



GONDOMAR

é o seu

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

EDITAL

LUÍS FILIPE ARAÚJO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

Torna público, nos termos do disposto na alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º conjugado com o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em reunião realizada no dia 30 de julho de 2026, deliberou aprovar o projeto da **“Carta Municipal de Habitação de Gondomar”**.

Mais torna público, em cumprimento da mesma deliberação e nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 45/2015, de 7 de janeiro, que se submete o referido projeto de regulamento a consulta pública, por um prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do respetivo aviso no Diário da República, podendo o mesmo ser consultado, na íntegra, na página eletrónica do Município de Gondomar, em www.cm-gondomar.pt e nas Juntas de Freguesia do Município.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Gondomar, 03 de julho de 2026.

O Presidente da Câmara,

(Luís Filipe Araújo)



ABR
20
26



**carta
municipal de
habitação
do município
de gondomar**

O presente documento corresponde à **Carta Municipal de Habitação do Município de Gondomar**, tendo sido realizado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda..

Abril de 2026

1	introdução	4
2	síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)	12
3	quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas	45
4	modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	52
5	programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)	61
6	cartas de síntese	102
7	declaração fundamentada de carência habitacional	128
	equipa técnica	133

introdução



introdução

1.1 ÂMBITO

A Habitação é atualmente reconhecida como uma área estratégica fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, assim como à promoção da competitividade e coesão dos territórios. O debate destes temas tem vindo a intensificar-se no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

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

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

O reconhecimento da gravidade desta situação impulsionou a aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3 de setembro) que, pela primeira vez na democracia portuguesa, estabelece o quadro global, assim como um conjunto de princípios e regras gerais de atuação dos poderes públicos e privados, na área da habitação.



introdução

1.1 ÂMBITO

Neste novo contexto legislativo que orienta e regula o setor habitacional dois níveis de atuação devem ser salientados. Por um lado, ao Estado cabe sobretudo a função de assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação. Por outro lado, aos municípios portugueses é atribuída uma função de grande importância na concretização e gestão do setor habitacional.

Aos municípios cumpre planejar e executar as respetivas políticas municipais de habitação, identificando as carências e disfunções do parque habitacional, bem como as suas dinâmicas evolutivas, tendo como objetivo encontrar as respostas mais adequadas para resolver os problemas e potenciar as oportunidades de desenvolvimento no âmbito das políticas habitacionais e em articulação com as restantes políticas locais.

Segundo o definido na Lei de Bases, as políticas locais de habitação a desenvolver pelos municípios devem estabelecer uma forte articulação com as respetivas políticas de solos, de ordenamento do território e do urbanismo através, nomeadamente, da integração da política municipal de habitação no quadro programático e operativo dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal.

É neste quadro de referência que a Câmara Municipal de Gondomar desenvolveu a sua Carta Municipal de Habitação, enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO



A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei de Bases da Habitação (LBH), estabelece as bases do direito à habitação, definindo as responsabilidades e funções essenciais do Estado, de modo a tornar efetiva a garantia desse direito a todos os cidadãos, independentemente da sua origem ou condição. A LBH incide ainda noutros fatores, como o reforço da adoção de uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial, garantindo assim a sua eficaz e eficiente programação e execução.

A determinação de que "as autarquias programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências" constitui um aspeto não menos relevante da LBH, pelo que no seu âmbito é consagrada a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente a Carta Municipal de Habitação e o Relatório Municipal de Habitação.

A Lei de Bases determina, igualmente, que os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial. A integração entre os dois domínios de intervenção deverá centrar-se na previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e na necessidade de garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

A LBH procura igualmente descentralizar competências, atribuindo aos municípios a responsabilidade, por exemplo, de:

- Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional. Tal poderá ser obtido ajustando a política fiscal àqueles objetivos ou concedendo uma maior liberdade na fixação das taxas dos impostos municipais;
- Apoiar cooperativas de habitação, recorrendo a incentivos e apoios públicos com objetivo específicos, nomeadamente a promoção, construção, aquisição, arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível;
- Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem-abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO



Nos termos do art.º 22º da Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação (CMH) é uma ferramenta municipal de planeamento e ordenamento territorial em questões habitacionais, que deverá ser articulada com o Plano Diretor Municipal (PDM) e enquadrar os restantes instrumentos de gestão territorial e estratégias municipais.

A CMH deverá incluir:

- O diagnóstico, colocando a ênfase nas necessidades habitacionais do Município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, incluindo solo urbanizado expectante, edifícios abandonados e habitações devolutas, degradadas ou abandonadas;
- O planeamento de futuras necessidades decorrentes da captação de novas atividades económicas, ou da expansão das existentes;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar durante a sua vigência.

A CMH deverá ainda definir:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado para responder às carências habitacionais;
- As situações que requeiram realojamento decorrente da degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções necessárias à inversão de situações de perda demográfica ou de processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes, públicos ou privados, responsáveis pela execução das intervenções;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e de associações de moradores, que possam contribuir para a concretização das intervenções;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.



introdução

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO



Durante a elaboração da CMH, a Assembleia Municipal tem a possibilidade aprovar uma "declaração fundamentada de carência habitacional" apresentada pela Câmara Municipal. Esta declaração permite ao Município recorrer a diversos instrumentos, nomeadamente:

- Incrementar as áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionar das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais estabelecidas na CMH com foco na habitação permanente e a custos controlados;
- Exercer o direito de preferência, nos termos da presente lei e outra legislação aplicável;
- Municípios com declaração de carência habitacional aprovada detêm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades em situação de vulnerabilidade.

Concluída a elaboração, a CMH é aprovada pela Assembleia Municipal, com base numa proposta da Câmara Municipal, após consulta dos órgãos das freguesias e conforme estabelecido no Código do Procedimento Administrativo.

Em síntese, a CMH, em virtude do seu foco na habitação e sua articulação com os demais instrumentos de planeamento territorial e setorial, é um novo instrumento de planeamento municipal que requer um nível de exigência mais elevado relativamente à qualidade e eficácia do conjunto do sistema de planeamento municipal.

Refira-se, ainda, que a Carta Municipal de Habitação constitui um instrumento de planeamento municipal decisivo para uma boa articulação e diálogo entre as políticas locais de habitação e a política nacional de habitação, respeitando as atribuições e competências dos municípios.



introdução

1.3 SÍNTESE METODOLÓGICA E DE CONTEÚDOS



Segundo a metodologia estabelecida, e de acordo com o previsto na Lei de Bases da Habitação, a Carta Municipal de Habitação deve integrar, entre outros, os seguintes conteúdos principais:

- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a serem alcançadas durante a vigência da CMH abrangendo, nomeadamente, as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais;
- A definição de intervenções destinadas a solucionar situações de carência habitacional, declínio demográfico e processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, que devem cooperar para concretizar as intervenções a desenvolver.

A definição destes aspetos pressupõe a criação de um quadro de referência com comparações para sintetizar os desafios estratégicos identificados no diagnóstico realizado, que se encontra organizado em cinco componentes:

- Avaliação da procura de habitação, sobretudo de habitação acessível;
- Definição dos padrões de vulnerabilidade social e habitacional, para a eventual identificação de zonas de pressão urbanística, de incidência do zonamento inclusivo ou de intervenção prioritária;
- Incorporação de "novas necessidades habitacionais", principalmente as relacionadas com a pobreza energética;
- Identificação dos recursos habitacionais e das necessidades de reabilitação do edificado;
- Análise das condições de integração e articulação das políticas e programas com incidência na situação habitacional.

Para além destes aspetos, foi igualmente necessária uma reflexão sobre os instrumentos de política pública (de diferentes tipos, âmbitos e escalas), de modo a desenvolvê-los, adaptá-los a articulá-los numa perspetiva de territorialização das intervenções.



introdução

1.3 SÍNTESE METODOLÓGICA E DE CONTEÚDOS

Este relatório engloba a formulação de objetivos e metas para intervenções no médio e no longo prazo, juntamente com a expectativa do papel a desempenhar por instrumentos nacionais, parte dos quais se encontram neste momento em reformulação.

Esta reformulação decorrerá, inevitavelmente, de um processo interativo envolvendo elementos analíticos e escolhas políticas, pelo que se considera que este documento constitui, sobretudo, um roteiro que pretende ajudar a desenvolver e estruturar um processo de decisão.

Nesse sentido, o presente relatório organiza-se de acordo com os seguintes pontos:

- Apresentação da visão abrangente, englobando valores de referência, uma síntese dos vários elementos incluídos no diagnóstico estratégico e uma abordagem das perspetivas demográficas e de acessibilidade aos programas existentes, para além de um conjunto de cartas de diagnóstico;
- Proposta de sistematização dos domínios estratégicos de intervenção e das metas a alcançar, juntamente com uma proposta do modelo de acompanhamento e monitorização;

- Definição de um conjunto de intervenções e instrumentos organizados em função dos 4 desafios estratégicos identificados, para além da formalização de cartas síntese de identificação dos recursos habitacionais existentes, entre outras territorializações relevantes;

- Proposta de declaração fundamentada de carência habitacional para o Município.

Por fim, são apresentadas em anexo as cinco componentes principais do quadro de referência resultante do desenvolvimento do diagnóstico efetuado.

2

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



A situação habitacional em Gondomar é caracterizada por um desequilíbrio estrutural no mercado e uma vulnerabilidade acentuada do parque edificado. A urgência de encontrar soluções reside na necessidade de responder às transformações demográficas, de mitigar a pressão sobre os preços e de melhorar as condições de habitabilidade e o conforto das famílias vulneráveis.

Desequilíbrio de mercado e pressão demográfica

O concelho tem assistido a uma dinâmica demográfica regressiva em algumas áreas, contrastando com um crescimento significativo nas freguesias mais urbanizadas. A população está a envelhecer progressivamente, com um aumento da proporção de idosos em relação aos jovens. Este envelhecimento, aliado à fragmentação familiar (saída de jovens e divórcios), resulta na redução da dimensão média dos agregados e no crescimento da procura por habitações de menor tipologia e que sejam adequadas a pessoas com mobilidade reduzida.

Esta nova procura choca com um mercado desregulado e com uma oferta insuficiente. O ritmo de construção de novos alojamentos abrandou drasticamente na última década, exacerbando a tensão entre a oferta e a procura. Esta tensão, agravada pela pressão migratória, resultou num aumento constante e significativo dos preços de venda e arrendamento, com valores mais elevados observados nas freguesias mais urbanizadas.

Apesar da carência, existe um volume considerável de fogos vagos e subocupados no concelho, sobretudo nas áreas urbanas. No entanto, esta capacidade de alojamento é descrita como difícil e demorada de mobilizar para o mercado.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



Vulnerabilidade do edificado e pobreza energética

A qualidade do parque habitacional é um fator de vulnerabilidade crítica. Gondomar apresenta um índice de envelhecimento do edificado superior à média nacional. Uma porção significativa dos edifícios demonstra necessidade de reparações médias ou profundas.

A situação é particularmente grave no que diz respeito às carências energéticas, que afetam uma grande percentagem de agregados familiares, ultrapassando os valores médios observados no contexto nacional e metropolitano.

Esta pobreza energética manifesta-se pela falta de sistemas de aquecimento frequentes e incide com maior severidade em áreas com indicadores sociais mais frágeis e em edifícios mais antigos (construídos antes da obrigatoriedade da Certificação Energética).

A melhoria do desempenho ambiental e energético das habitações é essencial para reduzir os encargos das famílias e diminuir a pegada ecológica.

Em termos de vulnerabilidade social, embora se tenham registado melhorias em indicadores como o desemprego na última década, o concelho ainda apresenta uma situação mais desfavorável em relação a baixas qualificações e à taxa de desemprego comparativamente ao contexto metropolitano.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



Mosaico territorial e necessidade de intervenção diferenciada

A análise da vulnerabilidade social e habitacional em Gondomar revela um mosaico de especificidades locais. O concelho é diversificado, coexistindo territórios urbanos densos (resultado da expansão metropolitana) e espaços de matriz periurbana e rural.

As áreas mais urbanas (as freguesias de Baguim do Monte e Rio Tinto; a U.F. de Fânzeres e São Pedro da Cova; a U.F. de Gondomar (S. Cosme), Valbom e Jovim) concentram problemas como o aumento de preços, a sobreocupação, a presença de núcleos familiares monoparentais e a atribuição do Rendimento Social de Inserção (RSI).

As freguesias mais rurais e afastadas (a freguesia de Lomba, a U.F. de Foz do Sousa e Covelo e a U.F. de Melres e Medas) tendem a lidar com o envelhecimento populacional mais acentuado e a subocupação do edificado.

Esta diversidade exige que as políticas habitacionais sejam territorializadas, atendendo às articulações específicas dos fatores de vulnerabilidade em cada freguesia.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



Estratégias de resposta e desafios de planeamento

O Município detém um parque habitacional público importante, embora insuficiente para a lista de espera de agregados em situação de carência. A Estratégia Local de Habitação (ELH) e o Programa 1.º Direito procuram dar resposta a uma parte significativa dos agregados que vivem em condições indignas. É crucial assegurar o acompanhamento técnico dos beneficiários diretos e entidades parceiras para que as restantes famílias consigam concretizar as suas soluções habitacionais.

A dinâmica urbanística, embora em aceleração, revela um desfasamento na tipologia de construção. A grande maioria dos licenciamentos incide sobre a construção nova, em detrimento da reabilitação, e privilegia tipologias habitacionais maiores, o que está desalinhado com a procura real do mercado, que necessita de habitações de menor dimensão.

Para robustecer a oferta, é vital mobilizar o volume de fogos vagos através de mecanismos de incentivo aos privados, especialmente no eixo urbano onde a procura é mais forte. O planeamento urbano deve ser utilizado para priorizar a reabilitação nas áreas mais degradadas e para incentivar a densificação construtiva que inclua habitação para arrendamento acessível, facilitando a fixação da classe média e de jovens.

O concelho também tem em curso iniciativas de coesão social, como programas de apoio temporário a rendas e estruturas de apoio a grupos vulneráveis que complementam as ações diretamente ligadas ao edificado.



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



HABITAÇÃO EM GONDOMAR - NÚMEROS

População residente 164.257 Censos 21	Idosos por cada 100 jovens 171 Censos 21	População estrangeira c/ estatuto legal de residente 5.488 3,3 % Pordata 23	Famílias 64.064 Censos 21	Dimensão média das famílias 2,6 pessoas Censos 21	Pessoas que vivem sós 12.667 19,8 % Censos 21
Edifícios 36.632 Censos 21	Alojamentos (apartamentos e moradias) 74.537 Censos 21	Alojamentos construídos entre 2011 e 2021 880 1,4 % Censos 21	Alojamentos residência habitual 64.028 85,9 % Censos 21	Alojamentos ocupados pelo proprietário 42.487 66,4 % Censos 21	Alojamentos arrendados e subarrendados 17.062 22,9 % Censos 21
Alojamentos vagos (no e fora do mercado) 7.401 9,9 % Censos 21	Habitação de promoção pública municipal 3.185 CMG 26	Famílias apoiadas no Programa Social +, Eixo + Habitação 632 CMG 25 (novembro)	Alojamento Local (unidades camas) 167 652 RNAL 25	Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento (€) 8,00 INE 25	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) 1.902 INE 25

carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.1 ANÁLISE INTEGRADA DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO



HABITAÇÃO EM GONDOMAR - QUANTITATIVAS

Variação do número de famílias (2021-2036) 5.500 Estimativa a partir de projeção populacional	Famílias em condições habitacionais indignas 1.488 ELH 23	Pedidos para atribuição de habitação municipal (em lista de espera) 910 CMG 26	Alojamentos sobrelotados 9.571 14,9 % Censos 21	Edifícios com necessidades médias ou profundas de reparação 5.798 15,8 % Censos 21	Alojamentos sem aquecimento 24.336 38,0 % Censos 21	Alojamentos com carências de acessibilidade 46.065 71,9 % Censos 21
--	--	---	--	---	--	--

carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA



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

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

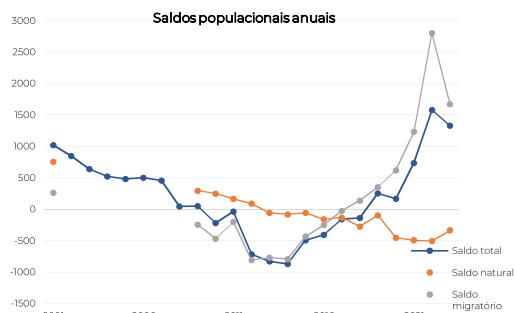
População residente	2001	2011	2021
Concelho de Gondomar	164.096	168.027	164.257

Fonte: INE

Varição da população residente	2001-2011	2011-2021
Concelho de Gondomar	2,4 %	-2,2%
Grande Porto (1)	2,2%	-0,9%
Portugal	2,0%	-2,1%

Fonte: INE

(1) - concelhos de Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Valongo e Vila Nova de Gaia



Fonte: INE

O saldo natural é negativo, na série de anos analisada, a partir de 2013 e tem apresentado uma tendência de agravamento (os óbitos têm vindo a superar os nascimentos). Por outro lado, os saldos migratórios anuais, no princípio do século, mostram valores decrescentes, mas inverteram a tendência a partir de 2014, passando a positivos em 2018 (evidenciado uma tendência crescente significativa). Assim, os saldos populacionais anuais totais para Gondomar inverteram a tendência decrescente em 2014 e apresentaram valores positivos a partir do ano de 2019.

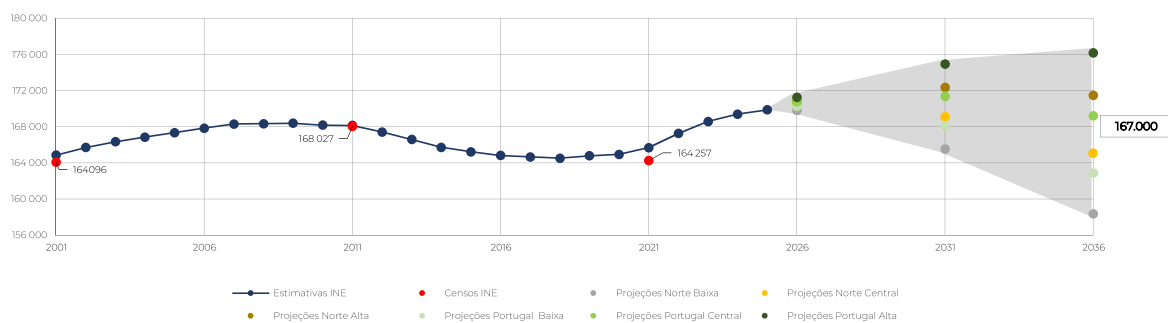


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA



Projeções demográficas – Concelho de Gondomar



As projeções apresentadas foram calculadas materializando para Gondomar as tendências projetadas pelo INE para Portugal e para o Norte (3 cenários para cada um destes espaços – alto, central e baixo). A mancha a cinzento indica a dispersão de

valores destas projeções para os anos 2026, 2031 e 2036. Neste contexto, os valores destas projeções para o ano horizonte da Carta Municipal de Habitação (2036) apontam para um intervalo populacional entre 176.171 e 158.345 indivíduos

Optou-se por considerar uma projeção, considerando o potencial de desenvolvimento do Município, a dinâmica migratória instalada e a forte interligação com Porto em termos habitacionais, isto é fixou-se o valor de 167.000 indivíduos em 2036 a residir no Concelho de Gondomar



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA



Para a análise das necessidades habitacionais é fundamental cruzar as estimativas da população residente com os processos de mudança das estruturas familiares.

Dimensão média dos agregados familiares clássicos	2001	2011	2021
Concelho de Gondomar	3,0	2,7	2,6

Fonte: INE

A dimensão média da família tem vindo a diminuir, situando-se em 2021 em 2,6 indivíduos por agregado. Será de esperar a continuação, nos próximos anos, da tendência de diminuição verificada no passado, tanto que espaços mais urbanizados da Região manifestam valores inferiores deste indicador. Assim estima-se uma dimensão média dos agregados familiares em 2035/36 no concelho de Gondomar da ordem de 2,4 indivíduos por agregado.

Assim, partindo das projeções de população residente apresentadas no gráfico da página anterior, é possível estimar a evolução do número de agregados familiares no concelho de Gondomar. Consideram-se o valor máximo e o valor mínimo das projeções populacionais, bem como o valor de referência adotado

Exploração das projeções populacionais para estimativa do nº agregados familiares (dimensão média dos agregados 2,3)	2021	2036
Projeção Portugal Alta (cenário otimista)		73.500
Projeção adotada	64.064	69.583
Projeção Norte Baixa (cenário pessimista)		66.000

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

Face a estes valores, implica que se estima um aumento do número de agregados familiares em todos os cenários, variando entre os 1.936 agregados e 9.436 agregados, considerando as tendências projetadas pelo INE.

Considerando a projeção adotada seria necessário criar cerca 5.500 alojamentos até 2036, o que corresponde a cerca de 370 alojamentos anuais.

Importa lembrar que entre 2011 e 2021 o parque habitacional só aumentou em 880 alojamentos.

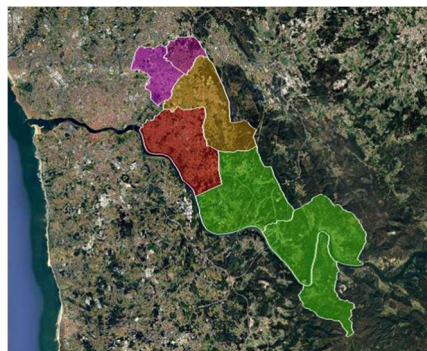


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.2 PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA



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



União de freguesias de Gondomar (S. Cosme, Valbom e Jovim; 28,8% das famílias em 2021)
Freguesias de Baguim do Monte e Rio Tinto; 41,2% das famílias em 2021
União de freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova; 22,5% das famílias em 2021
Freguesia de Lomba, União de freguesias de Foz do Sousa e Covelo e União de freguesias de Melres e Medas; 7,5% das famílias em 2021

Considerando que em 2036, nestes 4 conjuntos de freguesias, o peso relativo em termos de famílias se mantém próximo do verificado nos censos de 2021 (ver valores na figura anterior) é possível perspetivar a distribuição das famílias para o horizonte desta Carta, partindo das projeções anteriormente apresentadas (+5.500 agregados familiares).

	Agregados familiares	
	2021	2036
Gondomar (S. Cosme)/Valbom/Jovim	18.456	20.036
Rio Tinto/Baguim do Monte	26.402	28.672
Fânzeres/São Pedro da Cova	14.388	15.628
Foz do Sousa/Covelo/Melres/Medas/Lomba	4.818	5.228

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

- Gondomar (S. Cosme)/Valbom/Jovim (+1.580 fogos);
- Rio Tinto/Baguim do Monte (+2.270 fogos),
correspondendo 1800 fogos à freguesia de Rio Tinto e 470 fogos à freguesia de Baguim do Monte;
- Fânzeres/São Pedro da Cova (+1240 fogos);
- Foz do Sousa/Covelo/Melres/Medas/Lomba (+410 fogos).



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.3 AVALIAÇÃO DA MOBILIDADE RESIDENCIAL



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

População residente, segundo as migrações, relativamente a 31/12/2019 Concelho de Gondomar	2021
Total	164.257
Ainda não tinha nascido	1.518
Sem alteração de residência	144.754
Com alteração de residência	17.985
Dentro da mesma freguesia	4.043
Proveniente de outra freguesia do mesmo município	2.814
Proveniente de outro município	9.975
Proveniente do estrangeiro	1.153

Fonte: INE

Estima-se que as migrações (com proveniência do estrangeiro ou de outro município) representavam 62% da mobilidade residencial e os 38% restantes são resultado de mudanças de residência na mesma freguesia ou de outra freguesia de Gondomar.

Por outro lado, os saldos migratórios anteriormente analisados apresentam valores muito inconstantes, pelo que é difícil extrapolar tendências para 2036. No entanto, os saldos migratórios nos últimos anos (a partir de 2019) representaram um valor médio anual de 1330 indivíduos.

Considerando este valor para 2036 e atendendo à dimensão média dos agregados familiares estimada (2,4) seria necessário a responder a 554 agregados familiares anualmente, relativos a migrações.

Em termos de necessidades de alojamentos associadas à mobilidade residencial serão de contabilizar cerca de 894 alojamentos anuais (isto é, se o saldo migratório explicar 62% dos processos de mobilidade residencial).

Esta perspetiva de necessidades habitacionais é muito superior à oferta da última década, pois segundo os censos de 2021 entre 2011 e 2021 foram produzidos 880 alojamentos em Gondomar (o que representa cerca de 88 alojamentos/ano).

O aumento da oferta não implica apenas construção nova, pode ser atingida através da mobilização no parque de alojamentos existente, nomeadamente através dos alojamentos vagos fora do mercado (7.401 alojamentos em 2021).



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE



Em conformidade com o conceito de habitação condigna estabelecido pela ONU, que tem sido incorporado em diversos documentos de política habitacional, persistem outras necessidades habitacionais que transcendem as questões de acessibilidade financeira à habitação.

Nos dois quadros subsequentes, é apresentada a informação constante do diagnóstico de situações de carência e vulnerabilidade habitacional no Município de Gondomar (em anexo), introduzindo variáveis relacionadas com a necessidade de reparação do edificado, a sobrelotação, a carência energética e a carência de acessibilidade.

As percentagens mencionadas anteriormente correspondem aos seguintes valores absolutos para o conjunto do concelho de Gondomar: 5.798 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas; 9.571 agregados familiares em alojamentos sobrelotados; 24.336 agregados familiares em alojamentos sem aquecimento; e 46.065 alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas.

Local de residência	Necessidade de reparação de edifícios (%)	Alojamentos sobrelotados (%)	Carência energética (%)	Carência de acessibilidade (%)
Portugal	13,96	12,74	30,20	65,97
Norte	14,70	12,34	27,48	64,26
Área Metropolitana do Porto	15,21	14,02	33,13	64,90
Gondomar	15,83	14,95	38,01	71,95
Baguim do Monte (Rio Tinto)	12,12	14,13	35,15	70,13
Lomba	16,38	11,75	28,66	63,92
Rio Tinto	14,45	15,26	33,29	73,06
União das freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova	19,29	17,78	46,27	73,68
União das freguesias de Foz do Sousa e Covelo	12,53	12,37	41,37	64,96
União das freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim	16,71	13,33	37,57	71,63
União das freguesias de Melres e Medas	12,26	12,25	37,69	66,00



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Local de residência	Necessidade de reparação de Edifícios Abs.	Alojamentos Sobrelotados Abs.	Carência Energética Abs.	Carência de Acessibilidade Abs.
Concelho de Gondomar	5.798	9.571	24.336	46.065
Gondomar (S. Cosme)/Valbom/Jovim	1.820	2.460	6.933	13.218
Rio Tinto/Baguim do Monte	1.687	3.963	8.884	19.109
Fânzeres/São Pedro da Cova	1.626	2.558	6.657	10.599
Foz do Sousa/Covelo/Melres/Medas/Lomba	665	590	1.862	3.139

Fonte: INE

A análise do quadro anterior evidencia diferenças territoriais significativas no interior do concelho de Gondomar, refletindo distintos níveis de pressão urbana e vulnerabilidade habitacional. No conjunto do concelho, a carência de acessibilidade é o problema mais expressivo, seguida da carência energética, da sobrelotação e, por fim, da necessidade de reparação de edifícios.

A Freguesia de Rio Tinto e a Freguesia de Baguim do Monte destacam-se como o território com maior concentração de fragilidades, apresentando os valores mais elevados em quase todos os indicadores, nomeadamente na carência de acessibilidade, na carência energética e na sobrelotação. Estes dados sugerem uma área com forte densidade populacional e tecido urbano consolidado, onde a pressão habitacional é mais intensa.

A União de Freguesias de S. Cosme, Valbom e Jovim e a União de Freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova registam-se valores intermédios, mas ainda assim significativos, evidenciando igualmente desafios estruturais ao nível da acessibilidade e da eficiência energética, associados ao envelhecimento do parque habitacional.

Por sua vez, a União de Freguesias de Foz do Sousa e Covelo, a União de Freguesias de Melres e Medas e Freguesia de Lomba apresentam os valores mais reduzidos em todos os indicadores, revelando menor incidência de problemas habitacionais, o que poderá estar relacionado com características mais rurais e menor densidade urbana.

Em síntese, observa-se uma clara diferenciação entre as áreas mais urbanizadas, que concentram maiores carências, e os territórios de perfil mais periférico ou rural, onde os problemas analisados assumem menor expressão.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.4 ANÁLISE QUALITATIVA A INDICADORES DE CARÊNCIA E VULNERABILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

O diagnóstico realizado aquando da 1ª alteração da Estratégia Local de Habitação do concelho de Gondomar, em abril de 2023, indica que um total de 1.488 famílias, correspondente a 3.700 indivíduos, encontra-se nas definições e conceitos de carência habitacional definidos no programa "1.º Direito", distribuídas pelos quatro critérios identificados neste instrumento de política pública: precariedade, insalubridade e segurança, sobrelotação e inadequação.

Entre as situações de carência habitacional encontram-se 499 agregados familiares em precariedade, correspondentes a situações de violência doméstica, insolvência, pessoas sem abrigo e não renovação de contrato de arrendamento (em casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos), e 735 agregados que residem em situações de insalubridade e insegurança, isto é, que residem em fogos sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural. De igual modo, também as situações de sobrelotação têm significativa representatividade no território concelhio, tendo sido identificados 263 agregados nestas circunstâncias. Existem ainda 41 situações de inadequação, decorrentes de incompatibilidade das condições da habitação com características específicas das pessoas que nela habitam.

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

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DOS PROGRAMAS DE APOIO AO ARRENDAMENTO (NACIONAL E MUNICIPAL)



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

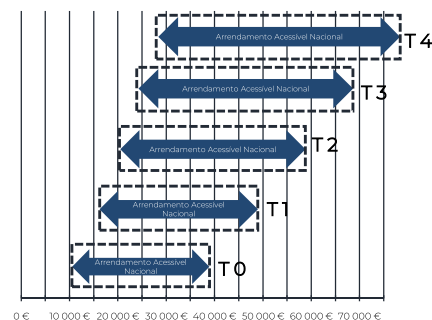
No caso do concelho de Gondomar, caso o Município opte, regulamentarmente, por seguir as regras fixadas neste programa nacional, as rendas máximas situam-se no escalão E3, isto corresponde às seguintes rendas por tipologia: T0: 325€; T1: 475€; T2: 600€; T3: 700€; T4: 800€.

Tipologia da habitação	Rendimentos Anuais Mínimos	Rendimentos Anuais Máximos	
		Valores	Dimensão do agregado para rendimentos máximos
T0	11.143 €	38.632 €	1 adulto
T1	16.286 €	48.632 €	2 adultos
T2	20.571 €	58.632 €	2 adultos + 2 dependente
T3	24.000 €	68.632 €	2 adultos + 4 dependentes
T4	27.429 €	78.632 €	2 adultos + 6 dependentes

Fontes: Portarias 52 e 53 de 2024

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

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



RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA
DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

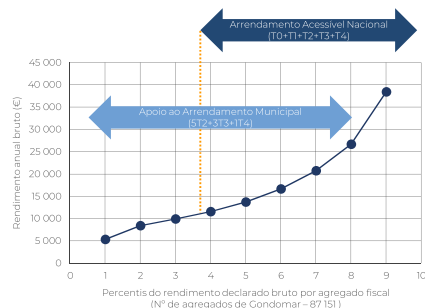


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.5 AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DOS PROGRAMAS DE APOIO AO ARRENDAMENTO (NACIONAL E MUNICIPAL)



Apresenta-se ainda a comparação entre o rendimento anual dos agregados fiscais do Município de Gondomar (2022) com o grau de elegibilidade dos mesmos agregados ao Programa de Apoio ao Arrendamento.



Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local

Como se pode constatar, os rendimentos próximos do percentil 39 não são elegíveis ao programa, isto é, cerca de 33.655 agregados fiscais em Gondomar.

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

O Município de Gondomar criou um programa com a mesma designação *Programa de Apoio ao Arrendamento*, tem como objeto o arrendamento de habitações públicas, com aplicação de rendas inferiores às praticadas no mercado de arrendamento privado (renda condicionada). Nas regras de acessibilidade aplicadas são as seguintes: rendimento mensal bruto compatível com uma renda que signifique uma taxa de esforço mínima de 15% e máxima de 35% do rendimento mensal disponível.

Já decorreram 2 sorteios para atribuir 9 habitações (5 T2; 3 T3 e 1 T4) com rendas que variaram entre 133,69€ e 355,48€, o que significa que puderam concorrer agregados com rendimentos anuais entre 4.584€ e 26.678 € e que cumprissem os restantes requisitos do programa. Como se pode verificar, no gráfico anterior, as rendas praticadas nos 9 fogos municipais arrendados abrangem agregados com menores rendimentos.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA
DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



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

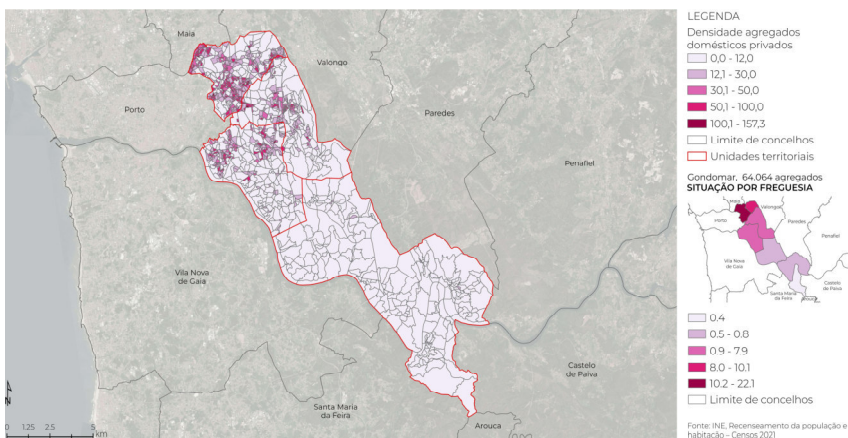


síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



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





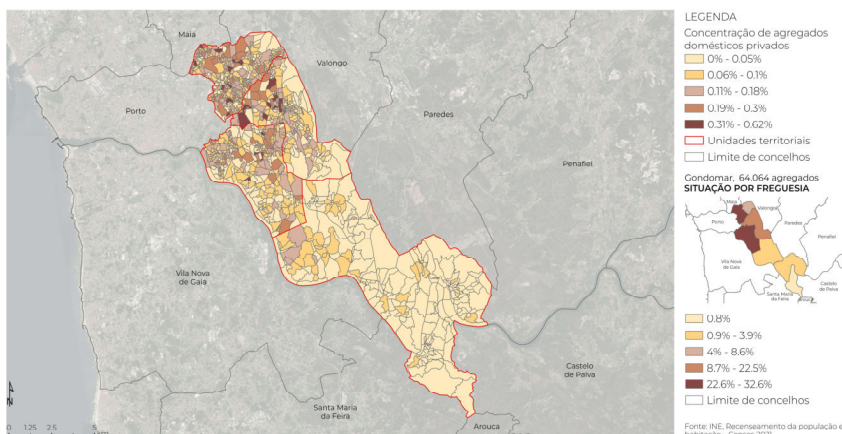
síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

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



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



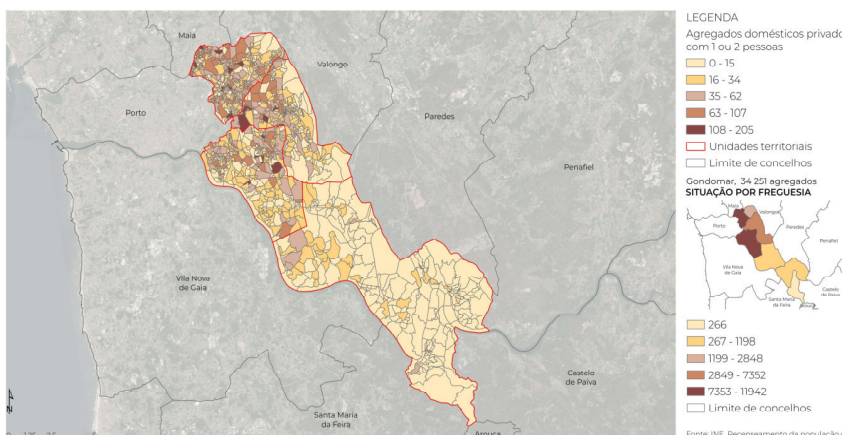
síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

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

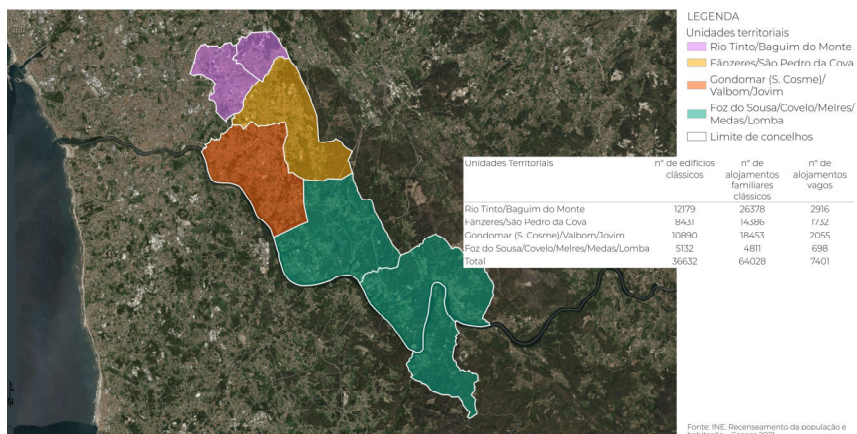


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Património edificado

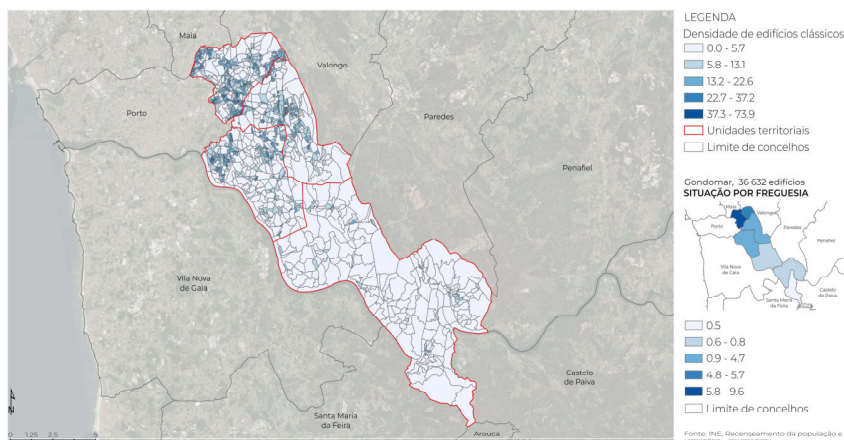


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

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

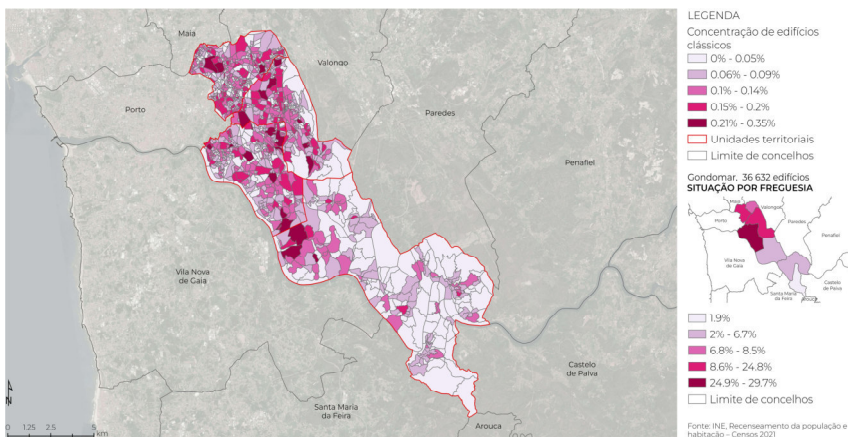


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

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

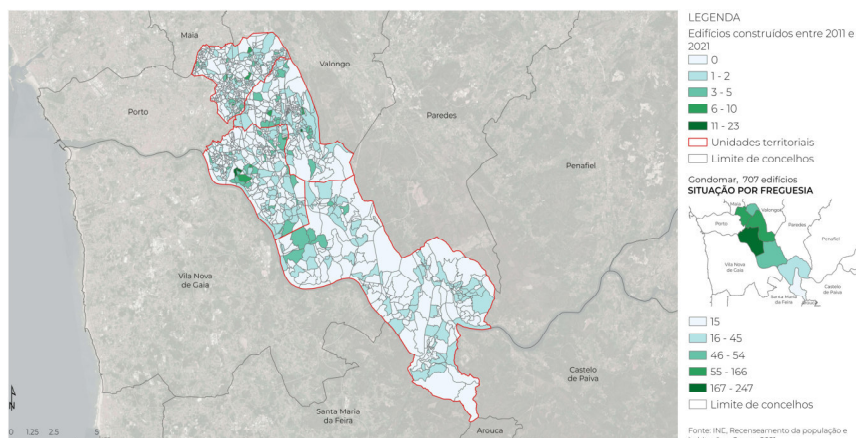


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

Edifícios clássicos construídos na última década (edifícios, por subsecção)



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



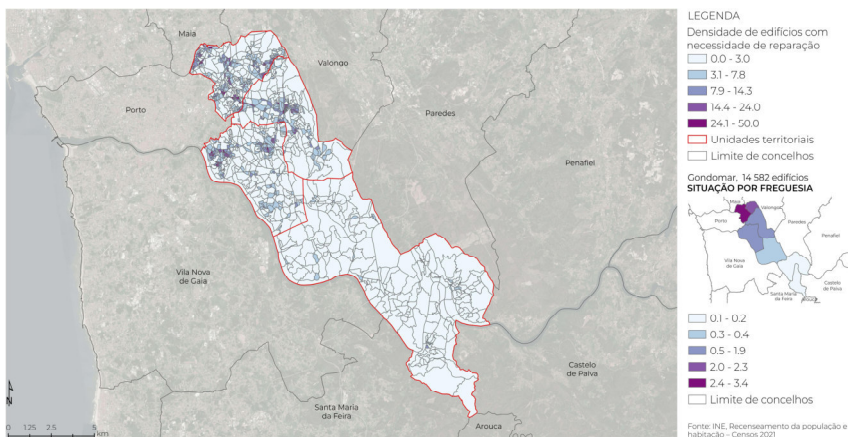
síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

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



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



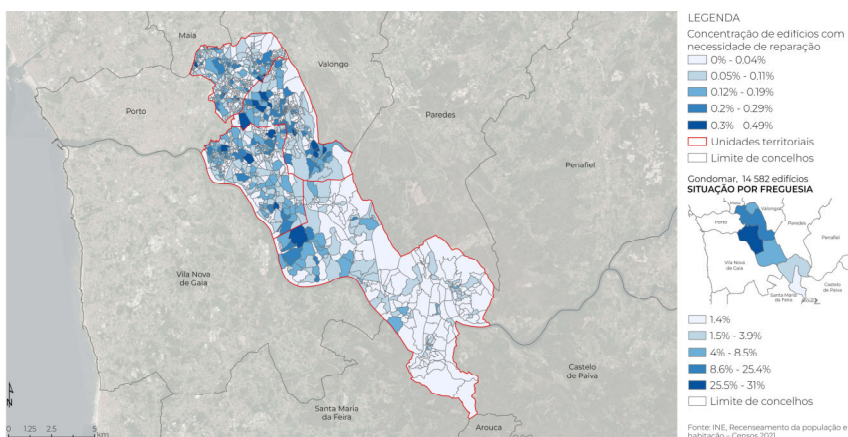
síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

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

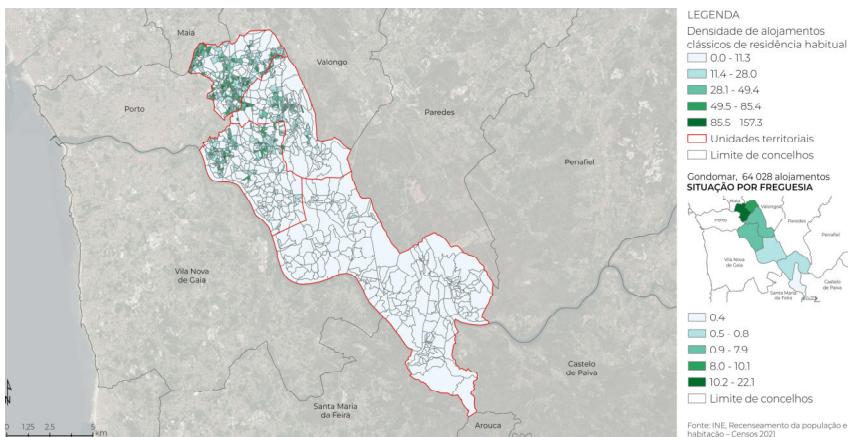


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

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

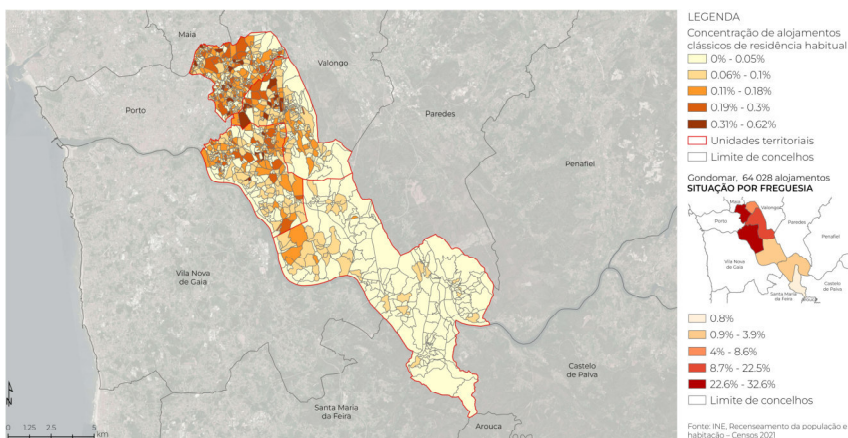


RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO

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



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

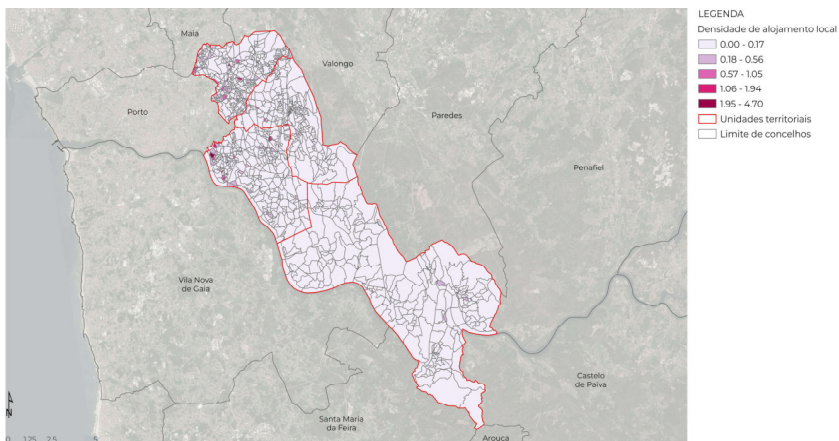
2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

Densidade de alojamento local

(unidades de alojamento/ha, por subsecção)



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



síntese do diagnóstico (caracterização prospetiva das carências habitacionais)

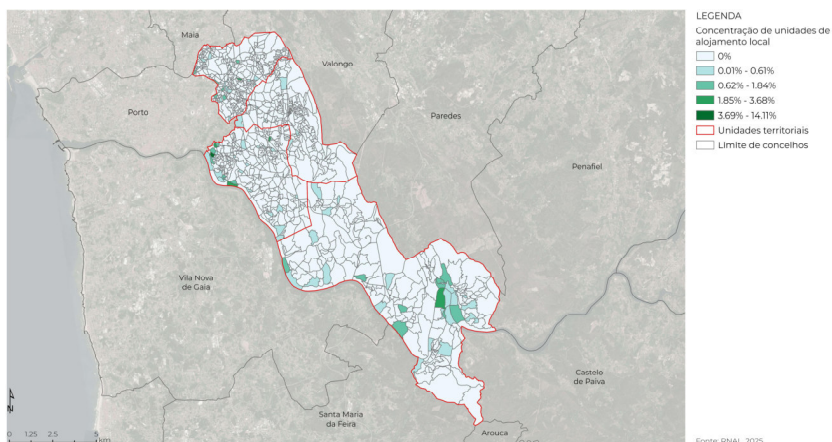
2.6 CARTAS DE DIAGNÓSTICO



carta municipal de habitação do município de gondomar

Concentração de alojamento local

(% unidades de alojamento, por subsecção)



RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

3

quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas



Atendendo à relevância da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Gondomar como um dos elementos fundamentais para a elaboração do quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas da CMH, entendeu-se como pertinente proceder à sua revisão, nomeadamente no que respeita aos eixos estratégicos e linhas de atuação propostos no documento.

O diagnóstico da Estratégia Local de Habitação de Gondomar, atualizado em abril 2023, identifica quatro tipologias de condições indignas enquadráveis no Programa "1.º Direito":

- Situações específicas relacionadas com a presença de núcleos degradados e precários, nomeadamente "ilhas" e outros núcleos de habitações precárias, totalizando 333 agregados familiares;
- Situações específicas relacionadas com pessoas vulneráveis, nomeadamente 62 pessoas em situação de sem-abrigo e vítimas de violência doméstica;
- 830 candidaturas por agregados familiares, por razões diversas (precariedade, insalubridade e segurança, inadequação);
- Taxas de esforço em encargos com a habitação significativas face aos preços e valores das rendas praticados no concelho.

Tendo em consideração estes desafios, o documento define uma Visão para Gondomar em 2026:

"Melhorar as condições de habitação dos residentes de Gondomar e induzir maior acessibilidade dos agregados familiares a uma habitação condigna no horizonte de 2026"

Esta visão materializa-se em 2 eixos estratégicos e 4 linhas de atuação, nomeadamente:

O Eixo Estratégico 1 – Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas:

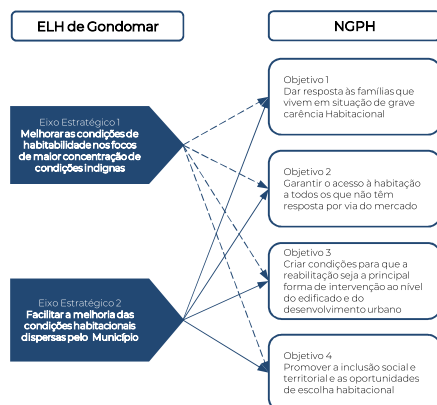
- 1.1 – Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária;
- 1.2 – Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º Direito;

O Eixo Estratégico 2 – Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município:

- 2.1 – Melhorar a resposta à lista de pedidos de habitação.
- 2.2 – Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social.

quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

Na figura seguinte, é apresentado o alinhamento entre os 2 eixos estratégicos da Estratégia Local de Habitação e os 4 objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação.



RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas

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

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

OBJETIVO ESTRATÉGICO I



Garantir que todas as famílias tenham acesso a uma habitação adequada, incentivando a atratividade residencial, equilibrando a oferta e a procura, e aumentando a disponibilidade de habitações acessíveis.

OBJETIVO ESTRATÉGICO II



Assegurar igualdade de acesso à habitação para grupos vulneráveis e áreas desfavorecidas, reduzindo as carências habitacionais e fortalecendo a coesão territorial e social.

OBJETIVO ESTRATÉGICO III



Fomentar habitações sustentáveis e inclusivas, abordando novas necessidades habitacionais, a transição energética, a sustentabilidade dos territórios e a qualidade dos habitats.

OBJETIVO ESTRATÉGICO IV



Incentivar parcerias e cooperação, envolvendo atores e agentes locais e capacitando as comunidades para desenvolverem soluções habitacionais de forma colaborativa.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas



ACESSIBILIDADE



EQUIDADE



○ **Objetivo Estratégico I** é orientado para:

- Promover a revitalização do parque habitacional municipal, adaptando-o qualitativa e quantitativamente às novas necessidades da população;
- Assegurar, por meio de instrumentos de gestão territorial municipal, a disponibilidade de solo e alojamentos para habitação acessível e/ou de custos controlados;
- Estimular novas dinâmicas de investimento no mercado de arrendamento, incentivando o crescimento do setor de arrendamento acessível;
- Incentivar a disponibilização de imóveis privados desocupados no mercado de arrendamento;
- Manter atualizado o conhecimento sobre situações de grave carência habitacional e mobilizar as respostas mais adequadas para cada caso.

○ **Objetivo Estratégico II** é orientado para:

- Assegurar a existência de uma bolsa habitacional de emergência, destinada a proporcionar alojamento temporário em situações de perigo;
- Desenvolver iniciativas que melhorem o acesso físico aos alojamentos;
- Apoiar grupos populacionais específicos, criando programas para vítimas de violência doméstica, pessoas em risco de perder a casa arrendada, indivíduos sem-abrigo, migrantes, refugiados, trabalhadores deslocados e estudantes;
- Criar soluções de habitação ajustadas às novas necessidades de jovens, idosos e pessoas que vivem sozinhas;
- Implementar programas direcionados a áreas com desafios particulares, como territórios de baixa densidade populacional, zonas industriais, bairros degradados e comunidades vulneráveis.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas



SUSTENTABILIDADE



PARCERIAS e COOPERAÇÃO



○ **Objetivo Estratégico III** é orientado para:

- Intensificar a reabilitação dos edifícios municipais, tornando-os mais confortáveis e eficientes em termos energéticos;
- Favorecer a inclusão urbana e a melhoria dos bairros, através de programas que qualifiquem espaços específicos (bairros) e promovam a acessibilidade para todos;
- Apoiar a recuperação dos centros históricos, preservando o seu valor arquitetónico e patrimonial;
- Estimular os proprietários privados a reabilitar imóveis devolutos, incentivando a sua integração em programas de habitação acessível;
- Promover programas focados em boas práticas, como Bairros Energia Positiva e Comunidades de Energia Renovável (CER);
- Desenvolver ferramentas e suporte para avanços tecnológicos no setor habitacional e para combater a pobreza energética;
- Manter as vistorias ao estado de conservação dos edifícios, notificando os proprietários sobre a necessidade de obras de manutenção e, quando necessário, executar obras coercivas;
- Reforçar iniciativas de divulgação sobre eficiência energética.

○ **Objetivo Estratégico IV** é orientado para:

- Criar programas de apoio para cooperativas e outras entidades sem fins lucrativos;
- Incentivar a participação dos agentes privados na construção e reabilitação de habitação;
- Promover ações e campanhas de sensibilização para o uso adequado de habitações, equipamentos e espaços públicos;
- Fomentar o desenvolvimento de parcerias para ações conjuntas (com cooperativas, IPSS, entidades privadas, etc.);
- Incentivar o envolvimento alargado da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação;
- Estabelecer o Observatório Local de Habitação do Município de Gondomar.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

3

quadro estratégico, instrumentos de intervenção e metas



Tendo em consideração os objetivos estratégicos e os instrumentos/ações traçados, são definidas metas globais, atendendo à situação em 2025 e apontando valores para 2035.

Propõem-se as seguintes **Metas**:

- Habitação de promoção pública municipal em renda apoiada;
- Habitação de promoção pública municipal ou em parceria para renda acessível ou resolúvel e habitação de promoção privada;
- Lista de espera municipal para atribuição de habitação;
- Agregados residentes abrangidos pelo Programa Habitação + do Programa de Desenvolvimento Social;
- N° de agregados familiares beneficiários diretos apoiados.

2026

2036

3.185

3.500

0

5.500

910

300

632

1.000

17

500

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

- venda por m2 (1)

1.940

2.365

- renda por m2 (2)

8,16

9,95

(1) Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para o 2º trimestre de 2025 (1.902 €/m2)
(2) Valor mediano das vendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses do INE para o 1º trimestre de 2025 (8,00 €/m2)

4

modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.1 PRINCÍPIOS GERAIS



O presente capítulo aborda a definição do “Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação”, um elemento central da execução da Carta Municipal de Habitação.

A eficácia da implementação da Carta Municipal de Habitação depende não apenas da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos atores-chave, como também da correta definição dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, apoiados num conjunto de indicadores de monitorização, de realização e de resultados, definidos à priori, que permitem avaliar o grau de execução das metas definidas.

O modelo proposto centra-se em dois aspetos essenciais: por um lado, reconhece a relevância dos processos sistemáticos de avaliação e da construção de conhecimento, principalmente nas políticas públicas desenvolvidas em contextos dinâmicos e exigentes do ponto de vista da complexidade e da adaptação à mudança. Estes cenários de elevada incerteza enfatizam a necessidade de modelos de acompanhamento, monitorização e avaliação dotados de uma capacidade de resposta rápida e flexível.

Adicionalmente, o contexto de reformulação das políticas de habitação e das relações entre autoridades locais e nacionais é marcado pela presença de instrumentos de natureza mais experimental e por níveis elevados de incerteza, facto que reforça a necessidade de um enquadramento de avaliação centrado na capacidade de observação e na aprendizagem.

Por outro lado, o modelo proposto integra e aprofunda os desafios estratégicos identificados no diagnóstico inicial, nomeadamente no que respeita à melhoria das condições de envolvimento e articulação entre os atores e na promoção de práticas colaborativas baseadas em valores de parceria e co-criação.

Finalmente, o modelo propõe-se valorizar a experiência já consolidada no Município de Gondomar, no que respeita à gestão da informação e comunicação relativa às políticas de habitação



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.1 PRINCÍPIOS GERAIS



Os princípios fundamentais a considerar na definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação são os seguintes:

- A presença bem definida de ciclos de avaliação na programação das ações públicas;
- A previsão, em cada programa, de um sistema sólido de indicadores;
- A produção e disseminação de conhecimento entre as várias entidades participantes na conceção e concretização das iniciativas;
- A consulta regular dos atores envolvidos, abrangendo a captação e inclusão contínua de perceções locais (nomeadamente as que resultam de mecanismos de feedback e consulta) e conhecimento local, pelo sistema de monitorização;
- A disponibilidade para a participação de observadores externos das iniciativas desenvolvidas, nos processos de monitorização e avaliação;
- A comunicação dos resultados dos processos de avaliação, especialmente através da elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento, monitorização e avaliação da execução da Carta Municipal de Habitação;
- A presença, em cada uma das divisões municipais mais diretamente ligadas à Carta Municipal de Habitação, de um responsável pela coordenação dos processos de partilha de conhecimento e avaliação;
- O desenvolvimento contínuo, nos processos de formação interna das diversas organizações, para a monitorização e avaliação.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO



Segundo os princípios da "Nova Geração de Políticas de Habitação"^(*), os desafios atualmente colocados às políticas de habitação exigem o abandono de métodos tradicionais de planeamento e execução. Exige-se a adoção de uma estratégia renovada, baseada na colaboração transversal entre políticas e organismos setoriais, na articulação vertical entre as administrações central, regional e local e na cooperação entre os setores público, privado e cooperativo. Para além destas mudanças de caráter institucional, é exigida uma elevada proximidade e envolvimento dos cidadãos.

Esta nova abordagem pressupõe a adoção de um modelo de governação multinível, integrado e participativo, com condições para garantir que a política pública de habitação, sendo de âmbito nacional, tenha uma expressão local e ofereça soluções adequadas aos problemas específicos dos agregados familiares e dos territórios. Tais soluções deverão ser operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação entre a administração autárquica e as instituições e comunidades locais.

Complementarmente, é proposta uma abordagem proativa, baseada em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados. Tal destina-se a garantir a divulgação contínua e simplificada de informação rigorosa relativa aos preços e acessibilidade do mercado da habitação, de modo a antecipar as dinâmicas presentes no território, adequar os instrumentos de política pública aos desafios em presença, avaliar a sua implementação e resultados, apoiar as decisões dos cidadãos e reforçar a regulação do mercado.

É no âmbito deste referencial orientador que o modelo de governação local deve ser estruturado, com o objetivo de executar a Carta Municipal de Habitação de Gondomar numa perspetiva de fortalecimento da experiência do Município. Pretende-se, por outro lado, recorrer a uma metodologia inovadora de envolvimento dos diversos atores no desenvolvimento territorial integrado, com maior ênfase nos aspetos associados à habitação e reabilitação urbana.

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



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO



Neste contexto, recomenda-se a implementação de um modelo de governação que ofereça condições para:

- Fomentar abordagens integradas de execução das políticas públicas de habitação e de gestão do parque habitacional do concelho de Gondomar, garantindo a transição gradual de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política dirigida ao acesso universal a uma habitação adequada;
- Dinamizar redes e dinâmicas de colaboração entre diversos atores e instituições, promovendo modelos e ferramentas destinadas a reforçar o acesso a uma vasta gama de opções habitacionais, incluindo de arrendamento, que sejam simultaneamente sustentáveis e acessíveis a diferentes estratos socioeconómicos;
- Priorizar medidas e programas centrados nas pessoas e nas suas necessidades habitacionais, privilegiando soluções habitacionais estrategicamente localizadas do ponto de vista da coesão territorial, de modo a evitar a produção massificada de habitações periféricas e isoladas, desconectadas dos sistemas urbanos, independentemente do estrato socioeconómico a que se dirigem;

- Desenvolver sinergias e complementaridades entre os vários intervenientes, de modo a promover a convergência de interesses entre as iniciativas públicas e privadas. Pretende-se, deste modo, garantir a coerência e a articulação com a estratégia de desenvolvimento urbano desenvolvida à escala municipal;
- Promover o envolvimento ativo das comunidades locais, valorizando a sua participação e responsabilização na tomada de decisões, de modo a reforçar a eficácia das políticas públicas.

O modelo de governação deverá assim basear-se em redes colaborativas locais e institucionais com condições para promover uma maior articulação entre atores públicos e privados, potenciando modalidades inovadoras de cooperação que permitam reforçar complementaridades e alavancar o investimento privado no território.

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

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



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

A Gestão Política e Estratégica deve assumir um papel de coordenação de nível superior, integrando ações previstas na Carta Municipal de Habitação de Gondomar e iniciativas de desenvolvimento social e melhoria das condições urbanísticas, abrangendo simultaneamente infraestruturas e serviços. Esta integração deve alargar-se a atividades desenvolvidas por outras instituições de âmbito local, nomeadamente as que atuam nas áreas social, cultural, desportiva e habitacional.

Neste domínio, é crucial uma articulação eficaz com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, em virtude da sua responsabilidade por intervenções de âmbito nacional e regional, bem como com outras entidades que asseguram o financiamento de iniciativas no setor da habitação e reabilitação urbana.

Este nível deverá ainda ser apoiado por um Conselho Municipal de Habitação (a criar), que teria funções consultivas envolvendo a mobilização de diferentes entidades de âmbito nacional e regional, em particular instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento habitacional do Município. As entidades envolvidas estariam ligadas aos setores público, privado, cooperativo e da economia social.

Deverá, ainda, ser realçado que a nível nacional são poucos os municípios que criaram um órgão consultivo deste tipo, tendo por base a Lei de Bases da Habitação. O Município de Gondomar pode dar importância e protagonismo à sua Política de Habitação Municipal criando também um Conselho Municipal de Habitação. A sua composição e modelo de funcionamento deverão ser aprovados pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

No plano da Gestão Técnica e Operacional, este órgão desempenharia um papel central no fornecimento contínuo de informação e no apoio à tomada de decisão política destinada a cumprir compromissos de gestão e monitorização, assegurando assim a implementação das ações propostas.

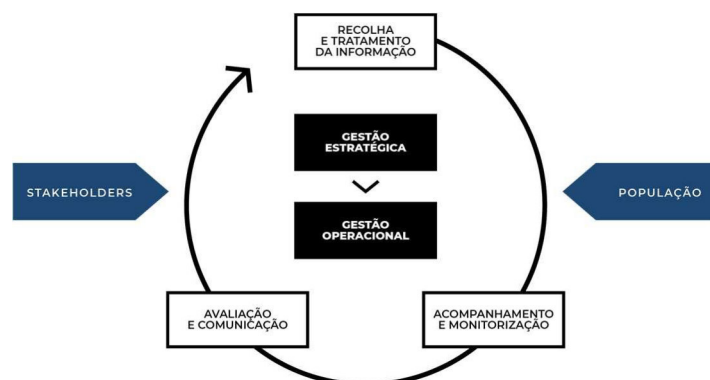
A nível operacional, seria ainda necessária a execução das diretrizes estabelecidas a nível superior, para além da gestão corrente e do relacionamento com todos os agentes locais envolvidos no setor da habitação e reabilitação.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

4.2 MODELO DE GOVERNAÇÃO

MODELO DE GOVERNAÇÃO (*)



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



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO



O êxito na implementação da Carta Municipal de Habitação de Gondomar depende não apenas da coerência estratégica das intervenções e do compromisso dos diversos agentes envolvidos, como também da definição adequada de mecanismos de acompanhamento e avaliação. Tais mecanismos deverão ser apoiados num conjunto de indicadores pré-estabelecidos, centrados na monitorização e concretização de resultados, garantindo assim a concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são essenciais para melhorar a gestão dos projetos, auxiliar a tomada de decisões, otimizar a alocação dos recursos públicos, acompanhar eficazmente as medidas selecionadas e assegurar a concretização dos compromissos estabelecidos no contexto da programação definida.

A mobilização dos atores ligados ao setor de habitação do concelho poderá ser promovida através da realização de eventos abertos e inclusivos, onde se apresentem os progressos alcançados com a execução da Carta Municipal de Habitação. A participação de representantes dos diversos setores (privados, cooperativos e sem fins-lucrativos) nestes eventos é fundamental para reforçar a colaboração em rede e estimular novas parcerias.

O sistema interno de acompanhamento e avaliação deverá centra-se em indicadores mensuráveis, para uma melhor avaliação da evolução dos resultados das ações. Este sistema permite definir um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, se necessário, ajustar e direcionar os trabalhos e as ações para abordagens mais eficazes.

Uma parcela significativa da avaliação exigirá medições e inquéritos, sendo a Gestão Técnica e Operacional responsável pela recolha e preparação de toda a informação e sistematização necessárias. Deverá ainda elaborar os relatórios de progresso pertinentes, incluindo aspetos técnicos e financeiros que servirão de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.



modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

7.3 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO



Em síntese e de forma exemplificativa, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional podem incluir:

- Acompanhar todos os projetos integrados na Carta Municipal de Habitação de Gondomar;
- Acompanhar e integrar outros projetos de natureza semelhante em curso, potenciando a sua eficácia através de uma melhor articulação;
- Monitorizar a execução dos projetos e estabelecer mecanismos de colaboração com todos os envolvidos na sua execução;
- Apoiar a preparação de candidaturas a financiamento nacional ou comunitário, refletindo as prioridades de investimento, para posterior implementação;
- Elaborar o Relatório Municipal de Habitação;
- Preparar pareceres técnicos e manter atualizados os resultados da execução das ações;
- Acompanhar e contribuir para os trabalhos do Conselho Municipal de Habitação.

Este nível de Gestão Técnica e Operacional intervém como uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e fornecimento de informação destinada a apoiar a decisão. Através das ações a desenvolver beneficiará, simultaneamente, das competências dos serviços técnicos municipais que integra.

Esta plataforma permitirá, ainda, garantir a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação, estabelecendo momentos de síntese ao longo de todo o processo, nomeadamente através de reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o objetivo de estabelecer pontos de situação e estimular a concretização adequada das ações em curso.

5

programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção) 5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



- A.01** - Qualificação e reforço da oferta pública em arrendamento apoiado promovendo reabilitação, aquisição e construção de habitações
- A.02** - Promoção de habitações para arrendamento acessível [promoção municipal ou em parceria com entidades públicas ou privadas]
- A.03.1** - Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos enquadrados na ELH
- A.03.2** - Reabilitação de habitações para Outros Beneficiários enquadrados na ELH
- A.04** - Reformulação de regulamentos municipais relativos ao acesso à habitação, integrando os programas para a renda apoiada, a renda condicionada e a renda acessível
- A.05** - Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa
- A.06** - Programa Habitação +: atribuição de apoio mensal para pagamento de renda ou crédito habitação
- A.07** - Monitorização do alojamento local no Município
- A.08** - Revisão estratégica das ARU e ORU existentes, orientando-as nas áreas a necessitar de reabilitação e regeneração urbana
- A.09** - Reforço da oferta de habitação em particular a acessível ou a custos controlados, através da regulamentação de UOPG ou de Zonamento Inclusivo
- A.10** - Criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, regulamentação do sistema perequativo e gestão da respetiva bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível ou a custos controlados



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.01

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

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Pretende-se, em primeiro lugar e no curto médio prazo, continuar a intervir no atual parque habitacional público (Câmara Municipal), corrigindo problemas existentes (patologias), melhorando o seu estado de conservação (reabilitação) e o desempenho energético, de forma a assegurar condições de habitabilidade adequadas às famílias que nele vivem. Estes são objetivos plasmados na Estratégia Local de Habitação (ELH) e nesse sentido estão programadas intervenções, no âmbito programa 1.º Direito, em 246 habitações dispersas por vários conjuntos habitacionais municipais, num investimento máximo de 37 milhões de euros (até momento foram formalizadas candidaturas para reabilitar 130 habitações). No horizonte da carta aponta-se como meta atingir um parque municipal com 3500 habitações vocacionadas para o arrendamento apoiado.			
Âmbito territorial - As intervenções de reabilitação programadas com candidatura ao programa 1.º Direito abrangem habitações localizadas nas freguesias: Baguim do Monte (Rio Tinto), Rio Tinto, União das freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova, União das freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim, União das freguesias de Melres e Medas.			
Rede de atores envolvidos - Dado que o património é municipal, cabe à autarquia a responsabilidade de avançar com todos os procedimentos associados às intervenções de reabilitação ou de reconversão/reabilitação ou de construção de habitações.			
Financiamento - Estas intervenções previstas na ELH, candidatas ou candidatas ao programa 1.º Direito/PRR, abrangem um conjunto de 246 habitações e um volume de investimento máximo de 37 milhões de euros. Parte deste investimento é financiado pelo PRR a 100%, sendo os restantes financiados pelo Orçamento de Estado e/ou Fundos Comunitários segundo condições a fixar pelo programa 1.º Direito.			
Monitorização - A avaliação destas iniciativas será efetuada com base em indicadores como o número de habitações adquiridas e/ou reabilitadas, bem como o número de novas habitações construídas para disponibilização em regime de arrendamento apoiado. Importa ainda monitorizar as necessidades específicas dos agregados abrangidos por este regime, de forma a garantir uma resposta oportuna às mudanças nos seus perfis socioeconómicos, ajustando as habitações em termos de dimensão e características sempre que necessário.			
Articulação com outras ações - Importa avaliar as necessidades remanescentes do parque habitacional vocacionado para este regime de renda, devendo haver uma articulação com outras intervenções de promoção de habitações para arrendamento acessível.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.02

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

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Criar uma oferta de habitação para colocação no arrendamento acessível, numa primeira fase através de promoção municipal e numa segunda em parceria com entidades públicas ou privadas. A primeira fase está contemplada na Estratégia Local de Habitação com a disponibilização de 565 habitação, através da aquisição de edifícios, aquisição e reabilitação de edifícios e ainda a construção de novos conjuntos habitacionais por parte do Município, num esforço financeiro estimado de 93 milhões de euros. A segunda fase, mais experimental, passa por explorar parcerias com entidades públicas (IHRU, Estamo) e com privados (parcerias com cedência de terrenos públicos ou iniciativas de promotores de Build to Rent). A meta fixada para o horizonte da Carta aponta a promoção de 5500 habitações vocacionadas para renda acessível ou resolúvel e para a habitação de promoção privada. Esta intervenção justifica-se porque a oferta é limitada no mercado de habitações para arrendar e os valores das rendas praticadas não são compatíveis com os rendimentos de uma parte significativa da população concelhia.			
Âmbito territorial - Esta ação abrange todo o território municipal, a primeira fase terá mais expressão nas freguesias mais populosas, onde se concentra a maior procura.			
Rede de atores envolvidos - Além do Município, são os promotores privados e as entidades públicas vocacionadas para a habitação (IHRU, Estamo) os atores mais vocacionados para dinamizar esta ação. O IHRU pode ser um parceiro ativo e/ou para apoiar no financiamento dos empreendimentos.			
Financiamento - No caso da promoção municipal, o financiamento virá, na primeira fase, do programa 1.º Direito/PRR, posteriormente de novos programas comunitários a criar, com recurso, nomeadamente, a empréstimos reembolsáveis. No caso de parcerias com privados, através de lançamento de concessões ou de processos "build-to-rent", a cedência de terrenos públicos e a isenção de taxas poderá de servir de incentivo a estes empreendimentos.			
Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações promovidas para arrendamento acessível (promoção municipal ou em parceria). Importa conhecer e acompanhar a procura existente em termos de taxa de esforço suportada, bem como de tipologias adequadas aos respetivos agregados.			
Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter uma articulação estreita com os regulamentos municipais relativos ao acesso à habitação de modo a que esta oferta se ajuste à procura existente, bem como se articule com as iniciativas de investidores privados. As iniciativas do IHRU e da Estamo, neste domínio, que tenham incidência no Município de Gondomar deverão ser acompanhadas, avaliando os seus efeitos sobre a procura.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.03.1

Reabilitação de habitações para Beneficiários Diretos enquadrados na ELH

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Pretende-se garantir a reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias que vivem em condições indignas (Beneficiários Diretos, segundo o Programa 1º Direito). Os Beneficiários Diretos beneficiam de apoios para a reabilitação das respetivas habitações desde que estas estejam identificadas na Estratégia Local de Habitação (ELH).			
Âmbito territorial - As intervenções identificadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) distribuem-se pelas diversas freguesias do concelho. Deste universo de necessidades apresentaram candidaturas 17 Beneficiários Diretos para a reabilitação das suas habitações.			
Rede de atores envolvidos - O Município é pivot central destes processos de reabilitação das habitações dos Beneficiários Diretos, pois os processos de candidatura são si formalizados. Em função da capacidade dos vários agregados, o Município pode ter um papel mais ou menos interveniente em articulação com os Beneficiários Diretos.			
Financiamento - Estas intervenções candidatas ao Programa 1º Direito (Beneficiários Diretos), correspondem à reabilitação de 17 habitações e a um volume de investimento aproximado 1,4 milhões de euros até 2026. Parte deste investimento é financiado pelo PRR a 100%. Outras a formular no âmbito da ELH serão financiadas pelo Orçamento de Estado e/ou Fundos Comunitários segundo condições a fixar pelo programa 1º Direito.			
Monitorização - A avaliação destas intervenções será realizada através indicadores como número de habitações reabilitadas por Beneficiários Diretos. Será necessário um acompanhamento e apoio muito próximo do Município a estas famílias para garantir que os objetivos destas são plenamente concretizados.			
Articulação com outras ações - Importa avaliar eventuais necessidades remanescentes de Beneficiários Diretos, pois algumas necessidades podem vir a ser resolvidas através da ação de reforço do parque habitacional municipal em regime de renda apoiada ou, ainda, através das ações vocacionadas para o arrendamento acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.03.2

Reabilitação de habitações para Outros Beneficiários enquadrados na ELH

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Pretende-se reabilitar habitações pertencentes a outras entidades do 3º setor, também enquadráveis como beneficiários no Programa 1º Direito. As entidades 3º Setor (AMUT – Associação Mutualista de Gondomar, Cruz Vermelha Portuguesa Gondomar-Valongo, Obra ABC - Amici Boni Consilii (IPSS) e pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público) beneficiam de apoios para a reabilitação das respetivas habitações desde que estas estejam identificadas na Estratégia Local de Habitação (ELH).			
Âmbito territorial - As intervenções candidatas pelas Instituições do 3º Setor (reabilitação de 61 habitações) estão localizadas nas seguintes freguesias: União das freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim, Baguim do Monte e Rio Tinto.			
Rede de atores envolvidos - No caso das entidades do 3º Setor, o Município apoia e colabora nos processos de candidatura e no acompanhamento das intervenções.			
Financiamento - Estas intervenções candidatas ao Programa 1º Direito (Instituições do 3º Setor), correspondem à reabilitação de 61 habitações e a um volume de investimento aproximado 4,4 milhões de euros até 2026. Parte deste investimento é financiado pelo PRR a 100%, sendo os restantes financiados pelo Orçamento de Estado e/ou Fundos Comunitários segundo condições a fixar pelo programa 1º Direito.			
Monitorização - A avaliação destas intervenções será realizada através indicadores como número de habitações reabilitadas por outras entidades do 3º setor. Será necessário um acompanhamento e apoio muito próximo do Município a estas entidades para garantir que os objetivos destas são plenamente concretizados.			
Articulação com outras ações - Importa avaliar eventuais necessidades remanescentes de outras entidades do 3º setor, pois algumas necessidades podem vir a ser resolvidas através da ação de reforço do parque habitacional municipal em regime de renda apoiada ou, ainda, através das ações vocacionadas para o arrendamento acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.04

Reformulação de regulamentos municipais relativos ao acesso à habitação, integrando os programas para a renda apoiada, a renda condicionada e a renda acessível

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Pretende-se desenhar um instrumento regulamentar integrado que permita responder aos diversos segmentos de procura habitacional que necessitem de apoio público municipal. Assim os regulamentos existentes vocacionados para a renda apoiada, a renda condicionada e renda acessível devem ser revistos e estruturados num único documento que permita facilmente perceber os vários tipos de oferta criada pelo Município e direcionar os agregados familiares para o programa mais adequado ao perfil da sua estrutura familiar e aos seus rendimentos. No caso da oferta de habitação destinada ao arrendamento a preços acessíveis, deve integrar imóveis municipais (adquiridos ou construídos), imóveis privados existentes no mercado ou construídos para este fim (build to rent) ou ainda imóveis resultantes de parcerias público/privado (cedência de terrenos ou imóveis públicos).			
Âmbito territorial – Esta ação deverá estender-se a todo o território municipal, embora com especial incidência nas áreas urbanas concelhias, onde se concentra a maior oferta de habitação e, simultaneamente, a maior procura.			
Rede de atores envolvidos – Além do Município, são os proprietários e os agentes imobiliários os atores mais vocacionados para dinamizar o programa.			
Financiamento – No caso dos imóveis públicos, programas nacionais e comunitários (como o 1.º Direito) suportados por orçamentos públicos e/ou comunitário são a fonte fundamental de financiamento. No caso dos imóveis privados (no caso acessível) haverá apoio público e as rendas geradas como forma de financiamento. A gestão operacional destes programas, designadamente a seleção e atribuição de habitação aos agregados caberá ao Município, bem como, muitas das situações de manutenção dos imóveis.			
Monitorização – A avaliação desta ação poderá ser efetuada através de indicadores como número de agregados residentes em regime de renda apoiada, renda condicionada e renda acessível com habitação atribuída.			
Articulação com outras ações – Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento apoiado, condicionado ou acessível (construção e reabilitação) bem como com as iniciativas/parcerias de promotores privados. As iniciativas do IHRU, designadamente o programa nacional Programa de Apoio ao Arrendamento deverão ser acompanhadas, avaliando os seus efeitos sobre a procura.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.05

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

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Criar um conjunto de incentivos municipais à dinamização do setor cooperativo e de associações para a habitação colaborativa, designadamente através da cedência de terrenos municipais para construção de habitações a preços acessíveis ou de edifícios municipais a reabilitar para fins habitacionais. No seu desenho deverá ser dada preferência a novas cooperativas intergeracionais e a soluções colaborativas com espaços partilhados ou comuns. Dever-se-ão articular estes incentivos com os apoios existentes a nível nacional para o setor cooperativo, bem como criar garantias quanto à transmissão do património cedido pelo Município, evitando que as habitações produzidas sejam colocadas em mercado livre e especulativo.			
Âmbito territorial - Esta ação deve abranger todo o território municipal, podendo haver um enfoque especial em áreas integrem UOPG (a prever na revisão do PDM em curso) ou integrem ARU e as respetivas ORU.			
Rede de atores envolvidos - O Município deve dinamizar estes incentivos articuladamente com as cooperativas ativas existentes ou a criar, com as associações para habitação colaborativa existentes e a criar, com as juntas de freguesia e com o IHRU.			
Financiamento - Os apoios financeiros que forem criados a nível nacional para o setor cooperativo no âmbito da habitação acessível deverão ser maximizados em conjunto com os incentivos municipais a desenhar.			
Monitorização - Como indicador a avaliar identifica-se o número de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa por aplicabilidade de incentivos municipais. Este deverá ser um instrumento de robustecimento da oferta de habitação acessível no Município, contribuindo para o reforço da atratividade residencial e para a integração e participação dos cidadãos na comunidade.			
Articulação com outras ações - A amplitude destes incentivos deverá ser definida tendo em conta os objetivos e metas fixados para a habitação acessível no Município. Assim este instrumento deve ser articulado com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.06

Programa Habitação +: atribuição de apoio mensal para pagamento de renda ou crédito habitação

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - O Município do Gondomar criou um programa Social +, Eixo + Habitação, com vista a responder a necessidades emergentes dos novos contextos sociais das famílias residentes há pelo menos 6 meses no Município. Este apoio destina-se ao pagamento de 30% do valor de renda ou crédito habitação até ao limite máximo de 210€, por um período máximo de 6 meses, mediante apresentação de candidatura (2 períodos anuais de candidatura) e cumprimento das condições regulamentadas de acesso. Em 2025 foram apoiados 632 agregados familiares e espera-se que no horizonte da Carta este universo estabilize nos 900 agregados familiares.			
Âmbito territorial - Abrange todo o território concelhio			
Rede de atores envolvidos - Estes processos de candidatura são geridos pelo Município, a quem cabe a responsabilidade de dinamizar as candidaturas anuais e de selecionar os agregados a apoiar e atribuir dos respetivos apoios.			
Financiamento - Os custos com os apoios atribuídos e com a gestão deste programa de apoio são garantidos através do orçamento municipal.			
Monitorização - Este regime de apoio económico ao arrendamento e ao empréstimo, correspondendo a necessidades emergentes das famílias, deve ser avaliado sistematicamente de modo a corresponder às reais necessidades num contexto em que os custos com habitação sofrem sucessivos aumentos. Assim é importante avaliar os limiares mínimos de acesso e os valores dos respetivos apoios e as disponibilidades orçamentais para mobilizar para este esforço anual. Como indicadores a avaliar identificam-se o nº de agregados familiares apoiados na renda e o nº de agregados familiares apoiados no empréstimo.			
Articulação com outras ações - Esta ação deverá ter articulação estreita com as ações de promoção habitação municipal para arrendamento apoiado. As iniciativas nacionais do IHRU, designadamente o programa nacional de apoio extraordinário à renda devem ser articuladas para garantir a maximização dos apoios e contrariar eventuais efeitos de distorção destes instrumentos.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.07

Monitorização do alojamento local no Município

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - A monitorização do Alojamento Local (AL) no Município com a eventual criação de valores limite para o número de unidade ou número de camas instaladas deverá ser precedida de um estudo que avalie o impacto do AL na oferta habitacional do Concelho, suas freguesias, e respetivas subsecções. Em termos metodológicos devem-se analisar a dinâmica do AL na vertente espacial e na vertente temporal. Igualmente se devem-se comparar a dinâmica do AL com a oferta habitacional, procurando aferir o peso da primeira na segunda variável, construindo indicadores que permitam avaliar a pressão atual (sobre a habitação arrendada existente, sobre a habitação vaga no mercado e na habitação vaga fora do mercado. Em face dos resultados deste estudo e de acordo estabelecido no DL 76/2024, poderá resultar a necessidade de criar um regulamento para o AL abrangendo todo o Município ou só algumas áreas mais pressionadas. Em alternativa, poder-se-á apenas criar uma grelha de indicadores a monitorizar e valores limites a partir dos quais será de implementar o regulamento.			
Âmbito territorial - O estudo deve abranger todo o território municipal. Caso seja conveniente criar um regulamento deve-se avaliar a sua abrangência territorial.			
Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação auscultando os agentes locais ligados ao AL.			
Financiamento - A suportar pelo orçamento municipal			
Monitorização - O AL deve ser alvo de monitorização utilizando os indicadores sugeridos pelo estudo a realizar. Assim, em termos da ação esta pode ser considerada executada se o estudo for realizado e implementado sistema de monitorização do AL.			
Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com as com todos os outros instrumentos e ações (existentes ou a criar) no domínio da habitação acessível.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.08

Revisão estratégica das ARU e ORU existentes, orientando-as nas áreas a necessitar de reabilitação e regeneração urbana



Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - No âmbito das negociações a desenvolver e da aplicação dos incentivos previstos nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemáticas aprovadas, entende-se como prioritária a revisão crítica das respetivas delimitações territoriais e dos seus objetivos estratégicos, assegurando a sua adaptação às dinâmicas atuais do território e uma maior focalização nas zonas de carácter mais urbano e consolidado a necessitar de reabilitação e regeneração urbana. Neste enquadramento, prevê-se a mobilização de fogos ou edifícios devolutos — quer se encontrem em estado degradado, a necessitar de reabilitação, passíveis de reconversão funcional ou já em condições de habitabilidade. Esta orientação fundamenta-se não apenas no potencial de reforço célere da oferta habitacional, mas também na prevenção de processos de degradação urbana, de usos inadequados do edificado e de situações de abandono prolongado. Em situações excecionais, devidamente fundamentadas e diretamente associadas a objetivos de interesse público no domínio da habitação, deverá ser ponderada a avaliação de instrumentos como a expropriação, a venda forçada ou o arrendamento forçado, enquanto mecanismos de último recurso. Propõe-se ainda o reforço da divulgação e operacionalização das medidas de incentivo existentes, através da realização de sessões públicas de esclarecimento descentralizadas, com o envolvimento dos principais agentes do setor; da disponibilização, no site municipal, de informação clara, atualizada e sistematizada sobre os benefícios aplicáveis; e da sensibilização direta dos proprietários de imóveis devolutos, promovendo, sempre que possível, o contacto individual para apresentação das soluções disponíveis.			
Âmbito territorial - A preocupação deve-se centrar na revisão das ARU e ORU existentes, priorizando-se as áreas urbanas.			
Rede de atores envolvidos - Estado, Município, proprietários privados e banca, sendo o Município, enquanto entidade gestora das ORU a responsável por coordenar estes processos.			
Financiamento - O financiamento poderá ser assegurado pelo orçamento municipal e, no caso de parcerias, pelos respetivos parceiros privados. Poderá ainda recorrer-se a apoios do IHRU, nomeadamente através dos programas destinados à aquisição de habitações para arrendamento acessível e para reabilitação. Adicionalmente, deverão ser considerados os instrumentos de financiamento europeu orientados para a área da habitação, enquadrados e justificados pela Declaração de Carência Habitacional.			
Monitorização - A redução do número de fogos devolutos, tanto no mercado como fora dele, constitui um objetivo estratégico a alcançar. Como indicador de monitorização, propõe-se a quantificação das habitações atualmente devolutas que venham a ser efetivamente integradas no mercado habitacional.			
Articulação com outras ações - Operacionalização das estratégias para as ARU, sendo determinante que todas as áreas delimitadas sejam revistas.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE

A.09

Reforço da oferta de habitação em particular a acessível ou a custos controlados, através da regulamentação de UOPG ou de Zonamento Inclusivo



Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Pretendendo promover a densificação estratégica do território e o reforço da oferta de habitação acessível e a custos controlados, propõe-se a delimitação de UOPG e/ou área de Zonamento Inclusivo e/ou Unidades de Execução, nos territórios de carácter mais urbano, com centralidades em estruturação por via de novas infraestruturas de transporte existentes ou a criar. O objetivo é que, nas operações urbanísticas de construção nova, seja criada a possibilidade de majoração até 20% do índice urbanístico aplicável à área bruta de construção, desde que essa adicional seja vocacionado habitação acessível ou a custos controlados. A densificação estratégica destes espaços urbanos, dentro das disposições regulamentares municipais (PDM e RMEU), incentivando a ocupação de vazios urbanos, otimizando investimentos públicos e ampliar o parque habitacional disponível — tanto no mercado de arrendamento como no mercado de compra e venda — nas principais centralidades do concelho. A mobilização destes instrumentos, designadamente, UOPG e/ou Zonamento Inclusivo, visa aumentar o número de fogos para habitação, nomeadamente acessível, em espaços urbanos vacantes, vazios e expectantes, e/ou angariar solo para intervenções municipais ou da responsabilidade de outros agentes.			
Âmbito territorial - De acordo com as projeções demográficas apresentadas, propõe-se que se foque nas freguesias a norte, designadamente: União de freguesias de Gondomar (S. Cosme), Valbom e Jovim, nas freguesias de Baguim do Monte e Rio Tinto e na União de freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova.			
Rede de atores envolvidos - Cabe ao Município a iniciativa de definição da(s) área(s) e respetiva operacionalização e regulamentação, sendo que a concretização da habitação para arrendamento acessível poderá ser promovida diretamente pelos promotores privados ou indiretamente, no caso de cedências de terreno, pelo Município ou outros agentes.			
Financiamento - São instrumentos a implementar no âmbito da revisão do PDM e devem ser desenhadas para que as respetivas implementações sejam financeiramente sustentáveis e potenciadores de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tanto na ótica municipal como para os pelos diversos agentes privados ou públicos envolvidos.			
Monitorização - É fundamental promover a criação de oferta habitacional acessível, assegurando a sua integração equilibrada com outras tipologias do mercado residencial. Paralelamente, importa constituir um banco de solos que possa ser utilizado diretamente pelo Município ou disponibilizado a promotores privados, incentivando o desenvolvimento de futuras parcerias. Como indicadores de monitorização, propõe-se a quantificação do número de habitações acessíveis ou de custos controlados produzidas e a medição da área de terreno cedida para fins habitacionais.			
Articulação com outras ações - Esta ação está associada à Revisão do PDM, numa lógica de desenvolvimento de instrumentos de planeamento territorial à escala de UOPG, Unidades de Execução e/ou de Zonamento, como o Inclusivo.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



A.10

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

Tipo: ☒ Novo ☒ Existente ☒ Adaptado	Natureza: ☒ Operacional ☒ Regulamentar ☒ de Produção/difusão e conhecimento ☒ Financeiro ☒ Fiscal ☒ de Organização	Grau de maturidade: ☒ Alto ☒ Médio ☒ Experimental	Âmbito temporal: ☒ Curto prazo (até 2027) ☒ Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Criar o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbana (FMSAU), cuja operacionalização será regulamentada numa futura revisão do PDM. O Fundo terá como objetivo gerir uma bolsa de solos resultante das cedências obrigatórias decorrentes dos mecanismos perequativos para habitação acessível (venda ou arrendamento), destinando a este fim parte dos recursos gerados, tanto financeiros como em espécie. Para este efeito, poderão ser afetadas ao Fundo: • compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade ou por insuficiência de cedências de infraestruturas; • cedências de terrenos com potencial de edificabilidade; • outras receitas municipais consideradas necessárias para a execução dos objetivos previstos no PDM. Relativamente às cedências obrigatórias ao Município associadas a operações de loteamento ou a projetos com impacto urbanístico relevante, prevê-se que parte dessas cedências seja destinada a habitação, nomeadamente acessível.			
Âmbito territorial - Esta ação deve abranger todo o território municipal.			
Rede de atores envolvidos - Deverá ser o Município a executar esta ação, com auscultação e divulgação junto os agentes locais ligados à promoção habitacional.			
Financiamento - Na essência, esta ação é financiada pelos promotores locais.			
Monitorização - Como indicadores a avaliar identificam-se a área de terrenos que passam para a posse municipal ou valor das compensações financeiras mobilizadas.			
Articulação com outras ações - Esta ação deve ser articulada com os regulamentos municipais existentes, bem como as ações previstas no domínio da habitação, em particular a acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



Designação da Ação / Instrumento	Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico - ACESSIBILIDADE					
A.01	Existente	Operacional	Alto	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de habitações adquiridas Nº de habitações reabilitadas Nº de habitações construídas
A.02	Existente Novo	Operacional	Alto Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de habitações promovidas para arrendamento acessível
A.03_1 e A.03_2	Existente	Operacional	Alto	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de habitações de reabilitadas por Beneficiários Diretos Nº de habitações reabilitadas por outras entidades do 3º setor
A.04	Adaptado	Operacional Regulamentar	Médio	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de agregados em regime de renda apoiada Nº de agregados em regime de renda condicionada Nº de agregados em regime de renda acessível.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento	Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização	
Desafio Estratégico – ACESSIBILIDADE						
A.05	Apoio à criação de Cooperativas de Habitação e outros promotores sem fins lucrativos, tendo em vista o reforço da oferta habitacional e de habitação colaborativa	Novo	Operacional	Experimental	Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de habitações criadas por cooperativas ou associações de habitação colaborativa
A.06	Programa Habitação +: atribuição de apoio mensal para pagamento de renda ou crédito habitação	Existente	- Operacional - Regulamentar - Financeiro	Alto	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036)	- Nº de agregados familiares apoiados na renda - Nº de agregados familiares apoiados no empréstimo
A.07	Monitorização do alojamento local no Município	Novo	- Operacional - Produção/difusão e conhecimento	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036)	Realização de um estudo
A.08	Revisão estratégica das ARU e ORU existentes, orientando-as nas áreas a necessitar de reabilitação e regeneração urbana	Novo	Operacional	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036)	Nº de habitações atualmente devolutas que venham a ser efetivamente integradas no mercado habitacional.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.1 DESAFIO ESTRATÉGICO - ACESSIBILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – ACESSIBILIDADE						
A.09	Reforço da oferta de habitação em particular a acessível ou a custos controlados, através da regulamentação de UOPG ou de Zonamento Inclusivo	Adaptado	- Operacional - Regulamentar - Financeiro - Fiscal	Experimental	Médio /Longo prazos (2028/2036)	- Nº de habitações acessíveis ou de custos controlados produzidas - m² de terreno cedido para fins habitacionais.
A.10	Criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, regulamentação do sistema perequativo e gestão da respetiva bolsa de solos destinados a construção de habitação acessível ou a custos controlados	Novo	- Operacional - Regulamentar - Financeiro - Fiscal	Experimental	Médio /Longo prazos (2028/2036)	- m² de terreno que passam para a posse municipal - Valor das compensações financeiras mobilizadas.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



- E.01** - Promover ações que garantam o acesso à habitação para grupos sociais em situação de vulnerabilidade habitacional.
- E.02** - Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações.
- E.03** - Estimular respostas habitacionais associadas às exigências contemporâneas, para distintas faixas etárias e contextos sociais.
- E.04** - Desenvolver programas direcionados para territórios com desafios estruturais específicos (zonas de baixa densidade ou degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.).
- E.05** - Implementar medidas direcionadas para o apoio à população migrante e o acolhimento de refugiados.
- E.06** - Desenvolver uma bolsa habitacional de emergência, de modo a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade.



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.01
Promover ações que garantam o acesso à habitação para grupos sociais em situação de vulnerabilidade habitacional

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Em Portugal, a precariedade habitacional está associada a realidades distintas, como pessoas em situação de sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e famílias ou indivíduos em risco iminente de perderem o contrato de arrendamento. Este cenário exige respostas rápidas e eficazes, adaptadas às necessidades e percursos de vida das populações afetadas. Além disso, é fundamental acompanhar de perto as soluções implementadas, o que pressupõe a existência de estruturas dedicadas à intervenção e ao apoio contínuo. O Plano de Desenvolvimento Social (PDS) de Gondomar para 2025-2030 estabelece ações estratégicas para apoiar pessoas em situação de sem-abrigo e vítimas de violência doméstica. Para os sem-abrigo, o Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo de Gondomar (NPISA) é responsável pelo diagnóstico local, pela implementação da Estratégia Nacional de Integração e pela criação de planos individuais, garantindo respostas personalizadas e adaptadas a cada caso. No combate à violência doméstica, a Rede Especializada para a Intervenção na Violência Doméstica (RIVD Gondomar) desenvolve ações de sensibilização, programas de prevenção em escolas e encontros de reflexão, visando tanto a intervenção como a prevenção. O PDS pretende assim assegurar um atendimento mais rápido, eficiente e ajustado às necessidades da comunidade, promovendo inclusão e proteção social.			
Âmbito territorial - As intervenções abrangem todo o Município, mas atendem às diferenças entre comunidades e territórios afetados pela falta de habitação digna. Por isso, a abordagem é local e adaptada a cada realidade, valorizando o trabalho da Rede Social do concelho.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, organismos com competências e responsabilidades no setor e parceiros da Rede Social. Estas ações requerem uma forte articulação entre ações de habitação e de apoio social, envolvendo os parceiros que atuam junto de pessoas sem-abrigo e vítimas de violência doméstica.			
Financiamento - O Município e os parceiros da Rede Social do concelho são responsáveis pelo financiamento das ações dirigidas às situações de precariedade e indignidade habitacional. Deverá ser realçado o facto de programas como o 1.º Direito, o PRR e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário já preverem intervenções neste domínio, incentivando a compra, reabilitação ou construção de mais alojamentos.			
Monitorização - A monitorização das ações permitirá obter diversos efeitos. 1) a sistematização periódica e rigorosa da informação disponível sobre precariedade habitacional, com maior enfoque em lacunas como, por exemplo, a identificação dos riscos associados ao arrendamento; 2) o reforço e a diversificação das capacidades de resposta em situações de emergência; 3) aumento significativo do acesso a soluções habitacionais autónomas e de carácter permanente.			
Articulação com outras ações - Este instrumento deverá articular-se com outras iniciativas (existentes ou a desenvolver) nas áreas da precariedade habitacional e da violência doméstica. A partilha de experiências e a criação de sinergias com outros municípios são fundamentais para potenciar os resultados.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.02

Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações

Tipo:	Natureza:		Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento	Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - O diagnóstico realizado incluiu nos indicadores de carência habitacional, a carência de acessibilidade medida, nesse caso, pela percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas. O correspondente valor, no caso de Gondomar é, segundo os Censos 2021, de 72%, uma taxa superior às médias metropolitana, regional e nacional. Trata-se, deste modo, de um problema generalizado cujas respostas terão de ser de âmbito nacional como o Programa de Intervenções em Habitações (PIH), integrado na Componente 3 (Respostas Sociais, Investimento RE-C03-I02 Acessibilidades 360°) do Programa de Recuperação e Resiliência. Este programa introduz transformações no espaço das habitações e nos espaços públicos que se traduzam numa melhoria das suas condições de acessibilidade.				
Âmbito territorial - Apesar destas ações dirigirem-se a todo o território municipal, deverá ser considerada a maior incidência destes problemas verificada em algumas freguesias, nomeadamente em Rio Tinto e na União de Freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova.				
Rede de atores envolvidos - A nível local, os Serviços Municipais em colaboração com as Juntas de freguesia. A nível nacional, o Instituto Nacional para a Reabilitação e restantes organismos com competências e responsabilidades no setor. Como destinatários finais, todos os proprietários e arrendatários das habitações com necessidade de intervenção.				
Financiamento - Orçamento Municipal. Programas de apoios comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.				
Monitorização - Os efeitos esperados são, de uma forma mais imediata, a melhoria das condições de acessibilidade interna e externa das habitações e, através dela, a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos com necessidades especiais.				
Articulação com outras ações - O Plano de Desenvolvimento Social (PDS) do Município de Gondomar 2025-2030 é um documento de referência para estas intervenções. Deverá ainda ser considerada a articulação com o Programa Acessibilidades 360° - Intervenções em Habitações realizadas no âmbito do Programa RAMPA -POPH.				

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.03

Estimular respostas habitacionais associadas às exigências contemporâneas, para distintas faixas etárias e contextos sociais

Tipo:	Natureza:		Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento	Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Num contexto social moldado pela transformação digital, pela inovação tecnológica e pela dinâmica global, emergem novas exigências no setor habitacional que requerem abordagens criativas. Jovens em busca de autonomia, seniores com necessidades associadas à mobilidade reduzida e pessoas em situação de isolamento social deparam-se com obstáculos que o atual modelo de habitação de Gondomar não consegue colmatar de forma eficaz. Urge, portanto, conceber espaços residenciais que integrem conforto, sustentabilidade energética, tipologias flexíveis e soluções tecnológicas inteligentes como automação residencial e conectividade. Além disso, é fundamental priorizar áreas comuns dotadas de infraestruturas de suporte adequadas na sua envolvente, assegurando que as habitações sejam acessíveis, versáteis e alinhadas com as necessidades futuras. O propósito é construir um parque habitacional mais adaptável, conectado e preparado para acolher as diversidades da população atual.				
Âmbito territorial - Este instrumento abrange a todo o território concelhio.				
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e proprietários e promotores privados.				
Financiamento - Câmara Municipal e outras entidades diretamente relacionadas com as soluções habitacionais a promover. Também em função da solução, é possível o apoio de programas comunitários (PORTUGAL 2030) e do Estado Português.				
Monitorização - Com este instrumento, pretende-se incentivar a construção de habitações adaptadas às necessidades atuais de grupos específicos (jovens, idosos e pessoas isoladas) através de soluções inovadoras. Estas devem garantir qualidade, eficiência energética, tipologias adequadas, domótica e tecnologia, além de espaços bem dimensionados e equipamentos de apoio na envolvente, respondendo assim aos desafios habitacionais destes grupos.				
Articulação com outras ações - Este instrumento deve ser articulado com outras iniciativas (existentes ou a desenvolver) que visem responder às necessidades habitacionais de grupos específicos, como jovens, idosos e pessoas isoladas. A partilha de experiências e a cooperação com outros municípios são essenciais para potenciar resultados e criar soluções mais eficazes.				

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.04

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

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Este mecanismo de intervenção visa privilegiar zonas com carências habitacionais críticas e singulares, como áreas urbanas degradadas, territórios de baixa densidade demográfica ou comunidades em situação de exclusão, através de estratégias personalizadas que garantam respostas ágeis e ajustadas às suas necessidades. Apesar de predominantemente urbano, o concelho de Gondomar apresenta alguns territórios de matriz mais rural. Paralelamente, parte do seu tecido mais urbanizado evidencia sinais de degradação física e marginalização social. O Eixo Estratégico 2 ("Coesão Social") do Plano de Desenvolvimento Social do Município de Gondomar (2025-2030) propõe ações para reduzir estas disparidades articulando medidas no âmbito da habitação, acessibilidade e mobilidade, educação, desenvolvimento económico, emprego e qualificação, cidadania e proteção aos grupos mais vulneráveis, entre outros. O programa "Social +", um apoio a famílias em situação de maior vulnerabilidade social ao nível da alimentação, saúde e habitação (incluindo um Fundo de Emergência a ser utilizado em situações excecionais) e o programa "+ Família" (intervenção de uma equipa multidisciplinar visando o acompanhamento integrado de famílias com problemáticas diversificadas), são dois exemplos significativos deste tipo de ações.			
Âmbito territorial - Estas intervenções dirigem-se particularmente aos territórios do concelho onde se identifiquem problemáticas específicas (áreas degradadas ou de baixa densidade, comunidades desfavorecidas, etc.).			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas sociais e habitacionais específicos identificados.			
Financiamento - Câmara Municipal e outras entidades diretamente relacionadas com os problemas habitacionais específicos identificados. Em função do tipo de problema identificado, é ainda possível o apoio de programas comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.			
Monitorização - Com este instrumento, pretende-se requalificar territórios com desafios específicos, como áreas degradadas e de baixa densidade e comunidades desfavorecidas, de modo a torná-los mais coesos e inclusivos. O objetivo é fortalecer o sentido de pertença e a integração social e, simultaneamente, combater a marginalização.			
Articulação com outras ações - Este instrumento deve articular-se com instrumentos de Gestão do Território como o Plano Diretor Municipal, as Operações de Reabilitação Urbana e os Programas de Habitação Acessível. A colaboração e a partilha de experiências com outros municípios são fundamentais para maximizar resultados e criar soluções mais eficazes.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.05

Implementar medidas direcionadas para o apoio à população migrante e o acolhimento de refugiados

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Embora o último recenseamento revele uma proporção de residentes estrangeiros (fora da UE-27) inferior às médias metropolitana, regional e nacional, o Diagnóstico Social do Município de Gondomar 2025-2030 aponta para um aumento das necessidades de integração desde 2021. Este diagnóstico baseia-se num projeto de mediação intercultural coordenado pela Câmara Municipal em parceria com a Cruz Vermelha Portuguesa Gondomar-Valongo. Deste modo, Gondomar deve preparar-se para o crescimento dos fluxos migratórios, priorizando o acompanhamento dos migrantes para promover a sua integração social e cultural. O objetivo é garantir um acolhimento estruturado desde a chegada, assegurando o acesso a serviços básicos, habitação e direitos fundamentais. Serão ainda desenvolvidas iniciativas de formação, sensibilização e educação inclusiva, incentivando a participação ativa dos migrantes na comunidade. Para evitar desafios como a falta de habitação, a ausência de apoio na receção e o risco de exclusão social, o Município conta com o Centro Local de Apoio à Integração de Migrantes (CLAIM), que já presta apoio especializado a esta população, visando uma integração eficaz e uma sociedade mais justa e inclusiva.			
Âmbito territorial - Estas ações dirigem-se a todo o território municipal, mas deverão dar prioridade às zonas maior concentração de população de nacionalidade estrangeira.			
Rede de atores envolvidos - Estas ações devem ser geridas de forma coordenada pelo Município de Gondomar, envolvendo toda a Rede Social, o Conselho Local de Ação Social e, ao nível nacional, o Alto Comissariado para as Migrações.			
Financiamento - O financiamento destas ações específicas é municipal em articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, podendo igualmente ser apoiada pelo Programa 1º Direito. O Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração (FAMI), é outro instrumento mobilizável para obter apoio e recursos necessários para implementar políticas de habitação inclusivas.			
Monitorização - É necessário acompanhar, de perto, os indicadores relacionados com a situação habitacional das populações migrantes e de refugiados, nomeadamente os que dizem respeito à insegurança habitacional, à sobrelotação e à sobrecarga das despesas com a habitação.			
Articulação com outras ações - Instrumentos nacionais no âmbito das políticas de acolhimento e integração de migrantes.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



E.06

Desenvolver uma bolsa habitacional de emergência, de modo a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – As situações de risco e calamidade têm vindo a aumentar em Portugal, impulsionadas pelas alterações climáticas, incluindo grandes incêndios, inundações e fenómenos extremos que afetam todo o globo. O concelho de Gondomar não está, obviamente, imune a estes fenómenos quer na sua parte mais urbanizada (onde reside a maioria da população), quer nos territórios cuja matriz mais ruralizada persiste até hoje, nomeadamente nas freguesias mais afastadas do núcleo metropolitano. Com efeito, parte do território municipal encontra-se dedicado a espaços florestais, tornando-se urgente que o Município disponha de um Fundo de Emergência Social e desenvolva uma bolsa habitacional de prevenção. Este recurso permitiria oferecer alojamento temporário a famílias afetadas por emergências, garantindo uma resposta rápida e eficaz em situações críticas.			
Âmbito territorial – Esta bolsa habitacional deve abranger todo o concelho.			
Rede de atores envolvidos – Esta ação exige uma articulação estreita entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, unindo as respostas no domínio da habitação com as iniciativas de coesão social. O objetivo é preparar e mobilizar os diversos atores (instituições, técnicos e parceiros locais) para intervir de forma coordenada no apoio a populações em situação de risco ou calamidade.			
Financiamento – O financiamento da bolsa habitacional deverá ser proveniente principalmente da Câmara Municipal, eventualmente com apoio de associações privadas e de Programas Comunitários (PRR, PORTUGAL 2030) e do Estado Português.			
Monitorização – O principal resultado esperado com este instrumento consiste na disponibilização de um conjunto de habitações prontas a responder a situações de emergência no concelho, garantindo uma solução imediata para famílias afetadas por crises.			
Articulação com outras ações - Este instrumento deve ser articulado com os instrumentos de Gestão do Território, nomeadamente com o Plano Diretor Municipal, com as Operações de Reabilitação Urbana e com os Programas de Habitação Acessível.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – EQUIDADE						
E.01	Promover ações que garantam o acesso à habitação para grupos sociais em situação de vulnerabilidade habitacional	• Existente	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Financeiro - Organização	• Alto	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de ações orientadas para as populações em situação de precariedade habitacional lançadas
E.02	Criar programas centrados na melhoria das condições de acessibilidade física das habitações	• Existente	- Operacional - Financeiro	• Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de apoios dados para melhorar a acessibilidade física aos alojamentos
E.03	Estimular respostas habitacionais associadas às exigências contemporâneas, para distintas faixas etárias e contextos sociais	• Novo	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Organização	• Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de soluções habitacionais adaptadas às novas necessidades
E.04	Desenvolver programas direcionados para territórios com desafios estruturais específicos (zonas de baixa densidade ou degradadas, comunidades desfavorecidas, etc.)	• Existente	- Operacional - Produção e difusão de conhecimento - Financeiro - Organização	• Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio/Longo prazos (2028/2036)	- Número de programas implementados. - Número de fogos criados em territórios problemáticos



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.2 DESAFIO ESTRATÉGICO - EQUIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento		Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – EQUIDADE						
E.05	Implementar medidas direcionadas para o apoio à população migrante e o acolhimento de refugiados	• Existente	• Operacional • Produção e difusão de conhecimento • Organização	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de pedidos de apoio relacionados com as condições de habitação • Número de pessoas apoiadas
E.06	Desenvolver uma bolsa habitacional de emergência, de modo a garantir alojamento temporário em situações de risco e calamidade	• Existente	• Operacional • Produção e difusão de conhecimento • Financeiro • Organização	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036)	• Número de fogos de prevenção criados para casos de emergência

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

- S.01** - Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação, elevando o conforto e a eficiência energética dos edifícios.
- S.02** - Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos através de programas de valorização dos espaços públicos.
- S.03** - Estimular a reabilitação de edifícios por parte de privados, incentivando a integração de imóveis devolutos em políticas de habitação acessível.
- S.04** - Ampliar iniciativas que promovam boas práticas urbanas, como Bairros de Energia Positiva e Comunidades de Energia Renovável (CER).
- S.05** - Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios como instrumento de qualificação do parque habitacional.
- S.06** - Manter o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios, notificando proprietários para obras de manutenção e, quando necessário, intervindo coercivamente.

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.01

Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação, elevando o conforto e a eficiência energética dos edifícios

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - A reabilitação do parque habitacional em Gondomar tem como objetivo melhorar as condições de habitabilidade, eficiência energética e conforto das habitações, reduzindo simultaneamente o consumo e os custos associados à energia. Ao mesmo tempo, procura-se promover o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos residentes. A adoção de soluções inovadoras e tecnológicas nos processos de construção, como a impressão 3D, a pré-fabricação, a construção modular, a automação e o <i>Building Information Modeling</i> (BIM), permite otimizar o isolamento térmico, o conforto acústico e as condições gerais de habitabilidade. Estas abordagens contribuem ainda para a diminuição das emissões de gases com efeito de estufa (GEE) e para a redução da pegada carbónica no Município. Ao melhorar o desempenho energético e ambiental das habitações, reduz-se também a fatura energética das famílias, o que ajuda a combater a pobreza energética. Desta forma, os consumidores mais vulneráveis são envolvidos ativamente na transição energética e climática, garantindo que ninguém fica para trás neste processo.			
Âmbito territorial - Este instrumento deve ser aplicado a todo o concelho, com particular atenção às zonas social e economicamente mais vulneráveis, assim como às áreas onde o edificado apresenta maior degradação. Sugere-se a adoção de medidas de discriminação positiva direcionadas para as famílias e os territórios mais carenciados, especialmente aqueles com piores condições de habitabilidade, como é o caso da União de Freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal de Gondomar, Juntas de Freguesia, organismos com competências e responsabilidades no setor. O Município deve ser o dinamizador do incentivo à inovação e otimização tecnológica, promovendo a participação dos vários atores públicos e privados.			
Financiamento - Através do orçamento municipal e, também, no quadro dos financiamentos europeus destinados a habitação e valorização urbana (PRR, Portugal 2030, Fundo Ambiental). Deverá também ser potenciada a participação de proprietários, promotores imobiliários e construtores.			
Monitorização - Em Gondomar, existem atualmente 5.798 edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas (15,8% do total dos edifícios do concelho). Existem também 24.336 (38%) alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não possuem qualquer tipo de aquecimento, sendo que apenas 6.996 alojamentos familiares clássicos de residência habitual estão equipados com ar condicionado, o que corresponde a 10,9% do total de alojamentos. Através do apoio à reabilitação do parque edificado pretende-se contribuir para melhorar estes e outros indicadores.			
Articulação com outras ações - O alcance dos apoios deve ser definido segundo os objetivos municipais de sustentabilidade e eficiência energética. Este instrumento deve articular-se com outras iniciativas de reabilitação urbana e otimização energética, já existentes ou em desenvolvimento. Valoriza-se também a colaboração e partilha de conhecimentos com outros municípios, gerando sinergias benéficas para todos.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENCIA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.02

Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos através de programas de valorização dos espaços públicos

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - A função de "habitar" deve ir além do espaço físico da habitação, integrando uma dinâmica urbana mais ampla. É essencial continuar e reforçar a requalificação funcional, física e ambiental das zonas residenciais, melhorando a qualidade de vida dos residentes. Tal inclui incorporar lazer e sociabilidade no quotidiano, através de equipamentos desportivos, espaços de convívio e serviços de apoio. Deve-se ainda valorizar o espaço público, a acessibilidade universal e a criação de áreas para atividades sociais e económicas. Equipamentos coletivos e serviços de proximidade qualificam os espaços, democratizam o acesso, humanizam o território, promovem o sentido de comunidade e fortalecem a identidade local.			
Âmbito territorial - Este instrumento deve ter um âmbito concelhio, com maior incidência nas áreas envolventes dos bairros urbanos consolidados e nos restantes núcleos habitacionais, nomeadamente nas freguesias menos urbanizadas. Poderão, ainda, ser executadas medidas de discriminação positiva que beneficiem as famílias e os territórios mais carenciados e com condições de habitabilidade mais precárias.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Associações, Organismos com competências e responsabilidades no setor.			
Financiamento - O financiamento deste instrumento deve ser assegurado pelo orçamento municipal e pelos fundos europeus destinados à habitação e valorização urbana, como o PRR e o Portugal 2030, devendo ainda incentivar-se o investimento privado. É fundamental reforçar os recursos financeiros direcionados para a requalificação dos bairros residenciais, eliminando barreiras urbanísticas, valorizando o espaço público e construindo equipamentos que promovam novas centralidades.			
Monitorização - Pretende-se melhorar os habitats locais, com destaque para a acessibilidade aos alojamentos. Procura-se, assim, fomentar um maior sentido de responsabilidade e orgulho pelo local de residência e fortalecer as relações entre os residentes. Importa salientar que, atualmente, em Gondomar, existem 9.571 agregados familiares em alojamentos sobrelotados (15,0% do total) e 46.065 alojamentos clássicos de residência habitual sem acesso adaptado a cadeiras de rodas (72% do total). Através do apoio à reabilitação do parque edificado, procura-se contribuir para a melhoria destes e de outros indicadores sociais e habitacionais.			
Articulação com outras ações - É crucial alinhar este instrumento com outras iniciativas (existentes ou futuras) sobretudo nas áreas da reabilitação e eficiência energética. A troca de experiências e a colaboração com outros municípios são oportunidades-chave para maximizar resultados. Estas ações devem ser um eixo central nas intervenções de reabilitação de núcleos habitacionais e nos processos de construção de novos empreendimentos, sejam públicos ou privados.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENCIA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.03

Estimular a reabilitação de edifícios por parte de privados, incentivando a integração de imóveis devolutos em políticas de habitação acessível

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Pretende-se incentivar a participação de investidores privados na recuperação de imóveis e habitações devolutas, enquadrando-os numa estratégia de promoção de habitação a preços acessíveis. Em Gondomar, a escassez de alojamentos é um problema transversal, afetando famílias com diferentes níveis de rendimento, desde as mais vulneráveis até à classe média e jovens casais. Para além dos programas de habitação apoiada, é essencial criar soluções que facilitem o acesso à habitação para camadas intermédias da população. Nesse sentido, a colaboração entre o setor público e os investidores privados torna-se indispensável. Uma possível medida para estimular o interesse dos promotores imobiliários poderia passar por flexibilizar os índices de construção em troca da reserva de uma percentagem de fogos para habitação acessível, garantindo assim um equilíbrio entre rentabilidade e impacto social.			
Âmbito territorial - Este instrumento deve abranger todo o concelho.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia e Investidores Privados.			
Financiamento - Investimento privado com o apoio do Município.			
Monitorização – Pretende-se diminuir o número de edifícios e fogos devolutos no concelho e aumentar a oferta de habitação acessível. No concelho de Gondomar, existem atualmente 7.401 alojamentos familiares clássicos vagos (9,9% do total), dos quais 2.968 estão disponíveis para venda ou arrendamento e 4.433 encontram-se vagos por outros motivos. Através do incentivo à reabilitação do parque edificado por parte dos investidores privados, procura-se reduzir este número de alojamentos desocupados e, simultaneamente, ampliar a oferta de habitação no mercado a preços acessíveis, tanto para venda como para arrendamento.			
Articulação com outras ações - É fundamental integrar este instrumento com outras iniciativas (existentes ou a desenvolver), especialmente nas áreas do planeamento territorial e da reabilitação urbana. A partilha de experiências e a criação de sinergias com outros municípios constituem oportunidades valiosas para potenciar resultados e otimizar recursos.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.04

Ampliar iniciativas que promovam boas práticas urbanas, como Bairros de Energia Positiva e Comunidades de Energia Renovável (CER)

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – Pretende-se fomentar padrões elevados de construção através de intervenções que melhorem a qualidade do parque habitacional e otimizem a eficiência energética, com especial atenção para espaços exteriores dos edifícios, sistemas e equipamentos com maior consumo de energia. Ao mesmo tempo, deve ser impulsionado o surgimento de modelos de negócio inovadores, que acelerem a adoção de energias renováveis. É fundamental destacar que a diminuição do consumo energético no setor está diretamente associada a práticas de construção, reabilitação e gestão sustentável dos edifícios. Neste contexto, existe um potencial considerável para reduzir os consumos energéticos, gerando vantagens económicas e ambientais tanto para as comunidades como para os agregados familiares.			
Âmbito territorial – Este mecanismo de intervenção deve ter abrangência municipal, podendo adotar medidas de discriminação positiva que beneficiem famílias e territórios com maiores carências. Neste sentido, Gondomar já integra a ENNO – Energias do Norte, a maior Comunidade de Energia Renovável (CER) de Portugal, promovida pela LIPOR e municípios associados, a qual visa a utilização de resíduos urbanos para produzir energia limpa, promovendo a partilha local e a redução da fatura energética. Além disso, deste exemplo existem outras iniciativas locais, como a CER que integra o Gens Sport Clube e a SES Energia, na Foz do Sousa. Estas soluções inovadoras (como as CER) poderão ser implementadas nos bairros de renda apoiada do Município. Esta abordagem permitirá testar a eficácia e a sustentabilidade da iniciativa, servindo de base para uma possível ampliação a outras zonas do concelho, após avaliação dos resultados.			
Rede de atores envolvidos – Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, Organismos com competências e responsabilidades no setor. Será importante dinamizar os atores locais para promoção de boas práticas, nomeadamente para a criação de Comunidades de Energia Renovável (CER) ou de Bairros de Energia Positiva.			
Financiamento – Orçamento Municipal, apoios estatais (ex: Programa "Ambiente, Alterações Climáticas e Economia de Baixo Carbono"), programas comunitários (PRR, Portugal 2030) e parcerias com proprietários, mecenas, promotores e construtores. Incentivos adicionais poderão ser criados através do orçamento da câmara.			
Monitorização – Pretende-se elevar a qualidade construtiva e a eficiência energética das habitações, gerando impactos muito positivos sobretudo para famílias que enfrentam situações de carência habitacional. Paralelamente, é fundamental identificar e monitorizar continuamente os agregados familiares em situação de pobreza energética e de vulnerabilidade económica e social, garantindo que as intervenções no concelho sejam direcionadas para quem mais necessita.			
Articulação com outras ações – Os programas de boas práticas a desenvolver devem alinhar-se com as diretrizes nacionais e europeias. No caso das CER, é essencial seguir as orientações estabelecidas no Decreto-Lei n.º 15/2022, de 14 de janeiro, que define o regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável e às comunidades de energia.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.05

Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios como instrumento de qualificação do parque habitacional

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
☒ Novo ☐ Existente ☐ Adaptado	☒ Operacional ☐ Regulamentar ☐ de Produção/difusão e conhecimento ☐ Financeiro ☐ Fiscal ☐ de Organização	☒ Alto ☐ Médio ☐ Experimental	☒ Curto prazo (até 2027) ☐ Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – O propósito é melhorar significativamente o padrão habitacional em Gondomar, com destaque para a otimização do isolamento térmico, a redução do gasto energético e a preservação dos ecossistemas locais. Estas intervenções não apenas minimizarão o impacto ambiental, como também potenciarão o bem-estar social e a estabilidade económica das famílias. Neste contexto, a adoção de certificações de sustentabilidade revela-se essencial, pois mobiliza todos os atores envolvidos, desde projetistas a construtores, e eleva os padrões de qualidade em cada etapa do processo. Além disso, estas certificações estimulam a atividade económica regional, ao mesmo tempo que fomentam uma integração equilibrada das construções na paisagem e racionalizam o uso de recursos, culminando em espaços construídos mais duradouros e de excelência.			
Âmbito territorial – Este instrumento deve abranger todo o concelho, podendo os edifícios de propriedade da Câmara Municipal servir de exemplo inicial das vantagens da certificação da sustentabilidade, para posterior alargamento, por contágio, ao maior número possível de edifícios.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal, Juntas de Freguesia, promotores imobiliários e proprietários e organismos com competências e responsabilidades específicas na certificação da sustentabilidade dos edifícios.			
Financiamento - Câmara Municipal de Gondomar, promotores imobiliários e proprietários. Utilização do orçamento municipal no desenvolvimento de medidas de incentivo fiscal e, eventualmente, de apoio financeiro à certificação dos edifícios, implicando ações de comunicação e informação dirigida ao público-alvo.			
Monitorização - A certificação de sustentabilidade do edificado visa fomentar uma construção e reabilitação de qualidade, eficiente e com elevado desempenho ambiental, social e económico. Neste contexto, é fundamental monitorizar a evolução do número de habitações com certificação ambiental, de forma a avaliar o impacto e a eficácia das medidas adotadas.			
Articulação com outras ações – É fundamental articular esta estratégia com outras ações já em curso ou em desenvolvimento nos domínios da construção, planeamento urbano, eficiência energética, combate à precariedade energética, sustentabilidade ambiental e promoção da saúde nas cidades. A troca de conhecimentos e a colaboração com outros municípios são determinantes para potenciar resultados e assegurar uma intervenção mais coerente e com maior impacto.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



S.06

Manter o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios, notificando proprietários para obras de manutenção e, quando necessário, intervindo coercivamente

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
☒ Novo ☐ Existente ☐ Adaptado	☒ Operacional ☐ Regulamentar ☐ de Produção/difusão e conhecimento ☐ Financeiro ☐ Fiscal ☐ de Organização	☒ Alto ☐ Médio ☐ Experimental	☒ Curto prazo (até 2027) ☐ Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação – A monitorização regular do estado de conservação dos edifícios em Gondomar visa detetar e intervir nas necessidades de manutenção, notificando os proprietários para a realização de obras. Em situações críticas, a autarquia poderá atuar diretamente para garantir a segurança e a qualidade das habitações. Esta abordagem não só melhora a qualidade do parque habitacional, como também eleva o bem-estar das famílias e valoriza a imagem do concelho, reduzindo riscos ambientais e físicos. Além disso, a reabilitação dos imóveis pode aumentar a oferta de habitação, respondendo às necessidades locais e revitalizando o mercado imobiliário.			
Âmbito territorial – Este instrumento deverá abranger todo o concelho.			
Rede de atores envolvidos - Câmara Municipal de Gondomar.			
Financiamento - Orçamento Municipal.			
Monitorização - Melhoria da qualidade do parque habitacional do concelho, evitando situações de risco para a população. Concluída a sua reabilitação, parte do edificado poderá contribuir para o aumento da oferta de habitação para venda ou arrendamento no concelho de Gondomar.			
Articulação com outras ações - Este instrumento deverá ser articulado com outras iniciativas já existentes ou a desenvolver, especialmente nas áreas do planeamento territorial, da construção e da reabilitação urbana. Tal permitirá uma atuação mais coerente e eficaz, principalmente se envolver a partilha de experiências e a criação de sinergias com outros municípios. A aprendizagem com base em boas práticas promove soluções inovadoras que beneficiam e reforçam a capacidade de resposta aos desafios comuns aos municípios envolvidos.			

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento	Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – SUSTENTABILIDADE					
S.01	Melhorar a qualidade do parque edificado através da reabilitação, elevando o conforto e a eficiência energética dos edifícios	• Existente	• Operacional	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas • Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem qualquer tipo de aquecimento
S.02	Fomentar a qualificação urbana e a acessibilidade para todos através de programas de valorização dos espaços públicos	• Existente	• Operacional	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de novas intervenções de qualificação e integração nos bairros e em outros núcleos habitacionais • Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem entrada acessível a cadeira de rodas
S.03	Estimular a reabilitação de edifícios por parte de privados, incentivando a integração de imóveis devolutos em políticas de habitação acessível	• Existente	• Operacional • Organização	• Médio	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de fogos para habitação acessível realizados por investidores privados • Número de fogos vagos
S.04	Ampliar iniciativas que promovam boas práticas urbanas, como Bairros de Energia Positiva e Comunidades de Energia Renovável (CER)	• Existente	• Operacional • De produção, difusão e conhecimento	• Experimental	• Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de programas de boas práticas criados • Número de Bairros Energia Positiva, Comunidades de Energia Renovável - CER

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.3 DESAFIO ESTRATÉGICO - SUSTENTABILIDADE



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento	Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – SUSTENTABILIDADE					
S.05	Promover a certificação de sustentabilidade dos edifícios como instrumento de qualificação do parque habitacional	• Novo	• De produção, difusão e conhecimento • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de edifícios com certificação de sustentabilidade (promoção municipal ou privada)
S.06	Manter o programa de vistorias ao estado de conservação dos edifícios, notificando proprietários para obras de manutenção e, quando necessário, intervindo coercivamente	• Existente	• Operacional • De produção, difusão e conhecimento • De organização	• Experimental	• Curto prazo (até 2027) • Médio/Longo prazos (2028/2036) • Número de vistorias realizadas

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



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

P.02 - Criar o Conselho Municipal de Habitação

P.03 - Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu

P.04 - Fomentar uma articulação estratégica à escala da Área Metropolitana do Porto

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



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



P.01

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

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
 Novo ☒ Existente  Adaptado	 Operacional  Regulamentar  de Produção/difusão e conhecimento  Financeiro  Fiscal  de Organização	 Alto  Médio  Experimental	 Curto prazo (até 2027)  Médio/Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - De acordo com o Modelo de Governação proposto, preconiza-se a criação de um nível de Gestão Técnica e Operacional que deverá assegurar a implementação das ações propostas nesta Carta Municipal de Habitação, assumindo um papel fundamental na informação, a todo o momento, e no apoio à tomada de decisão política para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização. Este nível de Gestão Técnica e Operacional poderá passar pela constituição de um Grupo de Trabalho interno que assegure a função de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos serviços técnicos municipais que integra. Este Grupo de Trabalho Interno deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação, a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.			
Âmbito territorial - Concelho de Gondomar.			
Rede de atores envolvidos - O Grupo de Trabalho que assegurará o nível de Gestão Técnica e Operacional da Carta Municipal de Gondomar deverá ser liderado por técnicos do Município de Gondomar (por exemplo, das áreas do Planeamento, Urbanismo, Ação Social, entre outros) e, no caso de haver essa necessidade, poderá ser reforçado com a contratação de novos técnicos com formação e competências adequadas, podendo ainda haver a necessidade de apoio a assessorias externas. Ainda de acordo com o Modelo de Governação proposto, é igualmente importante a existência de um nível de Gestão Política e Estratégica que deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as ações no quadro da Carta Municipal de Habitação de Gondomar com outras ações de desenvolvimento social e de melhoria das condições urbanísticas, sendo particularmente relevante garantir uma boa articulação com o IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, assim como com outras entidades responsáveis por assegurar o financiamento no âmbito do setor da habitação e reabilitação urbana.			
Financiamento - Decorre do financiamento municipal e poderá passar pela contratação de recursos humanos com competências em matéria de habitação, mas também pela mobilização de recursos técnicos já pertencentes ao quadro do Município de Gondomar. Poderá haver necessidade de contratação de assessorias externas especializadas.			
Monitorização - O sistema de acompanhamento e monitorização deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes. O nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, com vista à tomada de decisões políticas pelos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.			
Articulação com outras ações - Pelo seu carácter transversal, esta ação tem necessariamente de se relacionar com todos os domínios estratégicos e com todas as ações e instrumentos preconizados.			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



P.02
Criar o Conselho Municipal de Habitação

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - O Modelo de Governação preconiza a constituição de um Conselho Municipal de Habitação, enquanto órgão de carácter consultivo que envolve e mobiliza diferentes instituições de âmbito nacional, regional e, muito em especial, instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento habitacional do Município, nomeadamente, dos setores público, privado, cooperativo e da economia social. O Conselho Municipal de Habitação de Gondomar deverá ser um organismo com competências para a capacitação e articulação das diferentes ações entre instituições, como também para a capacitação institucional relativamente à utilização das políticas e instrumentos existentes. Pretende-se, através destes objetivos, fortalecer a articulação dos agentes locais, construir capacidade e apoiar a intervenção, bem como solidificar novas possibilidades sobre a confiança estabelecida pelas relações existentes entre os diversos agentes municipais envolvidos nas políticas públicas de habitação.			
Âmbito territorial - Concelho de Gondomar.			
Rede de atores envolvidos - O Conselho Municipal de Habitação de Gondomar poderá envolver: o Presidente da Câmara Municipal, que o preside, podendo delegar no(a) Vereador(a) responsável pela Habitação; o Presidente e representantes de cada força política na Assembleia Municipal; o(s) Vereador(es) com áreas de influência na política de habitação; as organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais mais representativas dos setores da habitação e da reabilitação urbana; associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação, das organizações de moradores e da habitação colaborativa; e personalidades com reconhecido mérito no âmbito da habitação. Poderão ser ainda convidados a participar nas sessões observadores cujo contributo seja considerado oportuno: representantes do IHRU, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte ou de outros organismos públicos com competências na área da habitação; os presidentes das Juntas de Freguesia e União de Freguesia do Município; os serviços municipais de habitação, de ação social, fiscalização, urbanismo, entre outros.			
Financiamento - Decorre do financiamento municipal. No caso da capacitação, pode haver articulação com outros programas e entidades, nomeadamente de âmbito nacional.			
Monitorização - Este novo organismo deverá investir na relação e interação, ao nível municipal, com os programas e instrumentos ligados, por exemplo, ao desenvolvimento social, ao urbanismo, reabilitação do edificado e reabilitação urbana, eficiência energética. A monitorização deverá ser realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.			
Articulação com outras ações - Esta ação tem potencial para se relacionar com os restantes desafios estratégicos (acessibilidade, equidade e sustentabilidade) e pela sua própria natureza, terá um potencial de capacidade para articular, capacitar, coordenar e aconselhar os agentes locais em diversos campos de ação, no domínio da habitação, especialmente no que diz respeito à discussão de situações de vulnerabilidade e emergência.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



P.03
Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu

Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Promover a articulação com o nível nacional, cooperando com o IHRU na concretização, coordenação e monitorização da política nacional e municipal de habitação e dos programas definidos pelo Governo. Por outro lado, a criação do cargo de Comissário para a Habitação no novo elenco da Comissão Europeia, para o mandato 2024-2029, que será o responsável pela apresentação do primeiro Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis é uma oportunidade única para o Município de Gondomar procurar captar investimento europeu para o seu território, no domínio da habitação. Para isso, importa estar capacitado, ao nível estratégico e operacional, para maximizar as oportunidades de financiamento europeu no novo ciclo que se inicia.			
Âmbito territorial - Concelho de Gondomar.			
Rede de atores envolvidos - Município, incluindo o Conselho Municipal de Habitação, em cooperação com o IHRU e o Governo.			
Financiamento - Decorre do financiamento municipal, podendo haver articulação com o âmbito nacional e europeu.			
Monitorização - No âmbito desta ação, é esperado que se aposte na cooperação com o IHRU na orientação da política municipal de habitação e dos programas nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, preparando conjuntamente planos ou outros documentos de natureza estratégica e medidas de política financeira e fiscal do setor, sobretudo no financiamento de programas habitacionais de interesse social e alocação de fundos comunitários, para articular e compatibilizar subsídios a atribuir e outras formas de apoio e incentivos nos domínios da habitação, e estabelecer protocolos de conceção de participações e empréstimos, diagnosticar e estudar incentivos para a mobilização de património existente que depende de entidades nacionais (por ex., IHRU, Segurança Social, entre outros). Espera-se ainda que esta ação possa identificar e mobilizar os instrumentos de política de solos e da gestão do território para incentivar a criação de parcerias com os grandes proprietários municipais, de modo a potenciar a oferta de habitação a preços acessíveis para o concelho de Gondomar. A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.			
Articulação com outras ações - Esta ação articula-se com as ações respeitantes à acessibilidade, sobretudo no que diz respeito à habitação para grupos vulneráveis, apoio social, e apoio financeiro ao arrendamento, por ex. através das iniciativas nacionais do IHRU.			

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.04

Fomentar uma articulação estratégica à escala da Área Metropolitana do Porto



Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Promover uma articulação estratégica à escala regional e sub-regional e interligá-la com políticas referentes a outros setores do território, de forma a concretizar uma territorialização da política de habitação à escala supramunicipal alinhada com a "Estratégia e Prioridades de Ação da AMP para 2030". Com este objetivo, pretende-se alicerçar o desenvolvimento de uma Estratégia Sub-Regional de Habitação numa abordagem integrada e multifacetada, articulada com outros setores, nomeadamente a mobilidade.			
Âmbito territorial - Área Metropolitana do Porto			
Rede de atores envolvidos - Concelhos da Área Metropolitana do Porto			
Financiamento - N/A			
Monitorização - No âmbito desta ação, é esperado que se aposte em criar um sistema sub-regional de monitorização das intervenções (Estratégia e Prioridades de Ação da AMP para 2030), articular os diagnósticos municipais e as diversas Estratégias Locais de Habitação e Cartas Municipais de Habitação; incentivar as boas práticas e troca de experiências entre autarquias e outras instituições nos domínios da gestão e conservação do parque habitacional e da reabilitação e requalificação urbanas; promover encontros informais regulares (por ex., entre vereadores com o pelouro da Habitação, e com diferentes setores, especialmente transportes e vias, energia, e ação social), mecanismos de consulta e grupos de trabalho de escala intermunicipal. Trabalhar-se-ia assim a construção de confiança e veiculação de informação que, ao contrário do nível municipal, ainda não se concretiza de forma intermunicipal, e construindo unidade e concertação face ao nível nacional. A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.			
Articulação com outras ações - Estratégia e Prioridades de Ação da AMP para 2030			



programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)

5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO

P.05

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



Tipo:	Natureza:	Grau de maturidade:	Âmbito temporal:
Novo ☒ Existente Adaptado	Operacional Regulamentar de Produção/difusão e conhecimento Financeiro Fiscal de Organização	Alto Médio Experimental	Curto prazo (até 2027) Médio /Longo prazos (2028/2036)
Objetivos e justificação - Alinhado com a "Nova Geração de Políticas de Habitação", o Modelo de Governação da Carta Municipal de Habitação de Gondomar preconiza a adoção de um modelo de governança multinível, integrado e participativo, que seja capaz de garantir que a política pública de habitação, tendo âmbito nacional, tem uma expressão local e respostas diferenciadas e integradas para os problemas específicos, quer dos agregados familiares quer dos territórios, operacionalizadas em articulação com outras políticas setoriais e em estreita cooperação, envolvendo as autarquias, entidades e comunidades locais. É neste contexto que assume um particular relevo a promoção da participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas.			
Âmbito territorial - Concelho de Gondomar.			
Rede de atores envolvidos - A Carta Municipal de Habitação de Gondomar preconiza um modelo participativo alicerçado no envolvimento e auscultação de diversas agentes, institucionais, públicos e privados, do terceiro setor e da sociedade em geral. Este envolvimento começou a ser desenvolvido já na fase de elaboração da Carta, mas na fase de implementação, considera-se, de igual modo, relevante a auscultação de outros agentes ativos e interessados no setor da Habitação, nomeadamente, juntas de freguesia, cooperativas de habitação, associações e comissões de moradores, agentes da rede social, associações de proprietários e de inquilinos, entre outros. O envolvimento da população em geral será sempre uma mais-valia para o sucesso da implementação, sendo de grande importância para ganhar um conhecimento mais próximo das diversas realidades presentes no território concelhio.			
Financiamento - Decorre do financiamento municipal.			
Monitorização - A monitorização seria realizada de forma cíclica pelo organismo proposto na ação P.01.			
Articulação com outras ações - Pelo seu carácter transversal, esta ação tem necessariamente de se relacionar com todos os domínios estratégicos e com todas as ações e instrumentos preconizados.			



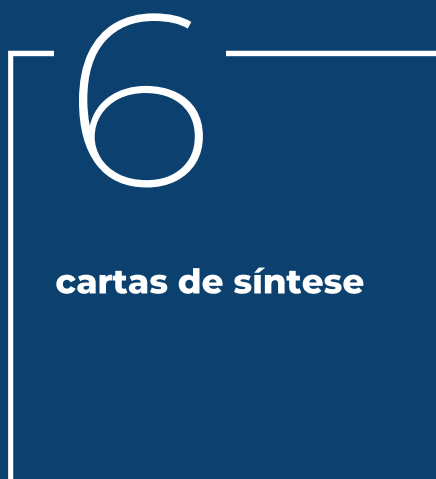
programa de ação (ações/ instrumentos de intervenção)
5.4 DESAFIO ESTRATÉGICO - PARCERIA E COOPERAÇÃO



carta municipal de habitação do município de gondomar

Designação da Ação / Instrumento	Tipo	Natureza	Grau de Maturidade	Âmbito Temporal	Indicador de Monitorização
Desafio Estratégico – PARCERIA E COOPERAÇÃO					
P.01	Criar e capacitar um Grupo de Trabalho interno para assegurar a gestão operacional da implementação da Carta Municipal de Habitação	Novo	- Operacional - Organização	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036) - Nº de reuniões realizadas (internas e externas) - Nº de ações de formação e capacitação - Nº de relatórios e estudos realizados ou apoiados
P.02	Criar o Conselho Municipal de Habitação	Novo	Organização	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036) - Nº de sessões realizadas - Variedade dos agentes locais envolvidos - Número de exercícios de monitorização e avaliação de políticas
P.03	Promover a articulação com o nível nacional e aproveitamento de oportunidades de financiamento europeu	Adaptado	Organização	Médio	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036) - Nº e localização dos projetos candidatas e apoiados
P.04	Fomentar uma articulação estratégica à escala da Área Metropolitana do Porto	Novo	- Organização - Produção, Difusão e Conhecimento	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036) - Nº de reuniões realizadas
P.05	Fomentar a participação alargada da população, dos agentes e das comunidades nas políticas de habitação de âmbito municipal	Novo	- Operacional - Organização	Experimental	- Curto prazo (até 2027) - Médio /Longo prazos (2028/2036) - Nº de sessões públicas realizadas - Nº de ações de informação ou sensibilização realizadas

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL



carta municipal de habitação do município de gondomar



cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

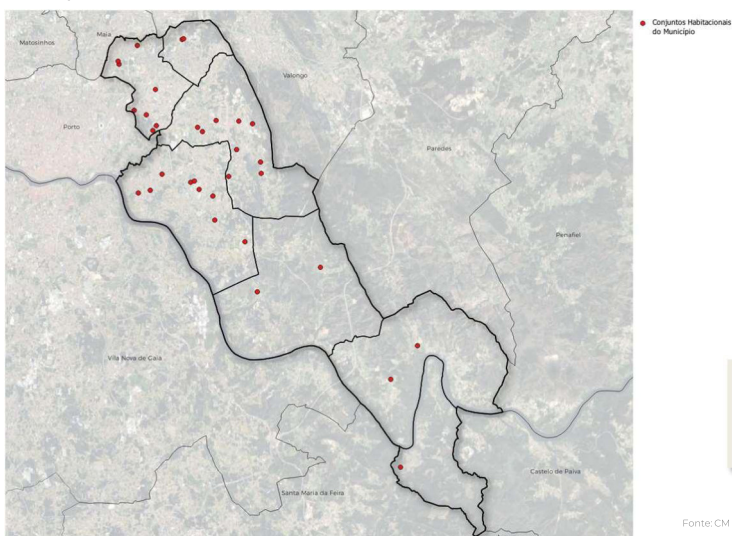
- Habitação social existente – Município
- Reabilitação de habitações municipais – programada
- Nova oferta municipal em arrendamento acessível - programada
- Projeção de novos fogos em vazios urbanos no solo urbanizado e no solo urbanizável
- Rede principal de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias
- Esboço de estruturação territorial



cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Habitação social existente - Município



Localização do património habitacional municipal.

O Município de Gondomar possui na sua propriedade 28 conjuntos habitacionais, num total de 3.185 habitações.

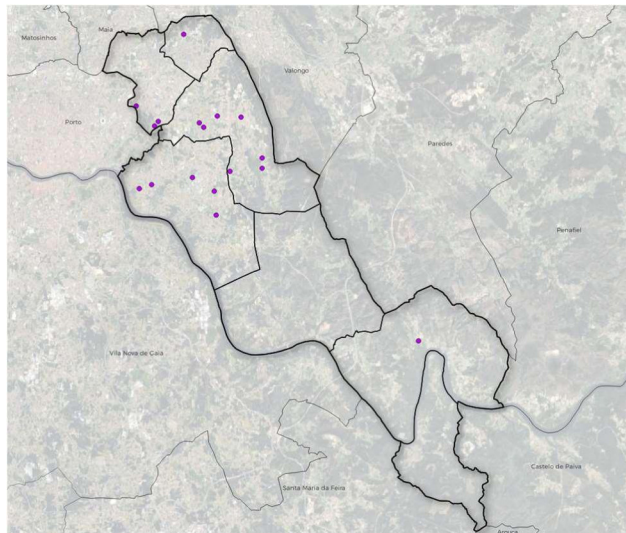
Fonte: CM Gondomar

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Reabilitação de habitações municipais - programada



● Habitação municipal existente a reabilitar

Localização da habitação pública de gestão municipal existente, em que está programada a sua reabilitação (130 fogos dispersos em 17 conjuntos habitacionais). Estas intervenções são parte das necessidades de reabilitação identificadas na 1ª Revisão da Estratégia Local de Habitação (246 habitações com necessidades de reabilitação).

Fonte: CM Gondomar

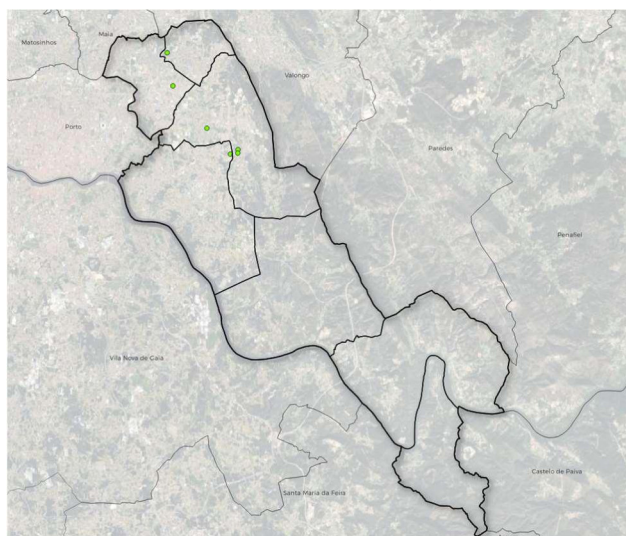
RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Nova oferta municipal em arrendamento acessível - programada



● Habitação municipal a aumentar
● Construção

Considerando a estimativa apresentada de haver a necessidade de criar cerca de 5.500 alojamentos até 2036 — o equivalente a aproximadamente 550 alojamentos por ano —, a definição da localização da nova oferta de habitação pública para gestão municipal assume particular relevância estratégica.

Neste contexto, a construção de 149 frações constitui um contributo consistente na materialização das necessidades habitacionais identificadas, sobretudo na área mais urbanizada do concelho de Gondomar.

Embora este número represente apenas uma parcela face à dimensão da meta estabelecida, estão programadas pelo Município, no âmbito da ELH, outras intervenções de aquisição de habitações, mas ainda não são passíveis de territorialização.

Fonte: CM Gondomar

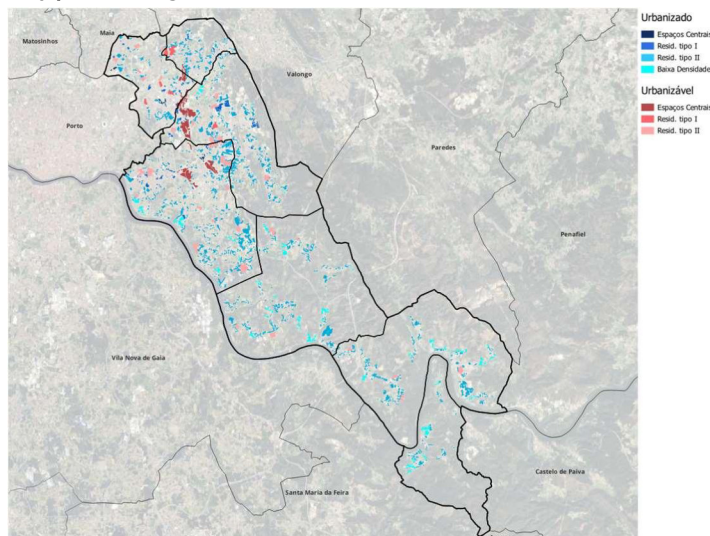
RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Projeção de novos fogos em vazios urbanos no solo urbanizado e solo urbanizável do PDM atual



Para estimar o potencial de construção de novos alojamentos, foram conjugados os vazios urbanos, em solo urbanizado e solo urbanizável do atual PDM, com a respetiva capacidade construtiva permitida. De acordo com o quadro seguinte, não se afigura necessária a ampliação do solo urbano. Deixa-se, assim, em aberto a possibilidade de avaliar a necessidade de ajustar o solo urbanizável destinado ao uso habitacional.

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Projeção de novos fogos em vazios urbanos no solo urbanizado e solo urbanizável do PDM atual

Solo	Categoria	Sub-categoria	COS Índice Máximo de Utilização do Solo	Área (ha)	Regime de edificabilidade	Estimativa de Unidades habitacionais	Considerações sobre os parâmetros e fatores aplicados relativamente à forma de ocupação (alinhamentos, cêrcea, recuo, afastamentos, profundidade, topografia e edificação para outros usos)
Urbanizado	Espaço Central	- - -	1,4	8,57	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante;	48	A estimativa de unidades habitacionais apresentada resultou da aplicação de um conjunto de fatores e de parâmetros de ocupação habitacional, que permitiram aferir, com maior rigor, a potencial oferta residencial permitida pelo atual PDM. Este exercício assume particular relevância no contexto da revisão do PDM em curso, na medida em que servirá de base para proceder aos ajustamentos do solo a disponibilizar em função das necessidades apuradas, devendo ainda incorporar uma lógica de priorização territorial, nomeadamente privilegiando áreas estratégicas e bem servidas de infraestruturas, como a existência de pontos intermodais e outros serviços.
	Espaço Residencial	Tipo I	1,1	51,15	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante; Altura máx. da fachada de 16m ou 4 pisos	197	
	Espaço Residencial	Tipo II	0,8	556,01	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante; Altura máx da fachada de 12m ou 3 pisos	6,672	
	Espaço Urbano de Baixa Densidade	- - -	0,6	94,03	Configuração volumétrica de caraterística dominante; Altura máx da fachada de 7m.	339	
	Subtotal			708,36	- - -	7.256	
Urbanizável	Espaço Central	- - -	1,4	85,6	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante;	479	Neste enquadramento, entende-se que, no âmbito da revisão do PDM, não se afigura necessário ampliar o solo urbano destinado a fins habitacionais; contudo, deverá ser analisada a área habitacional prevista em solo urbanizável à luz dos novos desafios colocados pelo plano ao Município, designadamente os decorrentes da melhoria e reforço de serviços, de equipamentos e de infraestruturas de mobilidade, como a expansão do metro.
	Espaço Residencial	Tipo I	1,1	23,80	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante; Altura máx. da fachada de 16m ou 4 pisos	92	
	Espaço Residencial	Tipo II	0,8	131,38	Consolidação urbana; Plano de fachada dominante; Altura máx da fachada de 12m ou 3 pisos	1.577	
	Subtotal			240,78	- - -	2.148	
Total				945,14	- - -	9.404	

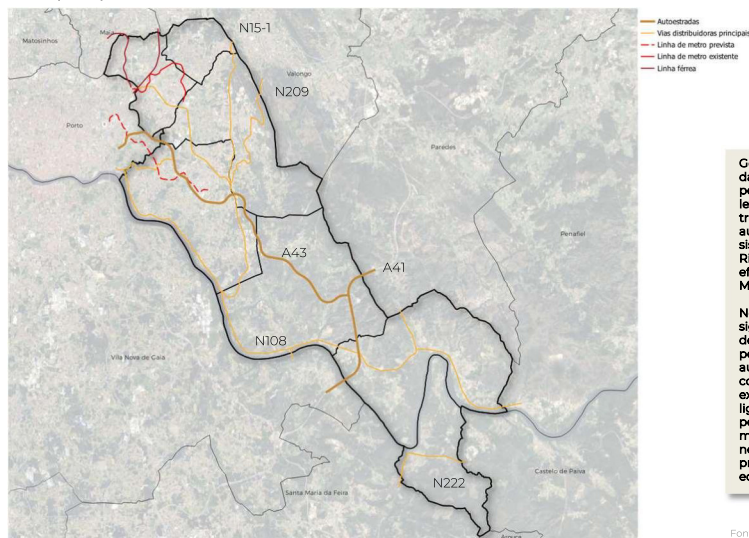
RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Rede principal de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias



Gondomar destaca-se pela qualidade das suas infraestruturas rodoviárias e pela existência de ligações ferroviárias leves e pesadas. A utilização do transporte coletivo é positiva, com aumento do fluxo de passageiros nos sistemas ferroviários, e o Interface de Rio Tinto reforça a conectividade e a eficiência da mobilidade no Município.

No entanto, persistem desafios significativos: a elevada dependência do automóvel (60% das deslocações pendulares), o tráfego reduzido nas autoestradas locais, a não concretização da Circunvalação, a expansão do sistema ferroviário ligeiro por realizar e a baixa percentagem de movimentos por mobilidade suave (13%) evidenciam a necessidade de medidas para promover uma mobilidade mais equilibrada e sustentável.

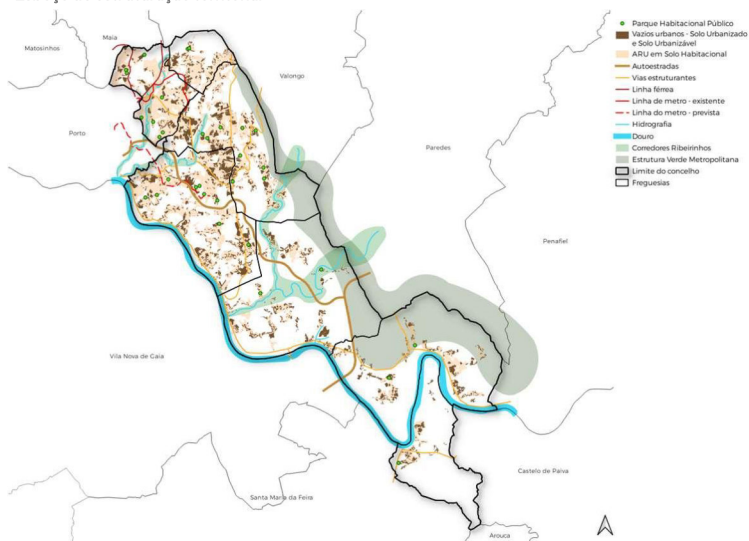
Fonte: REOT

6

cartas de síntese

6.1 RECURSOS (EXISTENTES E PROGRAMADOS) E OUTRAS TERRITORIALIZAÇÕES

Esboço de estruturação territorial





cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Segundo o Decreto-Lei n.º 67/2019, considera-se Zona de Pressão Urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Neste diploma cria-se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística.

A delimitação em concreto de uma Zona de Pressão Urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

A delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal e tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada.

Os indicadores a utilizar são baseados na informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como no aproveitamento de fontes administrativas dos municípios:

- A bateria de indicadores identificados neste diploma está organizada nos seguintes temas:
- Carências habitacionais
- Mercado habitacional
- Rendimentos dos agregados familiares
- Parque habitacional
- População e demografia



cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



O exercício de delimitação de uma **Zona de Pressão Urbanística para o concelho de Gondomar** foram selecionados indicadores que foram trabalhados sempre que possível ao nível da subsecção estatística do INE (2021), e em alguns casos, por não estar disponível a desagregação territorial anterior ao nível da freguesia.

Identificam-se seguidamente os indicadores utilizados, por tema e por desagregação territorial:

Indicadores demográficos:

- Variação da densidade das famílias clássicas: 2011-2021 – por subsecção estatística.

Indicadores de carência:

- Famílias em lista de espera para atribuição de habitação 2025 (densidade) – por subsecção estatística;
- Famílias apoiadas pelo programa Social +, Eixo + Habitação (densidade) – por freguesia;
- Alojamentos familiares clássicos, residência habitual, sobrelotados 2021 – (densidade) – por freguesia;
- Edifícios clássicos a necessitar de reparação 2021 (densidade) – por subsecção estatística.

Indicadores de mercado:

- Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) 2021 – por freguesia;
- Estabelecimentos de Alojamento Local 2025 (densidade) – por subsecção estatística.

Indicadores do parque habitacional:

- Alojamentos familiares clássicos vagos 2021 (densidade) – por subsecção estatística.

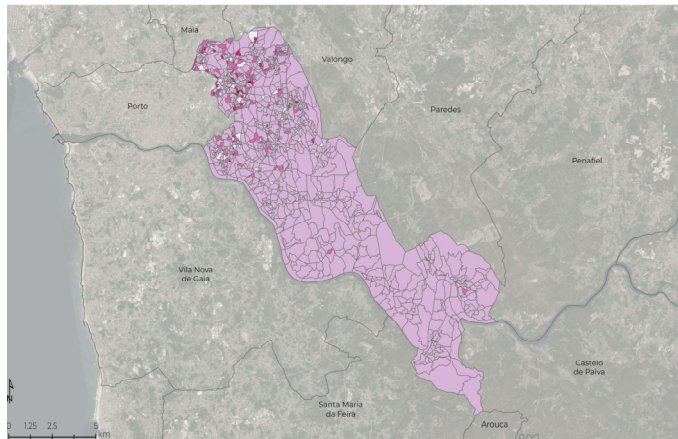
Apresentam-se, nas páginas seguintes, cartogramas referentes a estes 8 indicadores analisados.

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Variação da densidade das famílias clássicas:2011-2021 (nº de famílias/ha, por subsecção)



LEGENDA
Densidade da variação de famílias clássicas: 2011-2021

- 23.71 - -1.69
- 1.68 - 5.56
- 5.57 - 20.62
- 20.63 - 47.01
- 47.82 - 104.42
- Limite de subsecção
- Limite de concelhos

Nota metodológica: Devido às alterações dos limites das subsecções estatísticas entre 2011 e 2021, que resultaram numa redução do número total de unidades, foi necessário proceder a uma harmonização espacial dos dados. Para calcular a variação da densidade de famílias, utilizou-se uma união espacial (spatial join), atribuindo a cada geometria de 2021 o valor da densidade média de famílias das subsecções de 2011 que com ela se sobrepunham. Este método permitiu projetar os dados de 2011 na malha censitária de 2021, garantindo uma base de comparação geográfica consistente.

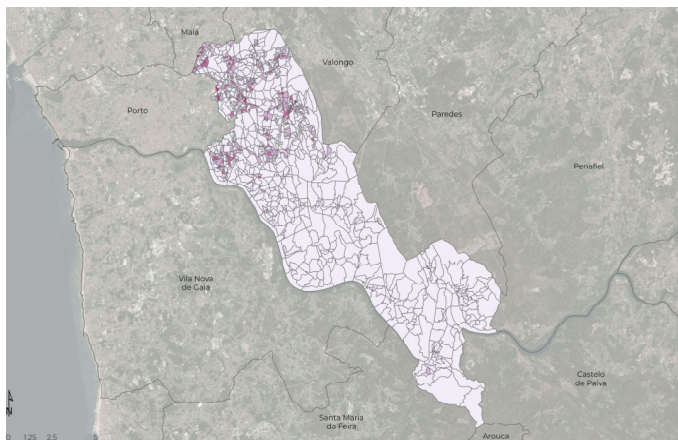
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Famílias em lista de espera para atribuição de habitação (2025 famílias/ha, por subsecção estatística)



LEGENDA
Densidade de pedidos de habitação

- 0.43 - 0.06
- 0.07 - 1.11
- 1.12 - 2.75
- 2.76 - 6.88
- 6.89 - 13.91
- Limite de subsecção
- Limite de concelhos

Fonte: Câmara Municipal de Gondomar

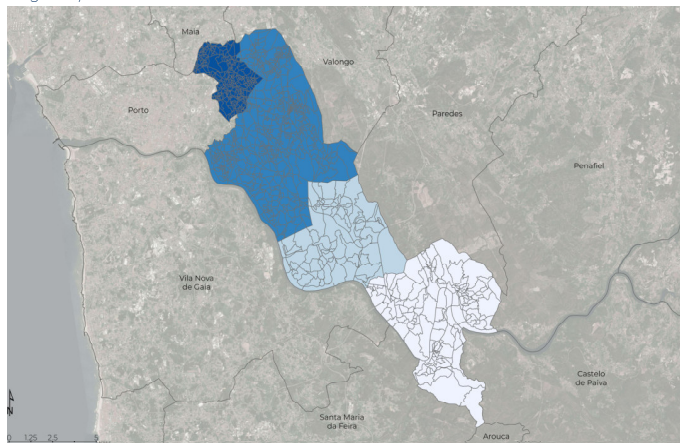
6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



carta municipal de habitação do município de gondomar

Famílias apoiadas pelo programa Social +, Eixo + Habitação (2025) famílias/ha, por freguesia)



LEGENDA
Densidade de pedidos de apoio
ao arrendamento
0.0000 - 0.0004
0.0005 - 0.0017
0.0018 - 0.0738
0.0739 - 0.1727
Limite de subsecção
Limite de concelhos

Fonte: Câmara Municipal de Gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

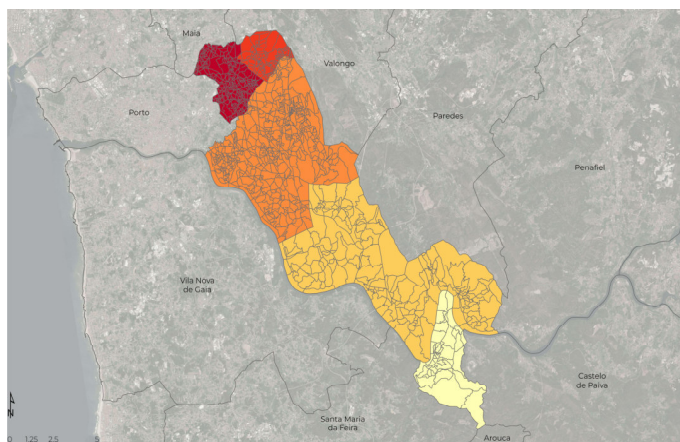
6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



carta municipal de habitação do município de gondomar

Alojamentos familiares clássicos, residência habitual, sobrelotados 2021 (nº de alojamentos/ha, por freguesia)



LEGENDA
Densidade de alojamentos
sobrelotados
0.04
0.05 - 0.10
0.11 - 1.16
1.17 - 1.43
1.44 - 3.37
Limite de subsecção
Limite de concelhos

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

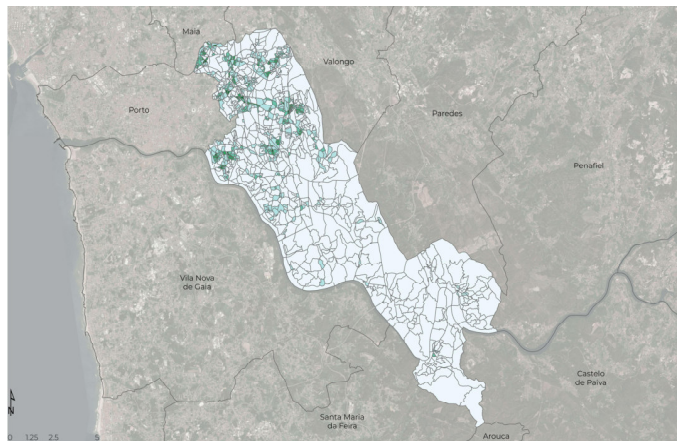


cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Edifícios clássicos a necessitar de reparação 2021 (nº de edifícios/ha, por subsecção estatística)



LEGENDA
Densidade de edifícios a necessitar de reabilitação
0.00 - 3.04
3.05 - 7.81
7.82 - 14.28
14.29 - 24.03
24.04 - 50.01
Limite de subsecção
Limite de concelhos

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

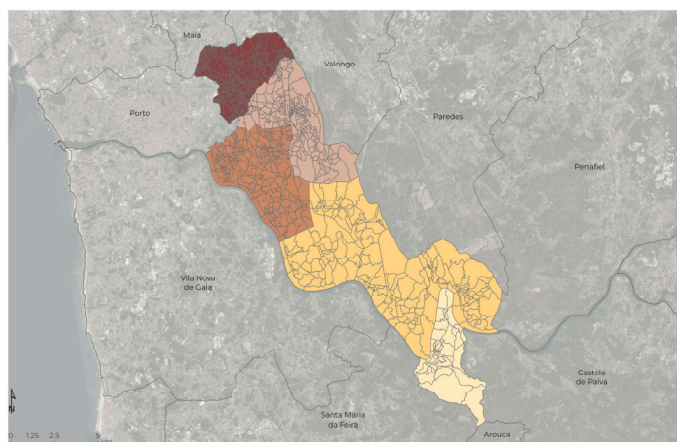


cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) 2021 (€, por freguesia)



LEGENDA
Renda mensal média (€)
1377.7
1377.8 - 200.4
200.5 - 224.1
224.2 - 234.4
234.5 - 291.1
Limite de subsecção
Limite de concelhos

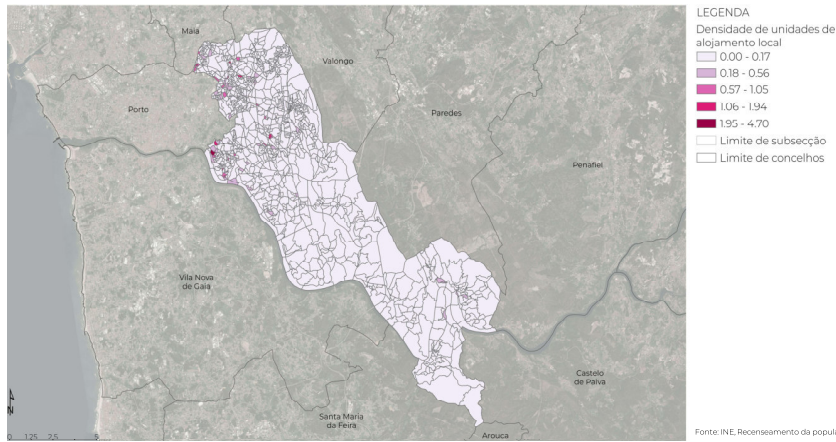
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Estabelecimentos de Alojamento Local 2025 (nº de estabelecimentos/ha, por subsecção estatística)



carta municipal de habitação do município de gondomar

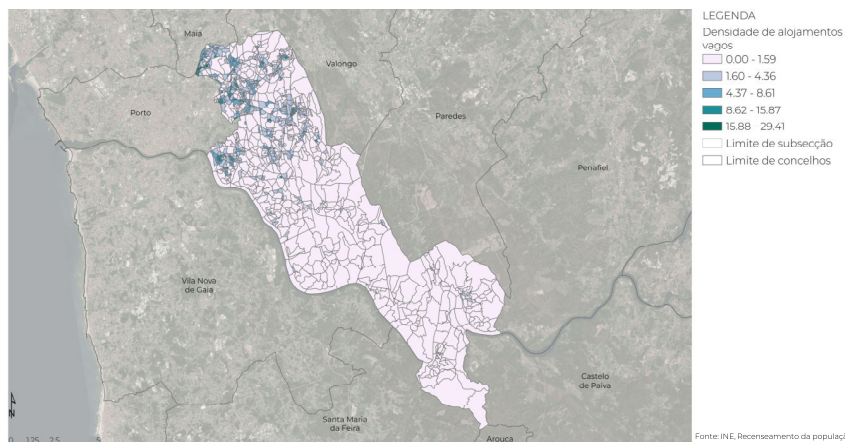
RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Alojamentos familiares clássicos vagos 2021 (nº de alojamentos/ha, por subsecção estatística)



carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Seguidamente, neste exercício de delimitação da **Zona de Pressão Urbanística** efetuou-se a construção de um indicador agregado que integra os indicadores base anteriormente analisados. Nos indicadores onde a desagregação territorial estava só disponível ao nível da freguesia considerou-se as subsecção assumiria o valor da freguesia respetiva.

Assim, o indicador agregado integrou os seguintes indicadores, por subsecção estatística:

- Variação da densidade das famílias clássicas: 2011-2021;
- Famílias em lista de espera para atribuição de habitação 2025 (densidade);
- Famílias apoiadas pelo programa Social +, Eixo + Habitação-2025 (densidade);
- Alojamentos familiares clássicos, residência habitual, sobrelotados 2021 – (densidade);
- Edifícios clássicos a necessitar de reparação 2021 (densidade);
- Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) 2021;
- Estabelecimentos de Alojamento Local 2025 (densidade)
- Alojamentos familiares clássicos vagos 2021 (densidade).

Cada um destes 7 indicadores foi trabalhado pelo método de Padronização (Z-Score Standardization).

Este método transforma os dados de modo que eles tenham média 0 e desvio padrão 1. É útil para comparar variáveis que têm unidades e escalas diferentes.

$$\text{Novo valor} = (x_i - \mu) / \sigma$$

x_i – valor original; μ – média; σ – desvio padrão

O indicador agregado resulta da soma dos 7 indicadores anteriores já padronizados.

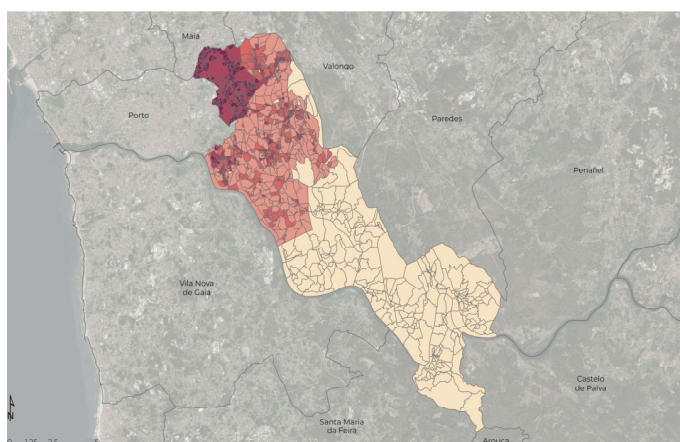
Nas páginas seguintes, faz uma análise de sensibilidade, apresentando-se 4 cartas com este indicador agregado:

- Por quintis (cinco classes);
- Por valores acima e abaixo do percentil 40, 50 e 60.

6

cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Indicador agregado
bruto (atribuição por quintis)

LEGENDA
Indicador agregado bruto
-7.50 - -3.28
-3.27 - -2.03
-2.02 - -0.05
-0.04 - 3.99
4.00 - 25.24
□ Limite de subsecção
□ Limite de concelhos



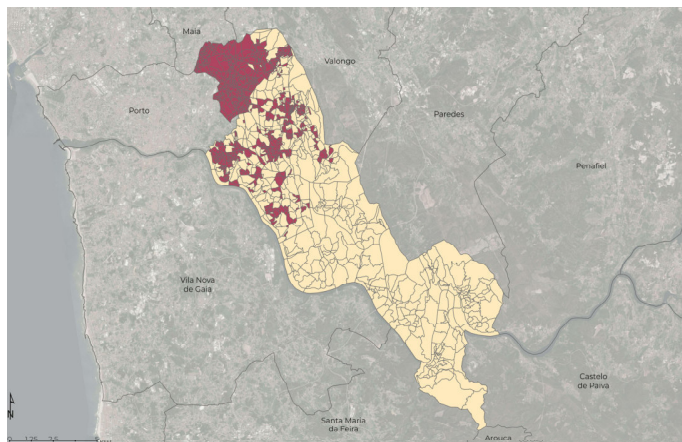
cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Indicador agregado bruto

Pressões abaixo e acima do percentil 40)



LEGENDA
ZPU (Z-SCORE Percentil 40)
-7.50 - -2.02
-2.01 - 25.24
Limite de subsecção
Limite de concelhos

carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL



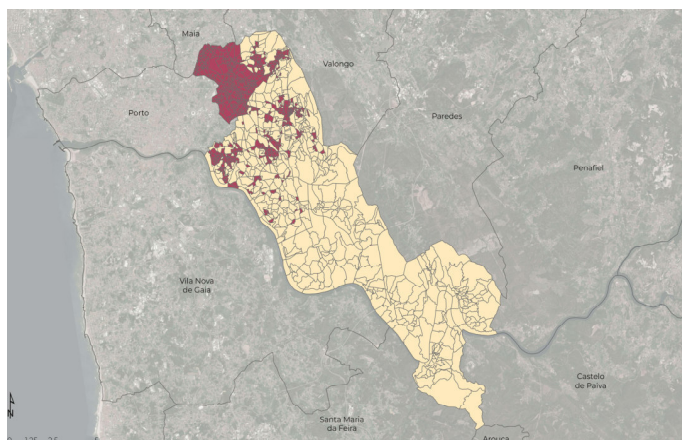
cartas de síntese

6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Indicador agregado bruto pela mediana

Pressões abaixo e acima do percentil 50)



LEGENDA
ZPU (Z-SCORE Percentil 50)
-7.50 - -1.29
-1.28 - 25.24
Limite de subsecção
Limite de concelhos

carta municipal de habitação do município de gondomar

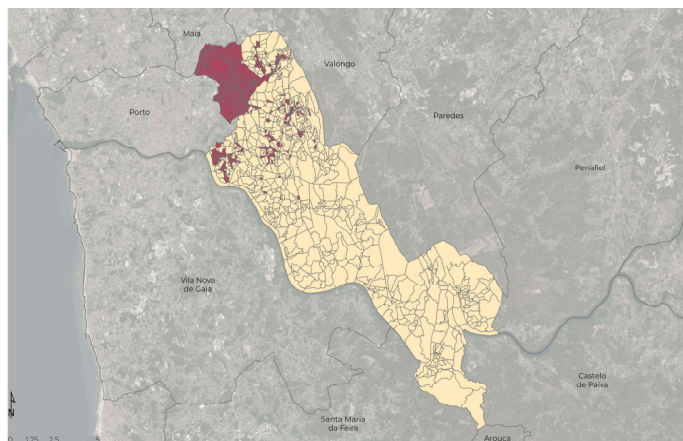
RELATÓRIO 5 – VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENÇA HABITACIONAL

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Indicador agregado bruto Pressões abaixo e acima do percentil 60)



LEGENDA
ZPU (Z-SCORE Percentil 60)
-0.04 - -0.06
-0.04 - 25.24
Limite de subsecção
Limite de concelhos

carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENCIA HABITACIONAL

6

cartas de síntese 6.2 ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

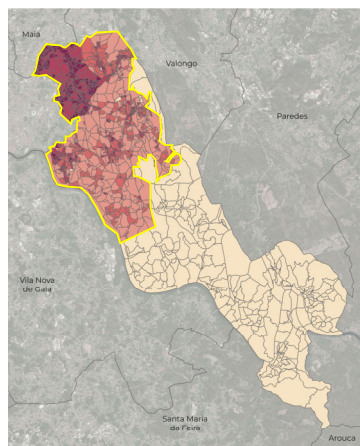


Com base na análise de sensibilidade ao Indicador agregado bruto apresentada, consideraram-se 2 propostas de delimitação da Zona de Pressão Urbanística, para a avaliação municipal.

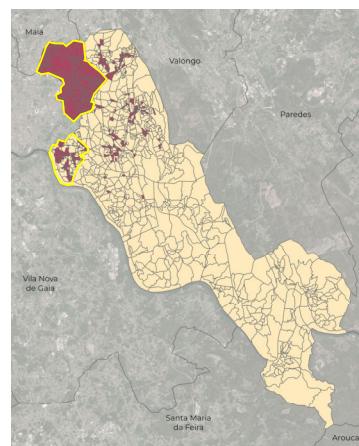
Proposta A - maximalista abrangendo as freguesias de Baguim do Monte e de Rio Tinto; a União de freguesias de S. Cosme, Valbom e Jovim e parte da União de freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova.

Proposta B - mais restrita centrada com duas zonas abrangendo a freguesia de Rio Tinto e outra Valbom na União de freguesias de S. Cosme, Valbom e Jovim.

Proposta A



Proposta B



carta municipal de habitação do município de gondomar

RELATÓRIO 5 - VERSÃO PRELIMINAR DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DA DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARENCIA HABITACIONAL

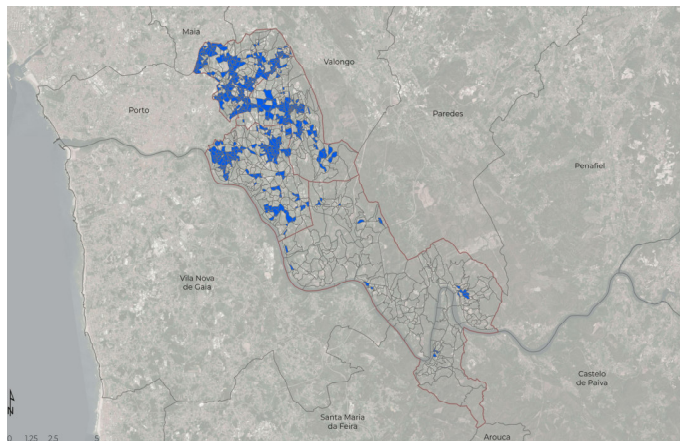
6

cartas de síntese

6.3 INDICADOR DE ÁREAS POTENCIAIS DE REABILITAÇÃO URBANA



Indicador agregado – densidade de alojamentos familiares clássicos vagos e de edifícios clássicos a necessitar de reparação
(valores abaixo e acima da mediana)



LEGENDA
Indicador de áreas potenciais de reabilitação urbana (mediana)
□ -1.443 - -0.660
■ -0.659 - 11.461
□ Unidades territoriais
□ Limite de concelhos

Este indicador agregado que agrega a densidade de alojamentos familiares clássicos vagos e de edifícios clássicos a necessitar de reparação é um instrumento que foi construído com o propósito de auxiliar a redefinição das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) e na perspetiva da política habitacional municipal.

Fonte: INE, Recenseamento da população e

7

declaração fundamentada de carência habitacional



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.1 ENQUADRAMENTO NA LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

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

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

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

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



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.2 FUNDAMENTO E PERTINÊNCIA

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

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

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

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

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



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.3 DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

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

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

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

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

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



declaração fundamentada de carência habitacional e respetiva espacialização

7.3 DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Como tal, e tendo em consideração que no concelho de Gondomar:

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

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

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

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

Pedro Silva (Coordenador Geral)
Paulo Valença
Martim Guimarães Costa
Maria Simas Guerreiro
Cristiane Borges



AGENDA URBANA
Estudos e Consultoria, Lda

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

geral@agendaurbana.pt
agendaurbana.pt