

10.

**Estudo da Habitação**

# A.

## Introdução

*( ... ) Historicamente, a habitação tem sido um sector determinante no desenvolvimento do tecido urbano, representando mesmo um modo de ‘ fazer cidade ’... Com efeito, uma visão integrada deste problema implica a tomada de consciência da sua importância no ordenamento do território e na qualidade de vida dos cidadãos, sem esquecer o peso que este sector representa em termos de emprego e seu papel determinante nas políticas sociais. ( ... )*

DGOTDU, Direcção-Geral do Ordenamento do Território ( 1999 )  
Relatório do Estado do Ordenamento do Território ( Sistema Urbano )  
5.2.4. Habitação, pág. 128

*( ... ) Qualquer Plano, a qualquer nível, tem de se ocupar com a questão habitacional, porque é um dos principais factores que levam à transformação do território ( ... )*

Lobo C., Pardal L., Correia P. e outros, Normas Urbanísticas,  
Habitação, pág. 102 - 1990

Dar-se-á ao sector da ‘ Habitação ’, tratamento específico no âmbito das diversas funções a analisar, pois assume-se de particular importância equacionar e avaliar correctamente as condições de habitabilidade da população da área em estudo. A existência ou não de população desalojada, a ocupação de alojamentos precários ou barracas, o fenómeno de segunda habitação, as condições sanitárias e de conforto, são entre outros, factores que reflectem as condições de vida de uma comunidade, constituindo o seu conhecimento uma base para o desencadear de acções e medidas para a resolução dos problemas de alojamento, fomentando de modo sustentado o desenvolvimento económico e social.

Não se tratando especificamente de um sector da estrutura produtiva, a ‘ Habitação ’, constitui no entanto, um ramo importante do tecido produtivo de qualquer região uma vez que lhe estão associados, os ramos da construção civil e imobiliário. A ‘ Habitação ’ constitui essencialmente uma necessidade primária e um direito básico de qualquer cidadão, devendo portanto, ser encarada como um ramo das estruturas de consumo, o que determinou a opção de não incluir esta análise no capítulo da ‘ Estrutura Produtiva Local ’.

A informação, na qual se baseou o presente estudo, reporta-se aos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação de 1981, 1991 e 2001.

## B. Características Gerais

### B.1. Do Parque Habitacional

De acordo com os Censos 2001, existiam 6445 edifícios no Concelho de Valença, representando cerca de 5,9% e 0,6% do quantitativo de Edifícios Existentes, respectivamente na sub - região do Minho - Lima e na Região Norte.

Quadro 10.1. Evolução do número de edifícios de Valença, por Freguesias.

Freguesias	N.º Edifícios				
	1981	1991	2001	Variação 81/91 ( % )	Variação 91/01 ( % )
Arão	305	344	303	12.8	- 11.9
Boivão	122	121	147	- 0.8	21.5
Cerdal	749	894	974	19.4	8.9
Cristelo-Côvo	258	449	469	74.0	4.5
Fontoura	323	385	385	19.2	0.0
Friestas	259	293	282	13.1	- 3.8
Gandra	409	491	588	20.0	19.8
Ganfei	476	552	603	16.0	9.2
Gondomil	238	240	249	0.8	3.8
Sanfins	75	97	106	29.3	9.3
S. Julião	192	252	223	31.3	- 11.5
S. Pedro da Torre	466	562	667	20.6	18.7
Silva	127	147	165	15.7	12.2
Taião	90	85	83	5.6	- 2.4
Valença	820	847	896	3.3	5.8
Verdoejo	262	300	305	14.5	1.7
<b>Concelho</b>	<b>5171</b>	<b>6059</b>	<b>6445</b>	<b>17.2</b>	<b>6.4</b>

Fonte: INE, Censos 1981, 1991 e 2001.

Relativamente a 1991, o Concelho registou um acréscimo de 6,5% no número de edifícios, o que se traduziu na realização de mais 395 construções. Para este incremento da dinâmica construtiva, em muito contribuíram as freguesias de S. Pedro da Torre, que registou um crescimento do parque habitacional de cerca de 18,7% ( equivalente a mais 105 edifícios ), Gandra ( 19,6% ), Cerdal ( 8,9% ) e Ganfei ( 9,4% ) que em conjunto, foram responsáveis por 335 novos edifícios, representando perto de ¾ do total de construções neste período ( 84,8% ).

Pese embora, fosse de esperar um outro nível de crescimento do edificado na sede do Concelho ( apenas foram licenciados 49 edifícios no último decénio intercensitário ), por força de todo o seu poder de atracção, resultante de um maior nível de concentração de funções urbanas, constituiu no entanto, uma condicionante, a forte componente patrimonial edificada do seu centro histórico - cidade muralhada -.

Também a freguesia de Ganfei registou mais 51 licenciamentos, relativamente a 1991, ajudando a contrariar a dinâmica construtiva negativa, observada em Arão ( -11,9% ), S. Julião ( -11,5 ) e Friestas ( - 3,8% ).

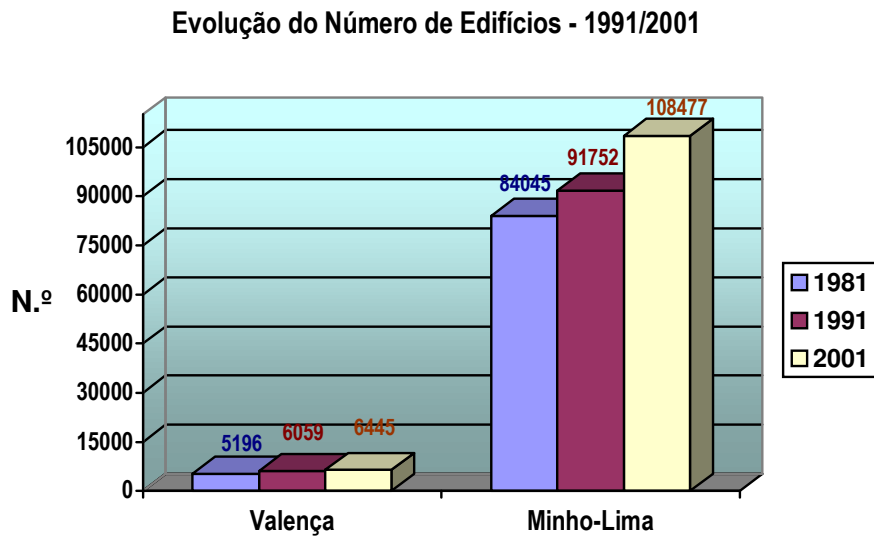


Gráfico 10.1. Evolução do N.º de Edifícios por Concelho e Sub - região.

Da análise do Quadro 10.2. ( e com base nos Censos 2001 ) existiam no concelho de Valença 6445 edifícios, comportando no total, 7563 alojamentos que eram usados por 5005 famílias. Mas, estes dados necessitam de uma maior especificidade, pois alojamento “... **é todo o local distinto e independente que pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destinasse à habitação humana, na condição de no momento do recenseamento não estar a ser utilizado para outros fins ...**”, incorporando por isso, também as barracas, construções precárias, em madeira ou instalações móveis implantadas em locais destinados à habitação, e ainda, alojamentos colectivos, desde que habitados no momento.

Ao ligeiro decréscimo da população do Concelho de Valença, verificado na última década, correspondeu um crescimento dos alojamentos e edifícios, de 12,4% e 6,4%, respectivamente. Simultaneamente, o número de famílias registou um aumento de 290, equivalente a um acréscimo de

6,2%. A peculiaridade deste fenómeno é entendida, ao observar-se que, a dimensão média de família sofreu uma redução de 3,14 em 1991, para 2,83 em 2001, isto é, este índice médio ao baixar, ocasionou um aumento do número de famílias. Neste contexto, face à evolução registada no período em causa, a um aumento, em valor absoluto, de 834 alojamentos, correspondeu um crescimento de apenas 290 famílias.

**Quadro 10.2.** Parque habitacional do Concelho e da Sub - região ( 1991/2001 ).

	1991		2001		Acréscimo 1991/2001	
	Valença	Minho-Lima	Valença	Minho-Lima	Valença	Minho-Lima
<b>N.º Alojamentos</b>	6 729	113 837	7 563	133 277	12.4%	17.0%
<b>N.º Edifícios</b>	6 059	91 752	6 454	108 587	6.4%	18.3%
<b>N.º Famílias</b>	4 715	75 375	5 005	83 073	6.2%	10.2%
<b>N.º Habitantes</b>	14 815	250 059	14 187	250 275	- 4.2%	0.09%
<b>N.º Alojamentos / Edifício</b>	1.11	1.24	1.17	1.23	0.6	- 0.2
<b>N.º Alojamentos / Família</b>	1.43	1.51	1.51	1.60	0.8	0.9
<b>N.º Habitantes / Família</b>	3.14	3.32	2.83	3.01	- 0.31	- 0.31

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População de 1991 e 2001.

Ora, face ao decréscimo verificado, no último decénio intercensitário, no número de habitantes por família e simultaneamente, à constatação de um acréscimo de famílias e alojamentos, mantendo-se ainda, uma quantidade de alojamentos consideravelmente superior, pode-se então inferir, que o Concelho de Valença, não parece revelar problemas de existência de alojamentos, pois estes sobrepõem-se ao n.º de famílias. Contudo, não se pode cair na tentação de uma análise tão simplista, pois não se pode desprender nesta análise, de factores como, a possibilidade de existência de segunda habitação e de custos onerosos dos alojamentos disponíveis, que impossibilitam as famílias mais carenciadas de adquirirem residência própria, podendo-se encontrar um excedente de habitações sem moradores.

Revertendo esta análise para as **várias freguesias** ( Quadro 10.3 ), no decénio 1991 / 2001, importa desde logo, fazer referência aos aumentos no número de alojamentos registados nas freguesias de Valença ( 24,0% ), Gandra ( 27,3% ), S. Pedro da Torre ( 20,1% ) e Cerdal ( 9,2% ), o que em termos relativos, correspondeu na sede do Concelho, a um crescimento de 345 alojamentos, e nas outras freguesias da sua envolvente, a 141, 115 e 83 alojamentos, respectivamente, num valor absoluto de 684 alojamentos ( 82% do total de alojamentos novos construídos no período 1991 / 2001 ).

Muito embora, as freguesias de Boivão ( 23,1% ), Sanfins ( 18,6% ), Silva ( 12,9% ), Ganfei ( 10,5% ) e Cristelo - Côvo ( 10,3% ) revelem também, uma evolução bastante positiva, deverão porém, estes acréscimos ser enquadrados de forma correcta, na medida em que os respectivos pesos no conjunto do Concelho continuam a ser pequenos. Com efeito, o incremento referido, apenas se traduziu num quantitativo total de 170 alojamentos.

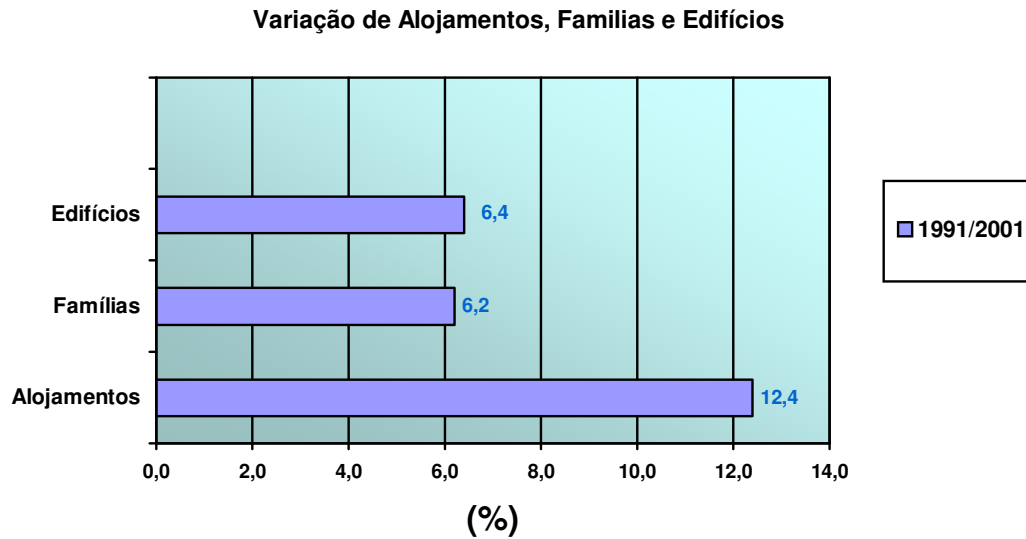


Gráfico 10.2. Evolução dos Alojamentos, Famílias e Edifícios no Concelho de Valença.

A freguesia de S. Pedro da Torre, revelou uma particularidade na sua evolução, pois embora tivesse perdido população residente na década de 90 ( -5,0% ), o volume de alojamentos, cresceu mesmo assim, cerca de 20%, o que dá uma ideia do índice de ocupação dos alojamentos aí existentes.

No que se refere aos núcleos familiares, o acréscimo registado cifrou-se à volta de 37 famílias, contrapondo-se a um aumento de 115 alojamentos. Este mesmo fenómeno verificou-se ainda em outras freguesias do concelho, embora com impacto menos acentuado.

A sede do Concelho revelou também, valores elevados de crescimento do número de famílias ( 333 ), que acompanharam a evolução da população residente e do número de alojamentos ( 345 ).

Ainda da análise do Quadro 10.3. e de um modo comparativo entre o crescimento do número de famílias e o dos alojamentos, no período em estudo, verificam-se no concelho essencialmente dois cenários distintos:

- Um primeiro, onde geralmente o acréscimo registado nos alojamentos é sempre superior ao correspondente nas famílias; Este ocorre, na maioria das freguesias do Concelho, sendo de destacar nesta relação, os *superavit* verificados em Gandra, S. Pedro da Torre, Cristelo - Côvo e Ganfei;

Freguesias	Alojamentos			Edifícios			Famílias			Habitantes			Aloj./ Família		Aloj./ Edifício		Habit./ Fam.	
	1991	2001	VAR. 91/01 (%)	1991	2001	VAR. 91/01 (%)	1991	2001	VAR. 91/01 (%)	1991	2001	VAR. 91/01 (%)	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Arão	364	359	-1,4	344	303	-1.4	286	287	0.3	869	820	-5.6	1.27	1.25	1.06	1.18	3.04	2.86
Boivão	121	149	23,1	121	147	23.1	102	92	-9.8	300	247	-17.7	1.19	1.62	1.00	1.01	2.94	2.68
Cerdal	903	986	9,2	894	976	9.2	579	601	3.8	1874	1744	-6.9	1.56	1.64	10.1	1.01	3.24	2.86
Cristelo-Côvo	457	504	10,3	449	471	10.3	342	319	-6.7	1043	847	-18.8	1.34	1.58	1.02	1.07	3.05	2.66
Fontoura	389	386	-0,8	385	385	-0.8	249	253	1.6	794	737	7.2	1.56	1.53	1.01	1.00	3.19	2.91
Friestas	293	290	-1,0	293	283	-1.0	207	194	-6.3	617	546	-11.5	1.42	1.49	1.00	1.03	2.98	2.81
Gandra	517	658	27,3	491	587	27.3	407	426	4.7	1275	1243	-2.5	1.27	1.54	1.05	1.12	3.13	2.92
Ganfei	552	610	10,5	552	604	10.5	409	423	3.4	1346	1312	-2.5	1.35	1.44	1.00	1.01	3.29	3.10
Gondomil	240	250	4,2	240	249	4.2	159	137	-13.8	465	344	-26.0	1.51	1.82	1.00	1.00	2.92	2.51
Sanfins	97	115	18,6	97	106	18.6	59	61	3.4	183	154	-15.8	1.64	1.89	1.00	1.08	3.10	2.52
São Julião	253	227	-10,3	252	223	-10.3	186	139	-25.3	594	410	-31.0	1.36	1.63	1.00	1.02	3.19	2.95
S. Pedro Torre	571	686	20,1	562	667	20.1	408	445	9.0	1297	1232	-5.0	1.40	1.54	1.02	1.03	3.18	2.77
Silva	147	166	12,9	147	165	12.9	110	107	-2.7	346	281	-18.8	1.34	1.55	1.00	1.01	3.15	2.63
Taião	87	84	-3,4	85	84	-3.4	58	58	0	175	152	-13.1	1.53	1.45	1.02	1.01	3.02	2.62
Valença	1438	1783	24,0	847	899	24.0	913	1246	36.5	2810	3483	24.0	1.58	1.43	1.70	1.99	3.08	2.80
Verdoejo	300	310	3,3	300	305	3.3	241	217	-10.0	827	635	-23.2	1.24	1.43	1.00	1.02	3.43	2.93
<b>Concelho</b>	<b>6729</b>	<b>7563</b>	<b>-12,4</b>	<b>6059</b>	<b>6454</b>	<b>12.4</b>	<b>4715</b>	<b>5005</b>	<b>6.2</b>	<b>14815</b>	<b>14187</b>	<b>-4.2</b>	<b>1.43</b>	<b>1.51</b>	<b>1.11</b>	<b>1.17</b>	<b>3.14</b>	<b>2.83</b>

Fonte : INE, Censos 19 91 e 2001.

- Um outro, onde o decréscimo de alojamentos não consegue suprimir o verificado nas famílias; este caso tem incidência nas freguesias de Arão, que sofreu um abatimento de 5 alojamentos, enquanto cresceu uma só família; Fontoura, onde o decréscimo de 3 alojamentos não supera o aumento de 4 famílias; e ainda, em Taião, que pese embora tenha mantido o número de famílias viu diminuído em 3 o seu número de alojamentos; No geral, ao nível do Concelho, não parece vislumbrar-se qualquer tipo de *deficit*, pois o verificado, é desprezável, sendo ‘absorvido’, pela dinâmica positiva na maioria das freguesias.

Pese embora, a quantidade de alojamentos construídos e o decréscimo de famílias, as freguesias de Boivão, S. Julião, Cristelo - Côvo e Friestas, apresentam ainda, uma relação Alojamentos / Famílias, muito superior à unidade, o que aparenta indiciar um nível de qualidade de vida aquém do desejável, a que não será totalmente alheio, o facto de integrarem a área territorial mais interior do concelho que se caracteriza pela maior extensão de área florestada, pontuada por manchas de solos agrícolas que lhe conferem um carácter de maior ruralidade.

Paralelamente, outras freguesias registam acréscimos importantes do número de alojamentos em relação ao número de famílias, do que são exemplos, Gandra, S. Pedro da Torre e Cerdal, podendo esta situação, traduzir uma relativa melhoria da qualidade de vida da população, uma vez que se registam aumentos do índice Alojamentos / Famílias, que constitui um dos indicadores da melhoria das condições de habitabilidade.

Neste período ( 1991 / 2001 ), ocorrem também, situações em que a uma variação negativa do número de edifícios corresponderam também, decréscimos dos alojamentos: Arão, Friestas e Taião. Em forma de avaliação geral, pode-se assim adiantar que, nas freguesias de Arão, Fontoura, Friestas, S. Julião e Taião, que se caracterizam ( à excepção da primeira ), por integrarem a área territorial mais interior do concelho e de maior ruralidade, a dinâmica de crescimento dos alojamentos, foi negativa, pelo que, todas elas viram diminuído o seu número de alojamentos. Ascendeu a 40 alojamentos, a totalidade de alojamentos perdidos, sendo só a freguesia de S. Julião, responsável por 26 alojamentos a menos.

Uma outra constatação que pode ser avançada, relaciona-se com o facto do ‘ratio’ alojamentos / edifício, ter vindo a aumentar ( excepção feita à freguesia de Fontoura e Taião, onde este índice decresceu ). A freguesia de Valença ( sede de concelho e centro de maior urbanidade ), apresentando uma média de 1,99 ( cresceu 0,29, no último decénio ) destaca-se significativamente das outras freguesias, posicionando-se ainda, substancialmente acima da média concelhia ( 1,17 alojamentos / edifício ). Arão ( com 1,18 e rondando o índice médio concelhio ) e Gandra ( com 1,12 ) eram as freguesias que se seguiam, embora com valores bem distantes dos verificados na sede do Concelho. Os valores registados para este rácio nas restantes freguesias ( entre 1,00 e 1,08 ), confirmam, uma vez mais o cariz pouco urbano ou periurbano do Concelho.



É ainda interessante verificar que, de um modo geral, a taxa de crescimento de edifícios é bastante inferior à registada pelos alojamentos, facto que era já de esperar, uma vez que o desenvolvimento conduz à concentração das populações e conseqüentemente à exiguidade do espaço, indiciando uma relativa mudança de tipologias relacionadas com a construção em altura, que se tem vindo a verificar nos últimos anos. Neste particular, assumem-se como principais responsáveis a sede concelhia, Arão, Cristelo - Covo e Gandra, freguesias de maior carácter urbano.

**Quadro 10.4.** Edifícios segundo o número de pavimentos.

Área Geográfica	N.º de Edifícios 2001	Edifícios Segundo o N.º de Pavimentos ( % )							
		1	%	2	%	3	%	+ 3	%
<b>Sub - região Minho - Lima</b>	108 587	30 710	28.3	66 297	61.1	9 124	8.4	2 456	2.3
<b>Concelho Valença</b>	6 454	2 792	43.2	3 337	51.7	239	3.7	86	1.3

Fonte: I.N.E, 2001.

O quadro anterior mostra a predominância no Concelho de edifícios de dois pisos (51.7%), à semelhança do que acontece na Sub-região Minho-Lima, mas aqui com maior supremacia. Seguem-se os edifícios com um piso, que representam 43.2% do total dos edifícios. Por sua vez os edifícios com 3 pisos têm um peso diminuto no parque habitacional (3.7%) e os com mais de 3 pisos de carácter residual.

Por conseguinte, a construção caracteriza-se basicamente, por edifícios de 1 ou 2 pisos, reduzindo-se a construção em altura a percentagens pouco significativas, que se concentram fundamentalmente na sede do concelho e nalgumas áreas pertencentes às freguesias envolventes.

Constata-se que no Concelho de Valença, os edifícios de 1 e 2 pisos são amplamente dominantes, constituindo cerca de 89,4% do total de edifícios, aferindo-se assim, que as tipologias características são a de habitação unifamiliar, de R / C e de R / C+1, factor característico do meio periurbano ou rural.

Da análise do Quadro 10.4 pode-se concluir que, em 2001, 96,7% dos alojamentos ocupados situam-se em edifícios onde apenas existe esse alojamento e que somente 2,2% dos edifícios tinha entre 2 e 4 alojamentos, situação que atesta a importância da habitação unifamiliar no concelho.

As características rurais do Concelho de Valença e a importância do sector primário na Sub - região do Minho - Lima, como fonte de rendimentos principal e complementar, aliadas ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, implicam uma base económica específica com expressão territorial própria ( povoamento disperso ), onde não é de estranhar, para aquela área territorial, que a construção em altura seja pouco significativa, regra a que o Concelho de Valença, não escapa.

**Quadro 10.5.** Edifícios segundo o número de alojamentos – 2001.

Área Geográfica	N.º Edifícios 2001	Edifícios Segundo o N.º de Alojamentos ( % )									
		C/ 1	%	2 a 4	%	5 a 9	%	10 a 15	%	C/ + de 16	%
<b>Sub - região Minho - Lima</b>	108 587	101535	93,5	4965	4,6	1430	1,3	447	0,4	210	0,2
<b>Concelho Valença</b>	6454	6238	96,7	139	2,2	43	0,7	11	0,2	23	0,4

Fonte: I.N.E, 2001

Tendo em conta a cêrcea predominante anteriormente referida, torna-se compreensível que a maioria dos edifícios possuem uma estrutura de ‘ Paredes sem ser de betão ’ ( 93% ). Cerca de 7% dos edifícios tinham como elemento resistente paredes de betão armado.

**Quadro 10.6.** Edifícios segundo os tipos de estrutura da construção – 2001.

Unidade Geográfica	Total de Edifícios	Tipo de Estrutura da Construção				
		Betão Armado	Paredes de alvenaria argamassada com placa	Paredes de alvenaria argamassada sem placa	Paredes de adobe, taipa, ou alvenaria de pedra solta	Outros
<b>Sub - região Minho - Lima</b>	108 587	19 738	61 794	16 158	10 422	475
<b>Concelho Valença</b>	6 454	452	4 093	1 361	498	50

Fonte: INE, 2001

Finalmente, uma vez que não existem dados estatísticos sobre a idade do parque habitacional ( alojamentos clássicos ), e sobre o seu estado de conservação, apenas se caracterizará neste capítulo a época de construção dos edifícios.

È do conhecimento, que a qualidade dos alojamentos é passível de relacionamento estrito com a respectiva idade, com o seu grau de conservação e também com o seu nível de conforto e modernização, a qual, resulta das alterações dos conceitos e tecnologias referentes à função habitar. Por outro lado, só conhecendo com rigor o estado de conservação do parque habitacional e a sua localização concreta, é possível aferir as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de um aproveitamento racional.

Abordando-se neste sentido, a distribuição dos edifícios recenseados em 2001, segundo a época de construção, pode-se ficar com uma ideia da idade aproximada do parque habitacional, podendo daí extrair algumas das suas características. Da análise do Quadro 10.6, cerca de 35,5% da totalidade dos edifícios ocupados como residência habitual no concelho, têm mais de 40 anos ( anteriores a

1970 ), sendo que, deste número quase metade ( 48,5% ) foram construídos até 1945, demonstrando um relativo envelhecimento e, de certa forma, a fraca renovação do parque habitacional.

Em 2001, cerca de 65% dos edifícios tinham menos de 30 anos, tendo-se no último decénio intercensitário, construído 606 novos alojamentos ( representando cerca de 9,1% do total de edifícios do Concelho ). O período mais significativo, em termos de construção, incidiu sobre o intervalo 1971-1980, com 1293 edifícios, em grande parte devido ao ‘ boom ’ de construção para habitação a que se assistiu na década de 70, fundamentalmente resultante de investimentos de emigrantes.

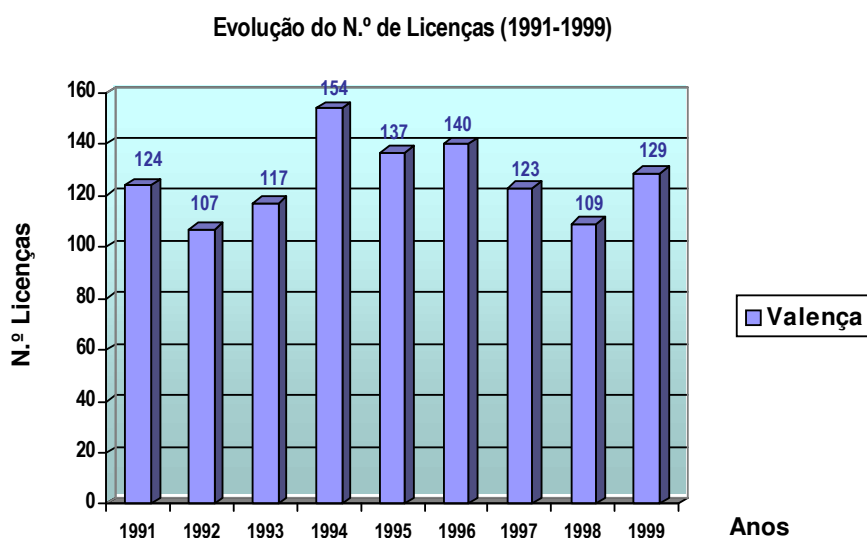
**Quadro 10.7.** Edifícios segundo a época de construção.

Área Geográfica	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1985	1986 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2001	Total de Edifícios
Valença	566	579	512	703	1293	1200	646	547	606	6652

Fonte: INE, 2001

## B.2. Da Dinâmica Construtiva

O Gráfico 7.3. sintetiza os dados referentes à evolução do número de licenças concedidas desde 1991 até 1999, pela Câmara Municipal de Valença, para a realização de obras ( construções novas, ampliações, transformações, restaurações e demolições de edifícios ). Situaram-se em 129, o número de licenças emitidas pela Autarquia, representando um acréscimo de 18,3%, comparativamente com o quantitativo referente ao ano anterior ( 109 ).



**Gráfico 10.3.** Evolução do n.º de licenças concedidas pela Câmara Municipal de Valença.

**Quadro 10.8.** Variação do N.º de Licenças concedidas pela Câmara Municipal ( 1991 – 1999 ).

Área Geográfica	N.º de Licenças Concedidas ( % )															
	91/ 92	92/ 93	93/ 94	94/ 95	95/ 96	96/ 97	97/ 98	98/ 99	99/ 00	00/ 01	01/ 02	02/ 03	03/ 04	04/ 05	05/ 06	06/ 07
<b>Sub - região Minho - Lima</b>	-22	3	12,8	0,7	-10,1	19,7	-1,5	20	11	-3,4	3,2	-17,1	-10,5	-3,3	1,2	-19,8
<b>Concelho Valença</b>	-14	9,3	31,6	-11	2,2	-12	-11	11	20	-8,1	-18,4	-10,8	2,2	0,0	5,3	-9,1

Fonte: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios.

Nota: As licenças concedidas resultam da agregação das licenças concedidas para construções novas, ampliações, transformações e restaurações.

Da análise do quadro anterior, são de realçar:

- A ocorrência de decréscimos do n.º de licenças concedidas, em nove períodos, com o primeiro dos quais e o mais significativo, a registar-se no intervalo 2001 / 02, onde se registou um decréscimo na ordem dos 18,4%;
- Por sua vez, o período de maior crescimento de licenciamentos municipais de obras particulares, decorreu do ano de 1993 para o de 1994, com 31,6% ( passou-se de uma emissão de 117 licenças para 154 );
- Outros acréscimos acontecem, nos escalões inter - anuais de 1992 / 93, 1995 / 96 e 1998 / 99, 1999 / 00, 2003 / 04 e 2005 / 06, respectivamente com 9,3%, 2,2%, 18,3%, 20%, 2,2% e 5,3%;
- A dinâmica construtiva na Sub - região Minho - Lima acompanhou de certa forma, a tendência verificada no Concelho, após ter atingido em 1991 / 92 ( tal como o Concelho ), o seu valor mais baixo ( -22% );
- A Sub - região do Minho - Lima, conseguiu resistir, a uma certa crise de construção ( patente nos resultados municipais ) em 1994 / 95 ( 0,7% ), não conseguindo no entanto, evitar um decréscimo do número de licenciamentos, no biénio seguinte ( -10,1% ), quando Valença já apresentava sinais de recuperação ( 2,2% );
- Em 1996 / 97 ocorre a situação inversa, com a sub - região a atingir o seu pico na percentagem de variação do quantitativo de licenças emitido ( 19,7% ), enquanto a nível municipal, se vive um período de dinâmica construtiva negativa.
- Ambas revelam, na época 1998 / 99, sinais de crescimento da actividade, demonstrado pelos valores de 10,9% e de 18,3%, respectivamente para a sub - região do Minho - Lima e para o Município;
- No último ano em análise verifica-se denota-se tanto ao nível do concelho como da sub-região um decréscimo de licenças concedidas.

As construções novas representavam, em 2007, 64,4% ( 58 licenças ) do total de edifícios licenciados, seguindo-se-lhes as ampliações com 20% ( 18 licenças ) as reconstruções com 13,3%

( 12 licenças ), e as transformações com 2,2% ( 2 licenças ). Há ainda registo de 11 licenças para demolições. Ao nível da sub - região, as licenças concedidas para construções novas, constituíam cerca de 77,7% ( 1172 licenças dos 1508 licenciamentos totais ), ao mesmo tempo que eram emitidas 175 para ampliações ( 11,6% ) e 89 licenças para reconstruções ( 5,9% ).

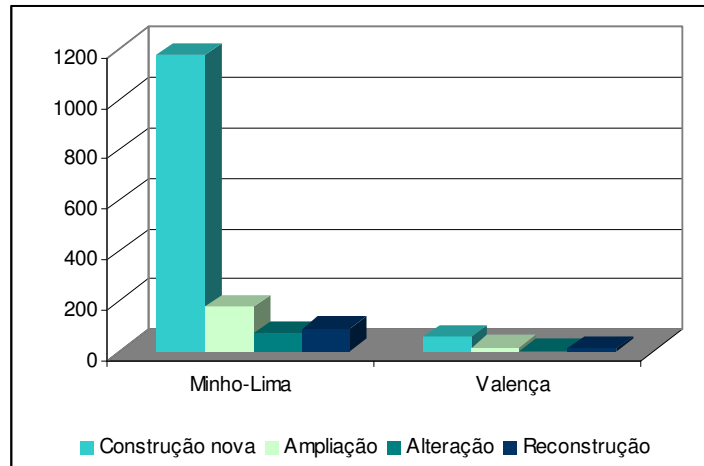


Gráfico 10.4. Licenças Concedidas, Segundo os Tipos de Obras, 2007.

Fonte: INE

No que se refere ao destino das licenças concedidas pela Câmara Municipal, por tipos de obra, a maior fatia, cerca de 79%, destinou-se à habitação familiar ( 71 edifícios licenciados ). Em termos relativos, se procedermos a uma análise comparativa com a realidade da Sub - região Minho - Lima, observaremos que, 81,6% ( 1230 edifícios ) do total de licenciamentos se destinaram à habitação. Constata-se assim que as médias concelhias, quanto ao destino das construções licenciadas, se desenvolveram a níveis ligeiramente inferiores à sub - região em que se insere.

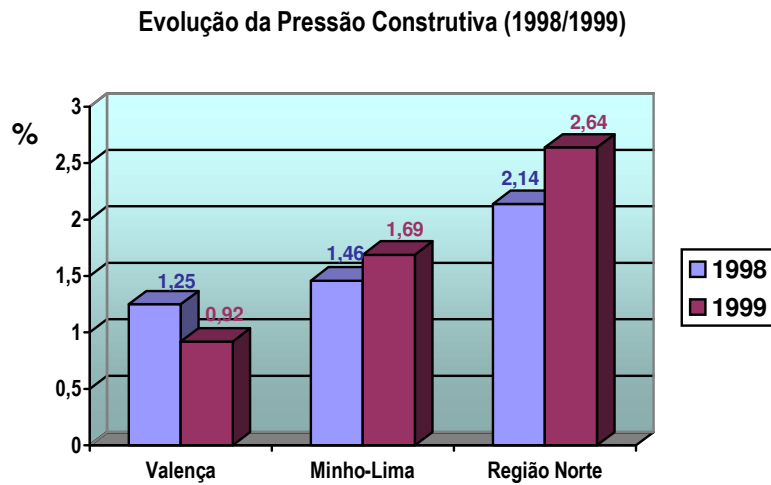


Gráfico 10.5. Evolução da Pressão Construtiva em Valença, no Minho - Lima e na Região Norte.

Estes dados referentes ao licenciamento de construções novas em 1999, só vêm confirmar, o que já foi avançado anteriormente, quanto à predominância no concelho de habitações de tipologia unifamiliar, na sua grande maioria em edificações de 1 ou 2 pisos ( Rés-do-chão +1 ); Recorrendo às Estatísticas da Construção de Edifícios do INE e ao Gráfico 7.5., pode-se também, constatar, em termos de pressão construtiva ( mensurável pela razão entre o número de fogos habitacionais concluídos e cada 100 fogos existentes ), uma menor intensidade de construção de fogos no concelho, do que a verificada no Minho - Lima e a nível da Região Norte. Observa-se mesmo, que a dinâmica construtiva, baixou em Valença de 1998 para 1999, quando nas outras áreas em estudo, se registaram valores para o rácio em referência que denotam um comportamento inverso. Se em primeira análise, este facto indicia um dinamismo mais reduzido da actividade da construção em Valença, em relação às médias sub - regional e regional, esta ideia parece ser, no entanto, corroborada, quando se passa a uma análise cruzada com o Quadro 10.2., o qual demonstra uma evolução do número de edifícios e alojamentos recenseados nos Censos 91 e 2001. Com efeito, acréscimo de edifícios e alojamentos em Valença nunca atingiu os valores registados no Minho - Lima e na Região Norte.

### **B.3. Do Volume Total de Alojamentos Familiares e seu Uso**

O estudo que vem sendo feito, teve como base nos pontos anteriores, o número de alojamentos na globalidade, isto é, eram consideradas barracas, os alojamentos improvisados e outras situações de pouca dignidade social. Quando se tenta aferir as carências existentes, importa realizar uma análise mais pormenorizada, na medida em que poderão existir carências qualitativas, que não contabilizadas quando a análise é sobretudo quantitativa.

Segundo os Censos de 2001, existiam no Concelho de Valença 7563 alojamentos. Consideram-se como alojamentos, os alojamentos clássicos que não sejam utilizados para outros fins para além da habitação, e ainda, as barracas, as casas de madeira e instalações móveis e os alojamentos colectivos à data do recenseamento.

O Quadro 10.9. sistematiza as principais características do parque habitacional do Concelho e a sua distribuição pela população. Da sua análise ressalta que, do total dos alojamentos, cerca de 99,6% eram familiares clássicos e destes, 34,6% não estavam a ser integralmente ocupados, por vários motivos: quer por serem utilizados sazonalmente ou como segunda habitação ( 23,4% ), quer ainda, por se encontrarem vagos ( 11,2% ). O facto de, existirem 5003 famílias com residência habitual nos cerca de 7536 alojamentos do tipo clássicos, revela-nos um superavit de habitações ( 2533 ), o que parece ir de encontro ao número de alojamentos não usados referidos anteriormente ( 2608 ).

**Quadro 10.9.** Caracterização do Parque Habitacional no Concelho de Valença ( 2001 ).

<b>N.º Total</b>	<b>Alojamentos</b>
<b>Alojamentos Familiares</b>	<b>7563</b>
<b>Clássicos</b>	7536
<b>Ocupados</b>	<b>6694</b>
- Residência habitual	4956
- Uso sazonal ou secundário	1765
- C/ ocupante ausente	*
<b>Vagos</b>	<b>843</b>
- Para venda	136
- Para aluguer	150
- Para demolição	26
- Outros	530
<b>Barracas:</b>	<b>12</b>
- Das quais ocupadas	12
<b>Outros:</b>	<b>15</b>
- Dos quais ocupados	15
<b>Alojamentos Colectivos</b>	<b>9</b>

Fonte: INE, Censos 2001

\* - dado desconhecido.

Ressalta, desde logo, desta observação que existe uma relativa percentagem de alojamentos não usados, o que nos dá, de alguma forma, uma ideia da utilização dos alojamentos no Concelho. Valença fornece condições para a aquisição de segunda habitação.

Relativamente aos alojamentos não clássicos, salientam-se 27 barracas e outros alojamentos de qualidade precária, que correspondiam a cerca de 0,4% do total de alojamentos do Concelho e que albergavam famílias num total estimado de meia centena de pessoas. Embora esta situação esteja

longe de ser crítica, há que a ter em conta na formulação de uma política habitacional que integre estratégias com vista à melhoria da qualidade de vida das populações.

Ao nível de freguesia, como se pode depreender da análise do Quadro 10.10., as freguesias da sede do Concelho ( que se pode definir como a área integral da freguesia de Valença e ainda, algumas áreas das freguesias envolventes, como Arão, Cristelo - Covo e Ganfei ), comportavam em 2001, cerca de 43,1% ( 3256 ) dos alojamentos e 45,5% ( 2275 ) das famílias.

Observa-se ainda do Quadro 10.9. que, Sanfins, Gondomil, Silva, Cerdal e S. Julião constituem as freguesias que apresentavam menores percentagens ( 53%, 54,8%, 59,4%, 61,3% e 61,5%, respectivamente ) de alojamentos destinados a residência habitual. Em contraponto, as freguesias de Arão ( 79,6% ), Verdoejo ( 70,2% ), Ganfei ( 69,5% ), Valença ( 69,3% ) e Taião ( 60% ) ( localmente associadas ao centro urbano do concelho e às áreas de vivência mais dinâmica ), registavam os maiores valores percentuais de fogos de residência habitual.

Onde mais se reflectia a influência da existência de alojamentos de ' uso sazonal ', era nas freguesias de Boivão ( 35,6% ), Silva ( 35,2% ), Sanfins ( 31,1% ), e Friestas ( 31,1% ). Os alojamentos ' vagos ' nas freguesias Taião ( 17,9% ), Gandra e Cerdal ( 17,8% ) e Gondomil ( 17,2% ), definem uma tendência que poderá indiciar uma fraca dinâmica do mercado imobiliário, uma vez que a relação média entre o número de famílias e o número de alojamentos, nesta data, oscilava entre 0,55 de 0,69, evidenciando um grau de partilha de alojamentos pouco significativo.

Quanto aos alojamentos colectivos, que compreendem os hotéis, pensões e convivências, o seu número não tem praticamente significado, representando cerca de 0,1% em 2001 do total de alojamentos.

Importa finalmente, fazer uma breve consideração relativa à caracterização do parque habitacional e que se prende com o regime de ocupação dos alojamentos clássicos.



Quadro 10.10. Alojamentos Familiares, por Freguesia ( 2001 ).

Área Geográfica	Clássicos			Não Clássicos		Alojamentos Colectivos
	Resid. Habitual	Uso Sazonal	Vagos	Barracas	Outros	Hotéis, Similares e Convivências
Arão	285	52	22	-	1	-
Boivão	92	53	4	-	-	-
Cerdal	601	210	175	3	2	1
Cristelo - Covo	318	118	68	1	1	1
Fontoura	253	106	27	-	-	-
Friestas	194	90	6	-	1	-
Gandra	423	118	117	-	1	-
Ganfei	422	120	68	1	2	0
Gondomil	137	70	43	-	-	-
Sanfins	61	36	18	-	-	-
S. Julião	139	59	29	0	1	-
S. Pedro da Torre	430	174	82	0	-	1
Silva	98	58	10	-	1	-
Taião	58	11	15	-	-	-
Valença	1228	418	137	7	4	6
Verdoejo	217	72	21	-	1	-
<b>Concelho</b>	<b>4956</b>	<b>1765</b>	<b>842</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>9</b>

Fonte: INE, Censos 2001

## C.

# Pressão Habitacional e Evolução dos Alojamentos Familiares e Seu Uso

### C.1. Pressão Habitacional

Manifesta-se da maior importância, no âmbito do presente estudo, identificar quais os factores que poderão influenciar de forma decisiva, o processo de procura de habitação. Este estudo irá alicerçar-se fundamentalmente, na evolução da 'família' como unidade básica de análise para a caracterização das eventuais necessidades de habitação neste preciso território.

A evolução do número de famílias depende entre outros factores, da dinâmica sócio - económica existente e respectiva mobilidade geográfica e social, das componentes culturais e de comportamento da população e ainda, das condições materiais no quadro de vida social, os quais se encontram em mutação constante.

Como foi já constatado no capítulo anterior deste estudo, a dimensão média do número de famílias tem vindo a decrescer ( quer por força da diminuição da natalidade, quer ainda, devido à variação da nupcialidade, de que é responsável a alteração de factores sócio - económicos e culturais ), e consequentemente o seu número tem revelado uma tendência para crescer, o que poderá indiciar a necessidade de reformulação quantitativa e qualitativa do parque habitacional.

Adoptar-se-á nesta análise, o conceito dinâmico de **pressão habitacional** definido no "Relatório da Situação Habitacional da Região Norte ( SEUH / FEUP / CCRN, Estudos Preparatórios do Plano de Habitação da Região Norte, Vol. 1, 1984 )", que é entendido "(...) **como alteração das características quantitativas dos grupos familiares, distribuídas pelo território entre duas datas, que determina a alteração de condições quantitativas do alojamento, supondo constantes os padrões sociais e perenes as estruturas físicas (...)**". Neste conceito, estão englobados três componentes fundamentais da pressão habitacional que podem ser estimados, embora com alguma margem de erro. Conseguindo-se detectar e estimar estas componentes para a última década conseguiremos caracterizar a pressão habitacional, pois são elas as geradoras das necessidades habitacionais:

1. A ' Formação Normal ' das famílias é uma componente de carácter demográfico e corresponde ao acréscimo / decréscimo e eventual extinção, consequência do ciclo natural de vida; esta é calculada com base na evolução da população e a partir do número de famílias que se teriam

formado na última década, se a dimensão média verificada em 1991 se tivesse mantido constante.

2. A componente da diminuição da ' Dimensão Média ' das famílias e sua alteração, que é no fundo o reflexo da alteração de padrões culturais e sócio - económicos, e que resulta da diferença do número de famílias que existiriam nesse ano, se a diminuição média verificada em 1991 se tivesse mantido constante ao longo da década.
3. A componente ' Saldo Migratório ' ( positivo ou negativo ) traduz respectivamente o aumento ou diminuição da necessidade de alojamentos, provocado pelo Saldo Migratório da população ( 2001 a 1991 ), e resulta do quociente entre esse saldo e a dimensão média das famílias entre 2001 e 1991.

O Quadro 10.10. caracteriza as variáveis mais significativas associadas à pressão habitacional, manifestadas durante a década de 90 no Concelho de Valença. A sua análise, revela desde logo, que durante a década de noventa, o número de famílias no Concelho, cresceu em valor absoluto de 290 ( cerca de 6,2% ), manifestando a existência de uma relativa ' pressão habitacional '.

**Quadro 10.11.** Pressão Habitacional ( 1991 - 2001 ), no Concelho de Valença.

População Residente ( 1 )		Famílias ( 2 )		Saldo Fisiológico ( 3 )	Saldo Migratório ( 4 )	Dimensão Média das Famílias	
1991	2001	1991	2001	1991/2001	1991/2001	1991	2001
14815	14187	4715	5005	- 358	- 270	3,14	2,83

Pressão Habitacional							
Total ( 5 )	%	Formação Normal ( 6 )	%	F.D.M.F. ( 7 )	%	Saldo Migratório ( 8 )	%
290	100	- 291	-100,34	490	169,0	- 91	- 31,4

( 1 ) INE, Censos da População, 1991 e 2001.

( 2 ) INE, Censos da População, 1991 e 2001.

( 3 ) Estatísticas Demográficas de 1992 a 1999, uma vez que, à data, não se dispunha destes dados para 2001.

( 4 ) Estimativa com base nas equações de concordância: Crescimento Migratório = População entre Censos - Crescimento Natural.

( 5 ) Variação do Número de Famílias entre 1991 e 2001.

( 6 ) "Formação Normal", calculada residualmente : ( 6 ) = ( 5 )-( 7 )-( 8 ).

( 7 ) "Factor de Diminuição Média das Famílias" ( FDMF ) = Famílias 2001 - ( População 2001 / ( População 1991 / Famílias 1991 ) ).

( 8 ) Quociente entre o Saldo Migratório e a Dimensão Média das Famílias em 1991 e 2001.

Analisando-se a importância relativa dos constituintes da pressão habitacional, conclui-se que o factor ' diminuição da dimensão média das famílias ' ( F.D.M.F. ) tem significado distinto do factor ' formação normal das famílias ', na contribuição para a pressão habitacional. Por um lado, a diferença do número de famílias que existiriam em 2001, caso a diminuição média registada em 1991 se tivesse mantido constante, é considerável ( cerca de 490 famílias, correspondente a um acréscimo de 169% ); por outro lado, o factor ' Formação Normal ' das famílias não parece exercer qualquer peso

no global deste estudo, uma vez que se traduz na anulação da pressão habitacional manifestada (-100,3%, equivalente a 291 famílias a menos), talvez um pouco motivado por uma quebra do crescimento populacional registado nesta década;

Também o 'Saldo Migratório', revelando uma saída de 91 indivíduos, não parece exercer qualquer influência no processo de procura de habitação.

Em termos de dinâmica e perspectivas futuras, se se ponderar a evolução da habitação, reportando-a à dinâmica da população, é significativo referir, que apesar de não ser previsível um grande crescimento populacional, é de esperar uma contínua diminuição dos agregados familiares, sendo este o factor fundamental na necessidade de habitação. Desta forma, se as carências habitacionais são pontuais, é no entanto de prever, tendo em conta inúmeros factores como a dinâmica sócio-económica local, a mobilidade geográfica e social, aspectos culturais e psicológicos da estrutura demográfica do Concelho, que a situação possa eventualmente, sofrer alterações.

Neste contexto, a perspectiva a adoptar, deve basear-se no conhecimento aprofundado da dinâmica local, em termos temporais definidos, de forma a adoptar estratégias de intervenção que se coadunem, com as necessidades locais.

## D. Condições de Equipamento

Constitui preocupação crescente, a necessidade da qualidade e segurança dos elementos construtivos, privilegiando-se neste campo, o incremento das condições de salubridade, higiene e conforto dos edifícios em geral e da habitação em particular, pelo que, a análise destes indicadores se reveste da maior importância, quer na detecção de carências fundamentais na função “habitar” e por conseguinte na aferição da qualidade de vida dos residentes, como também, no contributo para a adopção de estratégias de intervenção visando a dotação global destas infraestruturas básicas.

### D.1. Caracterização Geral

Tomando como unidade de análise, os alojamentos familiares ocupados como residência actual, segundo a existência de infraestruturas básicas em 2001, era a seguinte a situação detectada no concelho ( Quadro 10.11 ):

- Verifica-se que 1,4% dos alojamentos familiares existentes no concelho possui apenas electricidade e água, o que corresponde a 69 alojamentos. São as freguesias de Cerdal e de Ganfei que atingem valores mais preocupantes com, respectivamente, 20 e 13 alojamentos nestas condições.
- São apenas 8 os alojamentos que não são servidos por abastecimento de água, o que representa 0,2% no cômputo total dos alojamentos presentes em 2001; Estes situam-se nas freguesias de Cerdal ( 3 ), Ganfei ( 2 ), Cristelo–Côvo, Fontoura e Gondomil ( 1 ).
- Dos 4956 alojamentos familiares ocupados, 21 não possuíam qualquer serviço destas infra-estruturas, localizados nomeadamente nas freguesias de Cerdal ( 9 ), Fontoura ( 6 ), Ganfei e Verdoejo ( 2 , Gondomil e Valença ( 1 ).

Quadro 10.12. Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares Ocupados.

Freguesias	Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares												Total
	Só Electricidade e Água		Só Electricidade e Retrete		Só Electricidade		Só Retrete		Só Água		Sem Instalações		
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Arão	1	0,4	-	-	1	0,4	-	-	-	-	-	-	285
Boivão	1	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92
Cerdal	20	3,3	3	0,5	3	0,5	-	-	-	-	9	1,5	601
Cristelo-Côvo	-	-	1	0,3	1	0,3	-	-	-	-	-	-	318
Fontoura	5	2,0	1	0,4	2	0,8	-	-	-	-	6	2,4	253
Friestas	13	6,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194
Gandra	2	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423
Ganfei	13	3,1	2	0,5	2	0,5	-	-	1	0,2	2	0,5	422
Gondomil	3	2,2	1	0,7	-	-	1	0,7	-	-	1	0,7	137
Sanfins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61
S. Julião	1	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139
S. Pedro da Torre	1	0,2	-	-	1	0,2	-	-	-	-	-	-	430
Silva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98
Taião	-	-	-	-	1	1,7	-	-	-	-	-	-	58
Valença	7	0,6	-	-	3	0,2	1	0,1	-	-	1	0,1	1228
Verdoejo	2	0,9	-	-	4	1,8	-	-	-	-	2	0,9	217
<b>Concelho</b>	<b>69</b>	<b>1,4</b>	<b>8</b>	<b>0,2</b>	<b>18</b>	<b>0,4</b>	<b>2</b>	<b>0,04</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>	<b>21</b>	<b>0,4</b>	<b>4956</b>

Fonte: INE - Censos 2001

Uma avaliação resultante do cruzamento da informação estatística referente aos Censos 1991 e de 2001 permite concluir que:

- Ainda que o quantitativo de alojamentos sem electricidade se afigure pouco significativo, quer no universo concelhio, quer ao nível de freguesia, não se pode ocultar, existirem ainda, pessoas que não beneficiam deste fundamental factor de conforto, não se compatibilizando com os padrões mínimos de qualidade de vida estabelecidos. No entanto é de referir a melhoria que se registou entre o ano de 1991 e 2001.
- No Concelho, em 2001, as populações das freguesias de Cristêlo - Côvo, Friestas, Sanfins, S. Julião S. Pedro da Torre e Taião, encontravam-se integralmente servidas de luz eléctrica; existem no entanto, outras freguesias que se encontram praticamente cobertas por esta infraestruturas, situando-se muito perto dos 100% do total da população servida: Valença (99,8%), Arão (99,6%), Gandra (99,5%) e Ganfei (99,3%), todas elas apresentando valores superiores ou iguais à média concelhia (99,3%)

**Quadro 10.13.** Evolução das Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares Ocupados

Freguesias	Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares														
	Com Electricidade		Sem Electricidade		Grau de cobertura 2001 (%)	Com Água		Sem Água		Grau de cobertura 2001 (%)	Com Esgotos		Sem Esgotos		Grau de cobertura 2001 (%)
	1991	2001	1991	2001		1991	2001	1991	2001		1991	2001	1991	2001	
Arão	279	284	7	1	99,6	258	281	27	4	98,6	263	281	21	12	95,9
Boivão	94	91	8	1	98,9	82	88	15	4	95,7	81	88	14	12	88,0
Cerdal	526	590	53	11	98,2	448	578	117	12	98,0	413	581	148	79	88,0
Cristelo - Covo	328	318	14	0	100,0	261	316	76	1	99,7	325	317	61	10	96,9
Fontoura	232	245	16	8	96,8	187	238	47	13	94,8	185	240	60	21	92,0
Friestas	200	194	7	0	100,0	185	194	12	0	100,0	174	194	20	15	92,8
Gandra	384	421	22	2	99,5	345	415	59	3	99,3	358	417	57	15	96,5
Ganfei	401	419	8	3	99,3	387	416	22	2	99,5	390	417	28	20	95,4
Gondomil	149	134	10	3	97,8	136	132	23	3	97,8	114	132	41	17	88,6
Sanfins	57	61	2	0	100,0	42	55	17	3	94,8	28	55	9	10	84,6
S. Julião	179	139	7	0	100,0	128	135	58	1	99,3	126	135	48	12	91,8
S. Pedro da Torre	384	430	22	0	100,0	348	429	44	0	100,0	361	429	27	4	99,1
Silva	107	97	3	1	99,0	83	94	27	3	96,9	81	94	26	12	88,7
Taião	56	58	2	0	100,0	45	52	13	6	89,7	36	52	22	7	88,1
Valença	897	1225	15	3	99,8	876	1217	36	8	99,3	890	1219	559	21	98,3
Verdoejo	235	215	6	2	99,1	232	210	8	1	99,5	227	211	13	12	94,6
<b>Concelho</b>	<b>4508</b>	<b>4921</b>	<b>202</b>	<b>35</b>	<b>99,3</b>	<b>4043</b>	<b>4850</b>	<b>601</b>	<b>64</b>	<b>98,7</b>	<b>4052</b>	<b>4862</b>	<b>1154</b>	<b>279</b>	<b>94,6</b>

Fonte: INE - Censos 1991, 2001.

- No que se refere à distribuição de água, cifrava-se em apenas 1,3 a percentagem de alojamentos familiares que, em 2001, não dispunha, ainda, de água canalizada ( menos 11,6% do que em 1991, data na qual, o valor de alojamentos sem água no alojamento ascendia aos 12,9 pontos percentuais ). Os valores registados na instalação desta infraestrutura revelam já, uma cobertura muito boa, muito embora, cerca de um terço seja proveniente de rede particular. Em 1991, apenas as freguesias de Sanfins e Silva não usufruíam da rede pública no abastecimento de água. Não poderá deixar-se, no entanto, de ressaltar a acção e o esforço financeiro municipal no ' abastecimento de água ', uma vez que a sua instalação é tanto mais dispendiosa quanto mais o tipo de povoamento existente tende para a dispersão.
- O valor deste indicador, em 2001, atingia nas freguesias de S. Pedro da Torre e Friestas ( 100% ), Cristêlo - Covo ( 99,7% ), Ganfei e Verdoejo ( 99,5% ), Valença, São Julião e Gandra ( 99,3% ) os níveis mais elevados de cobertura, apresentando-se, todas elas, com percentagens de cobertura desta infraestrutura superiores à média concelhia ( 98,7% ); Ainda no contexto local e pelas razões já invocadas, Taião ( 89,7% ), Sanfins e Fontoura ( 94,8% ) eram as freguesias que apresentavam o nível mais baixo de cobertura.

- Recorrendo, ainda, aos Censos 2001, verifica-se que 98,1% ( 4862 ) dos alojamentos familiares ocupados usufruíam de saneamento, dos quais 38,7% ( 1880 alojamentos) se encontravam ligados à rede pública de esgotos. Com efeito, 57,1% dos alojamentos encontrava-se conectado a sistema particular. Reportando-se novamente aos dados para 2001, o grau de cobertura dos alojamentos com retrete com dispositivo de descarga, ascendia no concelho, a 97,1%, traduzindo que 207 alojamentos não dispunham, ainda, de retrete.
- O grupo de freguesias que evidencia as melhores condições neste âmbito, a exemplo do indicador ‘abastecimento de água’, é constituído por Friestas (100%), S. Pedro da Torre ( 99,8% ), Cristêlo - Côvo ( 99,7% ), Ganfei ( 95,8% ), Arão e Gandra ( 98,6% ), Valença ( 98,3% ), valores estes, que se situam acima da média concelhia (98,1%).

Uma análise correcta aos indicadores de saneamento básico terá ainda, que ser complementada com uma breve referência à recolha e tratamento de resíduos sólidos. Segundo os dados dos Censos 2001, cerca de 96,4% do total de edifícios do concelho eram servidos por recolha de resíduos sólidos. Apenas 231 edifícios ( 3,6% ) não usufruíam deste serviço, situação que poderá estar relacionada com o isolamento de alguns aglomerados rurais. No contexto local, 26,1% dos edifícios da freguesia de Gondomil, não beneficiavam dos serviços de recolha de lixos, situação que ocorria também, em Silva ( 20,6% ) e Cristelo - Côvo ( 7,2% ); as restantes freguesias apresentavam níveis elevados ou mesmo de plena satisfação deste serviço.

Uma política de saneamento básico ( que abarca as infraestruturas de abastecimento de água, os sistemas de drenagem de esgotos domésticos e a recolha / tratamento de lixos ) terá que visar a prossecução de objectivos que passem por soluções completas a todos os aglomerados urbanos. Apenas serão de admitir soluções incompletas para certos núcleos urbanos dispersos de pouca população. Sendo as soluções completas para cada sistema respectivamente definidas por:

- a) abastecimento domiciliário de água potável;
- b) a ligação dos prédios às redes públicas de drenagem de esgotos e destas a meios eficazes de depuração / tratamento;
- c) a implementação de circuitos organizados de limpeza pública e remoção, tratamento e destino final dos resíduos sólidos;

então um caminho muito longo há ainda a percorrer, uma vez que ( do atrás explanado ) se constata:

- a existência de freguesias que não usufruem ainda, de distribuição de água da rede pública;



- pese embora, os valores elevados desta infraestrutura nos alojamentos, que uma grande percentagem do abastecimento é proveniente de rede particular;
- níveis insuficientes de ligações dos alojamentos à rede pública de esgotos, o que impede, por sua vez, a conexão com os meios que podem garantir adequados processos de tratamento dos efluentes residuais domésticos; o acesso a dados estatísticos de 1999 do INE, referentes à drenagem e tratamento de águas residuais, permite-nos reforçar esta ideia, na medida em que apenas 55% da população concelhia era servida por sistemas de drenagem e por estações de tratamento de águas residuais.

O facto de se manifestar economicamente inviável estender a rede geral de saneamento básico ( distribuição de água, esgotos, e recolha de lixos ), a muitos lugares da área territorial mais interior e ruralizada do município, caracterizada por um povoamento mais disperso, não diminui as responsabilidades da Autarquia e a outras Entidades Estatais, no investimento em soluções conducentes à resolução dos problemas de saneamento básico, saúde pública e higiene destes aglomerados mais isolados.

As soluções nestes casos, poderão passar, entre outras, pela adopção de fossas sépticas colectivas ou de estações de tratamento concentradas. Estas soluções podem também, ser adoptadas de forma eficaz, no caso de estabelecimentos periféricos aos centros urbanos, onde se torne demasiado onerosa o prolongamento da rede pública.

## E. Carências Existentes

O estudo deste capítulo assume-se de particular importância no delinear de uma eventual estratégia de intervenção sobre a problemática da habitação. Procurar-se-á neste ponto, identificar algumas das carências existentes - estáticas -, reportadas essencialmente ao ano de 2001. Na base da quantificação das carências habitacionais, estiveram a situação do número de famílias que vivem em alojamentos não clássicos (barracas e outros alojamentos precários) e ainda, o pressuposto de 'proporcionar a cada família um fogo', eliminando-se situações de coabitação. A eliminação de situações de sobreocupação crítica e de inexistência de condições de habitabilidade condignas fazem parte de uma série de carências de carácter qualitativo.

Segundo informações dos Censos 2001, existiam famílias a residir em 12 barracas e em 8 alojamentos improvisados, o que se traduz num *deficit* de 27 fogos no concelho, ao qual correspondiam as carências imediatas para o ano em questão.

Passando-se seguidamente à avaliação das carências qualitativas, nomeadamente pela abordagem dos indicadores 'famílias em situação de sobreocupação' e 'nível dos equipamentos nos alojamentos clássicos ocupados', consegue-se identificar, em 2001, cerca de 179 fogos superlotados, que associados aos 21 alojamentos clássicos ocupados sem qualquer nível de instalação ou infraestrutura exprimem carências qualitativas. Este tipo de carências são porém, em boa parte, passíveis de ser colmatadas, mediante uma solução política conjunta (Câmara / Administração Central), que passe por acções de infraestruturação dos núcleos populacionais que apresentam maiores deficiências a este nível. Da observação do Quadro 10.13., é notória uma situação do nível de instalações nos alojamentos bem diferente, em 2001, o que faz crer que a Câmara Municipal tomou em consideração esta questão.

Neste diagnóstico, não se encontra contabilizado o parque degradado (geralmente arrendado), que urge recuperar e que normalmente se assume como uma situação problemática dado o nível de rendas praticado, pelo que, as intervenções de recuperação, não são, de uma forma geral, tantas quanto as desejadas e necessárias.

Conforme já verificado no Capítulo B deste estudo, na última década (1991 / 2001), os alojamentos cresceram em número de 834, enquanto as famílias aumentaram em 290, o que permite inferir que, a diferença entre estes dois valores (544 alojamentos a mais), cobriria as carências registadas em 1991. Estes dados parecem, assim, traduzir ao nível concelhio, uma inexistência actual de *deficit* na habitação, pois as situações em que o crescimento do número de alojamentos não supera o

verificado nas famílias são desprezáveis, sendo absorvido pela dinâmica habitacional positiva registada na maioria das freguesias.

## F.

# Alguns Instrumentos de Promoção Municipal de Habitação

A promoção municipal de habitação tem, de um modo geral, incidido na promoção **directa** de habitação a custos controlados através do estabelecimento de parcerias e da celebração de protocolos de colaboração com a Administração Central para a construção de habitação social ( na sua maioria na modalidade de arrendamento, se bem que, tem vindo a crescer a quota de promoção para venda ), dada a reduzida solvência dos agregados familiares concorrentes. A sua intervenção pode passar ainda, pelo incentivo à criação de condições para a promoção de habitação por outras entidades, apoiando o acesso a créditos e bonificações do Instituto Nacional da Habitação - INH para aquisição ou infraestruturção de solos por agentes promotores de habitação social e / ou facilitando também o acesso ao crédito do INH, Caixa Geral de Depósitos e de outros agentes bancários, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento de Habitação ( CDH ' s ).

Todavia, também a promoção por via **indirecta**, tem registado um incremento, nomeadamente pela disponibilização de terrenos para construção de habitação a custos controlados, quer por empresas municipais, quer ainda, por cooperativas de habitação, Institutos particulares de segurança social, etc.

Aborda-se de seguida, alguns dos instrumentos ( com base jurídica legal ) a que o município poderá recorrer para apoiar a sua política de habitação, quer na promoção de habitação, quer na recuperação, reabilitação e conservação do seu parque habitacional:

- **Habitação a Custos Controlados**

Na promoção de habitação a custos controlados, o INH, tem sido o organismo público que tem dinamizado, incentivado e financiado este regime de habitação, com salvaguarda de qualidade. Como? Concedendo para além de actividades de apoio ( formativas e de informação ), crédito bonificado à promoção de programas habitacionais a custos controlado. Câmaras Municipais, Empresas Municipais, entre outros promotores como Cooperativas, Empresas Privadas de construção, Institutos Particulares de Segurança Social ( IPSS ), pessoas colectivas de Utilidade Pública e Outras Instituições sem Fins Lucrativos, poderão aceder a linhas especiais de crédito que abrangem as várias fases do circuito de fomento habitacional e que vão desde a aquisição / infraestruturção de solos, à construção de empreendimentos / equipamento social ( ver tabela de bonificações das taxas de juro e linhas de crédito, em anexo ).

A legislação geral sobre contratos - programa constitui um meio para a celebração de contratos de desenvolvimento / colaboração entre Autarquias - INH e os promotores ( IGAPHE, Cooperativas, Privados ) e assim, de apoiar a realização de programas municipais de habitação social, procurando simultaneamente mantê-la a preços controlados. Para além de que, os promotores / construtores poderão usufruir ainda, de benefícios fiscais ( isenção de sisa, registo predial gratuito, etc. ).

Outros modelos de intervenção direccionados para a resolução do problema habitacional, principalmente de famílias de mais baixos rendimentos, poderão passar por várias fontes de apoio, baseadas em programas complementares de:

- **Auto - construção**

Este programa destina-se a famílias carenciadas, mas com alguma capacidade de participação na construção do fogo. A contribuição do Município consistiria, neste caso, na cedência do terreno em ' direito de superfície ', bem como na realização das infraestruturas e projectos, dando o respectivo apoio técnico. Os beneficiários participariam essencialmente na construção ( mão-de-obra / materiais / acabamentos ). A família ficaria na posse do fogo sem pagar renda, sendo dividida a participação com a Autarquia. Qualquer eventual financiamento da Secretaria de Estado da Habitação, permitiria reduzir a participação das famílias e aumentar o número de intervenções.

Uma outra modalidade deste programa, consistiria na estimulação do processo de auto - construção através de medidas de isenção de taxas municipais de urbanização ( imposto de sisa, de selo, redução da contribuição autárquica, etc. ), o que ajudaria a aliviar a pesada tributação fiscal que o promotor individual de baixo rendimento e de razoável capacidade de poupança, tem que suportar.

O processo de auto - construção analisa-se assim, como medida de política habitacional; uma auto - construção planeada, juridicamente protegida e apoiada pelas Autarquias e pela Administração Central.

- **Auto - acabamento**

Tendo também como alvo, as famílias de menores rendimentos económicos, caracteriza-se por os Municípios poderem intervir na construção de fogos, ficando os acabamentos a cargo dos futuros beneficiários, que teriam uma comparticipação de cerca de 20% do custo do fogo e uma renda social a pagar durante 15 anos, após o que se tornariam proprietários da sua habitação. A situação ideal seria mesmo a redução desta quota parte das famílias, o que se poderia tornar-se possível, mediante comparticipação neste programa da Administração Central, com um contribuição similar à do Município. Estes programas de auto - promoção de habitação ( adequados sobretudo à habitação unifamiliar ), reúne características atractivas por não implicar necessariamente o recurso ao crédito e

permitir a construção faseada (construída com trabalho próprio e muito sacrifício à medida da poupança familiar).

Como foi já observado no Ponto B deste estudo (Quadro 10.7.), cerca de 36% dos alojamentos foram construídos até 1970, sendo que, deste número, aproximadamente metade foi edificado até 1945, revelando um certo envelhecimento e assistindo-se a níveis baixos de renovação do parque habitacional. Importa pois, enunciar alguns dos instrumentos de política habitacional e de reabilitação urbana, que conduzam à recuperação / reabilitação do parque habitacional degradado:

#### ▪ **RECRIA**

Criado pelo Decreto - Lei n.º 4 / 88 de 14 / 1, o **Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)** sofreu várias adaptações, estando o seu mais recente aperfeiçoamento definido no Decreto - Lei n.º 329 - C / 2000 de 22 / 12. Este regime apresenta uma nova série de instrumentos que visam inverter o estado de progressiva degradação do parque habitacional, a que se tem vindo a assistir. Constitui uma medida de longo alcance social por proporcionar melhores condições de habitabilidade aos inquilinos e melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos por força das intervenções de reabilitação urbana.

Um aspecto inovador deste novo **RECRIA** é a possibilidade de estabelecimento de parcerias entre o Estado e as Autarquias, nas acções de recuperação das áreas degradadas (antigas). A comparticipação total que for concedida será assegurada em 60% pela Administração Central através do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e em 40% pela Administração Local, através do respectivo Município. Com estas últimas alterações, o **REHABITA**, constitui mais uma forma de reabilitação de prédios arrendados, nas áreas onde é aplicável, nomeadamente os centros urbanos antigos e zonas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Este novo diploma confere também um novo enquadramento legal ao **RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento a Proprietários de Habitação Própria**, para recuperação de prédios habitacionais urbanos antigos, em regime de propriedade horizontal.

#### ▪ **SOLARH**

Este **Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH)** tem aplicabilidade nacional e destina-se a pequenas obras de conservação e beneficiação em habitações ou em partes comuns de prédios, através da concessão de empréstimos sem juros pelo INH (ver anexo). A participação das Câmaras neste programa prende-se com a sua divulgação, apoiando os cidadãos na organização das candidaturas, estabelecendo a ponte entre o cidadão e o INH.

## G. Principais Conclusões e Considerações Finais

O sector da habitação tem sido determinante no desenvolvimento do tecido urbano em particular, e no desenvolvimento local, em geral. Contudo, a abordagem da questão habitacional não poderá restringir-se apenas, à importância que assume no ordenamento do território, tendo que considerar, numa perspectiva integrada, também as questões da habitabilidade e qualidade de vida da população, sem no entanto, nunca ‘perder de vista’ que se trata de um ramo do tecido produtivo local, quer por lhe estarem associados os subsectores económicos da ‘Construção Civil’ e do ‘imobiliário’, quer ainda, pelo papel que representa em termos de emprego e nas políticas sociais. Neste contexto, não se poderá falar em desenvolvimento, na sua verdadeira acepção, se não forem satisfeitos os parâmetros mínimos de quantidade e qualidade de vida.

A análise efectuada permite, desde logo, apontar algumas considerações sobre a situação do sector no concelho e eleger algumas pistas para a Edilidade poder definir um conjunto de orientações e medidas de política a seguir:

- As características periurbanas ou rurais do concelho de Valença e a relativa importância do ‘Primário’ na Sub - região do Minho - Lima, como fonte de rendimento principal e complementar, aliadas ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, implicando uma base económica específica com expressão territorial própria ( povoamento disperso ), estão na origem da tipologia habitacional predominante no município. Com efeito, a habitação unifamiliar era ainda, em 2001, claramente predominante, constituindo os edifícios de R / C e de R / C +1, com cerca de 89,4% da totalidade dos edifícios. Se for considerado que 96,7% dos alojamentos ocupados se situavam em edifícios com apenas 1 alojamento, então encontra-se bem patente nestes indicadores, o carácter difuso do modelo territorial e urbano da área de estudo.
- Há também a assinalar a fraca renovação do parque habitacional. Cerca de 36% dos alojamentos foram construídos até 1970, sendo que, deste número, aproximadamente metade foi edificado até 1945. No último decénio intercensitário, de que há informação disponível sobre esta matéria ( 1991 / 2001 ), foram construídos cerca de 17,3% do total de alojamentos ocupados no concelho em 2001. O período de dinâmica construtiva mais significativa identifica-se com as décadas de setenta e oitenta ( cerca de 38% do total de edifícios ), aparentemente resultante ( na sua maioria ) do investimento de emigrantes; Na última década, salientam-se os períodos de 1993 / 94 e de 1998 / 1999, com acréscimos no número de licenças concedidas de

31,6% e de 18,3%, respectivamente. Este crescimento dos licenciamentos municipais, conseguiu esbater alguns períodos de dinâmica construtiva negativa ocorrida nos anos de 1991 / 92, 1994 / 1995 e ainda, 1996 / 98.

- Relativamente à totalidade de alojamentos familiares clássicos ( 7563 ), há a realçar que cerca de 11,2% se encontravam ‘ vagos ’.
- Pese embora, a ‘ pressão habitacional ’ não tenha atingido valores significativos no Concelho, o ‘ factor de diminuição média das famílias ’, é ainda assim, o que mais contribuiu para a ‘ pressão habitacional ’. A constatação de um saldo migratório negativo de 91 indivíduos, não parece exercer grande influência no processo de procura de habitação; Em termos de dinâmica e perspectivas futuras, se se ponderar a evolução da habitação, reportando-a à dinâmica da população, é significativo referir, que apesar de não ser previsível um grande crescimento populacional, é de esperar uma contínua diminuição dos agregados familiares, mantendo-se este, o factor fundamental na necessidade de habitação.
- Existiam ainda, 12 barracas e 15 alojamentos improvisados, obtendo-se assim, um *deficit* de 20 fogos no Concelho, ao qual correspondiam as carências imediatas para o ano em questão. Este fenómeno é de importância fundamental no estudo e promoção de políticas municipais de habitação.
- Relativamente aos indicadores associados às condições de vida e qualidade urbana, aponta-se alguma melhoria quantitativa ( no período em análise ), que não necessariamente qualitativa ( dadas as deficiências ainda existentes quanto à cobertura das redes públicas ) da percentagem de alojamentos familiares com abastecimento de água e saneamento. Resultado comprovativo destas insuficiências, prende-se com o facto de:
  - Duas das 16 freguesias do Concelho ( Sanfins e Silva ) não usufruírem, em 1991, de abastecimento da rede pública; em 2001, cifrava-se em apenas 2,4, a percentagem de alojamentos familiares que não dispunha, ainda, de água canalizada ( menos 11,8% do que em 1991, data na qual, o valor de alojamentos sem água no alojamento ascendia aos 14,2 pontos percentuais ). Pese embora o bom índice de cobertura já registado, cerca de um terço era ainda, proveniente de rede particular.
  - Cerca de 0,7% ( 35 ) dos alojamentos familiares ocupados não beneficiar de energia eléctrica, em 2001, o que evidencia que, em pleno Século XXI., existem ainda pessoas que não vivem com os padrões mínimos de qualidade de vida, pese embora a evolução registada ( existiam 4,5% de alojamentos não abastecidos por esta infraestrutura em 1991 ).



- Aproximadamente 2,4% dos alojamentos familiares ( cerca de 113 famílias ) não dispor, em 1991, de qualquer tipo de instalação, bem como, 9,4% dos alojamentos não possuir retrete ou tê-la fora deste ( mais propriamente 444 alojamentos ), traduzindo condições de vida abaixo do limiar mínimo de dignidade e bem-estar, que poderão constituir factor de segregação social indesejável.
  - Apenas 7,9% ( 373 alojamentos correspondentes a 1140 pessoas ) se encontravam, em 1991, ligados à rede pública de esgotos. Com efeito, 62,6% dos alojamentos encontrava-se conectado a sistema particular. Segundo dados disponíveis para 2001, o grau de cobertura dos alojamentos com retrete ligada a sistema de esgotos ( público e particular ), ascendia no concelho, a 94,4% ( equivalente a um acréscimo 18,9 pontos percentuais no último decénio intercensitário ) traduzindo que 279 alojamentos não eram, ainda, servidos por sistema de esgotos.
  - Existirem 231 edifícios, em 2001, que não usufruíam de recolha e tratamento de resíduos sólidos, situação que poderá estar relacionada com o isolamento de alguns aglomerados rurais; as freguesias de Gondomil ( com 26,1% dos edifícios não servidos ), Silva ( 20,6% ) e Cristelo - Côvo ( 7,2% ) eram as mais afectadas pela insuficiência dos serviços de recolha de lixos, as restantes freguesias apresentavam níveis elevados ou mesmo de plena satisfação deste serviço.
- Por tudo isto, a uma nova política de habitação terá de ser encarada, em termos de competências, tanto pela Administração Local, como pela Administração Central. Sendo desejável que os investimentos públicos neste sector ocorram em regime de cooperação, entre estes dois níveis é evidente que os planos de actuação se desenvolvem em patamares distintos:
    - À Administração Local competirá encontrar as melhores ' localizações ', infraestruturar as áreas vocacionadas para habitação, produzir habitação social ( quer como promotor, quer como agente dinamizador de outros produtores ) e zelar pela qualidade, conservação e reabilitação do parque habitacional público e privado;
    - À Administração Central, por seu lado, deverá actuar ao nível dos financiamentos, enquadramento Jurídico / Administrativo / Técnico / Urbanístico dos incentivos ao desenvolvimento do ramo da ' Construção Civil ', garantindo os direitos e deveres das relações contratuais que regem o mercado;
  - Ao nível municipal, o Plano Director Municipal ( PDM ), poderá ( e deverá ) constituir um instrumento fundamental na abordagem desta questão. O Decreto - Lei n.º 380 / 99 de 22 / 9, ao definir que, o PDM deverá estabelecer "( ... ) o **modelo de estrutura espacial do território**

***municipal (...)***”, assenta que esta organização do território concelhio terá que considerar no seu conteúdo material, entre outros objectivos, “*(...) i) a definição de programas na área habitacional (...)*”. A importância do papel do PDM, nesta matéria é reforçada por Abílio Cardoso ( 1991 ), que considera que “*(...) o estudo, o planeamento e a execução de políticas de habitação só podem ser realizadas no âmbito de espaços territoriais que constituam unidades dotadas de alguma coerência e capacidade de isolamento a influências exteriores, em que as diferenças de localização no seu interior sejam minimizadas, e maximizados com outras unidades. A dimensão desses territórios depende da densidade e extensão das interdependências espaciais e da orientação e eficiência dos sistemas de transporte, daí que a escala de actuação deva ser ao nível do concelho ou agrupamento de concelhos. (...)*”.

- A Autarquia deverá pois, equacionar a promoção de um nova política de habitação, dinamizando a habitação a custos controlados, a auto - construção, o auto - acabamento, a aplicação de instrumentos conducentes à recuperação / reabilitação do parque habitacional, o estabelecimento de parcerias com os diversos agentes do sector ( Estado, Câmaras, IPSS ' s, Cooperativas de Habitação, etc. ), apostando de uma forma decisiva e integrada, na melhoria da cobertura das infraestruturas básicas até níveis de satisfação aceitáveis e investindo na renovação / dotação de equipamentos sociais e em arranjos de espaços públicos ( sociais ) dos bairros de arrendamento público.

## H. Bibliografia

- AMP – Área Metropolitana do Porto Online – <http://www.amp.pt> ( “IV. Os Novos factores de Competitividade: Condições Sociais e Qualidade de Vida” )
- DGOTDU, Direcção Geral do Ordenamento do Território ( 1999 ) – “Relatório do Estado do Ordenamento do Território ( Sistema Urbano)”, MAOT - Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística – “Anuário Estatístico 1995”, “Anuário Estatístico 1997” e “Anuário Estatístico 1999”, da Região Norte, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 2001 ) – “Estatísticas da Construção de Edifícios 2000, Região Norte
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 1993 ) – “Censos 91”, Resultados Definitivos –1991, Região Norte, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 2001 ) – “Censos 2001”, Resultados Preliminares, Região Norte, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 2001 ) – “O País em Números” ( 2001 ), Colecção Estatísticas em CD - ROM, Versão 1, N.º 0
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 1984 ) – “XII Recenseamento Geral da População e II Recenseamento Geral da Habitação”, Resultados Definitivos –1981, Distrito de Viana do Castelo, Imprensa Nacional Casa da Moeda. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística – 11.º Recenseamento da População – Estimativa a 20% - 1.º Volume” – 1970, Distrito de Viana do Castelo, Imprensa Nacional Casa da Moeda. Lisboa
- INE, Instituto Nacional de Estatística ( 1960 ) – “X Recenseamento Geral da População”, Tomo II – 1960, Distrito de Viana do Castelo, Imprensa Nacional Casa da Moeda. Lisboa
- INH Online – <http://www.inh.pt> ( linhas/p\_linhas )
- Lobo C., Pardal L., Correia P. e outros, ( 1990 ) “Normas Urbanísticas – Habitação”, pág. 102
- SEUH/FEUP/CCRN ( 1984 ) - “Relatório da situação habitacional da Região Norte”, Estudos preparatórios do plano de habitação da Região Norte, Vol. 1.

## Bonificações das Taxas de Juro

As bonificações a suportar pelo Estado são indexadas à menor das taxas - taxa de juro nominal ou taxa de referência para cálculo das bonificações, actualmente fixada em 8% ( Portaria n.º 1039 / 97 de 3 de Outubro ).

1. Empréstimos à Aquisição e Infraestruturas de Terrenos	1/3 da taxa de juro
2. Empréstimos de Médio Prazo para Construção	1/3 da taxa de juro
3. Empréstimos de Longo Prazo para Construção	60% da taxa de juro
4. Programas de Realojamento	
Regime Geral	60% da taxa de juro
PER – Programa Especial de Realojamento	75% da taxa de juro
PER – Famílias	60% da taxa de juro

## Linhas de Crédito

### 1. Empréstimos à Aquisição e Infraestruturação de Terrenos

#### Regime Geral DL 385 / 89 de 08.11

Fim: Aquisição e infraestruturação de terrenos destinados à construção de empreendimentos de custos controlados.

Beneficiários dos empréstimos: todos os promotores de habitação de custos controlados.

Condições dos empréstimos: Montante Máximo: 80% do valor do terreno, não podendo este ser superior a 7% do valor total do empreendimento sem infraestruturação, ou 15% se incluídas as infraestruturas.

Prazo Máximo: 2 anos ( ou 4 anos, no caso de contratos - programa ), prorrogável por mais 1 ano.

### 2. Empréstimos de Médio Prazo para Construção

#### Cooperativas de Construção e Habitação – DL 145 / 97 de 11.06

Fim: Construção de habitações para residência permanente dos cooperadores.

Condições dos empréstimos:

Montante Máximo: 80% do valor final do empreendimento.

Prazo Máximo: 3 anos, prorrogável por mais 2 anos.

Destino das habitações: venda em regime de propriedade individual, podendo parte dos fogos ser destinada ao arrendamento, mediante a amortização do correspondente financiamento.

#### **Empresas Privadas de Construção Civil**

##### **( Contratos de Desenvolvimento para Habitação - C.D.H. ) DL 165 / 93 de 07.05**

Fim: Construção de Habitações de custos controlados.

Condições dos empréstimos:

Montante Máximo: 80% do valor final do empreendimento.

Prazo Máximo: 3 anos, prorrogável por mais 2 anos.

Destino das habitações:

Venda para habitação própria permanente;

Venda para arrendamento ( renda condicionada );

Venda para arrendamento ( renda apoiada ) a Câmaras Municipais e I.P.S.S. ( Instituições Particulares de Solidariedade Social ).

#### **Municípios e suas Associações, Empresas Municipais ou Intermunicipais e Instituições Particulares de Solidariedade Social – DL 220 / 83 de 26.05**

Fim:

1 - Construção e ampliação de habitações a custos controlados e infraestruturização;

2 - Obras de reparação e conservação.

Condições dos empréstimos:

Montante Máximo: 80% do valor final do empreendimento.

Prazo Máximo: a fixar pelo INH.

Destino das habitações: Venda para habitação própria ou arrendamento.

### **3. Empréstimos a Longo Prazo Para Construção**

#### **Municípios e suas Associações, Empresas Municipais ou Intermunicipais e Instituições Particulares de Solidariedade Social – DL 110 / 85 de 17.04**

Fim: Construção ou aquisição de habitações para arrendamento

Condições dos empréstimos:

Montante Máximo: O montante máximo dos empréstimos corresponde ao limite estabelecido para os valores das habitações na parte final do n.º 2 e no n.º 3 do Artigo 4.º do Decreto - Lei n.º 110 / 85, de 17 de Abril, aferido em função dos valores máximos em vigor para a habitação de custos controlados ou seja 80% daqueles valores.

Prazo Máximo: 25 anos.

Destino das habitações: Arrendamento.

#### 4. Programas de Realojamento

**Regime Geral - Municípios, Instituições Particulares de Solidariedade Social e Pessoas Colectivas de Utilidade Pública Administrativa – DL 226 / 87 de 06.06 ( alterado pelo DL 150-A / 91, de 22.04 ), DL 87 / 95 de 05.05, e DL 197 / 95 de 29.07.**

Fim: Construção de habitações de custos controlados e aquisição de fogos no mercado.

Comparticipação a fundo perdido: até 50% do valor de construção do empreendimento, sem qualquer contrapartida.

Condições dos empréstimos:

( em relação à parte do valor não participada ) DL 110 / 85 de 17.02, não podendo, no caso de aquisição, os preços dos fogos ultrapassarem os valores máximos anualmente estabelecidos para o efeito.

Destino das habitações: Arrendamento para realojamento de população residente em barracas.

**PER - Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto – Municípios, Instituições Particulares de Solidariedade Social e Pessoas Colectivas de Utilidade Pública Administrativa DL 163 / 93 de 07.05, DL 93 / 95 de 09.05, e Lei 34 / 96, de 29.08.**

Fim: Aquisição e infraestruturização de terrenos, bem como construção de fogos; aquisição de habitações.

Comparticipação a fundo perdido até 50%:

- do custo de aquisição e infraestruturização do terreno e do custo de construção do empreendimento;
- do valor de aquisição dos fogos.

Condições dos empréstimos ( para a parte do valor não participada ):

Prazo Máximo: 25 anos.

Montante Máximo: a soma da participação e do financiamento não pode exceder 80% dos valores máximos das habitações de custos controlados, no caso de construção, e dos preços máximos fixados anualmente por portaria, no caso de aquisição.

Destino das habitações: Arrendamento para realojamento de população residente em barracas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

**PER – Famílias**

**Agregados Familiares abrangidos pelo PER – DL 79 / 96, de 20.06**

Fim: Aquisição e reabilitação de habitações.

Comparticipação a fundo perdido:

- no caso de aquisição, até 50% dos valores máximos fixados para aquisição no âmbito do PER;
- no caso de reabilitação, até 50% do valor máximo que seria participável para aquisição.

Condições dos empréstimos: ( para a parte do valor não participada ):

Prazo Máximo: 25 anos.

Montante Máximo:

- conforme se trate de aquisição ou de reabilitação, a soma da participação e do financiamento não pode exceder, respectivamente, 80% ou 40% dos preços máximos dos fogos fixados para o PER;

- no caso de aquisição, o município ou a entidade proprietária do terreno em que se situa a barraca a demolir podem conceder uma participação a fundo perdido até ao valor dos 20% que não são participados e financiados.

Destino das habitações: habitação própria permanente do beneficiário e do seu agregado familiar.

## **5. Empréstimos à Construção de Equipamento Social**

### **Regime Geral – DL 371 / 97 de 06.06**

Fim: Projectos de equipamento social, espaços comerciais e partes acessórias de fogos ( garagens e arrecadações ), quando integrados em empreendimentos de custos controlados.

Condições dos empréstimos:

Montante Máximo:

- 60% do valor do equipamento social;

- 80% o valor dos espaços comerciais e, no caso das partes acessórias, do respectivo valor máximo de venda.

Prazo Máximo: 36 meses.

Condição especial de acesso: as cooperativas integrarem nos preços de venda a praticar, pelo menos 2,5% para reserva de construção.

## **6. SOLARH - Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação. DL 39 / 2001 de 09.02**