

Asssembleia Municipal de Sernancelhe  
Presente na sessão de 04/04/2022  
DELIBERAÇÃO: Ativ. Luminária  
O Presidente da Assembleia Municipal

*[Handwritten signatures and initials]*

# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Município de Sernancelhe

2021-2024





## Ficha Técnica

### Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) de Sernancelhe

### Promotor

Câmara Municipal de Sernancelhe

### Elaborado por

PERFORMUP BUSINESS CONSULTING, LDA

Com a colaboração e acompanhamento da  
Câmara Municipal de Sernancelhe

# Índice

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO GERAL</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>CONSTRUÇÃO DA ELH</b>                                                             | <b>5</b>  |
| <b>RETRATO DO CONCELHO</b>                                                           | <b>6</b>  |
| <b>DIAGNÓSTICO PROSPETIVO</b>                                                        | <b>15</b> |
| Famílias e alojamentos                                                               | 16        |
| População, famílias e alojamentos                                                    | 17        |
| Dinâmica Habitacional                                                                | 19        |
| Condições Habitacionais                                                              | 21        |
| Mercado imobiliário – aquisição                                                      | 22        |
| Mercado imobiliário – arrendamento                                                   | 23        |
| Caracterização da habitação social                                                   | 25        |
| Pedidos de habitação social   Apoio habitacional para reabilitação de casas próprias | 26        |
| Quadro resumo das carências habitacionais                                            | 27        |
| Análise SWOT                                                                         | 28        |
| <b>ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO</b>                                                     | <b>29</b> |
| Visão   Horizonte 2024                                                               | 30        |
| Objetivos estratégicos e operacionais                                                | 31        |
| Sessões Participativas                                                               | 35        |
| <b>ARTICULAÇÃO ESTRATÉGICA</b>                                                       | <b>36</b> |
| Programa 1º Direito                                                                  | 37        |
| Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e iniciativas ARU/ORU                 | 39        |
| <b>PLANO DE AÇÃO 2021-2024</b>                                                       | <b>40</b> |
| Plano de Ação (Geral)                                                                | 42        |
| Plano de Ação (1º Direito)                                                           | 43        |
| Programação financeira das soluções habitacionais                                    | 44        |
| <b>MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO</b>                                                     | <b>45</b> |


## Introdução e Enquadramento Geral

Sendo um direito fundamental, consagrado na Constituição da República Portuguesa, transversal a toda a população, o acesso à habitação é, igualmente, um pilar fundamental da coesão, sustentabilidade e competitividade territorial, sendo o papel dos Municípios de grande importância para a concretização de políticas de habitação.

A realidade habitacional em Sernancelhe é determinada pela degradação física a que o parque habitacional do concelho tem sido sujeito. Diversos agregados vivem, atualmente, em fogos com más condições de habitabilidade.

Observa-se, igualmente, ao surgimento de novas situações de precariedade, consequentes das dificuldades financeiras sentidas por muitas famílias, que apresentam imensas dificuldades em aceder a uma solução habitacional digna e de carácter permanente, ou para investir na manutenção e melhoramento das suas próprias habitações.

Cumulativamente, aumentam as dificuldades no acesso à habitação a taxas de esforço comportáveis, sobretudo no que respeita ao arrendamento jovem. São escassos os fogos no mercado, sendo a oferta atual insuficiente para fazer face à procura, apesar dos fogos vagos ou devolutos.

Toma-se necessário, por isso, concretizar, num

âmbito local, um conjunto de recomendações e orientações que possam encontrar soluções para as necessidades identificadas.

O acesso à habitação aparece, assim, indissociável da reabilitação urbana e do arrendamento, sendo imprescindível criar cidades sustentáveis e mais competitivas. Neste contexto, cabe aos municípios a necessidade de construir e implementar estratégias locais consertadas, que tenham como ponto de partida as problemáticas específicas e sentidas em cada território.

O Município de Sernancelhe, apesar de não ter Habitação social, foi, ao longo dos anos, fortificando uma resposta por forma a proporcionar, às famílias mais carenciadas do concelho, o acesso a uma habitação digna, para inícios de vida, alojando-as temporariamente em regime de rendas apoiadas, em fogos de gestão municipal, de habitação a custos controlados. A realidade atual, porém, intensifica a necessidade de fortalecer os meios e recursos do Município e diligenciar respostas mais assertivas às situações de carência que perduram.

Nesse sentido, a Estratégia Local de Habitação (ELH), que se apresenta neste documento, visa estabelecer um referencial de intervenção para o setor habitacional no concelho, contemplando, não só a identificação das necessidades locais ao nível da habitação, mas também as potencialidades

incluídas nos mais recentes instrumentos de políticas públicas, operacionalizáveis através do novo pacote legislativo, recentemente lançado, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Com a situação atípica que vivemos, devido à pandemia da Covid-19, a intervenção por parte dos municípios adquire maior relevância, principalmente nas repercussões que se farão sentir nas famílias do concelho, nomeadamente na precariedade e condições habitacionais.

É perante esta realidade que o Município de Sernancelhe avança com a sua Estratégia Local de Habitação, projetando a sua visão para o horizonte 2024, construindo uma linha de atuação, não só para o município, mas também para todos os agentes locais.

Apesar de a ELH surgir como obrigatória apenas para a programação de soluções habitacionais no âmbito do programa 1º Direito, o município optou por desenvolver uma estratégia transversal, que possa dar, igualmente, resposta à necessidade de atrair e fixar população. Pretende-se estabelecer um modelo de acompanhamento e avaliação que garanta a sua execução, assumindo-se, portanto, como uma aposta firme e consistente na criação de soluções de habitação para todo o concelho.

A vertical column of handwritten signatures and initials in blue and black ink, located on the right margin of the page. The signatures are stylized and appear to be official or personal endorsements.

## A construção da ELH de Sernancelhe

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Sernancelhe (ELH) sustentou-se num processo dinâmico, subdividido em três momentos: Diagnóstico Prospetivo; Construção da Estratégia; e Plano de Ação.

O trabalho concretizado surgiu de um diagnóstico que contemplou, não só uma vasta análise documental, mas também a recolha e tratamento estatístico de indicadores demográficos, económicos e sociais e uma caracterização dos pedidos de habitação social e apoios à habitação, constantes no município.

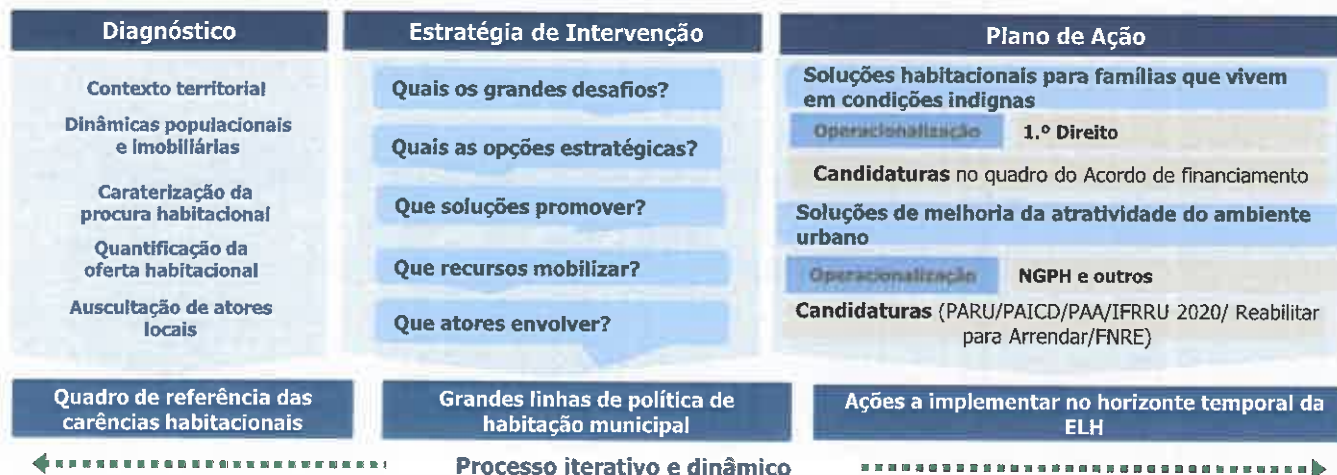
Como tal, através dos elementos mencionados, foi possível identificar um conjunto de desafios prospetivos, que se colocam a Sernancelhe, no que respeita à habitação e consequentes carências habitacionais.

Com o horizonte de 2024 estabelecido, foram identificadas políticas de habitação municipal e linhas de atuação que indicam as iniciativas a diligenciar em concordância com o programa 1.º Direito, permanecendo garantido o alcance estratégico que irá responder à transversalidade dos desafios habitacionais que surgem, tais como a

reabilitação urbana e a potencialização do mercado de arrendamento.

É através de um Plano de Ação sustentado e integrado que a ELH culminará num acordo de cooperação com o IHRU, plano este que contempla a identificação e priorização das ações a operacionalizar via Programa 1.º Direito, bem como outras que possam surgir no quadro dos restantes instrumentos da NGPH.

### Processo de construção da ELH Sernancelhe





19  
H  
Gra  
J  
P  
J

# 01

## Retrato do Concelho

## O concelho de Sernancelhe

Sernancelhe situa-se na Região Centro-Norte de Portugal, em plena Beira Alta, na parte nordeste do distrito de Viseu, ao qual pertence administrativamente. Atravessado no sentido sul-norte pelo rio Távora, Sernancelhe estabelece fronteira com os concelhos de Trancoso, Penedono, Aguiar da Beira, Moimenta da Beira, Vila Nova de Paiva, Sátão, São João da Pesqueira e Tabuaço.

Integra a região Norte (NUTS II) e está inserido na sub-região do Douro (NUT III). O concelho, estende-se por uma área de 228,61 km<sup>2</sup> e é um dos territórios de maior dimensão do conjunto dos municípios que integram a região do Douro. Em 2021, conta com uma população residente efetiva de 5.713 habitantes.

*"Cernancelhe foi, em tempos que lá vão, uma vila das mais antigas não só da Beira, mas de Portugal, e exerceu no passado alguma influência social e política na Região".* Poucas descrições teriam o condão de resumir, de forma tão definitiva, o patamar histórico a que chegou a Vila de Sernancelhe. Abade Vasco Moreira, o sernancelhense que assinou a primeira monografia do Concelho, em 1929, descreve Sernancelhe de forma apaixonada, revelando que, para além do primeiro foral obtido em 1124 (18 anos antes da Fundação da Nacionalidade Portuguesa), esta terra *"vem de épocas mais remotas (...) julgo não me afastar da verdade, afirmando que as suas raízes mergulham na seiva lusitana"*.

Apesar do seu valor paisagístico, histórico e cultural, Sernancelhe apresenta um conjunto de desafios territoriais associados à sua condição de território de baixa densidade. A dificuldade de fixação e atração de residentes, ligada ao envelhecimento e fragilização socioeconómica da população, tem se feito sentir negativamente no parque habitacional do concelho, com efeitos inócuos na sua atratividade residencial e consequente fixação populacional.

### Enquadramento e Indicadores Estruturantes



**5 713** Residentes  
3% da Região do Douro



**1 560** Postos de Trabalho  
3% da Região do Douro



**4 170** Hóspedes  
2,4% da Região do Douro



**859** Estabelecimentos  
3% da Região do Douro



**158** Beneficiários de RSI  
2,2% da Região do Douro



**181** Desempregados  
1,8% da Região do Douro

## Principais dinâmicas do território

Sernancelhe é o 16º concelho da região do Douro em termos populacionais. As estimativas populacionais, para o ano 2018, mostravam uma população residente no concelho de 5 384 habitantes, o que representava uma perda de população na ordem dos 5%, face aos Censos Populacionais de 2011.

No entanto, considerando os dados provisórios dos Censos 2021, nota-se uma ligeira subida populacional (5 713 habitantes, mais 317 habitantes que em 2019).

Esta inversão de realidade deve-se, provavelmente, à população que regressou ao concelho, depois de décadas de emigração, e que se poderá justificar com a criação de espaços e zonas empresariais, que consequentemente proporcionaram a criação de postos de trabalho, um dos principais fatores de atração e fixação de população.



**5 713** Residentes  
**3%** da Região do Douro



**1 560** Postos de Trabalho  
**3%** da Região do Douro



# Principais dinâmicas do território

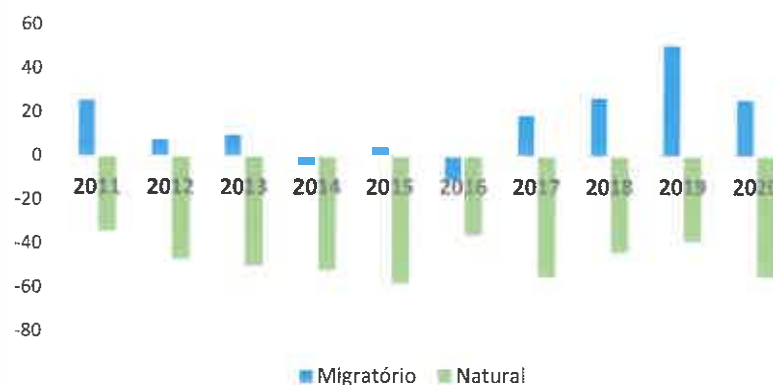
## Saldos migratórios e naturais

À semelhança de todos os territórios do interior, uma das dificuldades sentidas por Sernancelhe é a atração e fixação de população, para os níveis desejáveis e necessários à sustentabilidade territorial.

O decréscimo populacional observado no concelho foi, possivelmente, consequência das baixas taxas de crescimento natural e pelos fenómenos de saída de residentes para outros territórios, simultaneamente. A última década é marcada pela constância de saldos naturais negativos, devido à realidade demográfica que até então se fazia sentir no concelho.

A resposta deficitária existente de realização profissional poderá estar na base da partida dos jovens e população ativa mais qualificada para outros territórios, nomeadamente para centros urbanos de maior atratividade, no que ao emprego diz respeito.

Evolução dos Saldos Migratórios e Naturais  
Fonte: INE, Estimativas da População (2011-2020)



Apesar da subida do saldo migratório de 2017 a 2019, denota-se uma perda anual, de população, cada vez mais acentuada desde 2011.

# Principais dinâmicas do território

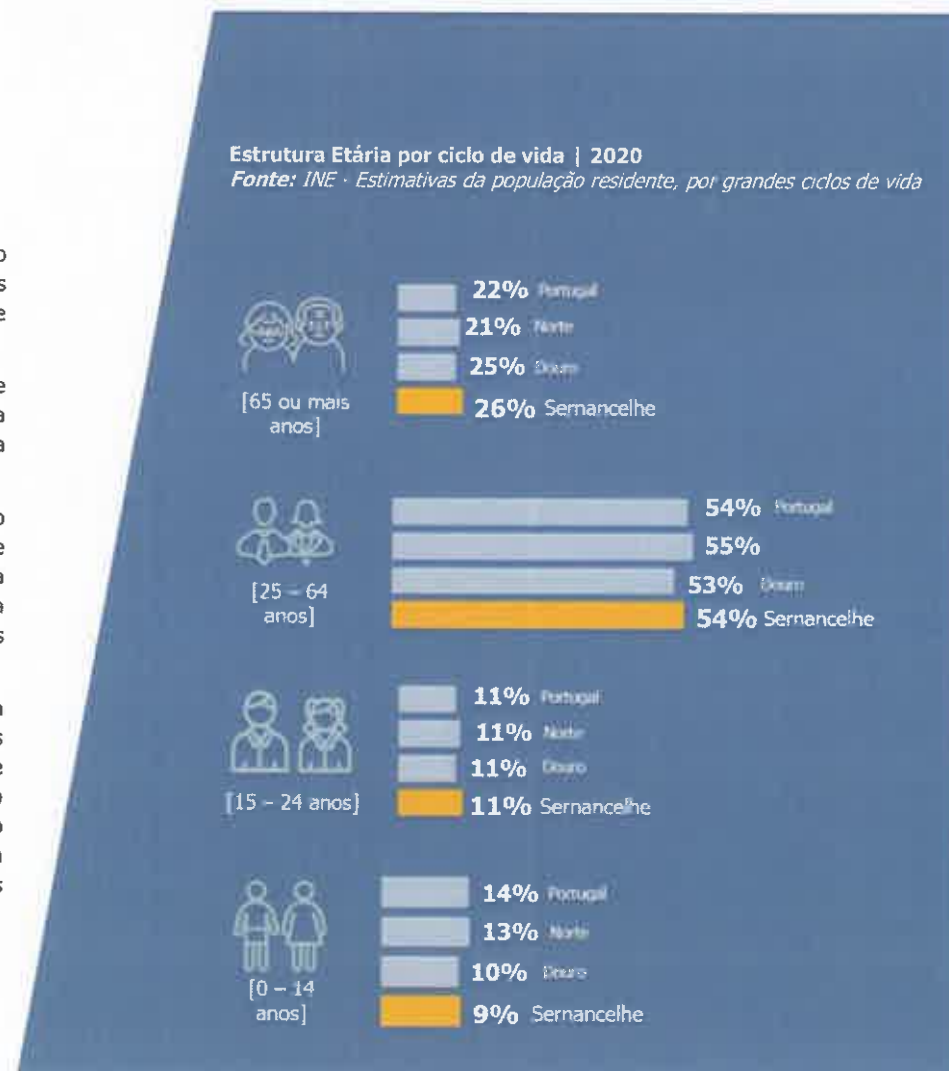
## Envelhecimento

É geral e transversal a todo o território nacional o envelhecimento populacional, colocando-se grandes desafios aos concelhos para a atração e fixação de população, nomeadamente de população em idade ativa.

Efetivamente, a baixa dinâmica de atração e fixação de população tem vindo a intensificar os desequilíbrios que a descida da natalidade e subida da esperança média de vida da população têm vindo a instigar na estrutura etária.

Tendo como referência as estimativas do INE (2020), o concelho de Sernancelhe apresenta um índice de envelhecimento de 291 idosos (mais 65 anos) para cada 100 jovens (menos de 15 anos), valor acima não só do da região do Douro (241,4 idosos por cada 100 jovens), mas também da região Norte (165,8) e do País (163,2).

Importa, portanto, evidenciar a necessidade de uma estratégia concertada, por forma a atenuar estes indicadores de envelhecimento populacional, principalmente por se tratar de um concelho de povoamento disperso, o que pode, muitas vezes, originar casos de isolamento social, nomeadamente da população mais idosa, e em particular nas freguesias rurais, que normalmente são mais propícias a serem envelhecidas.



# Principais dinâmicas do território

## Atividades Económicas

Sernancelhe é, de raiz, um concelho com uma estrutura produtiva sustentada, maioritariamente, no setor primário, nomeadamente na agricultura. Note-se que o pessoal ao serviço neste setor concentra 51% do total de população empregada, por atividade económica. No entanto, nos últimos anos assistiu-se à reformulação deste setor, notando-se a substituição das parcelas familiares por projetos estruturados e com alguma dimensão, desenvolvidos por jovens agricultores (alguns regressados do estrangeiro), que têm mudado o conceito de agricultura, através da aposta em produtos como a castanha, os frutos vermelhos, a maçã de altitude, a vinha e a agroindústria.

O concelho de Sernancelhe, apresenta, portanto, uma dinâmica empresarial fortemente influenciada pelo exercício de atividades económicas relacionadas com a agricultura, principalmente na produção de castanha, sendo este apelidado de "Terra da Castanha". A sua importância é notória pelo desempenho verificado no setor primário, no entanto, nota-se, com o passar dos anos, que também o setor secundário conheceu um incremento muito significativo no Concelho, com o aparecimento de novas indústrias e a transformação de produtos de reconhecido valor no mercado. No ano 2019, e graças aos novos espaços empresariais (Ferreirim e Sernancelhe), 11 empresas do Concelho surgiram no ranking das maiores do Distrito de Viseu, representando, em conjunto, um volume de negócios de 47 milhões de euros e 342 postos de trabalho diretos.

Perante o exposto, importa, ainda, salientar que o comércio de proximidade e mais tradicional mantém alguma importância nas dinâmicas da economia de base local.

### Pessoal ao serviço das empresas, por CAE



Fonte: INE (2020)

# Principais dinâmicas do território

## Turismo

Em Portugal, o turismo assume o lugar da maior atividade exportadora. Esta realidade adequa-se também a nível concelhio e este é um setor de atividade em crescente afirmação no concelho de Sernancelhe.

Ao longo, essencialmente, dos últimos quatro anos tem vindo a assistir-se ao reforço da capacidade dos alojamentos turísticos no concelho, contemplando atualmente 133 camas ao dispor do setor de turismo. Esta dinâmica reflete o crescimento da procura turística pelo território (grande maioria de turistas nacionais – 95%), o que, conseqüentemente, se traduz num aumento do número de dormidas e de hóspedes nos estabelecimentos turísticos de Sernancelhe.

Apesar de ter um peso ainda relativamente baixo nos postos de trabalho existentes no concelho (6%), o turismo, inserido na dinâmica territorial como um todo, tem contribuído para beneficiar a economia de base local, sobretudo quando falamos da castanha, vinho ou outros produtos turísticos existentes, que afirmam e consolidam a identidade do concelho.

Contudo, esta realidade, quando associada ao crescimento do arrendamento de alojamentos locais de curta duração, apresenta um desafio às políticas de habitação do município, pois a disponibilidade de fogos no mercado de arrendamento tem tendência a diminuir.

### Oferta turística no concelho | 2017-2021

Fonte: INE e Registo Nacional de Turismo



6 estabelecimentos  
hoteleiros

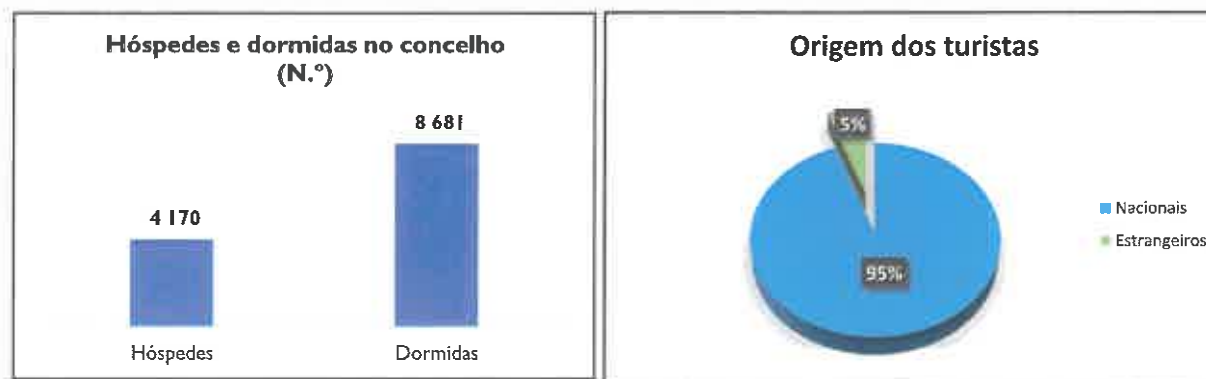


12 alojamentos locais



133 camas

### Procura turística no concelho | 2021



Fonte: INE (2021)

# Principais dinâmicas do território

## Mercado de Trabalho

Em Sernancelhe, segundo os dados estatísticos mais recentes, o desemprego apresentou uma tendência de aumento entre 1981 e 2011, registando-se um decréscimo em 2021, fruto de uma nova zona empresarial (Terra da Castanha) que conseguiu dar resposta e criar postos de trabalho.

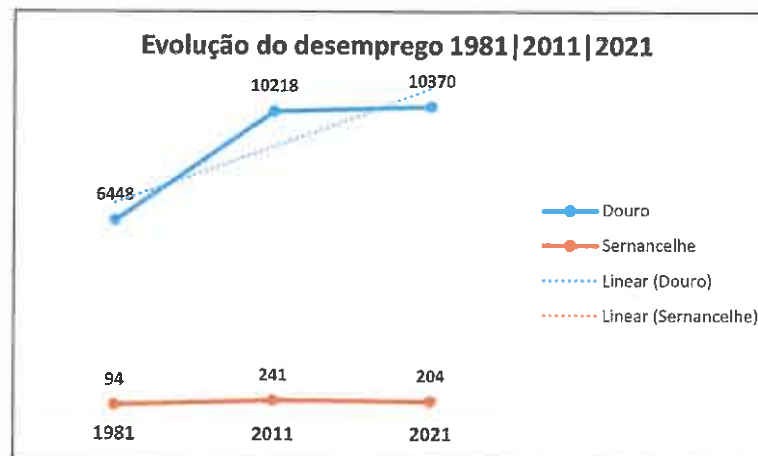
Em 2021, o concelho de Sernancelhe apresenta 204 desempregados registados nos centros de emprego, onde a maioria (56%) são desempregados de longa duração (indivíduos registados há um ou mais anos).

Ao contrário da realidade que se vivia até aqui, com a análise dos dados mais recentes importa salientar que a maior percentagem de desempregados se insere no núcleo de pessoas que possuem apenas o 1º ciclo (24%).

No que ao desemprego mais qualificado diz respeito, com nível de escolaridade superior, salienta-se que este revela menor expressão no concelho de Sernancelhe (1%), relativamente à região NUTIII Douro (11%).

Com a análise dos dados, facilmente se percebe que as maiores dificuldades de empregabilidade evidenciam-se na população que se situa na faixa etária mais avançada (55+ anos), representando 31% dos desempregados.

## Evolução do desemprego registado

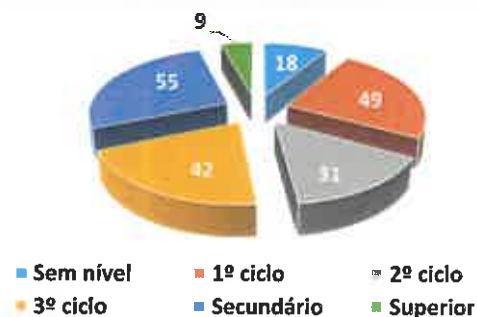


## Perfil do desemprego registado (Nº.) | 2021

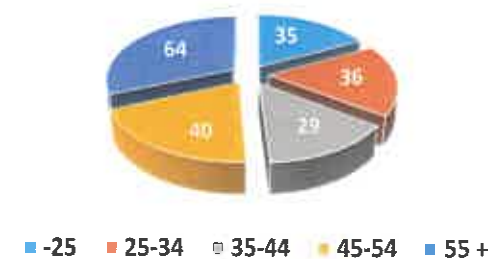
### Duração



### Grau de Escolaridade



### Escala Etária



Fonte: PORDATA (2021)

# Principais dinâmicas do território

## Apoios/Prestações Sociais

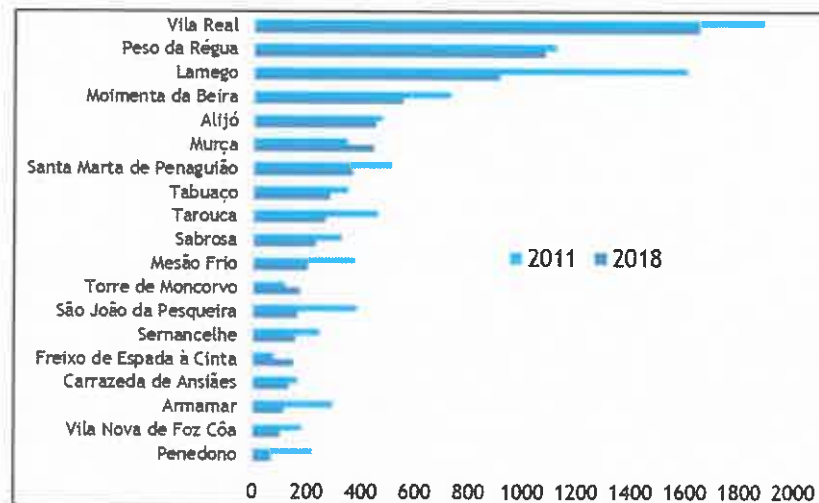
A análise dos dados mais recentes revela-nos que apesar de a um nível geral existir um decréscimo de beneficiários de RSI entre 2011 e 2018, a realidade atual evidencia que tem havido um aumento das camadas da população dependentes de apoios e prestações sociais no concelho. Esta situação é motivada, fundamentalmente, pelas dificuldades sentidas ao nível de emprego, o que potencia vulnerabilidade económica às famílias, nomeadamente no que ao acesso à habitação diz respeito.

Sernancelhe registava, em 2019, 157 beneficiários de RSI. Este valor corresponde a cerca de 3% da sua população residente, em linha com os valores apresentados na região NUTII Norte (3%) e o País (3%). Destaca-se, no entanto, que se encontra abaixo dos 4% apresentados pela NUTIII Douro, sendo por isso um dos concelhos da região do Douro, com menor número de beneficiários de RSI, ocupando a 6ª posição.

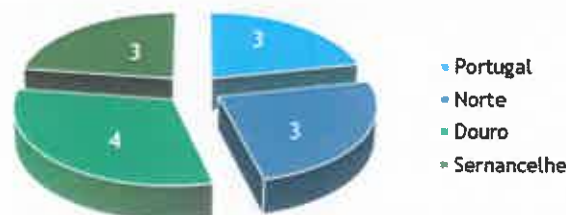
A dependência de apoios e prestações sociais, por parte da população, o seu rendimento per capita e o baixo dinamismo na oferta de emprego colocam sérios desafios aos agentes e decisores locais para a implementação de uma política de habitação no concelho, por forma a criar oferta de habitação, que seja conciliável com os rendimentos das famílias.

A dissolução do Programa SOLARH deixou uma lacuna em termos de resposta pública às más condições de habitabilidade em que muitas famílias do concelho se encontram. No âmbito deste programa, o município, em articulação com os parceiros locais, conseguiu apoiar oito famílias carenciadas na reabilitação das suas habitações.

Total de beneficiários de RSI nos concelhos do Douro



Beneficiários de RSI em % da pop. residente



Fonte: II/MTSSS, Estatísticas da Segurança Social



*[Signature]*

*[Signature]*

*Ana*

*[Signature]*

**02**

*[Signature]*

## **Diagnóstico Prospetivo**

## Famílias e alojamentos

Com as alterações introduzidas pela reforma administrativa, em 2013, o concelho de Sernancelhe passou a ser constituído por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Lamosa, Quintela e Vila da Ponte) e 4 uniões de freguesia (Ferreirim e Macieira, Fonte Arcada e Escurquela, Penso e Freixinho e Sernancelhe e Sarzeda).

Das freguesias do concelho de Sernancelhe há algumas que se destacam pela sua dimensão territorial, nomeadamente Cunha, que tem uma superfície de 19,16 km<sup>2</sup> e a União de Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda com 23,56 km<sup>2</sup>, correspondendo a 8% e 10% do total do território municipal, respetivamente. No extremo oposto destaca-se a freguesia de Faia (3,27 km<sup>2</sup>), pela dimensão territorial inferior a 4 km<sup>2</sup>, correspondendo apenas a 1,4% do total da superfície do concelho.

Com a análise dos dados censitários, verifica-se uma tendência para concentração populacional na U.F. de Sernancelhe e Sarzeda (sede do concelho). Este conjunto de antigas freguesias concentra 31% da população do concelho (1758 habitantes) e reúne as principais funções urbanas e serviços municipais, tendo, por essa razão, resistido melhor ao despovoamento, transversal a todo o território, particularmente nas localidades mais rurais do concelho.

### Principais dinâmicas demográficas (NUT III, concelho e freguesias)

| Território                      | Alojamentos Familiares | Famílias Clássicas |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
|                                 | 2021<br>(N°)           | 2021<br>(N°)       |
| <b>Douro (NUTIII)</b>           | 139671                 | .....              |
| <b>Sernancelhe (Concelho)</b>   | 4592                   | 2343               |
| Arnas                           | 204                    | 76                 |
| Carregal                        | 388                    | 175                |
| Chosendo                        | 236                    | 129                |
| Cunha                           | 277                    | 142                |
| Faia                            | 141                    | 69                 |
| Granjal                         | 225                    | 118                |
| Lamosa                          | 175                    | 73                 |
| Quintela                        | 195                    | 92                 |
| U. F. Ferreirim e Macieira      | 474                    | 249                |
| U. F. Fonte Arcada e Escurquela | 406                    | 195                |
| U. F. Penso e Freixinho         | 326                    | 168                |
| U. F. Sernancelhe e Sarzeda     | 1209                   | 673                |
| Vila da Ponte                   | 336                    | 184                |

Fonte: INE e PORDATA 2021

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "AOP", "Ana", and several other illegible marks.

## População, famílias e alojamentos

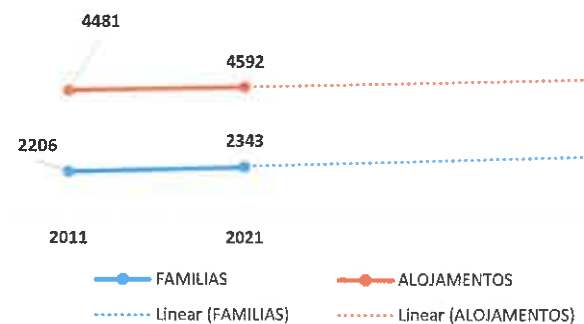
De acordo com a informação publicada pelo INE, Sernancelhe terá perdido, de 2011 a 2019, cerca de 5% da sua população residente no concelho (275 habitantes), tendência que, de acordo com os dados provisórios dos Censos 2021 se inverte e o concelho tem atualmente mais 317 habitantes que em 2019. No entanto, apesar desta nova realidade, mantém-se a necessidade de uma estratégia concertada de continuidade na atração e fixação de população, nomeadamente através de melhores condições habitacionais.

Os dados apresentam, um ritmo de crescimento dos alojamentos idêntico à taxa de crescimento dos núcleos familiares. Em termos globais, entre 2011 e 2021, verifica-se um aumento do número de alojamentos familiares de 0,5% e a mesma percentagem nos núcleos familiares.

Apesar da taxa de crescimento quer das famílias, quer dos alojamentos ser idêntica, a realidade mostra-nos que o número de alojamentos continua a superar o número de famílias, principalmente nas freguesias em que houve ligeira perda de população.

Note-se, portanto, que, no ano de 2021 os fogos existentes superam o número de famílias.

Evolução das famílias e alojamentos no concelho



Fonte: INE (2021)



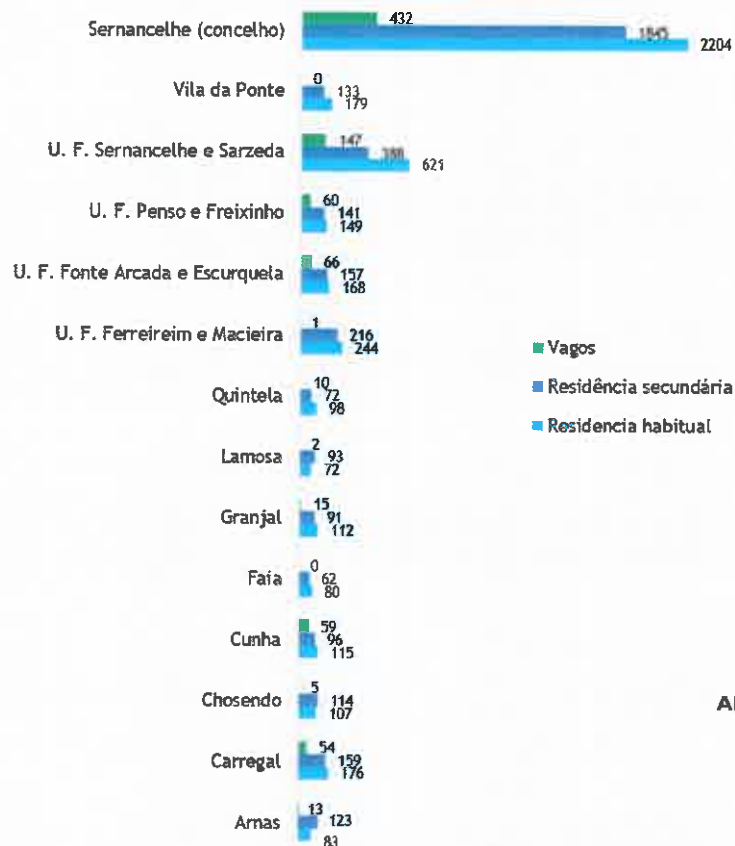
## População, famílias e alojamentos

Os ritmos de evolução da população e dos alojamentos tem gerado, no concelho, uma dinâmica de desfasamento entre os fogos disponíveis e a procura por parte dos agregados, o que consequentemente provocará uma acumulação de fogos devolutos.

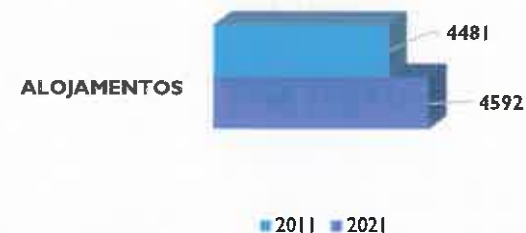
Saliente-se que, segundo os últimos dados conhecidos e publicados, o fenómeno da segunda habitação ou residência secundária tem uma expressão considerável em algumas freguesias do concelho, particularmente nas freguesias de U. F. Sernancelhe e Sarzeda (21%), U. F. Ferreirim e Macieira (12%) e Carregal (9%).

No seguimento, importa, ainda, salientar que, no concelho Sernancelhe, no seu todo, o peso relativo de habitação de uso sazonal (41%) encontra-se acima da linha dos valores verificados na NUTIII Douro (32%) e bastante superior ao observado na região NUTII Norte (18%) e no País (19%).

Alojamentos familiares, por forma de ocupação | 2011



Evolução do n.º de alojamentos familiares (2011-2021)



Fonte: INE (2021)

Os alojamentos aumentaram 2,5% entre 2011 e 2021

## Dinâmica habitacional

Com a leitura dos dados publicados pelo INE, para o período entre 2010 e 2020, sobre a evolução de obras concluídas para habitação familiar, verifica-se que a tendência de construções novas para o efeito supramencionado é de decréscimo, no período de 2012 a 2016.

Esta tendência acabou por se inverter, havendo uma ligeira subida desde 2016 até à atualidade.

Esta realidade acaba por evoluir em paralelo com a dinâmica de produção habitacional observada tanto na NUTIII Douro, como na NUTII do Norte e no País.

Este comportamento observável pode ser justificado, pela conjuntura favorável que antes existia no setor da construção, mas que, quando eclodiu com a crise económico-financeira, sentida sobretudo após 2013, acarretou efeitos e consequências particularmente severas para o setor da construção e do imobiliário, levando a que, efetivamente, o número de construções começasse a decrescer.

Atualmente, estando a conjuntura do setor da construção a recuperar, naturalmente proporciona uma

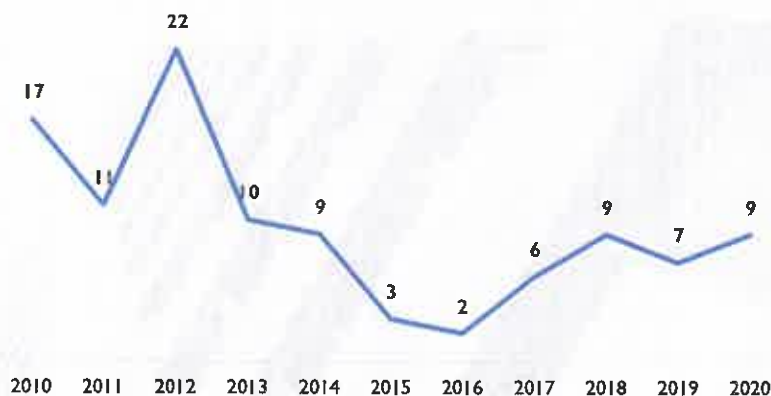
tendência crescente para construções novas no concelho.

Esta realidade pode ser justificada com o facto de o Concelho ter assistido a uma inversão da sua política de habitação, com impacto significativo, desde logo, na proteção e requalificação dos núcleos tradicionais das aldeias. Por outro lado, o Município definiu várias Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em freguesias com espaços tradicionais de grande importância patrimonial, que trouxeram evidentes atrativos para a reabilitação, nomeadamente ao nível do IMI, IMT, IRS, IVA e taxas municipais. Tal tomada de posição fez com que a reabilitação assumisse um protagonismo muito positivo no dia-a-dia das comunidades, beneficiando as aldeias por igual e potenciando a adaptação das habitações tradicionais aos novos conceitos e muitas das casas passassem a ser habitações próprias e permanentes.

Como tal, reside neste novo paradigma a justificação para a pouco significativa subida do número de novas construções, apesar de a procura ter motivado o

aparecimento de vários edifícios de apartamentos e dois ecoparques habitacionais, com um total de vinte lotes, estando o primeiro já totalmente preenchido.

**Evolução de fogos concluídos em construções novas, para habitação familiar (2010-2020)**



Fonte: INE (2010-2020)

## Dinâmica habitacional

Da totalidade de edifícios concluídos, no período de 2010 a 2019, a maioria (59%) corresponde a construções novas. No entanto, apesar de ter um peso relativo inferior, a reabilitação urbana, tem tido um papel importante na dinâmica construtiva recente do concelho. As obras de ampliação, alteração ou reconstrução representam cerca de 41% do total de edifícios concluídos no concelho, valor acima do verificado na região do Douro (31%).

Importa, por último salientar que, em Sernancelhe, o contributo da iniciativa privada em construções novas, para habitação familiar, é muito residual, sendo que os organismos públicos e outras instituições representam 36% das construções supramencionadas. Esta realidade ganha especial relevância se atendermos ao facto de, no contexto global do País, a promoção da habitação ser, muitas vezes fomentada por iniciativa privada.

Tal como já referido anteriormente, Sernancelhe não dispõe de habitação social, que atualmente se considera pertinente existir para resolução de problemas habitacionais de algumas famílias carenciadas e, como tal, deverá haver efetivamente uma aposta numa política de habitação social capaz de responder aos desafios que se colocam.

Edifícios concluídos por tipo de obra | 2010-2019



|                                  | Município | NUTS III | NUTS II | Portugal | Peso do Município NUTS III (%) |
|----------------------------------|-----------|----------|---------|----------|--------------------------------|
| <b>Obras Licenciadas</b>         |           |          |         |          |                                |
| Nº de Edifícios                  | 29        | 550      | 8 074   | 20 488   | 5,3                            |
| Taxa de variação (2018/2017) (%) | -3,3      | 0,7      | 11,4    | 16,9     | -                              |
| Reabilitação                     | 16        | 198      | 2 017   | 5 187    | 8,1                            |
| Construções novas                | 13        | 352      | 6 057   | 15 301   | 3,7                            |
| para habitação familiar          | 9         | 232      | 4 558   | 11 456   | 3,9                            |
| Fogos                            | 9         | 327      | 8 747   | 20 205   | 2,8                            |
| <b>Obras Concluídas</b>          |           |          |         |          |                                |
| Nº de Edifícios                  | 35        | 438      | 5 369   | 13 483   | 8,0                            |
| Taxa de variação (2018/2017) (%) | 66,7      | 31,9     | 20,8    | 19,0     | -                              |
| Reabilitação                     | 17        | 164      | 1 420   | 3 554    | 10,4                           |
| Construções novas                | 18        | 274      | 3 949   | 9 929    | 6,6                            |
| para habitação familiar          | 9         | 190      | 2 929   | 7 309    | 4,7                            |
| Fogos                            | 11        | 265      | 4 624   | 11 820   | 4,2                            |

Fonte: INE - Estatísticas de obras concluídas (2019)

## Condições habitacionais

Nas últimas décadas, evidencia-se uma tendência geral para uma melhoria do estado conservação do parque habitacional. Tal realidade é possível verificar com a análise dos dados publicados pelo INE, entre 2001 e 2011, onde nos mostram que o concelho assistiu a uma melhoria global das condições de habitabilidade do edificado. Esta realidade tem-se vindo a manter e verificar até à atualidade, com uma maior sensibilidade para a requalificação e melhoria geral das habitações.

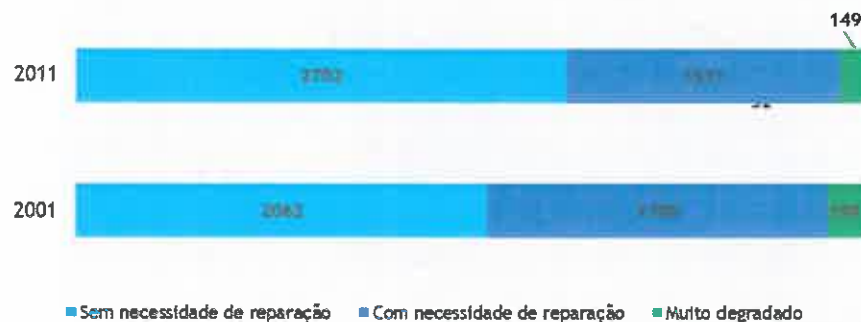
No seguimento, importa salientar que em 2011, 62% dos edifícios não necessitavam de reparações, o que representa uma melhoria de cerca de 10%, face a 2001. Contudo, e apesar das melhorias que se verificaram, é notória a necessidade que ainda existe ao nível de reabilitações específicas a que urge encontrar uma resposta.

De acordo com os dados referentes a 2011, cerca de 35% do edificado do concelho precisava de pequenas ou médias reparações e 3% necessitavam de grandes reparações ou encontravam-se muito degradados (-2 % relativamente a 2001).

É igualmente relevante salientar a diminuição que se verificou na proporção de alojamentos superlotados. Note-se que em 2001, a sobrelotação abrangia cerca de 11% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual e em 2011 representava 5% do total de alojamentos, existindo portanto um decréscimo de 46% no período de uma década.

Apesar de se verificar uma evolução positiva, no que aos alojamentos superlotados diz respeito, o mesmo não acontece na sublotação. No mesmo período de tempo, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual registaram um aumento de 34%, abrangendo cerca de 79% do total dos alojamentos, em 2011.

Estado de conservação | 2001 e 2011



Lotação dos alojamentos familiares | 2001 e 2011



Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos 2001 e 2011

## Mercado imobiliário - aquisição

Tal como podemos observar pelo gráfico da evolução do valor mediano das vendas, elencado à direita (superior), o mercado de vendas em Sernancelhe apresenta um comportamento mais instável e com valores, por m<sup>2</sup>, abaixo dos existentes na NUTIII Douro.

No concelho de Sernancelhe, os preços do mercado imobiliário, praticados na aquisição, expressos em valor mediano de vendas (€/m<sup>2</sup>), subiram 52%, desde o 2º trimestre de 2019 ao 1º trimestre de 2020. Nesse período, os preços medianos, que incluem aquisições de moradias, apartamentos novos e outros já existentes, apresentam uma trajetória com pequenas subidas de valor até ao 1º trimestre de 2020, período em que se verifica nova descida de valores.

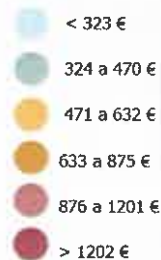
No 1º trimestre de 2020, o concelho atingiu o seu pico do valor mediano das habitações adquiridas, tendo-se vindo a verificar uma descida dos mesmos, a partir do 2º trimestre do mesmo ano (243€/m<sup>2</sup>).

Evolução do valor mediano das vendas na NUTIII Douro e no concelho de Sernancelhe (€/m<sup>2</sup>)



Valor mediano das vendas contratos de compra e venda | 4T 2019

### Legenda



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

## Mercado imobiliário - arrendamento

Ao analisarmos a dinâmica do mercado imobiliário, ao nível de arrendamento, facilmente se percebe que tem havido uma ligeira descida deste, no concelho de Sernancelhe, no período entre 2001 e 2011 (decréscimo absoluto de três alojamentos arrendados, face a 2001).

Na mesma linha de tendência importa, ainda, evidenciar o decréscimo de alojamentos familiares, em regime de propriedade própria (diminuição absoluta de 137 alojamentos face a 2001).

No seguimento, fruto também do crescimento do turismo no território, o alojamento local tem vindo a ganhar preponderância nas dinâmicas imobiliárias de Sernancelhe.

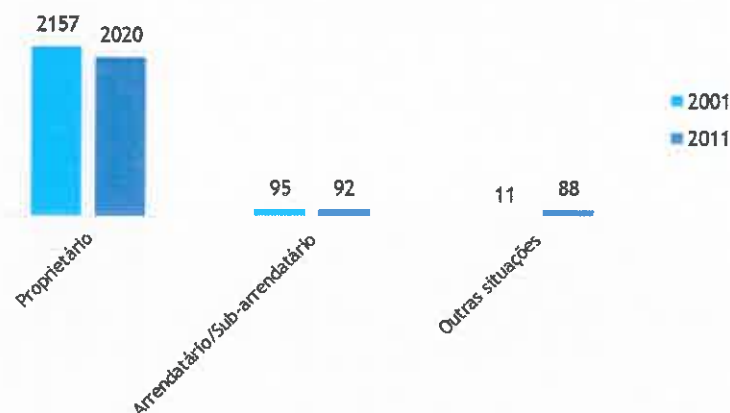
Com base nos dados recolhidos no Registo Nacional de Turismo, entre 2016 e 2021, foram registados 12 estabelecimentos, para efeitos de alojamento local no concelho.

A oferta de alojamento local no concelho corresponde a apartamentos e moradias que, conseqüente e inevitavelmente afastam a hipótese de poder ser uma solução de alojamento permanente.

Tal como outros fenómenos, também este pode originar desequilíbrios entre a procura e oferta de habitação concelho, provocando tendências inflacionárias nos preços de habitações para arrendar.

### Número, proporção e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade

Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos 2001-2011

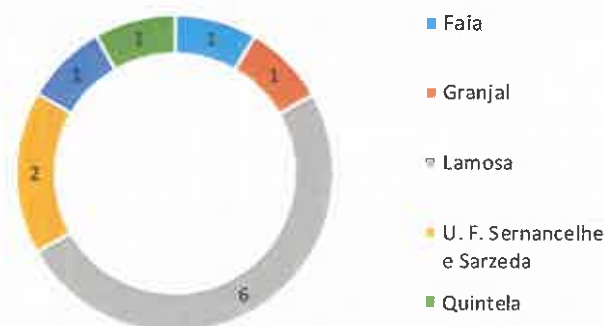


### Alojamento local no concelho de Sernancelhe



12 alojamentos locais ativos no concelho, 2021

Fonte: Registo Nacional de Turismo, 2021



## Mercado imobiliário - arrendamento

Tendo como referência os dados obtidos dos Censos 2011, podemos observar um retrato concelhio com um mercado de arrendamento marcado por dois momentos distintos e que foram os mais marcantes ao nível de alteração dos escalões de encargos com as rendas.

Num primeiro momento, anterior a 1990, os alojamentos arrendados caracterizavam-se por terem rendas baixas, abaixo dos 50€. Muitas destas situações correspondem a imóveis de habitação a custos controlados, com rendas apoiadas, que eram de gestão municipal, usufruídos por uma população mais vulnerável e carenciada do ponto de vista económico e, na sua maioria, de uma faixa etária mais avançada.

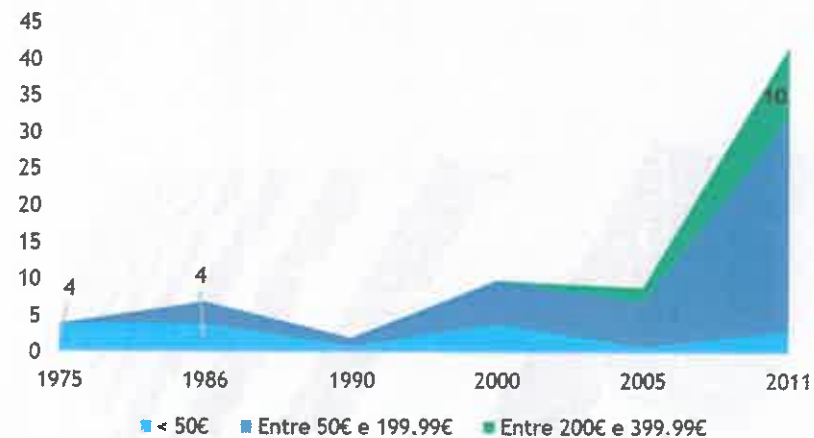
Num segundo momento, após 2005, os contratos celebrados demonstram uma realidade distinta, assistindo-se a um aumento do valor das rendas no mercado de alojamentos, ficando

a maioria no escalão de 200€ a 399,99€.

O concelho de Sernancelhe apresenta um valor baixo no que se refere a contratos efetuados, comparativamente com outros municípios vizinhos.

Por último, importa salientar que o mercado imobiliário de arrendamento do concelho alcança apenas 1% dos contratos de arrendamento celebrados na NUTIII Douro. Esta realidade, prende-se, de entre outras razões, com a insuficiência de habitações para arrendar e, como consequência, os preços praticados no mercado de arrendamento acarretam taxas de esforço muito elevadas e incomportáveis para a maioria dos agregados familiares.

**Alojamentos familiares clássicos arrendados, por escalão de encargos com a renda e por ano do contrato**



Fonte: INE - Recenseamento da População e Habitação Censos (2011)

## Caracterização da habitação social

No concelho Sernancelhe, até à data, não existem núcleos habitacionais caracterizados e classificados como habitação social (gestão municipal), apenas alguns fogos de habitação a custos controlados, com rendas apoiadas para famílias em início de vida, nomeadamente casais mais jovens. Estes agregados pertencem a uma população mais vulnerável e fragilizada, do ponto de vista socioeconómico.



No entanto, e devido às alterações socioeconómicas que se fizeram sentir no concelho, existe, atualmente a necessidade de a Câmara Municipal dar resposta ao nível de habitação social para agregados que requerem tal apoio e não reúnem condições financeiras para suportar o custo do arrendamento em vigor no mercado imobiliário privado.

Para tal, é pretensão do município adquirir imóveis para reabilitar e reabilitar imóveis que detém e que, após intervenção, serão reconvertidos em habitação social para realojar famílias carenciadas e em situação de vulnerabilidade, residentes no concelho de Sernancelhe.

## Pedidos de habitação social | Apoio habitacional para reabilitação de casas próprias

A realidade habitacional do concelho mostra-nos a inexistência de habitação social, como tal há falta de resposta para fazer face aos pedidos de apoio habitacional que chegam aos serviços municipais.

Atualmente, existem 41 pedidos de apoio habitacional ativos no concelho (31 pedidos de habitação social e 10 pedidos de apoio para reabilitação de casas próprias). Estes pedidos correspondem não só a pedidos de habitação social, que existem nos serviços do Município, mas também a proprietários que pretendem reabilitar as suas casas e não reúnem condições económicas para o fazer.

Estes agregados apresentam, de uma forma transversal, um quadro de vulnerabilidade económico-social, caracterizado por precariedade, com rendimentos muito baixos. Como tal, salienta-se o número de agregados, em precariedade, que demonstram dificuldades em suportar o custo das suas rendas, procurando, da parte do município, uma solução de realojamento em habitação social.



31 agregados com pedidos de habitação social ativos.

10 pedidos de apoio habitacional, para reabilitação de casas próprias, em núcleos dispersos.

| Freguesia                       | Situação perante habitação | Condição indigna            | N.º de agregados | N.º de elementos |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| Arnas                           | Habitação cedida           | Precariedade                | 1                | 3                |
| Granjal                         | Habitação cedida           | Precariedade                | 1                | 3                |
|                                 | Habitação própria          | Sobrelotação                | 1                | 4                |
| Carregal                        | Habitação própria          | Insalubridade e Insegurança | 2                | 5                |
|                                 | Habitação cedida           | Precariedade                | 1                | 1                |
| Vila da Ponte                   | Habitação própria          | Insalubridade e Insegurança | 2                | 3                |
|                                 | Habitação cedida           | Precariedade                | 2                | 8                |
| Quintela                        | Habitação arrendada        | Sobrelotação                | 1                | 3                |
| Cunha                           | Habitação cedida           | Sobrelotação                | 1                | 6                |
| U. F. Ferreirim e Macieira      | Habitação cedida           | Precariedade                | 3                | 7                |
|                                 | Habitação própria          | Insalubridade e Insegurança | 1                | 1                |
| U. F. Fonte Arcada e Escurquela | Habitação cedida           | Precariedade                | 2                | 8                |
|                                 | Habitação própria          | Insalubridade e Insegurança | 2                | 3                |
| U. F. Penso e Freixinho         | Habitação cedida           | Sobrelotação                | 1                | 3                |
|                                 | Habitação arrendada        | Sobrelotação                | 1                | 4                |
|                                 | Habitação própria          | Insalubridade e Insegurança | 2                | 6                |
|                                 | Habitação cedida           | Sobrelotação                | 1                | 4                |
| U. F. Semancellhe e Sarzeda     |                            | Precariedade                | 5                | 11               |
|                                 |                            | Sobrelotação                | 4                | 17               |
|                                 | Habitação arrendada        | Inadequação                 | 7                | 10               |
| TOTAIS                          |                            |                             | 41               | 110              |

## Quadro resumo das carências habitacionais

De modo a encontrar e implementar uma resposta coerente e efetiva para as carências habitacionais que ainda persistem no concelho, e perante a realidade atual, urge instituir um reforço dos meios e recursos municipais, numa lógica de envolvimento alargado dos diferentes atores locais.

Considerando os diversos contextos urbanos, sociais, económicos e familiares dos agregados,

bem como a sua situação face à habitação em que residem (habitação própria, cedida ou arrendada), foi realizada uma abordagem assente nas possibilidades criadas pelas soluções do programa 1º Direito e das carências habitacionais que resultam do diagnóstico.

Sem subvalorizar as carências decursivas de falhas existentes no mercado, o quadro resumo abaixo apresentado centra-se, sobretudo, nas carências

habitacionais graves e assenta em dois domínios de intervenção elementares:

- Agregados que vivem em condições indignas, proprietários das suas próprias casas em núcleos dispersos no concelho.
- Agregados a viver em condições indignas, com pedido de habitação social.

| Quantificação das Carências Habitacionais                                                                                             | Elegibilidade no programa 1º Direito | Soluções habitacionais a implementar                                            | Promotores                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  <p>A viver em núcleos dispersos (41 agregados)</p> | 9 Insalubridade e Insegurança        | 10 Reabilitação de frações habitacionais                                        | 10 Moradores proprietários  |
|                                                                                                                                       | 10 Sobrelotação                      | 20 Aquisição e posterior reabilitação de empreendimentos habitacionais          | 20 Município de Sernancelhe |
|                                                                                                                                       | 15 Precariedade                      | 1 Reabilitação de imóveis propriedade municipal-reconversão em habitação social | 1 Município de Sernancelhe  |
|                                                                                                                                       | 7 Inadequação                        | 10 Construção Nova                                                              | 10 Município de Sernancelhe |

# Análise SWOT

## FORÇAS

Elevado valor paisagístico, histórico e cultural marcado pela sua condição geográfica e histórica, integrada na Região Demarcada do Douro;

Presença de infraestruturas e equipamentos de interesse e utilização local e regional, tais como o pavilhão multiusos, piscinas municipais e diversos monumentos culturais;

Bons acessos e bons níveis de conectividade à escala regional;

Sucesso do programa de apoio à habitação SOLARH.

## FRAQUEZAS

Envelhecimento populacional cada vez mais evidente e com tendência a piorar;

Reabilitação do edificado ainda insuficiente;

Existência de parque habitacional envelhecido e degradado, com necessidade de reabilitação;

Decréscimo de fogos concluídos, em construções novas para habitação familiar, consequência, da crise económico-financeira, sentida, sobretudo após 2015;

Mercado de arrendamento pouco competitivo face à opção de aquisição e com escalões de renda elevados face ao poder económico das famílias.

## OPORTUNIDADES

Promoção da reabilitação do edificado com a entrada em vigor da NGPH, que prevê um conjunto de instrumentos para garantir o acesso a uma habitação adequada;

Existência de linhas de financiamento para a reabilitação urbana e investimentos e na eficiência energética, incluindo programas comunitários;

Crescente afirmação do turismo aliado a uma dinâmica agrícola, fenómenos benéficos para a promoção do território e consequente fixação e atração populacional.

## AMEAÇAS

Tendência de despovoamento populacional do interior e dos territórios de baixa densidade;

Dificuldades económicas derivadas à pandemia COVID-19;

Perda de competitividade territorial face a outros núcleos urbanos próximos com custos de construção mais competitivos e mercados de arrendamento mais dinâmicos;

Alterações significativas nas condições climáticas.



12  
X  
Ana

Is  
P  
J

03

## Estratégia de Intervenção

# Estratégia de Intervenção

## Visão | Horizonte 2024

Com a realização deste diagnóstico foi possível traçar um quadro prospetivo de forças, fraquezas, ameaças e oportunidades, que contempla os principais desafios colocados à implementação de políticas, não só, de coesão territorial, mas também económicas e sociais, no concelho.

São manifestos os desequilíbrios e disparidades territoriais, nomeadamente nos planos demográfico e económico. Estes fatores retratam, não só, a diversidade e expressão territorial das carências habitacionais do concelho, mas também a tendência de envelhecimento, que se tem vindo a assistir em Sernancelhe.

Ao longo dos anos, a deterioração física e funcional tem vindo a afetar grande parte das habitações, como tal, os desafios habitacionais no concelho estendem-se, não só a agregados com carência económica mas também a agregados detentores de rendimentos intermédios, mas que cada vez mais sentem dificuldades em encontrar, no mercado, uma habitação adequada e coerente com o seu orçamento familiar.

A escassez de habitação para arrendar, a preços acessíveis, e as dificuldades sentidas em conseguir boas condições de financiamento para a compra de casa, traçam a realidade que se vive, atualmente, no concelho e que tem deixado cada vez mais famílias em situação de inacessibilidade habitacional, nomeadamente os mais jovens, apesar da resposta temporária que o município lhes consegue dar.

Tendo como ponto de partida este quadro global de oportunidades e desafios, importa, portanto, implementar uma estratégia e política pública, de base local, que identifique a promoção da habitação como um pilar fundamental para a coesão territorial, social e económica de Sernancelhe, procurando solucionar três desafios principais:

**Desafio 1** | Responder às carências habitacionais das famílias vulneráveis e mais desfavorecidas;

**Desafio 2** | Erradicar falhas no mercado que levam à inacessibilidade habitacional;

**Desafio 3** | Fomentar o investimento privado na reabilitação do edificado.

A visão que se projeta e os desafios que se colocam, com o horizonte em 2024, têm como referência as políticas constantes da NGPH no que à habitação condigna diz respeito, em prol de uma melhoria global da qualidade de vida da população e de afirmação do concelho de Sernancelhe.

Por último, importa, ainda, elencar as principais linhas de atuação para a política de habitação de Sernancelhe, que se traduzem numa estratégia de intervenção apoiada em três objetivos estratégicos, que se desdobram em seis objetivos operacionais.

Viver Sernancelhe 2024 - Um  
concelho com habitação  
condigna e acessível para  
todos.

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature at the top, a signature with "P" next to it, and several other signatures below.

# Estratégia de Intervenção

## Objetivos estratégicos e operacionais

**Viver Sernancelhe  
2024** – Um concelho  
com habitação  
condigna e acessível  
para todos



**OE 1 | GARANTIR UMA RESPOSTA SOCIAL A FAMÍLIAS DESFAVORECIDAS E EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL**

**Objetivo operacional 1.1** | Reabilitar fogos de gestão municipal e converter em habitação social

**Objetivo operacional 1.2** | Apoiar as famílias em condições indignas que vivem em núcleos dispersos



**OE 2 | PROMOVER A ATRATIVIDADE HABITACIONAL DO CONCELHO DE SERNANCELHE**

**Objetivo operacional 2.1** | Estimular e dinamizar o mercado de habitação

**Objetivo operacional 2.2** | Impulsionar a reabilitação urbana



**OE 3 | PROMOVER UM MODELO DE GESTÃO HABITACIONAL PARTICIPADO**

**Objetivo operacional 3.1** | Capacitar os agentes locais para promoção de soluções habitacionais

**Objetivo operacional 3.2** | Acompanhar e avaliar a ELH

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*

## Estratégia de Intervenção



### OE 1

**Garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional**

**Objetivo operacional 1.1 |** Reabilitar fogos de gestão municipal e converter em habitação social

**Objetivo operacional 1.2 |** Apoiar as famílias em condições indignas que vivem em núcleos dispersos

A estratégia de intervenção para Semancelhe assume como primeiro objetivo estratégico a necessidade de fortalecer as soluções a encontrar para os agregados mais vulneráveis do concelho e que se encontram em condições de habitação indigna.

**Objetivo operacional 1.1 |** Reabilitar fogos de gestão municipal e converter em habitação social.

O município, consciente da importância de uma habitação condigna para fazer face a grande parte das problemáticas económico-sociais e garantir qualidade de vida à população, reconhece a importância de uma intervenção, pública, que possa fazer face precariedade existente, que caracteriza muitas famílias do concelho.

No que respeita à reabilitação do parque habitacional, privilegia-se uma intervenção ao nível das suas frações e, em alguns casos, de reabilitação integral do edificado, espaços públicos envolventes e equipamentos complementares. Será, portanto, a habitação propriedade do município, a primeira a ser intervencionada.

**Objetivo operacional 1.2 |** Apoiar as famílias em condições indignas que vivem em núcleos dispersos.

O segundo objetivo operacional traduz a necessidade de alargar o universo de agregados a apoiar, programando uma solução habitacional que dê resposta aos pedidos de habitação existentes nos serviços municipais de ação social.

Devido à inexistência de fogos vagos em regime de habitação social (renda apoiada) a resposta municipal, para os pedidos de habitação, que deram entradas nos serviços municipais, assentará numa conjugação de ações dirigidas à aquisição e posterior reabilitação de imóveis.

Importa, ainda, evidenciar que o Município prestará apoio técnico, à realização de candidaturas individualizadas, a todos agregados habitacionais com habitação própria, que manifestem disponibilidade para melhorar as condições de habitabilidade das suas casas e cumpram os requisitos do Programa 1º Direito.

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*

# Estratégia de Intervenção



## OE 2

**Promover a  
atratividade  
habitacional do  
concelho de  
Sernancelhe**

**Objetivo operacional 2.1** | Estimular  
e dinamizar o mercado de habitação

**Objetivo operacional 2.2** |  
Impulsionar a reabilitação urbana

O segundo objetivo estratégico recai sobre dois pilares de intervenção essenciais: o mercado de habitação e a reabilitação urbana.

**Objetivo operacional 2.1** | Estimular e dinamizar o mercado de habitação.

Por forma a garantir a atração e fixação de população para o concelho, urge a necessidade de se apostar num mercado habitacional flexível e dinâmico, tendo em consideração a realidade atual das famílias, ao nível económico-social, nomeadamente no plano do emprego.

Cumpre, portanto, ao município, na qualidade de mediador e dinamizador do mercado habitacional, criar as condições necessárias e favoráveis à colocação do edificado excedente (fogos vagos e/ou devolutos) no mercado de arrendamento, a preços comportáveis e de acordo com as possibilidades financeiras dos agregados familiares de Sernancelhe. Para tal, proporcionar-se-á uma relação próxima, de apoio técnico e informando, não só os proprietários e promotores imobiliários, mas também a população, dos programas existentes de apoio ao arrendamento, tais como o Programa Arrendamento Acessível, o Reabilitar para Arrendar, o Porta 65, entre outros, que possam vir a existir.

Para além do seu contributo já mencionado, o poder local terá, de igual forma, uma ação interventiva através da reabilitação de património municipal existente e reconversão do mesmo em habitação social, por forma a tentar atenuar os bloqueios e constrangimentos que ainda existem no setor da habitação.

**Objetivo operacional 2.2** | Impulsionar a reabilitação urbana.

Com este objetivo pretende-se fomentar a recuperação, conservação e manutenção do edificado privado, apostando em eficiência energética e sustentável, de modo a ser possível melhorar as condições de habitabilidade no concelho de Sernancelhe. Para isso, torna-se necessário recorrer a programas de apoio à reabilitação, nomeadamente o IFRRU 2020, que possam dinamizar os processos das ARU/ORU, estabelecendo, assim, um quadro fiscal benéfico ao investimento privado em reabilitação.

Sendo o parque habitacional do concelho, na sua maioria, propriedade privada, torna-se ainda mais crucial que existam tanto benefícios fiscais como apoios financeiros à reabilitação dos espaços urbanos, que se encontrem devolutos ou em estado avançado de degradação.

## Estratégia de Intervenção



### OE 3

#### Promover um Modelo de Gestão Habitacional Participado

##### Objetivo operacional 3.1 |

Capacitar os agentes locais para a promoção de soluções habitacionais

##### Objetivo operacional 3.2 |

Monitorizar e avaliar a implementação da ELH

No que a carências habitacionais diz respeito, a realidade que se vive, no concelho, determina a importância de haver um trabalho em rede e parceria de capacitação técnica e participação abrangente, flexível e coesa.

Como tal, a intervenção que se pretende atingir com a implementação deste objetivo estratégico é transversal e subdivide-se em dois objetivos operacionais principais.

**Objetivo operacional 3.1** | Capacitar os agentes locais para a promoção de soluções habitacionais.

Tendo o poder local um papel fundamental, pretende-se seguir uma estratégia de implementação de uma equipa de trabalho dotada de competências para prestar o devido apoio técnico às famílias e entidades que procuram os serviços municipais. O referido apoio surge no âmbito da obtenção de apoios constantes da NGPH, ou benefícios fiscais e financeiros, municipais, para, no âmbito das ARU/ORU, incentivar e fomentar a reabilitação do edificado.

Será fundamental a sua correta implementação para apoiar, na realização de candidaturas, todas as pessoas que, atestam os requisitos de acesso ao programa 1º Direito, por forma a encontrarem uma solução habitacional, conforme o estipulado nos artigos 25º e 29º do Decreto-Lei número 37/2018 de 4 de junho, que regulamenta o programa supramencionado.

Perante o exposto, torna-se fulcral o papel do município em assumir, junto dos agentes locais, uma postura pró-ativa, dando-lhes conhecimento dos mecanismos de apoio existentes. Saliente-se as sessões participativas efetuadas

com todos os presidentes de junta, como forma participada de poder encontrar soluções habitacionais extensíveis a todo o concelho.

**Objetivo operacional 3.2** | Acompanhar e avaliar a implementação da ELH.

A dinâmica habitacional do concelho de Sernancelhe necessita que sejam encontradas formas contínuas e sistemáticas de intervir e acompanhar este processo. Como tal, e para isso, será implementado um modelo de acompanhamento e avaliação interno, por forma a tornar possível analisar a evolução e progresso dos objetivos, metas e resultados propostos na ELH.

# Estratégia de Intervenção

## Sessões Participativas



Handwritten signatures and initials, including a large blue signature and several black ink signatures.



9

Kose

ona

fl

26

04

**Articulação  
estratégica**

# Articulação Estratégica

## Programa 1º Direito

O programa 1º Direito, criado pelo IHRU, no quadro de soluções e respostas de política pública, prosseguidas pela NGPH, é um programa com o propósito de apoiar o acesso à habitação e criado para a "(...) *promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada*".

Importa, portanto, evidenciar que, a estratégia de intervenção delineada na ELH de Sernancelhe assenta nos princípios do programa 1º Direito, principalmente no âmbito do seu **objetivo estratégico 1 – garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional**.

Note-se que as ações programadas assentam no objetivo central do programa e vão permitir prestar apoio e soluções a agregados do concelho, que vivem em condições de habitação indignas. Todas as intervenções ao nível de reabilitação têm também como propósito uma melhoria dos níveis de conforto térmico nas habitações, através da implementação de medidas de eficiência energética, tais como a poupança e racionalização de consumos.

Por último, importa salientar que o apoio é dirigido, não só para famílias que fizeram um pedido de habitação social ao município, mas também a proprietários de imóveis, que cumpram os requisitos elegíveis no programa.

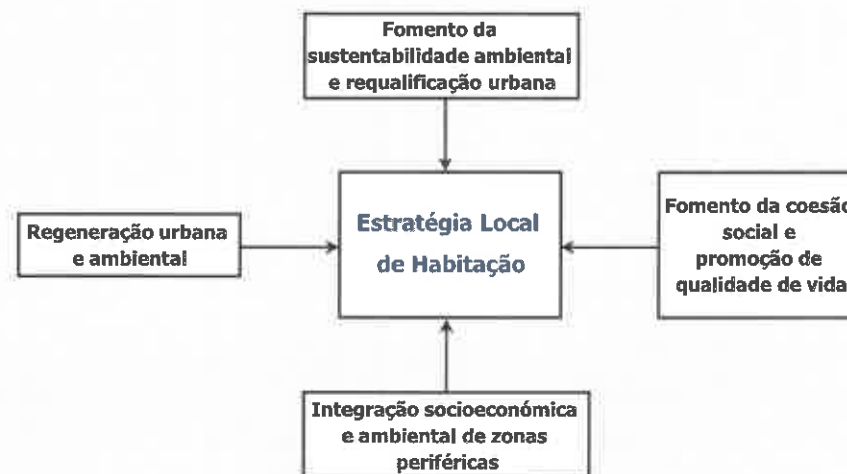
| Princípios do Programa 1º Direito | Objetivos Estratégicos da ELH de Sernancelhe |      |      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------|------|
|                                   | OE 1                                         | OE 2 | OE 3 |
| Acessibilidade Habitacional       | ✓                                            |      |      |
| Planeamento Estratégico Local     |                                              |      | ✓    |
| Integração Social                 | ✓                                            |      |      |
| Estabilidade                      |                                              |      | ✓    |
| Cooperação                        |                                              |      | ✓    |
| Participação                      |                                              |      | ✓    |
| Equidade                          | ✓                                            |      |      |
| Perseveração                      |                                              | ✓    |      |
| Reabilitação do Edifício          | ✓                                            | ✓    |      |
| Incentivo ao Arrendamento         | ✓                                            | ✓    |      |
| Acessibilidades                   | ✓                                            |      |      |
| Sustentabilidade Ambiental        | ✓                                            | ✓    |      |

## Articulação Estratégica

Tal como referido anteriormente, no concelho de Sernancelhe, até à data, não existem núcleos habitacionais caracterizados e classificados como habitação social (gestão municipal), apenas alguns fogos de habitação a custos controlados, com rendas apoiadas para famílias em início de vida, nomeadamente casais mais jovens.

No entanto, pela realidade atual que se vive em Sernancelhe, nomeadamente do aumento da procura de habitação e da perda de rendimentos de alguns agregados, devido, em grande parte, à crise económica que se instalou, consequência da pandemia Covid-19, o município teve que pensar numa solução, consertada, para dar resposta aos pedidos de apoio feitos pelas famílias carenciadas e mais vulneráveis do concelho. Como tal, é pretensão da autarquia monitorizar de forma constante a realidade socioeconómica dessas famílias, procurando dar-lhes uma resposta adequada no que ao acesso a uma habitação condigna diz respeito.

Simultaneamente, esta estratégia torna-se numa mais-valia no que toca a uma intervenção ao edificado património camarário (habitação), regendo-se por princípios e objetivos orientadores, a saber:



### Metas e resultados esperados:

#### Âmbito Territorial

- Minoração da degradação ambiental;
- Requalificação de territórios urbanos;
- Existência de infraestruturas reabilitadas e outras novas para usufruto da população residente.

#### Âmbito Socioeconómico

- Melhoria do bem-estar, segurança e qualidade de vida;
- Aumento da autoestima, identidades sociais positivas e sentimento de pertença ao território;
- Atenuação das questões de pobreza e exclusão social.

#### Âmbito da Inovação e Conhecimento

- Aumento e consolidação do conhecimento dos problemas de coesão/exclusão social e respetivas soluções;
- Aperfeiçoamento do Know-how na implementação e gestão de projetos de reabilitação urbana.

# Articulação Estratégica

## Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e iniciativas ARU/ORU

O desenvolvimento do PARU de Sernancelhe, reconhecendo a reabilitação urbana como um pilar fundamental do equilíbrio urbano e consequente fixação e atração de população, apresenta como âmbito territorial zonas abandonadas e degradadas, incluídas em áreas de reabilitação urbana (ARU's) aprovadas, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

O PARU de Sernancelhe, conduziu à delimitação e aprovação de oito Áreas de Reabilitação Urbana no concelho, a saber:

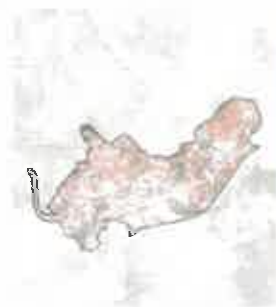
- Área de Reabilitação Urbana de Sernancelhe

- Área de Reabilitação Urbana de Carregal
- Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
- Área de Reabilitação Urbana da Lapa
- Área de Reabilitação Urbana de Lamosa
- Área de Reabilitação Urbana de Quintela
- Área de Reabilitação Urbana da aldeia de Santo Estevão
- Área de Reabilitação Urbana de Macieira

Com a aprovação deste instrumento foi possível implementar um conjunto de benefícios fiscais e financeiros para os proprietários/entidades com interesse em reabilitar imóveis localizados nas áreas delimitadas supramencionadas. No entanto, é ainda necessário dar continuidade à divulgação da sua existência e das mais-valias que pode originar.

A implementação desta ELH, trará certamente um maior impulso à dinamização dos processos ARU/ORU e um proveito mais eficiente dos vários instrumentos de financiamento existentes.

### Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Sernancelhe



Sernancelhe 556 142 m²



Carregal



Fonte Arcada



Lapa



Lamosa



Quintela



Aldeia de Santo Estevão



Macieira



**05**

## **Plano de Ação**

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

# Articulação Estratégica

## Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e iniciativas ARU/ORU

Considerando como ponto de partida o diagnóstico elaborado, que reflete as necessidades e desafios habitacionais do concelho e a definição estratégica a seguir, sugere-se um Plano de Ação que contemple soluções e respostas habitacionais direcionadas às famílias que vivem em condições indignas. Para tal, pretende-se que esta estratégia possa, de alguma forma, servir para colmatar os constrangimentos e barreiras que persistem, ao nível do funcionamento do mercado habitacional, no concelho de Semancelhe.

Para uma melhor perceção das ações a realizar, dos objetivos estratégicos a cumprir e do seu enquadramento na estratégia definida analisa-se o quadro do plano de ação (geral), apresentado na página 42 do presente documento. Este plano de ação geral descreve tanto os objetivos estratégicos da ELH, como qual o Modelo de Intervenção a seguir, os Instrumentos Municipais e Recursos (de financiamento) a utilizar, os Agentes a envolver e, por fim, as ações a promover ao nível municipal.

Com a concretização do **Objetivo Estratégico 1**, pretende-se fortalecer as soluções a encontrar para os agregados mais vulneráveis do concelho e que se encontram em condições de habitação indigna. Como tal, contemplam-se soluções habitacionais não só no âmbito da reabilitação de património edificado de gestão municipal, mas também soluções ao nível de aquisição e posterior reabilitação de imóveis, por forma a uma resposta de fogos de habitação social no concelho.

A concretização deste objetivo será difundida com recurso aos apoios previstos no programa 1º Direito e com a atuação

municipal a dois níveis, a saber:

- 1. Promotor (Entidade Beneficiária) da solução habitacional** | (a) reabilitação e reconversão em habitação social, de edificado gerido pela Câmara Municipal e (b) aquisição e posterior reabilitação de imóveis, por forma a dar resposta aos pedidos de habitação social de agregados residentes em núcleos dispersos [Ver quadro da página 43].
- 2. Promotor indireto das soluções** | Apoio técnico a famílias que tencionem reabilitar as suas próprias habitações (beneficiários diretos) [Ver quadro da página 43].

Cumprindo o disposto no artigo 5º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, e de modo a garantir a correta execução das soluções indicadas para os próximos quatro anos, torna-se necessário definir e metodizar prioridades de ação e intervenção que possam ser a base do acordo de colaboração/financiamento a celebrar com o IHRU. Como tal, serão quantificadas as famílias que cumprem os requisitos de condição indigna de acesso ao 1º Direito, bem como as soluções habitacionais adequadas a cada uma e que se pretendem implementar [Ver quadro da página 44].

O **Objetivo Estratégico 2** incide sobre dois pontos de intervenção essenciais: o mercado de habitação e a reabilitação urbana, onde se prevê um conjunto de iniciativas a operacionalizar, no âmbito de outros instrumentos de apoio da NGPH.

A realidade atual do concelho mostra-nos a necessidade de se apostar num mercado habitacional dinâmico, que se possa tornar num pilar fulcral de atração e fixação de população. Perante o exposto, e no que à dinamização do mercado de arrendamento diz respeito, a ação municipal é de todo necessária, por forma a orientar uma mobilização mais assertiva dos vários instrumentos de apoio nacional e comunitário.

Assente na divulgação, monitorização e avaliação da ELH, o **Objetivo Estratégico 3** implica a implementação de um modelo partilhado e participado de acompanhamento e avaliação interno, por forma a garantir a análise da evolução e progresso das metas e resultados propostos na ELH.

09  
Hos  
ana  
J  
PP  
J

## Plano de ação (geral)

### OE 1 | Garantir uma resposta social a famílias desfavorecidas e em situação de carência habitacional

#### Modelo de Intervenção

- Reabilitação do património municipal, reconvertendo-o em habitação social e aquisição e posterior reabilitação imóveis
- Apoio técnico aos beneficiários diretos

#### Instrumentos/Recursos

- Programa 1º Direito
- Orçamento Municipal

#### Agentes a envolver

- IHRU
- Juntas de freguesia
- Privados

#### Ações a promover

- Reabilitação imóveis habitacionais, reconvertendo em habitação social;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais

### OE 2 | Promover a atratividade residencial do concelho de Sernancelhe

#### Modelo de Intervenção

- Implementação de condições favoráveis à dinamização do setor habitacional e sua reabilitação
- Fomentar e impulsionar iniciativas de reabilitação

#### Instrumentos/Recursos

- Orçamento Municipal
- Processos ARU/ORU (Benefícios fiscais)
- Outros Instrumentos da NGPH (Programa arrendamento Acessível, IFRRU 2020, Porta 65, Reabilitar para Arrendar, etc)

#### Agentes a envolver

- Proprietários
- Agentes imobiliários
- Empresas de construção civil e gabinetes de projetos

#### Ações a promover

- Regeneração urbana do espaço público
- Dinamização das ARU/ORU

### OE 3 | Promover um Modelo de Gestão Habitacional Participado

#### Modelo de Intervenção

- Gestão política e estratégica implementada de forma participada, em articulação com os agentes locais relevantes (públicos e privados)
- Gestão técnica e operacional garantida com recursos internos da Câmara Municipal

#### Instrumentos/Recursos

- Orçamento e gestão interna Municipal

#### Agentes a envolver

- Proprietários
- Juntas de freguesia

#### Ações a promover

- Desenvolvimento de um plano de comunicação
- Realização de ações públicas de divulgação dos mecanismos de apoio



# Plano de ação (1ºDireito)

## Ações da ELH promovidas pelo Município de Sernancelhe

| Ação ELH                                                                | Agregados a apoiar            |                  |           |         | Agregados Vulneráveis art. 10º | Sem vulnerabilidade artº 10 | Valores (unit.) por tipologia                                             | Investimento total | Prioridade | Ano de execução |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------|---------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|-----------------|
|                                                                         | Situação face ao realojamento | Condição indigna | Agregados | Pessoas |                                |                             |                                                                           |                    |            |                 |
| Reabilitação de imóveis municipais para reconverter em habitação social | Em habitação dispersa         | Sobrelotação     | 1         | 4       | 1 (T3)                         |                             | T3= 85 214,61 €                                                           | 85 214,61 €        | 1          | 2022            |
|                                                                         |                               | Precariedade     | 13        | 36      | 13 (3 T1; 1 T2; 7 T3; 2 T4)    |                             | T1= 69 118,52€<br>T2= 89 948,76 €<br>T3= 110 778,99 €<br>T4= 121 194,11 € | 1 315 145,48 €     |            |                 |
| Aquisição e posterior reabilitação de imóveis                           | Em habitação dispersa         | Inadequação      | 1         | 1       |                                | 1 (T1)                      | T1= 69 118,52 €                                                           | 69 118,52 €        | 2          | 2023            |
|                                                                         |                               | Sobrelotação     | 6         | 26      | 2 (T3; T5)                     | 4 (2 T3; 2 T4)              | T3= 110 778,99 €<br>T4= 121 194,11 €<br>T5= 142 024,35 €                  | 716 749,55 €       |            |                 |
|                                                                         |                               | Precariedade     | 2         | 5       | 2 (2 T3)                       |                             | T3= 114 075,00 €                                                          | 228 150,00 €       |            |                 |
| Construção Nova                                                         | Em habitação dispersa         | Inadequação      | 6         | 9       |                                | 6 (3 T1; 3 T2)              | T1= 71 175,00 €<br>T2= 92 625,00 €                                        | 491 400,00 €       | 3          | 2024            |
|                                                                         |                               | Sobrelotação     | 2         | 7       |                                | 2 (T3; T4)                  | T3= 114 075,00 €<br>T4= 124 800,00 €                                      | 238 875,00 €       |            |                 |
| TOTAIS                                                                  |                               |                  | 31        | 88      |                                |                             |                                                                           | 3 144 853,18 €     |            |                 |

## Ações da ELH promovidas por Beneficiários Diretos (privados)

| Ação ELH                                                                           | Agregados a apoiar            |                             |           |         | Investimento | Prioridade | Ano de execução |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|---------|--------------|------------|-----------------|
|                                                                                    | Situação face ao realojamento | Condição indigna            | Agregados | Pessoas |              |            |                 |
| Apoio técnico a beneficiários diretos (Reabilitação de habitação própria dispersa) | Em habitação dispersa         | Insalubridade e Insegurança | 9         | 18      | 360 000,00 € | 1          | 2022            |
|                                                                                    |                               | Sobrelotação                | 1         | 4       | 55 000,00 €  |            |                 |
| TOTAIS                                                                             |                               |                             | 10        | 22      | 415 000,00 € |            |                 |

# Programação financeira das soluções habitacionais

## Programação financeira - Soluções promovidas pelo Município de Sernancelhe

| Prioridade | Solução Habitacional                                                    | Agregados a apoiar |           |         | Programação Financeira/Agregados |      |                      |                           |                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|---------|----------------------------------|------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
|            |                                                                         | Condição Indigna   | Agregados | Pessoas | Investimento                     | 2021 | 2022                 | 2023                      | 2024                  |
| 1          | Reabilitação de imóveis municipais para reconverter em habitação social | Sobrelotação       | 1         | 4       | 85 214,61 €                      |      | 85.214,61 €<br>(1;4) |                           |                       |
|            |                                                                         | Precariedade       | 13        | 36      | 1 315 145,48 €                   |      |                      | 1.315.145,48 €<br>(13;36) |                       |
| 2          | Aquisição e posterior reabilitação de imóveis                           | Inadequação        | 1         | 1       | 69 118,52 €                      |      |                      | 69.118,52 €<br>(1;1)      |                       |
|            |                                                                         | Sobrelotação       | 6         | 26      | 716 749,55 €                     |      |                      | 716.749,55 €<br>(6;26)    |                       |
|            |                                                                         | Precariedade       | 2         | 5       | 228 150,00 €                     |      |                      |                           | 228.150,00 €<br>(2;5) |
| 3          | Construção Nova                                                         | Inadequação        | 6         | 9       | 491 400,00 €                     |      |                      |                           | 491.400,00 €<br>(6;9) |
|            |                                                                         | Sobrelotação       | 2         | 7       | 238 875,00 €                     |      |                      |                           | 238.875,00 €<br>(2;7) |
| TOTAIS     |                                                                         |                    | 31        | 88      | 3 144 653,16 €                   |      |                      |                           |                       |

## Programação financeira - Soluções promovidas por Beneficiários Diretos (privados)

| Prioridade | Solução Habitacional                             | Agregados a apoiar          |           |         | Programação Financeira/Agregados |      |                        |      |      |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------|----------------------------------|------|------------------------|------|------|
|            |                                                  | Condição Indigna            | Agregados | Pessoas | Investimento Total               | 2021 | 2022                   | 2023 | 2024 |
| 1          | Reabilitação de frações ou prédios habitacionais | Insalubridade e Insegurança | 9         | 18      | 360 000,00 €                     |      | 360.000,00 €<br>(9;18) |      |      |
|            |                                                  | Sobrelotação                | 1         | 4       | 55 000,00 €                      |      | 55.000,00 €<br>(1;4)   |      |      |
| TOTAIS     |                                                  |                             | 10        | 22      | 415 000,00 €                     |      |                        |      |      |



*Carla*

*Alina*

*Amelia*

*Isabel*

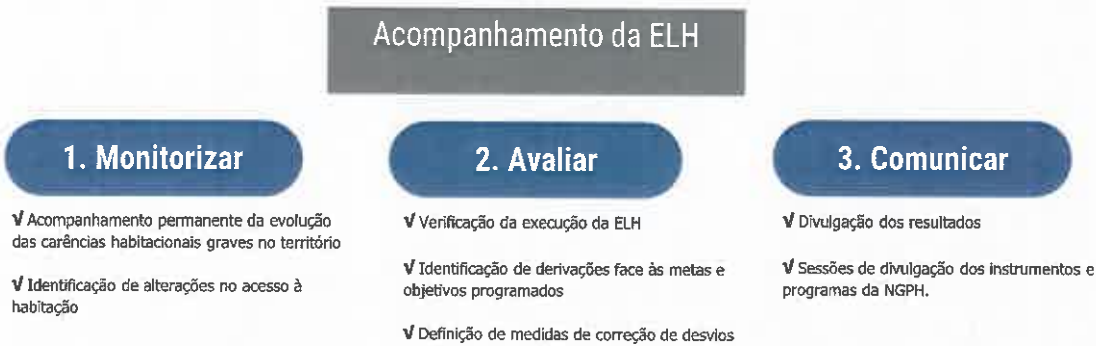
*PD*

*João*

**06**

## **Monitorização e Avaliação**

# Monitorização e Avaliação



| Objetivo operacional | Indicadores                                                     | Situação de referência | Meta |      |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------|------|
|                      |                                                                 |                        | 2022 | 2024 |
| 1.1                  | Agregados em condições indignas para alojar em Habitação Social | 18                     | 18   | 0    |
| 1.2                  | Agregados apoiados no 1º Direito (beneficiários diretos)        | 0                      | 6    | 6    |
| 2.1                  | Contratos de arrendamento acessível                             | 0                      | 1    | 3    |
| 2.2                  | Fogos reabilitados (beneficiários diretos)                      | 0                      | 6    | 6    |
| 3.1                  | Sessões públicas de divulgação realizadas                       | 0                      | 3    | 3    |
| 3.2                  | Relatórios de Execução da ELH                                   | 0                      | 2    | 4    |

Por forma a que a implementação desta ELH possa ser bem sucedida é necessário haver uma avaliação contínua da sua execução. Para isso, o município pretende disponibilizar recursos técnicos e materiais, necessários à garantia de uma execução eficiente e eficaz da mesma.

A estrutura local que se pretende implementar trabalhará de forma transversal a nível político, técnico e operacional.

O acompanhamento direto e concertado da execução da estratégia incidirá, na composição de uma equipa técnica do município e, por outro lado, no executivo municipal, em articulação direta com os demais agentes locais, por forma a garantir que são promovidas dinâmicas participativas.

A equipa técnica supramencionada será responsável pela recolha, análise e sistematização de informação necessária à avaliação da execução da ELH, bem como da gestão concertada dos recursos, instrumentos e soluções habitacionais previstos em plano de ação.

*[Handwritten signatures and initials]*

# PERFORM UP<sup>®</sup> CONSULTING

PERFORMUP BUSINESS CONSULTING, LDA

**NIF:** 513099646

**EMAIL:** [geral@performup.pt](mailto:geral@performup.pt)

**MORADA:** Casa da Nespereira, Costa do Vale  
5050-091 Peso da Régua

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*