



# Estratégia Local de Habitação de Vila Real



**Câmara Municipal de Vila Real**

# Ficha técnica

## **Título**

Estratégia Local de Habitação de Vila Real | ELHVR

## **Promotor**

Câmara Municipal de Vila Real

## **Elaborado por**

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Vila Real



# Índice

- 0**
- Nota introdutória
  - Processo de construção da ELHVR
- 

- 3** Programa de Ação
- As ações da ELHVR – OE 1
  - As ações da ELHVR – OE 2
  - As ações da ELHVR – OE 3
- 

- 1** Diagnóstico prospetivo
- Contexto territorial
  - Dinâmicas internas
  - Habitação municipal
  - A UTAD
  - Carências habitacionais
  - Análise SWOT
- 

- 4** Articulação com os instrumentos
- Alinhamento com os objetivos da NGPH
  - Alinhamento com os princípios do 1.º Direito
- 

- 2** Estratégia de intervenção
- Enquadramento estratégico
  - Dos desafios à visão para a ELHVR
  - Objetivos estratégicos
  - Quadro resumo da estratégia
- 

- 5** Monitorização e avaliação
- Monitorização, avaliação e comunicação da ELHVR
  - Metas e indicadores da ELHVR

# Nota introdutória

A habitação de interesse social no país representa menos de 5% no setor da habitação, colocando Portugal no grupo de países com um modelo residual, o que traduz o papel secundário que provisão pública de habitação tem vindo a assumir e que a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) pretende corrigir.

A promoção do acesso à habitação, o equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional, a qualificação do edificado e a coesão socioterritorial são desígnios firmados na NGPH que ganham uma nova dimensão à luz das profundas transformações, com efeitos ainda incertos, induzidas pela pandemia da Covid-19.

A aquisição de habitação com recurso a crédito bancário, num contexto de baixas taxas de juro, constitui-se como a opção privilegiada pelas famílias, apenas travado pela crise económica e financeira de 2008, que se estendeu durante o programa de ajustamento económico e financeiro.

Com a crise, acentuaram-se as dificuldades do setor da construção, aceleradas pela dependência excessiva da banca e pela década de estagnação da economia nacional no início do milénio.

A trajetória de crescimento dos preços no mercado de habitação (aquisição e arrendamento) nos últimos anos, conjugada com os efeitos remanescentes da crise e do período de ajustamento, suportados pelo volume de desemprego e beneficiários de RSI no concelho de Vila Real, aumentou as dificuldades de acesso à habitação, sobretudo por parte das famílias em situação de maior vulnerabilidade, cujos encargos com a habitação representam, em muitos casos, mais de um terço do seu rendimento anual.

As dificuldades são corroboradas pelo volume de pedidos de habitação dirigidos ao município que, conjugados com uma oferta de habitação social insuficiente para responder aos pedidos na atualidade, e que poderá ser acentuada pelos efeitos socioeconómicos que podem resultar da pandemia da Covid-19, colocam sérios desafios à definição da política pública de habitação municipal.

O Município de Vila Real, consciente da dimensão destes desafios e assumindo um posicionamento de antecipação de necessidades futuras, pretende conceder à política pública de habitação um papel decisivo para garantir o acesso a uma habitação condigna aos seus residentes, num quadro de promoção da inclusão social e coesão territorial.

Este posicionamento é alavancado pelo enquadramento legislativo, nomeadamente a Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, e pela NGPH, que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas ao nível local.

A Estratégia Local de Habitação de Vila Real (ELHVR) assume-se, assim, como um instrumento de planeamento que visa dar uma resposta aos problemas de habitação do município, estruturando-se a partir do planeamento existente, como as Operações de Reabilitação Urbana ou o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Real (PEDUVR) para um horizonte de seis anos.

# O processo de construção da ELHVR

A construção da Estratégia Local de Habitação de Vila Real baseou-se num processo interativo e dinâmico, que privilegiou o envolvimento dos vários *stakeholders*, traduzindo-se num documento organizado em três componentes essenciais:

## Diagnóstico prospetivo

Integra uma análise do posicionamento e dinâmicas recentes de Vila Real no quadro das escalas territorial onde se insere. Utiliza-se uma base de indicadores socioeconómicos, oficiais e comparáveis, que permitem efetuar uma leitura integrada das dinâmicas de procura e oferta de habitação no concelho, bem como as carências habitacionais, perspetivadas através dos pedidos de habitação dirigidos ao município. O quadro de referência das carências habitacionais é o principal *output* desta componente.

## Estratégia de intervenção

Inclui a definição da visão para a política de habitação de Vila Real para o horizonte de 2025, e a estruturação dos objetivos estratégicos e operacionais que contribuem para a prossecução dessa visão, procurando-se estabelecer uma profunda articulação com as orientações estratégicas da Nova Geração de Políticas de Habitação, e em particular com o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

## Programa de ação

Constitui-se como o referencial de operacionalização das ações que visam dar resposta aos desafios que o concelho enfrenta. Integra, não só as ações a candidatar ao 1.º Direito, mas também o conjunto de intervenções vertidas nos principais documentos de planeamento, com destaque para o PAICD, PARU e a ORU do Centro Histórico de Vila Real.



← Processo iterativo e dinâmico →



# 1

**Diagnóstico  
prospectivo**

# Contexto territorial

Vila Real constitui-se como um território polarizador das dinâmicas socioeconómicas, quer no quadro da sua inserção na região do Douro, quer pelo seu papel enquanto capital de distrito.

Com uma área de 379 km<sup>2</sup>, dividida em 20 freguesias, o concelho de Vila Real é limitado a norte pelos concelhos de Ribeira de Pena e Vila Pouca de Aguiar (da NUTSIII Alto Tâmega), a leste por Sabrosa, a sul pelo Peso da Régua, a sudoeste por Santa Marta de Penaguião (NUTSIII Douro), a oeste por Amarante (NUTSIII Tâmega e Sousa) e a noroeste por Mondim de Basto (NUTSIII Ave).

Não obstante o papel central da sua cidade, o concelho de Vila Real exhibe características rurais, patentes na paisagem montanhosa das Serras do Marão e do Alvão (a norte), separadas pelo Vale da Campeã, e os vinhedos em socacos, a sul, característicos do Douro.

## Grandes Números



379 km<sup>2</sup>

9,4% do Douro

Área

8,8% do distrito de Vila Real



49 968

26,1%

Residentes

25,6%

| 2018 |



6 754

21,6%

Estabelecimentos

22,9%

| 2017 |



13 497

25,5%

Postos de trabalho

27,0%

| 2017 |



45 040

15,8%

Hóspedes

16,2%

| 2017 |



71 293

16,5%

Dormidas

15,5%

| 2017 |



1 654

22,1%

Beneficiários RSI

22,2%

| 2018 |



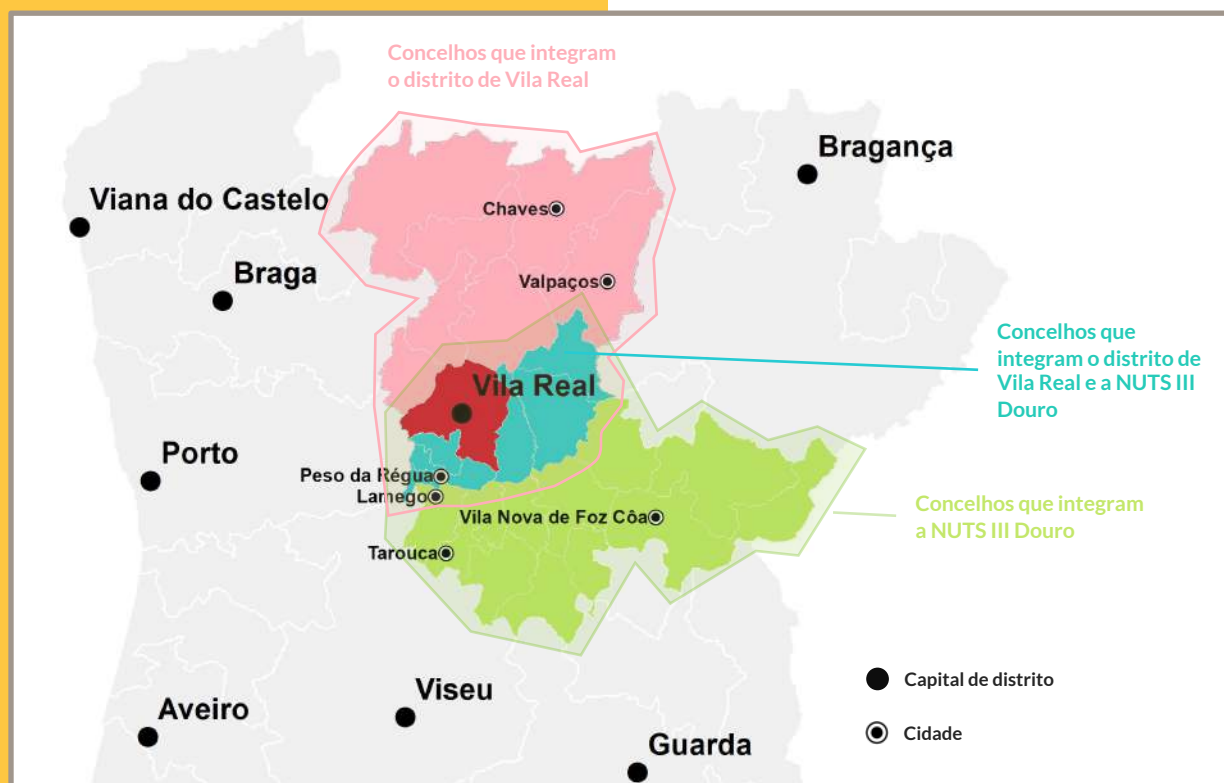
2 613

23,8%

Desemprego

27,4%

| 2019 |



# População

Vila Real assume-se como um território atrativo e jovem, que resiste ao esvaziamento populacional e funcional que caracteriza a maioria dos concelhos da região do Douro e do Distrito de Vila Real.

Com cerca de 50 mil residentes, o concelho de Vila Real é o 58.º maior concelho do país, representando mais de um quarto da população da NUTSIII Douro e do distrito de Vila de Real e 1,4% da região Norte.

Vila Real observou, segundo as estimativas da população residente, uma interrupção no crescimento populacional que se verificou nos dois últimos momentos intercensitários: após um crescimento de 12% entre 1991 e 2011, impulsionado, no essencial, pela dinâmica da cidade, o concelho de Vila Real regista perdas de população, entre 2011 e 2018, a um ritmo superior ao da região Norte, mas inferior à NUTSIII Douro e ao distrito.

A recente diminuição de população residente ocorre num cenário de perdas populacionais significativas, desde 1991, nos restantes concelhos que integram a NUTSIII Douro e o distrito de Vila Real, com exceção de Chaves, que registou um crescimento entre 1991 e 2011.

A regressão demográfica dos territórios de proximidade, que, por sua vez, acelerou o seu esvaziamento funcional, promoveu um reforço da centralidade de Vila Real, e da sua cidade, na região do Douro e no distrito. O papel de Vila Real enquanto capital de distrito contribuiu para explicar a resistência do concelho às perdas de população registadas entre 2011 e 2018 nos territórios de proximidade: apenas Tarouca registou uma perda inferior aos territórios que integram a região do Douro e o distrito.

A análise do desempenho de Vila Real, no quadro das capitais de distrito utilizadas para comparação, mostra que o concelho surge numa posição intermédia, registando uma

perda de população menos acentuada face às capitais de distrito do interior (Guarda e Bragança), ao Porto (associada às recentes dinâmicas turísticas) e a Viana do Castelo, mas aquém de Viseu e, sobretudo, de Braga e Aveiro (que mitigaram o declínio demográfico).

As dinâmicas demográficas regressivas contribuem para o envelhecimento da população. Vila Real surge como um concelho jovem no contexto da região do Douro e do distrito, mas envelhecido face à região Norte e ao país. A tendência de envelhecimento populacional observa-se, também, na maioria das capitais de distrito analisadas que, com exceção de Braga, Aveiro e Viseu, se mostram mais envelhecidas que Vila Real.

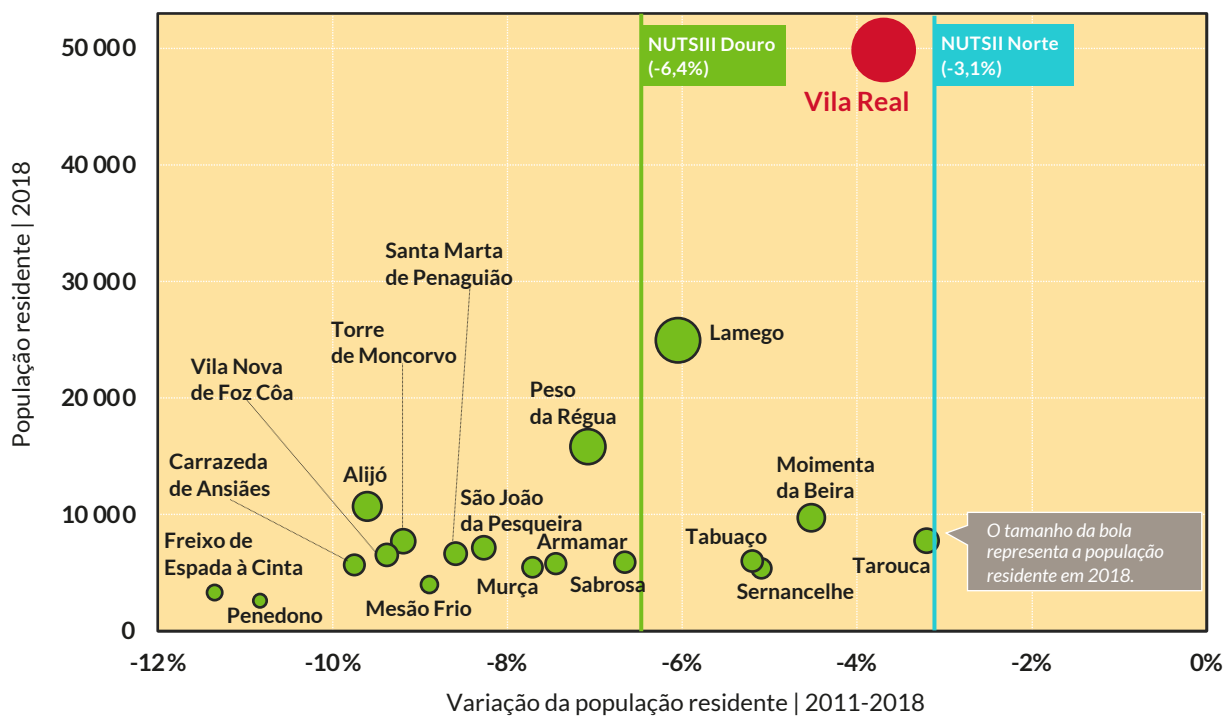
Num cenário de declínio demográfico que induz o envelhecimento populacional e acentua as dificuldades de renovação da população por via da natalidade, o concelho de Vila Real constitui-se como o território onde a população em idade ativa supera a população jovem (0 a 14 anos) e a população idosa (65 ou mais anos), um posicionamento que apenas é superado pelos concelhos de Tarouca e Braga.

Importa destacar que a dimensão populacional de Vila Real, à semelhança das capitais de distrito analisadas, surge diminuída, na medida em que os dados estatísticos não contabilizam a população estudante da UTAD, em particular dos estudantes oriundos de outras regiões que residem em Vila Real durante o seu ciclo de estudos. De uma população estudantil superior a 6 mil alunos, apenas 1 200 são oriundos do concelho.

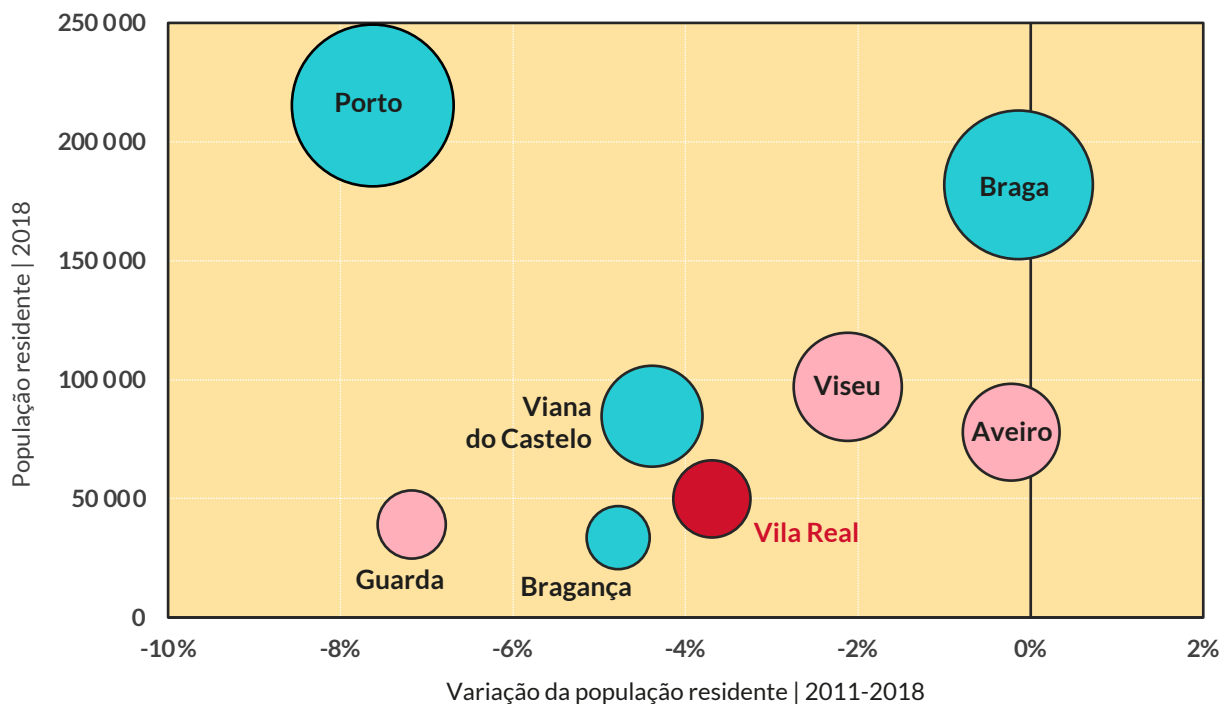


# A dinâmica demográfica

Evolução da população residente nos territórios da NUTSIII Douro

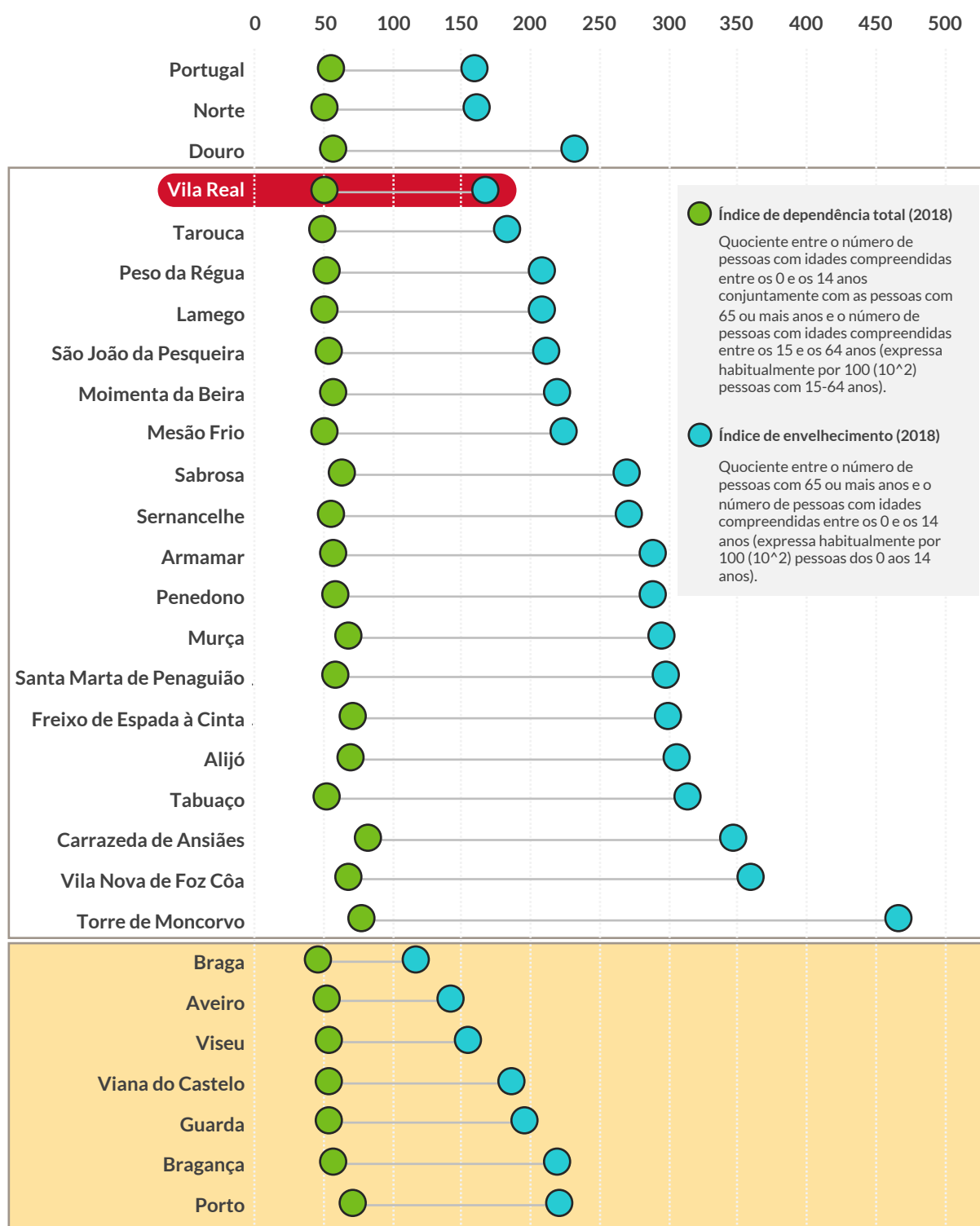


Evolução da população residente nos concelhos capital de distrito



Fonte: INE, estimativas da população residente

# Estrutura etária da população residente



Fonte: INE, estimativas da população residente

# Tecido económico

O perfil de especialização de Vila Real, mais vincado nos serviços e *utilities*, é determinado pelo seu papel enquanto capital de distrito, mantendo-se traços identitários, visíveis nas atividades ligadas à agricultura, decorrentes da sua inserção na região Douro.

O conjunto de transformações motivadas pela crise económica e financeira de 2008, que induziram a crise das dívidas soberanas e o período de ajustamento que a economia nacional atravessou, agravou as assimetrias territoriais, em particular no aprofundamento dos problemas do tecido económico dos territórios do interior.

Os efeitos da crise no emprego em Vila Real, avaliado através do pessoal ao serviço nos estabelecimentos, foram evidentes: o concelho registou uma contração no emprego de 11% entre 2009 e 2012, numa trajetória de redução que foi acompanhada pelas capitais de distrito, com exceção de Bragança.

O tecido económico de Vila Real iniciou o processo de recuperação a partir de 2013, num cenário de acompanhamento da trajetória nacional, que permitiu, em 2015, ultrapassar o volume de emprego criado antes da crise.

A recuperação no emprego foi impulsionada, no essencial, por cinco setores que, entre 2014 e 2017, contribuíram para a criação líquida de mais de 1 050 postos de trabalho, cerca de 80% do emprego líquido gerado neste período: *Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição (231), Indústrias transformadoras (215), Comércio (211), Saúde humana e apoio social (112) e Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares (103)*.

O dinamismo do tecido económico de Vila Real contribuiu para a consolidação e reforço da sua especialização produtiva no quadro da região do Douro, em particular nos setores associados às *utilities*, serviços às empresas e saúde. A elevada terceirização do tecido

económico local (com 70% do emprego no comércio e serviços) diverge do perfil de especialização dos restantes concelhos da região do Douro, mais vincado nas atividades ligadas à agricultura e à indústria das bebidas.

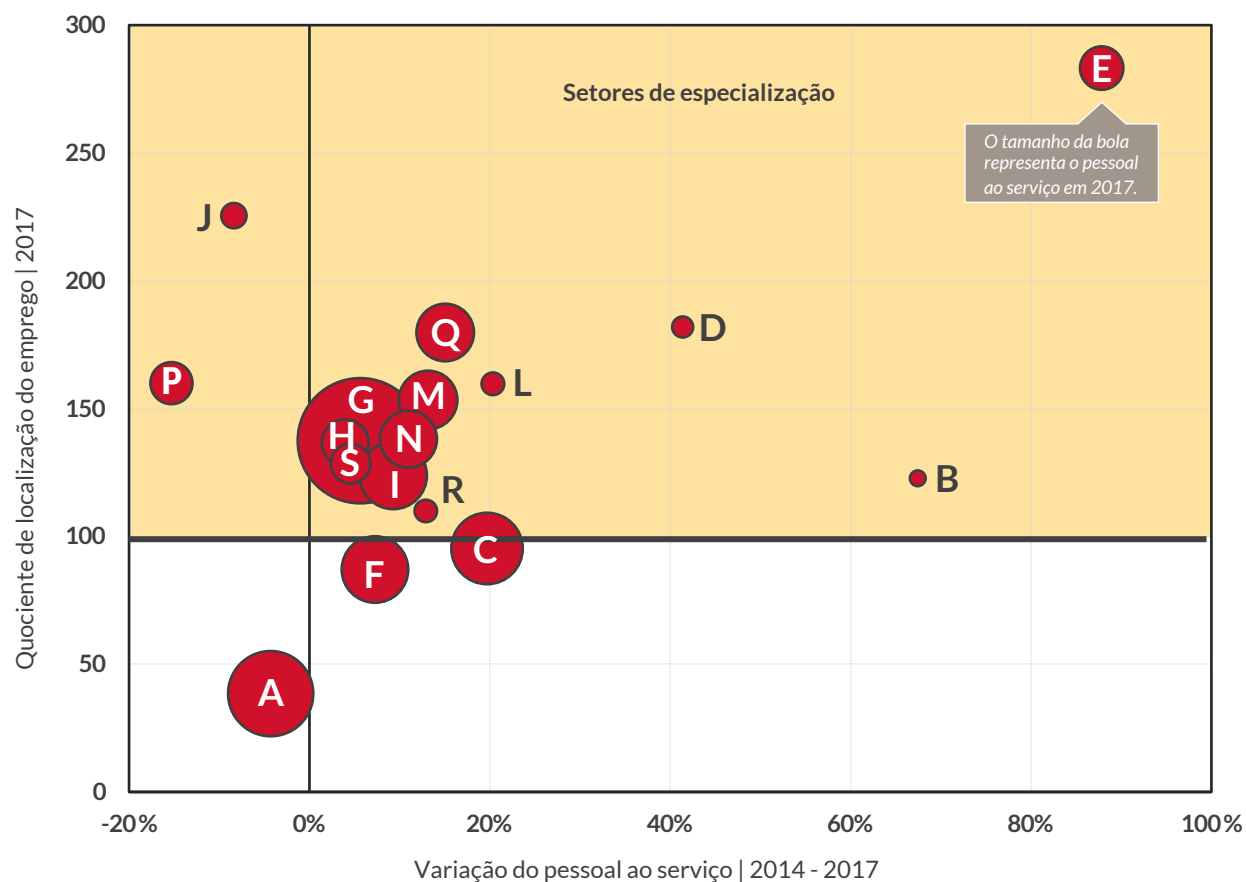
Quando analisado no contexto das capitais de distrito, o tecido económico de Vila Real mostra uma clara especialização nas *utilities (eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio e captação, tratamento e distribuição de água)* e nas atividades ligadas à agricultura, reflexo da sua integração na região do Douro, ainda que menos vincada que Bragança, que mantém uma forte tradição rural.

A especialização nas atividades de comércio surge reforçada na comparação com as restantes capitais de distrito e verifica-se um alinhamento da especialização na saúde e educação. Todavia, a especialização nos serviços às empresas surge diminuída face aos concelhos do Porto, Aveiro e Braga.

Embora Vila Real se insira numa região com projeção internacional junto da procura turística, a dinâmica do território, quer em termos da oferta, quer no contexto da procura, mostra um desempenho inferior à região do Douro, que é impulsionado pelo enoturismo, mas também face às capitais de distrito, onde o peso do turismo é mais elevado.

Com efeito, o peso de Vila Real na oferta e, essencialmente, na procura turística é menos expressivo quando comparado com o peso na população residente e no emprego no Douro, evidenciando-se, também, um grau inferior de internacionalização, mas uma menor sazonalidade das dormidas face à região do Douro e às capitais de distrito.

## Perfil de especialização face à região do Douro



### Legenda:

A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	J - Atividades de informação e comunicação
B - Indústrias extrativas	L - Atividades imobiliárias
C - Indústrias transformadoras	M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares
D - Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio
E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	P - Educação
F - Construção	Q - Atividades de saúde humana e apoio social
G - Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas
H - Transportes e armazenagens	S - Outras atividades de serviços
I - Alojamento, restauração e similares	

### Nota metodológica:

O Quociente de Localização (QL) é uma medida que permite avaliar o grau relativo de concentração de uma determinada(o) atividade/setor. Permite, ainda, realizar uma análise centrada num concelho/região específico(a), para todos os setores de atividade em causa e, deste modo, inferir sobre o grau de especialização desse concelho/região.






O cálculo QL compara o peso do emprego no setor j no concelho de Vila Real, com o peso do emprego no setor j na NUTSIII Douro.

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

## Perfil de especialização das capitais de distrito

	Braga	Bragança	Porto	Vila Real	Viana do Castelo	Aveiro	Guarda	Viseu
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	...	491	15	246	67	29	113	80
Indústrias transformadoras	107	73	27	49	139	131	93	59
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	...	190	217	261	86	109	154	141
Captação, tratamento e distribuição de água...	130	...	54	408	122	130	136	104
Construção	133	111	55	99	160	54	106	179
Comércio por grosso e a retalho...	111	106	90	137	102	113	122	130
Transportes e armazenagem	57	58	66	93	62	42	244	81
Alojamento, restauração e similares	68	97	139	89	77	79	72	93
Atividades de informação e de comunicação	129	28	219	46	38	162	43	42
Atividades imobiliárias	104	54	151	59	75	71	68	68
Atividades de consultoria, científicas, ...	106	68	173	93	75	111	78	112
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	89	21	162	46	77	117	47	73
Educação	104	105	149	131	100	119	127	139
Atividades de saúde humana e apoio social	170	96	167	126	99	87	130	131
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas ...	66	51	129	65	73	81	55	86
Outras atividades de serviços	104	109	101	121	108	88	124	116

### Legenda:

-  Dado confidencial
-  QL do emprego > 0 e <= 50
-  QL do emprego > 50 e <= 100
-  QL do emprego > 100 e <= 150
-  QL do emprego > 150

### Nota metodológica:

O Quociente de Localização (QL) é uma medida que permite avaliar o grau relativo de concentração de uma determinada(o) atividade/setor. Permite, ainda, realizar uma análise centrada num concelho/região específico(a), para todos os setores de atividade em causa e, deste modo, inferir sobre o grau de especialização desse concelho/região.

O cálculo QL compara o peso do emprego no setor j no concelho r, com o peso do emprego no setor t no país. Os concelhos utilizados na análise são os concelhos capital de distrito (Braga, Bragança, Porto, Vila Real, Viana do Castelo, Aveiro, Guarda e Viseu).

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

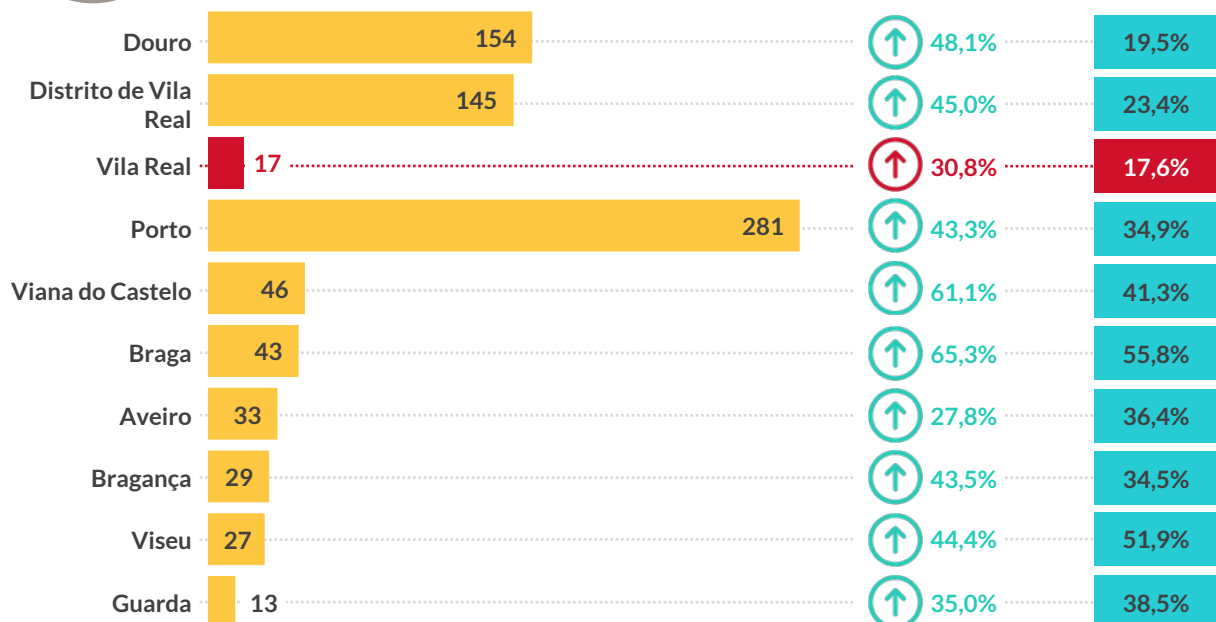
## Dinâmica turística - oferta



### Alojamentos turísticos | 2018

### Variação 2014 - 2018

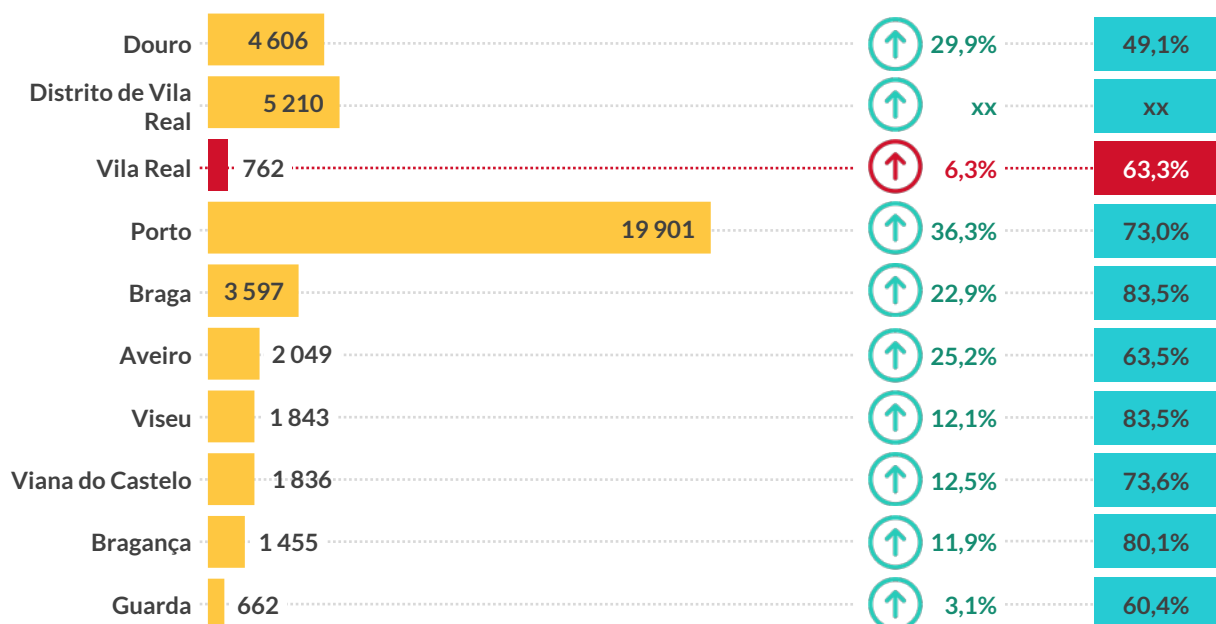
### % Hotelaria



### Capacidade de alojamento | 2018

### Variação 2014 - 2018

### % Hotelaria



Fonte: INE, estatísticas do turismo

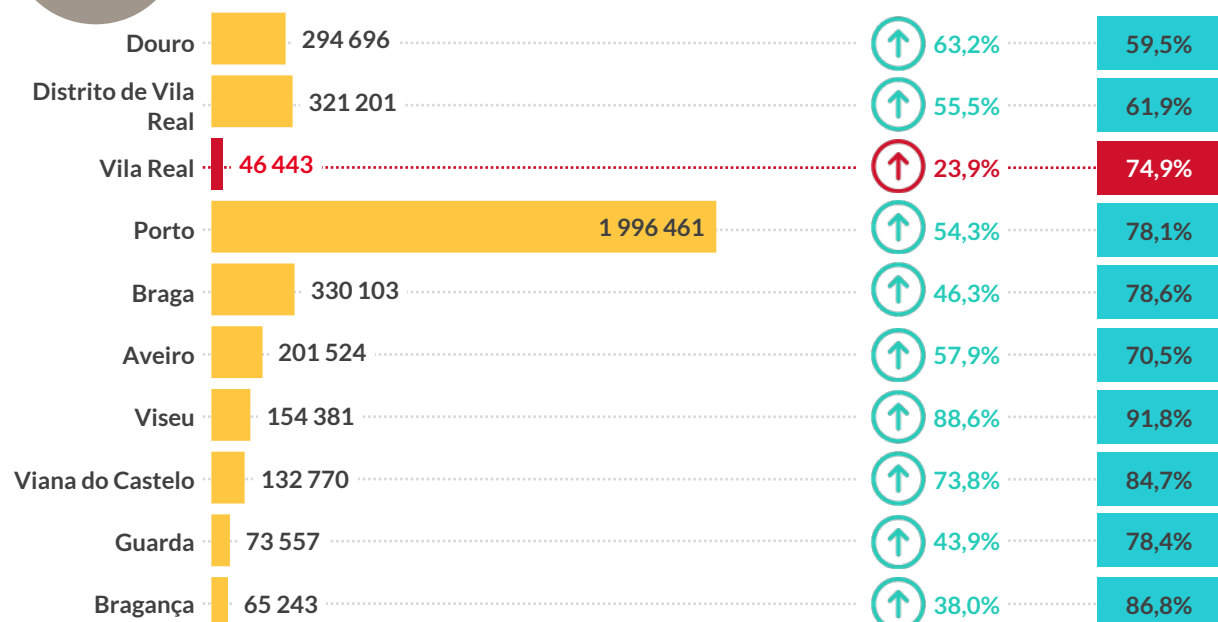
## Dinâmica turística - procura



### Hóspedes | 2018

Variação  
2014 - 2018

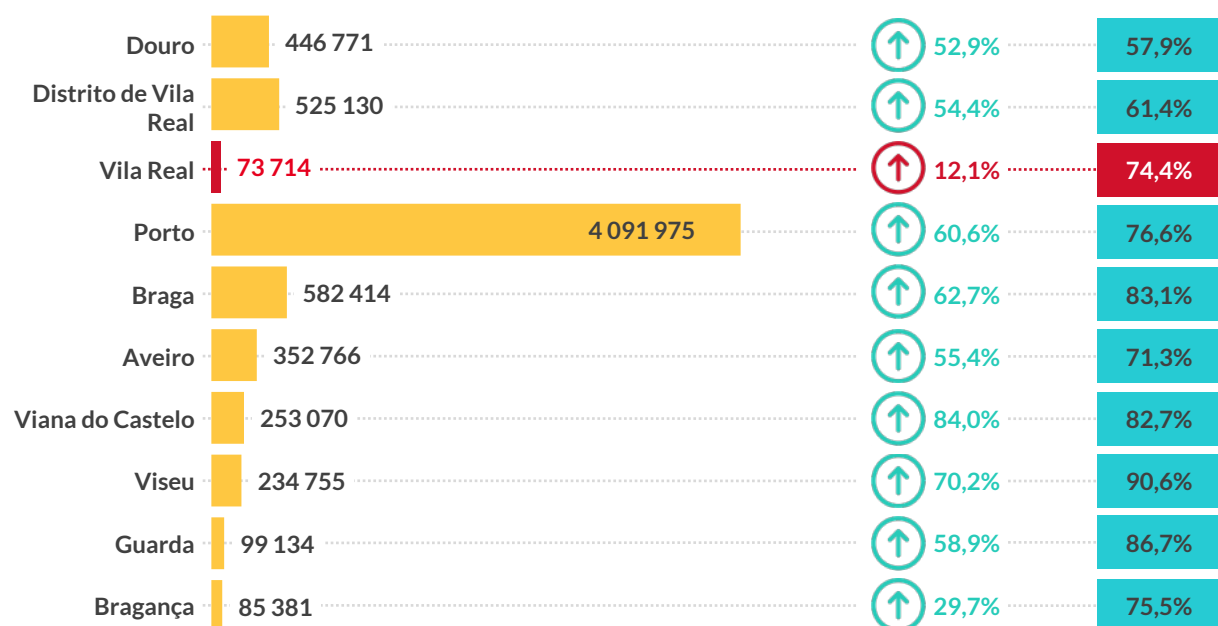
% Hotelaria



### Dormidas | 2018

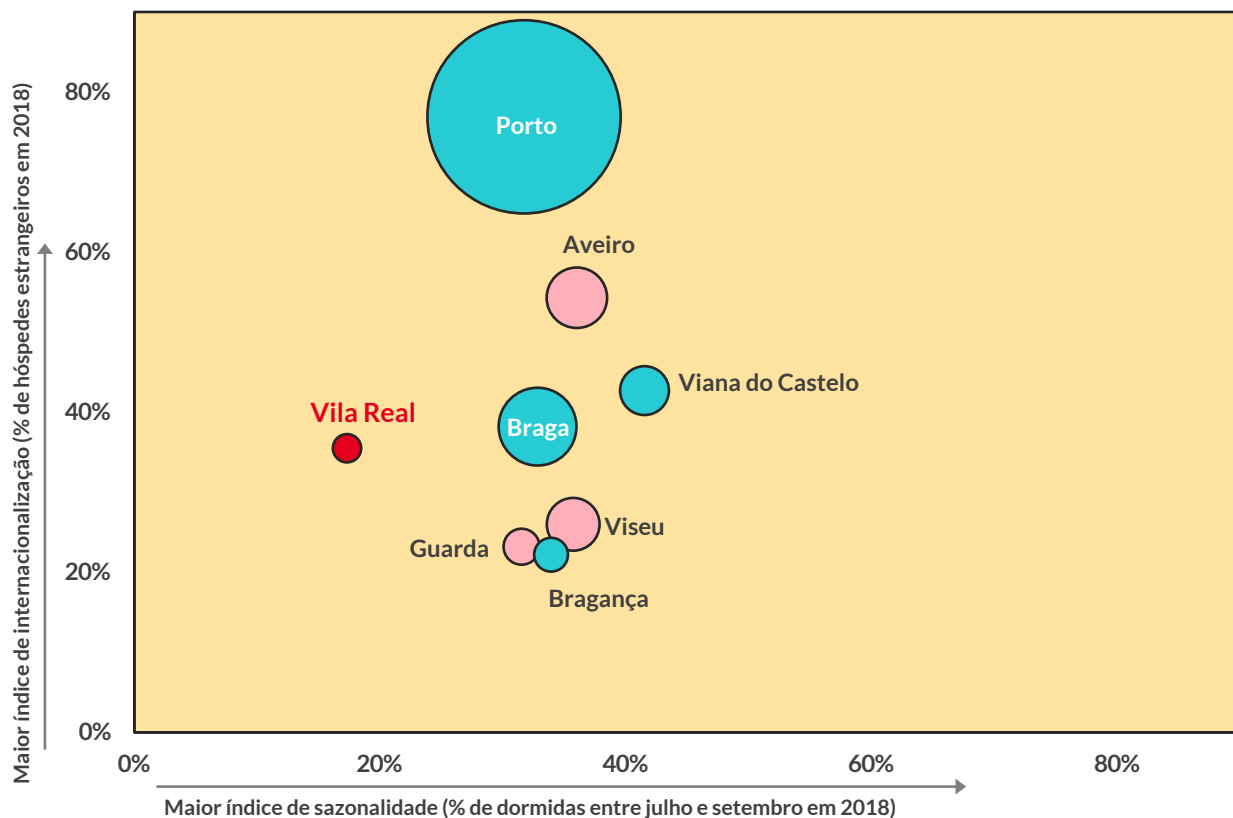
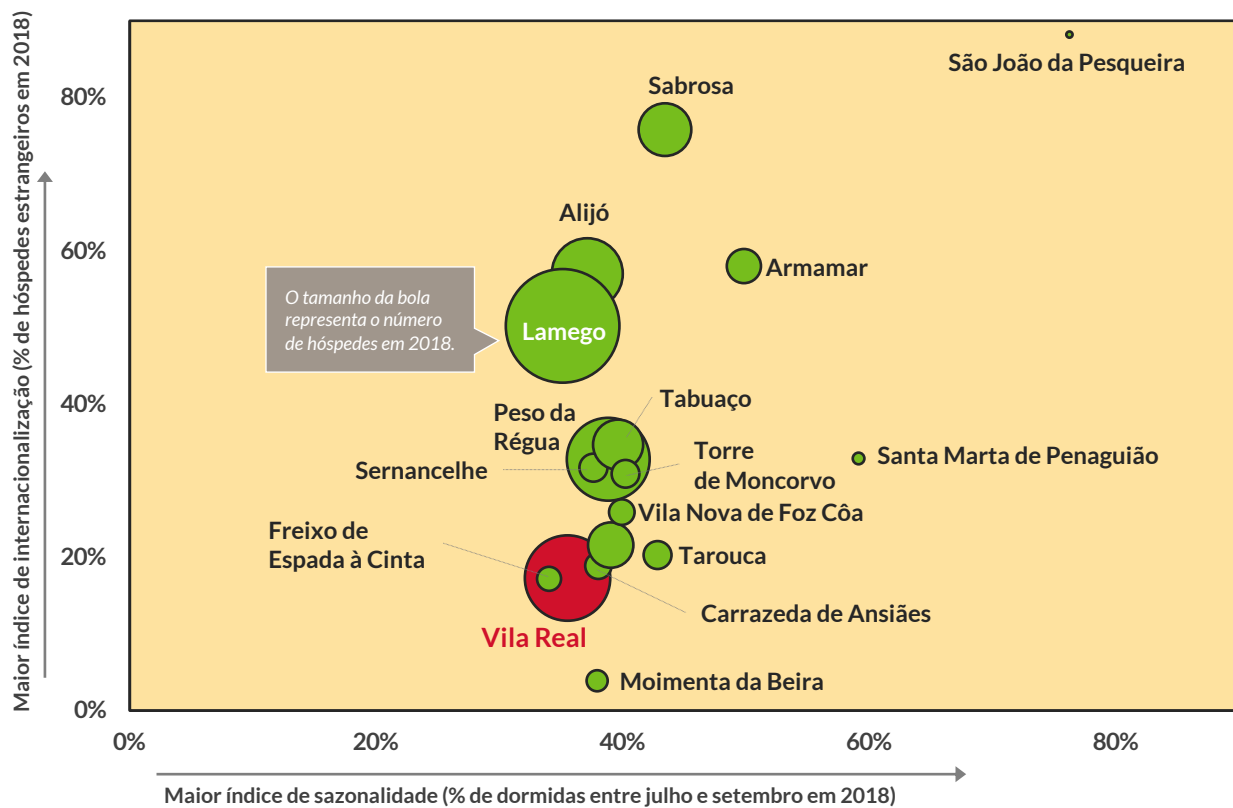
Variação  
2014 - 2018

% Hotelaria



Fonte: INE, estatísticas do turismo

# Perfil do turismo



Fonte: INE, estatísticas do turismo



# Movimentos pendulares

O concelho de Vila Real polariza as dinâmicas regionais de emprego e de ensino, assumindo-se como um território importador líquido de mão de obra e gerando a maior bolsa de emprego da região do Douro e do Distrito de Vila Real.

Vila Real assume-se como uma “Cidade de Equilíbrio Territorial”, constituindo um importante nó de polarização dos subespaços exteriores à Área Metropolitana do Porto.

A concentração de equipamentos e serviços públicos com abrangência regional e suprarregional (Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Hospital Central, Tribunal, Registo Civil, delegação da CCDR-N, INCF, entre outros), bem como um tecido empresarial com uma especialização diferenciada face ao perfil do Douro e do distrito, associado à maior bolsa de emprego da região, explicam os fluxos casa – trabalho/ escola dirigidos ao território e o seu papel, sobretudo da cidade, nas dinâmicas socioeconómicas da sua área de polarização.

Os dados referentes aos movimentos pendulares por motivos de trabalho ou estudo, dos Censos 2011, permitem analisar as relações interconcelhias e a sua articulação com o perfil de especialização produtiva dos territórios da área de influência de Vila Real.

Em 2011, o concelho de Vila Real gerava cerca de 22 800 postos de trabalho, preenchidos maioritariamente pela população residente (79%), e concentrados em 3 setores (Comércio, Educação e Saúde), que representavam mais 40% do emprego no território.

Vila Real recebia diariamente, em 2011, mais de 4 700 trabalhadores provenientes de outros concelhos, num cenário em que os territórios integrados nas regiões do Douro (com destaque para Peso da Régua, Santa Marta de Penaguião, Sabrosa e Lamego), Tâmega e Sousa e Alto Tâmega representavam mais de 60% das entradas.

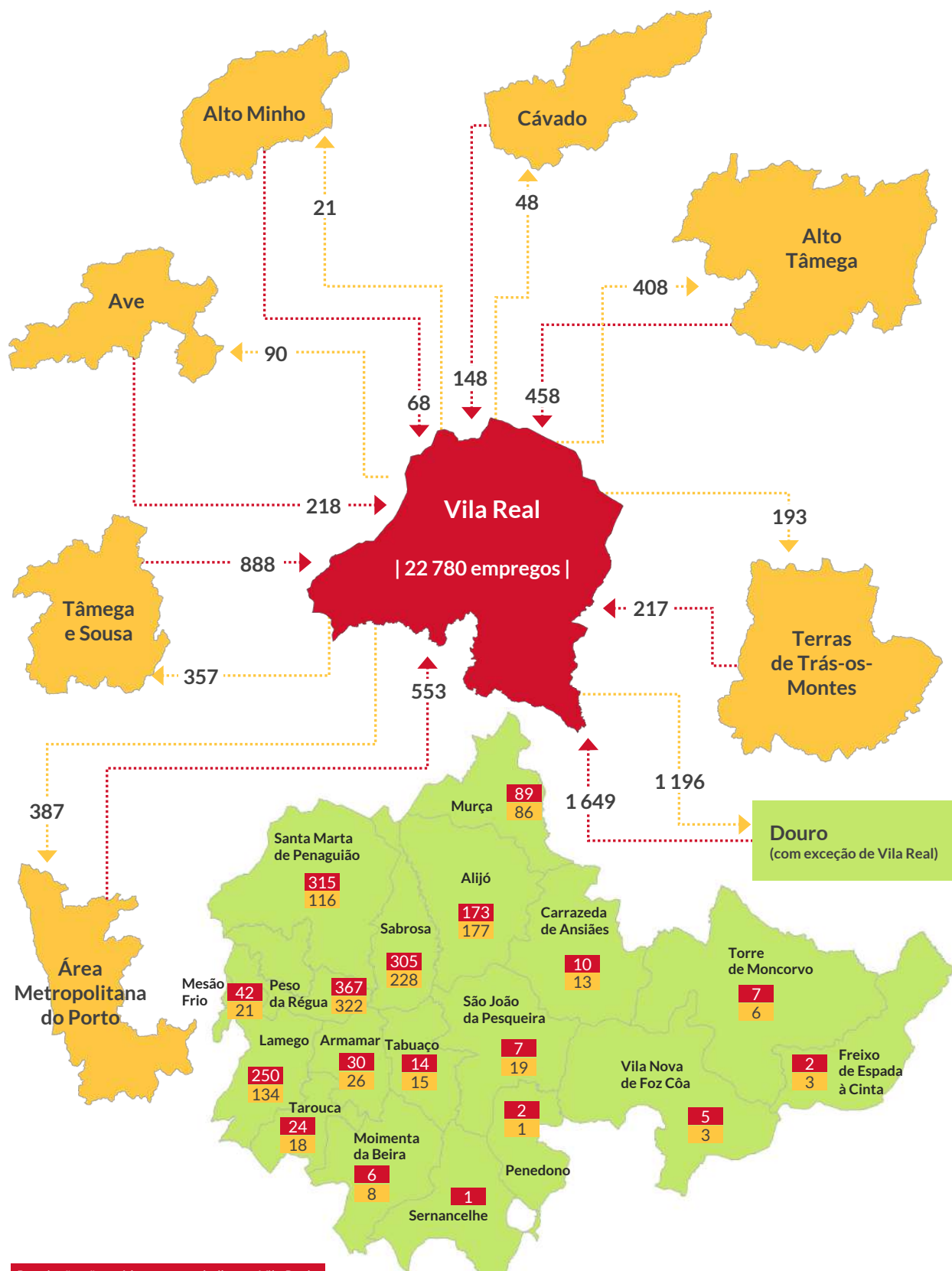
Os movimentos de entrada no concelho tinham como principal destino cinco setores de atividade. Por um lado, a construção (20%) e o comércio (13%), que acolhem trabalhadores tendencialmente menos qualificados, representavam mais de um terço do total das entradas por motivos laborais. Por outro lado, as administrações públicas (15%), a educação (10%) e as atividades de saúde humana e apoio social (9%), com trabalhadores tendencialmente mais qualificados, acolhiam mais de um terço dos trabalhadores que residiam noutra concelho.

Os fluxos diários de saída do concelho por motivos laborais (mais de 3 400 indivíduos) mostram que Vila Real se constituía como um concelho importador líquido de mão de obra, com um saldo positivo de mais de 1 300 trabalhadores.

As saídas do concelho de Vila Real por motivos laborais eram dominadas pelo setor da educação: três em cada dez residentes que trabalhavam fora do concelho, isto é, mais de 1 090 indivíduos. Mais de 40% destas saídas tinham como destino os concelhos que integram a região do Douro, com destaque para o Peso da Régua (acolhia mais de 120 indivíduos). As administrações públicas (15%), a construção (10%) e as atividades de saúde humana e apoio social (8%) representavam mais de um terço das saídas.

Vila Real exerce, ainda, um efeito polarizador nos movimentos casa-escola, onde a UTAD tem um papel preponderante. Os dados de 2011 mostram um saldo positivo de mais de 3 700 entradas líquidas (4 742 entradas e 1 024 saídas), com cerca de 19% dos alunos oriundos dos concelhos da região do Douro.

# Movimentos pendulares



População não residente que trabalha em Vila Real

População residente que trabalha fora de Vila Real

Fonte: INE, Censos 2011

# Mercado de trabalho e apoios sociais

**Vila Real mostrou maior resistência ao aumento do desemprego num contexto de crise e posterior retoma da economia, apresentando, todavia, dificuldades de inserção no mercado de trabalho dos desempregados mais envelhecidos e com menores qualificações.**

As transformações produzidas pela crise tiveram profundos impactos no mercado de trabalho, traduzidos num aumento generalizado do desemprego e na consequente pressão sobre os orçamentos do sistema de proteção social.

O concelho de Vila Real, à semelhança dos restantes territórios, não passou incólume pela crise, e em particular pelos efeitos do período de ajustamento a que foi submetida a economia nacional.

De facto, a trajetória de evolução do desemprego em Vila Real mostra uma maior capacidade de resistência durante o período de ajustamento (2011 a 2013), com um crescimento menos pronunciado do desemprego face às escalas territoriais de análise: entre 2009 e 2013 o número de desempregados inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional do IEFP registou um crescimento de 36% em Vila Real, um valor inferior ao país (42%) e à NUTSIII Douro (47%), mas em linha com a região Norte (36%).

Também no quadro das capitais de distrito o desempenho relativo de Vila Real foi positivo: apenas os concelhos de Viseu (22,2%) e Aveiro (29,4%) registaram um crescimento do número de inscritos no IEFP menos pronunciado entre 2009 e 2013.

Foi a partir de 2013 que se iniciou a trajetória de redução do desemprego. Contudo, em Vila Real, a redução foi menos acelerada face ao país e à região Norte, mantendo-se, todavia, mais pronunciada face à NUTSIII Douro.

No seio das capitais de distrito, Vila Real surge como o território com a menor redução dos desempregados inscritos no IEFP, atingindo, todavia, um volume de inscritos

inferior ao período pré-crise, ao qual poderá estar associado a diminuição da população residente (sobretudo em idade ativa).

O perfil de desemprego é revelador das dificuldades de absorção, por parte do tecido económico de Vila Real:

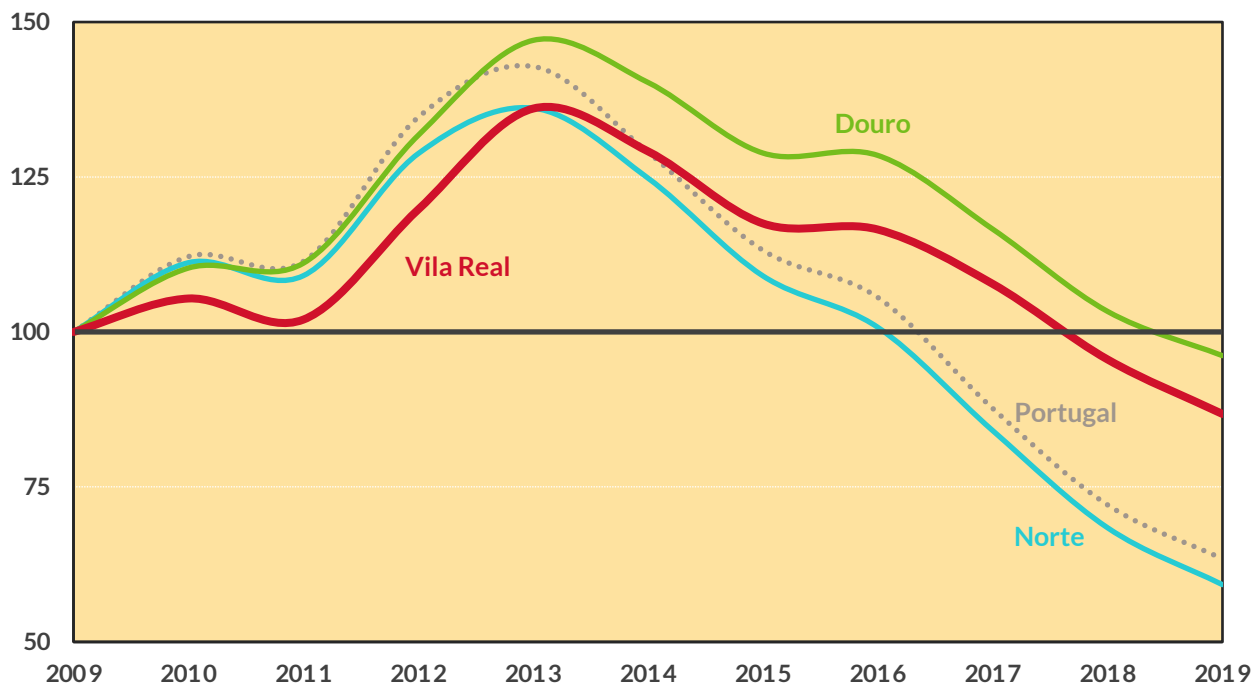
- dos desempregados com 45 ou mais anos (representam metade dos inscritos). Apenas os concelhos de Viana do Castelo e do Porto e a região do Douro apresentam um maior peso desta faixa etária nos inscritos;
- dos indivíduos com baixas qualificações (56% dos inscritos). Apenas o Porto e a região do Douro revelam maior predomínio das baixas qualificações no desemprego registado;
- do desemprego de longa duração (53% dos inscritos). Apenas o concelho do Porto e a região do Douro evidenciam maior peso deste tipo de desemprego;
- e da procura de novo emprego (85% dos inscritos). Apenas o concelho da Guarda apresenta um valor inferior.

Com a diminuição do desemprego e a criação de novos postos de trabalho, sobretudo a partir de 2015, observou-se uma redução dos beneficiários do RSI na generalidade dos territórios. Contudo, a redução observada em Vila Real (12%) foi menos pronunciada quando comparada com a região do Douro e com os concelhos que a integram (só Peso da Régua e Alijó registaram reduções menos significativas), bem como com as capitais de distrito.

Vila Real concentra mais de um quinto dos beneficiários de RSI da região do Douro e do distrito e apenas o concelho do Porto apresenta uma maior proporção na população residente, um cenário que coloca importantes desafios ao acesso à habitação, à inclusão social, e ao exercício pleno da cidadania destes estratos mais vulneráveis.

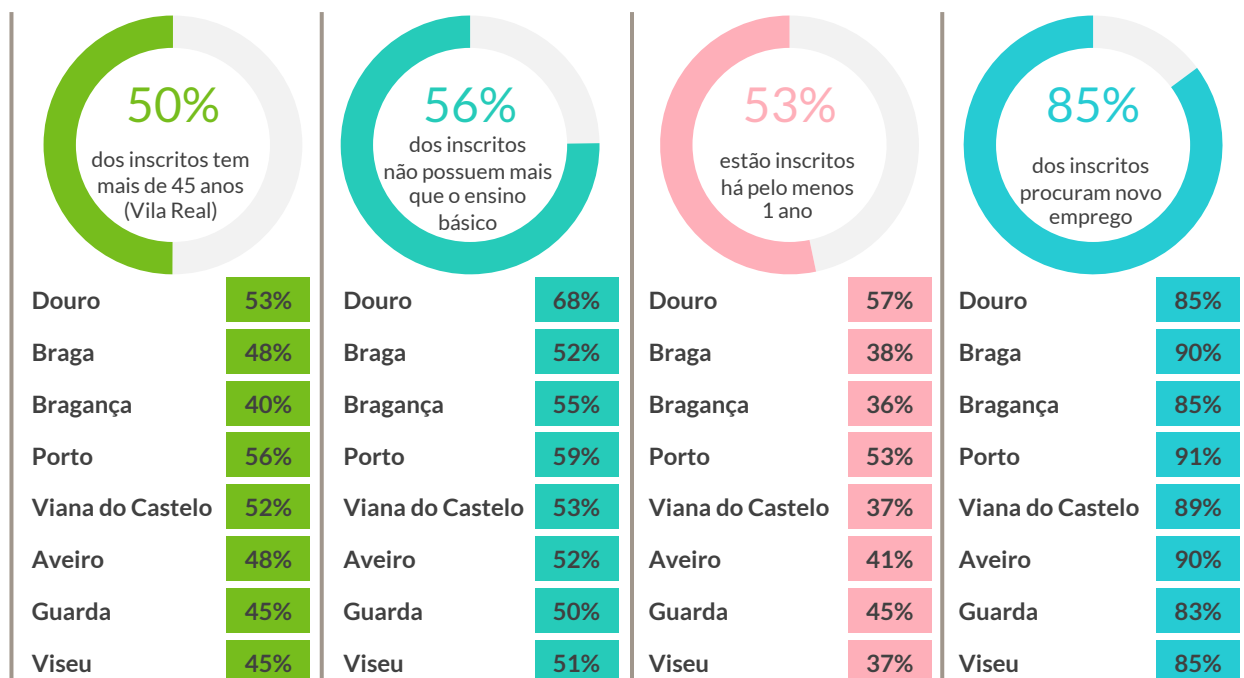
# Desemprego

## Evolução dos inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional 2009 = 100



2 372

Média anual dos inscritos no centro de emprego em 2019  
(indivíduos residentes no concelho de Vila Real)



Fonte: PORDATA, com base nos dados do Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social

# Beneficiários do Rendimento Social de Inserção



## Rendimento Social de Inserção:

Prestação incluída no subsistema de solidariedade e num programa de inserção, 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 que favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

Fonte: INE, Instituto de Informática

# Dinâmicas internas

Vila Real assume-se como um território com uma função residencial bastante vincada no contexto da região do Douro, com mais de 63% dos alojamentos familiares ocupados como residência habitual.

Entre 1991 e 2011, o concelho assistiu a crescimento da sua população residente, que se concentra, sobretudo, na cidade, combinado com um aumento mais expressivo das famílias e dos alojamentos familiares.

A trajetória de crescimento dos alojamentos familiares, mais pronunciada que a evolução do número de famílias, produziu efeitos no parque habitacional do concelho: embora Vila Real se constitua como um concelho onde a residência habitual assume maior peso no contexto da região do Douro, verificava-se que, em 2011, existiam cerca de 3 500 alojamentos familiares vagos e mais de 7 300 estavam alocados a residência secundária.

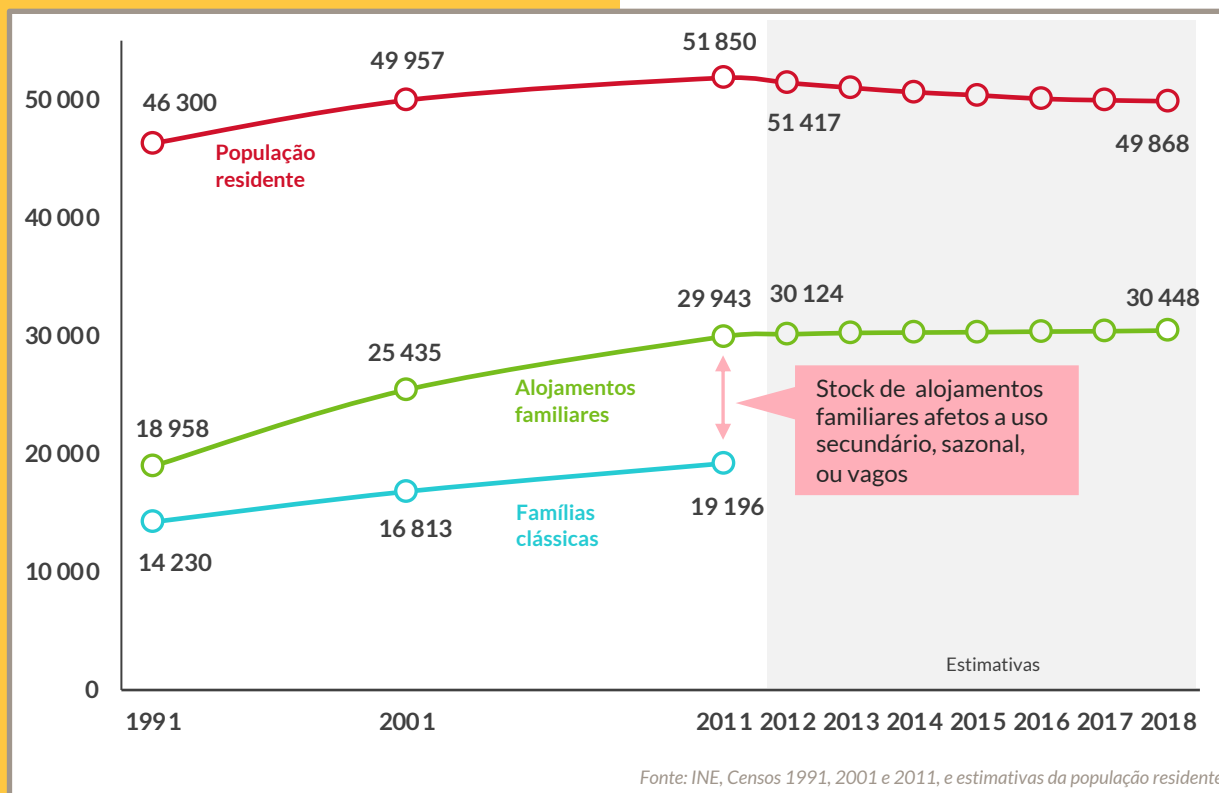


População residente



Famílias

	População residente	Famílias
Freguesia Vila Real	17 588 ↑ 9,0% Variação 2001 - 2011	6 876 ↑ 22,0%
Cidade Vila Real	27 735 ↑ 7,5%	10 445 ↑ 39,9%
Concelho Vila Real	51 580 ↑ 3,8%	19 196 ↑ 14,2%



# Dinâmica das freguesias

O crescimento populacional ocorrido entre 1991 e 2011 no concelho de Vila Real está ancorado, fundamentalmente, na evolução favorável das freguesias que integram a cidade (totalidade das zonas urbanas das freguesias de Vila Real, Mateus, Arroios e Lordelo, bem como parte das freguesias de Folhadela, Constantim e Parada de Cunhos).

Em duas décadas, estas freguesias registaram um aumento de pelo menos 20% da população, com destaque para a freguesia de Mateus, que mais do que duplicou o número de residentes. De facto, a cidade de Vila Real concentrava mais de metade (54%) da população residente do concelho, sendo que apenas 9% da população destas freguesias residia fora dos limites da cidade (tal como está delimitada pelas subsecções estatísticas pelo INE).

O crescimento populacional está associado a um processo de expansão urbana da Cidade, mas identificam-se, todavia, zonas de crescimento fora dos limites desta. Com efeito, as freguesias de Mouços e Adoufe registaram um aumento superior a 600 residentes, num cenário de duplicação da taxa de crescimento entre os momentos censitários analisados.

Por outro lado, e recorrendo aos dados dos Censos, com base nas migrações relativamente a 2005, pode constata-se que mais de 60% das migrações correspondem a mudanças de residência dentro do concelho de Vila Real. As freguesias de Vila Real e Mateus polarizaram a captação de novos residentes, acolhendo mais de metade das migrações internas e mais de 60% dos residentes provenientes de outros concelhos.

A análise das migrações observadas nas freguesias mais periféricas de Campeã, Aباças, Guiães e Nogueira, mostra que, embora registem um número reduzido de novos residentes, são atrativas para residentes provenientes de outros concelhos.

Num quadro de crescimento populacional induzido pela Cidade de Vila Real e assente na expansão urbana, o Centro Histórico da cidade tem revelado uma dinâmica que promoveu um declínio demográfico significativo e contribuiu para o envelhecimento da população residente, com reflexos na diminuição do seu peso na cidade e no concelho.

## O Centro Histórico de Vila Real

	2011	Varição 2001 - 2011	% na Cidade	% no Concelho
<b>População residente</b>	1 746	- 20%	6,3%	3,4%
<b>Famílias</b>	714	- 16%	6,8%	3,7%
<b>Índice de envelhecimento 2011</b>	<b>Centro Histórico</b> 256,3	<b>Cidade</b> 97,9	<b>Concelho</b> 121,1	






Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011



# Dinâmica populacional

## Variação da população residente | 1991 - 2011

Legenda:

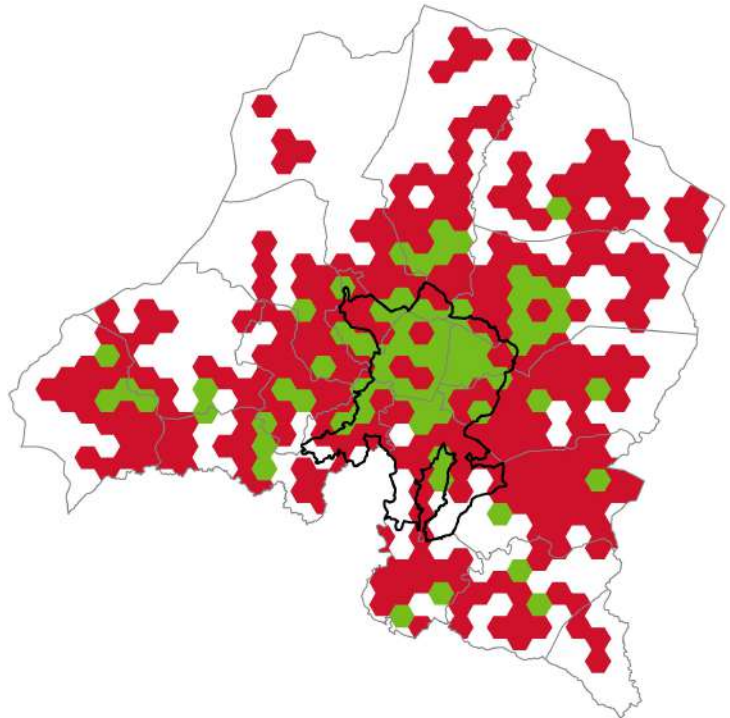
-  Limites das freguesias
-  Limites da cidade (BGRI, Censos 2011)
-  Perda de população residente entre 1991 e 2011
-  Aumento da população residente entre 1991 e 2011
-  Sem população

### Metodologia:

Para garantir uma maior continuidade espacial foi criada uma rede de hexágonos com a média da área das subsecções estatísticas de 1991 e 2011 de Vila Real (0.6268 km<sup>2</sup>), num total de 678 hexágonos.

Os dados da população das subsecções foram inseridos através do cruzamentos dos centroides das mesmas subsecções com os hexágonos.

A freguesia de Vila Real (Vila Real) foi usada como elemento central da cidade por abarcar o núcleo urbano mais antigo da cidade.





## Novos residentes | 2011





2 549  
novos residentes

4 273 “novos”  
residentes internos

Legenda:

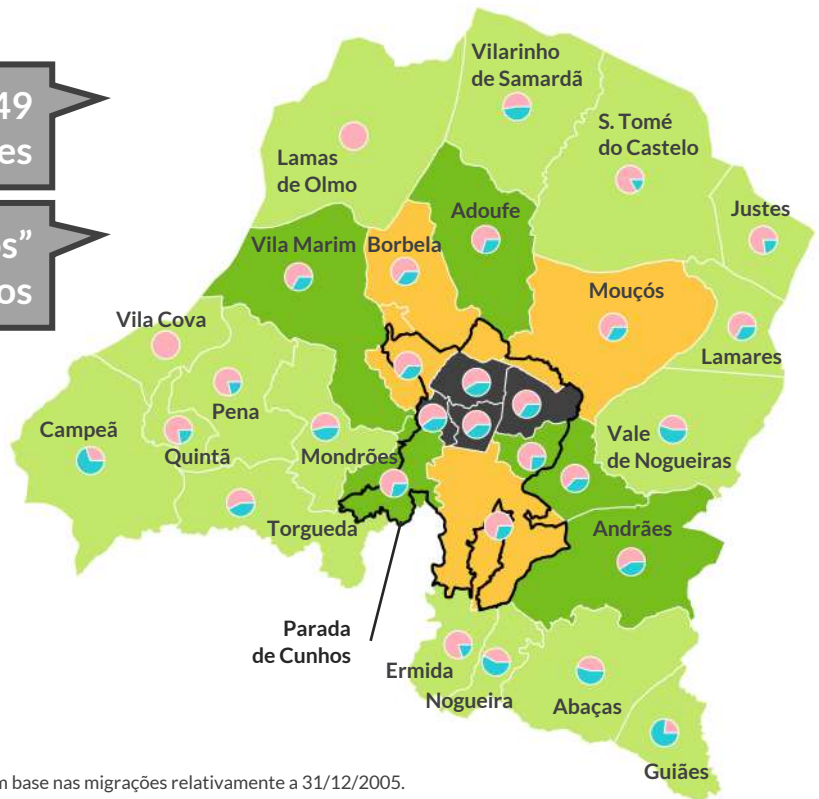
-  População proveniente de outra freguesia do município
-  População proveniente de outro município

Novos residentes:

-  1 - 100
-  101 - 250
-  251 - 500
-  501 - 1 637

### Nota:

Cálculo realizado com base nas migrações relativamente a 31/12/2005.



Fonte: INE, Censos 2011



# Dinâmica das freguesias

Embora o crescimento populacional de Vila Real tenha sido impulsionado por nove freguesias, observa-se que onze das 20 freguesias registaram um aumento do número de famílias. Apenas a União de Freguesias (UF) de Pena, Quintã e Vila Cova, a UF de São Tomé do Castelo e Justes e as freguesias de Abaças, Andrães, Campeã, Guiães, Mondrões e Torgueda assistiram à diminuição do número de famílias, um reflexo de uma redução mais substancial da população residente.

Esta dinâmica é explicada, em parte, pela redução da dimensão média das famílias clássicas que produziu efeitos na procura por habitação, sobretudo num cenário de crescimento mais expressivo do número de famílias face ao aumento de população residente, como é o caso das freguesias que integram a Cidade de Vila Real.

De facto, observou-se um acompanhamento da trajetória de crescimento do número de famílias por parte dos alojamentos familiares, mais evidente nas freguesias de Mateus, Parada de Cunhos e Arroios, onde o aumento dos alojamentos familiares superou o crescimento das famílias clássicas.

O aumento de 58% do número de alojamentos familiares clássicos em Vila Real, entre 1991 e 2011, que foi transversal a todas as freguesias do concelho e a um ritmo superior à região Norte e ao país, teve impacto no parque edificado concelhio. Vila Real é o concelho da região do Douro e do distrito de Vila Real (com exceção de Mondim de Bastos) com o parque edificado mais recente: cerca de 16% dos edifícios foram construídos após 2001. Adicionalmente, no contexto das capitais de distrito, apenas Braga e Viseu apresentam um parque edificado mais recente.

A dinâmica de construção até 2011 produziu impactos no estado de conservação dos edifícios: mais de 70% dos edifícios em Vila Real não apresentava necessidades de reparação à data dos Censos 2011, uma proporção superior aos concelhos do Douro (com exceção de Penedono) e da região Norte.

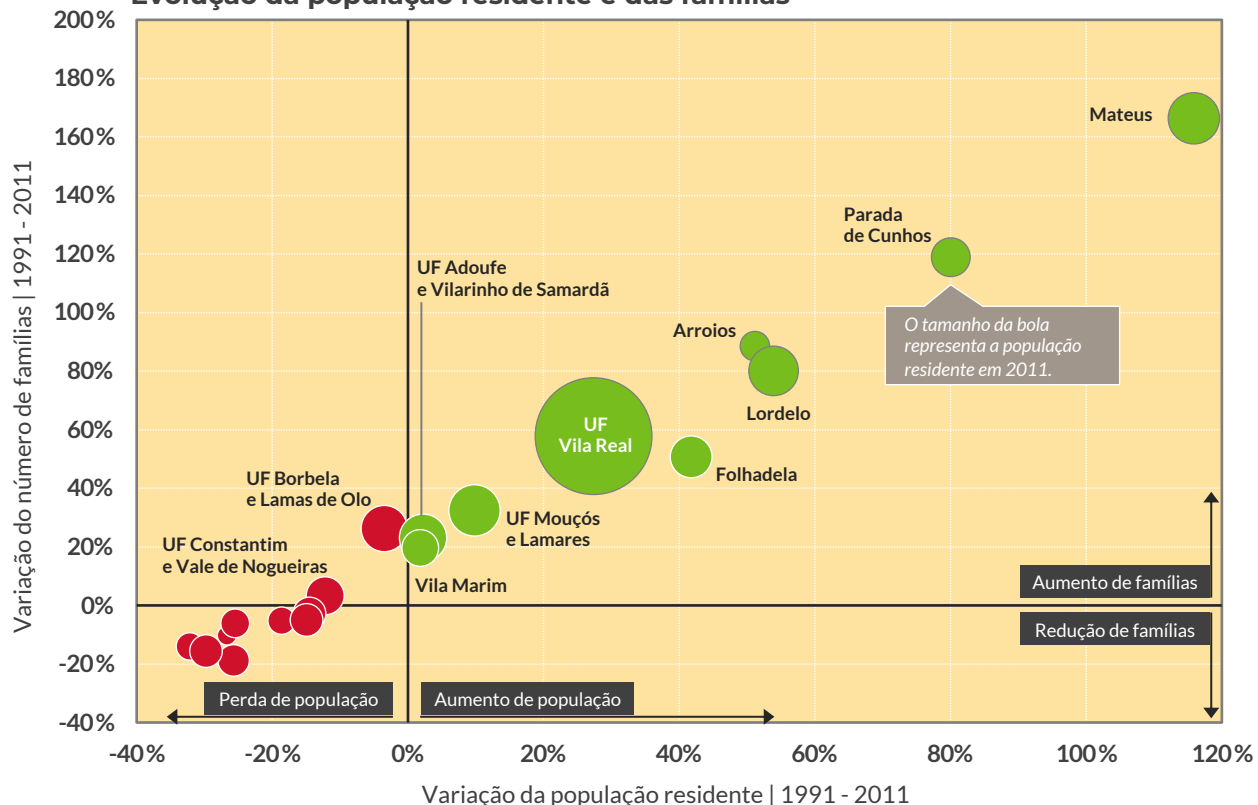
Todavia, o quadro interno mostrava diferenças substanciais entre as diferentes freguesias. Um parque edificado claramente mais recente nas freguesias de expansão urbana (Arroios, Mateus, Lordelo, Parada de Cunhos), Mondrões e Mouços, e em quatro freguesias mais periféricas (Campeã, UF de Borbela e Lamas de Olo e Vila Marim), onde se observava a menor proporção de edifícios com necessidade de intervenção.

A freguesia de Vila Real apresentava um tecido edificado mais envelhecido e com uma maior proporção de edifícios com necessidades de reparação ou em ruína, onde se destaca o Centro Histórico que apresentava cerca de um quarto dos edifícios em mau estado ou em ruína (ORU do Centro Histórico). Contudo, foram as freguesias a sul que apresentavam o parque edificado mais envelhecido e simultaneamente as que evidenciavam uma proporção mais elevada de edifícios com necessidade de intervenção ou em ruínas.

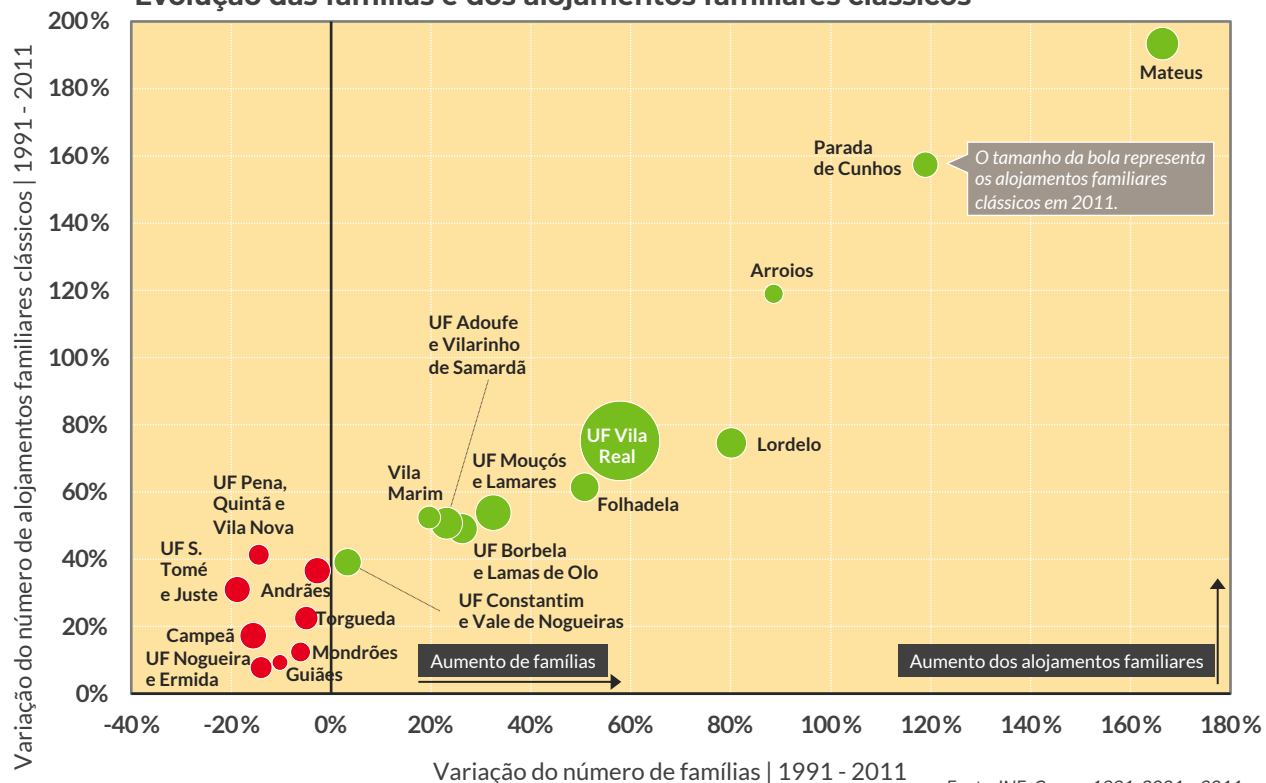
As freguesias que integram a Cidade, bem como Vila Marim e a UF de Borbela e Lamas de Olmo, configuravam territórios de residência habitual, com as freguesias a sul e as mais periféricas à cidade a apresentarem um peso significativo da residência secundária e de alojamentos vagos.

# População residente, famílias e alojamentos

## Evolução da população residente e das famílias

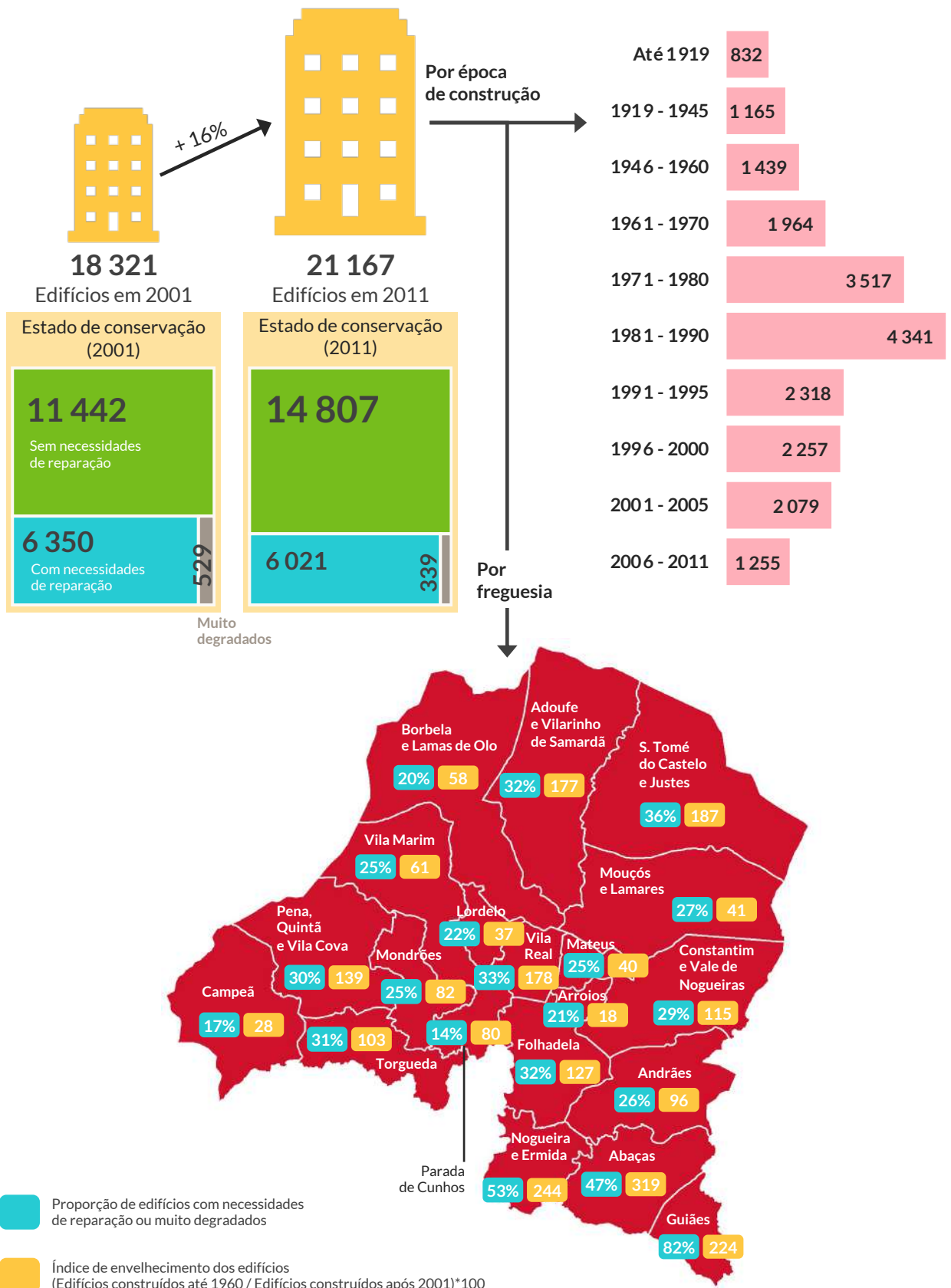


## Evolução das famílias e dos alojamentos familiares clássicos



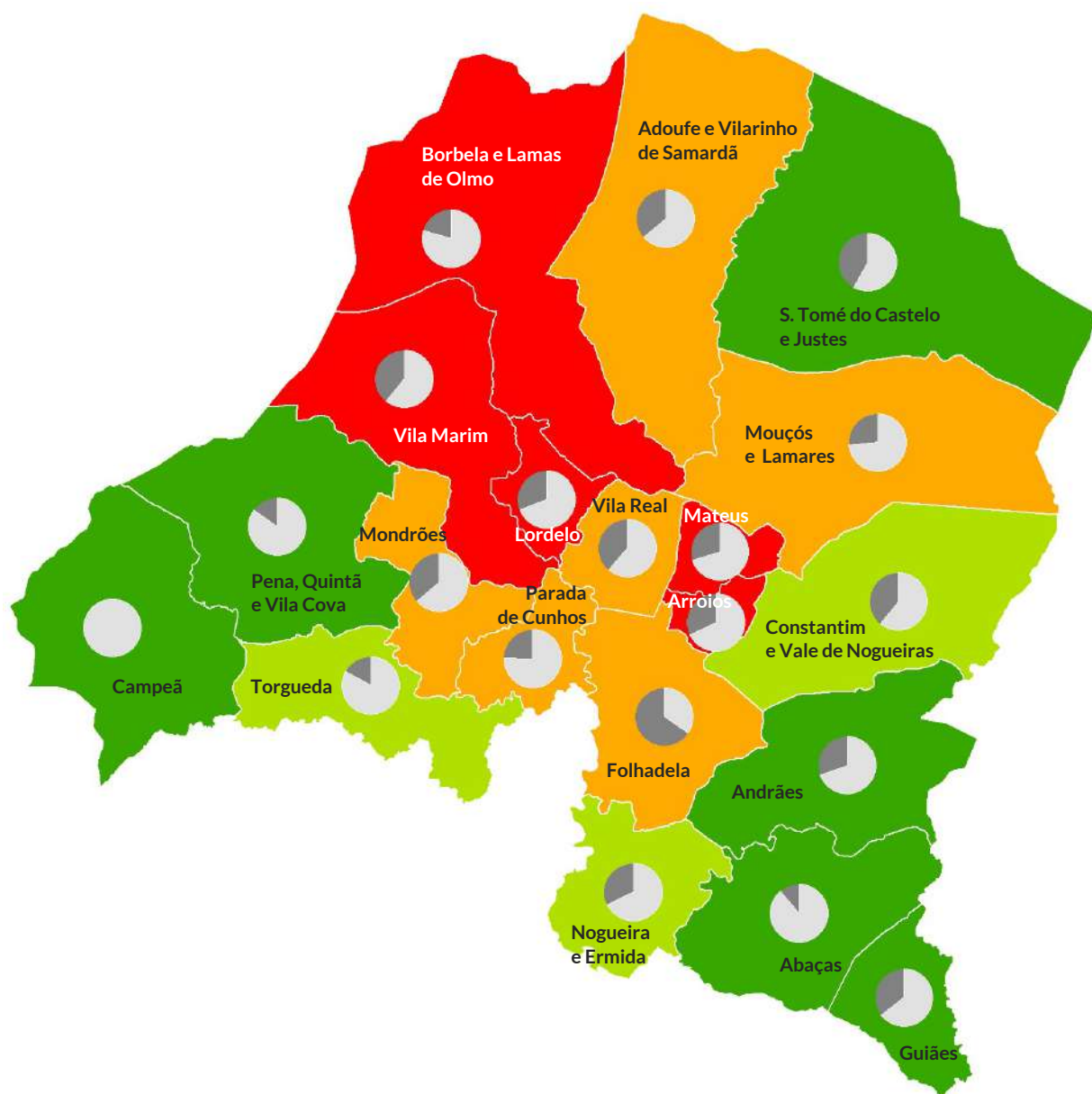
Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

# Estado de conservação do edificado



Fonte: INE, Censos 2011

# Ocupação dos alojamentos familiares



Legenda:

% de alojamentos familiares clássicos afetos a residência habitual

[46% - 50%]

[50% - 60%]

[60% - 70%]

> 70%

● % de alojamentos familiares clássicos afetos a residência secundária

● % de alojamentos familiares clássicos vagos

# Mercado de habitação

Vila Real mostrou um maior impacto dos efeitos da crise económica e financeira de 2009 na produção de habitação comparando com a região Norte e o país, num quadro de baixa preponderância em todo o território nacional da provisão pública de habitação.

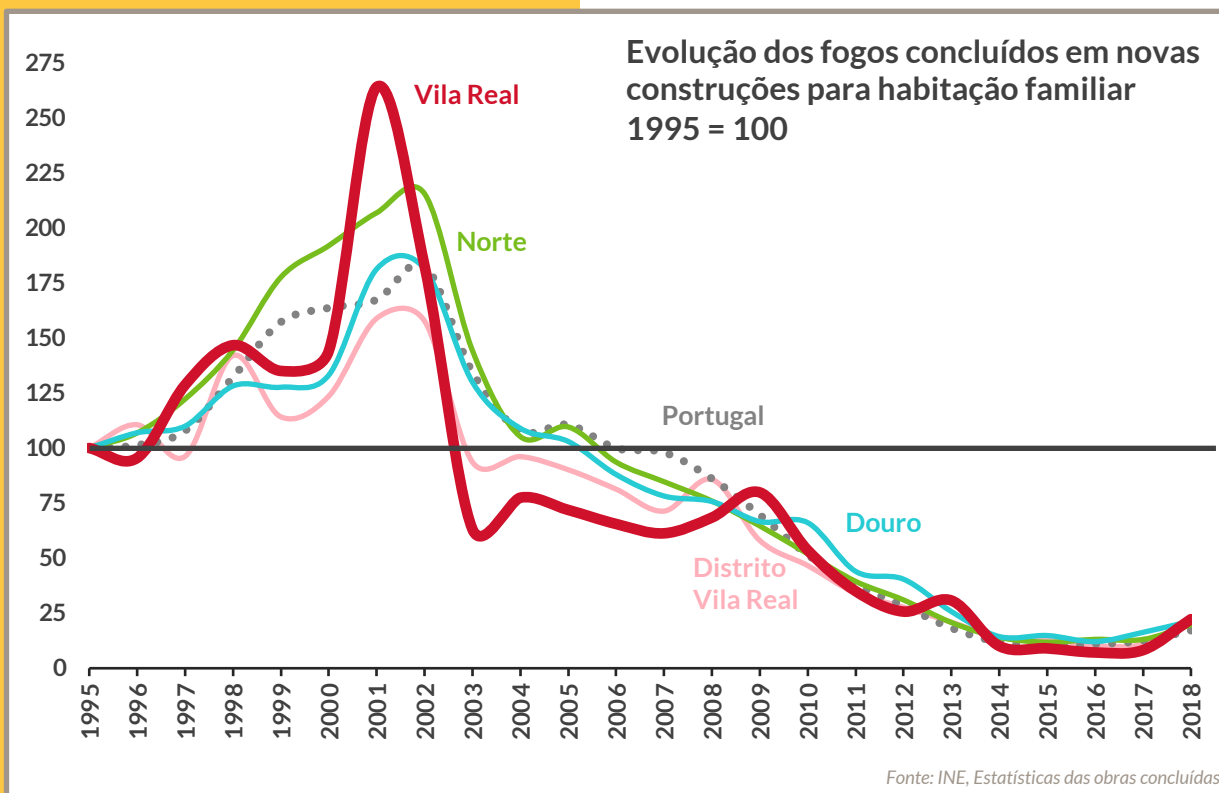
A dinâmica de produção de habitação desde 1995 mostra três períodos distintos em Vila Real: o primeiro, entre 1995 e 2001 onde se observa um ritmo de crescimento da produção de habitação superior à região do Douro, ao distrito e ao país, mas inferior à região Norte, com exceção do pico de 2001. O segundo, marcado por uma desaceleração acentuada e potenciada pela crise de 2001, que se estendeu à habitação, mais pronunciada face aos territórios de comparação. O terceiro, claramente definido pela crise económica e financeira de 2009, onde se assistiu a uma quebra ainda mais acentuada na produção de habitação (excetuando 2013), atingindo o valor mínimo em 2016 com apenas 27 habitações concluídas.



**559**

fogos concluídos em novas construções para habitação familiar em Vila Real | 2011 a 2018

Por entidade promotora



# A produção de habitação

O concelho de Vila Real representou, entre 2011 e 2018, mais de um quinto da nova habitação familiar produzida na região do Douro e mais de 40% do distrito de Vila Real, registando em 2018 uma variação positiva superior a 170% face ao ano anterior.

Vila Real evidencia uma recuperação da construção, encetada a partir de 2016, tornando-se a capital de distrito, com exceção do Porto, onde o peso de novas habitações familiares concluídas em 2018 é mais elevado. Todavia, o concelho apenas apresenta um maior volume de novas habitações que Bragança e Guarda entre 2011 e 2018.

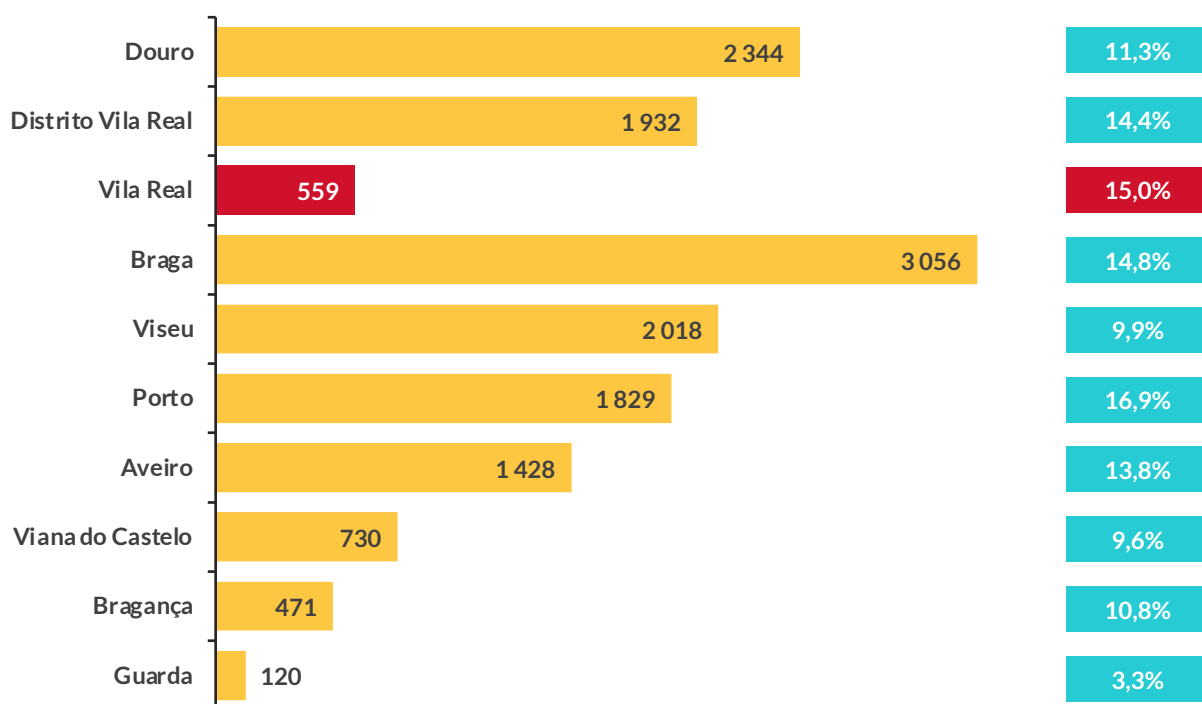
Neste período, cerca de metade da produção de nova habitação familiar foi promovida por pessoas singulares, com apenas um quinto das novas habitações da responsabilidade de

outros promotores (incluindo-se nesta classificação as empresas de serviço público, as cooperativas de habitação e instituições sem fins lucrativos), num cenário transversal às capitais de distrito.

O peso de Vila Real na produção de habitação é acompanhado pelos contratos de compra e venda de prédios urbanos: o concelho foi responsável por mais de um quarto dos contratos da região do Douro e do distrito entre 2011 e 2018. Contudo, Vila Real apresenta uma trajetória de recuperação menos vincada que o país e as restantes escalas territoriais onde se insere, o que contribuiu para que o peso dos contratos de compra e venda de prédios urbanos celebrados em 2018 seja inferior ao registado nas restantes capitais de distrito, com exceção de Bragança.

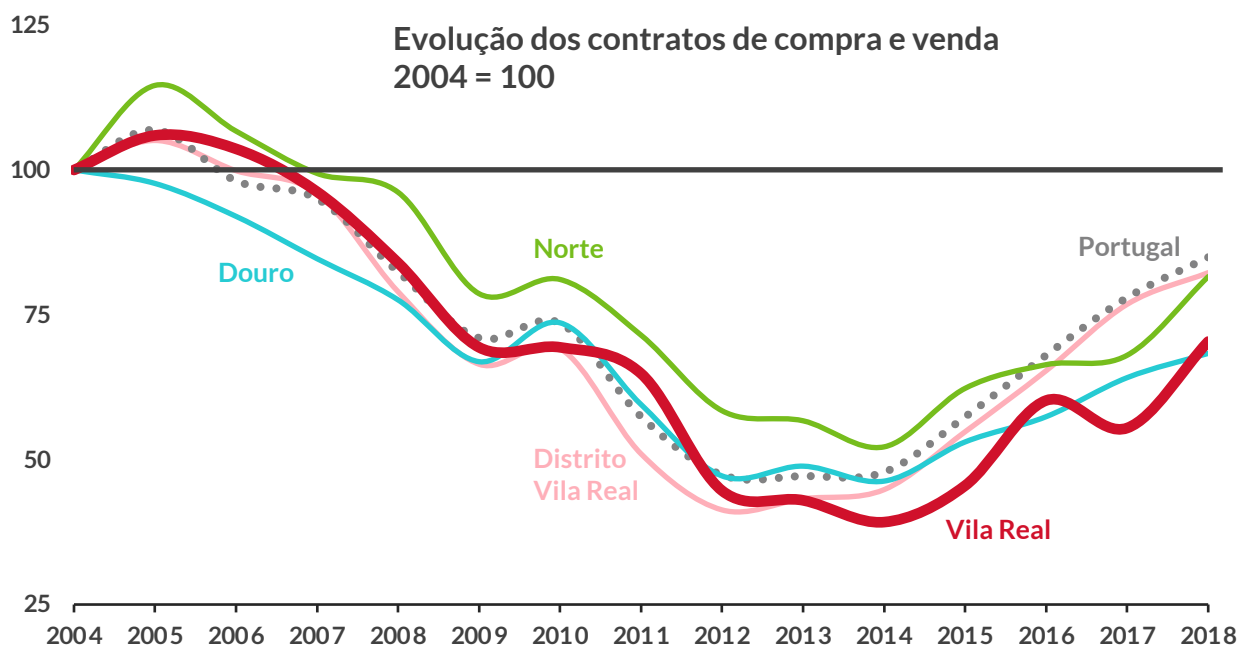
## Número de fogos em novas construções para habitação familiar concluídos entre 2011 e 2018

% 2018

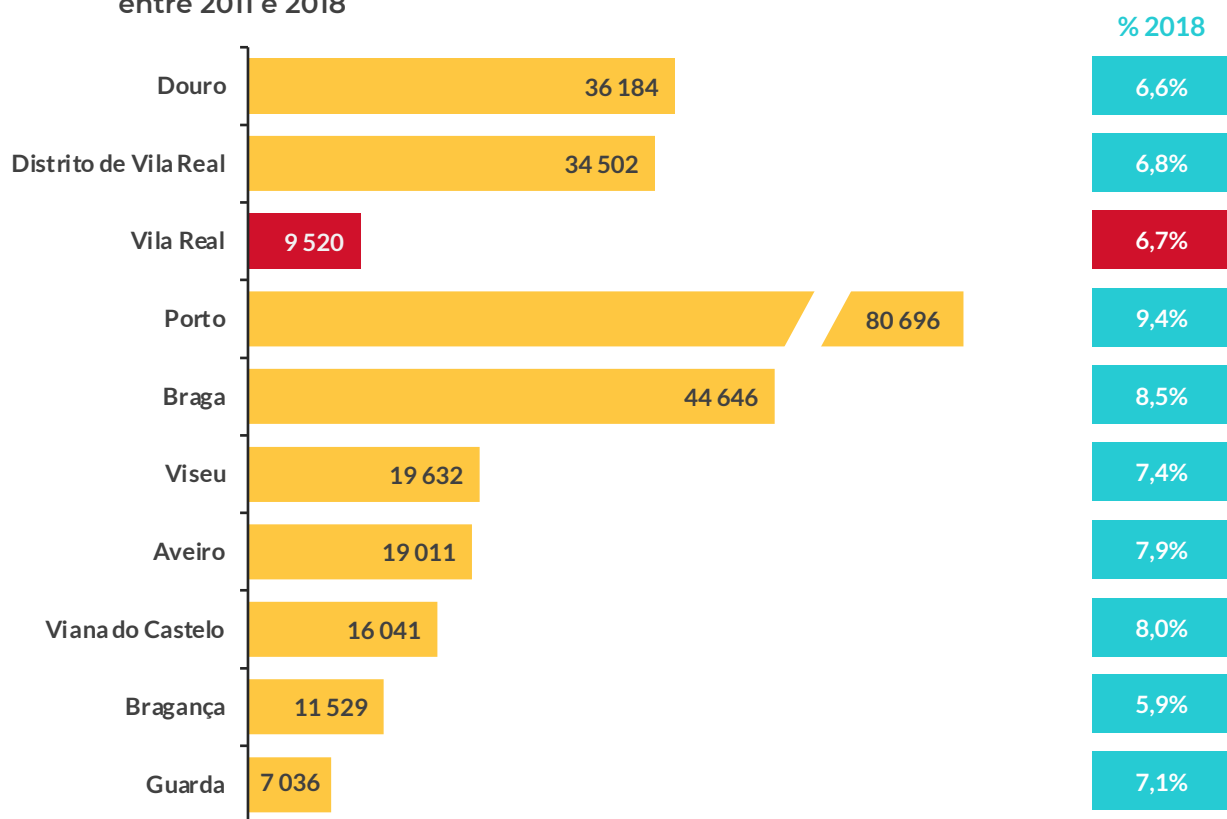


Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

# Contratos de compra e venda de prédios urbanos



Número de contratos de compra e venda de prédios urbanos entre 2011 e 2018



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis



# Mercado de habitação – aquisição

A trajetória de recuperação encetada na produção de habitação a partir de 2016 por Vila Real, e acompanhada pela generalidade dos territórios que integram a região do Douro e o distrito de Vila Real, foi motivada pelas baixas da taxa de juro, que induziram um crescimento da procura por habitação própria, levando ao aumento do valor das vendas de alojamentos familiares.

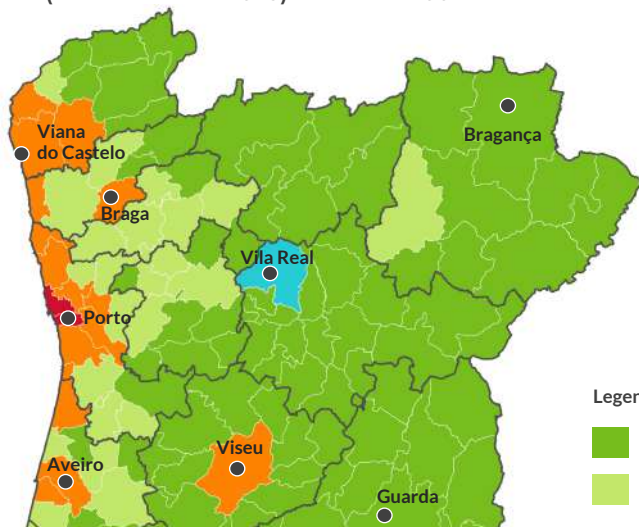
O concelho de Vila Real apresenta o valor mediano das vendas de alojamentos familiares mais elevado no quadro da região do Douro e do distrito de Vila Real. De facto, apenas os

concelhos localizados no litoral do país, sobretudo os localizados na AMP, e Viseu, apresentam um valor mais elevado, sugerindo um efeito de atratividade residencial que Vila Real exerce na sua área de polarização.

A evolução do valor mediano das vendas no 1.º trimestre de 2020, face ao 1.º trimestre de 2016, mostra um crescimento mais acentuado dos territórios de proximidade a Vila Real com menor dimensão populacional, observando-se todavia, recuos assinaláveis face ao último trimestre disponível, num contexto em que Vila Real mantém a trajetória de crescimento.

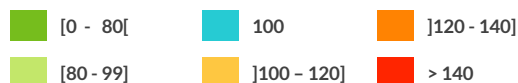
## Índice do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares

(1.º Trimestre de 2020) Vila Real = 100



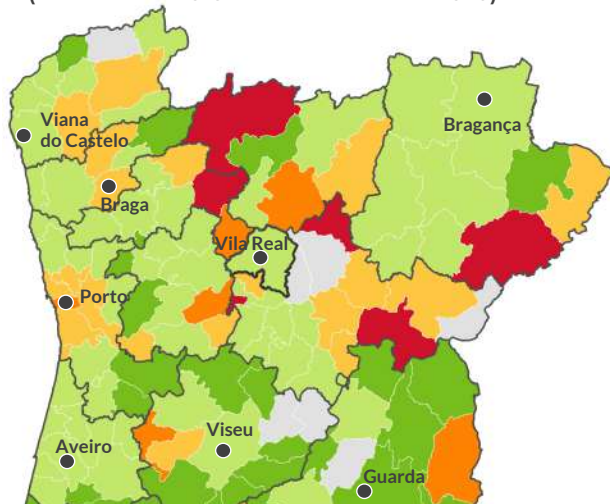
Vila Real apresenta o valor mediano das vendas de alojamentos familiares no 1.º trimestre de 2020 mais elevado dos concelhos que integram a NUTSIII Douro e o distrito.

Legenda:



## Varição do valor mediano das vendas de alojamentos familiares

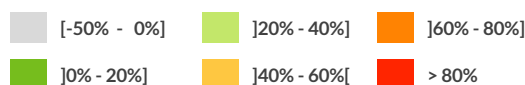
(1.º Trimestre 2016 ao 1.º Trimestre de 2020)



↑ 30%

O valor mediano das vendas de alojamentos familiares registou um aumento de 30% face ao 1.º trimestre de 2016, em Vila Real.

Legenda:



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



# Mercado de habitação – arrendamento

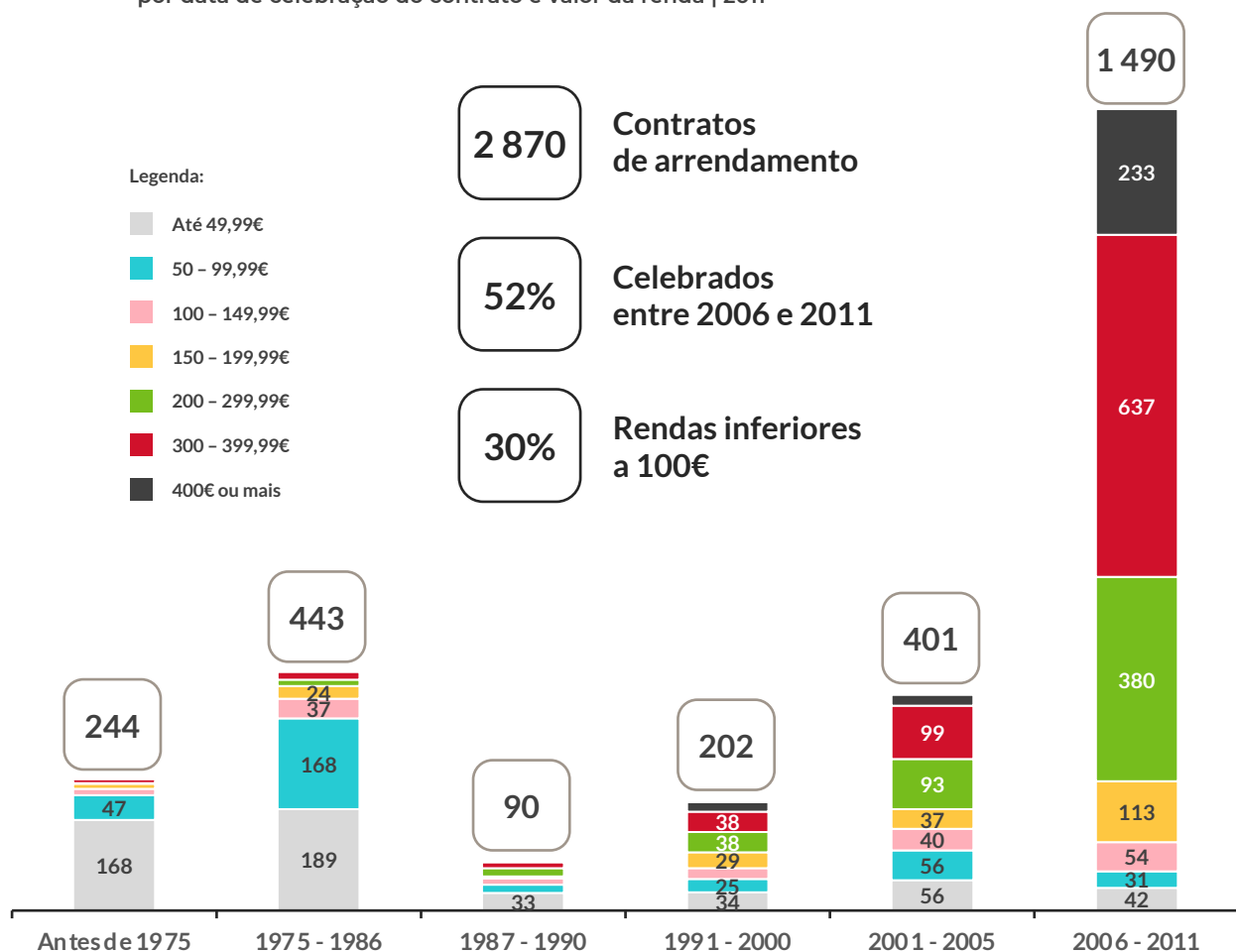
Vila Real apresentava, em 2011, cerca de 2 900 contratos de arrendamento (35% dos contratos da região do Douro), sendo que mais de metade foram celebrados entre 2006 e 2011, com cerca de 60% destes contratos a estabelecerem uma renda de pelo menos 300 euros.

Observava-se, ainda, a prevalência de um volume significativo de contratos antigos: mais de um quinto dos contratos ativos em 2011 foram celebrados antes de 1986 e cerca de dois terços tinham associada uma renda inferior a 100 euros.

A distribuição geográfica dos contratos mostrava uma clara concentração na freguesia de Vila Real: 7 em cada dez contratos de arrendamento ativos em 2011 em todo o concelho e dois terços dos contratos celebrados entre 2006 e 2011.

O mercado de arrendamento parece acompanhar a expansão da cidade de Vila Real: apenas as freguesias de Parada de Cunhos, Mateus e Folhadela registavam mais de 100 contratos, sendo importante salientar que pelo menos 40% dos contratos foram celebrados entre 2006 e 2011.

## Contratos de arrendamento de alojamentos familiares clássicos por data de celebração do contrato e valor da renda | 2011



Fonte: INE, Censos 2011

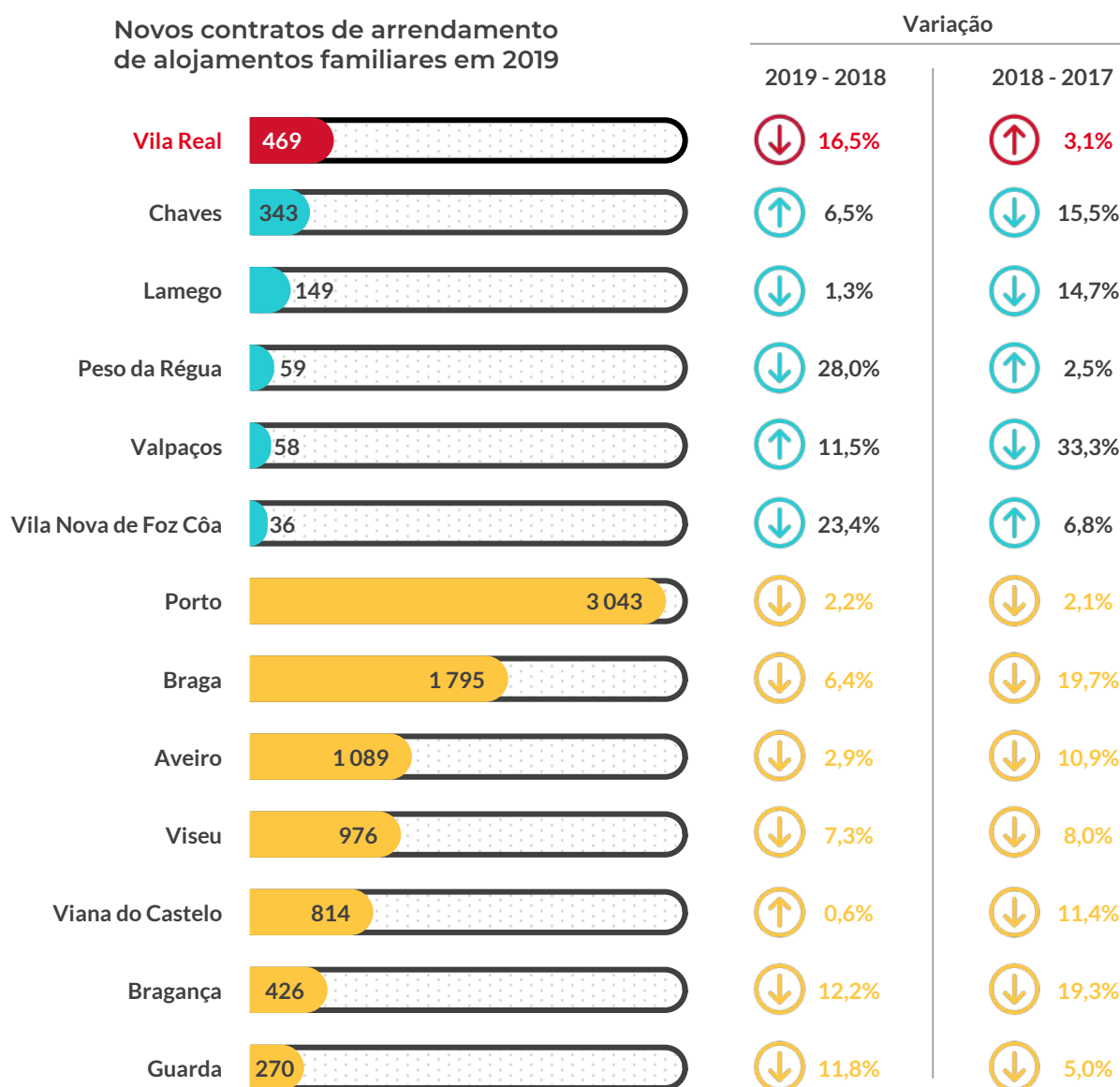
# Mercado de habitação – arrendamento

Vila Real mantém-se como o concelho com o mercado de arrendamento mais dinâmico, quer no contexto da região do Douro, quer no âmbito dos territórios que integram o distrito de Vila Real.

De facto, o concelho de Vila Real foi responsável por mais de metade dos contratos de arrendamento da região do Douro e do distrito de Vila Real, assumindo-se com o 42.º concelho do país com o maior volume de novos contratos de arrendamento celebrados em 2019.

O efeito de polarização que Vila Real exerce do ponto de vista residencial é acompanhado pelas restantes capitais de distrito, com apenas o concelhos do interior (Bragança e Guarda) a registarem um menor volume de novos contratos de arrendamento. Todavia, os efeitos cruzados da retração na produção de nova habitação e da opção pela compra de habitação própria, contribuem para a diminuição sucessiva dos novos contratos de arrendamento, um cenário que se observa na generalidade dos territórios e que se observou em Vila Real face ao ano de 2018.

## Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em 2019



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

# Mercado de habitação – arrendamento

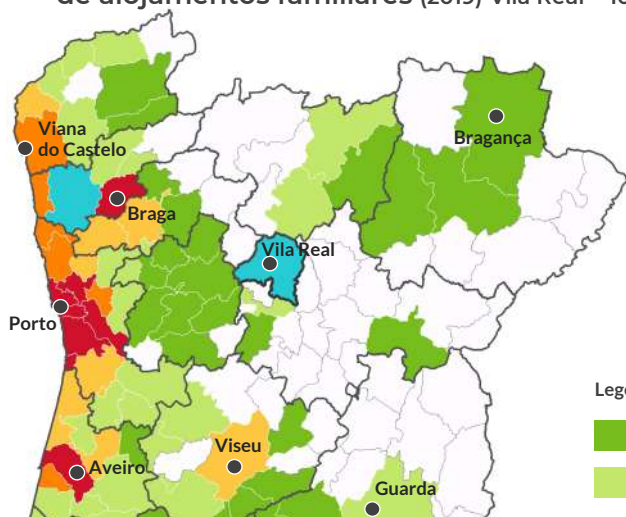
O valor mediano das rendas no concelho de Vila Real parece refletir, quer a dinâmica de procura e atratividade residencial do território, quer a quebra na oferta por via da opção por compra de habitação própria, que faz diminuir a oferta alocada ao mercado de arrendamento, bem como por um mercado pouco dinâmico nos concelhos de proximidade com menor dimensão populacional.

Vila Real apresenta o valor mediano das rendas mais elevado dos novos contratos de arrendamento da região do Douro e dos

concelhos que integram o distrito de Vila Real, com um ritmo de crescimento que produziu um aumento superior a 11% entre 2018 e 2019, tendo-se acentuado face a 2017.

A evolução das rendas em Vila Real mostra uma trajetória de crescimento menos pronunciada face a maioria das capitais de distrito (Guarda e Bragança são as exceções), com valores de rendas também inferiores, num quadro de domínio do mercado de arrendamento pelos concelhos do litoral e pelas principais cidades do interior.

## Índice do valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (2019) Vila Real = 100



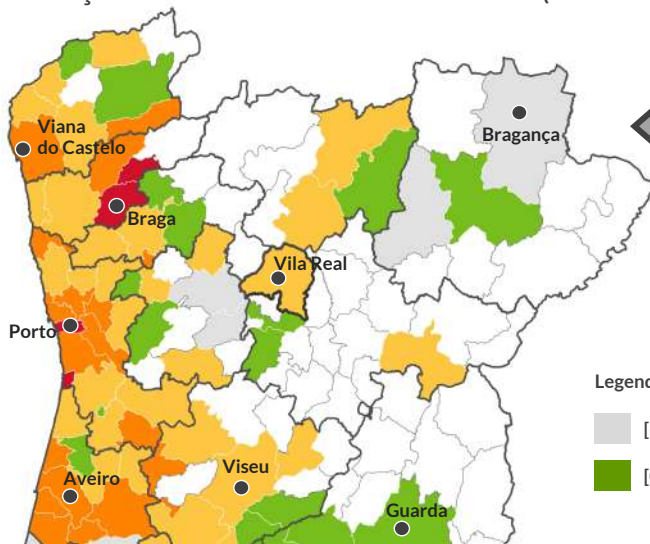
Vila Real apresenta o valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, celebrados em 2019, mais elevado da NUTSIII Douro e do distrito de Vila Real, bem como do interior da região Norte.

Na região Norte, apenas os concelhos do litoral e Braga apresentam valores mais elevados.

Legenda:



## Variação do valor mediano das rendas (2017 a 2019)

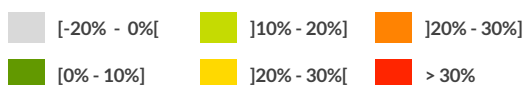


↑ 11%

O valor mediano dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Vila Real registou um aumento de 11% face a 2018.

A subida das rendas coloca, cada vez mais, dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento no concelho.

Legenda:



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

# Mercado de habitação – arrendamento

A evolução do mercado de arrendamento, nomeadamente a diminuição de novos contratos de arrendamento, conjugada com um aumento sistemático do valor mediano das rendas, coloca desafios aos territórios para dar uma resposta a famílias que procurem uma habitação para arrendar, e que são acentuados pela estabilização dos rendimentos ao longo dos últimos anos.

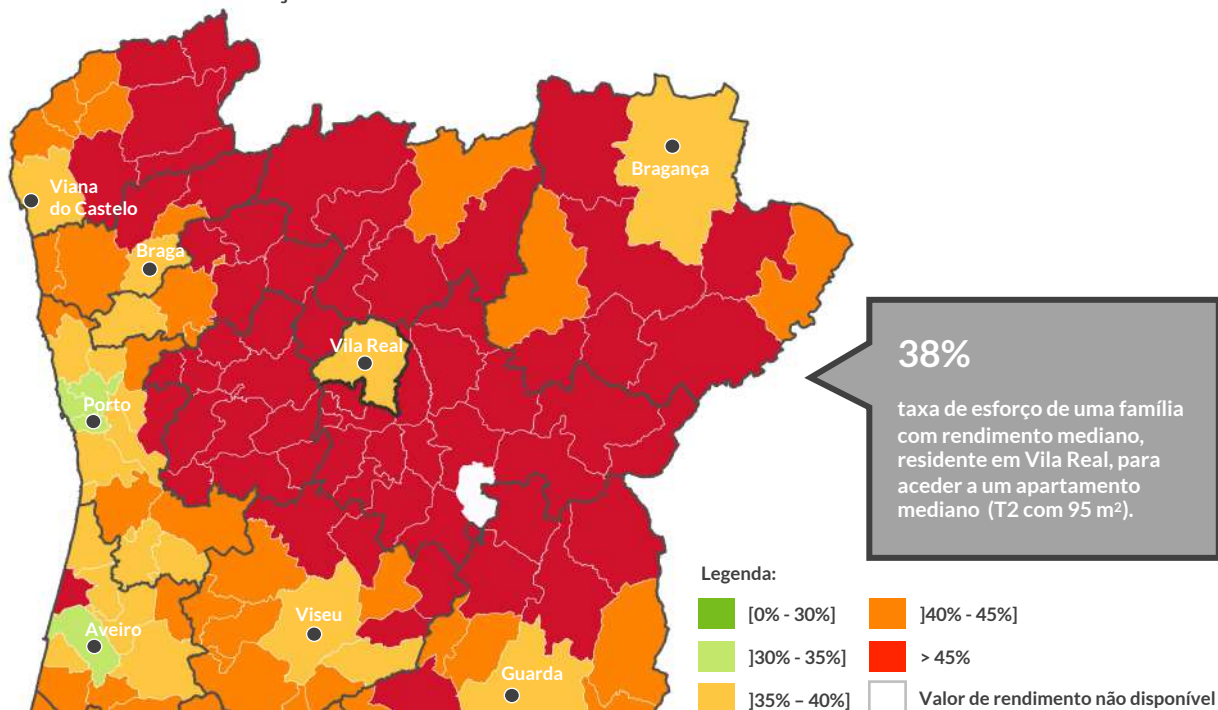
De facto, tendo por base o valor do rendimento mediano das famílias (2017) e o valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento em 2019, verifica-se que, para mais de metade das famílias residentes em Vila Real que pretendam aceder a uma habitação no mercado de arrendamento local, o peso dos encargos com a renda da habitação representa 38% do seu rendimento (para um T2 de 95 m<sup>2</sup>), o que configura uma sobrecarga substancial para os orçamentos familiares.

O cenário é claramente mais desafiante para famílias mais numerosas e com baixos rendimentos que procurem habitações com tipologia superior a T2, uma vez que a taxa de esforço é superior a 50% (T3, e T4) e mais de 60% para uma habitação de tipologia T5.

As dificuldades de acesso à habitação no mercado de arrendamento em Vila Real aumentam se considerarmos os rendimentos das famílias que residem nos territórios de proximidade, com taxas de esforço para o acesso a uma habitação de tipologia T2 a superarem, na maioria dos casos, os 45%.

As tendências observadas colocam desafios à dinamização do mercado de arrendamento de Vila Real e à reconfiguração dos apoios já concedidos pelo município, não só para as famílias residentes no concelho, mas também para as famílias que pretendam viver em Vila Real e que residem nos territórios de proximidade, com rendimentos tendencialmente mais baixos.

## Taxa de esforço no acesso ao mercado de arrendamento



### Nota:

A taxa de esforço é calculada em função do peso do valor anual das rendas para as tipologias identificadas (utilizando o valor mediano €/m<sup>2</sup> para 2019) no valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (dados INE referentes a 2017).

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



# Habitação municipal

A atual oferta de habitação social no Município de Vila Real é constituída por 6 bairros que integram 600 fogos em regime de renda apoiada.

Nestes bairros incluem-se, ainda, 377 fogos que foram vendidos a famílias carenciadas no âmbito do Programa Especial de Realojamento.



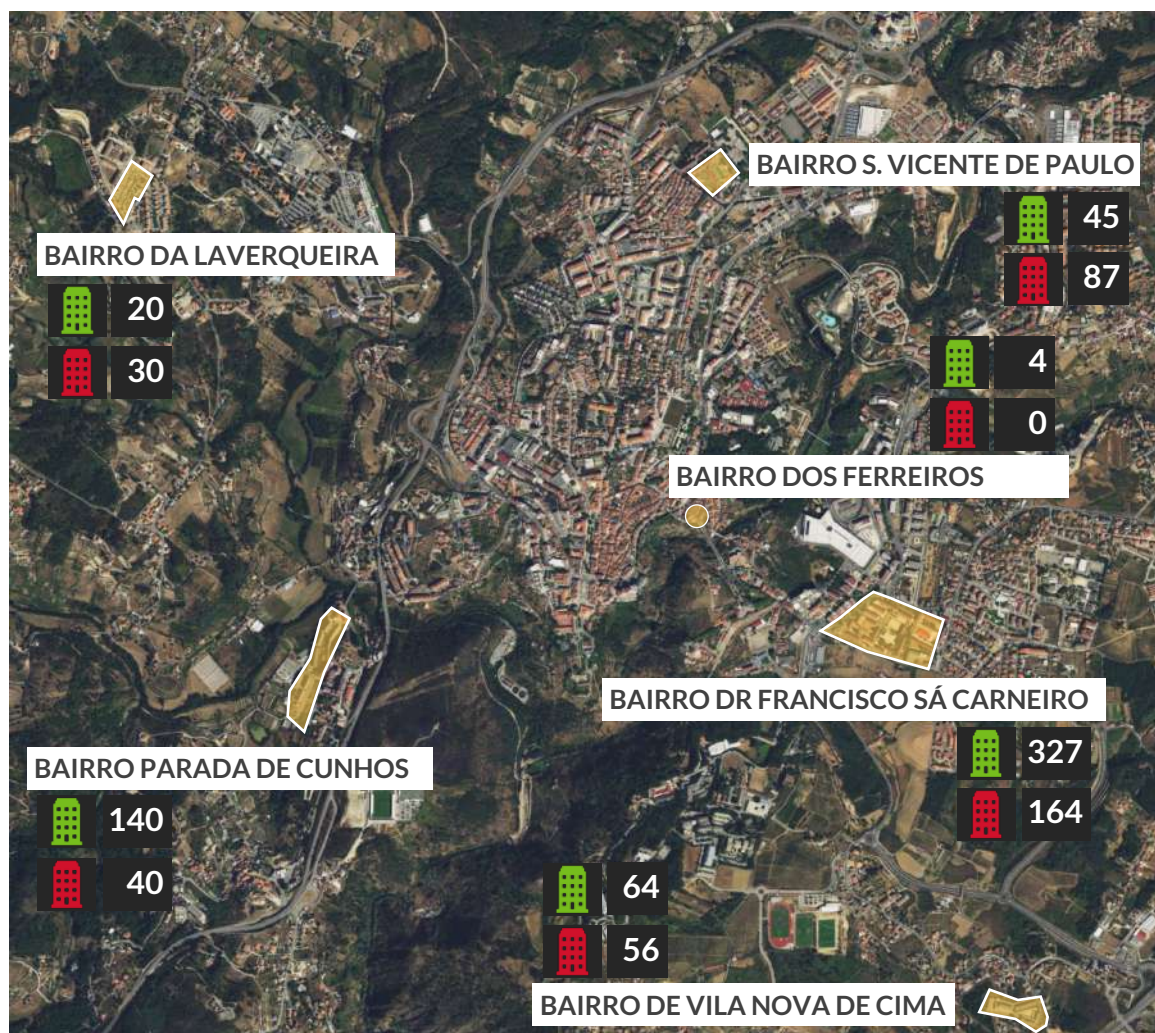
**600** fogos de habitação de interesse social

Gestão Vila Real Social, E.M, S.A



**377** fogos inseridos nos bairros sociais

Propriedade privada



Fonte: Vila Real Social

# Posicionamento de Vila Real no âmbito da habitação pública

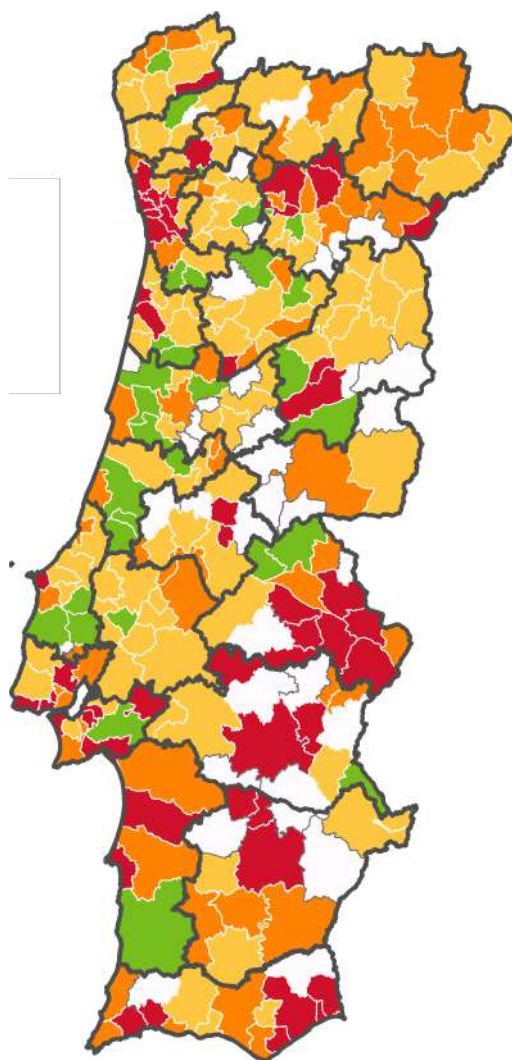
O reconhecimento da importância da oferta de habitação pública enquanto resposta estruturante para a promoção da inclusão social determinou, em 2003, a criação da Vila Real Social – Habitação e Transportes, E.M.

Atualmente, a Vila Real Social E.M., S.A., é uma pessoa coletiva de direito privado, sob a forma de sociedade anónima, de capitais públicos, com natureza municipal, que goza de personalidade jurídica e é dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial. No decurso da última revisão estatutária, em 2015, a Vila Real Social passou a ter como objeto principal:

- Promoção de habitação social e a gestão social, patrimonial e financeira do património habitacional do Município de Vila Real, abrangendo, designadamente, as funções de organizar e executar os processos de aquisição, contratação e venda de fogos; a sua correta ocupação; assegurar o processo administrativo de cobrança das rendas devidas pela sua utilização; elaborar propostas de atualização de taxas e rendas e assegurar a ligação com as entidades promotoras de habitação social;
- Gestão de Parques de Estacionamento Subterrâneos e de outras zonas de estacionamento público à superfície tarifado não concessionado e/ou outros equipamentos ou espaços de utilidade pública;
- Exercer, com carácter complementar, atividades relacionadas com o seu objeto principal, designadamente atividades subsidiárias da promoção da habitação de custos controlados, tais como aquisição, permuta e venda de imóveis, podendo ainda exercer prestações de serviços de apoio às atuações municipais ou de outras entidades públicas ou privadas, no domínio da sua atividade principal.

A Vila Real Social gere um parque habitacional constituído por 600 fogos, distribuídos por seis Bairros Sociais, posicionando o Município de Vila Real como o 13.º da região Norte com a maior oferta de fogos de habitação social, apenas superado por dez concelhos da Área Metropolitana do Porto e por Guimarães e Braga, sendo que se assume como o 11.º na oferta de fogos de habitação social por 100 mil habitantes, superando Braga e Guimarães.

Número de fogos de habitação social, por 100 mil habitantes em 2015



Legenda:



# Bairros sociais

## Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro

Situado dentro do tecido urbano de Vila Real, na confluência das ligações da cidade a Sabrosa e ao aeródromo, e numa área onde se localizam repartições da administração pública e uma diversificada área comercial e de serviços, com destaque para repartição de Finanças, Correios, UTAD, Biblioteca Municipal, Farmácia, Centro Comercial e Teatro Municipal, o Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro assume-se como o maior bairro do concelho, representando mais de metade da oferta de habitação social.

O bairro é constituído por 20 blocos de 4 pisos com 56 entradas perfazendo um total de 491 fogos e uma zona comercial construída de raiz para comércio de primeira necessidade. A disposição desses blocos permitiu criar igualmente, grandes espaços no interior do Bairro, como equipamento desportivo, zona cultural e de recreio e a implantação de uma zona escolar.

Com o processo de alienação do direito de propriedade sobre o seu património habitacional aos arrendatários, aberto a todos os que manifestaram o desejo de adquirir as suas habitações, o número total de fogos resultante e gerido pela Vila Real Social, E.M., S.A. é de 327. Mais de metade dos 327 fogos geridos pela Vila Real Social correspondem à tipologia T3, mais de um quarto à tipologia T4 e 24% à tipologia T2.

O levantamento realizado pela Vila Real Social, permitiu caracterizar 450 famílias que residem neste bairro (incluindo famílias que residem em habitações que não são geridas pela Vila Real Social): mais de metade correspondem a famílias sem filhos e, sobretudo, onde se observa o maior número de famílias monoparentais e famílias unipessoais com 65 ou mais anos do conjunto de bairros sociais do município.

Neste bairro identificaram-se 12 fogos devolutos (4 fogos propriedade do Município de Vila Real e 8 fogos propriedade da Vila Real Social) que serão alvo de intervenção ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Estes fogos permitirão realojar 12 famílias com pedidos de habitação e que cumprem com os requisitos de elegibilidade do Programa.

## Bairro de Parada de Cunhos

O Bairro de Parada de Cunhos, localiza-se na freguesia homónima, na confluência das ligações do arruamento público à EN2 e a cerca de 3 quilómetros da cidade de Vila Real, sendo servido por transporte coletivo. O bairro possui dois equipamentos coletivos (Polidesportivo e Parque Infantil) e um estabelecimento ligado à restauração (café).

A Vila Real Social gere 140 dos 180 fogos que integram este bairro, sendo que mais de metade (80) dos fogos de gestão municipal são de tipologia T3 e mais um terço de tipologia T2.

Do levantamento realizado, observa-se que mais de 70% dos agregados que residem no bairro correspondem a famílias com ou sem filhos, sendo importante destacar o elevado número de famílias monoparentais (35).

Neste bairro foram identificados três fogos devolutos (propriedade do Município de Vila Real) que, após a sua reabilitação no âmbito do 1.º Direito, permitirão realojar três famílias que vivem em condições indignas, referenciadas no diagnóstico das carências habitacionais.

## Bairro S. Vicente de Paulo

O Bairro S. Vicente de Paulo situa-se no tecido urbano de Vila Real, numa área onde se localizam um conjunto de serviços, destacando-se, uma Escola Básica do 1.º Ciclo, Jardim de Infância, Espaço de ocupação de Tempos Livres – O Bugalho, Polivalente Desportivo, Regimento de Infantaria n.º 13, e um hipermercado.



# Bairros sociais

O Bairro S. Vicente de Paulo é constituído por 4 blocos de 4 pisos, com 16 entradas, perfazendo um total de 128 fogos, sendo que apenas 41 são geridos pela Vila Real Social. Para além dos apartamentos, existem igualmente, 10 casas térreas, 4 das quais são geridas pela Vila Real Social.

No âmbito do levantamento realizado, foi possível identificar que mais de 40% dos agregados que residem neste bairro correspondem a famílias sem filhos, cerca de um quarto são famílias unipessoais (6 famílias com 65 ou mais anos) e 17% são famílias monoparentais.

## Bairro de Vila Nova de Cima

O Bairro de Vila Nova, localizado na freguesia de Folhadela e na confluência das ligações do arruamento público à EN 313, dista cerca de 5 quilómetros da cidade de Vila Real, sendo servido por transporte coletivo e possui um Parque Infantil.

O bairro apresenta um total de 120 fogos, mas apenas 64 são geridos pela Vila Real Social. Os fogos de gestão municipal distribuem-se de forma igual pelas tipologias T2 e T3 (três quartos dos fogos) e pelas tipologias T1 e T4 (um quarto dos fogos). Neste bairro mais de 45% dos agregados residentes correspondem a famílias sem filhos e mais de um quarto são famílias com filhos.

**No bairro de Vila Nova de Cima identificam-se necessidades de intervenção ao nível dos elementos exteriores de 64 fogos, onde residem 64 famílias compostas por 141 elementos**, consubstanciando situações de insalubridade e insegurança. As intervenções que se preconizam integram o conjunto de ações a implementar com o apoio do 1.º Direito. Importa referenciar os restantes 56 fogos, propriedade privada, para os quais se identificam necessidades de intervenção, e cujas **56 famílias (compostas por 136 elementos)**, vivem em situação de insalubridade e insegurança, estão em situação de carência financeira, e constituir-se-ão como Beneficiários Diretos no âmbito do 1.º Direito.

## Bairro da Laverqueira

Situado em Lordelo, perto do Centro Hospitalar de Trás-os-Montes e Alto Douro, da Urbanização Aléu e do Lar “Associação Paz e Amizade”, o Bairro da Laverqueira, com 50 fogos, constitui-se como o segundo bairro social de menor dimensão do concelho. Localiza-se, ainda, na zona periurbana de Vila Real, gozando de uma certa tranquilidade típica, sendo servido por transporte coletivo.

A Vila Real Social é responsável pela gestão de 20 fogos, com tipologias T1 a T4, sendo a tipologia T2 a mais representativa (40% dos fogos).

As famílias que residem neste bairro, de acordo com o levantamento realizado, são, no essencial, famílias unipessoais (45%) e famílias sem filhos (32%). No âmbito do PEDU de Vila Real, está prevista a intervenção de reabilitação dos 20 fogos geridos pela Vila Real Social.

## Bairro dos Ferreiros

O Bairro dos Ferreiros integra o Centro Histórico da Cidade de Vila Real, com proximidade a um conjunto de equipamentos e serviços, dos quais se destacam uma Escola Básica do 1.º Ciclo com Jardim de Infância, a Biblioteca Municipal, uma repartição de Finanças e Correios.

Ao abrigo da intervenção de regeneração urbana levada a cabo pelo Município de Vila Real, as habitações reabilitadas e alvo de arrendamento a casais com uma idade média mínima de 20 anos e máxima de 40 anos, são 4, duas de tipologia T1, uma de tipologia T2 e outra de tipologia T3.

**Neste bairro identificaram-se, ainda, três habitações devolutas** (propriedade do Município de Vila Real) que, após a sua reabilitação no âmbito do 1.º Direito, permitirão realojar três famílias que vivem em condições indignas, referenciadas no diagnóstico das carências habitacionais.



# Agregados familiares

Bairros	Total de famílias por bairro				
		Famílias com filhos	Famílias monoparentais	Famílias sem filhos	Famílias unipessoais
Dr. Francisco Sá Carneiro	450	82	41	222	72 33
S. Vicente de Paulo (Frações)	59	8	10	25	10 6
S. Vicente de Paulo (Moradias)	7	0	0	4	2 1
Laverqueira	31	6	1	10	8 6
Vila Nova de Cima	82	21	6	37	12 6
Parada de Cunhos	176	60	35	64	11 6
Ferreiros	4	2	2	1	0 0
<b>Total</b>	<b>809</b>	<b>179</b>	<b>93</b>	<b>364</b>	<b>115 58</b>

Agregados familiares unititulados, com 65 ou mais anos

Fonte: Vila Real Social

# Bairros sociais – Gestão Vila Real Social

BAIRRO DR. FRANCISCO SÁ CARNEIRO



327 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	0	77	165	85

BAIRRO DE PARADA DE CUNHOS

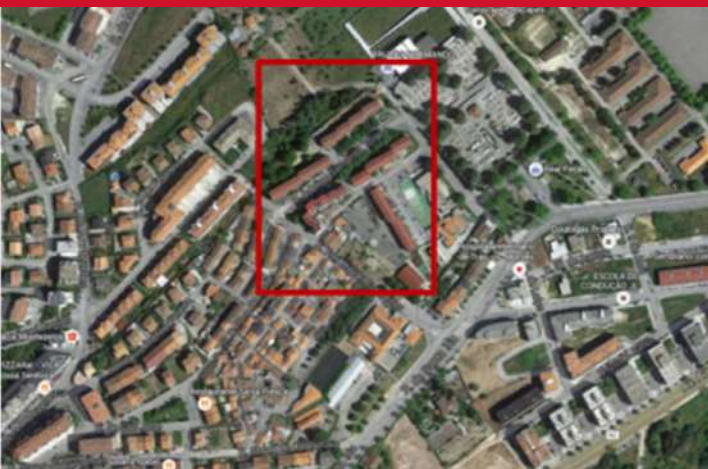


140 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	8	48	80	4

BAIRRO S. VICENTE DE PAULO



45 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	0	0	24	21

Fonte: Vila Real Social



# Bairros sociais – Gestão Vila Real Social

## BAIRRO DE VILA NOVA DE CIMA



64 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	8	24	24	8

## BAIRRO DA LAVERQUEIRA



20 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	3	8	5	4

## BAIRRO DOS FERREIROS



4 FOGOS



Tipologia	T1	T2	T3	T4
Composição	2	2	0	0

Fonte: Vila Real Social

# A UTAD

O papel da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro nas dinâmicas socioeconómicas do concelho de Vila Real e, sobretudo, na cidade, são particularmente relevantes para a definição da política de habitação municipal. Com mais de 6 200 alunos inscritos no ano letivo de 2018 - 2019, a UTAD assume-se como um motor de desenvolvimento do concelho, essencial para a sua projeção e afirmação na região Norte e no país.

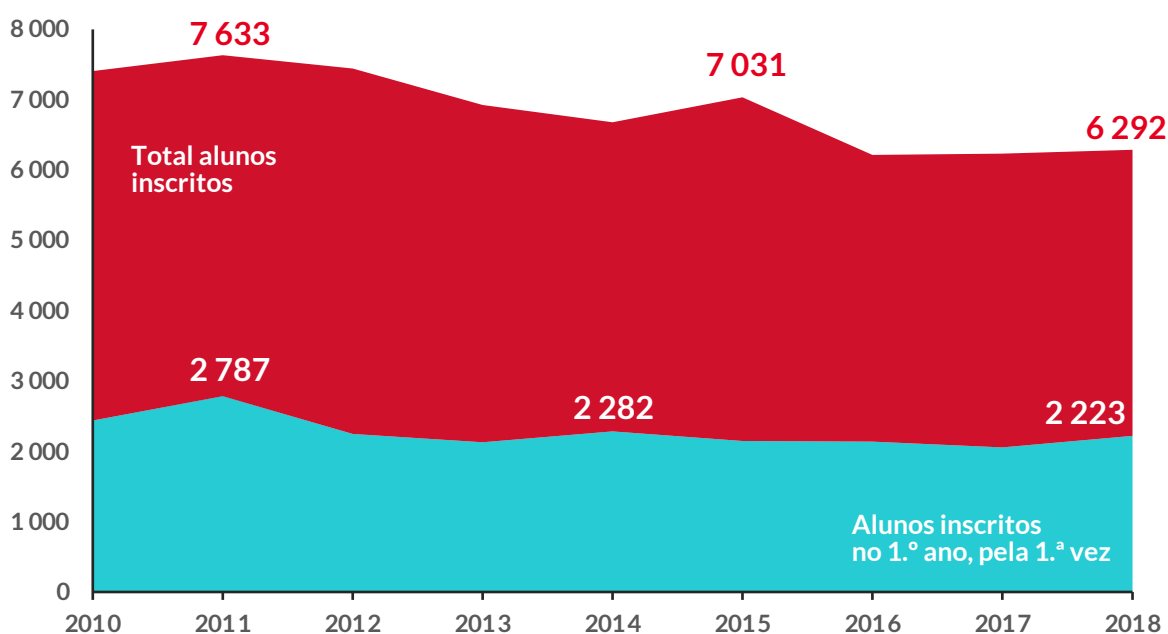
A fixação de jovens no concelho, que ganha maior significado num quadro de perda de população, refletido nas estimativas mais atualizadas, constitui-se como um importante desafio para o território e a política de habitação municipal poderá desempenhar um importante papel na escolha daqueles que terminam o ciclo de estudos na UTAD.

A UTAD, através dos seus serviços de ação social, disponibiliza atualmente duas residências universitárias, que têm capacidade para acolher mais de 520 utentes (alunos, professores e outros visitantes).

Num contexto em que mais de 720 alunos chegam de fora da região Norte, mais de 800 alunos são oriundos da Área Metropolitana do Porto e mais de 280 alunos são estrangeiros, as residências universitárias revelam-se insuficientes para responder à procura por habitação por parte destes alunos, tendo estes que recorrer a um mercado de arrendamento que se vai mostrando cada vez mais inacessível tendo em consideração da evolução do valor mediano das rendas.

A mobilização de instrumentos direcionados ao apoio ao arrendamento jovem, combinado com outras medidas, como o incentivo à reabilitação urbana de edifícios degradados, que possam ser disponibilizados em regime de arrendamento acessível, ou incentivos ao empreendedorismo podem revelar-se como mecanismos decisivos para a criação de laços de pertença ao território e induzir a fixação de jovens talentos no concelho.

Alunos inscritos na UTAD (2010/2011 a 2018/2019)





# Residências universitárias



**2** residências



**9** escalões de preços

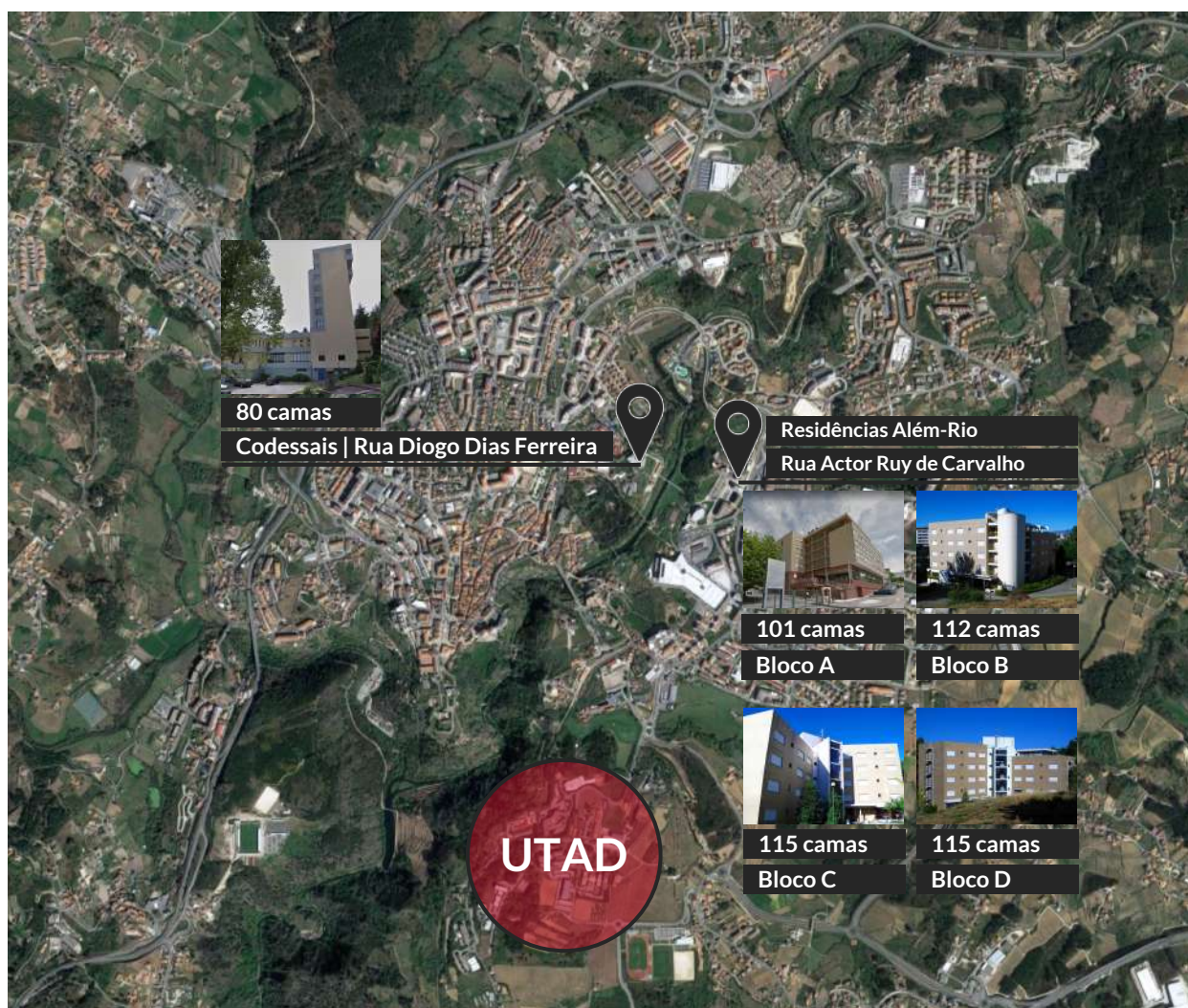


**523** camas

Em função da tipologia de quarto e candidato

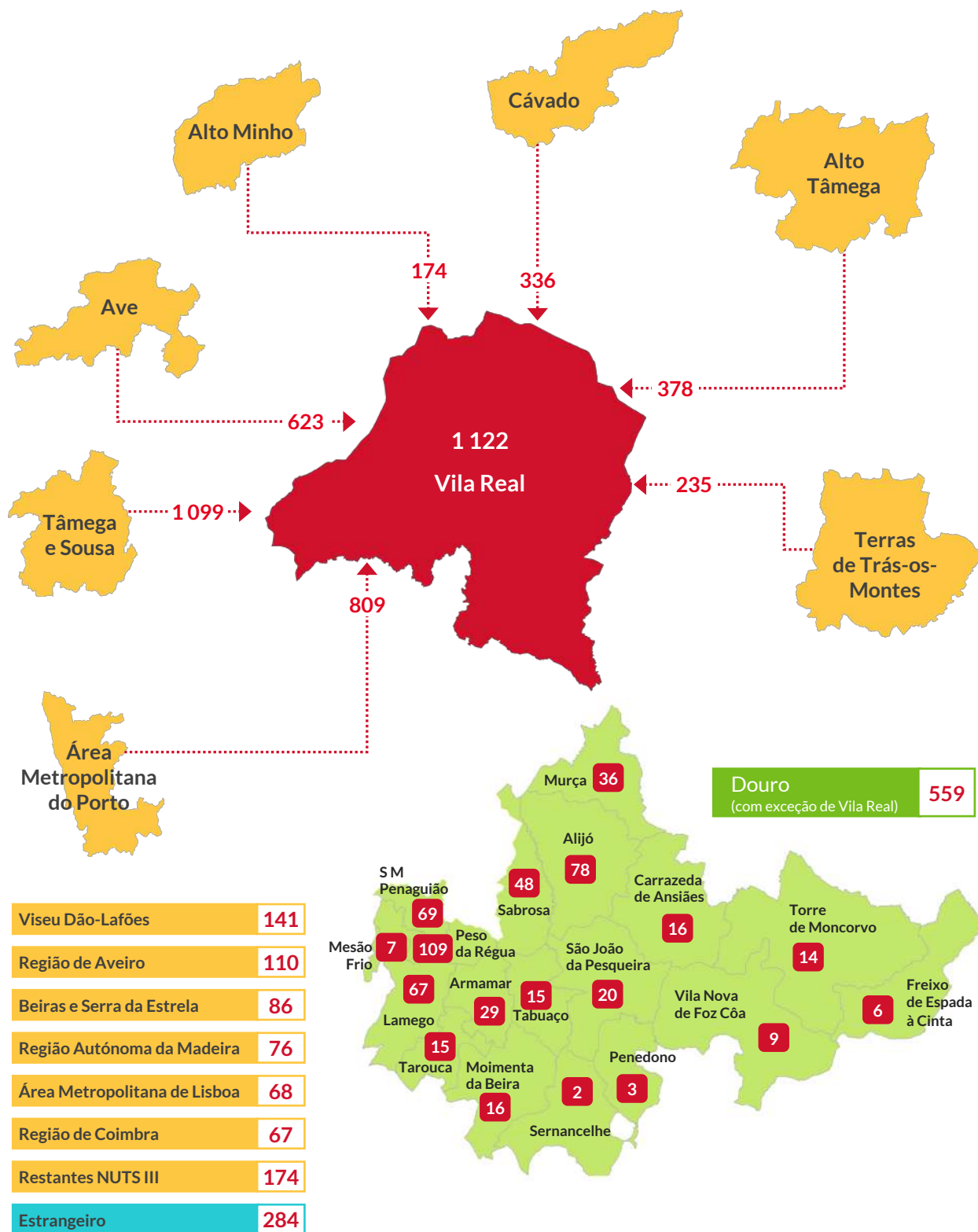
Preços mensais para o ano letivo de 2019/2020

	Tipologia de quarto		
	Individual	Duplo	Triplo
<b>Bolseiros SASUTAD</b>	116,16 €	76,26 €	76,26 €
<b>Não bolseiros SASUTAD</b> Erasmus, IPAD, Cooperação e Estudantes de outros estabelecimentos de ensino (até mestrado)	161,62 €	121,21 €	80,81 €
<b>Outros</b> Estudantes de pós-graduações, doutoramento, professores e outras visitas	252,53 €	202,02 €	151,52 €



Fonte: Serviços de Ação Social da UTAD

# Origem dos alunos inscritos na UTAD 2018/2019



Fonte: DGEEC - Direção Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência e UTAD

# Carências habitacionais

A dificuldade em dar resposta aos pedidos de habitação por parte de famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade, potenciada pelos efeitos da crise económica e financeira e que, no atual contexto de pandemia da Covid-19 se podem acentuar, não só em Vila Real, mas em todo o país, colocam importantes desafios ao desenho da política de habitação municipal.

De facto, a escalada de preços no mercado de habitação, e em particular no mercado de arrendamento, levaram o Município de Vila Real a desenhar uma medida de Apoio ao Arrendamento que, em 2019 e através de “subsídios personalizados, intransmissíveis, periódicos e insuscetíveis de serem constitutivos de direitos”, apoiou, em média, 93 famílias por mês. O aumento das dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento local, determinaram uma alteração ao regulamento municipal de forma a dar uma resposta mais adequada no que diz respeito ao aumento do número de famílias a apoiar.

## Condições de acesso à medida de Apoio ao Arrendamento



Agregados familiares, inscritos no programa de acesso à habitação municipal, e sem habitação atribuída, que sejam arrendatários de uma casa, aplicando-se a toda a área geográfica do Município.



O agregado familiar ou o munícipe ter um rendimento mensal per capita igual ou inferior a 25% do valor do Indexante dos Apoios Sociais.

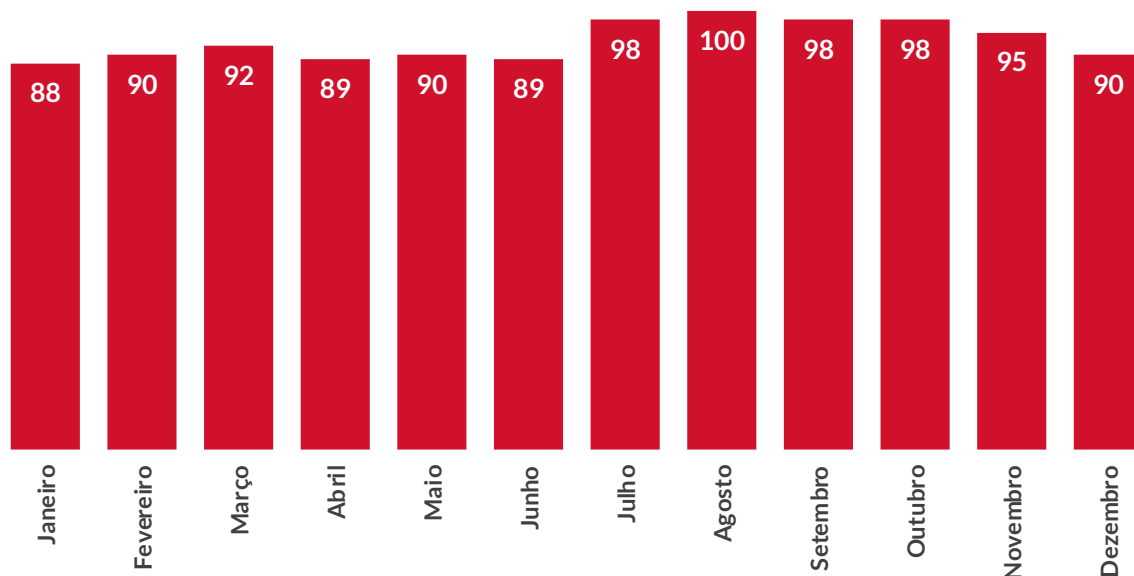


Benefício será concedido pelo período de 1 ano a contar da data do deferimento da pretensão e apenas enquanto se verificarem as condições que levaram à atribuição do mesmo. Renovável mediante apresentação de novo pedido.



O subsídio a atribuir tem por base uma renda máxima admitida que é o valor máximo da renda estabelecida para Vila Real, atualizada anualmente nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de Maio. O Município de Vila Real atribuirá uma comparticipação de 20% da renda máxima admitida para o ano de 2021 e seguintes.

### Famílias apoiadas com a medida “Apoio ao Arrendamento” em 2019



Fonte: Câmara Municipal de Vila Real

# Os pedidos de habitação

O atual stock de Habitação Social municipal, gerido pela Vila Real Social, bem como a medida de Apoio ao Arrendamento revelam dificuldades em garantir uma resposta adequada à procura por habitação por parte das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

Neste contexto, é fundamental elaborar um quadro de referência das carências habitacionais do município que contribua para avaliar o cenário atual, construindo, também, mecanismos sólidos de diagnóstico, conhecimento e articulação entre diferentes entidades que permitam perspetivar a evolução das necessidades futuras para melhor definir e implementar as respostas.

**Os serviços de Coesão e Igualdade do Município de Vila Real registaram um total de 100 pedidos de habitação por parte de famílias, compostas por 269 elementos**, que cumprem cumulativamente com os requisitos de elegibilidade de acesso ao 1.º Direito: famílias que vivem em condições indignas, encontram-se em situação de carência financeira (rendimento médio mensal, corrigido em função da composição do agregado inferior a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais definidos para 2021) e os elementos do agregado são cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, possuem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

O maior volume de pedidos de habitação dirigido ao município – **83 pedidos** – parte de famílias que não possuem habitação própria, que se encontram a residir em habitações cedidas e outras situações. Cerca de metade destes pedidos correspondem a situações de precariedade, conforme o conceito definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, tendo sido identificadas, ainda, 14 situações de sobrelotação, 11 de inadequação e 8 de insalubridade e insegurança.

Identificaram-se, ainda, 11 famílias, compostas por 31 elementos, que vivem em dois núcleos precários (2 famílias em Vila Real e 9 famílias em Mateus), distribuindo-se por famílias nucleares com filhos (5), famílias sem filhos (3) e famílias unipessoais (3).

Cerca de um terço dos pedidos de habitação dirigidos ao município foram realizados por famílias monoparentais (26 agregados que integram 72 elementos). As famílias nucleares com filhos foram responsáveis por cerca de 29% dos pedidos de habitação (24 agregados constituídos por 97 elementos), observando-se dois agregados em que os titulares têm 65 ou mais anos. As famílias sem filhos (17 agregados que integram 42 elementos) e as famílias unipessoais (18 agregados) concentraram cerca de 40% dos pedidos.

As dificuldades de acesso à habitação no concelho são mais evidentes na freguesia de Vila Real (cerca de 60% dos pedidos de habitação por parte de famílias que não possuem habitação própria) e nas freguesias que integram a Cidade (mais de 80% dos pedidos), mas as dificuldades de acesso a uma habitação condigna estendem-se pela generalidade das freguesias do concelho, sobretudo nas que se localizam a norte.

Os pedidos realizados por famílias com habitação própria (17 famílias compostas por 43 elementos) correspondem a situações de insalubridade e insegurança, que partiram de famílias monoparentais (5), famílias sem filhos (5), famílias nucleares com filhos (5) e famílias unipessoais (2). Estes pedidos distribuem-se por nove das 20 freguesias do concelho, num cenário em que a freguesia de Borbela e Lamas de Olmo concentra mais de 40% do total.

Estas famílias constituíram-se como Beneficiários Diretos no âmbito dos apoios previstos no 1.º Direito.

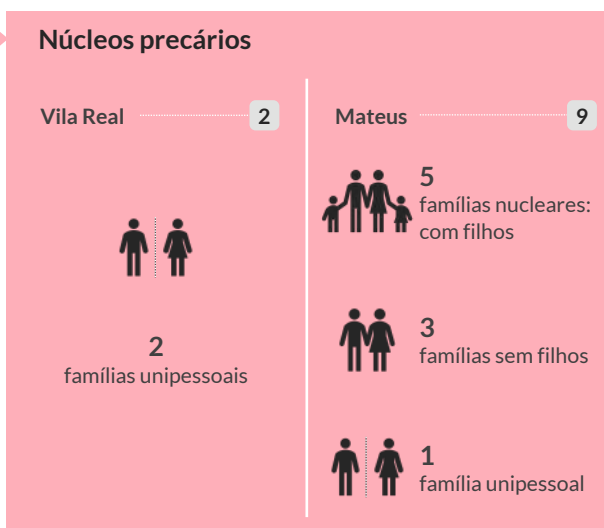
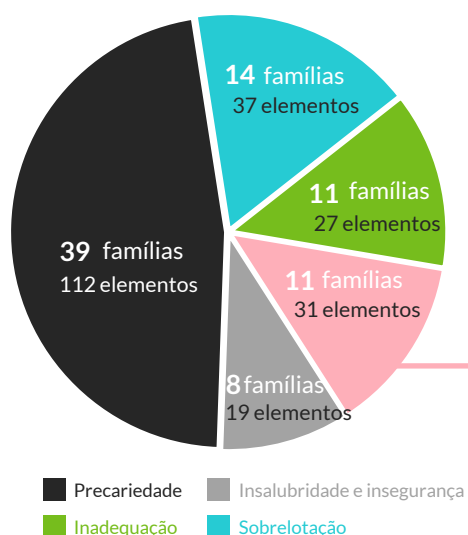


# Pedidos de habitação dirigidos ao município

83

## Pedidos de habitação por parte de famílias sem habitação própria

### Por condição indigna



### Por freguesia



### Por tipologia familiar



Fonte: Câmara Municipal de Vila Real

# Pedidos de habitação dirigidos ao município

17

Pedidos de habitação por parte de famílias com habitação própria

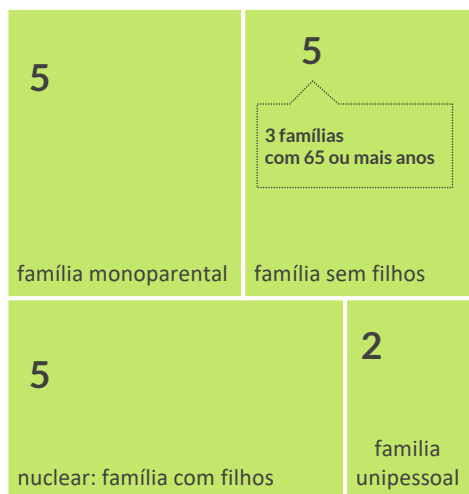
Por condição indigna

17 famílias

43 elementos

Em situação de insalubridade e insegurança | Beneficiários Diretos |

Por tipologia familiar



Distribuição dos pedidos por freguesia



Fonte: Câmara Municipal de Vila Real

# Quadro de referência da procura por habitação

O crescimento sistemático do valor mediano das rendas no concelho, num quadro de estagnação de rendimentos e das incertezas em torno do desempenho económico colocadas por fatores exógenos, como é o caso da pandemia da Covid-19, poderá aumentar as pressões sobre as famílias mais vulneráveis, em particular daquelas que estão perante a renovação do seu contrato de arrendamento, com possíveis reflexos no aumento de pedidos de apoio ao município.

O quadro de referência da procura de habitação no concelho de Vila Real divide-se em duas componentes fundamentais:

1. **as carências habitacionais**, determinadas pela procura por habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas (com ou sem habitação própria) e pelas necessidades de intervenção na habitação municipal, para responder às famílias que vivem em condições indignas e para promover um aumento do *stock* de habitação social; e
2. **a projeção da procura por habitação**, determinada pelo acesso ao mercado de arrendamento, por parte de famílias não elegíveis no 1.º Direito, bem como pela procura no mercado de aquisição.

No que diz respeito às carências habitacionais identificam-se as seguintes necessidades:

- **246 fogos de habitação municipal** a reabilitar (inclui qualificação do espaço público adjacente), com recurso a uma multitude de instrumentos e programas de financiamento, que vão para além do 1.º Direito;
- **83 famílias sem habitação própria**, que vivem em condições indignas, para as quais serão desenvolvidas soluções habitacionais no quadro do 1.º Direito;
- **Média de 93 famílias/mês apoiadas através da Medida de Apoio ao Arrendamento**, não elegíveis no 1.º Direito, num cenário expeável de um aumento do volume de procura;
- **17 famílias com habitação própria**, que vivem em condições indignas, e que serão apoiadas pelo município no acesso ao 1.º Direito, enquanto Beneficiários Diretos.

- **56 famílias com habitação própria, proprietárias de fogos no Bairro de Vila Nova de Cima, gerido pela Vila Real Social**, e que se constituirão como Beneficiários Diretos num quadro de complementaridade à intervenção nos elementos exteriores a candidatar pelo município no âmbito do 1.º Direito.
- **Importa ainda referir a necessidade de intervenção em 12 frações, localizadas no Bairro De Cre De Vila Real, destinadas a arrendamento em regime de renda apoiada que são propriedade do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.** Nestas frações vivem 12 famílias, compostas por 28 elementos, em situação de insalubridade e insegurança. O IGFSS pretende candidatar estas intervenções aos apoios do 1.º Direito, constituindo-se para tal como Entidade Beneficiária, através de Acordo de Financiamento a celebrar com o IHRU, .I.P.

As carências habitacionais identificadas assumem uma lógica evolutiva, na medida em que refletem uma realidade mutável e, nesse sentido, serão atualizadas periodicamente pelo município.

No âmbito da projeção da procura por habitação, antecipam-se as seguintes tendências:

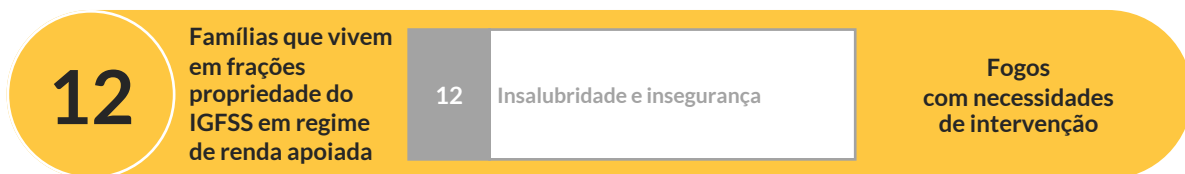
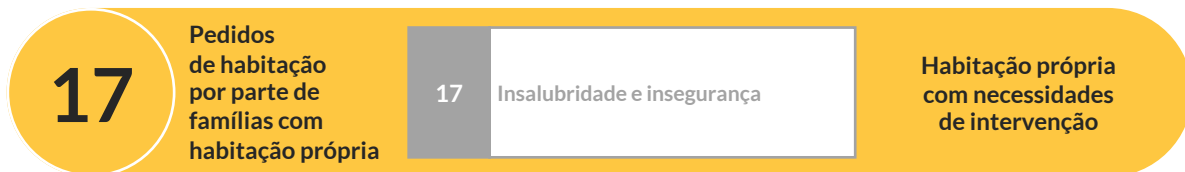
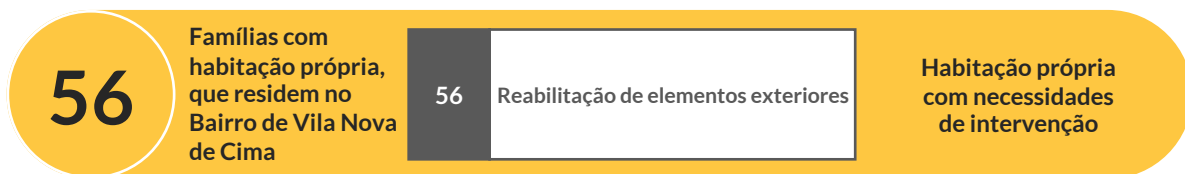
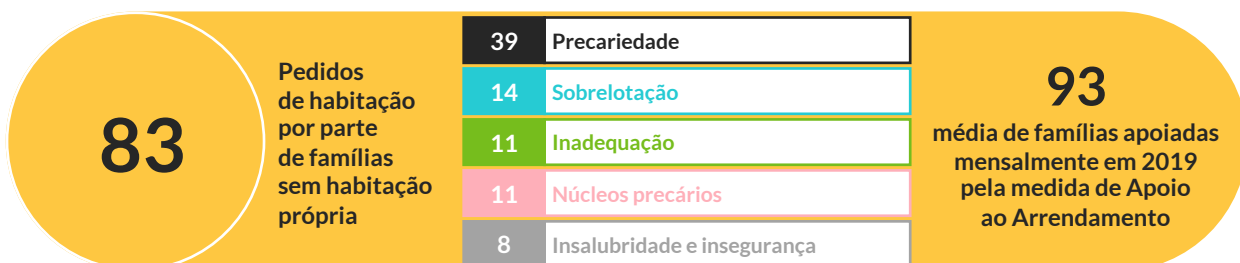
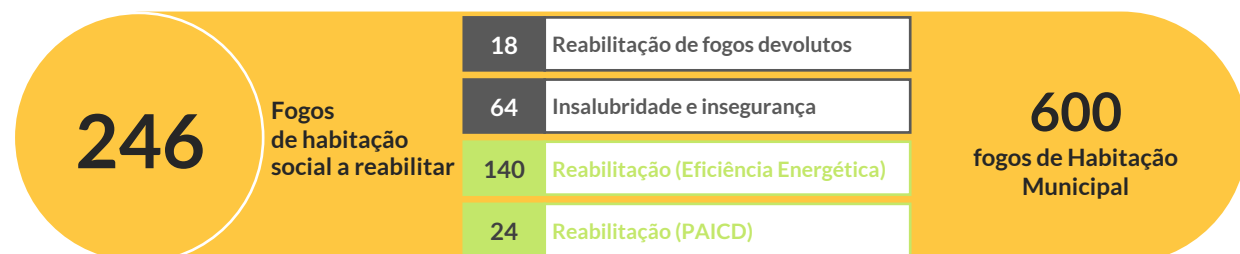
- aumento do valor das rendas, combinado com a estabilização dos novos contratos de arrendamento, sugere um dinamismo da procura que colocará desafios na ótica da oferta, sobretudo num cenário de captação e/ou fixação de população.
- captação de novos residentes (corroborada pela recuperação no saldo migratório) e baixas taxas de juro no crédito à habitação induzem a opção pela compra e a subida dos preços no mercado de aquisição.

A dinamização do mercado de arrendamento passará, no essencial, por uma forte aposta na reabilitação urbana, e em particular do Centro Histórico, como mecanismo de estímulo à fixação de população no território, sobretudo dos jovens talentos que finalizam o ciclo de estudos na UTAD.

# Procura e oferta de habitação

Carências habitacionais

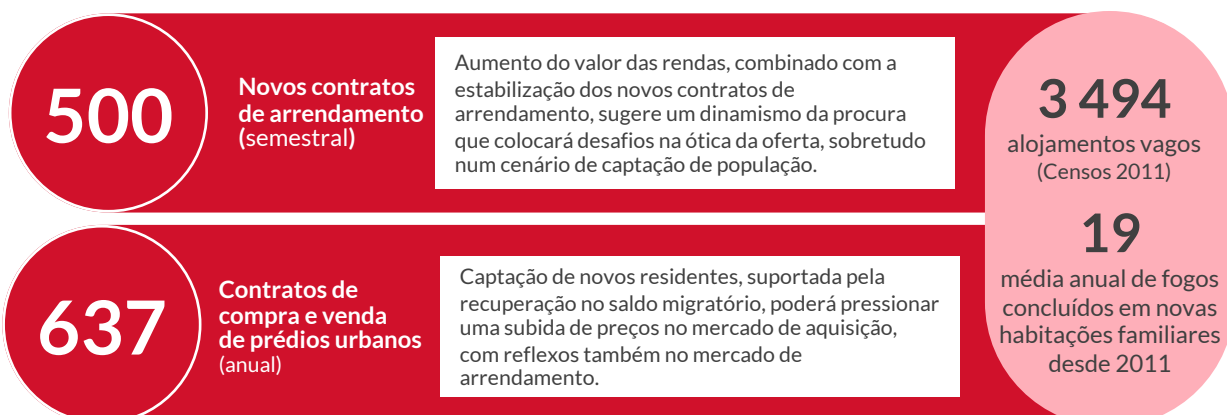
Oferta atual de habitação e medidas de apoio



Projeção da procura por habitação

(arrendamento e aquisição) por parte de famílias não elegíveis no 1.º Direito)

Projeção da oferta habitacional



# Análise SWOT

A leitura dos elementos desenvolvidos no diagnóstico prospetivo permite identificar as características no quadro interno concelhio, traduzidas nos principais pontos fortes e pontos fracos, bem como compreender as principais tendências externas, consubstanciadas nas oportunidades e ameaças.

A sistematização destes elementos contribui para a definição dos principais desafios que se colocam ao concelho de Vila Real e que orientam a estruturação dos caminhos estratégicos que conduzam à sua superação.

## Pontos fortes

- Polarização das dinâmicas socioeconómicas da cidade no interior da Região Norte
- Resistência à perda de população num contexto de esvaziamento demográfico dos concelhos do interior
- Elevado nível de qualificação da população ativa

## Pontos fracos

- Aumento das dificuldades no acesso à habitação
- Declínio demográfico e funcional do Centro Histórico
- Persistência de desempregados com baixas qualificações e idade superior a 45 anos

S

W

O

T

- Instrumentos e Programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)
- Crescente preocupação com a sustentabilidade nas políticas públicas

- Despovoamento do interior
- Incertezas no desempenho da economia, induzidas por eventos exógenos (pandemia da Covid-19) ou pelas alterações nos blocos económicos (Brexit)
- Alterações climáticas

## Oportunidades

## Ameaças

A decorative network diagram in the top right corner, consisting of white lines connecting several white circular nodes of varying sizes.

# 2

## Estratégia de intervenção



# Enquadramento estratégico

A construção da estratégia de intervenção está ancorada numa leitura sistematizada dos elementos de diagnóstico da Estratégia Local de Habitação de Vila Real (ELHVR), em particular do quadro de procura de habitação e na sua articulação com os instrumentos, programas e medidas promovidas pelo município, projetando-se o referencial de intervenção a partir dos pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças que o concelho enfrenta.

Este referencial é construído a partir das opções estratégicas inscritas nas Operações de Reabilitação Urbana e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Real (PEDUVR), e em particular as que se materializam através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), mas procurando desenhar uma estratégia de intervenção para a habitação para o horizonte de 2025.

O diagnóstico permitiu identificar um conjunto de problemas que Vila Real enfrenta no acesso à habitação, sobretudo por parte das famílias em situação de maior vulnerabilidade, que têm vindo a acentuar-se por via do aumento do valor das rendas, num quadro de estabilização dos rendimentos das famílias, e de uma oferta de habitação pública insuficiente para dar resposta aos pedidos dirigidos ao município.

Se as dificuldades de acesso à habitação no concelho ficaram demonstradas, através dos pedidos de habitação dirigidos ao município, numa conjuntura de recuperação económica à escala nacional, os desafios induzidos, e ainda incertos, de um choque exógeno sobre o tecido socioeconómico, como é o caso da pandemia da Covid-19, deixam antever um possível agravamento das dificuldades das famílias que já se encontram em situação de vulnerabilidade ou daquelas que poderão ser mais afetadas pelos efeitos de uma recessão

económica, com reflexos no agravamento da exclusão social.

Este cenário coloca quatro desafios fundamentais ao concelho de Vila Real no âmbito das políticas de habitação, com reflexos na sua atratividade global:

- **O primeiro desafio emerge da urgência em desenvolver soluções habitacionais para as famílias mais vulneráveis**, garantindo o acesso a uma habitação condigna por via de uma aposta na provisão pública, recorrendo aos programas de financiamento disponíveis na NGPH, que deverá ser conjugada com o reforço dos apoios ao arrendamento.
- **O segundo desafio induzido pela necessidade de promover o repovoamento e a revitalização funcional do Centro Histórico**, garantindo a continuidade da aposta já encetada no PEDUVR, em particular do PARU, que permita atrair novos residentes e desenvolver novos negócios.
- O terceiro desafio relaciona-se com a sustentabilidade futura do concelho e com o reforço da sua projeção como capital de distrito e cidade polarizadora das dinâmicas socioeconómicas na região do Douro. **Fixar jovens talentos no concelho assume-se como um desafio crucial**, não só para o rejuvenescimento populacional, mas também para a densificação da malha de atividades inovadoras, sustentáveis e geradoras de valor.
- **Reforçar a inclusão social e a coesão territorial assume-se como um desafio de carácter transversal**, suportado pela construção dos equilíbrios necessários entre a cidade e os restantes aglomerados urbanos que sustentem o desenvolvimento harmonioso do território.

São estes os desafios que estruturam a visão da ELHVR para o horizonte de 2025.

# Dos desafios à Visão para a ELH de Vila Real

**D1**

## **DESENVOLVER SOLUÇÕES HABITACIONAIS PARA AS FAMÍLIAS MAIS VULNERÁVEIS**

*Apostando na promoção do acesso a uma habitação condigna.*

**D2**

## **PROMOVER O REPOVOAMENTO E A REVITALIZAÇÃO FUNCIONAL DO CENTRO HISTÓRICO**

*Através da atração de novos residentes e do desenvolvimento de novos negócios.*

**D3**

## **FIXAR JOVENS TALENTOS NO CONCELHO**

*Posicionamento de Vila Real como concelho atrativo para os jovens, em particular para aqueles que estão a finalizar o ciclo de estudos na UTAD.*

**D4**

## **REFORÇAR A INCLUSÃO SOCIAL E A COESÃO TERRITORIAL**

*Com a construção de equilíbrios entre a cidade e os restantes aglomerados urbanos.*

**Visão**

**Vila Real 2025**

Um território que aposta na provisão pública de habitação enquanto mecanismo de inclusão social e coesão territorial, que se afirma e projeta na região Norte a partir de um modelo de desenvolvimento sustentável da sua cidade, ancorado na revitalização do Centro Histórico e na fixação de jovens talentos

# Objetivos estratégicos

A visão da ELH de Vila Real para o horizonte de 2025, partilhada pelos diferentes atores do território, traduz a importância da aposta do município na provisão pública de habitação enquanto mecanismo de promoção da inclusão social e de coesão territorial, numa aliança geradora de benefícios mútuos entre a cidade e os aglomerados urbanos.

Mas constitui-se, também, como uma visão que reconhece o papel preponderante da cidade nas dinâmicas atuais e futuras do distrito e da região do Douro, e da própria região Norte. A visão traduz, assim, a necessidade de implementar um modelo de desenvolvimento sustentável capaz de fixar talentos e afirmar a cidade no contexto regional, onde a revitalização do Centro Histórico se assumirá como uma componente fundamental para o processo.

A prossecução da visão da ELHVR, está ancorada, no essencial, na Nova Geração de Políticas de Habitação. Desde logo, a ELHVR “recorre” ao conjunto de intervenções, em execução ou a executar brevemente, que integram o PAICD e o PARU, garantindo dessa forma um alinhamento estratégico com o PEDUVR.

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação configura, no quadro das carências habitacionais identificadas no diagnóstico, uma oportunidade para o município promover um conjunto de investimentos que permitam mitigar ou suprir essas carências.

A visão da ELHVR para o horizonte de 2025 é materializada por três Objetivos Estratégicos, desdobrados, por sua vez, num conjunto de Objetivos Operacionais, que enquadram as tipologias de ações a implementar.

A formulação dos Objetivos Estratégicos procurou estabelecer orientações de atuação, de acordo com a sua incidência territorial e a sua abrangência temática, sendo possível identificar três orientações de atuação no âmbito da ELH distintas entre si:

1. **Atuação com incidência territorial alargada mas com temática específica, materializada no **Objetivo Estratégico 1 – Promover o acesso a uma habitação condigna****, dirigido ao desenvolvimento de soluções habitacionais para as famílias que vivem em condições indignas. Pretende-se que as soluções habitacionais a implementar no âmbito deste objetivo permitam, não só resolver os problemas dos bairros sociais, mas também desenvolver soluções dispersas que permitam, por um lado, a integração de famílias com graves carências habitacionais em zonas urbanas consolidadas e, por outro lado, garantir uma resposta localizada às carências habitacionais identificadas nas freguesias periféricas, evitando a deslocalização dos residentes, sobretudo da população mais idosa, para zonas com as quais não existe um sentimento de pertença vincado. A Vila Real Social constitui-se como um parceiro chave para a concretização deste objetivo.
2. **Atuação localizada com temática alargada, estruturada a partir do **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade do Centro Histórico****, com incidência na cidade de Vila Real e, sobretudo, centrada nas medidas que conduzam ao repovoamento e revitalização do seu Centro Histórico;
3. **Atuação transversal e de suporte, potenciada pelo **Objetivo Estratégico 3 – Implementar uma governação partilhada da Estratégia Local de Habitação****, focada na capacitação institucional e no desenvolvimento de um modelo de comunicação da NGPH, incluindo a monitorização, avaliação e comunicação dos resultados da implementação da ELH.

# Objetivo Estratégico 1

## Promover o acesso a uma habitação condigna

O **Objetivo Estratégico 1 – Promover o acesso a uma habitação condigna** – traduz a necessidade do Município de Vila Real promover medidas de apoio centradas no investimento público na habitação, que permitam mitigar as carências habitacionais e melhorar a capacidade de resposta do território a alterações da conjuntura económica, que se perspetivam no quadro da atual pandemia da Covid-19, e que terão reflexos previsíveis no aumento de pedidos de habitação. Este objetivo é materializado por quatro Objetivos Operacionais direcionados a quatro domínios de intervenção.

O **Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação social do município** – dirige-se à correção de problemas relacionados com o estado de conservação do edificado propriedade do Município, quer por via de ações programadas no PAICD, quer por via de intervenções a programar na ELHVR com recurso a financiamento do 1.º Direito. Com as intervenções que se preconizam, e que estão alinhadas com as opções estratégicas das ORU desenvolvidas para os bairros sociais, pretende-se garantir condições dignas de habitabilidade a todas as famílias que vivem nos bairros sociais do município.

O **Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar a oferta de habitação pública** – dirige-se à promoção pública de habitação, privilegiando a aquisição de imóveis com necessidades de reabilitação para garantir uma resposta às situações mais graves de carência habitacional identificadas no diagnóstico, com enquadramento no 1.º Direito. Com este objetivo, o Município de Vila Real poderá construir um quadro alargado de resposta às carências habitacionais, que se estende a todo o território concelhio, reforçando, simultaneamente, a aposta na reabilitação do tecido edificado degradado.

O **Objetivo Operacional 1.3 – Reforçar o apoio ao arrendamento às famílias mais vulneráveis** – pretende reconfigurar a medida de “Apoio ao Arrendamento”, de modo a aumentar o número de famílias apoiadas anualmente. Pretende-se, numa primeira fase apoiar 120 famílias/mês até 2022 e 130/mês até 2025.

Com o **Objetivo Operacional 1.4 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito** – pretende-se garantir um acompanhamento de proximidade, que facilite a instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos. O Município reconhece que o envolvimento e participação dos vários atores, em particular na identificação de famílias com carências habitacionais graves, que possuem habitação própria e possam aceder ao 1.º Direito, é fundamental para desenhar as soluções habitacionais mais adequadas.

### OBJETIVOS OPERACIONAIS

<b>Objetivo Operacional 1.1</b>	Reabilitar a habitação social do município
<b>Objetivo Operacional 1.2</b>	Aumentar a oferta de habitação pública
<b>Objetivo Operacional 1.3</b>	Reforçar o apoio ao arrendamento às famílias mais vulneráveis
<b>Objetivo Operacional 1.4</b>	Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

O **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade do Centro Histórico** – está ancorado no reconhecimento dos desafios que Vila Real enfrenta no quadro da sua integração na região do Douro e do seu papel enquanto capital de distrito, sobretudo no que diz respeito à sua atratividade residencial e aos seus efeitos na fixação e atração de população.

O presente Objetivo Estratégico preconiza um reforço do envolvimento do Município de Vila Real, enquanto ator instrumental na promoção do investimento público, em particular os que se projetam para a cidade e o seu Centro Histórico no quadro do PEDUVR, bem como os seus efeitos de arrastamento sobre o investimento privado, nomeadamente na reabilitação do edificado que dinamize o tecido económico e o mercado de arrendamento. Estruturam-se, assim, três objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua materialização.

O **Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público** – está, no essencial, associado à mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (para além do 1.º Direito e PAICD), integrando os investimentos programados pelo Município de Vila Real no PEDUVR, em particular no PARU e nas Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Vila Real, que visam reforçar a atratividade global da cidade e dinamizar o seu Centro Histórico.

O **Objetivo Operacional 2.2 – Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados** – concentra-se na operacionalização dos instrumentos dirigidos à reabilitação urbana, em articulação com outros instrumentos e programas que integram a NGPH, com particular enfoque no Centro Histórico, onde o fenómeno de desqualificação urbana e de perda populacional são mais evidentes (ORU do Centro Histórico). Pretende-se reforçar a aposta, encetada pelo PARU, de reabilitação do edificado privado que se encontra degradado, aumentando, dessa forma, os espaços disponíveis para a instalação de novos negócios e de habitações no mercado de arrendamento.

O **Objetivo Operacional 2.3 – Dinamizar o mercado de arrendamento** – estrutura-se a partir de uma lógica de articulação com os dois objetivos operacionais anteriores, na medida em que procura complementar as ações de reabilitação do tecido edificado (público e privado) com os múltiplos programas de apoio ao arrendamento (Programa de Arrendamento Acessível, Porta 65 Jovem, entre outros), perspetivando-se que possa desempenhar um papel crucial na fixação de jovens talentos no concelho.

# Objetivo Estratégico 2

## Melhorar a atratividade do Centro Histórico

### OBJETIVOS OPERACIONAIS

#### Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público

#### Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado privado

#### Objetivo Operacional 2.3

Dinamizar o mercado de arrendamento

# Objetivo Estratégico 3

## Implementar uma governação partilhada da ELHVR

O **Objetivo Estratégico 3 – Implementar uma governação partilhada da ELHVR** – resulta da necessidade do Município de Vila Real se preparar para a mobilização e operacionalização de um conjunto alargado de instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação. Este objetivo desdobra-se em dois objetivos operacionais dirigidos à estruturação e consolidação dos processos, procedimentos e mecanismos que permitam mobilizar, de forma eficaz e eficiente, os instrumentos e programas da NGPH, mas também o apoio e envolvimento dos potenciais beneficiários da NGPH, em particular daqueles com potencial enquadramento no 1.º Direito.

O **Objetivo Operacional 3.1 – Capacitar o município para a implementação da NGPH** – prevê o desenvolvimento de processos e procedimentos e a articulação entre estruturas técnicas do Município, partindo da base de conhecimento e das estruturas criadas no âmbito do PEDUVR, alargando a sua atuação, não só ao 1.º Direito, mas também a outros instrumentos e programas no quadro mais alargado da NGPH. O Gabinete de Apoio à Reabilitação terá um papel fundamental na divulgação dos apoios e na mobilização dos atores privados para os investimentos na reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento.

No âmbito mais específico da capacitação associada ao 1.º Direito, pretende-se que o Município de Vila Real desenvolva uma base de dados, atualizada de forma periódica e envolvendo múltiplos *stakeholders*, que permita produzir conhecimento sobre as situações de carência habitacional, de modo a implementar as respostas adequadas e atempadamente.

Preconiza-se, ainda, o desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da ELHVR, identificando possíveis desvios face às metas assumidas e adotando as respetivas medidas que permitam a correção desses desvios, num quadro de cooperação com os diferentes *stakeholders* (Vila Real Social, entidades do 3.º Setor, UTAD, entre outros).

O **Objetivo Operacional 3.2 – Desenvolver um modelo de comunicação da ELH** – pretende utilizar como ferramenta privilegiada de comunicação o sítio na internet criado para o PEDU de Vila Real, bem como o microsite dedicado à reabilitação na página do município, aproveitando, dessa forma, o trabalho já desenvolvido, a experiência acumulada e o reconhecimento junto dos *stakeholders*.

### OBJETIVOS OPERACIONAIS

#### Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

#### Objetivo Operacional 3.2

Desenvolver um modelo de comunicação da ELH



# Quadro resumo da estratégia

## Objetivo Estratégico 1

Promover o acesso a uma habitação condigna

### Racional estratégico

- Necessidades de reabilitação da habitação social
- Resposta aos pedidos de habitação
- Alargamento da abrangência territorial da resposta de habitação pública e dos apoios

### Instrumentos de planeamento

- Articulação com as opções estratégicas vertidas nas ORU (Bairro de Parada de Cunhos, Bairro da Laverqueira, Bairro S. Vicente de Paulo, Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro e Bairro de Vila Nova)

### Fontes de Financiamento

- Norte 2020 (PAICD e Eficiência Energética)
- 1.º Direito

### Parceiro chave

- Vila Real Social

## Objetivo Estratégico 2

Melhorar a atratividade do Centro Histórico

### Racional estratégico

- Necessidade de repovoamento e revitalização do Centro Histórico



### Instrumentos de planeamento

- Articulação com as opções estratégicas vertidas na ORU do Centro Histórico

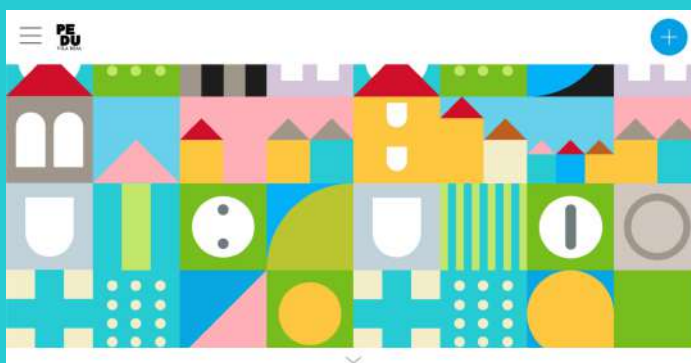
### Fontes de Financiamento

- Norte 2020 (PARU)
- Outros instrumentos e programas da NGPH

## Objetivo Estratégico 3 Implementar uma governação partilhada da ELHVR

### Racional estratégico

- Aproveitamento da estruturas, ferramentas e base de conhecimento criada com a implementação do PEDUVR
- Necessidade de capacitar a estrutura técnica do município para potenciar e induzir a mobilização dos instrumentos e programas da NGPH pelo município e atores privados, em particular o Gabinete de Apoio à Reabilitação





# 3

Programa  
de ação

# As ações da ELHVR – OE 1

O Programa de Ação da Estratégia Local de Habitação de Vila Real integra um conjunto de ações que visam materializar os Objetivos Estratégicos definidos, contribuindo, assim, para a prossecução da Visão formulada para o horizonte de 2025.

Os investimentos preconizados traduzem, no essencial, um equilíbrio necessário entre a resposta às carências habitacionais, identificadas no diagnóstico, e o desafio de dinamização do Centro Histórico da cidade de Vila Real com os recursos disponíveis, no qual os instrumentos de financiamento desempenham um papel crucial.

Importa referir que o Programa de Ação inclui, num quadro de articulação com o PEDUVR, as ações previstas no PAICD e PARU que contribuem para a concretização dos objetivos da ELHVR.

## Ações que integram o Objetivo Estratégico (OE) 1 – Promover o acesso a uma habitação condigna

O conjunto de ações previstas no âmbito do Objetivo Estratégico 1, centram-se, fundamentalmente, em quatro domínios de intervenção, com um investimento previsto de 15 872 461,00 € e recurso a diferentes fontes de financiamento:

### 1. Reabilitação de 246 fogos de habitação social.

Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, do Decreto-Lei n.º 37/2018: 18 fogos devolutos e reabilitação de 64 fogos, no âmbito da candidatura ao 1.º Direito.

Reabilitação de 140 fogos no quadro da Eficiência Energética na Habitação Social, do Programa Operacional Regional Norte 2020, e 24 fogos através do PAICD. Intervenções no espaço público dos bairros sociais ao abrigo do PAICD. Estas ações materializam o Objetivo Operacional 1.1;

### 2. Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais: 46 fogos;

### 3. Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação: 10 fogos;

### 4. Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais: 9 fogos.

As soluções habitacionais desenhadas permitem dar uma resposta às 83 famílias que vivem em condições indignas. Com efeito, para além da criação de 65 novos fogos de habitação social (preconizada no Objetivo Operacional 1.2), prevê-se, também, o realojamento de 18 famílias nas habitações sociais que, nesta fase, se encontram devolutas e que serão alvo de intervenção no âmbito do Objetivo Operacional 1.1;

### 5. Apoio ao arrendamento a 120 famílias/mês, com o reforço da medida municipal de “Apoio ao Arrendamento”, por via do orçamento municipal. Esta ação concretiza o Objetivo Operacional 1.3;

### 6. Apoio aos beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito. Prevê-se, numa fase inicial, o apoio técnico à instrução de candidaturas a 17 beneficiários diretos, com pedidos de habitação, bem como aos 56 proprietários de habitações no Bairro de Vila Nova de Cima. Espera-se que o volume de beneficiários diretos apoiados possa aumentar com a implementação das ações previstas na ELHVR.

## Ações previstas no OE 1

### 1. Reabilitação de fogos de habitação social

Financiamento	N.º fogos	Investimento
1.º Direito	82	2 045 770,00 €
Norte 2020	140	908 431,00 €
PAICD	24	610 000,00 €
PAICD	Espaço público	837 442,00 €

### 2. Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais

1.º Direito	46	5 060 000,00 €
-------------	----	----------------

### 3. Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação

1.º Direito	10	900 000,00 €
-------------	----	--------------

### 4. Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

1.º Direito	9	981 000,00 €
-------------	---	--------------

### 5. Apoio ao arrendamento

Financiamento	N.º famílias	Investimento
Município de Vila Real	120/mês	750 000,00 €

Investimento total

11 341 873 €

1.º Direito

8 986 000 €

# Objetivo Estratégico

# 1

Promover o acesso  
a uma habitação condigna

## Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação social  
do município

Núcleo	Condição habitacional indigna	Fogos (n.º)	Prioridade	Solução habitacional	Programação física	Investimento previsto / Financiamento
Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Fogos devolutos	12	1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	2022	420 000,00 €   1.º Direito
Bairro S. Vicente de Paulo		4		Reabilitação de património municipal	2020 2021	90 000,00 €   PAICD
Bairro da Laverqueira		20		Reabilitação de património municipal	2020 2021	520 000,00 €   PAICD
Bairro de Vila Nova de Cima	Insalubridade e insegurança 64 famílias 141 elementos	64	3	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	2021	1 280 000,00€   1.º Direito
Bairro de Parada de Cunhos	Fogos devolutos	3	1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	2022	105 000,00 €   1.º Direito
		140		Reabilitação de património municipal	2020	908 431,00 €   NORTE 2020
Bairro dos Ferreiros	Fogos devolutos	3	1	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	2022	240 000,00€   1.º Direito
Intervenção no espaço público dos bairros sociais				Reabilitação de património municipal	2020	837 442,00€   PAICD
<b>Total</b>		<b>246</b>				<b>4 400 873,00 €</b>

# Objetivo Estratégico

# 1

## Promover o acesso a uma habitação condigna

## Objetivo Operacional 1.2

## Aumentar a oferta pública de habitação

Núcleo	Condição habitacional indigna	Fogos (n.º)	Prioridade	Solução habitacional	Programação física			
					2021	2022	2023	2024
Dísperso  (habitações cedidas e outras situações)	Precariedade 39 famílias 112 elementos	12	1	Realojamento em habitações sociais que serão alvo de intervenção (O.O 1.1)	5	7		
		8	2	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação – art.º 29.º b)			8	
		19	3	Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais – art.º 29.º c) ii)			14	5
	Sobrelotação 14 famílias 37 elementos	3	1	Realojamento em habitações sociais que serão alvo de intervenção (O.O 1.1)	1	2		
		2	2	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação – art.º 29.º b)			2	
		9	3	Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais – art.º 29.º c) ii)			1	8
	Inadequação 11 famílias 27 elementos	2	1	Realojamento em habitações sociais que serão alvo de intervenção (O.O 1.1)	1	1		
		9	3	Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais – art.º 29.º c) ii)			3	6
	Núcleos precários 11 famílias 31 elementos	2	3	Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais – art.º 29.º c) ii)				2
		9	3	Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)			2	7
	Insalubridade e insegurança 8 famílias 19 elementos	1	1	Realojamento em habitações sociais que serão alvo de intervenção (O.O 1.1)	1			
		7	3	Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais – art.º 29.º c) ii)			1	6
<b>Total</b>		<b>83</b>			<b>8</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>34</b>

# Objetivo Estratégico

# 1

Promover o acesso a uma habitação condigna

## Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento às famílias mais vulneráveis

Núcleo	Condição habitacional indigna	Famílias (n.º)	Prioridade	Tipo de solução / Promotor	Programação	Investimento previsto/ Financiamento
Disperso (habitação arrendada)	Sem enquadramento no 1.º Direito	120/mês	1	Medida de Apoio ao Arrendamento (Município de Vila Real)	2020 - 2025	750 000,00 €   Orçamento Municipal
<b>Total</b>		<b>120</b>				<b>750 000,00 €</b>

## Objetivo Operacional 1.4

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

Núcleo	Condição habitacional indigna	Fogos (n.º)	Prioridade	Solução habitacional	Programação física			
					2021	2022	2023	2024
Disperso (habitação própria)	Insalubridade e insegurança (17 famílias; 43 elementos)	17	2	Reabilitação de habitação própria		17		
Localizado (Proprietários de frações no Bairro de Vila Nova de Cima)	Insalubridade e insegurança - elementos exteriores (56 famílias, 136 elementos)	56	2	Reabilitação de habitação própria		56		
<b>Total</b>		<b>73</b>				<b>73</b>		



# Objetivo Estratégico

# 1

## Promover o acesso a uma habitação condigna

### Programação financeira das ações a candidatar ao 1.º Direito

Solução habitacional	Entidade Beneficiária	N.º fogos / famílias (n.º elementos)	Tipologia dos fogos				Investimento	Programação do investimento			
			T1	T2	T3	T4		2021	2022	2023	2024
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Município de Vila Real	4 (4 famílias; 18 elementos)			2	2	140 000,00 €		140 000,00 €		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro de Parada de Cunhos	Município de Vila Real	3 (3 famílias; 9 elementos)		1	2		105 000,00 €		105 000,00 €		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro dos Ferreiros	Município de Vila Real	3 (3 famílias; 8 elementos)		3			240 000,00 €		240 000,00 €		
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro de Vila Nova de Cima	Município de Vila Real	64 (64 famílias; 141 elementos)	8	24	24	8	1 280 000,00 €	1 280 000,00 €			
Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais - art.º 29.º c) ii)	Município de Vila Real	46 (46 famílias; 100 elementos)	25	18		3	5 060 000,00 €			2 090 000,00 €	2 970 000,00 €
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29 b)	Município de Vila Real	10 (10 famílias; 28 elementos)		10			900 000,00 €			900 000,00 €	
Aquisição de terrenos e construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	Município de Vila Real	9 (9 famílias; 29 elementos)	2	3	3	1	981 000,00 €			218 000,00 €	763 000,00 €
<b>Total Acordo de Colaboração (Município de Vila Real)</b>		<b>139 (139 famílias; 333 elementos)</b>	<b>35</b>	<b>59</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>8 706 000,00 €</b>	<b>1 280 000,00 €</b>	<b>485 000,00 €</b>	<b>3 208 000,00 €</b>	<b>3 733 000,00 €</b>
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro	Vila Real Social E.M., S.A	8 (8 famílias; 34 elementos)		1	6	1	280 000,00 €	280 000,00 €			
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b) Bairro De Cre De Vila Real	IGFSS, I.P.	12 (12 famílias; 28 elementos)		6	4	2	360 000,00 €	30 000,00 €	330 000,00 €		

# As ações da ELHVR – OE 2

## Ações que integram o Objetivo Estratégico (OE) 2 – Melhorar a atratividade do Centro Histórico

Este objetivo estratégico inclui duas vertentes de atuação, complementares entre si:

### 1. Ações de reabilitação do edificado (público e privado) e qualificação do espaço público

A ORU do Centro Histórico de Vila Real configura o instrumento de planeamento que serve de suporte estratégico e programático das intervenções a dinamizar pelo município ou a incentivar junto da esfera privada.

A proposta de Programa de Ação da ORU do Centro Histórico integra um conjunto de ações estruturantes que têm por objeto particular de intervenção:

- **Os Edifícios**, visando *Qualificar e Dignificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais, mantendo o Centro Histórico como lugar Habitado e Visitado/Turístico*;
- **As Atividades Económicas**, apontando a *revitalização funcional como motriz para Animar e Dinamizar o Centro Histórico*;
- **Os Equipamentos**, assumindo-os como *âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes – Equipar para Atrair*;
- **Os Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo a que estes sejam os *espaços polarizadores das vivências, tornando o Centro Histórico num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado – Viver e Conviver*;
- **As Infraestruturas Urbanas**, procurando com *ações mais ou menos visíveis, criar um lugar acessível, com infraestruturas de ponta, com interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior – Conectar e Comunicar*.

O conjunto de ações estruturantes previstas na ORU incidem sobre edificado, equipamentos e espaço público, promovidas pela esfera pública e por privados, estando previsto o recurso a uma multiplicidade de fontes de financiamento, incluindo os instrumentos e programas da NGPH e, tendo em consideração o horizonte temporal da ORU, algumas das ações poderão recorrer aos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) no âmbito do próximo quadro comunitário de apoio.

### 2. Ações conducentes à dinamização do mercado de arrendamento

A dinamização do mercado de arrendamento está intrinsecamente associada ao sucesso das ações de reabilitação do edificado degradado do Centro Histórico, quer na lógica residencial, quer no âmbito das atividades económicas, bem como nos equipamentos, espaços verdes e infraestruturas urbanas.

De facto, a melhoria da atratividade global do Centro Histórico por via das ações anteriormente elencadas terá um contributo decisivo para o seu repovoamento e dinamização do mercado de arrendamento, em particular na captação de jovens que possam ser atraídos pelos programas de apoio ao arrendamento (Programa de Arrendamento Acessível ou o Porta 65 Jovem).

A dinamização do mercado de arrendamento terá mais sucesso quanto maior for a partilha do esforço na criação de condições de acesso à habitação no mercado de arrendamento por parte da esfera pública e da esfera privada. Nesse sentido, espera-se que a divulgação dos instrumentos e programas da NGPH (IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente, entre outros) e dos benefícios dos apoios ao arrendamento, possam alavancar os investimentos necessários para gerar uma bolsa de habitações acessíveis aos jovens.

# Objetivo Estratégico 2

Melhorar a atratividade do Centro Histórico

## Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público

Ação	Programação	Promotores	Financiamento
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios	2015 - 2025	Município de Vila Real Vila Real Social	IFRRU 2020 Programa Reabilitar para Arrendar
Operação Animar e Dinamizar - Atividades económicas	2015 - 2025	Município de Vila Real Vila Real Social	IFRRU 2020 Programa Reabilitar para Arrendar
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos	2015 - 2025	Município de Vila Real Vila Real Social	Portugal 2020
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva	2015 - 2025	Município de Vila Real Vila Real Social	Portugal 2020
Operação Conectar e Comunicar - Infraestruturas urbanas	2015 - 2025	Município de Vila Real Vila Real Social	Portugal 2020

## Objetivo Estratégico 2

Melhorar a atratividade do Centro Histórico

### Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado privado

Ação	Programação	Promotores
Intervenções privadas previstas na Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico	2020 - 2025	Privados

### Objetivo Operacional 2.3

Dinamizar o mercado de arrendamento

Ação	Programação	Promotores
Colocação de fogos no mercado de arrendamento a preços acessíveis (Programa de Arrendamento Acessível ou Porta 65 Jovem)	2020 - 2025	Município de Vila Real Privados

# As ações da ELHVR – OE 3

Ações que integram o Objetivo Estratégico (OE) 3 – Implementar uma governação partilhada da ELH

As ações que se preconizam para o Objetivo Estratégico 3 incidem sobre dois domínios:

## 1. Capacitação das estruturas técnicas do município para melhorar a eficácia e eficiência da implementação da Estratégia Local de Habitação de Vila Real

Esta capacitação é suportada por dois níveis de atuação que, não obstante, estão interligados. O primeiro nível assenta numa lógica de eficiência, por via do aproveitamento do modelo de gestão e organização implementado no quadro do PEDUVR, permitindo contruir um modelo de governação partilhada da ELHVR a partir da experiência acumulada e das ferramentas desenvolvidas.

Neste contexto, propõe-se que seja mantido o atual figurino do modelo de gestão e organização do PEDUVR, estruturado em 3 níveis:

- Direção Executiva (DE), que assumirá a responsabilidade legal e executiva da ELH;
- Gabinete de Apoio Técnico (GAT), que terá como missão a gestão operacional e execução da ELH;
- Concelho Consultivo e de Acompanhamento (CCA), que funcionará como estrutura de acompanhamento da execução da ELH e de consulta.

Pretende-se promover um alargamento da atuação e período de vigência (2020 – 2025) do modelo de gestão e organização, de modo a acomodar, no quadro das suas responsabilidades e atribuições, os novos instrumentos e programas da NGPH, mobilizados ou que possam vir a ser mobilizados no futuro pela ELHVR.

O segundo nível de atuação foca-se no desenvolvimento de um sistema de indicadores que permita monitorizar e avaliar a implementação da ELH de Vila Real. A agilização e consolidação deste processo terá como suporte a experiência adquirida no âmbito do PEDUVR, cujo acompanhamento e avaliação integra já indicadores e metas específicas no quadro do PARU e PAICD, promovendo-se o desenvolvimento de novos indicadores e metas que permitam monitorizar e avaliar o contributo das ações previstas na ELH para a prossecução dos seus objetivos, em particular as ações financiadas pelo 1.º Direito.

Aproveitando os procedimentos, processos e estruturas desenvolvidas no âmbito do PEDUVR, pretende-se alargar o escopo da monitorização às metas e indicadores da ELHVR (definidos no ponto 5). O instrumento por excelência, no qual se consubstancia o acompanhamento e avaliação da ELHVR, será o Plano de Monitorização, já desenvolvido no PEDUVR, que terá uma periodicidade anual.

## 2. Desenvolvimento de um modelo de comunicação da ELH

A estratégia de comunicação da ELHVR, no que diz respeito aos resultados da sua implementação e à divulgação da NGPH, terá no sítio de internet do PEDU o principal veículo de partilha de informação com todos os *stakeholders*.

A "reutilização" de um recurso que se tem relevado de particular importância para a consciencialização e divulgação das intervenções apoiadas pelos FEEI, permitirá realizar uma "transição" de um contexto PEDUVR para o quadro mais alargado da ELHVR, aproveitando o reconhecimento e a implantação que o atual sítio e os mecanismos de divulgação associados (como a exposição do PEDU) têm junto dos *stakeholders*.

## Objetivo Estratégico 3

Implementar uma governação partilhada da ELH

### Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da ELH

Ação	Programação	Promotores
Adequação do modelo de gestão e organização implementado no PEDU à ELH de Vila Real	2020 - 2025	Município de Vila Real
Desenvolvimento de um sistema de indicadores de acompanhamento e avaliação da ELH	2020 - 2025	Município de Vila Real

### Objetivo Operacional 3.2

Desenvolver um modelo de comunicação da ELH

Ação	Programação	Promotores
Reconfiguração do sítio na internet do PEDU ( <a href="http://www.pedu.cm-vilareal.pt">www.pedu.cm-vilareal.pt</a> ) para servir como plataforma privilegiada de comunicação e divulgação da ELHVR	2020 - 2025	Município de Vila Real
Atualização periódica do microsite dedicado à Reabilitação Urbana, alojado na página web do município	2020 - 2025	Município de Vila Real
Sessões anuais de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH destinados ao incentivo à reabilitação urbana por parte dos privados	2020 - 2025	Município de Vila Real





# 4

Articulação com  
os instrumentos

# Alinhamento com os objetivos da NGPH

## ELH de Vila Real

## NGPH

### Objetivo Estratégico 1

Promover o acesso a uma habitação condigna

#### Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação social do município

#### Objetivo Operacional 1.2

Aumentar a oferta pública de habitação

#### Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento às famílias mais vulneráveis

#### Objetivo Operacional 1.4

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

### Objetivo Estratégico 2

Melhorar a atratividade do Centro Histórico

#### Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público

#### Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

#### Objetivo Operacional 2.3

Dinamizar o mercado de arrendamento

### Objetivo Estratégico 3

Implementar uma governação partilhada da ELH

#### Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

#### Objetivo Operacional 3.2

Desenvolver um modelo de comunicação da ELH

### Objetivo 1

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

### Objetivo 2

Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

### Objetivo 3

Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

### Objetivo 4

Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

# Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

## PESSOAS

### Princípio da acessibilidade habitacional

- Garantido através das soluções habitacionais integradas no Objetivo Estratégico 1.

### Princípio da integração social

- Garantido pelas soluções habitacionais previstas no Objetivo Operacional 1.2, que visam favorecer a ocupação de zonas habitacionais existentes.

### Princípio da participação

- Garantido pelo envolvimento de associações do terceiro setor e beneficiários diretos na definição das soluções habitacionais.

### Princípio da estabilidade

- Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município de Vila Real, a Vila Real Social e as associações locais no desenho de soluções habitacionais e de integração na comunidade.

### Princípio das acessibilidades

- Garantido pelas intervenções de reabilitação do edificado que incluem medidas de melhoria da acessibilidade.

### Princípio da sustentabilidade ambiental

- Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover, um designio valorizado pela Vila Real Social também no quadro das intervenções fora do 1.º Direito.

## PLANEAMENTO E HABITAÇÃO

### Princípio do planeamento estratégico local

- Garantido pelo processo de construção da ELH que procurou um alinhamento com os instrumentos de planeamento à escala local (PEDU de Vila Real).

### Princípio da reabilitação do edificado

- Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2.

### Princípio do incentivo ao arrendamento

- Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada, bem como pelo reforço da medida de "Apoio ao Arrendamento" do Município de Vila Real.

### Princípio da perequação

- Garantido pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas a promover.

### Princípio da equidade

- Garantido pela justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido aos diferentes atores (públicos e privados).

### Princípio da cooperação

- Garantido pelas soluções habitacionais a adotar, que preveem um envolvimento de entidades do setor social no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.



# 5

## Monitorização e avaliação

# Monitorização, avaliação e comunicação da ELH

A prossecução da visão formulada para a ELHVR pressupõe a consolidação e robustecimento do modelo de gestão e organização implementado no PEDUVR, previsto no Objetivo Estratégico 3. É sobre este modelo que se desenvolverão todos os mecanismos, procedimentos e processos conducentes à monitorização e avaliação, bem como a comunicação dos resultados obtidos no período de vigência da Estratégia Local de Habitação.

O processo de monitorização integra os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais do território e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na execução da ELH. Este processo, terá como ferramenta de suporte o *software* comercial e de gestão de projetos implementado na monitorização do PEDUVR.

O processo de avaliação contempla os mecanismos que permitem avaliar o grau de execução da ELH, no que diz respeito à materialização das ações programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos.

O Plano de Monitorização Anual será o principal output do processo de avaliação, constituindo um requisito obrigatório no âmbito da execução do acordo de cooperação a estabelecer com o IHRU, de acordo com o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

O Plano de Monitorização Anual deverá ter como base a matriz de indicadores e das correspondentes metas, apresentada na página seguinte, de modo a poder avaliar o contributo das ações para a prossecução dos objetivos estabelecidos na ELH. Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais.

Adicionalmente, o Plano de Monitorização Anual deverá assumir um papel de suporte à decisão, no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

O processo de comunicação dos resultados, tem como principal suporte o Plano de Monitorização Anual. Os resultados da implementação da ELH serão divulgados no sítio do PEDUVR, que será reconfigurado, e serão, também, desenvolvidas, com periodicidade anual, sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH.

Os processos de monitorização, avaliação e comunicação serão realizados no quadro da estrutura prevista para a gestão e organização da ELHVR.



# Metas e indicadores da ELHVR

## Objetivo estratégico 1 | Promover o acesso a uma habitação condigna

Indicador	Valor de referência 2019	Meta 2022	Meta 2025
Famílias que vivem em condições indignas (n.º)	139	65	0
Novos fogos de habitação social (n.º)	0	0	65
Famílias apoiadas pelo Apoio ao Arrendamento (n.º médio/mês)	93	120	130
Fogos de habitação social reabilitados (n.º)	0	246	246
Beneficiários diretos apoiados (n.º)	0	73	73

## Objetivo estratégico 3 | Implementar uma governação partilhada da ELH

Indicador	Valor de referência 2019	Meta 2022	Meta 2025
Planos de Monitorização Anual elaborados (n.º)	0	3	6
Sessões de divulgação dos programas e instrumentos da NGPH (n.º)	0	3	6



# Estratégia Local de Habitação de Vila Real

