. De acordo com os últimos Censos, contava com 1.788 residentes. O seu nome tem origem numa queda de água, com cerca de 30 m, localizada na ribeira do Degredo. É um território marcado, no geral, por cotas baixas e pela existência de areais, como as Praias de Água d'Alto, do Degredo e da Pedreira e a Prainha de Água d'Alto.

O Lugar da Praia, classificado pelo Decreto Regional 13/82/A, de 7 de julho, é formado por ruelas típicas em calçada e habitações de arquitetura vernacular a salvaguardar, enquanto o Lugar das Alminhas encontra-se erguido desde há cerca de 300 anos. Para além destes lugares, na freguesia de Água d'Alto é possível encontrar, como principais elementos patrimoniais e equipamentos de relevo, a Igreja de São Lázaro, os Moinhos da Ribeira do Caldeirão, o Moinho da Praia e o Museu da Eletricidade. Foi nesta Freguesia que se instalou a primeira central hidroelétrica dos Açores.



Figura 6. Praia de Água d'Alto e centro de Água d'Alto (em cima) e Lugar da Praia (em baixo)

Fonte: SPI

São Pedro

A freguesia de São Pedro é a freguesia de menor dimensão do Concelho, compreendendo apenas 2,48 km² e contando, à data dos últimos Censos, com 1.426 residentes. Esta freguesia faz fronteira com as freguesias de Água d'Alto, a oeste, e São Miguel, a este. É uma das freguesias que constitui a sede de Concelho, tendo sido lugar de acolhimento dos primeiros povoadores da Ilha. À semelhança das demais freguesias concelhias, a generalidade do tecido urbano concentra-se junto à costa.

A freguesia de São Pedro é detentora de alguns edifícios de interesse, constituindo património edificado de relevo o Convento de São Francisco, a Ermida de Nossa Senhora da Natividade, a Ermida de Santo Amaro e a Igreja de São Pedro. Outros locais de interesse são o Jardim António da Silva Cabral e o Poço Largo, este último uma zona balnear da freguesia. É nesta freguesia que se situa o Pavilhão Multiusos Açor Arena, palco de diversos eventos. Aqui localizam-se também as principais olarias da Vila, onde se produz a loiça típica da Vila. Esta é uma tradição que remonta aos primórdios do povoamento na Ilha.



Figura 7. Freguesia de São Pedro

Fonte: SPI

Destacando-se das demais freguesias pela existência significativa de habitação multifamiliar, é visível nesta Freguesia, nas proximidades do Quartel de Bombeiros, a presença de uma área residencial ocupada por uma população de classe média-alta, pautada pela presença de um edificado de construção mais recente, notando-se alguma dinâmica por via da venda de terrenos e da nova construção.

São Miguel

A freguesia de São Miguel, também ela parte integrante da sede do Concelho, confronta com as freguesias de Água d'Alto e São Pedro, a oeste, as freguesias de Ribeira Seca e Ribeira das Tainhas, a este, e as freguesias da Matriz, Porto Formoso, São Brás e Maia, a norte, estas últimas pertencentes ao concelho da Ribeira Grande. Com uma área de 19,47 km², São Miguel é a segunda freguesia mais populosa do Concelho e, de acordo com os últimos dados censitários, contava com 2.659 residentes. Foi aqui e na freguesia de São Pedro que se fixaram os primeiros povoadores da Ilha. Com uma malha urbana consolidada, entre travessas e quarteirões, denota-se de forma dispersa algum edificado degradado ou devoluto. À semelhança das restantes freguesias, São Miguel possui uma zona balnear – a Praia do Corpo Santo.

A freguesia apresenta um vasto património edificado, religioso e cultural, entre os quais o edifício dos Paços do Concelho, o Museu Etnográfico, a Igreja Matriz, a Igreja da Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo, o Convento de Santo André, a Ermida de Nossa Senhora da Paz e a Ermida de Santa Catarina, estes últimos três patrimónios classificados. Como património militar, destacam-se os Fortes do Tagarete e das Taipas. Para além destes monumentos, e na categoria de praças e jardins, importa ressaltar o Jardim Antero de Quental e a Praça Bento de Góis.

Sendo parte integrante da sede de Concelho, é detentora de um vasto conjunto de equipamentos e infraestruturas de apoio a serviços de apoio à população e atividades da administração local, dos quais se destacam a Biblioteca e Arquivo Municipal, o Centro Municipal de Formação e Animação Cultural de Vila Franca do Campo, o Mercado Municipal, a Escola Básica e Secundária de Vila Franca do Campo “Armando Côrtes-Rodrigues”, o Campo Municipal e, ainda, o porto de pescas.

Uma parte significativa da população residente dedica-se à agropecuária e à pesca. No que respeita ao setor secundário, destacam-se as indústrias de conservas, madeireira e a construção civil, estando aqui localizado o Parque Industrial do Concelho. Por sua vez, o comércio, serviços e turismo assumem um papel de destaque no setor terciário.



Figura 8. Centro tradicional (em cima), frente costeira e zona residencial (em baixo) na freguesia de São Miguel

Fonte: SPI

Ribeira Seca

Outrora um lugar da freguesia de São Miguel, a freguesia de Ribeira Seca é a mais recente freguesia do Concelho e possui uma área de 5,5 km². Confronta com o mar, a sul (como as demais freguesias) e com as freguesias de São Miguel e da Ribeira das Tainhas, a oeste e este, respetivamente. Segundo os últimos Censos, em 2011 aqui residiam 1.106 pessoas. É na freguesia de Ribeira Seca onde se encontra uma das infraestruturas mais relevante da Vila – a Marina, local de confluência para diversas atividades náuticas de turismo e lazer. Constituem outros locais de interesse o Aquaparque, único na Região, bem como os areais da Vinha d’Areia e da Leopoldina.

No que respeita ao património edificado, cultural e religioso, são de destacar o Núcleo Museológico Moagem da Ribeira Seca e a Ermida de São João Batista.

Para além das atividades ligadas ao setor terciário, outras atividades económicas de relevo na Freguesia ajudam a moldar a paisagem desta, como a produção de banana e do ananás, o vinho de cheiro, a criação de gado e a construção civil.



Figura 9. Freguesia da Ribeira Seca

Fonte: SPI

Ribeira das Tainhas

Com uma área de cerca de 9,91 km², esta freguesia é limitada pelas freguesias de São Miguel e Ribeira Seca, a poente, e Ponta Garça, a nascente, bem como pela freguesia da Maia a norte, no concelho da Ribeira Grande. De acordo com os últimos dados censitários, em 2011 contava com 703 habitantes, sendo a Freguesia menos populosa do Concelho.

Conhecida pela sua singular orla costeira, possui diversas praias e piscinas naturais, entre as quais se destaca a Praia do Calhau da Areia, cujo acesso se faz por percurso pedestre localizado junto ao miradouro da Freguesia. A ocupação estrutura-se essencialmente ao longo da estrada regional ER1-1^a, e em torno de algumas vias municipais secundárias.

A Igreja Paroquial do Bom Jesus Menino, datada de 1833, e a Ermida do Santo Cristo, distinguem-se como o património religioso de maior valor da Freguesia. Ao nível de equipamentos de uso coletivo, destaca-se o Salão Comunitário da Ribeira das Tainhas.

Detentora de solos férteis, tem uma atividade agrícola bem presente, sendo de destacar os seus pomares, hortas, estufas de ananases, bananeiras e vinhas.



Figura 10. Centro tradicional (em cima), salão comunitário e miradouro (em baixo) da Ribeira das Tainhas

Fonte: SPI

Ponta Garça

Situada no setor nascente do Concelho, marcada pelas suas características rochosas e com 31,38 km², Ponta Garça é a freguesia de maior em extensão na Região. A uma distância de cerca de 8,7 km da sede do Concelho, faz fronteira com a freguesia de Ribeira das Tainhas, a oeste, e com as freguesias de concelhos vizinhos: Maia a norte (concelho da Ribeira Grande) e Furnas e Ribeira Quente (concelho da Povoação) a este.

Ponta Garça é a freguesia mais populosa do Concelho, contando, à data dos últimos Censos, com 3.547 residentes. A ocupação estende-se de forma paralela à costa e linearmente ao longo da ER3-2^a, desde a entrada a ponte a partir da freguesia da Ribeira das Tainhas, na rua Senhora da Vida, até ao extremo nascente, na rua da Gaiteira, num percurso sinuoso e por vezes dificultado pela presença de trânsito nos dois sentidos e pelo reduzido perfil da via. A expansão urbana reflete-se essencialmente a norte, com a abertura de novos arruamentos que possibilitam o surgimento de loteamentos, nova habitação unifamiliar, equipamentos e comércio.

À semelhança das restantes freguesias, Ponta Garça é possuidora de um areal – a Praia da Amora –, acessível por via pedestre, no entanto pouco frequentado. O território de Ponta Garça

compreende, ainda, um vasto património natural, no qual se distinguem as lagoas do Congro e dos Nenúfares e o Parque Natural do Cerrado dos Bezerros.

A freguesia de Ponta Garça é detentora de algum património edificado, com realce para o Solar Visconde Botelho (casa senhorial datada do século XV), a Ermida da Senhora das Mercês, cuja data de construção remonta ao século XVIII, e a Igreja de Nossa Senhora da Piedade, cujo ano de construção data o século XV. Saliente-se, ainda, o Farol, cuja construção remonta a 1957.

Os setores primário e secundário assumem preponderância na economia local, destacando-se, no setor primário, a criação de bovino e exploração leiteira, o cultivo do milho e a vinha de cheiro e, no setor secundário, a construção civil.



Figura 11. Núcleo tradicional (em cima) e ocupação urbana típica (em baixo) de Ponta Garça

Fonte: SPI

Planeamento municipal e ordenamento do território

No Município de Vila Franca do Campo vigoram, presentemente e com relevância para a elaboração da ELH de Vila Franca do Campo, o Plano de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA), o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da Costa Sul da Ilha de São Miguel e o Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo (2ª geração).

O PROTA⁷, no plano da habitação, estabelece para a região um conjunto de orientações estratégicas de natureza setorial, em concreto:

- A promoção da qualidade construtiva, tendo em especial atenção a relevância dos fenómenos relacionados com o risco sísmico e com a sua prevenção, com o conforto térmico, com a qualidade do ar interior e com o predomínio na Região de formas de promoção individual de habitação;
- A atenção específica à situação e às condições de acesso à habitação dos agregados familiares mais vulneráveis que pode ser concretizada na identificação e eliminação das formas mais extremas da precaridade habitacional, na integração de estratégias relacionadas com a habitação e das estratégias relacionadas com a coesão social e, ainda, na promoção de formas adequadas de relação entre oferta e procura de habitação;
- A intervenção no parque habitacional existente, promovendo o uso de uma parte dos alojamentos vagos e a indução de processos de mobilidade residencial por parte das famílias, a reabilitação habitacional dos alojamentos em mau estado de conservação e a resolução dos problemas associados aos alojamentos mal equipados e o cuidado com a sua adequação aos padrões atuais de qualidade habitacional.

Ao nível das normas específicas de carácter territorial do PROTA, é de destacar, no que concerne à habitação na ilha de São Miguel e ao concelho de Vila Franca do Campo, a necessidade de serem disponibilizadas bolsas de solo urbano para a promoção pública de habitação com fins sociais, mas também o controlo do sobredimensionamento das áreas de expansão urbana através de medidas de gestão urbanística que deem prioridade às expansões a partir das áreas urbanas existentes mais consolidadas.

Quanto ao POOC da Costa Sul da Ilha de São Miguel⁸ abrange a faixa costeira que se desenvolve desde a freguesia de Feteiras, no concelho de Ponta Delgada, e Salga no concelho de Nordeste, tendo uma extensão aproximada de 65 km e largura máxima de 500 metros, integrando os concelhos de Ponta Delgada, Lagoa, Vila Franca do Campo, Povoação e Nordeste. Na sua área de intervenção, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação dos solos abrangidos pelo seu âmbito de aplicação, nomeadamente a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos.

⁷ Aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 26/2010/A, de 12 de agosto.

⁸ Aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 29/2007/A, de 5 de dezembro

O POOC Costa Sul estabelece (artigo 2.º do seu Regulamento) que as novas construções devem localizar-se preferencialmente nos aglomerados existentes, devendo os instrumentos de planeamento prever, sempre que se justifique, zonas destinadas a habitação secundária, bem como aos necessários equipamentos de apoio, reservando-se o espaço rural para as atividades que lhe são próprias.

Os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal estabelecem as regras de uso, ocupação e transformação do solo no Concelho, fornecendo, neste sentido, o enquadramento geral para a ocupação urbana e para o uso habitacional. À escala municipal destaca-se o **Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo**⁹, que transpõe para o nível local as orientações de desenvolvimento territorial estabelecidas nos programas de âmbito superior (nacional e regional), de forma articulada com a estratégia municipal de desenvolvimento e de ordenamento do território.

Segundo o PDM (artigo 13.º - Hierarquia Urbana), o solo urbano¹⁰ no Concelho encontra-se hierarquizado em cinco níveis:

- Nível I – Vila de Vila Franca do Campo (freguesias de São Miguel e de São Pedro. Trata-se de uma zona de consolidação da área urbana, implantação de equipamentos coletivos e qualificação de espaços urbanos;
- Nível II – Ponta Garça. Previstas novas áreas urbanizáveis e requalificação urbana;
- Nível III – Água d'Alto e Ribeira das Tainhas. Zona de consolidação da área urbana e requalificação urbana;
- Nível IV – Ribeira Seca. Zona de requalificação urbana;
- Nível V – Lugar da Praia. Zona de qualificação turística. De referir que nesta zona deverá ser promovida a realocação da população aí residente, não sendo autorizadas novas construções.

O PDM delimita um conjunto de áreas de expansão urbana, identificadas na planta de ordenamento (Figura 12). São áreas integradas em perímetro urbano destinadas a satisfazer as

⁹ Aviso n.º 15847/2013, de 31 de dezembro

¹⁰ De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor, o solo urbano divide-se em solo urbano - urbanizado e solo urbano – urbanização programada, cujas áreas são de 436,7 hectares e 95,4 hectares, respetivamente.

condições de transformação económica e social através da criação de novos espaços de ocupação urbana.

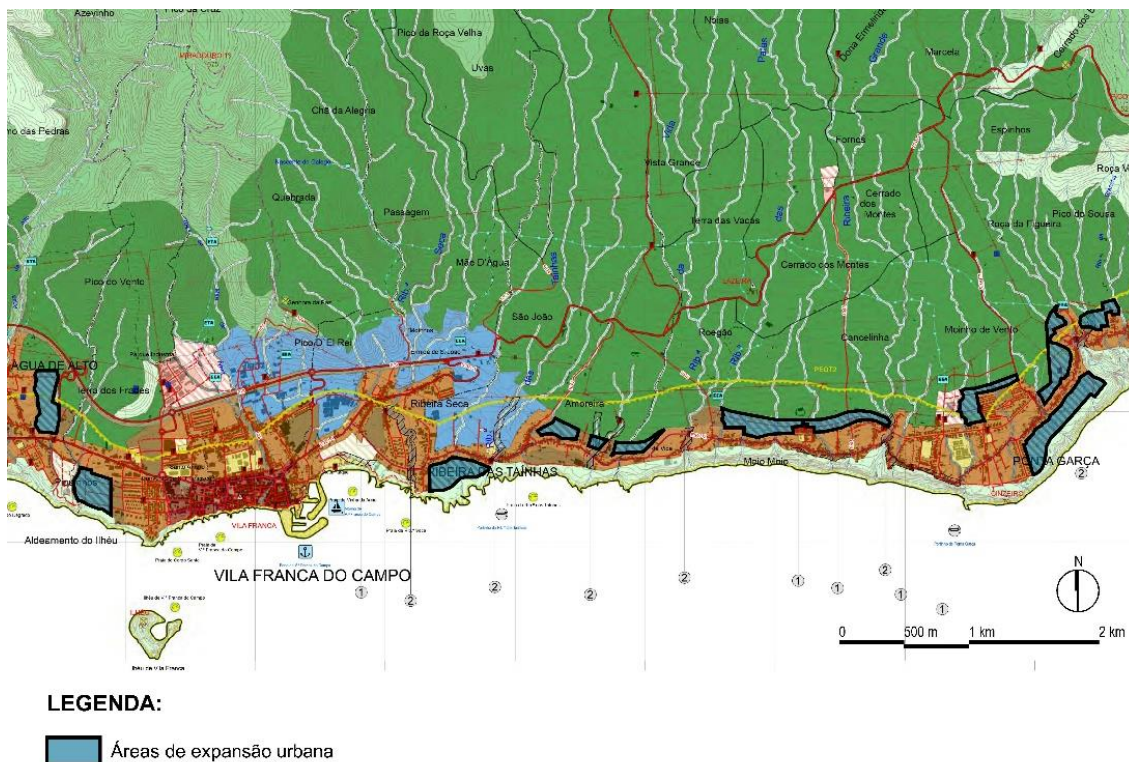


Figura 12. Áreas de expansão urbana no concelho de Vila Franca do Campo

Fonte: PDM de Vila Franca do Campo

Em termos de programação da ocupação, o PDM delimita duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG): a UOPG 1 – Meio Moio/Ribeira das Tainhas e a UOPG 2 – Caminho Novo/Ponte Torta (Figura 13).

Estas UOPG têm como objetivos comuns a promoção da requalificação urbana, o desenvolvimento de uma estrutura viária complementar, articulada com a rede viária existente e proposta, a programação de infraestruturas, a definição de áreas para implementação de equipamentos coletivos e de áreas verdes urbanas, a definição do regime de valorização paisagística e tratamento de espaços exteriores e ainda a concretização de instrumentos de execução do PDM e dos princípios de perequação compensatória. Para além destes objetivos, a UOPG 1 visa a promoção da consolidação da área urbana, enquanto a UOPG 2 tem como principal objetivo a promoção de novas áreas de expansão urbana.

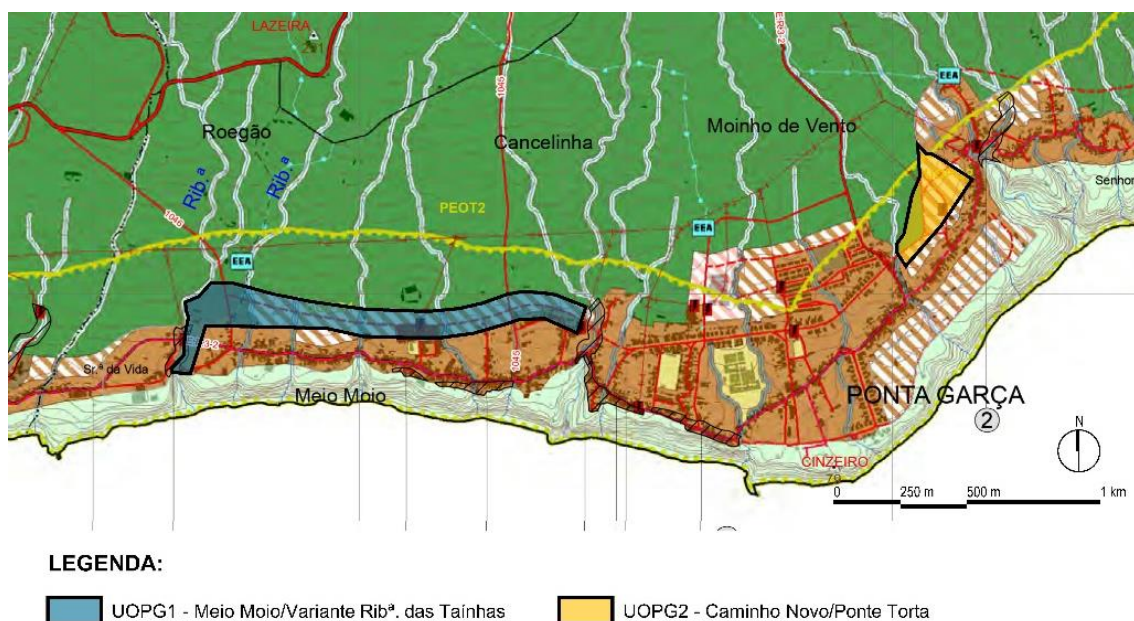


Figura 13. Delimitação da UOPG 1 e da UOPG 2

Fonte: PDM de Vila Franca do Campo

Para a construção de empreendimentos de habitação social promovidos pela administração regional ou local, o PDM contempla uma majoração em 25% da área de construção, desde que garantidas as adequadas condições de acessibilidade rodoviária (artigo 44.º do Regulamento).

Por último, importa sublinhar que a segunda revisão do PDM se encontra em curso, no âmbito da qual as áreas de expansão urbana e as UOPG antes referidas deverão ser objeto de reponderação, tendo presente os novos critérios aplicáveis aos IGT na delimitação do solo urbano e do solo rústico.

Sem a natureza regulamentar dos IGT, mas com particular importância para o desenvolvimento do território, importa também mencionar dois instrumentos estratégicos que, desde 2012, têm suportado a atuação do Município:

- Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS) de Vila Franca do Campo;
- Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)

O Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável de Vila Franca do Campo surgiu do convite da Autoridade de Gestão do Programa Operacional Açores 2020, de 8 de maio de 2015, dirigido aos municípios açorianos, enquadrando, para efeitos de financiamento comunitário, um conjunto de intervenções de reabilitação urbana alinhadas com o Eixo Prioritário 6 do referido

programa. Será efetuada uma análise mais detalhada deste plano no ponto Reabilitação urbana (capítulo 3.4).

Elaborada em 2016, a **Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)** procura promover uma resposta assertiva aos diferentes problemas identificados no território concelhio inerentes às alterações climáticas. Com relevância para o tema da habitação, importa salientar a vulnerabilidade do parque edificado no que respeita ao conforto térmico dos seus ocupantes, assim como a existência de zonas de risco no Concelho, associadas, em parte, a estratos sociais com menores recursos financeiros e/ou que vivem em habitações degradadas. Para as vulnerabilidades acima referidas, resultou um conjunto de respostas de adaptação. A saber:

- Reestruturação das redes de drenagem das águas pluviais, nomeadamente a realização de regos nos terrenos com o objetivo de cortar a escorrência das águas, a reflorestação das margens das ribeiras, realização de estudos de correção dos cursos de água/escoamento e monitorização de todas as linhas de água;
- Monitorização de taludes, incluindo a estabilização dos taludes com técnicas de engenharia “natural”, a aplicação de medidas de proteção do solo para evitar o arrastamento de sedimentos, a plantação nos taludes de espécies com maior capacidade de retenção dos solos e a promoção de comportamentos preventivos, tais como o corte de árvores em risco de queda e a limpeza de terrenos;
- Edificação e Urbanização, como sejam a proibição ou limitação da construção em zonas de risco, a implementação de avisos legais explicitando que as autoridades não se responsabilizam por danos resultantes da construção em zonas de risco, a melhoria dos edifícios públicos das autarquias locais e a alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, com o intuito de aumentar as áreas verdes/permeáveis das novas edificações/loteamentos;
- Redução dos efeitos dos caudais de cheia, nomeadamente o redimensionamento da rede de drenagem de águas pluviais, a proteção das linhas de água para criar corredores ecológicos e proteger pessoas e bens em caso de intempéries, a preparação das terras e estradas para o escoamento das águas e a aplicação de medidas de proteção do solo para evitar o arrastamento de sedimentos.

Aspetos a reter

- Localizado no quadrante sul da ilha de São Miguel, o concelho de Vila Franca do Campo é dos concelhos mais antigos da ilha de São Miguel, cuja data de elevação remonta ao século XV e organiza-se administrativamente em seis freguesias.
- Os aglomerados urbanos e a população desenvolvem-se, maioritariamente, nas zonas mais aplanadas do Concelho, junto à costa. É nas freguesias de Ponta Garça e São Miguel onde se concentra a maioria da população, esta última parte integrante da sede do Concelho e onde se localiza grande parte das infraestruturas e serviços do Concelho.
- No atual PDM de Vila Franca do Campo destaca-se a importância da realocação dos residentes do Lugar da Praia, assim como a promoção da consolidação da área urbana na UOPG 1 e a promoção de novas áreas urbanizáveis na UOPG 2.
- O Município tem igualmente desenvolvido um conjunto de documentos estratégicos que constituem ferramentas orientadoras para a concretização de ações em matéria de desenvolvimento e de reabilitação urbana, nomeadamente o PIRUS de Vila Franca do Campo e a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas.

3.2 Contexto demográfico e socioeconómico

A análise das dinâmicas demográficas e socioeconómicas observadas no concelho de Vila Franca do Campo encontra-se ancorada nos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), designadamente na informação dos recenseamentos gerais da população, sempre que possível atualizada, e pelo Serviço Regional de Estatística dos Açores (SREA), sobretudo com recurso aos dados compilados no Anuário Estatístico da Região Autónoma dos Açores de 2018.

Dinâmicas demográficas

Desde 1900, a evolução da população residente no Concelho tem-se comportado de forma muito semelhante à tendência verificada para toda a Região, com picos máximos registados na década de 60 do séc. XX (14.596 habitantes no Concelho e 327.446 habitantes na RAA). A partir desse momento, registou-se um decréscimo da população, explicado pelo fenómeno de emigração da época, que se prolongou até ao período dos Censos de 1991. Na última década censitária, os dados apontam para aumentos populacionais no Concelho e na Região na ordem dos 0,7 e 2,1 pontos percentuais, respetivamente (Figura 14).

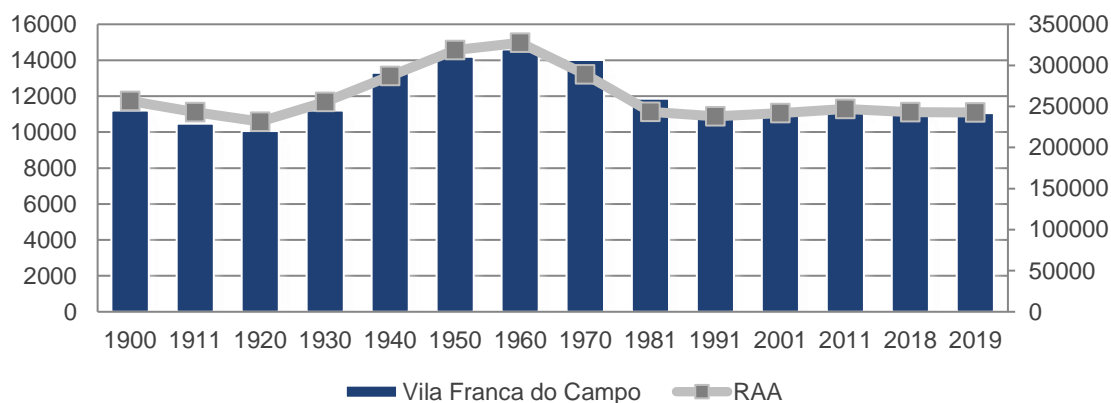
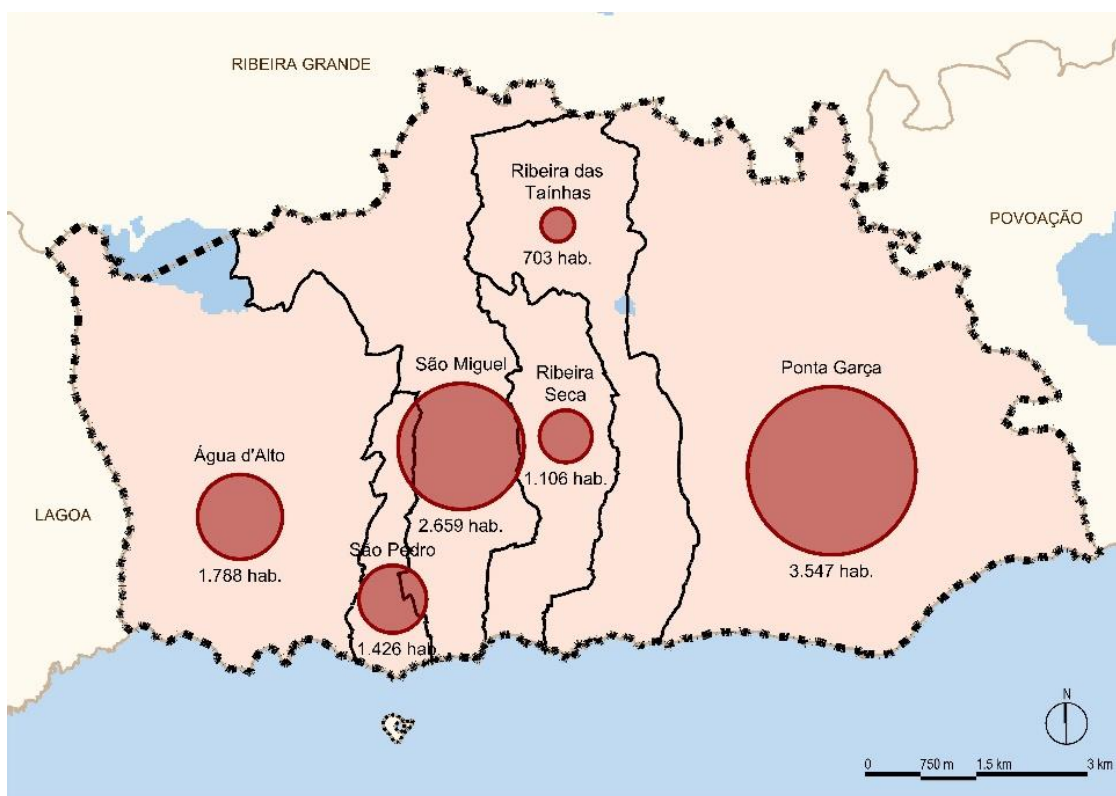




Figura 14. Evolução da população residente no Concelho e RAA, desde 1900

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Estimativas da População

Importa referir que a distribuição da população residente no Concelho concentra-se maioritariamente nas freguesias de Ponta Garça e nas freguesias que compõem a Vila. De acordo com os últimos Censos, em 2011, a freguesia de Ponta Garça registou 3.547 residentes, enquanto a freguesia de Ribeira das Tainhas registou 703 residentes (Figura 15).



LEGENDA:

-  Limite do concelho de Vila Franca do Campo
-  Limite das freguesias

População residente por freguesia:

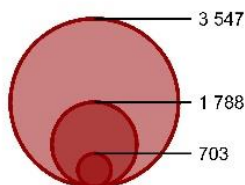
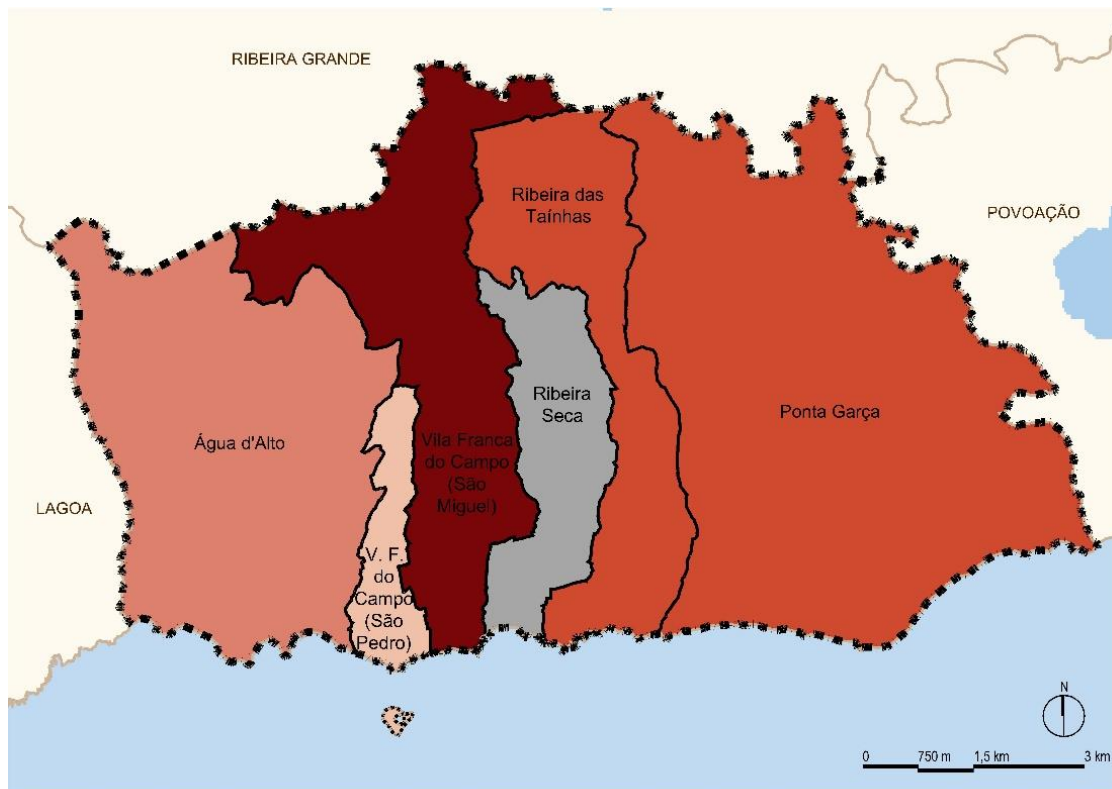


Figura 15. População residente por freguesia
 Fonte: SPI, INE Recenseamentos Gerais da População - 2011

Os dados censitários de 2001 e 2011 apontam para um crescimento populacional acentuado nas freguesias de São Pedro e Água d'Alto, com aumentos na ordem dos 27,3% (306 habitantes) e 10,1% (164 habitantes), respetivamente. Contrariamente, é na freguesia de Ribeira das Tainhas onde se registou a perda populacional mais acentuada, em 10,1% (menos 79 habitantes). As restantes freguesias registaram diminuições do número de habitantes de 0,8% (menos 30 habitantes na freguesia de Ponta Garça) e de 7,0% (menos 282 habitantes nas freguesias de São Miguel e Ribeira Seca¹¹) (Figura 16).

¹¹ Em 2002, o lugar de Ribeira Seca, até então pertencente à freguesia de São Miguel, é elevado a freguesia.

Em termos gerais, a população no Concelho aumentou em cerca de 0,7%, correspondendo a mais 79 habitantes entre 2001 e 2011.



LEGENDA:

Taxa de variação da população residente (2001 - 2011)

< -15%
 -15% a 0%
 0% a 15%
 > 15%
 Sem informação

Figura 16. Taxa de variação da população residente no Concelho

Fonte: SPI, INE Recenseamentos Gerais da População - 2011

As estimativas populacionais de 2019 contrariam a tendência de crescimento populacional no Concelho desde 1991, apontando para uma diminuição de 1,6% face aos últimos Censos, registando 11.051 habitantes. De modo análogo, para o mesmo período, na Região registou-se um decréscimo de cerca de 1,6%, contabilizando 242.796 habitantes em 2019 (Tabela 5).

Tabela 5. População residente em 2011 e 2019

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas anuais da população residente

Unidade Territorial	População residente		Taxa de variação
	2011	2019	2011-19
	N.º	N.º	%
RAA	246.772	242.796	-1,6
Vila Franca do Campo (Concelho)	11.229	11.051	-1,6

Analisando a evolução demográfica observada no Concelho por componentes, percebe-se que em 2019 a taxa de crescimento efetivo era negativa (-0,24%), situação menos significativa na Região (-0,02%). A taxa de crescimento natural, suportada na relação entre nascimentos e óbitos era também negativa, de -0,06% (valor idêntico ao registado na Região), apesar de próximo de zero, traduzindo um número de nados-vivos inferior ao número de óbitos. Denota-se, ainda, uma taxa de crescimento migratório negativa (-0,18%), situação contrária à RAA (0,04%), colocando Vila Franca do Campo como o Concelho com o pior resultado (Figura 17).

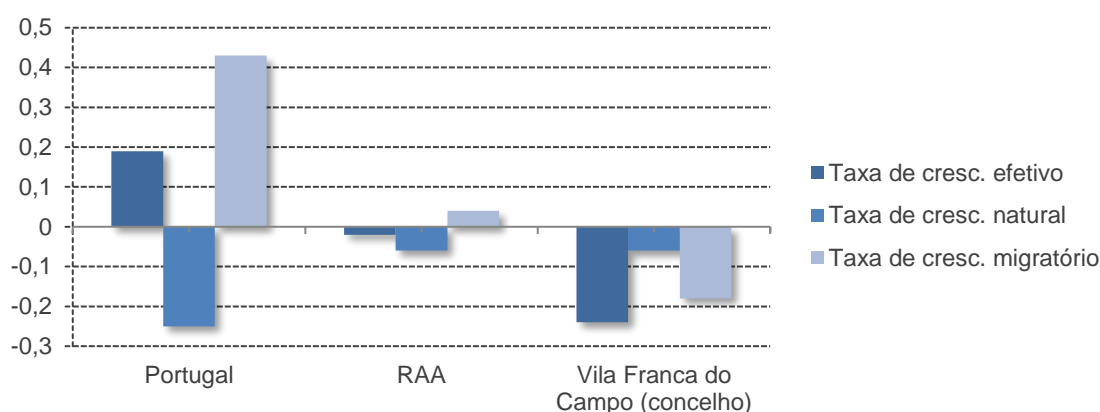


Figura 17. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2019

Fonte: INE, 2020

Conclui-se assim, com base nestes dados, ser inferior o número de novas pessoas a escolher o concelho de Vila Franca do Campo como local de residência, relativamente ao número de cidadãos de Vila Franca do Campo que saem do Concelho para fixar residência noutros locais.

Segundo o INE e os Serviços de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), o número de população estrangeira residente no Concelho tem vindo a crescer gradualmente ao longo dos anos, apesar de algumas exceções, registando-se, em 2019, 84 estrangeiros com estatuto de residente¹², menos 1% face ao ano anterior. Na Região, de acordo com os dados disponíveis, apenas a partir de 2014 se assistiu a um crescimento no número de estrangeiros com título de residência, contrariando a diminuição que acontecia entre 2008-2013. Em 2019, o número de estrangeiros residentes na Região foi de 3.857, mais 8% face a 2018 (Figura 18).

¹² Conjunto de pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não inclui os estrangeiros com situação regular ao abrigo da concessão de autorizações de permanência, de vistos de curta duração, de estudo, de trabalho ou de estada temporária, bem como os estrangeiros com situação irregular.

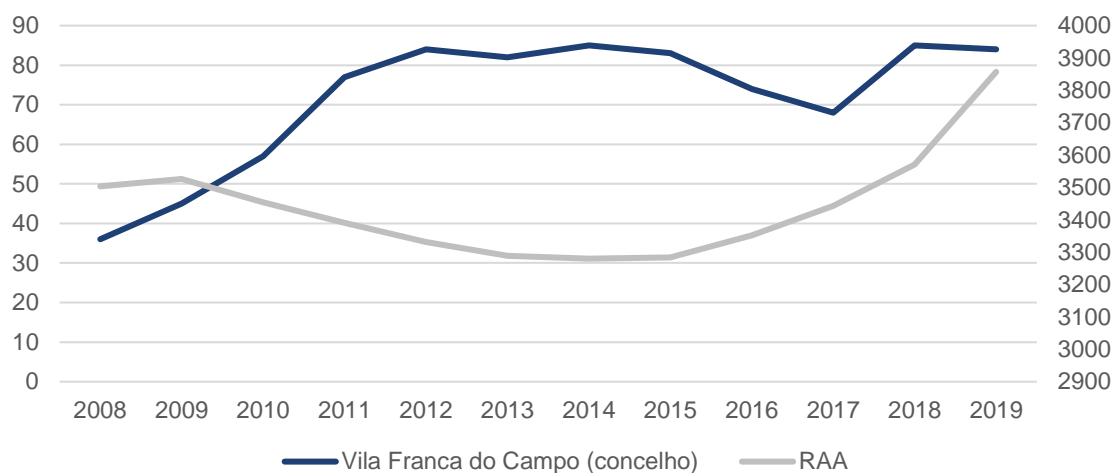


Figura 18. Evolução da população estrangeira com título de residência no Concelho e Região (2008-2019)

Fonte: INE e SEF - SEFSTAT, 2019

Segundo os dados do SEF, o grupo de 84 indivíduos de nacionalidade estrangeira é diversificado, encontrando-se representadas 18 nacionalidades. As três nacionalidades mais numerosas são a alemã (14 pessoas), a chinesa (13 pessoas) e a brasileira (9 pessoas). A Tabela 6 sistematiza esta informação.

Tabela 6. População estrangeira no concelho de Vila Franca do Campo com estatuto de residente, em 2019

Fonte: SEF – SEFSTAT, 2019

Nacionalidade	População estrangeira	
	N.º	%
Alemanha	14	16,7
China	13	15,5
Brasil	9	10,7
Estados Unidos	8	9,5
Reino Unido	8	9,5
Suécia	6	7,1
Outros	26	31,0
Total	84	100

Apesar do decréscimo populacional verificado entre 2011 e 2019, Vila Franca do Campo possui uma densidade populacional superior à da Região. A densidade populacional estimada para o Concelho em 2019 era de 141,7 hab./Km², enquanto na Região se situava nos 104,6 hab./km²) (Tabela 7). A freguesia de São Pedro surge, nos últimos dados censitários, de 2011, como o

território com maior densidade populacional (573,9), em oposição à freguesia de Ribeira das Tainhas (73,3).

Tabela 7. Densidade populacional e índice de envelhecimento em 2018

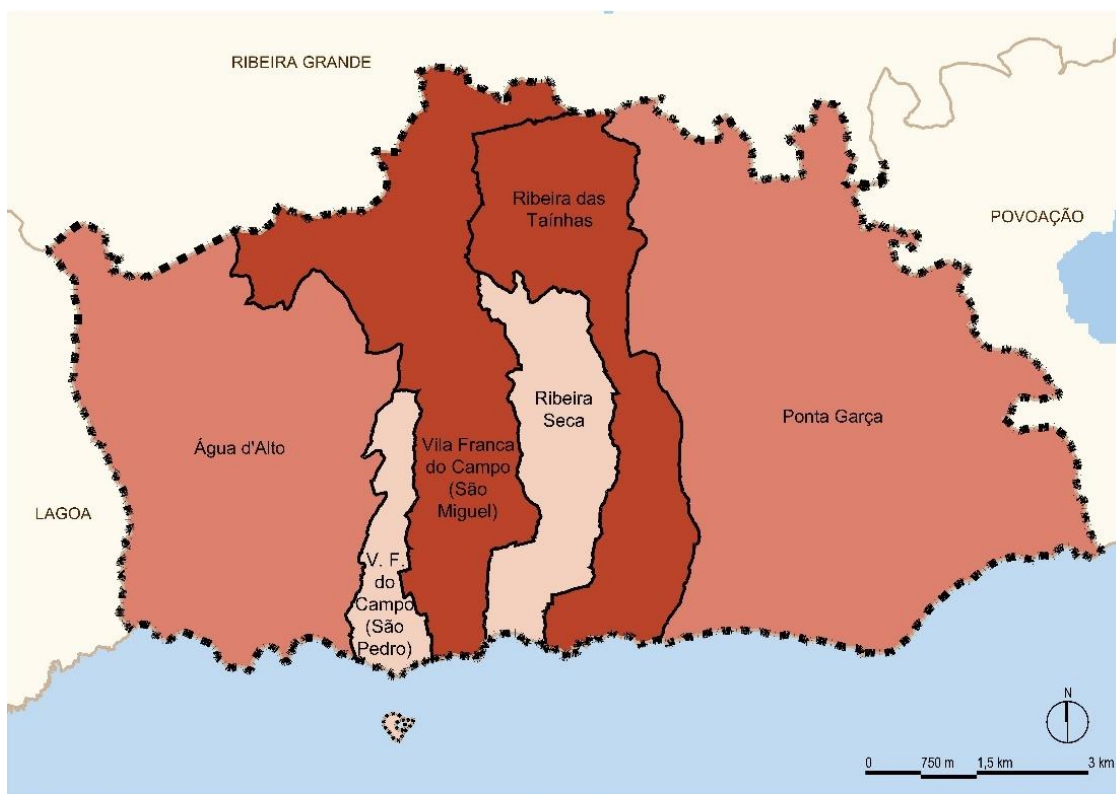
Fonte: Estimativas anuais da população residente (INE), 2020

Unidade Territorial	Densidade populacional	Índice de envelhecimento
	2019	2019
	hab/Km ²	Nº
RAA	104,6	97,2
Vila Franca do Campo (concelho)	141,7	81,4

Associado a estas dinâmicas populacionais surge o contínuo envelhecimento da estrutura demográfica, relacionado, em grande parte, com o aumento da esperança média de vida. Não obstante, em 2019, o índice de envelhecimento¹³ estimado foi de 81,4, valor consideravelmente inferior ao índice de envelhecimento estimado, para o mesmo ano, para a Região (97,2). Este valor coloca Vila Franca do Campo como o terceiro concelho da Região com o menor índice de envelhecimento, representando um aumento de cerca de 38,0% e 34,4% para o Concelho e Região, respetivamente, em relação aos dados registados na última década censitária.

Ao nível das freguesias, os dados dos Censos de 2011 (os mais recentes disponíveis com esta escala de desagregação), revelam que a freguesia de São Pedro, onde se registou a taxa de crescimento da população residente mais acentuada, emerge também como a freguesia mais jovem (índice de envelhecimento de 49,1), enquanto as freguesias de São Miguel e Ribeira das Tainhas, onde o crescimento populacional foi negativo, correspondem às freguesias onde o índice de envelhecimento é mais elevado (82,5 e 71,6, respetivamente) (Figura 19).

¹³ Indicador que relaciona o peso da população do Concelho com menos de 15 anos com a população com 65 ou mais anos.



LEGENDA:

Índice de Envelhecimento (2011)



Figura 19. Índice de envelhecimento nas freguesias

Fonte: INE, Censos 2011

Famílias

Nesta análise de contexto, importa ter presente as características e dimensão das famílias, dados esses que se refletem na estrutura dos agregados e nas necessidades habitacionais. Neste sentido, considerando os dados censitários de 2011, existiam no Concelho 3.247 famílias clássicas e 4 famílias institucionais, sendo que a dimensão média da família era de aproximadamente 3,44 elementos, valor superior ao registado a nível regional (2,98), sendo também o segundo concelho com valor mais elevado.

Os dados censitários apontam para a presença de 3.177 núcleos familiares (conjunto de duas ou mais pessoas, pertencentes à mesma família clássica, que mantêm um grau de parentesco), assim como para uma proporção de cerca de 11,30% de famílias clássicas unipessoais (367 famílias), percentagem inferior e distante às registadas a nível regional (17,14%) e nacional (21,44%). A percentagem de famílias unipessoais com mais de 65 anos de idade era de cerca

de 5,36% (174 famílias), valor consideravelmente inferior ao registado a nível nacional (10,06%) e muito semelhante ao registado no Arquipélago (6,87%) (Figura 20).

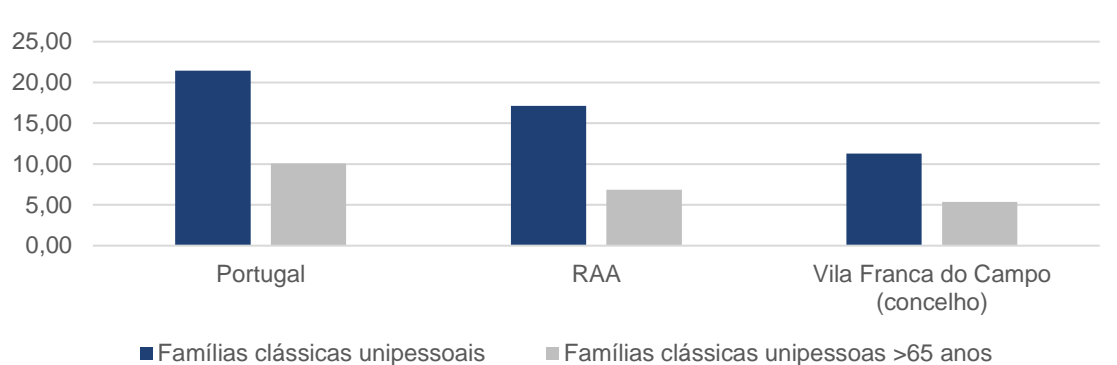


Figura 20. Proporção de famílias clássicas unipessoais em 2011
Fonte: INE Recenseamentos Gerais da População e Estimativas da População

De salientar que Vila Franca do Campo registou, em 2011, uma das maiores proporções de núcleos familiares monoparentais, com uma proporção de cerca de 17% (superior à média regional de 15%), correspondendo a 536 núcleos familiares e a um aumento expressivo de cerca de 4 pontos percentuais face a 2001. Vila Franca do Campo era também, à mesma data, um dos concelhos com a proporção de núcleos familiares de casais com filhos mais elevada (terceiro concelho), cerca de 74% (2.353 núcleos familiares).

Escolaridade e emprego

As dinâmicas socioeconómicas, que incluem, entre outros aspetos, o perfil de escolaridade e formação da população ou as dinâmicas de emprego e desemprego, influenciam a capacidade e as condições das famílias em aceder a uma habitação, devendo, nesta medida, ser consideradas neste diagnóstico. Apesar da sua desatualização, os Censos 2011 afiguram-se como uma fonte estatística a considerar.

Neste sentido, a população do Concelho apresenta um perfil de escolaridade similar aos da Região e do País, com diferenças pouco acentuadas, apesar de os resultados serem piores (Figura 21). Assim, em 2011, a maioria da população de Vila Franca do Campo detinha apenas o ensino básico concluído (68,4%), sendo superior à realidade regional e nacional (63,5% e 56,0%, respetivamente). No que respeita à população qualificada no Concelho, apenas 6,5% da população era detentora deste nível de ensino, situação distante da realidade da Região (10,8%) e da realidade nacional (15,4%). Não obstante estes números, em 2011, a taxa de analfabetismo no Concelho era de 8,5%, taxa superior à registada na Região (4,7%) e no País (5,2%).

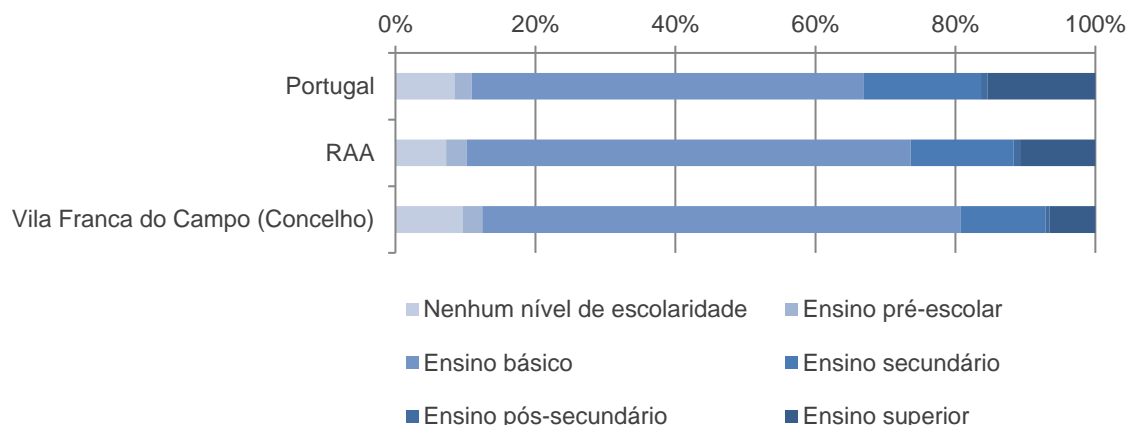


Figura 21. População residente com 15 e mais anos segundo o nível de escolaridade completo atingido, 2011

Fonte: INE, Censos 2011

De acordo com o INE, para o ano letivo de 2018/2019 o Concelho apresentou indicadores de educação mais favoráveis do que na Região: a taxa total de retenção e desistência dos alunos no ensino básico no Concelho era de 7,7%, enquanto na Região era 8,3%. No País a taxa de retenção e desistência dos alunos no ensino básico era de 3,8%. Já a taxa de transição/conclusão no ensino secundário era de 80,7%, inferior aos níveis territoriais superiores (81,9%, para a Região e 86,9% para o País).

No que se refere à população economicamente ativa, constata-se que em 2011 o Concelho contava com uma população ativa de 4.536 pessoas, das quais 3.829 se encontravam empregadas. Em 2011, o setor com maior representatividade no Concelho era o terciário (2.215 pessoas), abrangendo mais de metade da população ativa (57,8%), percentagem menos expressiva quando comparado com a Região (70,9%). Os setores primário e secundário apresentavam valores significativamente mais reduzidos, sendo o secundário (1.180 pessoas) aquele que empregava mais população.

Em 2011, o Concelho contava com uma taxa de desemprego na ordem dos 15,6% (707 desempregados, 166 dos quais à procura do 1.º emprego), valor superior ao registado na Região (11,1%) e que colocava Vila Franca do Campo como um dos concelhos com taxa mais elevada, conforme se pode constatar na Tabela 8.

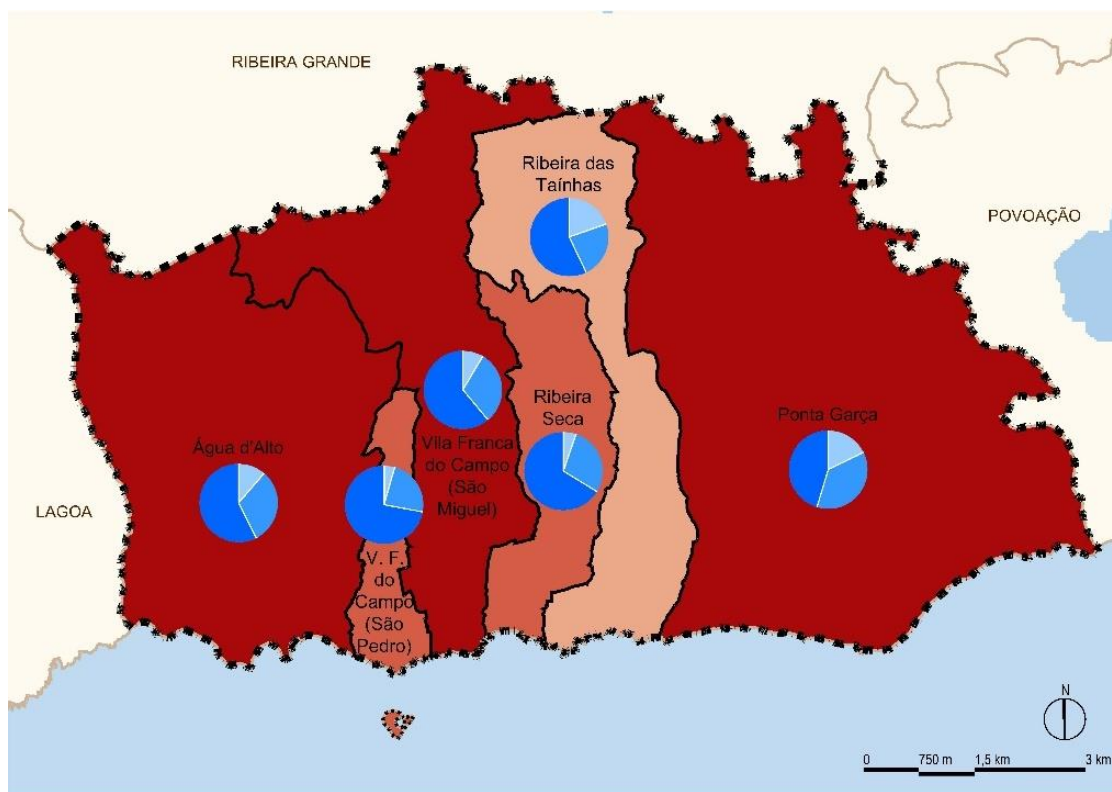
Tabela 8. População ativa, emprego e desemprego

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	População economicamente ativa					
	Total	Empregada				Taxa de desemprego
		Total	Primário	Secundário	Terciário	
Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
RAA	114.920	102.127	8.635	21.050	72.441	11,1
Vila Franca do Campo (concelho)	4.536	3.829	434	1.180	2.215	15,6

Ao nível de freguesia, a taxa de desemprego atingia valores mais expressivos nas freguesias de Ponta Garça e Água d'Alto, com taxas de desemprego de 18,9% e 16,4%, respetivamente, consideravelmente superiores ao registado no Concelho. Pelo contrário, Ribeira das Tainhas era a freguesia com a menor taxa de desemprego (5,2%).

No que respeita aos setores de atividade por freguesia, o padrão repete-se, sendo o setor terciário o predominante em todas, no entanto com maior expressão nas freguesias que compõem a Vila (entre 61,1% e 72,1%). Por seu turno, nas freguesias de Ribeira das Tainhas e Ponta Garça a proporção de população empregada no setor primário era mais elevada do que nas restantes, sendo de 19,6% e 17,8%, respetivamente. O setor secundário era também mais expressivo na freguesia de Ponta Garça (36,9%), seguindo-se Água d'Alto (31,3%) e São Miguel (30,4%) (Figura 22).



LEGENDA:

População empregada por setor de atividade		Taxa de desemprego (2011)	
	Setor primário		< 10%
	Setor secundário		10% a 15%
	Setor terciário		> 15%

Figura 22. Emprego e desemprego por freguesias, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

O subsídio de desemprego na RAA, em maio de 2020, situava-se nos 448,14 €, valor inferior à média registada a nível nacional, de 503,14€.

Rendimentos e ação social

Por forma a completar a análise de contexto das características gerais da população de Vila Franca do Campo, importa perceber o perfil socioeconómico da população, tendo por base não só os indicadores analisados até agora, como também os dados relativos aos rendimentos médios da população e os indicadores relativos aos apoios sociais existentes.

Neste sentido, considerando o ganho mensal da população empregada por conta de outrem, verifica-se que este indicador teve, no geral, uma evolução positiva nos anos mais recentes, passando de 789€ em 2015 para 826,9€ em 2018 (Tabela 9). No entanto, apresentou valores

significativamente inferiores aos registados na Região (1.065,4€) e no País (1.166.9€), colocando Vila Franca do Campo como o concelho da Região com piores resultados neste indicador.

Tabela 9. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2015 e 2018

Fonte: INE, 2020

Unidade territorial	2015	2016	2017	2018
Portugal	1.094,1	1.106	1.130,8	1.166,9
RAA	986	1.024	1.049,1	1.065,4
Vila Franca do Campo (concelho)	789	794,5	803,9	826,9

De modo semelhante acontece com o rendimento bruto declarado, cujo valor por habitante em 2018 era significativamente inferior (5.231€) ao registado na Região (8.226€) e no País (9.280€) e o mais baixo da Região. Ao analisar o rendimento bruto declarado por agregado fiscal, depreende-se que, para o mesmo período, os valores registados eram, igualmente, consideravelmente inferiores (13.294€) quando comparados com as unidades territoriais superiores, cujos valores atingiam os 17.484€ e os 18.265€ na Região e no País, respetivamente (Figura 23).

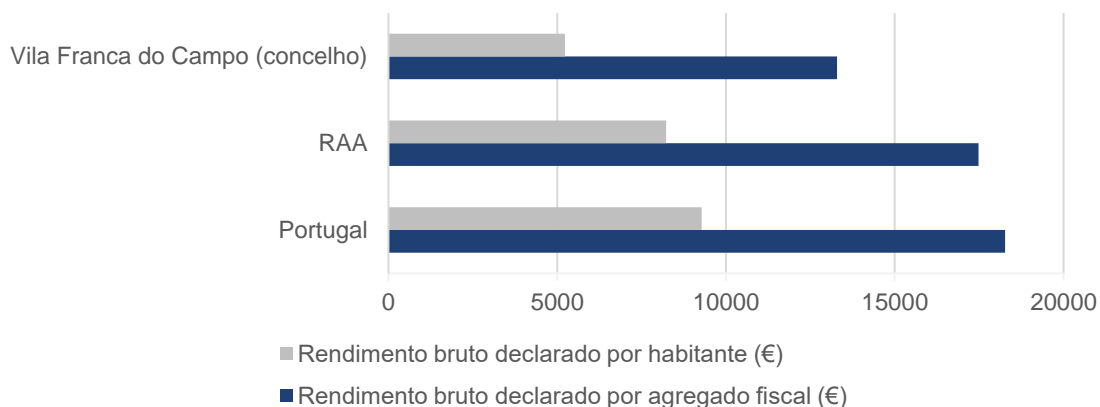


Figura 23. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal em 2018

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação do Ministério das Finanças, 2019

Não menos importante é a análise do indicador poder de compra *per capita*¹⁴ registado no Concelho. Em 2017, os dados disponibilizados pelo INE revelam que o poder de compra *per capita* em Vila Franca do Campo (65,0) era consideravelmente inferior ao registado na Região (87,3) sendo o segundo concelho da Região com poder de compra mais baixo (Figura 24). Este indicador pode ser revelador de possíveis limitações financeiras por parte da população em aceder a serviços e bens essenciais, como os relacionados com a habitação.

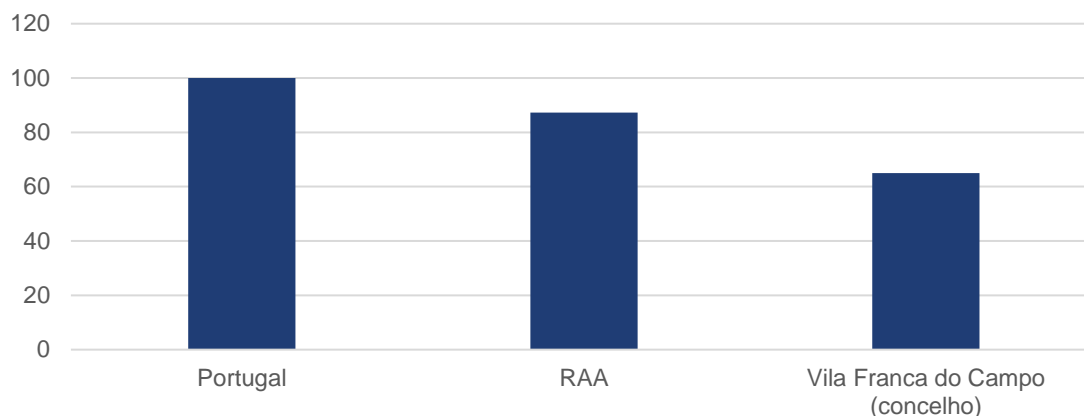


Figura 24. Poder de compra *per capita*, em 2017

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2019

De forma a concluir o quadro relativo aos rendimentos da população, importa aferir da dimensão das prestações sociais concedidas à população e assim aprofundar a perceção em relação às fragilidades económicas desta, assim como as carências existentes ao nível dos rendimentos. Em 2018, 1.874 residentes do Concelho (16% da população residente) eram beneficiários de uma prestação social, registando-se o valor médio anual destas prestações em 4.019€ (Tabela 10). As pensões de velhice assumiam a maior representatividade (50% do número de beneficiários no Concelho).

¹⁴ Número índice com o valor 100 na média do país, que compara o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos *per capita*, nos diferentes Municípios ou regiões.

Tabela 10. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social em 2018

Fonte: INE e Anuário Estatístico da Região Autónoma dos Açores 2018

Unidade territorial	Pensões de Invalidez		Pensões de Velhice		Pensões de Sobrevivência		Total	
	Nº de benef.	Valor médio anual	Nº de benef.	Valor médio anual	Nº de benef.	Valor médio anual	Nº de benef.	Valor médio anual
	Nº	€	Nº	€	Nº	€	Nº	€
Portugal	203.372	4.702	2.060.276	6.289	733.840	3.242	2.997.488	5.436
RAA	7.802	5.141	28.566	5.692	15.574	2.989	51.942	4.799
Vila Franca do Campo	305	4.026	884	4.704	595	2.999	1.784	4.019

Não menos importantes são os números relativos aos beneficiários do RSI¹⁵, que permitem perceber o número de pessoas e agregados familiares que se encontram em situação de pobreza. De acordo com os dados da Segurança Social (Figura 25), o número de beneficiários deste rendimento tem vindo a diminuir, registando-se 910 beneficiários no ano de 2019. Este decréscimo representa uma diminuição de cerca 22% face a 2011 (1.172 beneficiários). Os beneficiários do RSI representavam, em 2018, cerca de 8% da população residente, ao passo que na Região esta proporção chegava aos 9%.

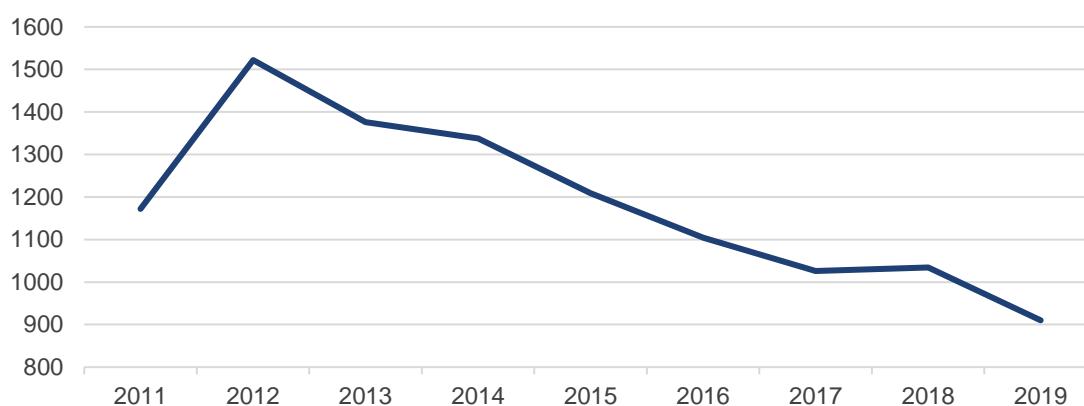


Figura 25. Evolução do número de beneficiários do RSI no Concelho

Fonte: INE e Instituto da Segurança Social I.P., 2020

De acordo com as estatísticas da Segurança Social, o valor médio do RSI praticado por beneficiário na RAA, em 2019, era de 84,61€, valor inferior ao praticado no restante País, cuja

¹⁵ O RSI, criado pela Lei n.º 13/2003 de 21 de maio, consiste num apoio destinado a proteger as pessoas que se encontrem em situação de pobreza extrema, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

média situava-se nos 117,12€. Dados mais atuais, apontam para um aumento muito ligeiro, com um valor praticado na Região, em maio de 2020, de 85,44€.

Os dados relativos à população em situação de maior fragilidade (pensionistas e beneficiários do RSI) revelam a existência de um número superior a 2.800 indivíduos nesta situação em 2018, representando cerca de 25% da população residente no Concelho (considerando as estimativas da população à data de 2018). Este facto é indicativo de um cenário socioeconómico frágil e que poderá traduzir-se numa menor capacidade, por parte da população mais desfavorecida, em aceder a uma habitação condigna.

Situações específicas de vulnerabilidades sociais

Para além das particularidades socioeconómicas com que Vila Franca do Campo se depara, este território também enfrenta outras questões de vulnerabilidades sociais, como sejam a violência doméstica e a toxicodependência.

De acordo com o [Sistema de Informação e Monitorização em Rede do Fenómeno de Violência Doméstica](#), do qual fazem parte um conjunto de estruturas de atendimento e de acolhimento para vítimas de violência doméstica¹⁶, tem-se assistido a uma diminuição do número de registos de casos de violência doméstica nos últimos quatro anos, quer na Ilha quer no Concelho, representando no 1.º semestre de 2020 cerca de 3% do número de casos reportados na ilha de São Miguel. Estes números poderão não corresponder à realidade, uma vez que o seu registo no Sistema está dependente do consentimento da vítima. Acresce o fato de que algumas vítimas não pretendem ajuda das estruturas que compõem a rede (Tabela 11).

Tabela 11. Evolução do número de vítimas de violência doméstica na ilha de São Miguel e no Concelho

Fonte: Direção Regional da Solidariedade Social, 2020

Ano	Ilha de São Miguel	Vila Franca do Campo	
	N.º absoluto	N.º absoluto	Proporção face ao total de ilha (%)
2016	367	20	5,45
2017	493	35	7,10
2018	523	36	6,88
2019	213	7	3,29
2020 (1.º semestre)	147	4	2,72

¹⁶ Fazem parte da Rede de Apoio à Vítima de Violência Doméstica e Mulher em Risco da ilha de São Miguel as seguintes estruturas: a Equipa Multidisciplinar Especializada de Apoio Integrado à Mulher em Situação de Risco, do Centro Social e Paroquial Nossa Senhora da Oliveira da Fajã de Cima, a APAV-Açores, a Associação Crescer em Confiança, a UMAR-Açores/Delegação da ilha de São Miguel, a Novo Dia – Associação para a Inclusão Social, o Lar Filomena da Encarnação e o Centro de Apoio à Mulher de Ponta Delgada.

De acordo com o III Plano Regional de Prevenção e Combate à Violência Doméstica e de Género¹⁷, está previsto o reforço do número de unidades habitacionais para vítimas de violência doméstica, por forma a promover o acompanhamento e autonomia das vítimas de violência doméstica, bem como o desenvolvimento de ações de prevenção e combate à violência doméstica de género, em parceria com diferentes entidades, nomeadamente as autarquias.

Segundo o Relatório Anual do Serviço de Intervenção nos Comportamentos Aditivos e nas Dependências (SICAD) – A Situação do País em Matéria de Drogas e Toxicodependência –, no período de 2016/2017, os Açores apresentaram, a par com a região Norte, a prevalência de consumo recente e atual de qualquer droga mais elevada na população pertencente à faixa etária dos 15 aos 74 anos, cujo valor atingiu os 9,7%.

No que respeita ao consumo de álcool, o Relatório Anual 2018 – A Situação do País em Matéria de Álcool – revelou que nos Açores, em 2018, cerca de 8,3% dos inquiridos consumiam excessivamente por 20 ou mais ocasiões, ao passo que a média nacional se situava nos 5,6%. Entre o período de 2012 e 2016/2017, a prevalência de consumo de alguma bebida alcoólica ao longo da vida para a população, na faixa etária dos 15 aos 74 anos, aumentou substancialmente de 62,8% para 87,1%.

Em termos de prevalência de toxicodependência no Concelho, segundo a Direção Regional da Prevenção e Combate às Dependências, o número de utentes com problemas de comportamento aditivos e dependência tem vindo tendencialmente a aumentar. No ano de 2019, eram 63 os utentes sinalizados.

Aspetos a reter

- Apesar da tendência verificada para um crescimento populacional desde 1991, denota-se uma inversão desta tendência nos últimos dois anos, em consonância com o que acontece na Região. A tendência de decréscimo populacional pode ser explicada pela taxa de crescimento efetivo negativa e consideravelmente inferior à registada na Região, associada às taxas de crescimento natural e crescimento migratório negativas.
- A distribuição da população no território concelhio é desigual, observando-se uma forte concentração da população nas freguesias de Ponta Garça e nas freguesias da sede de concelho. Nos últimos anos tem-se observado um decréscimo populacional mais acentuado nas freguesias de São Miguel e de Ribeira das Tainhas, que também apresentam um índice de envelhecimento mais elevado do que as restantes.

¹⁷ Aprovado pela Resolução de Conselho de Governo n.º 133/2019, de 8 de novembro

Aspetos a reter

- Vila Franca do Campo assume-se como um dos concelhos da RAA com dimensão das famílias mais elevada, bem como com maior proporção de famílias monoparentais e de casais com filhos.
- À semelhança da Região, o setor terciário é predominante, no entanto com menos expressão do que em concelhos congéneres, assumindo os setores secundário e primário uma expressão relevante.
- No Concelho, em média, os trabalhadores por conta de outrem apresentam um ganho mensal significativamente inferior ao da Região e do País, o que se reflete num poder de compra *per capita* também bastante inferior, colocando este território como um dos que apresenta piores resultados nestes indicadores.
- Vila Franca do Campo é um dos concelhos da Região com maiores taxas de desemprego, sendo também significativo o número de população residente beneficiária de prestações sociais (em especial de beneficiários de pensões de velhice), que possuem níveis de rendimento médios muito inferiores, indiciando a existência de um grupo de população com fragilidades económicas.
- Os indicadores socioeconómicos analisados demonstram uma realidade globalmente desfavorável que poderá ser revelador da existência de famílias em situação de pobreza e fragilidade social, sendo, portanto, fundamental o estudo particularizado das situações de carência habitacional.

3.3 Contexto habitacional

Parque edificado e alojamentos

De acordo com os últimos Censos, em 2011, existiam na Região 98.818 edifícios clássicos, enquanto no concelho de Vila Franca do Campo existiam 3.959 edifícios clássicos, o que representava, face a 2001, uma variação positiva de 12,8% e 13,5%, respetivamente. No universo concelhio, os dados analisados apontam para uma idade média do edificado na ordem dos 40 anos, valor muito semelhante ao identificado nos níveis territoriais superiores (39 anos na RAA e 38 no País) (Tabela 12).

Tabela 12. Indicadores relativos aos edifícios

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 2011

Unidade Territorial	Edifícios clássicos	Idade média dos edifícios	Índice de envelhecim. dos edifícios	Edifícios c/ necessid. de reparações	Edifícios c/ necessid. de grandes reparações ou mto. degradados
	N.º	N.º	N.º	%	%
Portugal	3.544.389	37,9	176,4	28,9	4,4
RAA	98.818	38,5	162,1	21,3	2,7
Vila Franca do Campo	3.959	40,0	135,7	14,7	0,7
Água d'Alto	631	32,7	57,1	6,3	0,0
Ponta Garça	1.171	45,8	207,0	26,7	2,0
Ribeira das Tainhas	272	72,8	596,9	24,3	0,0
Ribeira Seca	404	29,2	54	8,2	0,3
São Miguel	999	38,2	175,5	11,1	0,2
São Pedro	482	29,4	74,7	3,5	0,2

No que se refere ao índice de envelhecimento dos edifícios, verifica-se que o valor registado no Concelho era inferior (135,7) aos identificados a nível regional (162,1) e nacional (176,4). A percentagem de edifícios a necessitar de reparações correspondia a cerca de 15% do total de edifícios, sendo consideravelmente inferior ao registado na Região e no País, cujos valores são superiores a 20%. Os dados censitários de 2011 colocam Vila Franca do Campo como o concelho da Região com a menor proporção de edifícios muito degradados (0,7%) ou a necessitarem de obras profundas.

Ao nível das freguesias, especialmente na freguesia de Ribeira das Tainhas, Ponta Garça, e São Miguel, observam-se índices de envelhecimento dos edifícios muito superiores e significativos, onde a idade média supera os 40 anos. Pelo contrário, a freguesia de Água d'Alto, Ribeira Seca e São Pedro apresentavam os mais baixos índices de envelhecimento de edifícios. Apesar de estas freguesias registarem índices de envelhecimento e idades médias do edificado elevados, registou-se, no mesmo ano, percentagens pouco significativas de edifícios com necessidade de grandes reparações.

No entanto, ao nível dos edifícios a necessitarem de médias reparações, percebe-se que as freguesias que registaram índices de envelhecimento mais elevados (Ribeira das Tainhas e Ponta Garça) foram as que registaram maiores necessidades, com proporções na ordem dos 24 a 27%.



Figura 26. Tecido edificado degradado no concelho de Vila Franca do Campo

Fonte: SPI, 2020

Tendo em conta que um dos princípios aplicáveis à ELH se prende com a eventual necessidade de intervenção nas edificações a fim de suprir eventuais obstáculos à mobilidade das pessoas, fortemente associada à tendência que se assiste no Concelho para o envelhecimento da população, é importante perceber a realidade concelhia no que respeita às possíveis necessidades da população ao nível da acessibilidade dos edifícios. De acordo com os Censos

de 2011, 27 indivíduos apresentavam dificuldades locomotoras (nomeadamente em andar ou subir escadas). Os casos registados no Concelho concentravam-se maioritariamente na freguesia de São Miguel (18 casos).

Importa também perceber como se caracterizam as dinâmicas construtivas no Concelho. Neste sentido, procedeu-se à análise do número de alvarás de construção nova e de ampliação, reconstrução e remodelação emitidos pela Câmara Municipal de Vila Franca do Campo (CMVFC) e ainda à análise do número de edifícios concluídos no Concelho.

Desde 2016 até outubro de 2020, foram emitidos 137 alvarás de obras com destino a habitação, nomeadamente de construção nova, ampliação, reconstrução e remodelação. Os alvarás referentes à nova construção são predominantes (113 no total), equivalendo a 83%. No ano de 2017 atingiu-se o pico na emissão de alvarás (41 alvarás, dos quais 39 referentes a novas construções) (Figura 27).

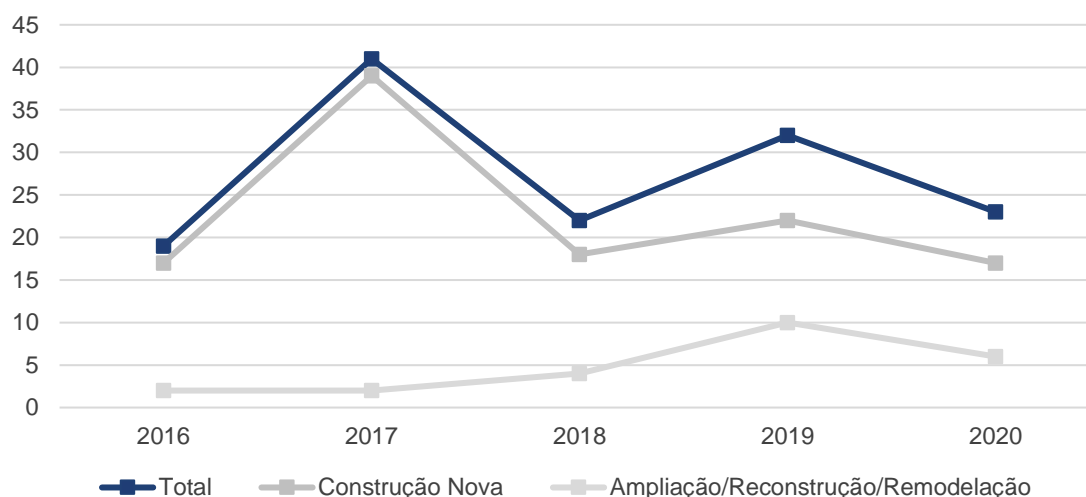


Figura 27. Número de alvarás de obras emitidos no concelho de Vila Franca do Campo desde 2016

Fonte: CMVFC, 2020

Na distribuição por freguesia, durante o período 2016-2020 (Figura 28), observa-se que é na freguesia de São Miguel que se concentra uma parte significativa dos alvarás emitidos (58 alvarás), seguindo-se Ponta Garça com 32, São Pedro com 20, Água d'Alto com 11 e Ribeira Seca e Ribeira das Tainhas com 8 alvarás cada. É nas freguesias de Água d'Alto e Ponta Garça onde se registam as maiores proporções de alvarás de novas construções (91%).

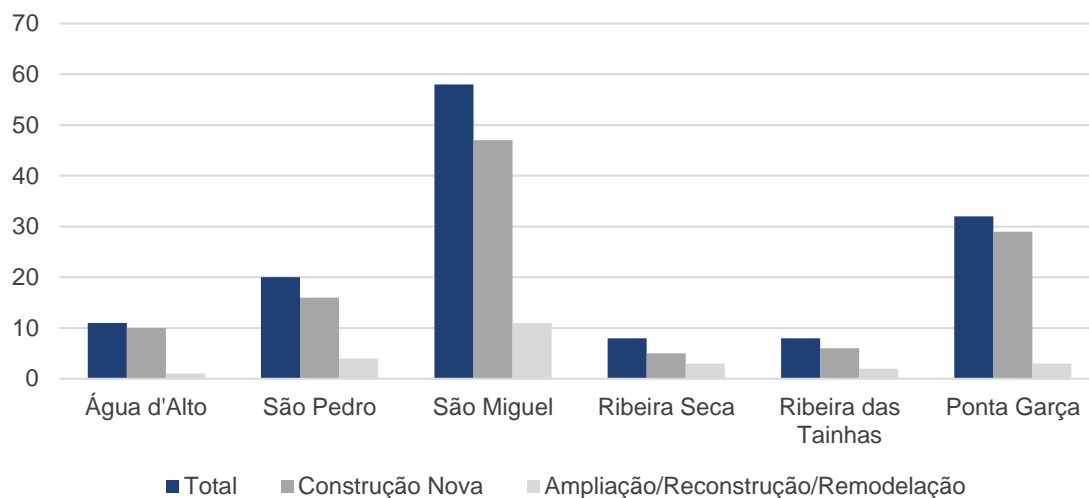


Figura 28. Distribuição dos alvarás de obras por freguesia no concelho de Vila Franca do Campo

Fonte: CMVFC, 2020

Segundo dados do INE, verifica-se que no ano de 2012 houve uma quebra considerável no número de edifícios concluídos no Concelho em relação a 2011, ano em que se registou o maior número de edifícios concluídos para o período de 2011-2019. Por sua vez, o ano de 2016 registou o menor número de obras concluídas (6 edifícios concluídos). Desde então e até 2018, constata-se uma tendência de recuperação dos valores iniciais, tendo-se registado 19 obras concluídas em 2018. No entanto, em 2019, registou-se uma diminuição, com 14 edifícios concluídos. Destas obras, 86% tinham como destino a habitação familiar, 9 eram relativas a construções novas e 3 a ampliações, alterações e reconstruções (Figura 29).

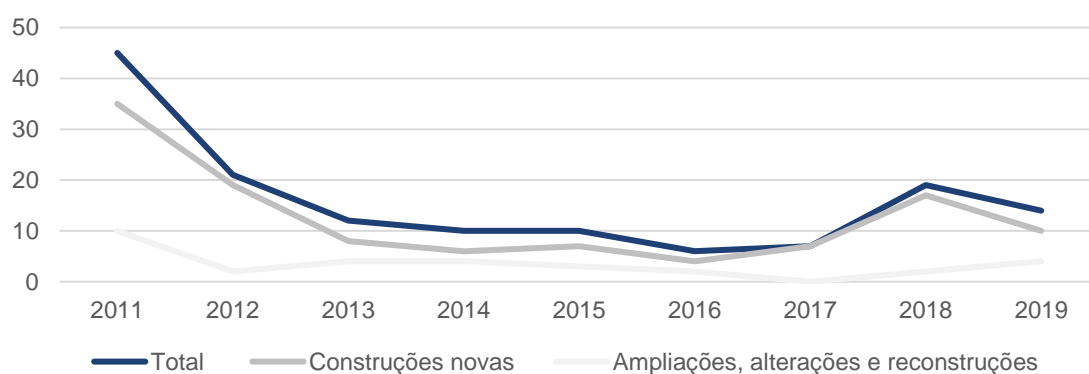


Figura 29. Edifícios concluídos no concelho de Vila Franca do Campo, por tipo de obra (valores provisórios)

Fonte: INE, Estatísticas de obras concluídas, 2020.

No período analisado, é visível o equilíbrio entre o número de novas construções e o número de ampliações, alterações e reconstruções, à exceção do ano 2011, em que o número de novas construções foi claramente superior (35 novas construções) ao número de obras de ampliações, alterações e reconstrução (10 obras).

No que se refere aos alojamentos, em 2011 a RAA apresentava 109.337 alojamentos familiares clássicos (mais 18% em relação a 2001) e 102 não clássicos (barracas ou outros), menos 76% de edifícios não clássicos em relação a 2001, enquanto o concelho de Vila Franca do Campo detinha 4.169 alojamentos clássicos (mais 18% em relação a 2001) e 7 não clássicos¹⁸ (menos 58% em relação a 2001) (Tabela 13). De realçar que esta análise, nomeadamente a presença de alojamentos não clássicos, constitui uma importante fonte de informação na identificação de situações de precariedade a nível habitacional.

Tabela 13. Indicadores relativos aos alojamentos

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Total de alojamentos	Alojamentos familiares			Alojamentos coletivos
		Total	Clássicos	Não clássicos	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
RAA	109.856	109.439	109.337	102	417
Vila Franca do Campo	4.187	4.174	4.169	5	13
Água d'Alto	655	654	653	1	1
Ponta Garça	1.189	1.187	1.187	-	2
Ribeira das Tainhas	272	271	271	-	1
São Miguel	1.038	1.033	1.033	3	5
São Pedro	587	585	585	-	2
Ribeira Seca	446	444	444	1	2

De acordo com as mais recentes estimativas do parque habitacional por município (INE), o número de alojamentos familiares clássicos estimados para a Região em 2019 aumentou para 112.514 e no Concelho para 4.254, representando uma taxa de variação de 2,9% e 2,0%, respetivamente.

Segundo os mesmos dados censitários, em 2011 existiam 474 alojamentos vagos (11,4%) no Concelho, proporção ligeiramente inferior à registada na Região (12,3%). Foi na freguesia de São Miguel onde se registou a proporção mais elevada de alojamentos vagos, cerca de 16,2%, situação

¹⁸ Na tipologia de alojamento não clássico improvisado – Alojamento familiar não clássico situado numa construção permanente (moinho, celeiro, garagem, entre outras) que não foi reconstruída ou transformada para habitação, nem sofreu adaptação funcional para esse fim.

que poderá estar relacionada com a perda de população na última década censitária. Seguem-se Água d'Alto e Ribeira das Tainhas, que apresentavam proporções próximas dos 14% (Tabela 14).

Dados mais recentes dos serviços de água da CMVFC acabam por refletir esta tendência, com a presença de um número significativo de alojamentos com consumos de água nulos. Na Figura 30, é possível visualizar a evolução durante o ano de 2019 do número de alojamentos com consumos nulos. Estes dados resultam de leituras reais zero e de estimativas realizadas pelos serviços camarários. Da análise efetuada, depreende-se que o número de alojamentos com consumos de água nulos, em relação ao total de alojamentos familiares clássicos, é mais acentuado nas freguesias de São Miguel (média anual de 17,9%), Água d'Alto (média anual de 16,9%) e São Pedro (média anual de 14,7%). Os meses de verão apresentam valores mais reduzidos, o que sugere a existência de alojamentos de residência secundária.

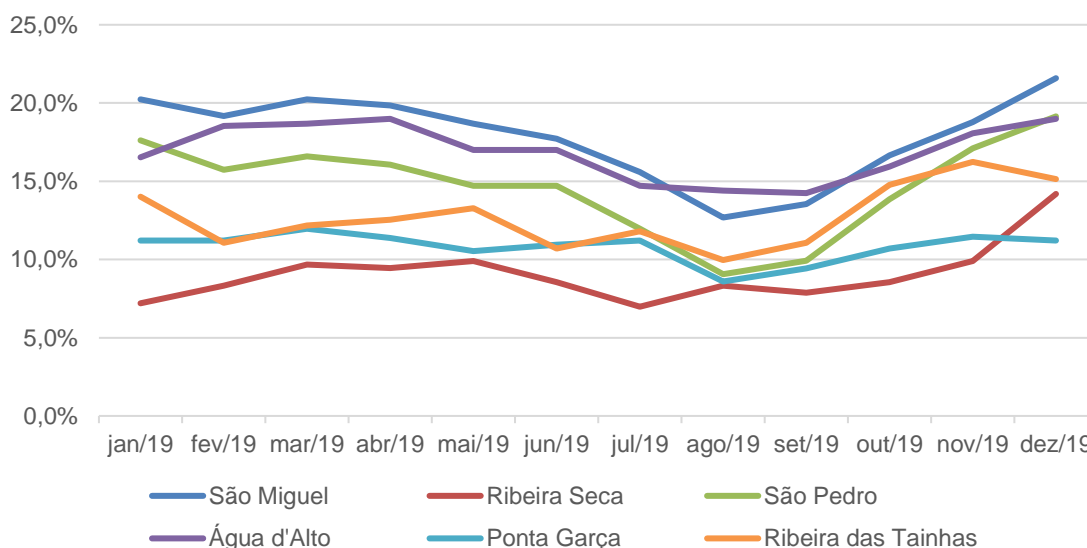


Figura 30. Leitura de consumos de água nulos por freguesia

Fonte: CMVFC, 2020

Relativamente aos alojamentos clássicos que serviam de residência habitual, os dados censitários apontam para a presença de 3.230 alojamentos, correspondendo a cerca de 77,5% do total de alojamentos familiares clássicos (Tabela 14). Quanto aos alojamentos que serviam de residência secundária, a sua presença era inferior (cerca de 11,2%) à registada a nível regional, cujo número atingiu os 14,1%, assumindo uma maior representatividade nas freguesias de Ribeira Seca (16,5%) e de São Pedro (14,9%).

Tabela 14. Indicadores relativos aos alojamentos clássicos

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos							
	Total	Vagos		Residência habitual			Residência secundária	
				Total	Sobrelotados			
N.º	N.º	%	N.º	N.º	%	N.º	%	
RAA	109.337	13.502	12,3	80.425	13.029	16,2	15.410	14,1
Vila Franca do Campo	4.169	474	11,4	3.230	814	25,2	465	11,2
Água de Alto	653	94	14,4	512	97	18,9	47	7,2
Ponta Garça	1.187	69	5,8	988	337	34,1	130	11,0
Ribeira das Tainhas	271	37	13,7	204	50	24,5	30	11,1
São Miguel	1.030	167	16,2	765	202	26,4	98	9,5
São Pedro	585	68	11,6	430	77	17,8	87	14,9
Ribeira Seca	443	39	8,8	331	51	15,4	73	16,5

A sobrelotação de alojamentos de residência habitual, com uma ou mais divisões em falta, era, segundo os Censos de 2011, uma realidade presente em cerca de 25% dos alojamentos de residência habitual existentes no Concelho, valor consideravelmente superior ao universo regional (16%). A freguesia de Ponta Garça era a freguesia onde se registava maior proporção de alojamentos sobrelotados (34%).

Ainda no que se refere aos alojamentos de residência habitual, é de salientar que, segundo os últimos dados censitários, mais de metade (64%) destes alojamentos foi construída antes da década de 1990, situação que pode ser reveladora da existência de alojamentos de residência habitual com necessidade de obras de conservação.

Uma análise mais aprofundada dos alojamentos familiares vagos, permite concluir que metade destes foi construída antes de 1970, cerca de 20% entre esta e meados da década 1990 e cerca de 30% entre meados desta última e 2011 (Tabela 15). De realçar que 70% dos alojamentos familiares vagos é anterior à década de 1990. Esta predominância de alojamentos desocupados com idade superior a 30 anos pode indicar, igualmente, necessidades de obras de conservação.

Tabela 15. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Período	Alojamentos familiares vagos				
	Total	Para venda	Para arrendamento	Para demolição	Outros
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Até 1919	74	12	2	4	56
1919 - 1945	45	5	4	3	33
1946 - 1960	52	6	4	1	41
1961 - 1970	66	7	3	1	55
1971 - 1980	66	7	7	0	52
1981 - 1990	28	4	4	0	20
1991 - 1995	20	3	3	0	14
1996 - 2000	20	3	4	0	13
2001 - 2005	28	2	5	0	21
2006 - 2011	75	33	10	0	30
Vila Franca do Campo	474	82	46	9	337

Acrescente-se ainda que, em 2011, apenas cerca de 10% dos alojamentos vagos se encontrava integrado no mercado de venda ou arrendamento (46 alojamentos), o que poderá ser indicativo, por um lado, de alguma resistência dos proprietários na sua colocação no mercado imobiliário, e, por outro lado, do possível abandono de muitos dos alojamentos familiares vagos no Concelho. Face ao aumento recente da oferta de alojamento local (AL) dirigido à procura turística, a situação atual, muito provavelmente, terá sofrido alterações, com uma provável diminuição do volume de alojamentos familiares vagos.

No que concerne à área útil dos alojamentos, os dados censitários de 2011 apontam, à semelhança dos restantes níveis territoriais de referência, para a prevalência no Concelho de alojamentos familiares clássicos de residência habitual de dimensões compreendidas entre os 50 e os 119 m² (57%). A proporção de alojamentos de maior dimensão no Concelho era inferior quando comparada com a Região, possuindo cerca de 30% dos alojamentos com mais de 120 m². Contrariamente, os alojamentos familiares com dimensões inferiores a 50 m² (13%) tinham maior expressão no Concelho, quando comparado com os níveis territoriais superiores (Tabela 16).

Tabela 16. Alojamentos familiares por escalão de área útil

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual						
	Total	Menos de 50 m ²		50 m ² a 119 m ²		Mais de 120 m ²	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	3.991.112	395.010	9,9	2.344.665	58,7	1.251.437	31,4
RAA	80.425	7.784	9,7	41.867	52,1	30.774	38,3
Vila Franca do Campo	3.230	428	13,3	1.847	57,2	955	29,6

Procedendo a uma análise das condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual, nomeadamente no que respeita a infraestruturas básicas como água canalizada, sistemas de esgotos, instalações de banho ou duche, de acordo com os últimos Censos, a quase totalidade detinha água canalizada proveniente da rede pública, contra 0,1% que não possuía água canalizada. Cerca de 98,5% dos alojamentos de residência habitual possuíam instalações sanitárias, ao passo que 0,6% não tinham retrete. Apesar da provável desatualização dos dados, estas situações são reveladoras de eventuais necessidades de intervenção nas habitações para garantir as condições mínimas de habitabilidade. De salientar que, no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada, têm sido executadas diversas intervenções de adaptação das instalações sanitárias nas habitações de população idosa do Concelho.

Ainda no que respeita às condições de habitabilidade do parque habitacional do Concelho, é de salientar, como já referido o estudo da EMAAC que aponta para a vulnerabilidade do mesmo, nomeadamente no que concerne ao conforto térmico dos seus ocupantes¹⁹. É ainda destacada a presença de população em zonas de risco, nomeadamente nas proximidades de linhas de água, zonas costeiras e bases/cristas de taludes, sendo, normalmente, a população de estratos sociais com menores recursos financeiros a que vive em habitações localizadas em zonas de risco e degradadas.

Por fim, procedendo a uma análise do regime de ocupação dos alojamentos, constata-se que, na mesma data, cerca de 80% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no Concelho encontrava-se ocupada pelo proprietário/coproprietário, ao passo que cerca de 11% por arrendatários. Ao nível de freguesia, verifica-se que a prevalência de alojamentos ocupados pelo proprietário/coproprietário era superior na freguesia de Ribeira das Tainhas, enquanto a

¹⁹ Classe de vulnerabilidade atual entre 8 a 10 para as freguesias de Água d'Alto e Ribeira das Tainhas, respetivamente, numa escala de 1 (pouco vulnerável) a 20 (muito vulnerável).

proporção de alojamentos ocupados por arrendatários ou subarrendatários era consideravelmente superior na freguesia de Ribeira Seca (Tabela 17). Estes resultados, apesar das alterações demográficas e das dinâmicas do mercado imobiliário, permitem perceber uma tendencial escassez de imóveis no mercado de arrendamento, situação transversal a todo o território concelhio.

Tabela 17. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual			
	Total	Proprietário ou coproprietário	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%	%	%
RAA	80.425	79,6	13,0	7,4
Vila Franca do Campo	3.230	80,0	11,3	8,7
Água de Alto	512	81,8	11,7	6,4
Ponta Garça	988	76,4	12,9	10,7
Ribeira das Tainhas	204	83,3	2,9	13,7
São Miguel	765	82,0	10,8	7,2
São Pedro	430	82,3	10,5	7,2
Ribeira Seca	331	77,9	13,6	8,5

Importa aqui referir a crescente intensificação do turismo na RAA, nomeadamente o turismo de habitação, com o alojamento local e a criação de empreendimentos de turismo em espaço rural²⁰.

De acordo com os dados mais recentes da Direção Regional do Turismo (DRT)²¹, existem atualmente 97 estabelecimentos de alojamento local no concelho de Vila Franca do Campo. Quase metade destes (48,5%) localizam-se nas freguesias da sede de concelho (32 estabelecimentos em São Miguel e 15 em São Pedro), enquanto 22 estabelecimentos localizam-se na Ribeira Seca (23%) e 16 em Água d'Alto (15%).

²⁰ Na Região, apenas em 2015 verificou-se um crescimento do número de estabelecimentos de alojamento local de 250%, face a 2014. No período de 2014 a 2017 o número de estabelecimento de alojamento local aumentou 9 vezes, atingindo em 2017 os 1.552 estabelecimentos. Em dezembro de 2020, a Região dispõe de 2.722 estabelecimentos de alojamento local.

²¹ Lista de estabelecimentos de alojamento local da Região Autónoma dos Açores. Versão de 11-12-2020 consultada em 22-12-2020 (<https://portal.azores.gov.pt/web/drturismo/alojamento-local>).

As freguesias de Ponta Garça e da Ribeira das Tainhas são as que possuem menor número de estabelecimentos, com 7 e 5, respetivamente (Figura 31).

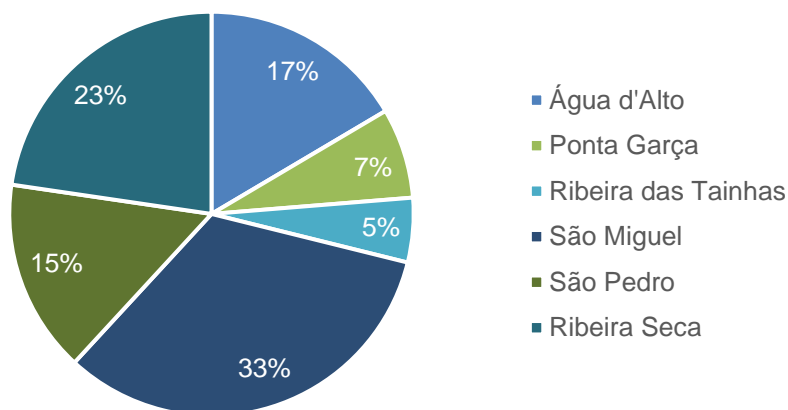


Figura 31. Estabelecimentos de alojamento local no concelho de Vila Franca do Campo, por freguesia

Fonte: DRT, 2020

Finalizando esta breve análise da oferta de turismo de habitação existente atualmente em Vila Franca do Campo, importa destacar que na sua globalidade estes estabelecimentos são, na sua maioria, moradias localizadas por todo o Concelho, seguindo-se os apartamentos especialmente nas freguesias de São Pedro, São Miguel e Ribeira Seca, uma realidade que pode gerar maiores dificuldades por parte da população residente no acesso a habitação permanente.

Crédito e endividamento

Conforme descrito anteriormente, é evidente a expressão de habitação própria no Concelho (80%), situação que se reveste de especial importância para a análise dos encargos relacionados com a aquisição de habitação.

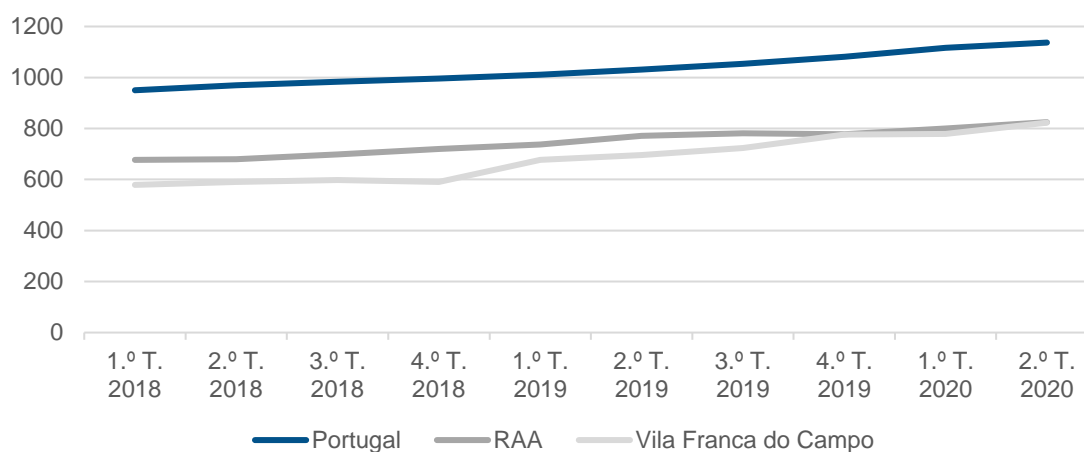
Em 2018, o crédito à habitação representava cerca de 80% do total de créditos concedidos no concelho de Vila Franca do Campo, número bastante superior aos níveis territoriais superiores (54% na Região e 36% no País) (Tabela 18). Em relação ao valor do crédito à habitação, denota-se no Concelho uma tendência para um decréscimo durante o período de 2016 a 2018, situação que se reflete num menor endividamento das famílias do Concelho, atingindo-se os 5.452€ por habitante em 2018 (menos 258€ face a 2016), situação semelhante à verificada para a Região (cujo valor era de 7.809€, menos 172€ face a 2016).

Tabela 18. Indicadores relativos ao crédito à habitação

Fonte: INE, 2019

Unidade Territorial	Taxa de crédito à habitação (%)	Crédito à habitação p/ habitante (€)			Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares p/ hab. (€)
	2018	2016	2017	2018	2018
Portugal	35,97	8.256	7.990	8.242	653
RAA	54,40	7.981	7.895	7.809	576
Vila Franca do Campo	80,45	5.710	5.503	5.452	298

De notar que nos últimos anos, o valor mediano das vendas por m² de alojamentos no Concelho tem vindo a aumentar significativamente, encontrando-se muito próximo dos valores praticados na Região, e em especial no 2.º trimestre de 2020 (823€/m² no Concelho e 825€/m² na Região) (Figura 32). Para o mesmo momento, o valor praticado no País era de 1.137€/m². Durante os últimos dois anos, Vila Franca do Campo assistiu a um aumento de cerca de 39% dos valores das vendas, correspondendo a 232€/m², variação significativamente superior em relação à Região (21%) e ao País (17%). Os atuais valores praticados constituem um dos principais condicionalismos no acesso a habitação própria pelas famílias de classe média com rendimentos intermédios.


 Figura 32. Valor mediano das vendas por m² de alojamento familiares no Concelho

Fonte: INE, 2020

No âmbito da análise efetuada não foi possível apurar o valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares no Concelho. Na Região, os dados disponíveis apontam para um aumento gradual entre o 2.º semestre de 2017 e o 1.º semestre de 2020, ainda que pouco acentuado, atingindo os 3,97€/m². A realidade na Região distancia-se do valor a nível nacional, que se cifra nos 5,47€/m² no 1.º semestre de 2020.

Aspetos a reter

- Dinâmicas construtivas que evidenciam sinais de recuperação nos últimos anos, após uma quebra significativa associada a uma diminuição de novas construções. Estes sinais refletem-se, sobretudo, numa resposta a famílias que procuram o Concelho como local de residência e a estratos sociais mais favorecidos, não se traduzindo numa oferta habitacional acessível às famílias mais carenciadas. Ao longo dos últimos anos observa-se a uma tendência para o equilíbrio entre o número de novas construções e de obras de ampliação, alteração e reconstrução de edifícios, mas sempre com predomínio das novas construções.
- Forte presença de edifícios envelhecidos e a necessitar de obras de reparação, havendo maior urgência nas freguesias de Ribeira das Tainhas e Ponta Garça. É também na freguesia de Ponta Garça que se regista uma elevada incidência de alojamentos sobrelotados. Já os alojamentos vagos encontram-se em maior proporção na freguesia de São Miguel. A freguesia da Ribeira Seca era aquela que detinha a maior proporção de alojamentos de residência secundária.
- O fenómeno de crescimento turístico verificado na Região tem levado a um aumento do surgimento de estabelecimentos de alojamento local e no concelho de Vila Franca do Campo este está presente em maior número nas freguesias de São Pedro, São Miguel e Ribeira Seca. A retração do turismo associada ao atual estado de pandemia poderá ter algum efeito nas dinâmicas recentes.
- Aumento significativo do valor mediano por m² das vendas e que poderá traduzir-se em dificuldades no acesso à habitação, particularmente das pessoas e famílias em situação de carência socioeconómica. Identifica-se, ainda, apesar de um decréscimo nos últimos anos, uma elevada expressão do recurso ao crédito à habitação no Concelho, o que pode conduzir a situações de endividamento e de maior esforço financeiro das famílias.
- O regime de ocupação de habitação própria tem uma forte predominância no Concelho, em detrimento do regime de arrendamento que tem verificado alguma escassez e também valores de rendas elevados, o que naturalmente são fatores que também se refletem em dificuldades das famílias no acesso à habitação por esta via.

3.4 Programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação

Reabilitação urbana

Nos últimos anos o Município tem vindo a desenvolver um conjunto de iniciativas ao nível da reabilitação urbana. Estas iniciativas vão ao encontro das políticas nacionais e comunitárias, que na última década têm vindo a atribuir uma crescente importância à reabilitação urbana e à revitalização dos núcleos urbanos mais desqualificados, destacando-se, neste âmbito, a recente reforma do quadro legal da política de solos, ordenamento do território e urbanismo, o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) e o conjunto de programas e instrumentos de apoio no domínio da reabilitação urbana e da habitação.

Neste quadro, destaca-se a elaboração do PIRUS de Vila Franca do Campo, em resposta do convite da Autoridade de Gestão do Programa Operacional Ações 2020, de 8 de maio de 2015. Com uma área delimitada de 25 hectares, compreende o centro histórico de Vila Franca do Campo, nomeadamente o núcleo antigo da freguesia urbana de São Miguel e São Pedro, integrando assim, parcialmente, as freguesias de São Pedro, São Miguel e Ribeira Seca (Figura 33).

Com o objetivo estratégico de melhoria da qualidade do ambiente urbano, define como prioridades de investimentos:

- Qualificar e requalificar os espaços públicos e verdes e os equipamentos de utilização coletiva existentes;
- Preservar, promover e valorizar o património cultural e edificado;
- Promover a requalificação e refuncionalização dos edifícios degradados ou funcionalmente obsoletos;
- Favorecer e melhorar as condições de mobilidade e acessibilidades;
- Fomentar a interligação do Centro Histórico ao Mar/Requalificação e valorização da zona litoral.



LEGENDA:

----- Limite do área de intervenção do PIRUS

Figura 33. Área de intervenção do PIRUS de Vila Franca do Campo

Fonte: CMVFC, 2016

Neste plano, destacam-se o projeto de reabilitação do Convento de Santo André, a intervenção no Pontão da Marina, a requalificação da Avenida de Vasco da Silveira (passeio da Praia da Vinha d’Areia até à Ribeira dos Pelamos), a requalificação da lota antiga, a requalificação da Praia do Corpo Santo (nomeadamente a consolidação do muro existente e a recuperação do Forte), a construção de uma piscina de marés para o Calhau das Dias, a recuperação do antigo mercado do peixe – o Barracão – a requalificação do Jardim António da Silva Cabral e do Jardim Antero de Quental, e ainda as intervenções na Praça Bento de Góis.

A implementação dos projetos tem um investimento total previsto na ordem dos três milhões de euros. Presentemente, foi já concluída a requalificação da avenida Vasco da Silveira, encontrando-se em execução a recuperação e valorização do Forte do Corpo Santo e área do Corpo Santo, a recuperação do antigo mercado do peixe e a qualificação do espaço urbano e dinamização turística com implementação de sinalética.

Instrumentos e medidas de apoio à habitação do Município de Vila Franca do Campo

O Município de Vila Franca do Campo tem vindo a promover esforços no sentido de responder às necessidades habitacionais da população carenciada. Para o efeito, o Município conta como instrumentos regulamentares o **Regulamento do Fundo de Emergência Social**, criado em 2014²², e o **Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada**, recentemente alterado²³.

O **Regulamento do Fundo de Emergência Social** tem como finalidade a atribuição de apoios direcionados a despesas e aquisição de bens de consumo essenciais, como eletricidade, água e gás, bens alimentares, cuidados de saúde, habitação, educação e transportes. Os apoios destinam-se a famílias em situação económica e social precária. O montante máximo de apoio atribuído a cada indivíduo, salvo exceções devidamente justificadas, poderá corresponder ao salário mínimo regional em vigor no ano civil em causa.

Ao abrigo deste Regulamento, e de acordo com os dados disponíveis, em 2019 (até ao dia 20 de agosto do mesmo ano) foi atribuído no Concelho um montante total de 26.575,27€ por 69 beneficiários, dos quais 14.767,89€ (cerca de 56%) foram canalizados e distribuídos por 36 beneficiários da freguesia de Ponta Garça, enquanto 20% do montante total foi atribuído a 14 beneficiários da freguesia de São Miguel (em 5.375,07€) e para 10 beneficiários de Água d'Alto foram atribuídos 3.141,22€ (12% do total). As freguesias de Ribeira das Tainhas (2 beneficiários), São Pedro (3 beneficiários) e Ribeira Seca (4 beneficiários) foram as que, em sentido inverso, registaram menores montantes atribuídos, que não ultrapassaram o valor de 1.138,75€.

Para o ano de 2020, segundo as Grandes Opções do Plano do Município, este instrumento contou com uma dotação 40.000€, tendo sido atribuídos cerca de 40% desse montante até ao dia 15 de setembro (15.802,74€) a 60 beneficiários, um decréscimo face ao período homólogo de 2019. Apesar desta diminuição, a tendência não foi semelhante em todas as freguesias, registando-se aumentos na atribuição de apoios para as freguesias de São Pedro (2.276,87€ para 10 beneficiários), Ribeira Seca (1.1378,53€ para 7 beneficiários) e São Miguel (5.963,81€ para 23 beneficiários), sendo esta última a freguesia que, até aquele momento, registava o maior aumento e representava 38% do montante global. Salientam-se os decréscimos em Ponta Garça (5.106,37€ para 14 beneficiários) e Água d'Alto (822,16€ para 4 beneficiários), enquanto na freguesia de Ribeira das Tainhas apenas 2 beneficiários foram apoiados num valor global de 295,00€ (Figura 34).

²² Regulamento n.º 74/2014, publicado em 2.ª série - n.º 34 – de 18 de fevereiro de 2014

²³ Edital n.º 1110/2020, publicado em 2.ª série do Diário da República, de 15 de outubro de 2020

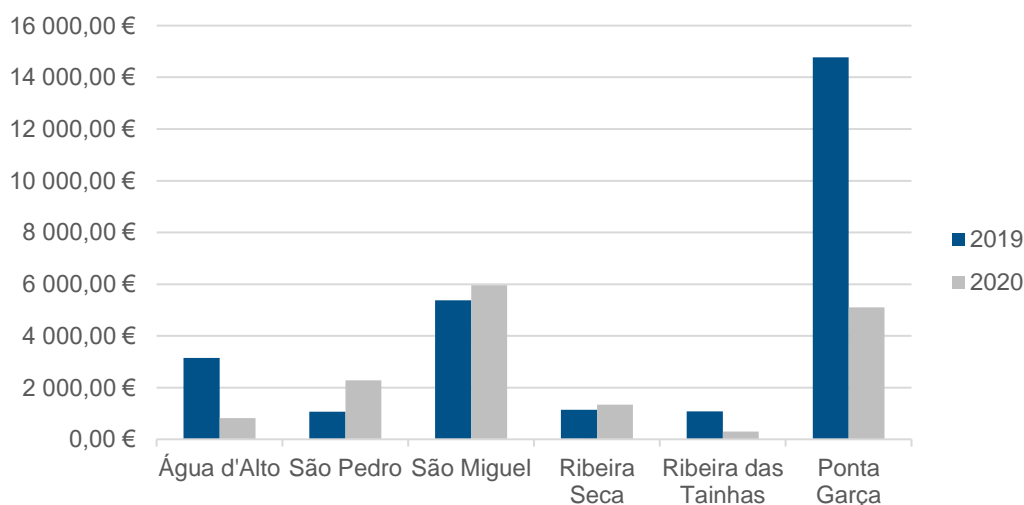


Figura 34. Montantes de apoio atribuídos no âmbito do FES em 2019 e 2020

Fonte: CMVFC, 2020

O Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada destina-se ao apoio à reparação de coberturas, pinturas e rebocos, construção ou recuperação de instalações sanitárias, recuperação ou substituição de portas, janelas e pavimentos, remodelação de instalações elétricas, de água e redes de esgotos e pequenas reparações. São exemplos a substituição de vidros, reparações de fechaduras de portas exteriores, substituição de torneiras e melhoria das acessibilidades em situações de falta de segurança. Este Regulamento tem como destinatários agregados familiares com menores recursos económicos. De acordo com o artigo 1.º, os apoios a atribuir e seus montantes máximos para a realização de obras são financiados por via das verbas disponibilizadas no Orçamento e Grandes Opções do Plano. O limite de comparticipação traduz-se no fornecimento de materiais, maquinaria e mão-de-obra necessários, sendo o limite de comparticipação o equivalente ao valor de cinco salários mínimos regionais em vigor à data de entrega dos pedidos.

Desde 2016 foram recebidos 112 pedidos de apoio ao abrigo deste Regulamento. Deste universo, 95 famílias receberam aprovação e 93 viram as suas obras executadas, traduzindo-se num montante apoiado de 168.776,25€. O tipo de intervenção é variado, desde reparações de canalização, pinturas exteriores, colocação de pavimento, substituição de portas e janelas, substituição de cobertura, construção de casa de banho, adaptações e beneficiações de divisões. Do universo das famílias apoiadas, importa referir que o rendimento per capita variou entre 9,10€ e os 502,73€, sendo a média de rendimentos per capita de 207,11€.

Durante o período analisado (Figura 35), constata-se que o ano de 2016 foi aquele que apresentou maior número de pedidos e, por conseguinte, aquele onde o número de apoio concedidos foi maior, tanto em número de apoios atribuídos (41 apoios) como no que respeita aos montantes de apoio (65.505,70€) (Figura 35). As candidaturas recebidas em 2017 (final do ano) foram executadas no ano seguinte, pelo que, para efeitos de análise, foram agregadas a 2018. O ano de 2019 registou o menor número de pedidos de apoio (7 pedidos) e, consequentemente, o menor montante apoiado (12.766,82€). Em 2019 todas as candidaturas foram apoiadas. Apesar da tendência decrescente observada nos últimos anos, até novembro de 2020 a CMVFC viu o número de pedidos de apoio aumentar para o dobro (15 pedidos), resultando em 9 famílias apoiadas, num total de 26.766.82€.

De acordo com as Grandes Opções do Plano do ano 2020, o orçamento previsto para este programa é de 80.000€, sendo que até novembro de 2020 foi executado 33% deste montante.

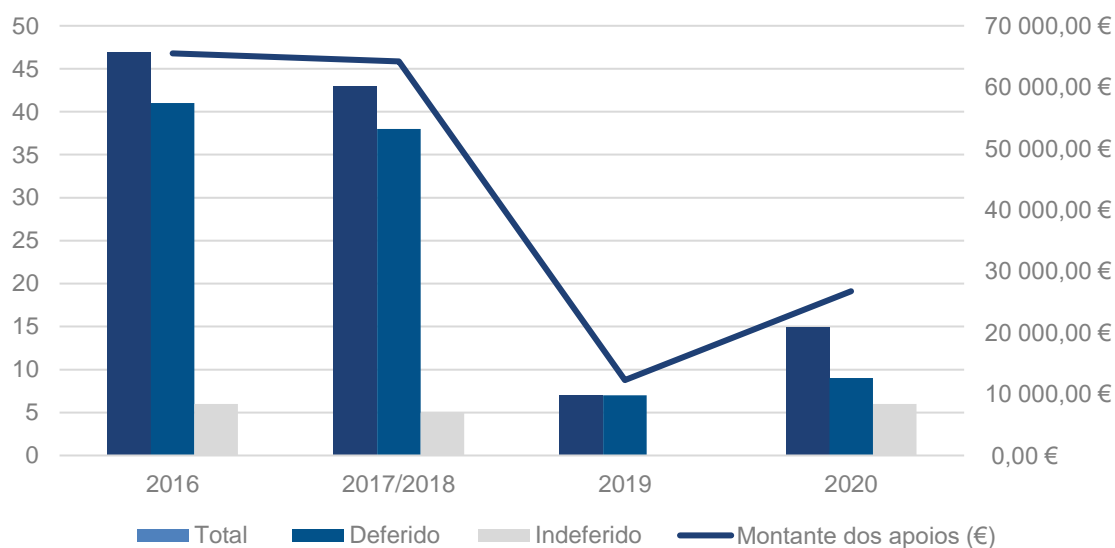


Figura 35. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada

Fonte: CMVFC, 2020

Para além destes dois regulamentos, são de realçar outras iniciativas que visam o apoio de pessoas carenciadas e que resultaram nos seguintes instrumentos regulamentares:

- Regulamento do Programa Municipal de Atribuição de Bolsas de Estudo;
- Regulamento do Cartão Municipal do Idoso;
- Regulamento do Cartão Municipal de Família Numerosa.

Aspetos a reter

- O Município dispõe de um instrumento estratégico ao nível da reabilitação urbana, concretamente o PIRUS de Vila de Vila Franca do Campo, que compreende um conjunto de ações no domínio da reabilitação urbana. Este documento serve de orientação ao Município no que diz respeito a ações de regeneração urbana, proporcionando acesso a financiamento comunitário para o efeito e a oportunidade de avançar com operações de reabilitação urbana que potenciem, de forma integrada, dinâmicas de revitalização e requalificação do território concelhio.
- O Município dispõe de instrumentos regulamentares que visam a colmatação das necessidades da população mais carenciada, entre as quais se encontram o Fundo de Emergência Social e o Apoio à Habitação Degradada, proporcionando anualmente e com recurso ao orçamento municipal respostas no apoio com despesas familiares, de saúde, alimentação e outros encargos com a habitação, bem como em intervenções de manutenção das moradias.
- Além da existência de regulamentos diretamente vocacionados para o apoio à habitação, o Município dispõe ainda de outros instrumentos orientados para proporcionar respostas no plano social e educacional, como o Programa Municipal de Atribuição de Bolsas de Estudo, o Cartão Municipal do Idoso e o Cartão Municipal de Família Numerosa.

3.5 Carências habitacionais

De acordo com o estabelecido nos diplomas legais que enquadram o Programa 1.º Direito, a ELH de Vila Franca do Campo, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, deve suportar-se num diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no Concelho. Este diagnóstico deve contabilizar e caracterizar as pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas e em situação de carência financeira.

Assim, tendo por base a contextualização genérica analisada nos capítulos anteriores, assente nos dados produzidos por fontes estatísticas oficiais, foi efetuado um levantamento das situações habitacionais indignas presentes no Concelho, as quais constituem situações críticas de carência habitacional e financeira. Este levantamento engloba:

- Informação fornecida pelos serviços de ação social da CMVFC, constante da lista de beneficiários de habitação social municipal e da SDVF, SA – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social de Vila Franca do Campo (SDVF) que se encontram em condição indigna;
- As situações identificadas localmente, com o apoio das juntas de freguesia, da Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo (SCMVFC) e do ISSA, algumas das quais não constituindo ainda um pedido formal de apoio à habitação, mas sendo suscetíveis de se enquadrar nos critérios definidos no Programa 1.º Direito.

Para efeitos deste levantamento, foram consideradas as situações de carência habitacional consideradas como indignas. A saber:

- **Situação de precariedade:** engloba as situações de pessoas sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados²⁴, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos. No

²⁴ O agregado unititulado é definido como o agregado habitacional constituído por um único adulto não dependente e um ou mais dependentes.

âmbito do levantamento das carências habitacionais (análise detalhada no presente capítulo), foram identificados **21 agregados em situação de precaridade** no Concelho;

- **Situação de insalubridade e insegurança:** engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade. No âmbito do levantamento das carências habitacionais (análise detalhada no presente capítulo), foram identificados **44 agregados em situação de insalubridade e insegurança** no Concelho;
- **Situação de sobrelotação:** engloba os casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casas, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 e por cada duas pessoas com menos de 12 anos. No âmbito do levantamento das carências habitacionais (análise detalhada no presente capítulo), foram identificados **25 agregados em situação de sobrelotação** no Concelho;
- **Situação de inadequação:** engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem. No âmbito do levantamento das carências habitacionais (análise detalhada no presente capítulo), foram identificados **23 agregados em situação de inadequação** no Concelho.

Para cada um dos agregados habitacionais sinalizados pelos serviços municipais e parceiros locais, foi sistematizado numa base de dados um conjunto de elementos de caracterização das famílias e das condições de habitabilidade que justificam a sua consideração nesta análise. Foram examinados os seguintes aspetos:

- Local de residência (freguesia/lugar/rua);
- Dimensão do agregado habitacional;
- Composição do agregado habitacional;

- Nº de menores, de idosos e de pessoas com deficiência no agregado habitacional;
- Principal fonte de rendimento do agregado habitacional;
- Rendimento anual bruto do agregado habitacional;
- Residência em núcleo precário ou em núcleo degradado;
- Tipologia de condição indigna (precaridade/insalubridade e segurança/sobrelotação/inadequação);
- Regime de ocupação da atual habitação;
- Tipo de apoio pretendido.

O levantamento realizado, para além do recenseamento das situações de carência habitacional mais críticas, pretendeu tipificar e caracterizar o universo de carências habitacionais presentes no Concelho, definindo perfis de população com carências habitacionais.

Procurou-se que este levantamento fosse o mais completo possível, sendo de salientar, todavia, que pode não abarcar todas as situações críticas que não configurem pedidos aos serviços sociais presentes no Concelho, designadamente de proprietários de habitações que residam em situação de indignidade ou de fenómenos menos evidentes e não revelados de “pobreza envergonhada”.

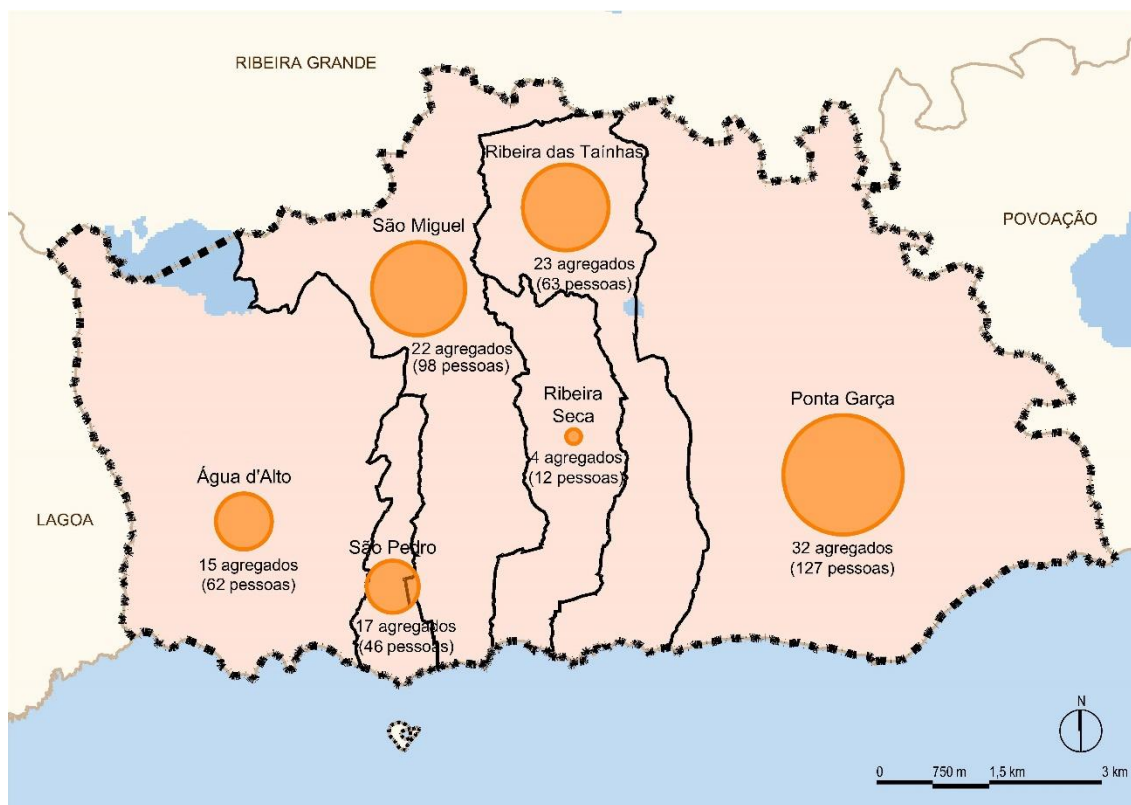
Em resultado do trabalho de apuramento do levantamento efetuado pelo Município e parceiros envolvidos, verifica-se a existência de um total de **113 agregados habitacionais em situação de carência habitacional no Concelho (408 pessoas)**, para os quais existe a urgência de uma resposta habitacional condigna e adaptada às suas necessidades (Tabela 19). Deste levantamento, identificam-se **9 casos que correspondem a situações onde vários núcleos familiares vivem na mesma habitação**. Devido às características dos agregados habitacionais (dimensão/composição) e às características da habitação, que configuram uma situação indigna, estes núcleos necessitam de uma resposta habitacional diferenciada, em que pelo menos um dos núcleos familiares que coabita na mesma habitação necessita de realojamento.

Tabela 19. Agregados habitacionais em situação de carência por freguesia

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Freguesia	Agregados habitacionais		Indivíduos	
	N.º	%	N.º	%
Água d'Alto	15	13,3	62	15,2
Ponta Garça	32	28,3	127	31,1
Ribeira das Tainhas	23	20,4	63	15,4
Ribeira Seca	4	3,5	12	2,9
São Miguel	22	19,5	98	24,0
São Pedro	17	15,0	46	11,3
Total (Concelho)	113	100,0	408	100,0

De acordo com o levantamento efetuado, constata-se que as freguesias de Ponta Garça, de Ribeira das Tainhas e de São Miguel são aquelas que concentram o maior número de agregados habitacionais em situação de carência, compreendendo, conjuntamente, 68,1% dos casos sinalizados (32 casos em Ponta Garça, 23 na Ribeira das Tainhas e 22 em São Miguel). Os restantes agregados encontram-se distribuídos pelas freguesias de Água d'Alto (15 agregados), São Pedro (17 agregados) e Ribeira Seca (4 agregados). O número de pessoas abrangidas segue esta mesma tendência, sendo Ponta Garça e São Miguel as freguesias com maior número de pessoas em situação de carência (127 e 98, respetivamente), enquanto Ribeira Seca concentra apenas 12 pessoas (Figura 36).



LEGENDA:

- Limite do concelho de Vila Franca do Campo
- Limite das freguesias
- Agregados habitacionais em situação de carência habitacional

Figura 36. Distribuição dos agregados habitacionais em situações de carência habitacional

Fonte: SPI, CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFCVFC e ISSA – 2020

No que concerne à dimensão dos agregados habitacionais, dos 113 casos identificados, cerca de metade é composta por 3 a 4 pessoas (48,7%) e concentra-se maioritariamente nas freguesias de Ponta Garça, com 19 agregados, Ribeira das Tainhas, com 12 agregados, e São Miguel, com 11 agregados.

As famílias com 1 a 2 pessoas representam 31,0% do total das situações indignas identificadas (35 agregados), sendo as freguesias de Ribeira das Tainhas e São Pedro aquelas com maior representatividade (10 casos cada).

Por fim, é de referir que os agregados com 5 ou mais indivíduos representam 20,4% do universo identificado, ou seja, 23 agregados. As freguesias de Ponta Garça e de São Miguel concentram o maior número de casos com estas características, com 15 agregados (Tabela 20).

Tabela 20. Situações de carência habitacional por dimensão do agregado habitacional

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Freguesia	Agregados habitacionais						
	1 a 2	3 a 4	5 a 6	7 a 9	10 ou mais	Total	
Água d'Alto	4	7	1	2	1	15	
Ponta Garça	5	19	4	4	0	32	
Ribeira das Tainhas	10	12	0	1	0	23	
Ribeira Seca	2	1	1	0	0	4	
São Miguel	4	11	3	3	1	22	
São Pedro	10	5	2	0	0	17	
Total (Concelho)	N.º	35	55	11	10	2	113
	%	31,0	48,7	9,7	8,8	1,8	100,0

Quanto à composição dos agregados habitacionais, estes refletem, em certa medida, os resultados obtidos na análise anteriormente efetuada à dimensão dos mesmos, verificando-se que uma parte significativa dos agregados em situação de carência (35 agregados) é referente a casais com filhos, representando cerca de 31% do total. A categoria de “Outras situações” representa 19,5% do total, com 22 agregados, e referem-se, maioritariamente, a agregados com mais do que um núcleo familiar. Em menor número estão os casais sem filhos (9 agregados, 8,0%) e as famílias monoparentais (6 agregados, 5,3%). De salientar a existência de 21 agregados (18,6%) cuja composição se desconhece (Tabela 21).

Tabela 21. Situações de carência habitacional por composição do agregado habitacional

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Composição da família	Agregados habitacionais	
	Nº	%
Casal com filhos	35	31,0
Pessoa só	11	9,7
Casal sem filhos	9	8,0
Casal com filhos e outros	8	7,1
Monoparental	6	5,3
Casal sem filhos e outros	1	0,9
Outras situações	22	19,5
S/I	21	18,6
Total	113	100,0

O levantamento de situações de carência habitacional procurou também identificar agregados em situação de carência que integram menores, idosos e pessoas com deficiência, por

configurarem situações que potencialmente traduzem uma maior vulnerabilidade e dependência. Estas encontram-se sistematizadas na Tabela 22.

Tabela 22. Situações de carência habitacional com menores, idosos e pessoas com deficiência

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

		N.º de agregados habitacionais	
		Nº	%
Menores	Agregados	56	49,6
	Indivíduos	105	25,7
Idosos	Agregados	35	31,0
	Indivíduos	42	10,3
Pessoas com deficiência	Agregados	9	8,0
	Indivíduos	10	2,5
Total	Agregados	113	100,0
	Indivíduos	408	100,0

Do universo dos 113 agregados identificados em situação de carência, 100 têm na sua composição pelo menos uma pessoa menor de idade, uma pessoa idosa ou uma pessoa com deficiência, o que corresponde no total a 157 pessoas potencialmente em situação de maior vulnerabilidade ou dependência.

Os grupos de indivíduos mais representados são os menores, que com 105 indivíduos estão presentes em 56 agregados, bem como as pessoas idosas, que com 42 indivíduos estão presentes em 35 agregados habitacionais, correspondendo respetivamente a 49,6% e 31,0% do total de agregados identificados.

Há a registar ainda a existência de 9 agregados que têm na sua composição uma pessoa com deficiência, o que corresponde a 8,0% do total de agregados e que, por esse motivo, deverão beneficiar de soluções ajustadas à sua condição.

A análise da principal fonte de rendimento (Tabela 23) revela que o número de agregados que têm no trabalho a sua fonte de rendimento é de 23 (20,4%). Aqueles que beneficiam de uma prestação social (reforma ou pensão, RSI ou outro subsídio de desemprego) perfazem 22,1% do total (24 agregados). De salientar a existência de um número considerável agregados sem informação quanto à principal fonte de rendimento – 65 agregados (57,5%).

A análise aos dados sobre a principal fonte de rendimento dos agregados identificados em situação de carência habitacional é indicativa dos constrangimentos que estes apresentam no acesso a uma habitação condigna face aos preços de mercado praticados, mesmo para aqueles que têm no trabalho a sua principal fonte de rendimento.

Tabela 23. Situações de carência habitacional segundo a principal fonte de rendimento dos agregados

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Principal fonte de rendimento	Agregados habitacionais	
	N.º	%
Trabalho	23	20,4
RSI	12	10,6
Reforma ou pensão	9	8,0
Outro subsídio	3	2,7
A cargo da família	1	0,9
S/I	65	57,5
Total	113	100,0

No âmbito do levantamento efetuado foi possível obter um valor indicativo do rendimento anual bruto para 67 dos agregados identificados (60% do total). Na sequência da análise anteriormente efetuada à principal fonte de rendimento, os valores apurados permitem inferir sobre um contexto de grandes carências financeiras, que, com grande probabilidade, é extensível aos restantes agregados para aos quais não foi possível obter essa informação.

Segundo a informação recolhida, o valor de rendimento anual bruto mais baixo situa-se nos 1.333,50€, enquanto 12 agregados têm rendimento anual bruto até 5.000,00€. Num patamar superior, 37 agregados habitacionais auferem um rendimento anual bruto entre 5.000,00€ e os 10.000€, inclusive. De entre o universo cujo rendimento é conhecido, 11 auferem entre 10.000€ e 20.000€, enquanto sete agregados recebem valores de rendimento anual superiores a 20.000€. Saliente-se que os montantes auferidos pelos agregados se enquadram no limiar de carência financeira estipulado pelo Programa 1.º Direito²⁵.

Segundo o levantamento efetuado, foi possível apurar 44 agregados habitacionais cuja condição indigna predominante é insalubridade e insegurança (38,9%), 25 agregados habitacionais onde a sobrelotação é prevalecte (22,1%), 23 agregados habitacionais em situação de inadequação (20,4%) e 21 agregados habitacionais cuja condição indigna predominante é a precaridade (18,6%) e (Tabela 24).

²⁵ Estão em situação de carência financeira os agregados cujo rendimento médio mensal é inferior a 1.755,24€ (4 x IAS, ou seja, 4 x 438,81€) e que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Tabela 24. Agregados habitacionais segundo a tipologia de condição indigna predominante

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Condição indigna predominante	Agregados habitacionais	
	N.º	%
Insalubridade e insegurança	44	38,9
Sobrelotação	25	22,1
Inadequação	23	20,4
Precaridade	21	18,6
Total de agregados	113	100,0

Considerando a ocorrência cumulativa de condições indignas nos agregados habitacionais detetados, ressalta, igualmente, a prevalência de situações de insalubridade e insegurança, correspondendo a 68,1% dos 113 agregados identificados (77 agregados) (Tabela 25).

Tabela 25. Agregados habitacionais segundo a tipologia de condição indigna

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Condição indigna (exclusiva ou cumulativa)	Agregados habitacionais	
	N.º	%
Insalubridade e insegurança	77	68,1
Sobrelotação	34	30,1
Inadequação	31	27,4
Precaridade	21	18,6
Total de agregados	113²⁶	100,0

Conforme se observa na tabela anterior, a segunda condição indigna mais presente é a sobrelotação (30,1%, correspondendo a 34 agregados), o que vai ao encontro dos números refletidos no diagnóstico de contexto. Por sua vez, a inadequação é condição presente em 31 agregados, o que que significa que 31 agregados (27,4%) têm na sua composição pessoas idosas ou pessoas com algum grau de incapacidade que os impossibilita de circularem com autonomia nas suas habitações. Por último, a precaridade encontra-se presente em apenas 21 agregados, representando cerca de 18,6% das situações indignas.

²⁶ O valor corresponde ao número total de agregados identificados no levantamento (113 agregados) e não à soma dos agregados por condição indigna, uma vez que estas podem ocorrer isoladamente ou cumulativamente com outros tipos de condição indigna.

Na Tabela 26 estão refletidas as diversas situações encontradas decorrentes de situações exclusivas e da conjugação de duas ou mais condições indignas. Identifica ainda o conjunto de 9 casos correspondentes a famílias plurinucleares que, pela situação de sobrelotação e características do agregado habitacional, carecem de uma solução habitacional distinta para os diferentes núcleos familiares.

Tabela 26. Agregados habitacionais segundo a condição indigna

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Condição indigna	Agregados habitacionais			
	Com solução combinada	Sem solução combinada	Total de agregados	
	N.º	N.º	N.º	%
Insalubridade	0	42	42	37,2
Sobrelotação	0	16	16	14,2
Insalubridade e inadequação	0	13	13	11,5
Inadequação	0	12	12	10,6
Precaridade e insalubridade	0	10	10	8,8
Precaridade e Sobrelotação	4	5	5	4,4
Insalubridade, sobrelotação e inadequação	5	0	5	4,4
Insalubridade e sobrelotação	0	0	4	3,5
Precaridade, sobrelotação e inadequação	0	2	2	1,8
Precaridade, insalubridade e sobrelotação	0	2	2	1,8
Precaridade	0	2	2	1,8
Total	9	104	113	100,0

Sendo a condição indigna mais presente no universo analisado, a insalubridade e insegurança é condição exclusiva presente em 42 agregados habitacionais, representando 37% do total de agregados sinalizados. Na sua forma combinada, aparece associada a situações de precaridade, inadequação e/ou sobrelotação, traduzindo-se em 36 agregados habitacionais (cerca de 32% do total).

A sobrelotação exclusiva é característica presente em 16 agregados habitacionais (cerca de 14%), encontrando-se, na sua forma combinada, em 18 agregados e associada a situações insalubridade e insegurança, inadequação e/ou precaridade. De referir, ainda, que a inadequação (exclusiva) é situação comum em 12 agregados habitacionais. Já a precaridade

surge, apenas em 2 agregados e na sua forma combinada e associada a situações de insalubridade e insegurança, sobrelotação e/ou inadequação (29 agregados habitacionais).

Importa aqui salientar que durante o trabalho de campo foi possível observar situações pontuais de pessoas com mobilidade condicionada a viverem em habitações cujas casas de banho necessitam de ser adaptadas ou cujas habitações necessitam de casas de banho no rés do chão (14 agregados habitacionais). Estas situações estão sinalizadas como casos de inadequação, por vezes combinadas com outra condição indigna.

Por fim, apresenta-se uma última variável de grande relevância para caracterizar o universo de agregados em situação de carência habitacional, em concreto, o regime de ocupação (Tabela 27). Conforme é visível, o regime de ocupação em habitação social é a categoria predominante entre os agregados habitacionais sinalizados, correspondendo a 49 agregados (43,4%), seguindo-se os detentores de casa própria (22 agregados, 19,5%), o arrendamento no mercado livre (19 agregados, 16,8%), os herdeiros (11 agregados, 9,7%), os que vivem em casa de familiares com os próprios (11 agregados, 9,7%) e os que vivem em regime de cedência (um agregado, 0,9%).

Tabela 27. Agregados habitacionais segundo o regime de ocupação
 Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Condição indigna	Regime de ocupação						Total	
	Habitação Social	Casa Própria	Arrendamento (mercado livre)	Herdeiros	Casa de familiares (c/ os próprios)	Cedência		
Insalubridade	14	19	0	9	0	0	42	
Sobrelotação	4	2	10	0	0	0	16	
Insalubridade e inadequação	12	1	0	0	0	0	13	
Inadequação	12	0	0	0	0	0	12	
Precaridade e insalubridade	0	0	8	0	1	1	10	
Insalubridade, sobrelotação e inadequação	4	0	0	1	0	0	5	
Precaridade e sobrelotação	0	0	0	0	5	0	5	
Insalubridade e sobrelotação	3	0	0	1	0	0	4	
Precaridade, sobrelotação e inadequação	0	0	0	0	2	0	2	
Precaridade, insalubridade e sobrelotação	0	0	1	0	1	0	2	
Precaridade	0	0	0	0	2	0	2	
Total	N.º	49	22	19	11	11	1	113
	%	43,4	19,5	16,8	9,7	9,7	0,9	100

Do levantamento efetuado, destaca-se o seguinte:

- Dos agregados em habitação social do Município (38 agregados), 6 vivem em condição de insalubridade exclusiva, 11 acumulam esta condição com a inadequação das habitações, 3 estão também em sobrelotação e 4 encontram-se em insalubridade, sobrelotação e inadequação. Em sobrelotação exclusiva encontram-se 2 agregados habitacionais. Por fim, deste universo, 12 agregados habitacionais não possuem as habitações adaptadas às suas características;
- Do universo de habitação social da SDVF (cuja gestão é efetuada pelo Município), 1 agregado encontra-se em sobrelotação exclusiva.
- Do universo de habitação social, 7 pertencem à SCMVFC, 6 dos quais encontram-se em insalubridade e 1 está em sobrelotação;
- Dos agregados cujo regime de ocupação é o arrendamento no mercado livre, 9 estão em precaridade, agregados unitulados cujo contrato de arrendamento não foi renovado, por vezes também em situação de insalubridade e sobrelotação. Existem, ainda, 10 agregados a viverem em sobrelotação;
- Dos agregados com habitação própria/herdeiros, 31 encontram-se em situação de insalubridade e insegurança, por vezes combinada com inadequação e sobrelotação. Deste universo, 2 encontram-se em sobrelotação exclusiva. **De salientar que, devido às suas características, 2 agregados que residem em habitação de herdeiros compõem soluções combinadas;**
- Os agregados que vivem em casa de familiares com os próprios e os agregados que vivem em regime de cedência totalizam os restantes casos de precaridade identificados (11 agregados), que se encontram na sua maioria em sobrelotação.

Do universo de agregados habitacionais a residirem em habitação social (Tabela 28), destaca-se o seguinte:

- Em habitação social do Município encontram-se 38 agregados, a maioria em situação de insalubridade e insegurança (24 agregados) e associada a situações de sobrelotação e inadequação. De destacar a existência de 12 casos de inadequação e 2 casos de sobrelotação exclusivas. **Devido às suas características, 7 agregados que residem em habitação social do Município compõem soluções combinadas;**
- 1 agregado reside em habitação da SDVF sobrelotada;

- 7 agregados vivem em habitação da SCMVFC, dos quais 5 estão em habitação que não oferece as condições mínimas de salubridade e segurança, 1 que vive em situação de insalubridade e insegurança e inadequação e 1 que se encontra em sobrelotação;
- 3 agregados residem em habitação da Junta de Freguesia (JF) de Ribeira das Tainhas, sem condições mínimas de salubridade e segurança.

Tabela 28. Agregados habitacionais em habitação social/SCMVFC

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesias, SCMVFC e ISSA – 2020

Condição indigna	Habitação social/SCMVFC					
	Município	SCMVFC	SDVF, SA	Juntas de freguesia	Total	
Insalubridade	6	5	0	3	14	
Insalubridade e inadequação	11	1	0	0	12	
Inadequação	12	0	0	0	12	
Sobrelotação	2	1	1	0	4	
Insalubridade, sobrelotação e inadequação	4	0	0	0	4	
Insalubridade e sobrelotação	3	0	0	0	3	
Total	N.º	38	7	1	3	49
	%	77,6	14,3	2,0	6,1	100,0

Para além dos agregados habitacionais identificados elegíveis para acesso ao Programa 1.º Direito, o Município é conhecedor de um conjunto de agregados (em concreto 10 famílias) que não possuem casa própria nem condições favoráveis para suportar os elevados preços das rendas no mercado livre atualmente praticadas, mas que, possuidores de alguma estabilidade financeira e laboral, manifestaram interesse em avançar para uma solução habitacional de autopromoção em regime de custos controlados. Esta via, além de possibilitar o acesso a uma habitação própria no Concelho a custos controlados, de forma direta pelos agregados, também alarga o espectro de atuação da presente Estratégia, que não se esgota no Programa 1.º Direito e que prevê outros tipos de apoio no acesso à habitação no Concelho.

O Município detém ainda uma lista de pedidos de requerentes a realojamento, cujas famílias apresentam dificuldades financeiras, não reunindo, até ao momento, informação suficiente para determinar a elegibilidade ao acesso ao Programa 1.º Direito (32 famílias). Esta situação, embora revestida dos naturais dinamismos em termos sociais e habitacionais no Concelho, deverá ser monitorizada e a sua resolução deverá permanecer na esfera do Município, procurando-se dar resposta a estes pedidos de acordo com as dinâmicas existentes na habitação pública e com as

possibilidades conferidas pela resolução de outras situações de carência habitacional identificadas no âmbito desta Estratégia. Assim, o Município procurará gerir o seu parque habitacional de forma eficiente, privilegiando o equilíbrio entre agregados em tipologias desajustadas e estes requerentes de realojamento sem resposta até então pela esfera pública.

Aspetos a reter

- Do levantamento efetuado, foi possível apurar um total de 113 agregados habitacionais a residir em condições indignas e em situação de carência financeira, correspondendo a um total de 408 pessoas. De entre este conjunto, é de salientar uma grande diversidade de situações e condições de indignidade habitacional.
- É evidente a presença de famílias numerosas e que têm na sua composição menores de idade. É visível a existência de alguns agregados plurinucleares com elevado número de elementos em coabitação e que refletem a necessidade de desenvolver soluções habitacionais diferenciadas para os diferentes núcleos familiares nesta situação (9 agregados).
- Não obstante a prevalência da identificação de uma única condição indigna associada, e em especial de situações de insalubridade e insegurança e de sobrelotação, são identificados diversos agregados habitacionais com mais do que uma condição indigna associada.
- Volume significativo e predominante de agregados a residir em habitação social sem as condições mínimas de habitabilidade. A estas situações está associada a forte dependência de prestações sociais, que são muitas das vezes a principal fonte de rendimento, traduzindo as fragilidades sociais e dificuldades financeiras das famílias.
- Presença significativa de agregados detentores de casa própria e de agregados em regime de arrendamento no mercado livre a residirem em condição indigna.
- Existência de agregados habitacionais não elegíveis ao 1.º Direito que necessitam de uma resposta habitacional adequada, demonstrando interesse e capacidade financeira para uma solução de autopromoção a custos controlados.

3.6 Recursos habitacionais

Face às necessidades de habitação enumeradas, após a análise e identificação das situações de carência habitacional, importa, em simultâneo, identificar e avaliar os recursos habitacionais que podem constituir uma resposta às mesmas.

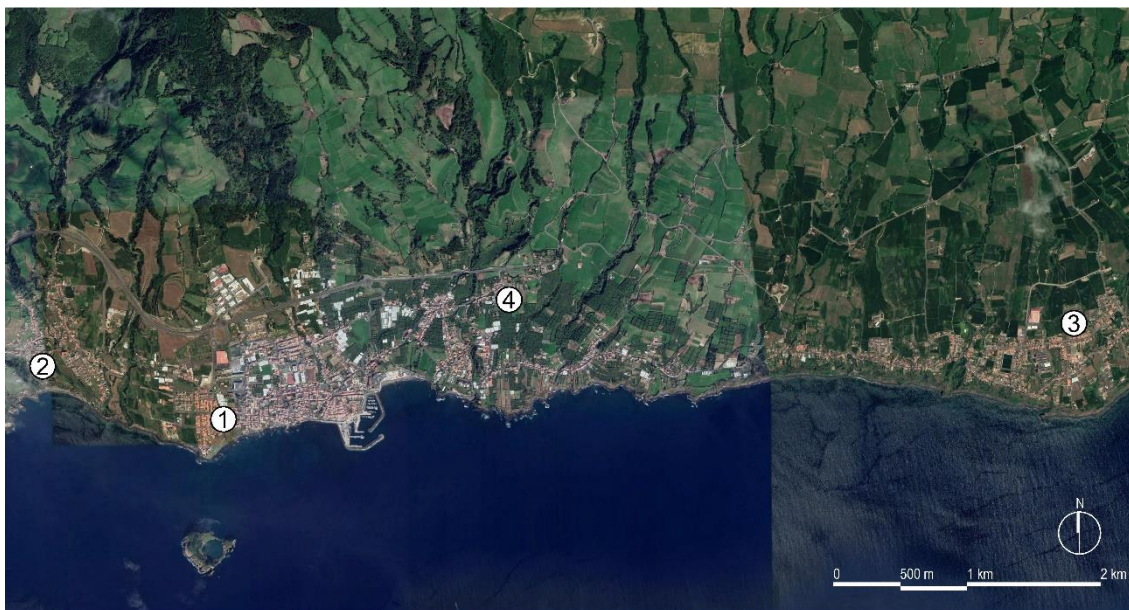
Entende-se por recurso habitacional a disponibilidade de património habitacional público que possa constituir uma resposta adequada às carências habitacionais da população residente identificadas no Concelho, designadamente:

- Oferta habitacional do Município ou habitação social promovida por outras entidades;
- Habitação promovida por outras entidades sem cariz social;
- Terrenos urbanos e edifícios ou frações que, não estando afetos a habitação municipal e/ou social, poderão ser mobilizados para ampliar a oferta atualmente existente.

Em 2011, Vila Franca do Campo era o segundo concelho da RAA com maior percentagem de fogos de habitação social (4,3% face ao número de alojamentos familiares clássicos existentes no Concelho, o equivalente a 180 fogos habitacionais). Este valor é relativamente superior à média regional (3,1%), para o mesmo ano, no entanto inferior à meta preconizada na NGPH que aponta, a médio prazo (8 anos), aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2% para 5%.

A oferta habitacional municipal ou habitação social promovida por outras entidades existentes no Concelho encontra-se distribuída por todo o território concelhio. O presente diagnóstico compreende habitação social do Município, da SDVF, das Juntas de Freguesia e da SCMVFC.

A maioria destes fogos localiza-se em bairros sociais ou conjuntos habitacionais característicos, nomeadamente no Loteamento da Lombinha, em Água d'Alto, no Aldeamento do Ilhéu, na freguesia de São Pedro, no Loteamento da Ribeira Seca, na freguesia da Ribeira Seca, e no Loteamento de Nossa Senhora da Piedade, na freguesia de Ponta Garça (Figura 37). A restante habitação social encontra-se distribuída de forma dispersa por todo o território. De seguida, é efetuada uma breve descrição da habitação social e dos conjuntos habitacionais existentes no Concelho.

**LEGENDA:**

Loteamentos:

- 1 - Aldeamento do Ilhéu
- 2 - Loteamento da Lombinha
- 3 - Loteamento de Nossa Senhora da Piedade
- 4 - Loteamento da Ribeira Seca

Figura 37. Bairros sociais e loteamentos de Vila Franca do Campo

Fonte: SPI, 2020

Água d'Alto

Como referido anteriormente, é nesta freguesia que se localiza o Loteamento da Lombinha. Este loteamento, cujo início de ocupação remonta aos anos 2003/2004, é constituído por habitação social geminada e de dois pisos, propriedade do Município e da DRH. Atualmente o Município é detentor de 35 habitações, das quais 20 são T3, 12 são T4 e três são T5. Estas habitações municipais, todas ocupadas, encontram-se em bom estado de conservação. Deste universo, 15 habitações refletem desajustamentos da tipologia, 12 em sublotação e 2 em sobrelotação (Figura 38). De salientar, a existência de 8 habitações que necessitam de obras de adequação às características dos seus ocupantes.

De referir, ainda, que no Loteamento da Lombinha localiza-se o CATL – Água d'Alto (Centro de Atividades de Tempos Livres), uma valência da SCMVFC, bem como a sede da Irmandade do Divino Espírito Santo dos Inocentes. No limite sul do Loteamento, na Rua Adelino Medeiros Pacheco, o Governo Regional é detentor de lotes para autoconstrução onde se observa alguma dinâmica construtiva.



Figura 38. Loteamento da Lombinha

Fonte: SPI, 2020

Na rua da Travessa Nova, o Município dispõe ainda de 2 habitações ocupadas de tipologia T1, ambas a necessitaram de obras (uma de adequação e outra de reabilitação, cujos agregados foram identificados no levantamento das carências habitacionais).

Por seu turno, a Junta de Freguesia de Água d'Alto é detentora de 3 habitações sitas na Travessa Nova, de tipologia T1, T2 e T3, todas ocupadas e em bom estado de conservação.

Apesar de não ser habitação social, é de salientar a existência de 20 habitações a custos controlados - iniciativa do Governo Regional - em zona próxima do centro da freguesia, mais concretamente na rua da Torre.

São Pedro

A freguesia de São Pedro destaca-se das restantes freguesias pela preponderância de habitação multifamiliar, sendo o **Aldeamento do Ilhéu** um exemplo de habitação multifamiliar do foro social. Este aldeamento é constituído por 12 apartamentos municipais sociais de tipologia T3. A sua ocupação teve início em 2003, com exceção de duas habitações, apenas ocupadas em 2014 e 2017. Estes apartamentos encontram-se em bom estado de conservação, tendo sido alvo de

pintura exterior e substituição de caixilharia em 2019. Deste universo, 4 apartamentos encontram-se sublotados (Figura 39).

Ainda ao nível de habitação coletiva, é de salientar a existência de um conjunto de 8 habitações a custos controlados, promovido pelo Município e que se encontram em bom estado de conservação.



Figura 39. Aldeamento do ilhéu e habitações a custos controlados de promoção municipal

Fonte: SPI, 2020

Quanto aos pequenos conjuntos habitacionais e à habitação dispersa, importa referir a existência de habitações sociais municipais que se encontram degradadas e desadequadas às características dos seus ocupantes, cujas casas de banho se encontram no 1.º andar (4 fogos T2 na rua Carreira São Francisco cujos ocupantes constam da listagem de carências habitacionais) (Figura 40).



Figura 40. Fogos habitacionais municipais na Rua da Carreira de São Francisco

Fonte: SPI, 2020

A SCMVFC dispõe de 2 habitações, ambas ocupadas (rua da Natividade e rua Padre Manuel José Pires) e a necessitar de obras de reabilitação (agregados incluídos na listagem de carências habitacionais).

São Miguel

São Miguel é a segunda freguesia com maior parque habitacional social do Município, com 19 habitações, todas ocupadas e distribuídas por diferentes zonas.

A maioria destas habitações situa-se no limite norte do perímetro urbano da freguesia, nomeadamente na rua do Carneiro, rua Cidade Fall River, rua Eng.º Artur Canto Resendes, rua Santo Amaro, rua Almirante Gago Coutinho e rua da Paz. As tipologias variam entre T1 e T4 (1 moradia T1, 4 moradias T2, 13 moradias T3 e 1 moradia T4), a maioria a necessitar de obras de reabilitação/adequação (15 habitações, cujos agregados estão incluídos na listagem de carências habitacionais identificadas). Importa referir que 6 habitações, sitas na rua do Carneiro, estão desadequadas aos seus ocupantes, com mobilidade reduzida, possuindo a casa de banho no 1.º andar. Por este motivo, os seus ocupantes têm solicitado a construção de uma casa de banho no rés-de-chão (Figura 41). De salientar que 7 habitações se encontram desajustadas ao seu número de ocupantes, 2 em sublotação (sitos na rua do Carneiro) e 5 em sobrelotação (cujos agregados encontram-se na listagem de carências habitacionais, 4 na rua Cidade de Fall River, 1 na rua do Carneiro).



Figura 41. Exemplos do parque habitacional das ruas do Carneiro e da Cidade Fall River

Fonte: SPI, 2020

Para além destas habitações, o Município é proprietário de 1 habitação social de tipologia T1, sita na rua dos Oleiros, ocupada e a necessitar de obras de reabilitação/adequação (cujos agregados se encontram na listagem de agregados em carência habitacional).

A SCMVFC é também detentora de património nesta freguesia, sito na rua Almirante Gago Coutinho, na rua da Paz, na rua de Santo Amaro e na rua da Calçada, dos quais 1 imóvel

encontra-se desocupado e a necessitar de obras profundas. 3 habitações necessitam de obras de reabilitação, cujos agregados constam da listagem de carências habitacionais (rua Almirante Gago Coutinho e rua da Paz). A habitação sita na rua da Calçada encontra-se em sobrelotação, constando da listagem de carências habitacionais.

Ribeira Seca

Na freguesia da Ribeira Seca, o Município é proprietário de 2 habitações sociais, sitas na rua da Cruz e na rua Nova, de tipologia T1 e T2, respetivamente. Estas habitações encontram-se ocupadas. A habitação sita na rua Nova necessita de obras de adequação às características da sua ocupante (pessoa idosa que consta da lista de carências habitacionais).

De referir a existência do **Loteamento da Ribeira Seca**, composto por 36 moradias unifamiliares a custos controlados promovidas pela DRH (sitas na rua de São João) e 18 habitações sociais multifamiliares, pertencentes à DRH (sitas na rua da Juventude). Neste conjunto habitacional convivem situações de rendas sociais com o apoio à aquisição (Figura 42).



Figura 42. Loteamento da Ribeira Seca

Fonte: SPI, 2020

Ribeira das Tainhas

A freguesia de Ribeira das Tainhas apenas possui 1 habitação social do Município, de tipologia T3, ocupada e que se encontra em mau estado de conservação e a necessitar de obras de reabilitação. Esta habitação encontra-se desajustada ao número de ocupantes, estando sublotada. O seu ocupante está incluído na listagem de carências habitacionais.

Para além da habitação social do Município, a Junta de Freguesia é proprietária de 3 habitações ocupadas e que necessitam de intervenções de reabilitação, cujos ocupantes se encontram sinalizados na listagem de carências habitacionais.

Nesta freguesia não existe qualquer loteamento habitacional de iniciativa pública com âmbito social, a custos controlados ou de autopromoção.

Ponta Garça

A freguesia de Ponta Garça é aquela onde existe mais oferta de habitação social, em concreto 74 habitações pertencentes ao Município, à SDVF e à DRH. Deste universo, o Município é proprietário de 7 habitações, sitas na rua Cancela do Ferreiro e na rua Carreira Mestre Agostinho, todas ocupadas e de tipologia T3 (quatro fogos) e T2 (três fogos), cujo estado de conservação revela a necessidade de intervenções de reabilitação (Figura 43). Os seus ocupantes fazem parte da lista de carências habitacionais. Para além desta oferta de habitação social, o Município dispõe de um imóvel, sito na Carreira Meio Moio, composto por dois pisos com quatro divisões. A habitação encontra-se devoluta, sendo necessário proceder a obras de reabilitação para a sua posterior ocupação.



Figura 43. Fogos municipais nas ruas da Cancela do Ferreiro e da Carreira Mestre Agostinho

Fonte: SPI, 2020

O Loteamento de Nossa Senhora da Piedade aqui presente constitui o maior bairro social do Concelho (Figura 44). Possui 66 habitações sociais, pertencentes à SDVF (50 habitações) e DRH (16 habitações). O parque habitacional pertencente à SDVF é gerido pela Câmara Municipal, ao abrigo de contrato de arrendamento entre estas, a preços de mercado livre. Por seu turno, a Câmara Municipal celebrou contratos de subarrendamento com os inquilinos. Estas 50 moradias do Município distribuem-se em moradias T2, T3 e T4, todas ocupadas e em bom estado de conservação. Uma habitação encontra-se sobrelotada, constando o seu agregado na listagem de carências habitacionais. Deste universo, 11 habitações encontram-se sublotadas.



Figura 44. Loteamento de Nossa Senhora da Piedade

Fonte: SPI, 2020

Em síntese, atualmente o Município é proprietário de 83 habitações sociais, das quais 47 concentram-se no Loteamento da Lombinha (35 fogos) e no Aldeamento do Ilhéu (12 fogos). Para além destas, o Município é proprietário de outras habitações dispersas pelo Concelho, nomeadamente 2 na freguesia de Água d'Alto, 4 na freguesia de São Pedro, 20 na freguesia de São Miguel, 2 na freguesia de Ribeira Seca, 1 na freguesia de Ribeira das Tainhas e 7 na freguesia de Ponta Garça.

De referir, ainda, a existência de 39 situações cuja tipologia se encontra desajustada, nomeadamente 30 situações de sublotação e 19 situações de sobrelotação (nas freguesias de São Miguel, de Água d'Alto e de Ponta Garça), e 27 situações de inadequação dos fogos às características do agregado. O Município é ainda proprietário de uma habitação desocupada a necessitar de obras de reabilitação, na Carreira do Meio Moio, que poderá ser mobilizada para suprir carências habitacionais.

Por seu turno, a SCMVFC é proprietária de 10 habitações dispersas pelo Concelho, 2 na freguesia de São Pedro, 7 na freguesia de São Miguel, e 1 na freguesia de Ponta Garça. Deste universo, 7 necessitam de obras de reabilitação profundas (das quais uma está livre) e 1 está em sobrelotação.

A Junta de Freguesia de Água d'Alto é proprietária de 3 habitações que se encontram atualmente ocupadas e em bom estado de conservação, enquanto a Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas é proprietária de 3 habitações ocupadas a necessitarem de obras de reabilitação.

Já a SDVF, cuja gestão é efetuada pelo Município, detém 50 habitações, todas localizadas no Loteamento de Nossa Senhora da Piedade, na freguesia de Ponta Garça, em bom estado de conservação, com apenas 1 habitação em sobrelotação e 11 habitações sublotadas. No mesmo Loteamento, a DRH é proprietária de 16 habitações. A Tabela 29 sintetiza esta informação.

Tabela 29. Oferta habitacional promovida por diferentes entidades locais

Fonte: CMVFC, Juntas de Freguesia e Santa Casa da Misericórdia, 2020

Freguesia	Identificação/ Propriedade	N.º de Fogos	Ocupação	Tipologia desajustada	A necessitar de obras de reabilitação/adequação
Água d'Alto	Município	37	37 ocupados	12 sublotados 2 sobrelotados	8
	JF de Água d'Alto	3	3 ocupados	S/I	0
São Pedro	Município	16	16 ocupados	4 sublotados	4
	SCMVFC	2	2 ocupados	S/I	2
São Miguel	Município	19	19 ocupados	2 sublotados 5 sobrelotados	15
	SCMVFC	7	6 ocupados	1 sobrelotados	3
			1 livre	-	1
Ribeira Seca	Município	2	2 ocupados	0	1
Ribeira das Tainhas	Município	1	1 ocupado	1 sublotado	1
	JF de Ribeira das Tainhas	3	3 ocupados	0	3
Ponta Garça	Município	8	7 ocupados	2 sobrelotados	7
			1 livre	-	1
	SCMVFC	1	1 ocupado	S/I	1
	SDVF	50	50 ocupados	11 sublotados 1 sobrelotado	0
Total		149	147 ocupados 2 livres	30 sublotados 11 sobrelotados	45 ocupados 2 livres

Importa aqui destacar as habitações do Município e da SDVF cuja tipologia se encontra desajustada aos seus ocupantes, o que reflete as naturais dinâmicas sociais e familiares existentes desde a sua atribuição, situação que importa rever. Assim, enquanto detentores de 30 habitações sublotadas abrangidas por soluções desenhadas nesta Estratégia, cujo promotor é o Município, serão estudadas as permutas necessárias, por forma a garantir uma melhor gestão do património municipal e moradias mais ajustadas aos seus ocupantes, mesmo em situações cujos agregados não foram referenciados em situação de carência habitacional.

Além do património edificado anteriormente descrito, o Município dispõe ainda de terrenos não loteados, sítios na freguesia de São Pedro, que pretende direcionar para fins habitacionais e cujas

dimensões perfazem uma superfície total de 3.051 m² (Figura 45). De acordo com o PDM em vigor, todos os terrenos encontram-se em solo urbano – urbanizado.

Estes terrenos situam-se em espaço urbano consolidado, concretamente a sul da SCUT (entrada poente da Vila). Estes espaços destinam-se preferencialmente a funções residenciais, tendo sido definido em sede de PDM um índice de ocupação do solo de 70%, uma altura máxima da fachada de 12,5 metros e um número máximo de três pisos.

O terreno com designação A, com uma capacidade construtiva de 1.079,4 m², poderá ser mobilizado para a autoconstrução de moradias unifamiliares, estimando-se um número máximo de 10 fogos com uma área de 106 m² (área média padrão resultado da média de área máxima para fogos de tipologia T2 e T3, conforme o estipulado no 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro).

O terreno com designação B possui uma capacidade construtiva de 665,7 m² e poderá ser mobilizado preferencialmente para realojamento. Prevê-se que poderão ser construídos, no máximo, 18 fogos de área média de 106 m² em prédio multifamiliar.

O terreno com a designação C, com uma capacidade construtiva de 390 m², seguindo os mesmos pressupostos, poderá ter igualmente como destino preferencial a solução de realojamento, sendo possível a construção de 9 fogos com área média de 106 m² em prédio multifamiliar.



LEGENDA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Limite indicativo dos terrenos | Solo Urbano - Urbanização Programada |
| Solo Urbano - Urbanizado | Espaço de Atividades Económicas |
| Espaço Urbano Consolidado II | Espaço de Equipamentos e Infraestruturas |
| Espaço Urbano a Consolidar | Solo Rural |
| Espaço de Atividades Económicas | Espaço Agrícola |
| Espaço Verde | Espaço Natural |

Figura 45. Terrenos municipais na freguesia de São Pedro

Fonte: CMVFC e PDM de Vila Franca do Campo

Para além da oferta habitacional e dos terrenos existentes pertencentes aos parceiros mencionados anteriormente, o Concelho dispõe ainda de um conjunto significativo de habitações e terrenos que poderão ser mobilizados como recursos no âmbito desta estratégia. De acordo com o levantamento dos diversos parceiros, foi possível apurar 342 edifícios devolutos (19 em Água d'Alto, 21 em São Pedro, 37 em São Miguel, 79 na Ribeira Seca e 186 em Ponta Garça, pertencentes a particulares, dos quais 20 encontram-se à venda à data de elaboração da presente estratégia, 57 necessitam de obras profundas e 186 encontram-se prontos a habitar. Foram ainda identificados 3 terrenos loteados, pertencentes a privados, que se encontram à venda, na freguesia de São Miguel (Rua Manuel Correia da Ponte e Rua Dr. Mota Amaral), assim

como outros terrenos loteados na freguesia de Ponta Garça (Rua Rui Vaz de Medeiros e no Loteamento Nossa Senhora da Piedade).

No âmbito da análise aos recursos habitacionais, é ainda de acrescentar que o Governo Regional adquiriu recentemente o empreendimento habitacional Foros/Solmar, junto à superfície comercial Solmar e ao pavilhão multiusos Açor Arena (Figura 46).



LEGENDA: Empreendimento Foros de Solmar

Figura 46. Empreendimento Foros de Somar

Fonte: SPI

Este empreendimento, por concluir, após situação de insolvência da empresa construtora, é constituído por 23 apartamentos, entre os quais 4 apartamentos de tipologia T1, 9 apartamentos de tipologia T2 e 10 apartamentos de tipologia T3, destinados a habitação a rendas acessíveis.

A empreitada de conclusão do empreendimento está estimada em cerca de 1,4 milhões de euros²⁷ (Figura 47).



Figura 47. Edifício Foros de Solmar

Fonte: SPI

Complementarmente à informação sistematizada e analisada no presente capítulo, com o apoio dos serviços técnicos da autarquia e dos restantes parceiros no âmbito desta ELH, é de salientar que a DRH confirmou junto do Município de Vila Franca do Campo que está prevista a conclusão do empreendimento Foros/Solmar, bem como ser detentora de 96 imóveis, integrados em loteamentos dispersos pelas freguesias de São Pedro, Ribeira Seca, Ribeira das Tainhas, Ponta Garça e Água d'Alto, para os quais desenvolve as suas intervenções em matéria de apoio no acesso à habitação.

Aspetos a reter

- O concelho de Vila Franca do Campo constitui um dos concelhos com maior oferta de habitação social da Região, encontrando-se bem posicionado em relação à realidade regional, mas, no entanto, abaixo da meta preconizada na NGPH. A maioria da habitação social encontra-se localizada em bairros ou conjuntos habitacionais.
- O Concelho dispõe, no total, de 83 fogos de habitação social municipal. Os fogos integrados neste parque habitacional estão todos ocupados. Alguns fogos necessitam de intervenção.

²⁷ <https://tribunadasilhas.pt/governo-dos-acores-adquire-empreendimento-habitacional-foros-de-solmar-em-vila-franca-do-campo/> [pesquisada a 09/12/2020]

Aspetos a reter

- Existem 3 fogos que são propriedade da Junta de Freguesia de Água d'Alto e que constituem um recurso habitacional existente no Concelho. Estes fogos encontram-se atualmente ocupados e em bom estado de conservação. A Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas é também detentora de 3 fogos que se encontram atualmente ocupados e a necessitar de obras.
- A SDVF é proprietária de 50 fogos de habitação social, cuja gestão é assegurada, até ao momento, pela Câmara Municipal.
- Atualmente, existem 30 habitações sociais do Município e da SDFV que se encontram sublotadas e para as quais existe a necessidade de uma melhor no processo de atribuição.
- Já a SCMVFC é detentora de 10 fogos, dos quais 7 necessitam de obras de reabilitação (um está desocupado) e 1 encontra-se sobrelotado.
- Ao nível dos recursos potencialmente mobilizáveis para aumentar o parque habitacional e suprir as carências de habitação social registadas no Concelho, o Município dispõe de 1 habitação na freguesia de Ponta Garça e de terrenos não loteados com uma superfície de 3.051 m², situados na freguesia de São Pedro, com capacidade construtiva de cerca 2.135 m² e possibilidade de construir cerca de 10 fogos unifamiliares e 27 fogos em prédios multifamiliares.

3.7 Balanço entre as carências e os recursos habitacionais

O diagnóstico das carências habitacionais no concelho de Vila Franca do Campo constitui um exercício fulcral que serve de base para a definição da sua ELH. Através deste, foi possível identificar as principais fragilidades e necessidades habitacionais aqui presentes, bem como elencar oportunidades e ameaças que se colocam ao território, no sentido de estabelecer objetivos estratégicos e prioridades de intervenção no domínio da habitação. Face ao exposto, sistematizam-se de seguida as principais especificidades e desafios do concelho de Vila Franca do Campo, em matéria de habitação.

A análise ao contexto social e habitacional no Concelho permitiu compreender quais as dinâmicas e tendências que se verificam neste território e que se traduzem em carências e necessidades sociais e habitacionais. Desde logo, assiste-se no Concelho, à semelhança do que acontece a nível regional, a uma diminuição, entre os últimos Censos e as últimas estimativas anuais da população residente, do seu número de residentes, associada a taxas de crescimento natural e de crescimento migratório negativas, e que reflete a dificuldade do Concelho em fixar e atrair população. Contudo, Vila Franca do Campo é um dos concelhos mais jovens da Região e o terceiro com menor índice de envelhecimento.

Estas dinâmicas demográficas têm repercussões ao nível das características das famílias, com destaque para a dimensão média e para a sua composição. No concelho de Vila Franca do Campo, a dimensão média das famílias residentes era, em 2011, superior ao registado a nível regional, sendo que a proporção de casais com filhos e de famílias monoparentais assumia forte preponderância, com valores igualmente superiores à média registada na Região.

As características socioeconómicas da população apontam diversas fragilidades, como seja um perfil de escolaridade reduzida, registando taxas de abandono escolar e de insucesso escolar elevadas. Esta situação reflete-se, pois, em empregos pouco qualificados e que se traduzem em salários baixos (ganho médio mensal da população empregada por conta de outrem é o mais baixo da Região), poder de compra muito inferiores às médias regional e nacional (o segundo mais baixo da Região) e numa forte dependência de prestações sociais do Estado, nomeadamente do RSI, pensões de velhice, invalidez e sobrevivência, cujos valores médios são francamente baixos, denunciando a existência de fragilidades económicas. A taxa de desemprego, em 2011, era uma das mais elevadas registadas na Região.

Inevitavelmente, estas situações expressam-se na presença de fenómenos de pobreza e exclusão social, e em dificuldades, quer no que se refere à capacidade de aquisição ou arrendamento de habitação, quer na capacidade de manutenção e/ou beneficiação das próprias habitações, comprometendo as condições de habitabilidade das mesmas. Acresce ainda o

desfasamento dos preços no mercado imobiliário em relação aos níveis de rendimento das famílias, traduzindo-se numa taxa de esforço inabarcável para muitas famílias.

Em termos urbanísticos e habitacionais, importa salientar um conjunto de especificidades com relevância para a elaboração da ELH de Vila Franca do Campo. Em termos gerais, observa-se uma presença de focos de degradação das condições habitacionais no parque edificado do Concelho e com necessidades de reparação. Estes têm diferentes expressões no território municipal, associados à distribuição da população residente e a distintas características e dinâmicas sociodemográficas e económicas. Era nas freguesias mais orientais e marcadamente mais rurais, como Ponta Garça e Ribeira das Tainhas, mas também em São Miguel, onde se registava, em 2011, maior número de edifícios envelhecidos e a necessitar de obras de reparação. Era na freguesia de Ponta Garça onde se encontrava a maior proporção de alojamentos sobrelotados, enquanto na freguesia de São Miguel os alojamentos vagos eram mais significativos. A freguesia de Ribeira Seca destacava-se pela proporção acentuada de alojamentos de residência secundária.

Acrescente-se, ainda, que no concelho de Vila Franca do Campo predomina a opção pela construção e/ou aquisição de casa própria, associada também à elevada expressão do recurso ao crédito à habitação e que poderá conduzir a situações de endividamento e maior esforço financeiro das famílias.

Face aos problemas socioeconómicos existentes, com repercussões várias ao nível das condições de habitação, foram criados programas municipais de apoio à população carenciada direcionados, em particular, à beneficiação das condições de habitabilidade desta franja populacional. Ainda como forma de colmatar os problemas socioeconómicos da população residente, foram desenvolvidas outras iniciativas como a atribuição de bolsas de estudo, o cartão municipal do idoso e o cartão municipal de família numerosa.

O diagnóstico do território concelhio e o levantamento das carências habitacionais efetuados sugerem que a ELH de Vila Franca do Campo deverá ser direcionada para os diferentes grupos alvo que se baseiam nas suas principais características e carências:

- População já residente em habitação social, cujas habitações não reúnem as condições adequadas de habitabilidade, encontrando-se estas famílias em situação de insalubridade/insegurança, de inadequação e/ou de sobrelotação;
- População desfavorecida, envolvendo os indivíduos e agregados familiares em situação de carência socioeconómica e habitacional, sem condições para aceder a uma habitação condigna através de meios próprios;

- População proprietária de habitação e sem condições financeiras para, por si só, realizar obras de beneficiação/reabilitação de modo a garantir uma situação de habitabilidade adequada.

Com efeito, o levantamento identificou um conjunto alargado e diversificado de situações de pessoas e agregados que habitam em condições indignas e que não possuem recursos para fazer face a estas situações, num total de **113 agregados habitacionais** em situação de carência habitacional e financeira, para as quais existe urgência de uma resposta habitacional condigna e adaptada às suas necessidades.

Importa salientar que em algumas situações identificadas verifica-se a existência de agregados habitacionais compostos por vários núcleos familiares em situação de insalubridade/insegurança e em situação de sobrelotação, pelo que os diferentes núcleos envolvidos carecem de respostas habitacionais diferenciadas. Estas situações compõem um total de **9 agregados habitacionais**.

A análise cruzada entre o contexto atual e as necessidades identificadas e os recursos disponíveis no território permite, portanto, estabelecer o seguinte balanço (Tabela 30):

Tabela 30. Correlação entre as situações de carência habitacional e os recursos existentes no âmbito do Programa 1.º Direito

Carências habitacionais		Recurso e apoios existentes	Balço
População residente em habitação social com necessidade de reabilitação/beneficiação Total: 45 famílias	36 agregados em habitação do Município: a) 29 agregados em situação de insalubridade/inadequação; b) 7 agregados que partilham habitação sobrelotada/insalubre/inadequada com 2.º núcleo (que necessita de realojamento). 3 agregados em habitação insalubre da JF de Ribeira das Tainhas; 6 agregados em habitação insalubre/inadequada da SCMVFC.	Recursos habitacionais ocupados: 148 fogos sociais de âmbito local (Município, SDVF, SCMVFC, JF), todos ocupados. Recursos mobilizáveis: 1 fogo municipal desocupado (Casa na Carreira do Meio Moio) 1 fogo da SCMVFC desocupado 3 terrenos municipais com capacidade para cerca de 10 fogos unifamiliares e 27 fogos em prédios habitacionais multifamiliares	Resposta atualmente insuficiente
População em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social Total: 44 famílias	21 agregados em situação precária: c) 9 agregados em regime de arrendamento, sem renovação de contrato de arrendamento de agregados unititulados; d) 11 agregados que vivem em casa de familiares com os próprios, combinada, a maioria, com situações de sobrelotação, insalubridade e/ ou inadequação; e) 1 agregado em regime de cedência em habitação insalubre. 23 agregados em sobrelotação: f) 10 agregados em regime de arrendamento; g) 1 agregado da SCMVFC; h) 9 agregados em habitação social do Município, dos quais 7 dizem respeito ao 2.º núcleo da alínea b); i) 1 agregado que vive em habitação social da SDVF; j) 2 agregados que vivem em habitação de herdeiros insalubre/sobrelotada.		
População com necessidade de apoio à reabilitação da sua habitação Total: 33 famílias	22 agregados em habitação própria: k) 19 agregados em situação de insalubridade exclusiva; l) 1 agregado em situação de insalubridade/inadequação; m) 2 agregados em situação de sobrelotação exclusiva. 11 agregados em habitação de herdeiros: n) 9 agregados em situação de insalubridade exclusiva; o) 2 agregados em situação de insalubridade/sobrelotação, relacionados com a alínea h).		

O balanço resultante do levantamento das carências e dos recursos habitacionais disponíveis, expresso na análise antecedente, permite concluir que a oferta existente é, presentemente, insuficiente, pelo que a resposta às carências habitacionais terá de passar, em grande parte, por novas soluções habitacionais adaptadas às situações identificadas.

Neste sentido, convém ter em conta as soluções habitacionais estabelecidas no Programa 1.º Direito que poderão ser mobilizadas na resposta às carências identificadas no âmbito da ELH de Vila Franca do Campo, designadamente:

- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

Tendo presentes os objetivos e instrumentos resultantes das novas políticas de habitação, nomeadamente o Programa 1.º Direito e para as soluções e apoios nele previstos, e considerando o diagnóstico global das carências habitacionais existentes no Concelho, a ELH de Vila Franca do Campo deverá focar as suas prioridades e medidas/soluções nas respostas adequadas aos seguintes desafios:

- A beneficiação e adequação às características das famílias do parque habitacional social e da SCMVFC, de âmbito local, garantindo as condições de habitabilidade adequadas aos seus ocupantes;
- O aumento da oferta de habitação municipal em regime de renda apoiada para o realojamento de pessoas que vivem em situação de carência habitacional e não possuem capacidade de aceder a habitação no mercado livre;
- O apoio às famílias proprietárias, sem condições financeiras para promover a adequada reabilitação/conservação das suas habitações, residindo em condições habitacionais indignas;
- O apoio às pessoas em situações específicas de vulnerabilidade, nomeadamente pessoas vítimas de violência doméstica e pessoas com problemas de adição, por vezes em situação de sem abrigo.

- O incentivo à reabilitação urbana e do edificado das áreas urbanas mais desqualificadas, dando continuidade aos esforços desenvolvidos no domínio da regeneração urbana e aumentando a atratividade residencial do Concelho;
- O incentivo à fixação de população, em particular de população jovem mais qualificada, procurando contrariar a recente tendência de declínio populacional do Concelho;
- O envolvimento e articulação com as várias entidades do setor social que disponibilizam respostas habitacionais no Concelho, de forma a conjugar esforços na resposta às necessidades da população mais vulnerável.



ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

04.

4. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A ELH de Vila Franca do Campo é um instrumento estratégico e orientador, focado na atuação do Município e das demais entidades com um papel ativo na criação de soluções habitacionais no território concelhio, prevendo um horizonte temporal de implementação de seis anos. A ELH é concebida tendo por base os seguintes níveis de definição estratégica e pressupostos que enquadram a sua operacionalização:

- A **visão**, que explicita o futuro desejado com a implementação da estratégia, num quadro de aproveitamento das oportunidades conferidas para a promoção de um concelho mais coeso socialmente e com ambiente urbano mais valorizado;
- As **prioridades de intervenção**, materializadas pelos eixos estratégicos de intervenção, centradas na resposta aos principais desafios identificados no diagnóstico do território ao nível das carências sociais e habitacionais;
- Os **objetivos estratégicos** que justificam e são justificados pelas prioridades assumidas e que orientam as intervenções de forma a se alcançar com sucesso a implementação da estratégia e os resultados almejados;
- As **medidas e soluções habitacionais**, que formam o plano de ação dos vários atores envolvidos na implementação da estratégia e que são orientadas para respostas concretas aos desafios e necessidades identificadas.



Figura 48. Níveis de definição estratégica e de operacionalização

4.1 Visão estratégica

A visão estratégica assumida na ELH de Vila Franca do Campo deverá ter em consideração o contexto territorial, social e económico do Concelho, os recursos disponíveis e a capacidade de investimento existente, refletindo a posição do Município em matéria de habitação, da valorização do *habitat* e da qualidade de vida da sua população, e aproveitando as oportunidades conferidas pelas novas políticas e instrumentos de apoio à habitação e à reabilitação urbana.

O diagnóstico efetuado revela particularidades existentes no concelho de Vila Franca do Campo que manifestam características demográficas e socioeconómicas muito próprias e que colocam importantes desafios ao Município.

Apesar de uma tendência crescente nas últimas décadas do número de residentes no Concelho, assiste-se nos últimos dois anos a uma diminuição populacional, em consonância com as taxas de crescimento efetivo, natural e migratório negativas e que refletem dificuldades em fixar população no Concelho. Em Vila Franca do Campo é também significativa a presença de famílias numerosas, bem como a existência de mais do que um núcleo habitacional em coabitação, que resultam, com frequência, em situações de sobrelotação. Estas situações assumem particular gravidade entre as classes sociais mais desfavorecidas, com baixos rendimentos e fatores acrescidos de pobreza e de exclusão social. Vila Franca do Campo apresenta-se como um dos concelhos da Região com maiores taxas de desemprego e com significativo número de beneficiários de prestações sociais. Para além das particularidades acima referidas, são também evidentes dificuldades de muitas famílias no acesso à habitação e na manutenção dos níveis adequados de salubridade, conforto e segurança estrutural das suas habitações, traduzindo contextos de forte vulnerabilidade social e habitacional.

Não obstante a elevada expressividade do parque habitacional social no Concelho, promovido por diferentes atores públicos, e da existência de um conjunto de instrumentos de apoio, municipais e regionais, que visam dar resposta às situações mais graves de carência habitacional, o diagnóstico revela uma resposta ainda insuficiente face às necessidades existentes identificadas. De salientar, igualmente, a existência de um parque habitacional público com necessidades de reabilitação e de adequação às características dos seus ocupantes.

Com este enquadramento, importa definir uma estratégia que potencie os elementos distintivos do Concelho e que suporte a criação das condições necessárias que permitam ultrapassar os constrangimentos verificados em matéria de habitação, gerando novas dinâmicas capazes de inverter o quadro traçado. Deste modo, é fundamental criar um instrumento operativo que enquadre as ações com possibilidade de acesso a financiamento pelo Programa 1.º Direito e que agilize o acesso a uma habitação condigna por parte da população mais desfavorecida e

vulnerável. Simultaneamente, este documento deverá definir um conjunto de diretrizes que promovam a valorização do *habitat* e do parque habitacional e que permitam a fixação/atração de jovens qualificados, complementando os esforços que têm vindo a ser desenvolvidos pelo Município na vertente da reabilitação urbana e dos apoios à reabilitação do parque habitacional.

Estas intenções refletem as orientações expressas na ENH e na NGPH, assentes numa abordagem integrada entre pessoas, territórios e habitações, que deverá ser vertida e operacionalizada no âmbito local. Tendo em consideração as metas preconizadas pela NGPH para a habitação social, importará aumentar a oferta de habitação pública dirigida aos estratos sociais mais desfavorecidos, bem como garantir um maior acompanhamento aos jovens e famílias da classe média na obtenção de uma habitação adequada às suas necessidades, promovendo uma maior regulação do mercado de arrendamento e uma conseqüente diminuição do esforço orçamental com despesas de habitação.

Neste seguimento, a reflexão estratégica, fundamental para a determinação da visão a adotar, assenta em três pressupostos de intervenção determinados por um conhecimento prévio das características de ocupação e evolução sociocultural e habitacional deste território (Figura 49). Estes pressupostos refletem as necessidades de intervenção mais prementes no território, mantendo o foco na resolução das necessidades de habitação do Concelho.



Figura 49. Pressupostos de suporte à reflexão estratégica

Enquanto estrutura fundamental para a qualidade de vida da população, **o reforço e beneficiação da habitação pública** assumem especial relevância na garantia do apoio às famílias no acesso a uma habitação digna. O parque habitacional deverá ser direcionado para as famílias sinalizadas em situação de carência habitacional e adaptado, em dimensão e condições, às características das famílias em causa, assegurando uma resposta abrangente e capaz de promover o acesso democrático à habitação.

Paralelamente, deverá ser promovido o **apoio à construção de habitação a famílias** que se encontram em carência habitacional e financeira, sem casa própria e que manifestaram interesse em avançar para uma solução de autopromoção, **e o apoio à reabilitação da habitação privada** de famílias que não possuem condições financeiras para, por si sós, garantir condições condignas de habitabilidade.

Em articulação com os pressupostos anteriores, a **melhoria do habitat e o incremento atratividade geral do território** deverão constituir-se como pilares para o desenvolvimento de um território socialmente mais coeso e inclusivo, garantindo no domínio da habitação, uma oferta pública e privada mais qualificada e integrada, um ambiente urbano mais qualificado e harmonioso e um Concelho globalmente mais atrativo, jovem e habilitado, capaz de acompanhar e potenciar o progresso socioeconómico da Região. Assim, é intenção do Município de Vila Franca do Campo promover um maior equilíbrio nas condições de vida da população através da promoção de uma maior qualidade residencial, atenuando as diferenças presentes no território e proporcionando condições para o surgimento de um parque habitacional renovado e mais adaptado às necessidades específicas dos seus ocupantes, reduzindo os focos de degradação do edificado e fomentando a inclusão e coesão social.

Em resultado da reflexão estratégica apresentada, e sendo esta ambição inerente aos objetivos estabelecidos para a ELH de Vila Franca do Campo, a visão de futuro que se preconiza para este território é a seguinte:

Vila Franca do Campo, um território dotado de urbanidade e habitação qualificada, com uma oferta condigna e socialmente inclusiva

Em 2026, Vila Franca do Campo será um concelho que apresentará uma oferta habitacional pública reforçada e de qualidade e com dinâmicas positivas de reabilitação urbana e do tecido residencial, promovendo a inclusão social e a revitalização do território.

A visão apresentada expressa a vontade do Município e dos parceiros locais em contribuir para o desenvolvimento do concelho de Vila Franca do Campo, apostando na resolução dos problemas de habitação e reforçando a atuação num vetor basilar para o progresso social e territorial, especialmente fazendo face às situações mais graves de carência habitacional identificadas entre os agregados que vivem em condição indigna e não dispõem de recursos próprios para conseguir solucionar as suas dificuldades habitacionais. Todavia, a resposta às necessidades habitacionais destes agregados deverá passar igualmente por garantir uma atuação que não se esgota na atribuição de casas, mas que se estende à qualificação das zonas residenciais, através de intervenções de regeneração territorial, com enfoque na reabilitação do espaço público e das áreas mais degradadas, oferecendo locais atrativos e de acesso aos equipamentos e serviços essenciais. O desenvolvimento social e o fomento de comunidades socialmente mais coesas e progressivamente mais inclusivas passa, igualmente, pela promoção do contacto entre diferentes estratos sociais e pela fixação e atração de população mais qualificada.

Em suma, pretende-se que com o contributo de todos os parceiros, se tracem respostas habitacionais adequadas para o conjunto dos agregados identificados no concelho de Vila Franca do Campo, em prol do desenvolvimento e de uma maior coesão socio territorial.

4.2 Prioridades, objetivos estratégicos e metas

Prioridade e objetivos estratégicos

Considerando a visão para o futuro definida para a ELH de Vila Franca do Campo, ancorada no diagnóstico das carências habitacionais elaborado para o Concelho, definem-se **4 prioridades estratégicas**, complementares entre si, que vão estruturar o conjunto de medidas através das quais se pretende dar uma resposta integrada, a curto-médio prazo, às diferentes necessidades habitacionais identificadas (Figura 50).



Figura 50. Prioridades estratégicas de intervenção da ELH de Vila Franca do Campo

Seguidamente descrevem-se estas prioridades estratégicas (PE), os aspetos que as justificam e os objetivos que sustentam a sua implementação.

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

Esta prioridade tem como desígnio garantir uma habitação digna às pessoas e agregados habitacionais, sem casa própria, que se encontram em condições deficitárias de habitabilidade e que não possuem capacidade de, por si, aceder a uma habitação no mercado imobiliário que responda às suas necessidades habitacionais. Esta prioridade concorre para a defesa do direito básico à habitação e para a promoção da coesão social, atuando sobre a oferta de habitação social existente no Concelho.

Conforme mencionado anteriormente, apesar do parque habitacional público do Concelho ser extenso e de Vila Franca do Campo ser um dos concelhos com proporção mais elevada de habitação social (4,3%), o seu universo está aquém da meta estabelecida pela NGPH²⁸ e das necessidades habitacionais presentes no Concelho. Acresce ainda o facto de a habitação pública encontrar-se em plena ocupação, sendo que uma parte significativa se encontra degradada. O levantamento das carências habitacionais identificou 45 famílias a residirem em habitação social municipal ou da SCMVFC que necessitam de obras de reabilitação e 44 famílias em risco de exclusão e em condições de precaridade e/ou insalubridade.

Neste sentido, é urgente proceder à reabilitação e ao reforço da habitação pública. O reforço da habitação pública poderá tomar a forma de nova construção ou a aquisição de moradias para reabilitação e posterior ocupação, esta última que, sempre que possível, deverá ser prioritária, permitindo renovar o parque degradado e/ou devoluto do Concelho. Esta é uma iniciativa que poderá partir de vários promotores, em especial da esfera municipal.

Importa novamente referir que nos processos de reabilitação da habitação social municipal e de realojamento de famílias em risco de exclusão, o Município procurará, sempre que possível, solucionar alguns casos pela via da permuta, uma vez que existem atualmente no seu parque habitacional 30 habitações sublotadas, situação que permitirá gerir de forma mais eficaz a sua oferta de habitação social.

De salientar, ainda, a existência de 32 famílias com dificuldades financeiras que solicitaram realojamento nos serviços camarários. Atualmente, encontram-se sem resposta na esfera pública, sendo que o Município não possui, até à data, informação suficiente que determine a sua elegibilidade no acesso ao Programa 1.º Direito. O Município irá procurar dar resposta a estes pedidos de acordo com as dinâmicas existentes na habitação pública e com as possibilidades conferidas pela resolução de outras situações de carência habitacional identificadas no âmbito desta Estratégia.

Paralelamente, verificam-se no Concelho algumas situações delicadas e emergentes com pessoas vulneráveis, como vítimas de violência doméstica e pessoas com problemas aditivos. Apesar de difícil identificação, necessitam de uma resposta urgente que providencie um auxílio e enquadramento no processo de integração na comunidade, por via de uma casa de abrigo e transição, com apoio regular de profissionais habilitados para o efeito.

A presente prioridade estratégica contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

²⁸ A NGPH aponta como metas de médio prazo (8 anos – ano 2026), aumentar o peso da habitação com apoio público na globalidade do parque habitacional de 2% para 5%.

Objetivo estratégico:

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

OE2. Reabilitar o parque habitacional da SCMVFC direcionado para a população mais desfavorecida.

Objetivos específicos:

Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida;

Oe2. Garantir uma oferta de habitação da SCMVFC de qualidade direcionada para a população mais desfavorecida;

Oe3. Garantir a inclusão social de grupos vulneráveis e a melhoria do habitat.

Grupos-alvo:

- População residente em habitação social com necessidade de reabilitação/beneficiação;
- População em risco de exclusão e/ou necessidade de acesso a uma habitação pública.

Principais números:

- Habitação social no Concelho representa 4,3% do total do parque habitacional;
- 148 fogos do Município, JF, SDVF e SCMVFC, todos ocupados;
- 45 fogos ocupados do Município, da JF da Ribeira das Tainhas e da SCMVFC carecem de obras de reabilitação e/ou adequação;
- 30 fogos do Município e SDVF sublotados;
- Dois fogos poderão ser mobilizados como recursos habitacionais (um do Município e um da SCMVFC);
- 44 famílias em risco de exclusão e/ou necessidade de acesso a uma habitação pública;
- 32 famílias em situação de carência financeira que solicitaram realojamento junto dos serviços camarários, cuja informação é, até ao momento, insuficiente para o acesso ao Programa 1.º Direito.

PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo

A análise ao contexto habitacional do concelho de Vila Franca do Campo permitiu concluir que, à semelhança do restante território nacional, se observa uma predominância de habitação própria. De entre as situações de agregados em carência habitacional identificadas no levantamento, detetou-se um número significativo de famílias com habitação própria/herança. A estratégia de mitigação das carências habitacionais identificadas deverá, assim, promover e apoiar a reabilitação deste parque habitacional privado.

Em primeira instância pretende-se apoiar os agregados habitacionais detentores de casa própria que vivam em situação de carência habitacional e que não disponham dos recursos financeiros necessários para colmatar essa carência (22 agregados), permitindo-lhes, através da beneficiação e adequação das suas moradias, viver com condições de habitabilidade acrescidas.

Entre as famílias referenciadas no levantamento, encontram-se igualmente alguns agregados habitacionais (11 agregados) que residem em casas que consideram suas (casas de herança) sem possuírem o respetivo título de propriedade, nem as condições de habitabilidade adequadas e a capacidade financeira necessária para as manter. Estas famílias constituem igualmente um grupo-alvo da presente prioridade.

O levantamento das carências habitacionais permitiu inferir que existem, entre o universo analisado, alguns agregados em situação de carência que poderão ter uma solução habitacional pela via da autopromoção, ao abrigo do Programa 1.º Direito, pelo que, neste sentido, estes agregados são parte integrante desta prioridade.

De salientar, ainda, a existência de 10 famílias que, não reunindo as condições de elegibilidade exigidas no Programa 1.º Direito, recorreram aos serviços camarários a solicitar apoio para a construção de casa própria, manifestando condições financeira para a autopromoção e revelando assim a necessidade de o Município integrar medidas que vão além do 1.º Direito.

A presente prioridade estratégica encerra os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE3. Fomentar o acesso a habitação própria e proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias em situação de carência.

Objetivos específicos:

Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas;

Oe5. Responder às necessidades de famílias em situação de carência financeira e habitacional, sem casa própria.

Grupos-alvo:

- População em situação de carência habitacional e financeira, com necessidade de apoio à reabilitação ou adequação da sua habitação (em habitação própria e em habitação de herdeiros);
- População em situação de carência financeira e habitacional, com maior estabilidade laboral e sem casa própria.

Principais números:

- A opção por habitação própria representa 80% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho de Vila Franca do Campo;
- Cerca de 25% da população de Vila Franca do Campo beneficia de algum tipo de prestação social;
- Do levantamento efetuado, verifica-se que 33 agregados são titulares de casa própria/herdeiros com necessidades de reabilitação ou em sobrelotação;
- 3 agregados em carência habitacional e financeira no âmbito do 1.º Direito manifestaram interesse em avançar para uma solução de autopromoção;
- 10 agregados não elegíveis ao 1.º Direito manifestaram interesse em promover uma solução habitacional de autoconstrução a custos controlados.

PE3. Programa de valorização e revitalização do *habitat* de Vila Franca do Campo

A terceira prioridade estratégica foi desenhada para dar resposta às necessidades de uma franja populacional não abrangida pelo Programa 1.º Direito, assumindo uma posição complementar às restantes prioridades. Esta prioridade procura, assim, alargar o campo de atuação da ELH de Vila Franca do Campo à população em geral, em particular às famílias que apresentem também

dificuldades no acesso à habitação, mas que não reúnem os requisitos para o acesso ao Programa 1.º Direito.

Deste modo, esta prioridade estratégica, que se pretende complementar às duas prioridades anteriores, tem como propósito a valorização do *habitat*, contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos munícipes de Vila Franca do Campo. Pretende igualmente promover a prossecução da política de reabilitação urbana do Concelho, consolidando a afirmação de um contexto territorial e social progressivamente mais qualificado e coeso, e, paralelamente, promover a regulação e dinamização do mercado habitacional.

Esta é uma prioridade que surge num contexto em que o Concelho revela, como verificado no âmbito do diagnóstico, dificuldades em atrair e fixar população. Neste sentido, será essencial o desenvolvimento de uma oferta habitacional qualificada e de mecanismos complementares que permitam a fixação de população, em especial de população jovem e qualificada. A presença desta população e o seu enraizamento na comunidade são fatores importantes também para o surgimento de novas dinâmicas socioculturais, transversais a toda população, no sentido de uma maior heterogeneidade e coesão social.

O aumento da oferta de habitação qualificada, a preços competitivos e direcionada para uma população jovem e/ou de classe média, poderá passar pelo incentivo ao arrendamento a custos acessíveis, com recurso a imóveis desocupados e em condições para o uso habitacional, promovendo a valorização deste edificado e o recurso do mesmo para a fixação de população, bem como a rentabilização do património dos particulares. Esta carteira de recursos poderá ser ampliada com estabelecimentos de alojamento local do Concelho, o que além de aumentar a resposta às necessidades destas famílias, poderá rentabilizar os imóveis que se encontrem encerrados na sua atividade e minimizar os impactos económicos resultantes do cenário pandémico associado à doença COVID-19, que infligiu sérias dificuldades ao setor do turismo na Região.

Paralelamente, e tendo em consideração as diretrizes definidas nos documentos estratégicos supramunicipais, deverá procurar-se implementar soluções que visam a neutralidade carbónica e eficiência energética, cumprindo com metas ambiciosas²⁹. O setor residencial, juntamente com o setor dos serviços, é responsável por mais de 30% da energia total consumida. Conforme referido em capítulos anteriores, segundo a EMAAC, o desconforto térmico no parque habitacional do concelho de Vila Franca do Campo é uma realidade presente, principalmente, nas freguesias de

²⁹ Segundo o Plano Nacional para a Eficiência Energética, para o horizonte 2030, pretende-se reduzir o consumo de energia primária em 35%, face a 2005.

Água d'Alto e Ribeira das Tainhas. Neste sentido, entende-se que deverão ser criadas as condições para a promoção da eficiência energética do parque habitacional do Concelho.

A prioridade estratégica 3 enceta um conjunto de medidas que visam facilitar o acesso à habitação, a revitalização urbana e o fomento da atratividade, por via do regime da renda acessível ou do apoio à construção a custos controlados, da dinamização do mercado habitacional e da sua regulação no concelho de Vila Franca do Campo, bem como a eficiência energética do parque habitacional privado.

A presente prioridade estratégica encerra os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial.

Objetivos específicos:

Oe6. Promover a implementação de instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no Concelho;

Oe7. Promover o aumento da oferta de habitação qualificada, a custos competitivos e atrativos para população de rendimentos intermédios;

Oe8. Reforçar a oferta habitacional para famílias em regime de renda acessível e apoiar os proprietários de AL no atual contexto de pandemia;

Oe9. Promover a neutralidade carbónica pela via da eficiência energética no edificado.

Grupos-alvo:

- População em geral, especialmente jovem e qualificada.

Principais números:

- Taxa de crescimento efetivo de -0,24%, em 2019;
- A população com o 1.º ciclo do ensino básico ou escolaridade inferior é de 81%;
- Ganho mensal da população empregada por conta de outrem de 826,9€, em 2018;
- Em 2011, cerca de 10% dos alojamentos vagos se encontrava integrado no mercado de venda ou arrendamento;

- Atualmente³⁰, existem no concelho de Vila Franca do Campo 97 estabelecimentos de alojamento local;
- Classe de vulnerabilidade atual para o conforto térmico entre 8 a 10 para as freguesias de Água d'Alto e Ribeira das Tainhas, respetivamente, numa escala de 1 (pouco vulnerável) a 20 (muito vulnerável).

PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo

O sucesso da implementação da ELH depende da mobilização dos parceiros e atores locais, de uma divulgação eficaz da mesma e dos programas municipais e nacionais de apoio junto da população em geral. É também crucial a disponibilização de apoio técnico na formalização de candidaturas, sempre que justificado, especialmente aos indivíduos/agregados que não disponham de condições ou que possuam limitações para formular os seus pedidos.

Tendo por base o modelo de governação e de implementação, monitorização e avaliação da ELH, é fundamental criar uma estrutura próxima dos cidadãos, assim como os instrumentos necessários para que os objetivos e as metas estabelecidas possam ser atingidos com sucesso. Neste sentido, esta prioridade estratégica prevê a constituição de uma equipa municipal especializada nesta matéria e a criação de um conjunto de ferramentas de apoio para favorecer a comunicação com a comunidade local e potenciais novos residentes sobre as medidas que integram a presente estratégia e, em particular, os apoios disponíveis de acesso à habitação. A equipa deverá possuir competências técnicas para apoiar o processo, sendo responsável pela captação, apoio e acompanhamento da população neste domínio, procurando encontrar soluções habitacionais adequadas às suas necessidades, assim como incentivar a reabilitação do edificado, informando sobre os apoios disponíveis.

Com o apoio dos atores locais, a equipa municipal afeta à ELH deve também promover a monitorização e a avaliação periódica da execução da ELH, identificando os aspetos que carecem de adaptação ou correção. Neste âmbito, deverá ser criada uma plataforma colaborativa que assista a equipa municipal e que fomente o envolvimento e a cooperação entre as entidades e os atores que atuem neste domínio. A referida plataforma tem como objetivos reforçar em permanência a necessidade e a relevância dos vários contributos, bem como a promoção de encontros periódicos que afirmem o ponto de situação da implementação das soluções e que analisem a possibilidade de estabelecer recomendações e correções, numa

³⁰ À data de 11-12-2020.

realidade que se prevê dinâmica e mutável face às carências e recursos inicialmente identificados.

A presente prioridade estratégica contempla os seguintes objetivos e pressupostos:

Objetivo estratégico:

OE5. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH de Vila Franca do Campo e potenciar dinâmicas complementares que favoreçam a sua implementação.

Objetivos específicos:

Oe10. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Vila Franca do Campo;

Oe11. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Vila Franca do Campo;

Oe12. Mobilizar as partes interessadas em torno da implementação da ELH.

Grupos-alvo:

- População abrangida pelas medidas propostas.

Metas

Aponta-se de seguida o conjunto de indicadores escolhidos para aferir as metas a atingir com a implementação da presente estratégia, assim como o grau de contributo das diferentes prioridades estratégicas no seu alcance. A Tabela 31 sistematiza estes elementos.

Tabela 31. Indicadores para as metas e contribuição das prioridades estratégicas para o seu alcance

Indicadores para as metas	Prioridades estratégicas			
	PE1.	PE2.	PE3.	PE4.
Número de fogos de habitação social municipal reabilitados	+++	+	++	+++
Número de fogos de habitação da SCMVFC reabilitados	+++	+	++	+++
Número de fogos de habitação municipal	+++	+	++	+++
Número de candidaturas apresentadas ao 1.º Direito (beneficiários diretos)	+	+++	++	+++
Número de fogos reabilitados para arrendamento acessível	+++	+	+++	+++
Número de alojamentos locais convertidos em Arrendamento Acessível	+	+	+++	+++

Legenda: Contributo elevado: +++; Contributo médio: ++; Contributo reduzido: +

4.3 Soluções habitacionais e medidas complementares

A concretização dos objetivos estratégicos identificados para cada prioridade estratégica está associada à implementação de medidas e soluções habitacionais que devem proporcionar o acesso a uma habitação adequada para pessoas que vivem em condições indignas, tal como indicado no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Por esse motivo, importa ter presente as soluções habitacionais estabelecidas no Programa 1.º Direito³¹ que podem ser mobilizadas no âmbito das soluções a aplicar na ELH de Vila Franca do Campo, designadamente:

- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

De salientar que, no caso concreto das soluções direcionadas para o Município, para uma correta gestão do seu património habitacional, e tendo presente o número significativo de habitações municipais sublotadas, a concretização das soluções de seguida apresentadas só é verdadeiramente equitativa quando conjugada com a realização de permutas.

Importa igualmente ter presente o cruzamento do acesso das diferentes tipologias de beneficiários às soluções habitacionais, esquematizada na tabela seguinte.

Tabela 32. Tipologias de beneficiários e acesso a soluções habitacionais com aplicação na ELH de Vila Franca do Campo
Fonte: IHRU, 2018

	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos	✓	✓	✓*2
Entidades beneficiárias			
Municípios/Juntas de Freguesia	✓	✓	✓
Entidades públicas	✓	✓	✓
3º Setor *1	✓	✓	✓

*1 Podem substituir as Regiões Autónomas ou os municípios em qualquer solução

*2 Apenas em casos excecionais

³¹ Artigo 27.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho.

O apoio financeiro previsto no âmbito do Programa 1.º Direito pode integrar duas componentes, nomeadamente a comparticipação não reembolsável e o empréstimo bonificado para a parte não comparticipada. As despesas elegíveis para a reabilitação e construção englobam o preço da empreitada, soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental, projetos, fiscalização e segurança em obra, bem como os encargos com a publicitação prevista no n.º 4 do artigo 18.⁰³²; e atos notariais e de registo. Na aquisição, inclusive de terrenos, as despesas elegíveis compreendem o preço da aquisição e os atos notariais e de registo.

Os beneficiários diretos podem beneficiar de apoio até 100% dos valores de referência para a reabilitação, construção e aquisição, sendo a comparticipação não reembolsável o correspondente ao valor total das despesas elegíveis deduzido de 180x25% do rendimento médio mensal do agregado. O montante não comparticipado poderá assumir a forma de empréstimo bonificado.

Por seu turno, as entidades beneficiárias, nomeadamente os municípios/juntas de freguesia, entidades públicas e o 3.º setor poderão usufruir de comparticipações não reembolsáveis entre 35% a 50%, até um máximo de 90% dos valores de referência, sendo que o valor não comparticipado assume a via de empréstimo bonificado (Tabela 33). A comparticipação nas soluções de reabilitação, construção, e de aquisição com reabilitação pode ser acrescida até um máximo de 10% do valor da empreitada, com a adoção de soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades.

Tabela 33. Apoio financeiro por solução habitacional para as entidades beneficiárias com aplicação na ELH de Vila Franca do Campo
Fonte: IHRU, 2018

Entidades beneficiárias	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição de terrenos
Comparticipação não reembolsável	40%	35%	30%	30% + 40%	35%
Empréstimo bonificado	Valor não comparticipado*1				

*1 Bonificação da taxa de juro do empréstimo 50%

A Tabela 34 identifica o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da ELH de Vila Franca do Campo. Quando essas medidas correspondem a uma solução habitacional associada ao Programa 1.º Direito, identifica-se o seu enquadramento no artigo 27.º do DL n.º 37/2018, bem como a natureza do promotor da solução, conforme artigos os 25.º e 26.º do

³² Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro.

mesmo diploma (beneficiário direto³³ ou entidade beneficiária³⁴), com implicações na candidatura ao Programa 1.º Direito e nas soluções habitacionais a que se pode aceder.

Identifica ainda um conjunto de soluções complementares, isto é, medidas de carácter adicional à provisão de soluções habitacionais, com estas diretamente relacionadas ou atuando em contextos complementares, como seja a reabilitação urbana, o combate à pobreza e à exclusão social ou o estímulo à dinamização do mercado de arrendamento. Nestes casos, sempre que possível, foi identificada a legislação/programas de apoio, nacionais e/ou municipais, que lhes serve de enquadramento.

³³ “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado. “. (artigo 25.º).

³⁴ “Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades: a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º” (artigo 26.º).

Tabela 34. Plano de Ação: medidas e soluções habitacionais a implementar no âmbito da ELH

Prioridades estratégicas	Objetivo específico	Medida	Solução habitacional	Enquadramento
PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo	Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	Município: Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito: Alíneas c) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
		1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	JF de Ribeira das Tainhas: Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito: Alíneas c) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
	Oe2. Garantir uma oferta de habitação da SCMVFC de qualidade direcionada para a população mais desfavorecida	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	SCMVFC: Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito: Alínea c) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
		1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	Município: Aquisição e reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito: Alíneas c) e e) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
	Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime renda apoiada	Município: Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	Programa 1.º Direito: Alíneas d) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
		Oe3. Garantir a inclusão social de grupos vulneráveis e a melhoria do habitat.	1.6. Criar uma casa de transição para as situações de emergência	Município: Solução complementar ao 1º Direito
PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo	Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Beneficiários diretos: Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Programa 1.º Direito: Alínea c) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
		2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	Beneficiários diretos: População sem casa própria, com maior estabilidade laboral; Autopromoção; Aquisição ou aquisição e reabilitação de frações ou prédios destinados a habitação	Programa 1.º Direito: Alíneas c), d) e e) do artigo 27.º do D.L. n.º 37/2018
	Oe5. Responder às necessidades de famílias em situação de carência financeira e habitacional, sem casa própria	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	População sem casa própria: Solução complementar ao 1º Direito	Regulamento Municipal (a criar)
PE3. Programa de valorização do habitat de Vila Franca do Campo	Oe6. Promover a implementação de instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no Concelho	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	Município: Solução complementar ao 1º Direito	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana D.L. n.º 307/2009, na atual redação; IMI; DL n.º 67/2019.
	Oe7. Promover o aumento da oferta de habitação qualificada, a custos competitivos e atrativos para população de rendimentos intermédios	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	Município: Solução complementar ao 1º Direito	Programa Arrendamento Acessível Casa Renovada, Casa Habitada
	Oe8. Reforçar a oferta habitacional para famílias em regime de renda acessível e apoiar os proprietários de AL no atual contexto de pandemia	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	Município: Solução complementar ao 1º Direito	Regulamento Municipal (a criar)
	Oe9. Promover a neutralidade carbónica pela via da eficiência energética no edificado	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	Proprietários: Solução complementar ao 1º Direito	Portugal/Açores 2020 e Portugal/Açores 2030
PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo	Oe10. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Vila Franca do Campo	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Município: Solução complementar ao 1º Direito	n.a.
		Oe11. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Vila Franca do Campo	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Município: Solução complementar ao 1º Direito
	Oe12. Mobilizar as partes interessadas em torno da implementação da ELH	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Município: Solução complementar ao 1º Direito	n.a.

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal**Objetivo específico:**

Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida

Descrição:

O levantamento efetuado permitiu apurar 36 agregados a residirem em fogos sociais do Município em situação indigna. Deste universo, 29 estão em insalubridade e insegurança/inadequação e 7 compõem mais do um núcleo habitacional a viverem em habitação insalubre/inadequada e ainda em sobrelotação. Estes segundos núcleos serão realojados ao abrigo da M1.4 ou da M1.5.

Do levantamento efetuado foi também possível apurar que a globalidade do parque de habitação social do Município se encontra ocupado, encontrando-se vago e em mau estado de conservação apenas 1 fogo, localizado na freguesia de Ponta Garça na Carreira do Meio Moio. A seleção dos agregados procurará, desejavelmente, a promoção do enraizamento dos mesmos às freguesias onde residem atualmente.

Assim, a presente medida prevê a reabilitação, beneficiação e/ou adequação destes 36 fogos sociais do Município, garantindo aos seus ocupantes as condições de habitabilidade adequadas, e a reabilitação do fogo municipal desocupado na freguesia de Ponta Garça para o realojamento de uma família do universo das 44 identificadas no levantamento em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social.

Complementarmente, por forma a garantir uma eficaz gestão do património municipal e tendo presente as 30 habitações municipais sublotadas, sempre que possível serão efetuadas permutas entre agregados residentes em habitação social do Município.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 37 fogos (36 ocupados e 1 desocupado)
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 765.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.2. Reabilitar o parque habitacional da JF de Ribeira das Tainhas**Objetivo específico:**

Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida

Descrição:

Apesar de ser a freguesia do concelho de Vila Franca do Campo com o menor número de edifícios clássicos, a freguesia da Ribeira das Tainhas é aquela onde se observa uma idade média dos edifícios mais alta (72,8), sendo inclusive muito superior à idade média no Concelho, sendo também nesta freguesia o índice de envelhecimento o mais elevado do Concelho (596,9). É por isso natural que esta seja uma das freguesias com maior percentagem de edifícios com necessidade de reparações, sendo ligeiramente superada apenas por Ponta Garça. Desta realidade resulta naturalmente a presença de fogos habitacionais com necessidades de beneficiação.

O levantamento efetuado permitiu apurar três agregados a residirem em fogos sociais da Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas em situação de insalubridade e insegurança, perfazendo um total de 14 pessoas, das quais 6 são menores.

A presente medida prevê a reabilitação destes 3 fogos sociais da Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas, garantindo aos seus ocupantes as condições de habitabilidade adequadas.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 3 fogos						
Promotor: JF de Ribeira das Tainhas	Entidades a envolver: IHRU						
Estimativa de investimento: 56.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito						
Grau de prioridade:	● ● ●	Calendarização:					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE2. Reabilitar o parque habitacional da SCMVFC direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC**Objetivo específico:**

Oe1. Garantir uma oferta de habitação da SCMVFC de qualidade direcionada para a população mais desfavorecida

Descrição:

Como referido na medida anterior, o levantamento das necessidades habitacionais no Concelho identificou 44 famílias em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social.

O levantamento efetuado permitiu apurar a existência de 7 famílias a viverem em condição indigna em regime de arrendamento a preços acessíveis, cujo senhorio é a SCMVFC. Deste universo, 6 agregados vivem em habitação sem condições consideradas adequadas de salubridade e segurança, enquanto 1 agregado encontra-se em sobrelotação. Este último agregado poderá ter como solução habitacional o realojamento, pela via da medida M1.4 ou pela medida M1.5.

Do levantamento efetuado dos recursos habitacionais existentes no Concelho, apurou-se que a mesma entidade é detentora de um fogo livre e em mau estado de conservação.

Neste sentido, a presente medida tem como propósito a reabilitação destes 7 fogos da SCMVFC. A sua reabilitação irá permitir, por um lado, garantir as condições mínimas de habitabilidade aos seus ocupantes e, por outro lado, alocar 1 agregado em condição indigna identificado no levantamento e que se encontram em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social ou habitação a preços acessíveis. A seleção dos agregados procurará, desejavelmente, a promoção do enraizamento dos mesmos às freguesias onde residem atualmente.

As respostas às necessidades habitacionais das restantes famílias em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social serão asseguradas por via das medidas M1.4. e M1.5.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 7 fogos (6 ocupados e 1 desocupado)
Promotor: SCMVFC	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 212.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada**Objetivo específico:**

Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida

Descrição:

Apesar de Vila Franca do Campo ser um dos concelhos da Região com maior proporção de habitação social, o levantamento efetuado permitiu concluir que, ainda assim, carece de uma resposta a diversas famílias que se encontram em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação. Paralelamente, do levantamento efetuado foi possível identificar um conjunto extenso de alojamentos vagos e a necessitar de obras de reabilitação.

Neste sentido, por via da reabilitação de imóveis e/ou frações devolutos, será ampliada a oferta habitacional do Município, em regime de renda apoiada, com destino famílias identificadas no levantamento que se encontram em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação e que não possuem capacidade financeira para avançar, pelos seus meios, para a aquisição de uma moradia (13 agregados).

Neste sentido, a presente medida, de forma articulada e complementar às medidas M1.1., M1.5. e M2.2., prevê a aquisição e reabilitação de 13 fogos para colmatar as necessidades habitacionais de 13 agregados que se encontram em situação precária ou em sobrelotação. O processo de seleção e aquisição de habitações devolutas procurará realojar estas famílias nas respetivas freguesias onde residem atualmente, evitando assim o desenraizamento e a perda de dinâmicas e relações sociais.

Para além da articulação com as medidas anteriormente referidas, a opção de reabilitação de imóveis devolutos articula-se com a Prioridade 3, nomeadamente com a medida M3.4., sendo favorecida pelos efeitos decorrentes da sua implementação.

Tipo de solução: Aquisição e reabilitação	Metas indicativas: 13 fogos adquiridos e reabilitados
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 2.330.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada**Objetivo específico:**

Oe1. Reforçar a oferta de habitacional social do Município e das juntas de freguesia para a população mais desfavorecida

Descrição:

A presente medida surge em articulação e de forma complementar às medidas M1.1., M1.2., M1.3. e M2.2., tendo como finalidade a construção de 26 fogos que possam reforçar a bolsa de habitação pública municipal e responder a carências habitacionais no Concelho, destinando-se ao realojamento em regime de arrendamento apoiado para famílias em situação indigna e em risco de exclusão, que não possuem capacidade financeira para avançar, pelos seus meios, para a aquisição de uma moradia (26 agregados).

O desenvolvimento desta medida deverá ter em conta as características do conjunto de agregados a realojar, bem como as características específicas dos recursos a alocar. Como recursos disponíveis, é de salientar a existência de 2 terrenos municipais destinados ao realojamento e que possuem capacidade construtiva. As características construtivas das moradias serão definidas em sede de projeto.

A presente medida deverá, sempre que possível, promover a permanência dos agregados identificados no levantamento nas suas freguesias de origem e de residência habitual, evitando assim o desenraizamento e a perda de dinâmicas e relações sociais.

Tipo de solução: Construção	Metas indicativas: 26 fogos
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU
Estimativa de investimento: 3.982.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo

OE1. Garantir e reforçar um parque habitacional social de qualidade do Município e juntas de freguesia direcionado para a população mais desfavorecida.

M1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência**Objetivo específico:**

Oe3. Garantir a inclusão social de grupos vulneráveis e a melhoria do habitat

Descrição:

O concelho de Vila Franca do Campo enfrenta situações de vulnerabilidades sociais que se traduzem, especialmente, em situações de violência doméstica e toxicodependência, esta última associada, fortemente, a pessoas sem abrigo. Sendo situações muito complexas e dinâmicas, a sinalização destes casos é muitas vezes difícil. No entanto, é uma realidade que atinge o Concelho, sendo fundamental a criação de condições que permitam ajudar estas pessoas no seu processo de integração na comunidade.

Neste sentido, é intenção do Município adquirir e reabilitar um fogo habitacional de transição destinado a pessoas vulneráveis. Numa lógica semelhante ao *Housing First*, o Município prevê que no processo de transição, com duração entre os 6 e os 12 meses, estes indivíduos possam ser acompanhados diariamente por profissionais de saúde e técnicos das áreas sociais, que os ensinem a gerir uma casa e que os ajudem no processo de procura de emprego e valorização pessoal com vista à sua integração social.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito	Metas indicativas: 1 fogo						
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU						
Estimativa de investimento: 198.000,00€	Fonte de Financiamento: Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário; Orçamento Municipal.						
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: <table border="1"> <tr> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> </tr> </table>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2021	2022	2023	2024	2025	2026		

PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo

OE3. Fomentar o acesso a habitação própria e proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias em situação de carência.

M2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade

Objetivo específico:

Oe4. Promover a existência de um parque habitacional privado com condições de habitação dignas

Descrição:

O levantamento efetuado permitiu identificar 22 famílias a residirem em habitação própria que não têm capacidade financeira para concretizar as obras de reabilitação/beneficiação fundamentais para a garantia das condições de habitabilidade adequadas. A este grupo somam-se 11 agregados que não possuem registo de propriedade regularizado (casa de herdeiros) e que, para efeitos de elegibilidade, deverão, de acordo com o n.º 2 do Art. 32.º do DL 37/2018, de 4 de junho, apresentar comprovativo de autorização dos restantes cotitulares.

Dos 22 agregados habitacionais em habitação própria, 19 encontram-se em situação de insalubridade, 1 encontra-se em situação de insalubridade e inadequação e 1 encontra-se em sobrelotação. Do universo de agregados habitacionais herdeiros, 9 encontram-se em situação de insalubridade e em 2 acresce a sobrelotação. Das famílias herdeiras em sobrelotação, 1 compreende dois núcleos habitacionais, enquanto outra abrange três núcleos habitacionais. Estes três núcleos serão realojados e contemplados nas medidas M1.3/M1.4.

A presente medida contempla intervenções destinadas a melhorar as condições habitacionais destas famílias em função das necessidades específicas de cada uma, nomeadamente obras de reabilitação, ampliação, adequação, ou até mesmo intervenções combinadas, quando presente mais do que uma condição indigna. A concretização desta medida implica a candidatura como beneficiários diretos, exigindo, da parte da autarquia, a análise das situações e do seu enquadramento na presente ELH. A autarquia prestará apoio técnico na preparação das respetivas candidaturas, em consonância com o previsto na medida M4.1. O valor de comparticipação não poderá comprometer a manutenção pelos agregados de um valor mínimo de rendimento médio mensal equivalente ao IAS. Os agregados com rendimento igual ou inferior ao IAS terão acesso integral a financiamento não reembolsável.

Tipo de solução: Reabilitação	Metas indicativas: 33 candidaturas
Promotor: Beneficiários diretos	Entidades a envolver: Município; IHRU
Estimativa de investimento: 551.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo

OE3. Fomentar o acesso a habitação própria e proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias em situação de carência.

M2.2. Autopromoção para acesso a casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito**Objetivo específico:**

Oe5. Responder às necessidades de famílias em situação de carência financeira e habitacional, sem casa própria

Descrição:

A escassez de habitação social existente no Concelho para fazer face ao número de famílias em carência habitacional e financeira é uma realidade. A presente medida tem como objetivo dar uma resposta às famílias que se encontram em situação indigna, sem casa própria e sem condições financeiras para aceder ao mercado livre de arrendamento, mas que, no entanto, possuem rendimentos que lhes permitem aceder e manter uma habitação própria. Fazem parte deste grupo famílias cuja situação profissional é mais estável, com mais autonomia financeira e que manifestaram interesse para avançar para uma solução de autopromoção (3 agregados). No entanto, tratando-se de um instrumento dinâmico, poderão surgir mais famílias que manifestem futuramente interesse nesta solução habitacional e reúnam condições de elegibilidade no âmbito do Programa 1.º Direito. Esta medida surge em articulação e como complemento às medidas M1.2., M1.3. e M1.4.

Uma vez reunidas as condições de acesso ao Programa 1.º Direito, o acesso a uma habitação própria e adequada poderá ser solução para as mesmas, desde que comprovada a inexistência de habitações adequadas do Município, do IHRU ou de outras entidades do 3.º setor.

De salientar que estes casos serão analisados pelo Município, que garantirá o seu enquadramento na medida, assim como o acompanhamento das famílias no processo de candidatura, por via do disposto na medida M4.1. É intenção do Município estimular a autoconstrução de moradias unifamiliares em terreno camarário, referenciado no capítulo dos recursos habitacionais. Este terreno, cujas parcelas serão vendidas aos beneficiários diretos a um custo simbólico, tem capacidade construtiva, estimando-se que seja possível construir, no máximo, 10 fogos com dimensão padrão de 106 m², resultante da média entre as áreas das tipologias T2 e T3.

Tipo de solução: Aquisição de terrenos e construção	Metas indicativas: 3 candidaturas
Promotor: Beneficiários diretos	Entidades a envolver: Município; IHRU
Estimativa de investimento: 547.000,00€	Fonte de Financiamento: Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo

OE3. Fomentar o acesso a habitação própria e proporcionar melhores condições de habitabilidade a famílias em situação de carência.

M2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios

Objetivo específico:

Oe5. Responder às necessidades de famílias em situação de carência financeira e habitacional, sem casa própria

Descrição:

A presente medida tem como finalidade dar resposta às famílias jovens que, não possuindo casa própria e apresentando dificuldades em aceder ao mercado livre de arrendamento com os preços altos praticados atualmente, não reúnem as condições de elegibilidade do Programa 1.º Direito.

No âmbito do diagnóstico efetuado, os serviços camarários identificaram 10 famílias que solicitaram apoio do Município e manifestaram interesse para avançarem para uma solução habitacional de autopromoção a custos controlados.

À semelhança da medida anterior, é intenção do Município estimular a autoconstrução de moradias unifamiliares em terreno camarário (terreno A), referenciado no capítulo dos recursos habitacionais (Figura 45), para famílias não abrangidas pelo âmbito do Programa 1.º Direito. Este terreno, referido na medida M2.2., cujas parcelas serão vendidas a um custo simbólico, possui capacidade construtiva estimada de 10 fogos com dimensão padrão de 106 m², resultante da média entre as áreas das tipologias T2 e T3. Destas 10 famílias, 3 não terão uma solução habitacional neste terreno, podendo equacionar-se a alocação de outro terreno para autopromoção com as mesmas características das anteriores, com localização a definir.

Esta medida será gerida pelo Município e em devida articulação com a medida M2.2. Pretende reforçar no Concelho o acesso a uma habitação condigna por parte de agregados com condições laborais e financeiras mais estáveis, alargando o leque de soluções além das preconizadas pelo Programa 1.º Direito.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito	Metas indicativas: 10 fogos
Promotor: Agregados sem casa própria, mas com maior estabilidade laboral	Entidades a envolver: Município
Estimativa de investimento: n.d.	Fonte de Financiamento: Orçamento Municipal; Aquisição de habitação própria permanente.
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE3. Programa de valorização e revitalização do *habitat* de Vila Franca do Campo

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial

M3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana

Objetivo específico:

Oe6. Promover a implementação de instrumentos operacionais de fomento à reabilitação urbana no Concelho

Descrição:

A presente medida visa alargar o processo de reabilitação urbana a áreas do território concelhio, com recurso, numa primeira fase, à delimitação de ARU e definição das respetivas ORU nos aglomerados urbanos onde se verifique maior prevalência de edificado degradado e espaço público desqualificado. Pretende-se incentivar as iniciativas de reabilitação urbana, pública e privada, nos termos do RJRU. As ORU poderão ser sistemáticas, com intervenção não só ao nível do edificado, como também na qualificação de infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com vista à requalificação e revitalização do tecido urbano. As ORU sistemática permitem ao Município o acesso a um conjunto de instrumentos, como a imposição da obrigação de reabilitação e obras coercivas, a demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. A aprovação das ARU/ORU confere aos privados um conjunto de apoios e incentivos à reabilitação urbana, que integram benefícios fiscais ou outros incentivos de âmbito municipal.

Tendo em conta o levantamento efetuado e os dados estatísticos disponíveis no que diz respeito à proporção de edifícios a necessitar de obras de requalificação, sugere-se a delimitação e definição de ARU/ORU na sede de Concelho, Ponta Garça e Ribeira das Tainhas.

Numa segunda fase, e em complemento à promoção do arrendamento acessível (M3.2. e M3.3.), esta medida prevê a definição de zonas críticas de pressão urbanística, os prédios devolutos poderão ser alvo de agravamento do IMI, estimulando a sua reabilitação e colocação no mercado, de acordo com o estabelecido no DL n.º 67/2019, de 21 de maio, procurando aliviar constrangimentos no acesso à habitação.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito		Metas indicativas: n.d.					
Promotor: Município		Entidades a envolver: IHRU					
Estimativa de investimento: 25.000,00€		Fonte de Financiamento: Orçamento Municipal					
Grau de prioridade:	● ● ●	Calendarização:					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026

PE3. Programa de valorização do *habitat* de Vila Franca do Campo

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial

M3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado**Objetivo específico:**

Oe7. Promover o aumento da oferta de habitação qualificada, a custos competitivos e atrativos para população de rendimentos intermédios

Descrição:

A presente medida tem como finalidade, em complemento da medida M3.3., assegurar uma oferta habitacional qualificada a preços acessíveis, promovendo a atração e fixação de população jovem e qualificada no Concelho, por via do investimento privado.

Neste sentido, em articulação com a medida M4.1., deverão ser sensibilizados, numa primeira fase, os proprietários de prédios ou frações para a colocação dos seus imóveis, prontos a habitar, no mercado de arrendamento. Numa segunda fase, deverão ser sensibilizados, para o mesmo fim, os proprietários de imóveis degradados ou devolutos, divulgando juntos destes os apoios disponíveis para a reabilitação e para o arrendamento acessível. O Município deve, assim, assumir o papel de dinamizador e sensibilizador desta medida.

Para os proprietários de habitações degradadas ou devolutas que não reúnam as condições financeiras para a concretização das obras de reabilitação, o Município poderá assumir os custos decorrentes das mesmas. Como tal, numa fase posterior, deverá ser celebrado um contrato de comodato entre proprietário e Município que permitirá a colocação do imóvel no mercado de arrendamento acessível durante o período necessário para a obtenção do retorno do investimento realizado.

Para além do apoio do Município, os beneficiários desta medida poderão usufruir ainda de diversos programas de apoio, nomeadamente o Programa Arrendamento Acessível, o Programa Reabilitar para Arrendar, o Programa Porta 65 Jovem, o IFRRU 2020 (no interior de Áreas de Reabilitação Urbana) e o Programa Habitação de Custos Controlados.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.ºDireito	Metas indicativas: n.a.
Promotor: Município	Entidades a envolver: Proprietários e IHRU
Estimativa de investimento: n.d.	Fonte de Financiamento: Orçamento Municipal; Programa Arrendamento Acessível; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa Porta 65 Jovem; IFRRU 2020, Habitação de Custos Controlados
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE3. Programa de valorização do *habitat* de Vila Franca do Campo

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial

M3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração**Objetivo específico:**

Oe8. Reforçar a oferta habitacional para famílias em regime de renda acessível e apoiar os proprietários de AL no atual contexto de pandemia

Descrição:

A presente medida surge, por um lado, da necessidade de promover condições mais acessíveis às famílias de classe média no acesso ao arrendamento de uma habitação (reforçando as medidas anteriormente apresentadas), assim como da necessidade de apoio aos proprietários dos alojamentos locais a superar as suas atuais dificuldades decorrentes do atual contexto pandémico.

De acordo com a Associação de Alojamento Local dos Açores, tendo em conta o contexto atual de pandemia da doença COVID-19, estimam-se perdas diretas, para a Região, relacionadas com o cancelamento de reservas, estimadas em 27 milhões de euros e indiretas em 52 milhões de euros, representando cerca de 80% de perdas para o setor.

De forma complementar ao programa anunciado pelo Governo Regional (Programa + Habitação), entende-se como benéfica a criação de uma bolsa de arrendamento acessível direcionada às famílias de classe média que procurem uma habitação permanente, aliviando, por um lado, a sua taxa de esforço, e, por outro lado, apoiando os proprietários dos estabelecimentos de alojamento local existentes no Concelho. Neste sentido, o Município deverá criar um regulamento específico que estabeleça as regras de acesso ao programa. O Município arrendará unidades de AL para subarrendamento a famílias que procurem uma habitação permanente.

Tipo de solução: Solução Complementar ao Programa 1.ºDireito	Metas indicativas: 6 fogos
Promotor: Município	Entidades a envolver: Proprietários de AL; Associação de Alojamento Local dos Açores.
Estimativa de investimento: n.d.	Fonte de Financiamento: Orçamento Municipal
Grau de prioridade: ● ○ ○	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE3. Programa de valorização do *habitat* de Vila Franca do Campo

OE4. Promover mecanismos de facilitação de acesso à habitação, de incentivo geral à revitalização urbana e à eficiência energética e ao fomento da atratividade residencial

M3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional**Objetivo específico:**

Oe9. Promover a neutralidade carbónica pela via da eficiência energética no edificado

Descrição:

Tendo presente a preponderância do setor doméstico e do parque edificado associado no consumo de energia final (segundo o PRR, o setor doméstico e dos serviços são responsáveis por mais de 30% da energia total consumida no País), que se traduzem num contributo para as emissões de GEE, e tendo presente os novos desígnios para o próximo quadro financeiro plurianual 2021-2027, assente na transição climática e energética e numa Europa mais verde, e considerando as próprias condições térmicas deficitárias de parte do edificado residencial do Concelho, conforme identificado EMAAC, entende-se como benéfica a criação de condições para a promoção da eficiência energética do parque habitacional do Concelho.

Por forma a responder a estes desafios, esta medida visa a criação de mecanismos orientados para a reabilitação dos edifícios com vista à melhoria do seu desempenho térmico, o aumento da incorporação de fontes de energia renovável, a substituição de dispositivos de iluminação, a melhoria dos processos de operação e manutenção em caldeiras e sistemas de distribuição de água quente, a instalação de bombas de calor para climatização, bem como a recuperação de energia térmica e a substituição de equipamentos domésticos, como eletrodomésticos, por via da aquisição de modelos de classe energética superior.

A presente medida destina-se sobretudo aos proprietários de habitação particular e deverá suportar-se nos mecanismos financeiros de apoio de âmbito europeu, nacional e regional criados para o efeito. O Município procurará atuar como agente dinamizador desta medida.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.ºDireito	Metas indicativas: n.a.
Promotor: Proprietários	Entidades a envolver: n.a.
Estimativa de investimento: n.d.	Fonte de Financiamento: Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027; PRR; PROENERGIA; IFRRU 2020; FNRE; Casa Eficiente 2020
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo

OE5. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH de Vila Franca do Campo e potenciar dinâmicas complementares que favoreçam a sua implementação

M4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários

Objetivo específico:

Oe10. Dotar o Município das estruturas necessárias para a implementação e dinamização das medidas que concretizam a ELH de Vila Franca do Campo

Descrição:

O sucesso da implementação da ELH de Vila Franca do Campo depende em larga medida da divulgação dos apoios à habitação, da dinamização das medidas previstas e da monitorização dos seus resultados. Neste processo é crucial a constituição de um grupo de trabalho local, que reúna competências dos serviços municipais em matéria de habitação, urbanismo e ação social. Este grupo de trabalho será responsável pela operacionalização da ELH, pela mobilização dos parceiros e pelo envolvimento da comunidade em geral.

Considera-se basilar a disponibilização de um espaço de atendimento ao público com o objetivo de promover uma relação de proximidade com a população, contato entre residentes, proprietários e potenciais interessados em residir no Concelho. A equipa técnica responsável deverá centralizar e acompanhar, de forma personalizada, os pedidos de apoio habitacional e a identificação e gestão das suas carências, num processo de monitorização constante da ELH.

No capítulo 5 encontram-se delineadas as responsabilidades da equipa técnica, sendo de destacar aqui o seu papel no desenvolvimento das ferramentas necessárias à implementação e avaliação da ELH (M4.2.), assim como na divulgação da ELH, das medidas previstas e programas de apoio à habitação existentes e na promoção do envolvimento da comunidade (M4.3.).

De referir ainda este grupo de trabalho será fundamental no processo de mobilização dos proprietários privados de habitações e na articulação da atividade das diversas entidades parceiras envolvidas.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito	Metas indicativas: n.a.
Promotor: Município	Entidades a envolver: n.a.
Estimativa de investimento: n.d.	Fonte de Financiamento: Orçamento Municipal
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo

OE5. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH de Vila Franca do Campo e potenciar dinâmicas complementares que favoreçam a sua implementação

M4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH**Objetivo específico:**

Oe11. Garantir e dinamizar as atividades necessárias para a implementação, acompanhamento e avaliação da ELH de Vila Franca do Campo

Descrição:

A presente medida tem como desígnio a criação e o desenvolvimento dos instrumentos necessários à implementação e avaliação da ELH, capacitando o grupo de trabalho (M4.1) com as ferramentas necessárias para a operacionalização da ELH. Assim, deverá ser reforçado o papel fundamental deste grupo na elaboração das candidaturas municipais ao Programa 1.º Direito, bem como ser prestado o apoio e o acompanhamento na elaboração das candidaturas aos programas de financiamento, quer às entidades parceiras, quer aos beneficiários diretos.

Tendo em consideração as atividades de divulgação e envolvimento da população previstas (M4.3), a equipa técnica deverá prestar esclarecimentos à população, indicando as soluções habitacionais que melhor se enquadram e os diferentes programas de apoio à habitação disponíveis.

Por fim, destaca-se também a responsabilidade da equipa técnica na elaboração dos relatórios de monitorização e avaliação da implementação da ELH que, por sua vez, permitirão atualizar as metas e objetivos propostos, de acordo com os dados recolhidos e com os resultados obtidos e segundo as orientações do executivo municipal. Deverá criar-se uma base de dados com informação relativa ao estado de maturação e concretização das medidas previstas na ELH, bem como a informação atualizada das situações de carência habitacional identificadas no território concelhio e da oferta habitacional disponível. A sua atualização deverá ser regular, bem como a realização de relatórios periódicos que apoiem na tomada de decisões relativas à atualização e afinação das medidas presentes na ELH.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito	Metas indicativas: n.a.
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Entidades parceiras
Estimativa de investimento: 30.000,00€	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal; Programa 1.º Direito
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo

OE5. Garantir o cumprimento dos objetivos da ELH de Vila Franca do Campo e potenciar dinâmicas complementares que favoreçam a sua implementação

M4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação

Objetivo específico:

Oe12. Mobilizar as partes interessadas em torno da implementação da ELH

Descrição:

Esta medida tem como objetivo o desenvolvimento de campanhas de divulgação e informação relativa às medidas e programas existentes de apoio à habitação, promovendo o envolvimento de todas as partes interessadas, nomeadamente a população abrangida pelas medidas propostas na ELH.

Entende-se como benéfica a criação de uma subpágina *online*, associada ao *website* institucional do Município, com toda a informação relevante sobre a ELH, incluindo a visão e os objetivos estratégicos, as medidas a implementar e respetivas metas a alcançar, assim como informação relevante sobre os apoios disponíveis e os principais programas de apoio à habitação, nomeadamente os apoios existentes ao nível do arrendamento e da reabilitação urbana (identificação do programa, objetivos, beneficiários, apoios disponibilizados e processos de candidatura), bem como outros incentivos e benefícios disponibilizados à escala local (medida articulada com a medida M4.2.).

A presente medida poderá contemplar, ainda, a realização de campanhas de divulgação centradas na mobilização dos proprietários privados de imóveis para a existência de oportunidades de apoio para a reabilitação de habitações (em articulação com a medida M3.2.), assim como na sensibilização da população em situação de carência habitacional para as medidas de apoio à habitação e soluções existentes. A campanha poderá contar com reuniões de esclarecimento e com a produção e distribuição de material informativo e promocional junto de proprietários e de população beneficiária.

Tipo de solução: Solução complementar ao Programa 1.º Direito	Metas indicativas: n.a.
Promotor: Município	Entidades a envolver: IHRU; Entidades parceiras
Estimativa de investimento: 20.000,00€	Fonte de Financiamento: Orçamento municipal; PO Açores – PI 2.3. PO Açores – PI 11.1.
Grau de prioridade: ● ● ●	Calendarização: 2021 2022 2023 2024 2025 2026

4.4 Priorização e calendarização das soluções habitacionais

A ELH de Vila Franca do Campo integra uma proposta de calendarização, na qual é definida a priorização das medidas e soluções habitacionais desenvolvidas, de acordo com o horizonte temporal estabelecido (Tabela 35).

As medidas e soluções habitacionais desenhadas e descritas nas fichas individualizadas, muitas com uma forte inter-relação, encontram-se enquadradas nas prioridades e objetivos estratégicos que evidenciam os aspetos mais prioritários a abordar no Concelho, a curto-médio prazo, ao nível da habitação e reabilitação urbana, tendo presente que estes são dois domínios indissociáveis da estratégia preconizada.

A presente calendarização tem subjacentes as tarefas inerentes à concretização de cada medida, em função da sua maior ou menor complexidade e, também, do nível de dependência face a outras medidas, pressupondo igualmente uma priorização ao nível da implementação das soluções. Algumas dessas medidas, pela sua natureza, dimensão e complexidade, serão concretizadas faseadamente ao longo dos 6 anos da execução da ELH (com término em 2026), podendo, desta forma ser estruturadas em mais do que uma candidatura, nos casos em que se trate de soluções habitacionais a apoiar pelo Programa 1.º Direito.

No que se refere à priorização, consideram-se os seguintes graus:

- ● ● Grau de prioridade máximo
- ● ● Grau de prioridade elevado
- ● ● Grau de prioridade moderado

Tabela 35. Priorização das soluções habitacionais

Prioridades estratégicas	Medidas	Grau de prioridade	Calendarização (anos)					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
PE1.	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	● ● ●						
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	● ● ●						
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	● ● ●						
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	● ● ●						
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	● ● ●						
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência	● ● ●						
PE2.	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	● ● ●						
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.ºDireito	● ● ●						
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	● ● ●						
PE3.	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	● ● ●						
	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	● ● ●						
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	● ● ●						
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	● ● ●						
PE4.	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	● ● ●						
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	● ● ●						
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	● ● ●						

No Anexo I segue a programação anual das soluções com a indicação das metas estipuladas para cada ano e para o final do período de execução, nomeadamente o número de fogos a reabilitar e a construir e ainda o número de AL convertidos em arrendamento acessível de longa duração.

4.5 Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Os valores de investimento, indicativamente apontados nas fichas das medidas e soluções habitacionais anteriormente apresentadas, tiveram em conta um conjunto de pressupostos para o seu cálculo, estabelecidos em função da natureza de cada medida. São eles:

- Análise comparativa de projetos semelhantes (análise *benchmarking*);
- Valores de referência constantes nos programas de financiamento, nomeadamente do Programa 1.º Direito.

Os valores de referência estabelecidos no Programa 1.º Direito para as diferentes soluções habitacionais, que determinam os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, são os apresentados na tabela seguinte.

Tabela 36. Categorias das ações e valores de referência

Fonte: IHRU - Programa 1.º Direito e Portal da Energia dos Açores

Solução habitacional	Critério de referência	V. referência (2020)	Fonte
Reabilitação de habitação social e dos fogos dos beneficiários diretos	Custo médio de reabilitação da habitação social do Município por m ²	150€/m ²	CMVFC
Reabilitação de habitação devoluta	Custo de construção da habitação por m ² para o ano 2020	826,73€/m ²	Portal da Energia dos Açores
Construção	Custo de construção da habitação por m ² para o ano 2020	1.376€/m ²	Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro
Aquisição de habitações	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares no Concelho (INE)	823€/m ²	INE (2.º trimestre de 2020)

Para o cálculo do custo associado às soluções de reabilitação de habitação social/SCMVFC existente no Concelho, considerou-se, de acordo com o estipulado no 4.º ponto da Portaria n.º

65/2019, de 19 de fevereiro (habitação de custos controlados)³⁵ e com a média dos fogos de habitação social/SCMVFC constantes no levantamento das carências habitacionais, um fogo padrão T3 com área de 117 m².

Para efeito de ações de aquisição e reabilitação de habitações devolutas destinadas ao realojamento de população em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social, considerou-se a dimensão média do agregado constante do levantamento do quadro de necessidades habitacionais com estas características, que corresponde a 3,8. Assim, definiu-se uma área padrão de 106 m², resultado da média de área máxima para fogos de tipologia T2 e T3, conforme o ponto da mesma portaria anteriormente mencionada.

Para a nova construção, de acordo com o mesmo ponto da referente portaria, considerou-se, como o disposto anteriormente, uma área padrão de 106 m², resultante da média de área máxima para fogos de tipologia T2 e T3 e da dimensão média do agregado constante do levantamento do quadro de necessidades habitacionais e que se encontra em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação social.

No que respeita à reabilitação do parque habitacional privado, tendo em consideração que a dimensão média dos agregados habitacionais identificados com habitação própria/herdeiros é de 3,4, considerou-se igualmente para o cálculo de reabilitação destas habitações a média de área máxima para fogos de tipologia T2 e T3, em 106 m².

Por último, para o cálculo do investimento associado à reabilitação do fogo habitacional de transição, e por se tratarem de indivíduos sós ou famílias monoparentais, considerou-se uma área de 117 m², referente a uma tipologia T3.

Em termos de valores de referência utilizados para efeito de cálculo da estimativa de investimento, considerou-se para a aquisição de habitação o disposto no DL n.º 37/2018, de 4 de junho. Para a reabilitação do parque habitacional social e dos fogos dos beneficiários diretos, considerou-se um custo médio resultante de intervenções que a CMVFC tem efetuado. De salientar que no caso dos beneficiários diretos, o valor apresentado não inclui a mão de obra. Para obras de reabilitação de habitação devoluta, considerou-se o custo médio por metro quadrado para 2020 indicado no Portal da Energia dos Açores. Por último, para o cálculo de nova construção, considerou-se o estipulado na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via da reabilitação e construção, não foram considerados os custos referentes à segurança da

³⁵ De acordo com a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que estabelece o regime de habitação de custos controlados, são limites máximos de área bruta por tipologia: 73 m² para fogo T1; 95 m² para fogo T2; 117 m² para fogo T3; 128 m² para fogo T4 e 150 m² para fogo T5.

obra, demolições e atos notariais de registo elegíveis para efeitos de financiamento através do Programa 1.º Direito. Por seu turno, considerou-se um acréscimo de 5% ao custo das empreitadas, para refletir os custos referentes a projetos e fiscalização.

Para a concretização do investimento estimado encontram-se disponível um conjunto de fontes de financiamento, decorrentes dos programas comunitários, nacionais, regionais e municipais, destinados a apoiar financeiramente a concretização de soluções habitacionais e de reabilitação urbana e do edificado, que seguidamente se identificam (Tabela 37) e que se encontram descritas com mais detalhe no Anexo II.

Tabela 37. Fontes de financiamento

Fontes de Financiamento	
Financiamento Comunitário	Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027
	Next Generation EU
	Programa Operacional Regional - Açores 2020
Financiamento Nacional	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível
	Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Programa de Arrendamento Acessível
	Regime do Arrendamento Apoiado
	Programa Porta 65 Jovem
	Casa Eficiente 2020
	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)
	PROENERGIA
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
	Plano de Recuperação e Resiliência
Financiamento Regional	Incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente
	Resolução de situações de grave carência habitacional
	Casa Renovada, Casa Habitada
	Aquisição de habitação própria permanente
Financiamento Municipal	Orçamento municipal

O montante global do investimento estimado para as medidas previstas na ELH corresponde a cerca de 9 milhões de euros (Tabela 38). O investimento público, que tem como promotor a Câmara Municipal de Vila Franca do Campo e a Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas, ascende a cerca de 7 milhões de euros, maioritariamente alvo de apoio pelo Programa 1.º Direito. O investimento que cabe à JF de Ribeira das Tainhas ronda os 56 mil de euros. Já o investimento afeto aos privados (beneficiários diretos) supera os 1 milhão de euros, enquanto o investimento associado à Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo, atinge cerca de 212 mil euros.

Tabela 38. Natureza do investimento

Promotor do investimento	Estimativa de investimento (€)
Município (1.º Direito)	7.305.000,00
JF de Ribeira das Tainhas (1.º Direito)	56.000,00
SCMVFC (1.º Direito)	212.000,00
Beneficiários diretos (1.º Direito)	1.098.000,00
Município (outros apoios)	45.000,00
Total	8.716.000,00

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento para cada medida, sistematizando o enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais, nomeadamente no que se refere a potenciais fontes de financiamento a ter em consideração para a implementação da ELH de Vila Franca do Campo (Tabela 39).

Tabela 39. Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€)	Calendarização anual do investimento (€)						Fonte de financiamento
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	
PE1.	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	765.000,00	392.837,84	144.729,73	227.432,43				Programa 1.º Direito
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	56.000,00	18.666,67	18.666,67	18.666,67				Programa 1.º Direito
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	212.000,00	90.857,14	90.857,14	30.285,71				Programa 1.º Direito
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	2.330.000,00	358.461,54	1.075.384,62	896.153,85				Programa 1.º Direito
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	3.982.000,00		1.991.000,00	1.991.000,00				Programa 1.º Direito
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência	198.000,00	198.000,00						Orçamento Municipal; Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
PE2.	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	551.000,00	83.484,85	166.969,70	300.545,45				Programa 1.º Direito
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	547.000,00		547.000,00					Programa 1.º Direito
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	Não determinado							Orçamento Municipal; Aquisição de habitação própria permanente.
PE3.	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	25.000,00	12.500,00	12.500,00					Orçamento Municipal
	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	Não determinado							Orçamento municipal; Programa Arrendamento acessível; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa Porta 65 Jovem; IFRRU 2020; Habitação de Custos Controlados
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	Não determinado							Orçamento Municipal
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	Não determinado							Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027; Plano de Recuperação e Resiliência; PROENERGIA; IFRRU 2020; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado; Casa Eficiente 2020
PE4.	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Não determinado							Programa 1.º Direito; Orçamento Municipal
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	30.000,00	30.000,00						Programa 1.º Direito; Orçamento Municipal
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	20.000,00	3.333,33	3.333,33	3.333,33	3.333,33	3.333,33	3.333,33	Orçamento municipal; Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade - IHRU

4.6 Demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito

O presente capítulo visa demonstrar o enquadramento da ELH de Vila Franca do Campo nos princípios do Programa 1.º Direito, aplicáveis em função das especificidades socioeconómicas e urbanísticas próprias do território, cumprindo o exposto no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, alterado pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

Genericamente, estes princípios, brevemente apresentados no capítulo 2.2, estiveram subjacentes à elaboração do presente documento, tanto ao nível das opções metodológicas, como do diagnóstico e levantamento das carências habitacionais, da definição das linhas estratégicas de intervenção e das medidas e solução habitacionais adotadas. Por este motivo, frequentemente a sua aplicação reflete-se de forma transversal a todo o documento. Não obstante, a tabela seguinte apresenta um exercício de sistematização, de forma individualizada, da integração na ELH de cada um destes princípios, incluindo, sempre que possível, a indicação exemplificativa de páginas onde esta associação se encontra diretamente explicitada.

Tabela 40. Enquadramento da ELH nos princípios do Programa 1.º Direito

Princípio	Enquadramento
Princípio da acessibilidade habitacional	Os apoios financeiros concedidos ao abrigo do 1.º Direito destinam-se às pessoas ou agregados em situação de carência financeira. Neste sentido, as diferentes soluções habitacionais oferecidas pelo 1.º Direito têm em consideração a capacidade financeira dessas pessoas e famílias, sem comprometer o acesso a outras necessidades básicas. Neste sentido, todas as soluções habitacionais contempladas na presente ELH ao abrigo do 1.º Direito respeitam este princípio, quer nos casos de pagamento de uma renda em habitação social, quer nos casos do encargo dos proprietários com o investimento na melhoria das condições das suas habitações permanentes. Entre estes últimos, nos casos mais extremos de carência financeira, este princípio é assegurado pela garantia de financiamento integral não reembolsável aos agregados com rendimento igual ou inferior ao IAS, salvaguardando que não é comprometida a manutenção de um valor mínimo de rendimento médio mensal. Importa também salientar que o acesso ao parque habitacional é regido por Regulamento Municipal, que assegura um acesso justo e ajustado às condições dos candidatos em carência habitacional, tendo por base os princípios estabelecidos na lei habilitante do arrendamento social e do 1.º Direito. Este princípio encontra-se refletido em todas as soluções habitacionais com aplicação no âmbito do 1.º Direito, nomeadamente nas medidas pertencentes à PE1 e à PE2, (ver páginas 159-164).
Princípio do planeamento estratégico local	A definição desta estratégia suporta-se num diagnóstico do território e no levantamento das necessidades, adaptado às especificidades locais, e que envolveu todos os agentes locais que, direta ou indiretamente, através da sua intervenção social, relevam na definição da política de habitação local. O

Princípio	Enquadramento
	<p>diagnóstico desenvolvido integra, no capítulo 3.4, uma análise dos programas e iniciativas municipais com relevo para o tema da habitação ou das pessoas vulneráveis, encontrando-se a ELH alinhada com a política e opções municipais em matéria de habitação e domínios conexos, designadamente ao nível da reabilitação urbana e ação social, enriquecidas pelas soluções habitacionais aqui defendidas.</p> <p>Este princípio está implícito nas medidas abrangidas pelo 1.º Direito, e em especial as referentes às PE1 e PE2 (ver páginas 159-164).</p>
Princípio da integração social	<p>O princípio da integração social encontra-se, há muito, expresso nas opções políticas do Município, que procura valorizar as dinâmicas e vivências das comunidades, a coesão social e territorial, e a promoção de um melhor habitat urbano. O Município, reconhecendo a importância das comunidades, quer pelas dinâmicas de interajuda estabelecidas, quer pelo sentimento de pertença dos indivíduos, privilegia, sempre que seja esse o desejo das famílias, o realojamento nas atuais localidades de residência, dando preferência, sempre que possível, à aquisição de habitações preexistentes para reabilitação. Esta integração social, na vertente habitacional, articula-se também com outras vertentes de atuação dos serviços de ação social do Município, nomeadamente no combate à pobreza e exclusão social.</p> <p>Com este enquadramento, a aplicação do presente princípio está demonstrada nas medidas inseridas nas prioridades estratégicas PE1 e PE2, e em especial na medida 1.6.(ver páginas 159-164).</p>
Princípio da estabilidade	<p>O envolvimento de entidades parceiras foi uma opção metodológica de base que acompanhou as diferentes etapas de elaboração desta ELH, tendo sido determinante para o diagnóstico das carências habitacionais, através da sinalização de muitas das situações por estas entidades. Tem igualmente reflexo na estratégia adotada para resposta a estas carências, quer ao nível das medidas, quer ao nível do modelo de governação, apresentado no capítulo 5. As soluções adotadas são também adaptadas ao perfil das pessoas e famílias em carência habitacional, de forma a proporcionar uma solução que supere no imediato as suas necessidades, mas também que permita a sua melhor integração na comunidade e uma maior autonomia.</p> <p>Este princípio está implícito nas medidas pertencentes à PE1 e à PE2, e em especial na medida 1.6. (ver páginas 159-164).</p>
Princípio da cooperação	<p>O modelo de governação e acompanhamento assenta na necessidade de garantir a continuada articulação institucional e funcional entre o Município, as várias entidades interessadas, os beneficiários diretos e a população em geral, potenciando recursos e maximizando a eficácia das soluções a implementar. Na fase de candidaturas, o Município, mobilizando os recursos disponíveis, nomeadamente o apoio do IHRU, assegurará o apoio técnico necessário aos vários intervenientes na ELH, com vista a uma implementação bem-sucedida das soluções habitacionais programadas.</p> <p>Este princípio está implícito nas medidas 1.2., 1.3., 2.1., 2.2. 4.1. e 4.2. (ver páginas 160-161, 165-166, 172-173).</p>
Princípio da participação	<p>A elaboração da ELH obedeceu a um processo participado, que envolveu os atores locais e a população em geral. Foram preparados conteúdos de apresentação do 1.º Direito e da ELH que foram amplamente divulgados, quer com recurso às entidades locais, quer com recurso aos meios digitais da</p>

Princípio	Enquadramento
	<p>autarquia. O levantamento também foi desenvolvido numa perspetiva alargada a toda a comunidade. Por seu turno, as equipas de ação social e habitação do Município deverão manter a proximidade e contacto direto com as pessoas e famílias que foram identificadas para integrar a ELH, assegurando o necessário envolvimento e apoio.</p> <p>Este princípio está refletido na linha estratégica de intervenção PE4 e no objetivo estratégico OE5. (ver páginas referentes às medidas 4.1., 4.2. e 4.3.).</p>
Princípio da equidade	<p>A elaboração da ELH foi um processo aberto a todas as potenciais entidades beneficiárias presentes no Concelho, que foram convidadas a participar e a contribuir, em função das suas capacidades, com soluções habitacionais próprias. Os beneficiários diretos serão, igualmente, convocados para a resolução das suas carências habitacionais. Como expresso na presente ELH, procurou-se repartir equitativamente o esforço para a resolução das carências, assumindo, naturalmente, o Município um maior protagonismo. Assim, o montante global do investimento estimado para as medidas previstas na ELH corresponde a cerca de 13 milhões de euros. O investimento público, que tem como promotor a CMVFC e a JF de Ribeira das Tainhas, ascende a cerca de 9 milhões de euros. o investimento associado ao 3º Setor corresponde a 700 mil euros, enquanto o investimento afeto aos proprietários (beneficiários diretos) ascende a cerca de 3 milhões de euros.</p> <p>Este princípio encontra-se expresso na repartição do esforço financeiro previsto.</p>
Princípio da perequação	<p>A aplicação deste princípio deverá ser assegurada aquando da conceção e implementação das operações urbanísticas que enquadrem as soluções habitacionais preconizadas na ELH, sempre que estas envolvam entidades parceiras e e/ou vários proprietários, o que justifica a aplicação de mecanismos perequativos que assegurem uma distribuição equilibrada dos benefícios e dos encargos resultantes dessa operação urbanística.</p>
Princípio da reabilitação do edificado	<p>A reabilitação urbana e do edificado tem sido uma preocupação do Município que através da definição de uma política e estratégia próprias de reabilitação urbana, materializada na aplicação dos instrumentos previstos no RJRU, e da consequente disponibilização de um conjunto de benefícios e apoios que visam estimular a reabilitação urbana e do edificado, quer os previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, quer os contemplados em Regulamento Municipal. Esta opção também se materializa num conjunto de ações de reabilitação urbana, enquadradas no PIRUS. Neste sentido, e assumindo a preferência pelo 1.º Direito pela solução de reabilitação, que de resto vai ao encontro das opções da política pública dos solos e do ordenamento do território e urbanismo, a ELH de Vila Franca do Campo privilegia as dinâmicas de reabilitação de edificado em detrimento de nova construção.</p> <p>Este princípio encontra-se expresso nas PE1 e PE2. O Plano de Ação da ELH integra cinco medidas com enquadramento do Programa 1º Direito cuja solução habitacional é a reabilitação do edificado (ver páginas 159-162, 164-165).</p>
Princípio do incentivo ao arrendamento	<p>É um dos objetivos desta ELH a dinamização e regulação do mercado de arrendamento. O Município estabelece como um dos objetivos estratégicos desta ELH a criação de condições favoráveis à emergência de dinâmicas mais favoráveis à oferta de habitações em regime de arrendamento acessível. A disponibilização dos novos fogos municipais, que serão criados e reabilitados</p>

Princípio	Enquadramento
	<p>com o apoio do 1º Direito, ocorrerá por via do arrendamento, neste caso, em regime de renda apoiada.</p> <p>Deste modo, este princípio está implícito no objetivo estratégico OE1. e nas medidas 1.1., 1.2., 1.3., 1.4.e 1.5. (ver páginas 160-163).</p>
Princípio das acessibilidades	<p>Este princípio será observado em todas as intervenções de reabilitação e de construção, dando cumprimento à legislação em vigor que garante o direito à acessibilidade universal. De notar, ainda, que o diagnóstico desenvolvido identificou 11 pessoas portadoras de deficiência e 21 situações cuja condição indigna predominante é a inadequação, correspondendo a situações onde a aplicação deste princípio assume uma relevância acrescida.</p> <p>Com este enquadramento, a aplicação do presente princípio está demonstrada no OE1. e na medida 1.1. (ver página 159).</p>
Princípio da sustentabilidade ambiental	<p>À semelhança do anterior, também este princípio está associado a todas as soluções habitacionais de reabilitação e de construção, cujos projetos respeitarão objetivos de eficiência energética e de descarbonização. Da mesma forma, também na implementação das soluções serão aplicadas as boas práticas aplicáveis à construção civil, com a utilização de materiais e equipamentos adequados e duradouros, e a aplicação dos princípios da economia circular e de gestão sustentável dos resíduos de construção</p> <p>Durante a fase de projeto referente às medidas 1.1. a 2.2., procurar-se-á ter em consideração boas práticas ambientais, tendo presente os princípios da economia circular, de gestão sustentável dos resíduos de construção e de desempenho energético e ambiental dos edifícios (ver páginas 159-166).</p>

Seguidamente, evidenciando as relações estabelecidas, apresenta-se uma matriz de correlação dos princípios do Programa 1º Direito com as prioridades estratégicas e as medidas e soluções habitacionais preconizadas na ELH de Vila Franca do Campo.

Tabela 41. Intensidade de relação estabelecida entre as medidas que integram a ELH de Vila Franca do Campo e os princípios do Programa 1º Direito

Prioridades estratégicas	Medida	Acessibilidade habitacional	Planeamento estratégico local	Integração social	Estabilidade	Cooperação	Participação	Equidade	Perequação	Reabilitação do edificado	Incentivo ao arrendamento	Acessibilidades	Sustentabilidade ambiental
PE1.	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	●	●	●	●	●	●	●			●		●
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	●	●	●	●	●	●	●			●		●
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência		●	●	●	●	●	●		●			●
PE2.	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	●	●	●	●	●	●	●		●			●
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	●	●	●	●	●	●	●					●
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios												
PE3.	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana												
	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado												
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração												
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional												
PE4.	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários			●		●	●	●					
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH			●		●	●						
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação			●									

● Relação estabelecida



MODELO DE GOVERNAÇÃO,
ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

05.

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

5.1 Modelo de governação

Os municípios, suportados nas suas equipas técnicas e operativas, são os principais agentes na implementação das políticas de habitação, beneficiando do conhecimento territorial dos problemas e da proximidade aos atores locais. Deste modo, desempenham um papel fundamental no desenho e implementação de estratégias que contribuam para a resolução das necessidades habitacionais, para a valorização do *habitat* e para a melhoria da qualidade de vida da população, numa sociedade mais inclusiva.

A concretização da ELH promovida pelo Município de Vila Franca do Campo pressupõe, por isso, a adoção de um modelo de governação capaz de enquadrar e agilizar o contexto operacional e de garantir, ao longo de todo o processo de implementação, uma articulação institucional e funcional adequada e que permita tirar o melhor partido das valências e potencialidades de cada entidade envolvida no processo.

Como tal, torna-se imprescindível que o modelo organizacional promova a interação e a comunicação ativa entre os diferentes atores institucional, bem como uma alocação adequada de recursos humanos, logísticos e financeiros nas diferentes fases dos processos de implementação, monitorização e avaliação da ELH.

Tendo presente os desafios e os objetivos que revestem a ELH, procurando a eficácia e o sucesso da implementação da estratégia, o Município, enquanto entidade coordenadora do processo de implementação, monitorização e avaliação da ELH, estabelece uma estrutura de governação, baseada numa distribuição de responsabilidades, que se entende equilibrada e objetiva, e numa gestão partilhada, articulando as suas funções com os parceiros sociais do Concelho (Figura 51).



Figura 51. Modelo de Governação da ELH de Vila Franca do Campo.

Ao executivo municipal é atribuída a responsabilidade de coordenação da implementação, contando para tal com o apoio de uma equipa especializada em matéria de habitação. É esta equipa que irá assegurar a operacionalização da ELH, em articulação próxima com as entidades estratégicas (Tabela 42), possuidoras de um papel ativo no apoio aos grupos de população mais vulneráveis, e do envolvimento de beneficiários diretos e promotores de habitação.

Tabela 42. Entidades parceiras da ELH de Vila Franca do Campo

Nível geográfico	Entidades parceiras
Parceiros Locais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Juntas de Freguesia ▪ Santa Casa da Misericórdia de Vila Franca do Campo
Parceiros regionais/nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto da Segurança Social dos Açores ▪ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Neste sentido, os múltiplos agentes identificados devem manter um diálogo contínuo, perspetivando sempre a criação de sinergias, que têm como foco a garantia da adequação da oferta habitacional ao perfil da procura e a melhoria do ambiente urbano.

Caberá também a esta equipa promover a ELH, junto de promotores e da população abrangida, o conjunto proposto de medidas e os apoios disponíveis. Para além da responsabilidade no desenvolvimento das candidaturas municipais ao Programa 1.º Direito, esta estrutura técnica

deverá garantir suporte técnico aos munícipes na formalização dos seus processos, o que engloba projetos de obras e candidaturas.

Na tabela seguinte encontram-se sintetizadas as responsabilidades partilhadas, associadas a cada um dos parceiros envolvidos, necessárias para a eficiente implementação da estratégia.

Tabela 43. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Vila Franca do Campo

Função	Constituição	Responsabilidades
Coordenação	Executivo municipal (CMVFC)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboração e aprovação da ELH; ▪ Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas; ▪ Articulação com entidades cofinanciadoras dos diversos programas de apoio; ▪ Avaliação dos resultados da implementação e aferição de medidas de melhoria e/ou adaptação da ELH.
Operacionalização	Equipa de apoio à habitação (CMVFC)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planeamento e implementação das medidas; ▪ Elaboração das candidaturas do Município ao Programa 1º Direito, assim como a outros programas de financiamento; ▪ Divulgação das ações decorrentes da ELH, através dos canais de comunicação do Município; ▪ Informação, orientação e acompanhamento dos agregados que procuram habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao Programa 1º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação; ▪ Articulação direta com outras entidades estratégicas e proprietários de imóveis de habitação para a concretização das medidas da ELH; ▪ Promoção de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras; ▪ Monitorização anual da implementação da ELH e elaboração de relatórios de monitorização.
	Entidades estratégicas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apoio na implementação das medidas definidas na ELH; ▪ Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo com a equipa de apoio municipal, no âmbito das iniciativas de apoio à habitação; ▪ Elaboração e/ou colaboração na elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas;

Função	Constituição	Responsabilidades
	Beneficiários diretos e proprietários de imóveis de habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="730 360 1326 456">■ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante; <li data-bbox="730 488 1267 584">■ Apresentação de candidaturas ao abrigo do Programa 1º Direito e/ou colaboração na sua elaboração; <li data-bbox="730 607 1289 633">■ Implementação das medidas previstas na ELH; <li data-bbox="730 651 1326 748">■ Apoio à monitorização anual da implementação da ELH, através da disponibilização de informação relevante.

Durante o período de implementação da ELH de Vila Franca do Campo, está previsto o envolvimento regular dos diferentes parceiros e atores locais, através de reuniões de trabalho que permitirão a colaboração e partilha no processo. Assim, estão previstos os seguintes momentos de trabalho:

- Reuniões de coordenação da ELH, com periodicidade semestral, envolvendo o executivo municipal e o responsável da Equipa, tendo como objetivo planear e garantir a execução das medidas e avaliar metas de resultado alcançadas. Pretende-se nestas reuniões, para além da avaliação da implementação das medidas, discutir pontos críticos e encontrar respostas para eventuais necessidades de introduzir melhorias ou retificação da trajetória de implementação da ELH. Sempre que necessário, a Equipa fará o reporte dos novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de agilizar o processo de candidatura ao IHRU.
- Reuniões de operacionalização da ELH, com periodicidade anual, com a presença de entidades parceiras envolvidas, sempre que se justificar, tendo em vista estabelecer um ponto de situação das medidas implementadas (com principal enfoque para as medidas complementares) e a articulação da atuação entre estas e as equipas do Município. Pretende-se que, nestas reuniões, se efetue, em conjunto, uma identificação dos pontos críticos e necessidades de melhoria para reportar ao executivo municipal (responsável pela coordenação da ELH).

Tendo presente as responsabilidades da Equipa, que é a estrutura de ligação entre todas as partes interessadas, preveem-se a formalização do desenvolvimento de ferramentas de apoio e a concretização de uma campanha de sensibilização e informação sobre os apoios à habitação.

Prevê-se momentos de sensibilização e partilha com os proprietários, através da realização de reuniões de informação sobre a ELH, com periodicidade anual, com o objetivo de divulgar a ELH e o conjunto de medidas e apoios disponíveis, assim como mobilizar proprietários de imóveis de habitação para a reabilitação e para a inclusão de imóveis no mercado de arrendamento, tirando partido dos instrumentos existentes.

Além destes momentos de trabalho, está também planeada a elaboração de um relatório de monitorização e avaliação da ELH, com uma periodicidade anual, a realizar pela Equipa com informação relevante sobre a implementação da ELH e os resultados obtidos.

5.2 Mecanismos de monitorização e avaliação

Como abordado anteriormente, para além das responsabilidades ao nível da coordenação e dinamização da implementação da ELH, o Município deverá promover a monitorização regular e a avaliação da implementação desta estratégia, apoiando-se no contributo, também ele programado, dos restantes parceiros.

O acompanhamento próximo e regular da implementação da ELH permite aferir a sua pertinência e eficácia, identificar aspetos críticos e desvios, e possibilitar, se necessário, a introdução de ajustamentos atempados aos projetos. A rápida identificação de desvios à programação e/ou aos resultados esperados poderá permitir a sua correção, garantindo o cumprimento das metas estabelecidas, assim como uma maior economia de recursos e maximização de resultados.

Neste sentido, a fim de garantir a existência de informação regular sobre as necessidades de habitação do Concelho, assim como sobre os resultados alcançados com a implementação da ELH, será necessário definir um conjunto de indicadores para a monitorização, assim como para as metas a atingir no âmbito da ELH. Na tabela seguinte são apresentados os indicadores propostos para a monitorização e avaliação da ELH.

Tabela 44. Responsabilidade no modelo de governação da ELH de Vila Franca do Campo

Indicadores a aferir	Situação de partida	Meta (2026)	Meio de aferição
Fogos de habitação social municipal reabilitados/adequados (n.º)	47*	86**	Município
Fogos de habitação da SCMVFC reabilitados (n.º)	1	7	Município
Fogos de habitação municipal (n.º)	83	123***	Município
Fogos reabilitados para arrendamento acessível (n.º)	0	13	Município
Candidaturas apresentadas ao 1.º Direito (beneficiários diretos) (n.º)	0	33	Município
Casa de transição para situações de emergência (n.º)	0	1	Município
Fogos construídos em regime de autopromoção no âmbito do 1.º Direito (n.º)	0	3	Município
Fogos construídos em regime de autopromoção para agregados de rendimentos intermédios (n.º)	0	10	Município
AL convertido para arrendamento acessível (n.º)	0	6	Município

*A meta considera que atualmente 47 habitações sociais do Município não carecem de necessidade de reabilitação, estipulando-se para 2026 que as 83 habitações sociais do Município estejam reabilitadas em resultado da intervenção em 36 habitações.

**Inclui três habitações da Junta de Freguesia de Ribeira das Tainhas.

*** Inclui os 13 fogos da M1.4., os 26 fogos da M1.5. e o fogo municipal desocupado na freguesia de Ponta Garça, incluído na M1.1.



ANEXOS

Anexo I | Programação Anual das Soluções Habitacionais

Prioridades estratégicas	Medidas	Soluções habitacionais	Promotor	Calendarização (anos)						
				2021	2022	2023	2034	2025	2026	Meta
PE1.	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	Reabilitação/adequação	Município	19	11	7				37
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF Ribeira das Tainhas	Reabilitação	JF Ribeira das Tainhas	1	1	1				3
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	Reabilitação	SCMVFC	3	3	1				7
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	Aquisição/reabilitação	Município	2	6	5				13
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	Construção	Município		13	13				26
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência	Solução complementar ao 1.º Direito	Município	1						1
PE2.	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	Aquisição e Reabilitação	Beneficiários diretos	5	10	18				33
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	Aquisição/Construção	Beneficiários diretos (população sem casa própria mas com maior estabilidade laboral)		3					3
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	Solução complementar ao 1.º Direito	População sem casa própria mas com maior estabilidade laboral	1	1	2	2	2	2	10
PE3.	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	Solução complementar ao 1.º Direito	Município							n.a.
	3.2. Esimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	Solução complementar ao 1.º Direito	Município							n.a.
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	Solução complementar ao 1.º Direito	Município	2	2	2				6
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	Solução complementar ao 1.º Direito	Proprietários							n.a.
PE4.	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Solução complementar ao 1.º Direito	Município							n.a.
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	Solução complementar ao 1.º Direito	Município							n.a.
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	Solução complementar ao 1.º Direito	Município							n.a.

Anexo II | Programas de Financiamento

Fontes de financiamento para soluções habitacionais:

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

Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com participação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

- Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.

- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

- Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão

voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Dá resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

Esta bolsa constitui uma solução de alojamento de emergência ou de transição destinada a pessoas que se encontram em situação de risco e emergência, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social.

- Programa Porta 65 Jovem

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

- Programa Casa Renovada, Casa Habitada

De âmbito regional, este programa prevê o apoio financeiro a obras de reabilitação, reparação e beneficiação de edifícios ou de frações desocupados para habitação própria permanente ou para arrendamento de longa duração. Os apoios são concedidos sob a forma de subsídio reembolsável e não reembolsável, no caso de habitação própria, e de subsídio reembolsável sem juros, no caso cuja finalidade é o arrendamento.

- Incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente

Este programa, de âmbito regional, tem como objetivo apoiar ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente. O apoio atribuído

apresenta-se sob a forma de subvenção mensal, não reembolsável, aos agregados familiares, residentes na RAA há pelo menos três anos consecutivos e não devedores ao fisco e à segurança social³⁶, que reúnam as condições de acesso, por um período de um ano, renovável por período igual, com um máximo de quatro renovações consecutivas.

Cumpridos os requisitos de admissibilidade, as candidaturas aprovadas são avaliadas conforme os critérios de hierarquização, nomeadamente a dimensão e composição do agregado familiar, proporcionalidade da taxa de esforço, proporcionalidade da renda e rendimento mensal bruto.

O valor da subvenção mensal é atribuído de acordo com a pontuação obtida da hierarquização, podendo o mesmo variar entre os 15% e os 57,50%. Findo o primeiro contrato (cinco anos), o valor da subvenção mensal é calculado de acordo com o número de renovação, podendo os apoios atribuídos oscilar entre os 7,50% e os 52,50%.

■ Resolução de situações de grave carência habitacional

Este programa permite apoiar a resolução de situações de grave carência habitacional, com recurso ao arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas e construídas pela RAA ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela RAA no mercado imobiliário. São consideradas as seguintes situações:

- Residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias tidas por graves deficiências de estrutura, segurança, salubridade ou sobrelotação.
- Realojamento urgente, permanente ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar, nomeadamente por destruição total ou parcial das suas habitações e demolição das edificações ou estruturas provisórias em que residiam.
- Outras situações que resultam em situações de precaridade habitacional legitimadas por despacho do membro do Governo Regional com competência em matéria de habitação e devidamente fundamentado.

³⁶ Pode ser devedor, desde que as dívidas estejam cobertas por um qualquer plano de regularização aceite pelas entidades credoras.

Tem como destinatários os cidadãos residentes na RAA há pelo menos três anos e que não tenham dívidas ao fisco e segurança social, ou que, não cumprindo este último requisito, as dívidas se encontrem cobertas por um qualquer plano de regularização aceite pelas entidades credoras.

■ Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027

Aprovado a 16 de dezembro de 2020, o Quadro Financeiro Plurianual (QFP) constitui um plano de orçamento que define os montantes que os Estados-Membros podem investir para o período 2021-2027. Esses investimentos suportam-se na nova Agenda Estratégica da União Europeia (UE), adotada pelo Conselho Europeu em junho de 2019. De salientar que a nova Agenda Estratégica da UE se encontra alinhada com a Agenda 2030 de Desenvolvimento Sustentável, das Nações Unidas, em vigor desde 2016.

Os investimentos financiados pelo orçamento da UE destinam-se às regiões, cidades, agricultores, universidades, empresas e a todos os cidadãos dos Estados-Membros. Este novo QFP organiza-se em sete eixos, que por sua vez enquadram um conjunto de 17 prioridades. De destacar, pela sua relevância no tema, o eixo “Coesão, resiliência e valores”, cujas prioridades estão direcionadas para a “Recuperação e resiliência”, “União Económica e Monetária” e “Investir nas pessoas, na coesão social e nos valores europeus”.

■ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

O Plano de Recuperação e Resiliência é um documento estratégico de âmbito nacional que sustenta as reformas estruturais necessárias para assegurar a saída da crise provocada pela pandemia da COVID-19 e garantir um futuro resiliente a Portugal. Este plano estrutura-se em três dimensões – resiliência, transição climática e transição digital – que se organizam em nove roteiros para a retoma do crescimento sustentável e inclusivo. Em matéria de habitação, interessa aqui abordar a dimensão da resiliência, que assenta nos seguintes três roteiros: a redução das vulnerabilidades sociais, o reforço do potencial produtivo nacional e das condições para a retenção e criação de emprego e a ambição de assegurar um território simultaneamente competitivo e coeso.

■ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Este fundo destina-se à reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência

temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Fontes de financiamento para soluções complementares:

- Açores 2020 – PI 4.3

Concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos, e no setor da habitação.

- Açores 2020 – PI 6.5

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

- Programa Porta ao Lado

Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação, integrado na RCM n.º 50-A/2018 de 02 de maio: visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (a) Portal da Habitação; (b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação e (c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade. Neste último âmbito, com implicação direta à escala municipal, prevê-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023.

■ Programa PROENERGIA

Com aplicação na Região, é um sistema de incentivos à produção e armazenamento de energia a partir de fontes renováveis, de modo a estimular a produção e o armazenamento de energia elétrica e calorífica, essencialmente destinada ao autoconsumo, por parte das famílias, das empresas, das cooperativas, das associações sem fins lucrativos e das Instituições Particulares de Solidariedade Social.

■ Casa Eficiente

Tem como desígnio financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

Anexo III | Pressupostos para a elaboração da estimativa de investimento (por medida)

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€)	Critérios de apuramento
PE1. Programa de apoio à habitação social de Vila Franca do Campo	1.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional municipal	765.000,00	<p>Estimativa para a reabilitação de 37 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo referência para reabilitação da habitação social municipal: 150€/m²; ▪ Custo referência para a reabilitação para habitação devoluta: 826,73€/m² (custo médio de construção de habitação para o ano de 2020 – Portal da Energia dos Açores); ▪ Fogo padrão: 117 m² (área padrão para T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da reabilitação de 37 fogos (€) = (1 fogo x 117 m² x 826,73€/m²) + (36 x 117 m² x 150 €/m² = 728.527,41 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 36.426,37 <p>Custo total (€) = 728.527,41 + 36.426,37 = 764.953,78</p>
	1.2. Reabilitar o parque habitacional degradado da JF de Ribeira das Tainhas	56.000,00	<p>Estimativa para a reabilitação de 3 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo referência para reabilitação da habitação social municipal: 150€/m²; ▪ Fogo padrão: 117 m² (área padrão para T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da reabilitação de 3 fogos (€) = 3 fogos x 117 m² x 150€/m² = 52.650,00 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 2.632,50 <p>Custo total (€) = 52.650,00 + 2.632,50 = 55.282,50</p>
	1.3. Reabilitar o parque habitacional degradado da SCMVFC	212.000,00	<p>Estimativa para a reabilitação de 7 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo referência para reabilitação da habitação social municipal: 150€/m²; ▪ Custo referência para a reabilitação para habitação devoluta: 826,73/m² (custo médio de construção de habitação para o ano de 2020 – Portal da Energia dos Açores); ▪ Fogo padrão: 117 m² (área padrão para T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da reabilitação de 7 fogos (€) = (1 fogo x 117 m² x 826,73€/m²) + (6 x 117 m² x 150 €/m² = 202.027,41 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 10.101,37 <p>Custo total (€) = 202.027,41 + 10.101,37 = 212.128,78</p>
	1.4. Adquirir e reabilitar habitação degradada para realojamento em regime de renda apoiada	2.330.000,00	<p>Estimativa para a aquisição e reabilitação de 13 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição de frações ou prédios: Custos de referência – 823/m² (valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no Concelho – INE); ▪ Custo de referência para a reabilitação: 826,73€/m² (custo médio de construção de habitação para o ano de 2020 – Portal da Energia dos Açores); ▪ Fogo padrão: 106 m² (média da área padrão para T2 e T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da aquisição de 13 fogos (€) = 13 fogos x 106 m² x 823€/m² = 1.134.094,00 ➢ Custo da reabilitação de 13 fogos (€) = 13 fogos x 106 m² x 826,73€/m² = 1.139.233,97 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 56.961,70 <p>Custo total (€) = 1.134.094,00 + 1.139.233,97 + 56.961,70 = 2.330.289,64</p>
	1.5. Construir nova habitação social para realojamento em regime de renda apoiada	3.982.000,00	<p>Estimativa para construção de 26 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Custo de referência para a construção: 1.376€/m² (Custo de Promoção por m² de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (com certificação ambiental))

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€)	Crítérios de apuramento
	1.6. Criar uma casa de transição para situações de emergência	198.000,00	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fogo padrão: 106 m² (média da área padrão para T2 e T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo de construção de 26 fogos (€): 26 x 106 m² x 1376€/m² = 3.792.256,00 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 189.612,80 <p>Custo total (€) = 3.792.256,00 + 189.612,80 = 3.981.868,80</p>
			<p>Estimativa para a aquisição e reabilitação de 1 fogo</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aquisição de frações ou prédios: Custos de referência – 823/m² (valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no Concelho – INE); ■ Custo de referência para a reabilitação: 826,73€/m² (custo médio de construção de habitação para o ano de 2020 – Portal da Energia dos Açores); ■ Fogo padrão: 117 m² (área padrão para T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da aquisição de 1 fogo (€) = 1 fogo x 106 m² x 823,00/m² = 96.291,00 ➢ Custo da reabilitação de 1 fogo (€) = 1 fogo x 106 m² x 826,73/m² = 96.727,41 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 4.836,37 <p>Custo total (€) = 96.291,00 + 96.727,41 + 4.836,37 = 197.854,78</p>
PE2. Programa de apoio à habitação privada de Vila Franca do Campo	2.1. Reabilitar ou adequar o parque habitacional privado sem condições dignas de habitabilidade	551.000,00	<p>Estimativa para a reabilitação de 33 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Custo referência para reabilitação da habitação social municipal: 150€/m²; ■ Fogo padrão: 106 m² (área padrão para T2 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da reabilitação de 33 fogos (€) = 33 fogos x 106 m² x 150€/m² = 524.700,00 ➢ Custo do projeto e fiscalização (€) (5% do custo da empreitada) = 26.235,00 <p>Custo total (€) = 524.700,00 + 26.235,00 = 550.935,00</p>
	2.2. Autopromoção para acesso a uma casa própria condigna no âmbito do 1.º Direito	547.000,00	<p>Estimativa para a construção de 3 fogos</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Custo de referência para a construção: 1.376€/m² (Custo de Promoção por m² de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (com certificação ambiental)) ■ Fogo padrão: 106 m² (média da área padrão para T2 e T3 conforme 4.º ponto da Portaria n.º 65/2019 – Regime de habitação a custos controlados). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Custo da construção de 3 fogos (€) = 3 fogos x 106m² x 1.376€/m² = 437.568,00 ➢ Custo do projeto e fiscalização dos 3 fogos (€) (5% do custo da empreitada) = 21.878,40 ➢ Custo de aquisição dos terrenos (€) = 3 x 106 m² x 1.376€/m² x 0,20 = 87.513,60 <p>Custo total (€) = 437.568,00+ 21.878,40 + 87.513,60= 546.960,00</p>
	2.3. Autopromoção para acesso a uma casa própria por parte da população com rendimentos intermédios	Não determinado	Não aplicável
PE3. Programa de valorização e revitalização do <i>habitat</i> de Vila Franca do Campo	3.1. Desenvolver a estratégia municipal de reabilitação urbana	25.000,00	Estimativa para aquisição de serviços
	3.2. Estimular o reforço da oferta de habitação em renda acessível por via do investimento privado	Não determinado	Alocação de recursos internos

Prioridades estratégicas	Medidas	Estimativa de investimento (€)	Critérios de apuramento
	3.3. Criar um programa municipal de conversão de AL em arrendamento acessível de longa duração	Não determinado	Alocação de recursos internos
	3.4. Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética no parque habitacional	Não determinado	Dependente da dotação orçamental dos programas de financiamento
PE4. Plataforma de apoio à habitação de Vila Franca do Campo	4.1. Mobilizar os recursos humanos necessários à implementação da ELH e acompanhamento dos beneficiários	Não determinado	Alocação de recursos internos
	4.2. Criar as ferramentas de apoio para a implementação, monitorização e avaliação da ELH	30.000,00	Estimativa para aquisição de serviços
	4.3. Desenvolver uma campanha de sensibilização e informação sobre a ELH de Vila Franca do Campo e outros apoios ao arrendamento e reabilitação	20.000,00	Estimativa para aquisição de serviços

Anexo IV | Carta de compromisso ELH

CARTA DE COMPROMISSO ELH (Implementação da Estratégia Local de Habitação de Vila Franca do Campo)

No dia ___ de _____ de ____, reunidos na Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, os abaixo assinados, subscrevem integralmente, na sua forma e conteúdo, o presente documento.

Considerando que:

- A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado, transversal e sensível às dinâmicas verificadas na esfera territorial, demográfica, social e económica;
- A habitação está fortemente relacionada com a qualidade de vida das populações, como causa e efeito da mesma;
- A provisão de respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território e das suas populações, assume-se como fator chave para a coesão social e para a sustentabilidade e competitividade urbana;
- Persistem problemas de natureza estrutural aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente ao nível 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 socioterritorial.

A presente Carta de Compromisso visa estabelecer as bases da cooperação no domínio da habitação, entre o Município de Vila Franca do Campo e as entidades estratégicas ao nível local e supralocal, através da implementação da monitorização da Estratégia Local de Habitação (ELH), de acordo com o modelo de governação nela aprovado.

Os abaixo assinados, no cumprimento do papel assumido na implementação e execução da ELH, definem as seguintes orientações que, a partir da data de assinatura, se comprometem a observar no contexto das suas responsabilidades, tarefas e atividades:

PONTO 1. Objeto e modalidade

1. A ELH será implementada pelo Município em estreita parceria com as demais entidades signatárias da presente Carta de Compromisso, assim como de outras que venham a identificar-se como essenciais e que poderão posteriormente aderir.
2. Os signatários da presente Carta de Compromisso comprometem-se a assegurar a implementação da ELH, nomeadamente das suas medidas e modelo de governação e monitorização.

PONTO 2. Modelo de Governação

1. Para a implementação da ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, baseado no papel basilar assumido pelo Município de Vila Franca do Campo e na rede de parceiros sociais do concelho.
2. Ao nível da coordenação, a responsabilidade é assumida exclusivamente pelo Município, através do seu executivo.
3. Ao nível operacional, a responsabilidade mantém-se centrada no Município, na Equipa de Apoio à Habitação, equipa multidisciplinar com técnicos dos serviços municipais de urbanismo e ação social, entre outros.
4. As responsabilidades dos parceiros são as estabelecidas no documento da ELH.

PONTO 3. Obrigações

1. Os signatários são responsáveis pelo cumprimento e plena execução da ELH, assim como pela disponibilização dos recursos necessários à implementação das medidas.
2. Os signatários comprometem-se a participar nos momentos de trabalho programados no âmbito do Modelo de Governação.
3. As entidades signatárias são responsáveis por assegurar os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários ao desenvolvimento das medidas, nomeadamente, através da apresentação de candidaturas às fontes de financiamento adequadas, das quais se destaca o Programa 1º Direito.

Vila Franca do Campo, _____ de _____ de _____

Os representantes legais:

Município de Vila Franca do Campo,

(cargo)

Entidade _____

(cargo)

