



## ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO

Capítulo VII

## Parque Habitacional



## Índice Geral:

7.	Parque Habitacional.....	1
7.1.	Evolução do Parque Habitacional no Concelho .....	1
7.2.	Número de alojamentos, população, edifícios e indicadores médios de ocupação....	1
7.3.	Tipo e forma de ocupação dos alojamentos .....	3
7.3.1.	Idade e estado de conservação .....	5
7.3.2.	Infraestruturas .....	7
7.3.3.	Número e distribuição espacial dos alojamentos .....	9
7.3.4.	Propriedade do Parque Habitacional .....	9
7.3.5.	Avaliação das carências habitacionais.....	10
7.3.6.	Previsão das necessidades de alojamento em 2016 e 2021 .....	13
7.3.7.	Orientações e medidas de política habitacional .....	16
7.3.7.1.	Colmatação das carências habitacionais existentes atualmente .....	17
7.3.7.2.	Produção de habitação através de um modelo diversificado de promoção ..	17
7.3.7.3.	Privilegiar a vertente da reabilitação urbana versus construção de fogos novos .....	17
7.3.7.4.	Impulsionar o Mercado do Arrendamento .....	18
7.3.7.5.	Criação de áreas habitacionais qualificadas .....	18
7.3.7.6.	Manutenção de uma reserva de fogos vagos .....	18
7.4.	Dinâmica construtiva da urbanização e da edificação .....	18
7.4.1.	Análise da dinâmica da urbanização .....	19
7.4.2.	Análise da Dinâmica Construtiva.....	20
7.5.	Análise SWOT (Strenghts, Weaknesses, Opportunities and Threats) .....	23

---

---

Índice de Figuras:

Figura 1 – Carências Habitacionais .....	11
Figura 2 - Necessidades habitacionais, no concelho de Anadia, em 2016 (Fonte - Cálculos e grafismo próprios) .....	14
Figura 3 - Necessidades habitacionais, no concelho de Anadia, em 2021 (Fonte- Cálculos e grafismo próprios) .....	14

---

---

## Índice de Quadros:

Quadro 1 - Alojamentos, 2011 .....	2
Quadro 2 - Tipo de Alojamentos, 2011 .....	3
Quadro 3 - Formas de ocupação dos alojamentos, 2011 .....	4
Quadro 4 - Idade média dos edifícios .....	5
Quadro 5 - Estado de conservação .....	6
Quadro 6 - Infraestruturas existentes nos alojamentos, 2011 .....	7
Quadro 7 - Número de alojamentos, 2011 .....	9
Quadro 8 - Propriedade do parque habitacional .....	10
Quadro 9 - Carências habitacionais, por freguesia, no concelho de Anadia, em 2011 .....	13
Quadro 10 - Alvarás de loteamento .....	19
Quadro 11 - Destaques .....	20
Quadro 12 - Alvarás de construção emitidos .....	20
Quadro 13 - Alvarás de construção emitidos por uso .....	21

---

---

Siglas:

UF União de Freguesias

---

---

## **7. Parque Habitacional**

Para uma melhor compreensão das dinâmicas territoriais e formulação de políticas de ordenamento do território torna-se essencial a análise do parque habitacional. É importante analisar as suas características, dinâmicas e pressões construtivas, conjugando os edifícios com o meio onde se inserem.

As habitações, enquanto necessidade primária são um direito básico e essencial de qualquer cidadão. Requisitos de conforto, salubridade e segurança que garantam níveis mínimos de qualidade de vida e de saúde pública da população, são constituintes neste estudo objeto de abordagem essencial para conhecimento e avaliação das formas e condições de habitabilidade do concelho.

O parque habitacional constitui um importante tecido produtivo de qualquer região, quer como agente económico, diretamente ligado ao ramo da construção civil e das empresas imobiliárias, quer pelas dinâmicas que lhe estão associadas, económicas e sociais.

A análise do parque habitacional permite-nos avaliar a sua evolução ao longo dos anos bem como a sua situação atual, permitindo-nos aferir as fragilidades e potencialidades do mesmo, de forma a tentar definir campos de atuação com vista ao aumento da qualidade de vida da população residente do concelho.

Deste modo, procedeu-se à caracterização da evolução do parque habitacional no período intercensitário de 2001 – 2011, quer a nível regional como concelho. A este nível, efetuou-se a análise do parque habitacional nas 10 freguesias do concelho, determinando as carências qualitativas e quantitativas de cada freguesia.

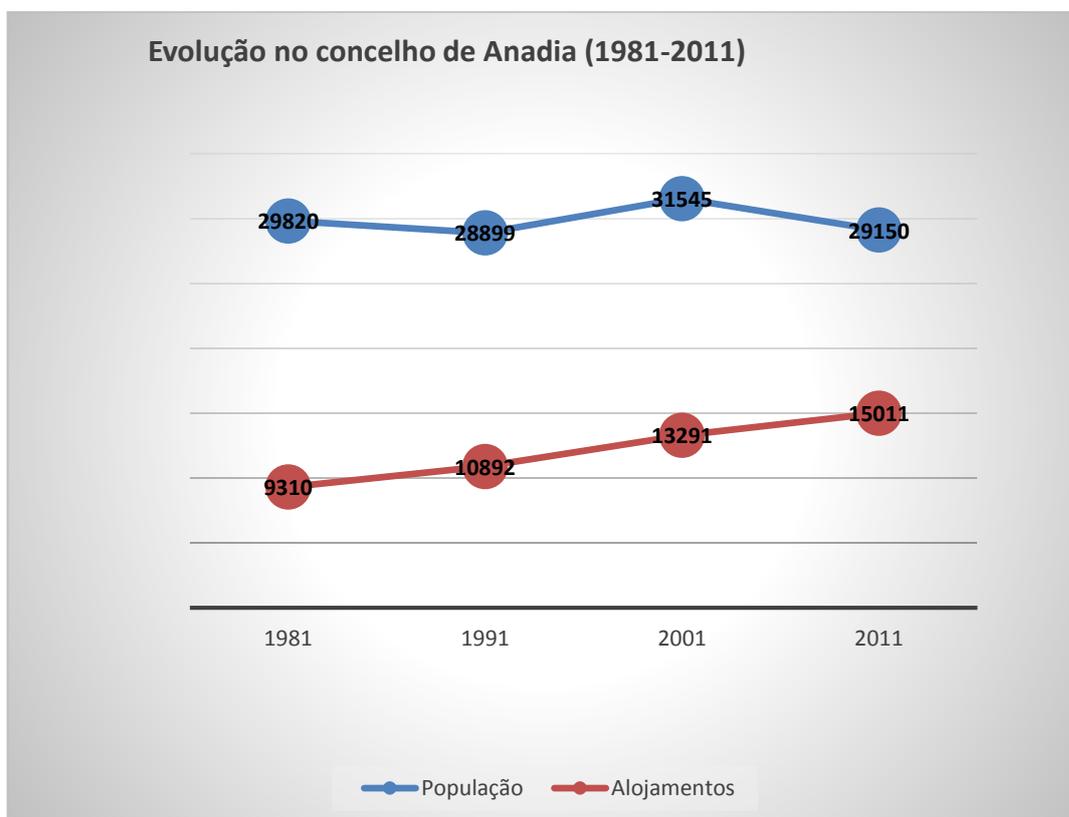
### **7.1. Evolução do Parque Habitacional no Concelho**

O parque habitacional português manteve na década de 90 o forte ritmo de crescimento que regista desde o primeiro recenseamento à habitação em 1970. O crescimento dos alojamentos ao longo das três últimas décadas tem sido continuamente acima dos 20% e sempre bastante superior ao aumento do número de famílias.

### **7.2. Número de alojamentos, população, edifícios e indicadores médios de ocupação**

Da análise do gráfico seguinte, pode-se concluir que a variação da população no concelho de Anadia foi sempre algo inconstante, havendo períodos em que a variação foi positiva (1991-2001), quer negativa (1981-1991 e 2001-2011), ao passo que a evolução do n.º de alojamentos manteve-se sempre positiva desde à 30 anos, com um crescimento de cerca 60% nestas três décadas, graças ao crescimento do mercado imobiliário e da construção de edifícios coletivos, com vários fogos.

**Gráfico 1- Evolução no concelho de Anadia (1981-2011)**

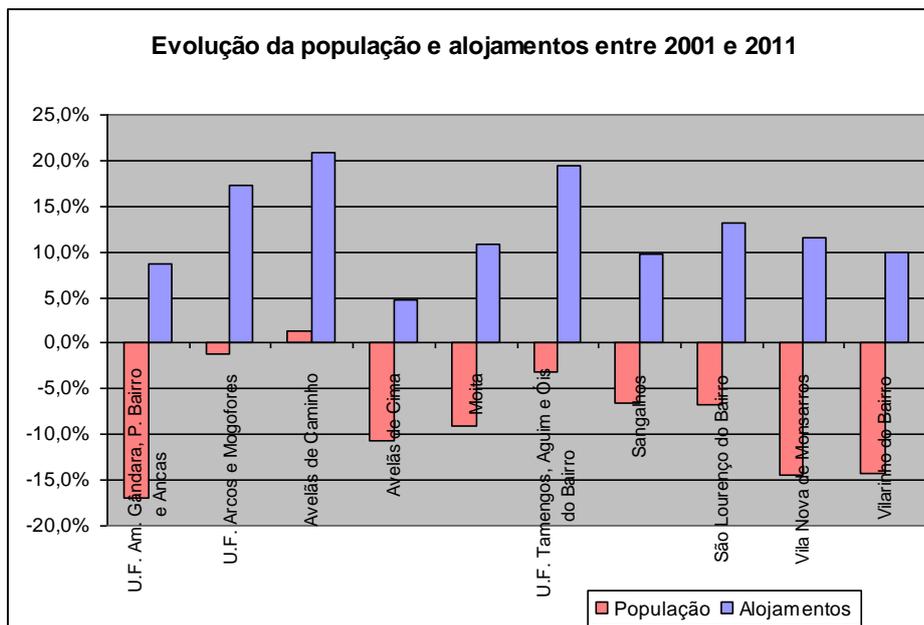


O parque habitacional do concelho de Anadia era constituído em 2011 por 15 011 alojamentos que albergavam 29 50 pessoas (população residente), traduzindo-se num crescimento de 12,9 % nos alojamentos relativamente a 2001, e a um decréscimo de 7,7% da população nesse mesmo período.

**Quadro 1- Alojamentos, 2011**

Freguesia	População			Alojamentos		
	2001	2011	Var. %	2001	2011	Var. %
<b>Avelãs de Caminho</b>	1236	1252	1,3%	514	621	20,8%
<b>Avelãs de Cima</b>	2446	2185	-10,7%	934	978	4,7%
<b>Moita</b>	2733	2484	-9,1%	1097	1216	10,8%
<b>Sangalhos</b>	4350	4068	-6,5%	1789	1963	9,7%
<b>São Lourenço do Bairro</b>	2553	2382	-6,7%	1107	1253	13,2%
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	2001	1713	-14,4%	770	859	11,6%
<b>Vilarinho do Bairro</b>	3224	2764	-14,3%	1441	1583	9,9%
<b>UF Am. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	3228	2678	-17,0%	1284	1396	8,7%
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	6407	6331	-1,2%	2760	3237	17,3%
<b>UF Tamengos, Aguiç e Óis do Bairro</b>	3367	3264	-3,1%	1595	1905	19,4%

**Gráfico 2-** Evolução da população e alojamentos (2001-2011)



As freguesias seguem o mesmo caminho de evolução do concelho quanto à população e número de alojamentos, com a exceção de Avelãs de Caminho que apresentou um crescimento da população na ordem dos 1,3%, contudo apresentando igualmente o maior crescimento do n.º de alojamentos no concelho, com 20,8%.

É interessante também verificar que, de um modo geral, a regressão da população aconteceu nas freguesias mais periféricas, ao contrário da evolução do número de alojamentos que foi maior nas freguesias mais centrais.

### 7.3. Tipo e forma de ocupação dos alojamentos

O parque habitacional, em 2011, era constituído, quase na totalidade, por alojamentos clássicos (99,86%) sendo insignificantes os alojamentos constituídos por barracas ou outro tipo de improvisações. Naquela data existia apenas 1 barraca (na freguesia de Sangalhos) e 14 situações de improvisação.

**Quadro 2-** Tipo de Alojamentos, 2011

Freguesias	Alojamentos Clássicos	Barracas	Outros	Total
<b>Avelãs de Caminho</b>	448	0	0	448
<b>Avelãs de Cima</b>	753	1	0	754
<b>Moita</b>	894	1	0	895
<b>Sangalhos</b>	1498	3	1	1502
<b>São Lourenço do Bairro</b>	902	1	0	903

<b>Vila Nova de Monsarros</b>	639	2	0	641
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1045	1	0	1046
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	1009	2	0	1011
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	2317	1	0	2318
<b>UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro</b>	1251	2	0	1253
<b>Concelho de Anadia</b>	10756	14	1	10771

Ao nível das formas de ocupação dos alojamentos, a residência habitual é significativamente maior em todas as freguesias constituindo, a nível concelhio, 71,73%. Os alojamentos vagos e os de uso sazonal ou residência secundária encontram-se praticamente equiparados (15,16% e 13,11%, respetivamente).

**Quadro 3-** Formas de ocupação dos alojamentos, 2011

Freguesias	Formas de Ocupação			Total
	Residência Habitual	Uso sazonal ou residên. secund.	Vagos	
<b>Avelãs de Caminho</b>	448	109	64	621
<b>Avelãs de Cima</b>	753	115	109	977
<b>Moita</b>	894	205	116	1215
<b>Sangalhos</b>	1498	227	234	1959
<b>São Lourenço do Bairro</b>	902	154	196	1252
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	639	140	78	857
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1045	263	274	1582
<b>UF A. Gândara, P. do Bairro e Ancas</b>	1009	193	192	1394
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	2317	347	572	3236
<b>UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro</b>	1251	213	439	1903
<b>Concelho de Anadia</b>	10756	1966	2274	14996

Internamente, são de salientar as freguesias com rácio superior ao do concelho em termos de residência habitual, nomeadamente Avelãs de Cima (77,07%), Sangalhos (76,47%), Vila Nova de Monsarros (74,56%), Moita (73,58%), União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (72,38%), Avelãs de Caminho (72,14%) e São Lourenço do Bairro (72,04%). A União das Freguesias de Arcos e Mogofores encontra-se ligeiramente abaixo do rácio do concelho com 71,60%, sendo a UF de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro (65,74%) e Vilarinho do Bairro (66,06%) as freguesias com menor importância em termos de residência habitual.

Relativamente ao uso sazonal ou residência secundária verifica-se que no concelho 13,11% dos alojamentos correspondem a este tipo de uso, sendo a freguesia de Avelãs de Caminho

a que apresenta maior percentagem (17,55%), seguida das freguesias da Moita (16,87%), Vilarinho do Bairro (16,62%) e Vila Nova de Monsarros (16,34%). A freguesia que apresenta menor peso é a União das freguesias de Arcos e Mogofores com apenas 10,72%.

No que concerne aos alojamentos vagos o concelho de Anadia detém 2274 alojamentos vagos, o que corresponde a 15,16% do total, sendo a União das freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro a freguesia que se destaca com 23,07%, seguida da União das freguesias de Arcos e Mogofores (17,68%), da freguesia de Vilarinho do Bairro (17,32%) e a freguesia de São Lourenço do Bairro (15,65%). As freguesias com menor percentagem são Vila Nova de Monsarros (9,10%) e Moita (9,55%).

### **7.3.1. Idade e estado de conservação**

A qualidade dos alojamentos apresenta-se, por um lado, relacionada com o seu grau de conservação, com o nível de conforto e modernização e por outro com a idade dos mesmos.

No concelho de Anadia a idade média dos edifícios é de aproximadamente 37 anos, sendo as freguesias da Moita (41,82), Vilarinho do Bairro (40,17) e União das freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (40,03) as que apresentam edifícios mais antigos. A freguesia de Avelãs de Caminho é a que apresenta idade média dos edifícios mais baixa (30,55).

**Quadro 4-** Idade média dos edifícios

<b>Freguesias</b>	<b>Idade</b>
<b>Avelãs de Caminho</b>	30,55
<b>Avelãs de Cima</b>	37,61
<b>Moita</b>	41,82
<b>Sangalhos</b>	36,36
<b>São Lourenço do Bairro</b>	37,94
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	36,22
<b>Vilarinho do Bairro</b>	40,17
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	40,03
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	38,08
<b>UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro</b>	37,86
<b>Concelho de Anadia</b>	37,66

No que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios verificamos que grande parte do edificado não necessita de reparação. A freguesia da Moita é a que apresenta maior

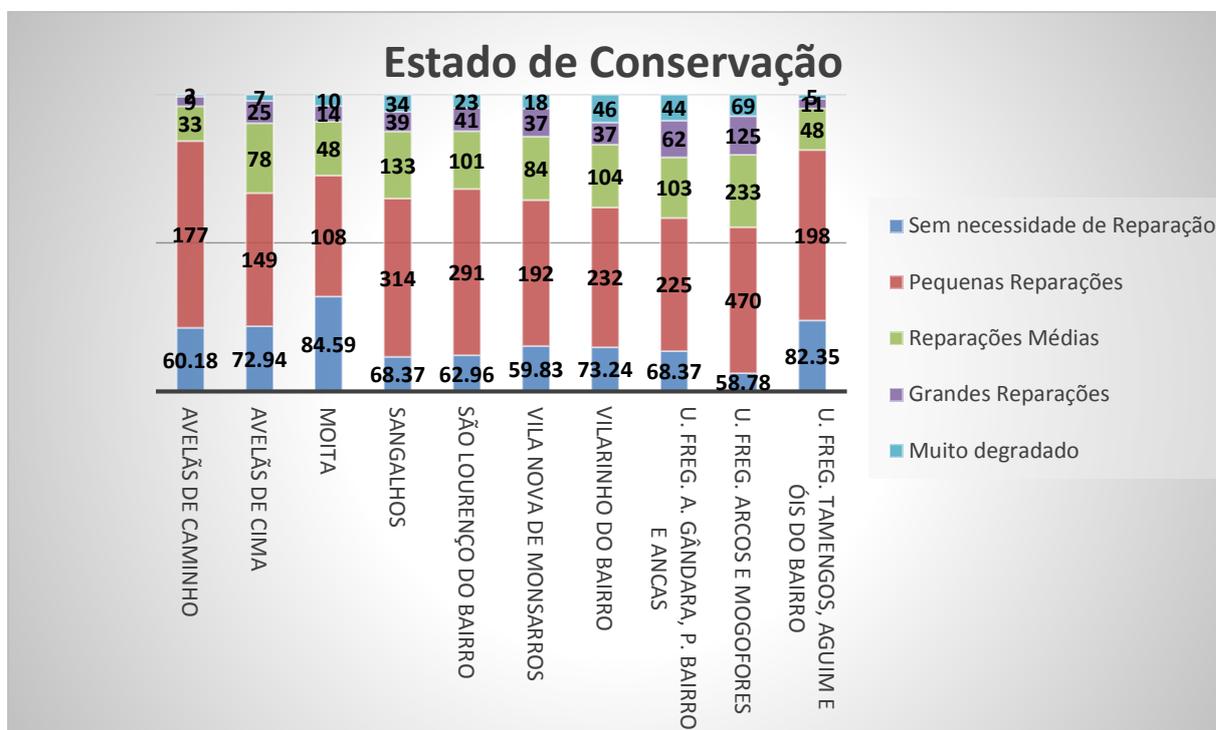
percentagem de edifício que não necessitam de reparação (84,59%), sendo a União das freguesias de Arcos e Mogofores a que apresenta uma percentagem menor (58,78%).

Dos edifícios que necessitam de reparação, a maioria necessita apenas de pequenas reparações. Os edifícios muito degradados correspondem a aproximadamente 2% a nível concelhio, sendo praticamente inexistentes na União das Freguesias de Tamengos, Aguiç e Óis do Bairro (0,34%) e nas freguesias de Avelãs de Caminho (0,36%), Avelãs de Cima (0,73%) e Moita (0,86%).

**Quadro 5-** Estado de conservação

Freguesias	Estado de Conservação					
	S/ necess. reparação	C/ necess. reparação	Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	Muito degradado
<b>Avelãs de Caminho</b>	334	219	177	33	9	2
<b>Avelãs de Cima</b>	698	252	149	78	25	7
<b>Moita</b>	988	170	108	48	14	10
<b>Sangalhos</b>	1124	486	314	133	39	34
<b>São Lourenço do Bairro</b>	775	433	291	101	41	23
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	493	313	192	84	37	18
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1147	373	232	104	37	46
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	938	390	225	103	62	44
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	1279	828	470	233	125	69
<b>UF Tamengos, Aguiç e Óis do Bairro</b>	1222	257	198	48	11	5
<b>Concelho de Anadia</b>	8998	3721	2356	965	400	258

**Gráfico 3-** Estado de conservação



### 7.3.2. Infraestruturas

A dotação de infraestruturas básicas nos edifícios contribui para aumentar as condições de habitabilidade, constituindo um importante indicador de avaliação da qualidade de vida da população. No âmbito do serviço de abastecimento de água o concelho está praticamente coberto (99,42% dos alojamentos está servido com água canalizada).

O mesmo se passa com a instalação de banho ou duche e retrete, sendo que, respetivamente, 98,38% e 99,11% dos alojamentos encontram-se equipados com aquelas instalações.

**Quadro 6-** Infraestruturas existentes nos alojamentos, 2011

Freguesias	Banho ou duche		Retrete		Sistema de drenagem de águas residuais		Água canalizada	
	Com instalação de banho ou duche	Sem instalação de banho ou duche	Com retrete	Sem retrete	Sist. drenagem águas resid. ligado à rede pública	Sist. drenagem águas resid. ligado a sist. particular	C/ água canalizada no alojam.	S/ água canalizada no alojamento
<b>Avelãs de Caminho</b>	444	4	447	1	303	141	446	2
<b>Avelãs de Cima</b>	734	20	740	14	9	720	750	4

Freguesias	Banho ou duche		Retrete		Sistema de drenagem de águas residuais		Água canalizada	
	Com instalação de banho ou duche	Sem instalação de banho ou duche	Com retrete	Sem retrete	Sist. drenagem águas resid. ligado à rede pública	Sist. drenagem águas resid. ligado a sist. particular	C/ água canalizada no alojam.	S/ água canalizada no alojamento
<b>Moita</b>	878	17	883	12	546	327	886	9
<b>Sangalhos</b>	1485	17	1495	7	1158	325	1494	8
<b>São Lourenço do Bairro</b>	885	18	892	11	889	401	897	6
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	618	23	628	13	444	173	632	9
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1035	11	1041	5	26	1004	1043	3
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	981	30	994	17	331	635	998	13
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	2299	19	2308	10	2024	261	2313	5
<b>UF Tamengos, Aguium e Óis do Bairro</b>	1238	15	1247	6	1043	197	1250	3
<b>Concelho de Anadia</b>	10597	174	10675	96	6773	4184	10709	62

Relativamente à existência de ligação do sistema de drenagem de águas residuais à rede pública, em 2011, ainda existiam cerca de 38% de alojamentos com ligação a sistema particular. Face a estes dados poder-se-á concluir que, naquele ano, existia uma grande parte do território concelhio que ainda não se encontrava servido com rede pública de drenagem de águas residuais.

As freguesias mais penalizadas em 2011 ao nível de abastecimento de água eram Vila Nova de Monsarros (1,40%) e União das freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (1,29%); a nível de ligação do sistema de drenagem de águas residuais à rede pública eram Avelãs de Cima (1,23%) e Vilarinho do Bairro (2,52%); a nível instalações sanitárias eram Vila Nova de Monsarros (2,03%), Avelãs de Cima (1,86%) e União das freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (1,68%); e a nível de instalações de banho ou duche eram: Vila Nova de Monsarros (3,59%), União das freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas (2,97%) e Avelãs de Cima (2,65%).

No seu conjunto é a freguesia serrana de Vila Nova de Monsarros que apresenta as maiores insuficiências ao nível das infraestruturas básicas e das instalações de banho ou duche nos alojamentos, seguida da freguesia de Avelãs de Cima e da União das freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas.

### 7.3.3. Número e distribuição espacial dos alojamentos

No concelho de Anadia existiam em 2011, 15053 alojamentos, sendo a União das Freguesias de Arcos e Mogofores a que se destaca com maior número (3252), e as freguesias de Avelãs de Caminho, Vila Nova de Monsarros e Avelãs de Cima as que apresentam menor número de alojamentos (622, 860 e 981, respetivamente).

**Quadro 7-** Número de alojamentos, 2011

Freguesias	Alojamentos
<b>Avelãs de Caminho</b>	622
<b>Avelãs de Cima</b>	981
<b>Moita</b>	1217
<b>Sangalhos</b>	1971
<b>São Lourenço do Bairro</b>	1253
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	860
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1586
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	1397
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	3252
<b>UF Tamengos, Aguiçã e Óis do Bairro</b>	1914
<b>Concelho de Anadia</b>	15053

### 7.3.4. Propriedade do Parque Habitacional

O parque habitacional do concelho de Anadia encontra-se maioritariamente a ser utilizado pelos proprietários ou coproprietários (84,02%), encontrando-se as situações de uso pelos arrendatários ou subarrendatários e outros utilizadores muito próxima em termos percentuais (8,77% e 7,21%, respetivamente).

A freguesia de S. Lourenço do Bairro destaca-se com 91,68% dos alojamentos a serem utilizados pelos proprietários, sendo a União das Freguesias de Arcos e Mogofores a que apresenta uma menor percentagem (75,33%).

A União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas apresenta menor percentagem de alojamentos ocupados por arrendatários ou subarrendatários (1,79%). Em oposição, encontra-se a União de Freguesias de Arcos e Mogofores que apresenta a maior percentagem (16,29%).

**Quadro 8-** Propriedade do parque habitacional

Freguesias	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário ou subarrend.		Outra situação		Total
	%	N.º	%	N.º	%	N.º	N.º
<b>Avelãs de Caminho</b>	81,00	358	11,76	52	7,24	32	442
<b>Avelãs de Cima</b>	86,38	647	6,14	46	7,48	56	749
<b>Moita</b>	86,20	768	4,71	42	9,09	81	891
<b>Sangalhos</b>	82,26	1224	12,10	180	5,65	84	1488
<b>São Lourenço do Bairro</b>	91,68	826	4,44	40	3,88	35	901
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	87,72	557	6,30	40	5,98	38	635
<b>Vilarinho do Bairro</b>	89,70	932	2,79	29	7,51	78	1039
<b>UF A. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	89,94	903	1,79	18	8,27	83	1004
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	75,33	1734	16,29	375	8,38	193	2302
<b>UF Tamengos, Aguim e Óis do Bairro</b>	83,35	1036	9,33	116	7,32	91	1243
<b>Concelho de Anadia</b>	84,02	8985	8,77	938	7,21	771	10694

### 7.3.5. Avaliação das carências habitacionais

No presente caso, quando se fala em défices/carências habitacionais não se está a referir à falta absoluta de alojamentos, mas à falta adequada às necessidades da população em função dos escalões de rendimento.

Consideram-se, então, défice/carência habitacional, situações em que:

- as famílias vivem em alojamentos não clássicos;
- as famílias partilham fogos;
- as famílias que, vivendo sozinhas em fogos clássicos, sobre ocupam-nos por falta de divisões assoalhadas;
- as famílias vivem em fogos obsoletos (degradados).

Existem vários critérios utilizados no cálculo de carências habitacionais. Por razões de consenso é utilizado, estruturalmente, o de *Abílio Cardoso, 1991* que considera que as carências quantitativas resultam da "soma das famílias em alojamentos não clássicos com metade do excesso de famílias (ou indivíduos isolados) sobre fogos no parque partilhado e com um terço das famílias que não partilhando, sobre ocupam as suas habitações", à qual se adiciona a componente dinâmica da depreciação do parque habitacional (1/3 dos fogos anteriores a 1945).

Assim, para efeitos de cálculo de carências habitacionais, utilizou-se a seguinte fórmula:



**Figura 1**– Carências Habitacionais

$$CQ = FA_nC + \frac{1}{2}FFP + \frac{1}{3}FFS + \frac{1}{3}F_a1945$$

CQ – Carência Quantitativa

FA<sub>n</sub>C – Famílias em Alojamentos não Clássicos

FFP – Famílias em Fogos Partilhados

FFS – Famílias em Fogos Sobrelotados

F<sub>a</sub> 1945 – Fogos de construção anterior 1945

Os alojamentos não clássicos são todos aqueles que não correspondem aos padrões de habitabilidade socialmente aceites (barracas, improvisações, construções rudimentares de madeira, instalações móveis, entre outros). Consideram-se, portanto, carências, todas as situações existentes contabilizadas.

Existiam, no concelho de Anadia, à data dos Censos 2011, 15 alojamentos não clássicos, nos quais viviam 15 famílias;

As situações de partilha ocorrem quando um alojamento familiar é ocupado, como residência habitual, por mais de uma família. Relativamente ao número de famílias em fogos partilhados os dados estatísticos disponibilizados permitiram estimar a existência de 109 famílias.

Os fogos sobrelotados são aqueles em que existe défice de divisões em relação às pessoas que nele residem. Não se encontrando disponível, à data da atualização deste capítulo, informação estatística relativa ao número de famílias em fogos sobrelotados, foram determinados por extrapolação, 972 famílias alojadas neste tipo de fogos tendo-se considerado o peso relativo dos fogos sobrelotados no número total de alojamentos existentes em 2001.

A obsolescência do parque habitacional (componente qualitativa dinâmica) tenta captar a depreciação do parque, quantificando as necessidades de substituição dos fogos que vão atingindo o termo da vida útil, isto é, quando começam a faltar alguma, ou algumas, funções surgem deficiências no desempenho global (degradação). Este indicador é representado por parte dos alojamentos de construção anterior a 1945. À data dos Censos 2011, existiam no concelho de Anadia, 1530 fogos anteriores a 1945.

De acordo com esta metodologia, à data do último Censos (2011), existia no Concelho de Anadia, um défice de, aproximadamente, 903 fogos (cerca de 6% dos alojamentos familiares clássicos) sendo as freguesias com maior peso de carências habitacionais as de Amoreira da Gândara, Ancas, Avelãs de Cima, Moita, Paredes do Bairro e Tamengos. Em

---

termos absolutos, as maiores carências encontram-se nas freguesias mais populosas de UF de Arcos e Mogofores, Moita, Sangalhos, S. Lourenço do Bairro e Vilarinho do Bairro.

Se atendermos a que estão devolutos cerca de 15,1% dos alojamentos clássicos (2264 alojamentos), afigura-se de imediato concluir que não haveria necessidade de mais fogos para suprir as carências atualmente existentes. Obviamente, esta é uma análise pouco legítima na medida em que quando se fala em défice/carências habitacionais não se está a referir à falta absoluta de alojamentos mas sim, conforme anteriormente referido à falta adequada das necessidades da população em função dos escalões de rendimento.

Os fogos identificados como "carência" referem-se exclusivamente a situações de barracas e outras improvisações, a fogos com ocupação partilhada (mais de uma família por fogo), a situações de falta de assoalhadas para a população residente (sobrelotação) e fogos (teoricamente) degradados, com idades superiores a 65 anos, onde as condições de habitabilidade não serão as ideais.

Os fogos devolutos, dos quais 229 para venda e 289 para arrendamento, não serão provavelmente destinados à população residente nos alojamentos referidos anteriormente, daí referir-se que se considera carência quando há falta de alojamento a custos adequados aos escalões de rendimento da população e não à falta absoluta de casas que, como se sabe, não é o caso do concelho de Anadia.

Obviamente que neste contexto, devem considerar-se situações de carência habitacional mais premente e preocupante os casos de alojamentos não clássicos, nomeadamente as barracas e outras improvisações, que no caso, e em 2011, eram 15.

Um conhecimento exaustivo das situações de carência extravasa a escala do PDM, mas será naturalmente importante conhecer num contexto de necessidade de resposta social. Nesta matéria, a Rede Social do concelho de Anadia será um potencial momento para o conhecimento "personalizado" das situações de carência habitacional e para a intervenção articulada com outros domínios da Ação Social.

Como se referiu no início deste subcapítulo, o parque habitacional é uma área de estudo onde a análise global de números pode ser perigosa e só permite uma aproximação da realidade, para além da frequente falta de adequação da informação estatística à análise aprofundada do problema, tendo por este mesmo motivo de usar-se vias indiretas e aplicação de ponderações numa tentativa de aproximação à realidade. Daí que, os valores apresentados sejam, obviamente, indicativos.

## REVISÃO DO PDM DE ANADIA

Estudos de caracterização e diagnóstico

**Quadro 9-** Carências habitacionais, por freguesia, no concelho de Anadia, em 2011

Freguesias	Alojamentos Clássicos (N.º)	Carências Habitacionais (2011)	
		(N.º de Alojamentos)	
		N.º	Proporção (%)
<b>Avelãs de Caminho</b>	621	28	4,5
<b>Avelãs de Cima</b>	977	70	7,0
<b>Moita</b>	1215	101	8,3
<b>Sangalhos</b>	1959	111	5,7
<b>São Lourenço do Bairro</b>	1222	83	6,8
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	857	47	5,5
<b>Vilarinho do Bairro</b>	1582	95	6,0
<b>UF Am. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	1394	108	7,7
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	3236	155	4,8
<b>UF Tamengos, Aguiçã e Óis do Bairro</b>	1903	105	5,6
<b>Total</b>	14966	903	6,0

### 7.3.6. Previsão das necessidades de alojamento em 2016 e 2021

Na previsão das necessidades de habitação para 2016 e 2021, entrou a ponderação de quatro componentes:

- Défice atual (2011);
- Pressão habitacional (entre 2011 e 2021);
- Obsolescência do parque habitacional (entre 2011 e 2021);
- Reserva de alojamentos vagos.

O défice atual (componente estática), calculado no ponto anterior, é de 903 fogos.

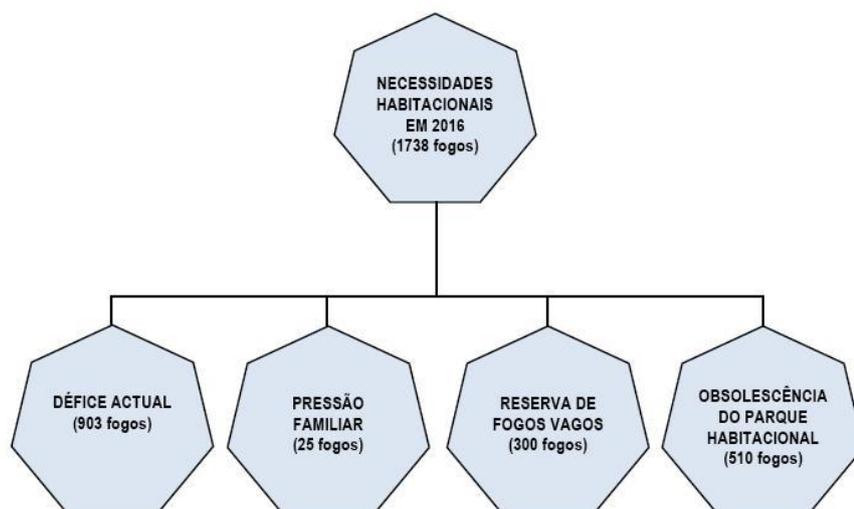
A pressão familiar (componente dinâmica) resulta da articulação entre o diferencial de população nos dois momentos (o cenário demográfico para 2016 e 2021 é de 29981 e 30013 respetivamente) e a dimensão média da família (considerou-se o mesmo valor da dimensão média das famílias, em 2011, que se cifra nas 2,6 pessoas/família). Com estes dois indicadores, obtêm-se os alojamentos necessários no horizonte temporal definido.

A obsolescência do parque habitacional (componente dinâmica) tenta captar a depreciação do parque, quantificando as necessidades de substituição dos fogos que vão atingindo o termo da vida útil durante o período considerado. Sendo o mais difícil de contabilizar, este indicador é representado por 1/3 dos edifícios de construção anterior a

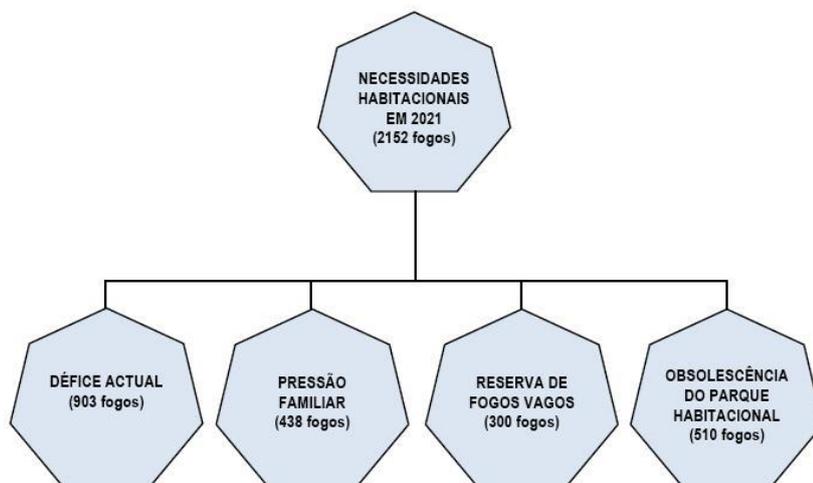
1945 (considerando-se a idade técnica limite de  $\pm 65$  anos). O valor obtido refere-se exclusivamente aos fogos de residência habitual, não sendo por isso considerados os fogos vagos, nem os fogos de ocupação sazonal ou secundária.

A reserva de alojamentos vagos visa permitir a mobilidade da população e propiciar um melhor funcionamento do mercado de habitação (2% do parque habitacional). Este valor também é calculado sobre os fogos de residência habitual.

As necessidades de habitação para 2016 e 2021, resultantes do somatório das quatro componentes, aproximadas às centenas, dado o seu teor indicativo, serão de aproximadamente 1738 e 2152 fogos respetivamente



**Figura 2** - Necessidades habitacionais, no concelho de Anadia, em 2016 (Fonte - Cálculos e grafismo próprios)



**Figura 3** - Necessidades habitacionais, no concelho de Anadia, em 2021 (Fonte- Cálculos e grafismo próprios)

Dos cerca de 1738 fogos, que se estima sejam necessários construir no concelho de Anadia até 2016, os fogos necessários para responder à pressão habitacional representam 2% do total dos fogos necessários. Cerca de metade dos fogos necessários destina-se à

## REVISÃO DO PDM DE ANADIA

Estudos de caracterização e diagnóstico

colmatação das carências atuais (52%) e 17% dos mesmos são para constituir uma reserva de fogos para disponibilizar no mercado, sendo que apenas 29% se referem aos fogos que deverão ser substituídos e/ou recuperados face ao seu envelhecimento técnico previsto.

**Gráfico 4-** Distribuição, por componentes, das necessidades de habitação previstas em 2016 (Fonte - Cálculos e grafismos próprios)



Relativamente ao ano 2021, dos cerca de 2152 fogos, que se estima que sejam necessários construir no concelho de Anadia, estes deverão responder à pressão habitacional que representa 20% do total dos fogos necessários. Quase metade dos fogos necessários destina-se à colmatação das carências atuais (42%) e 14% dos mesmos deverão ser para constituir uma reserva de fogos para disponibilizar no mercado, sendo que apenas 24% se referem aos fogos que deverão ser substituídos e recuperados face ao seu envelhecimento técnico previsto.

**Gráfico 5-** Distribuição, por componentes, das necessidades de habitação previstas em 2021 (Fonte - Cálculos e grafismos próprios)



---

### **7.3.7. Orientações e medidas de política habitacional**

As autarquias não têm obrigação legal de intervir direta ou indiretamente na questão habitacional, contudo, muitas quererão e deverão fazê-lo na medida em que é manifesta a ligação que a habitação tem com o desenvolvimento local. Com efeito, a situação da habitação tende a ser melhor quanto maior o grau de desenvolvimento de um território.

Indo ao encontro daquele que é um dos direitos fundamentais do cidadão, consagrado na Constituição Portuguesa, o direito à Habitação (Art.º 65º), torna-se evidente que o grande objetivo de cada município, em matéria de habitação, será o de conseguir/propiciar que toda a população residente tenha uma habitação condigna, com dimensão adequada à dimensão do agregado familiar, com condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Neste sentido, será naturalmente prioritário, senão estratégico, que cada município consiga resolver, tanto quanto possível, as situações de carência habitacional.

No concelho de Anadia, o parque habitacional, de um modo geral, satisfaz as necessidades da população local, embora num contexto em que as situações de carência (definidas de acordo com metodologia explicada em ponto anterior deste presente documento) têm alguma expressão no conjunto concelhio (6%), embora as situações de carência mais premente sejam consideradas os 15 casos de habitações não clássicas (barracas ou outras improvisações), onde residiam, em 2011, 15 famílias.

A avaliação da situação habitacional do Concelho de Anadia, em 2011, revela algumas situações de carência de alojamento que têm a ver com a falta de adequação das necessidades da população face aos seus escalões de rendimento.

As carências atuais rondam os 903 fogos (num total de 14966 alojamentos familiares clássicos), quando existe, no entanto, uma importante componente de fogos inoperantes (2264 fogos vagos). Destes fogos vagos, 229 encontravam-se à venda e 289 disponíveis para arrendamento.

Com a colocação dos fogos vagos no mercado seria, assim, em teoria, possível resolver todas as carências quantitativas presentes com base unicamente no parque existente. A sua utilização permitiria encarar a possibilidade de substituir, com vantagens de custos, uma política de mero investimento em habitação nova como forma de responder às carências, por uma política que privilegie a melhor utilização do existente. O resultado prático de uma tal política depende, obviamente, de outros fatores, como sejam as formas de propriedade, a heterogeneidade do parque, questões afetivas e sociais de apego à habitação, incentivos, etc., fatores que, pela sua natureza, não facilitam a gestão do parque existente.

A futura política habitacional do concelho deverá ter em consideração os aspetos referidos nos seguintes subcapítulos.

### **7.3.7.1. Colmatação das carências habitacionais existentes atualmente**

A supressão das carências habitacionais poderá passar pela gestão integradora de duas componentes: por um lado, pela construção de habitações a custos controlados, de iniciativa municipal ou cooperativa e, por outro, pela recuperação do património existente. A solução para a supressão das carências atuais deveria passar pela definição de uma gestão integradora destas componentes e pela compatibilização de iniciativas dos diferentes promotores.

### **7.3.7.2. Produção de habitação através de um modelo diversificado de promoção**

As carências habitacionais existentes atualmente no concelho encontram plena justificação na desadequação entre a habitação oferecida e os escalões de rendimento da população. A sua resolução poderá (e deverá) passar pela produção de habitação através de um modelo diversificado de promoção, que consistirá na produção de habitações para diferentes níveis de procura, pois a resolução das carências habitacionais não se reduz a produzir casas, mas a viabilizar socialmente aquilo que se constrói.

### **7.3.7.3. Privilegiar a vertente da reabilitação urbana versus construção de fogos novos**

Perante a existência de 2264 fogos vagos e a existência de cerca de 903 fogos em défice (à data do Censo 2011), atribui-se, naturalmente, a causa deste desajuste à difícil gestão do parque habitacional. Efetivamente, se aqueles fogos estivessem no mercado imobiliário, as carências poderiam reduzir-se substancialmente.

Mas, antes de mais, uma melhor gestão passa pela preservação e reabilitação do parque habitacional. Efetivamente, se por um lado se coloca a questão da inoperância dos fogos devolutos, porque não contribuem para a satisfação das necessidades de alojamento de muitas famílias, aqueles estão, por outro lado, mais vulneráveis à degradação e depredação.

Neste contexto, a tónica põe-se em termos da importância vital da preservação e reabilitação do património edificado. Se por um lado, contribuiria para a valorização e requalificação da paisagem urbana, por outro lado, a possibilidade de aproveitar o parque existente permitiria que parte das carências habitacionais fossem colmatadas e reduziriam também as necessidades de novas construções o que induziria acentuadas vantagens urbanísticas e ambientais.

A reabilitação do parque habitacional construído é enquadrada pelos Programas adequados da Administração Central destinados a esse fim. Com efeito, o Governo, em

---

parceria com as câmaras municipais, tem criado um conjunto de programas com o objetivo de apoiar a recuperação e valorização do património edificado, recorrendo ao envolvimento das entidades locais e dos senhorios e proprietários dos imóveis.

A autarquia poderá ter um papel importante na divulgação e sensibilização para o recurso a estes programas.

#### **7.3.7.4. Impulsionar o Mercado do Arrendamento**

Deverá tirar-se partido do Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro na sua redação atual) para impulsionar o mercado do arrendamento, em paralelo com a possível colmatação de carências habitacionais e com a própria recuperação do parque habitacional existente. Com efeito, o novo regime do arrendamento urbano tem como principal objetivo a dinamização do mercado do arrendamento, procurando equilibrar o direito do senhorio a receber uma renda de acordo com os valores de mercado (que se pretende, com esta lei não inflacionar) e o direito do inquilino a uma habitação condigna.

#### **7.3.7.5. Criação de áreas habitacionais qualificadas**

A criação de áreas qualificadas pontuando o território concelhio, privilegiando as zonas rurais de habitação dispersa, num contexto em que se valorize a qualidade ambiental e o património paisagístico, para além de visar a qualificação da paisagem concelhia, permitirá dar resposta à procura gerada pela população com escalões de rendimento superiores.

#### **7.3.7.6. Manutenção de uma reserva de fogos vagos**

É fundamental a manutenção de uma reserva de fogos vagos, num concelho como o de Anadia, com as dinâmicas demográficas e urbano-territoriais que lhe são conhecidas, como também num cenário de crescimento efetivo da população residente (espera-se um acréscimo de cerca de 832 habitantes entre 2011 e 2021), de forma a permitir a mobilidade da população e o bom funcionamento do mercado da habitação.

### **7.4. Dinâmica construtiva da urbanização e da edificação**

A análise do período 2008 – 2013 permite-nos conhecer melhor a atividade da urbanização e edificação no concelho, através dos dados disponíveis na aplicação informática de gestão processual da Divisão de Planeamento e Urbanismo.

Como será verificado, a crise económica em que o país se encontra, afeta fortemente o número de projetos apresentados, e por consequência, o número de alvará de construção e de utilização emitidos. O mercado imobiliário estagnou, a indústria da construção está

quase parada, as famílias tem cada vez mais dificuldades financeiras e por consequência, a entrada de novos projetos sofreu uma grande redução, tal como se tem verificado no restante território nacional.

### 7.4.1. Análise da dinâmica da urbanização

Em termos de alvarás de loteamentos, a análise é muito fácil de fazer uma vez que no período 2008 – 2011 foram emitidos apenas 4 alvarás, um por ano entre 2008 e 2011, não havendo nenhum em 2012 e 2013.

Os loteamentos existentes neste período foram exclusivamente destinados a habitação, tendo sido constituídos 43 lotes.

**Quadro 10-** Alvarás de loteamento

Alvarás de Loteamento											
Ano	Freg.	Local	Data Entrada	Alvará n.º	Área Total Parcela	Área total de construção	Área total de implantação	N.º Lotes			N.º Fogos
					(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	Total	Habit.	Outros	
2008	UF Tamengos, Aguiçã e Óis do Bairro	Mingôa	04/2005	4/1996*	37104	11859,2	4741,2	22	22	0	22
2009	UF Arcos e Mogofores	Famalicão	06/2008	01/2009	7376	4581,7	1773,8	6	6	0	6
2010	Vilarinho do Bairro	Melada	06/2009	01/2010	4634,35	2277,75	1720,6	6	6	0	6
2011	Sangalhos	Sá	01/2008	1/2011	4155	2238,6	1473,6	9	9	0	9
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Aditamento ao alvará

Relativamente a operações de destaque, o ano em que ocorreram mais foi 2010, dispersos por quase todas as freguesias, com a exceção de Avelãs de Cima, Vila Nova de Monsarros e Vilarinho do Bairro.

Durante o período em análise, verifica-se que desde 2010, houve uma redução gradual do n.º de destaques, acabando por serem apenas 5 em 2013.

**Quadro 11-** Destaques

Destaques						
Freguesias	Ano					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Avelãs de Caminho</b>	2	1	1	0	0	0
<b>Avelãs de Cima</b>	0	0	0	0	1	0
<b>Moita</b>	1	0	2	0	1	1
<b>Sangalhos</b>	1	1	3	0	0	0
<b>São Lourenço do Bairro</b>	4	1	3	2	2	1
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	0	1	0	0	0	0
<b>Vilarinho do Bairro</b>	3	2	0	1	2	0
<b>UF Am. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	3	0	3	1	2	0
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	1	2	2	7	2	1
<b>UF Tamengos, Aguium e Óis do Bairro</b>	0	1	5	1	2	2
<b>Total</b>	15	9	19	12	12	5

#### 7.4.2. Análise da Dinâmica Construtiva

No que diz respeito a alvarás de construção emitidos, verifica-se que as freguesias mais "activas" são UF Arcos e Mogofores, Sangalhos, Vilarinho do Bairro e São Lourenço do Bairro, sendo que a UF Arcos e Mogofores se destaca em muito das demais, principalmente graças ao ano de 2008 onde foram emitidos 45 alvarás. Este facto justifica-se essencialmente pela construção de alguns edifícios de habitação multifamiliar na cidade de Anadia.

Verifica-se igualmente que ao longo do período 2008 – 2013 houve globalmente uma redução dos alvarás de construção emitidos, facto que não se poderá dissociar da crise económica que assolou (e assola) o país, e nomeadamente a indústria da construção.

**Quadro 12-** Alvarás de construção emitidos

Alvarás de Construção Emitidos						
Freg.	Ano					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Avelãs de Caminho</b>	5	5	5	3	0	1
<b>Avelãs de Cima</b>	4	10	8	4	6	5
<b>Moita</b>	13	11	11	8	1	5

Alvarás de Construção Emitidos							
Freg.	Ano						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<b>Sangalhos</b>	22	15	10	10	6	15	
<b>São Lourenço do Bairro</b>	15	15	12	12	10	3	
<b>Vila Nova de Monsarros</b>	8	7	8	8	6	3	
<b>Vilarinho do Bairro</b>	15	16	11	13	4	9	
<b>UF Am. Gândara, P. Bairro e Ancas</b>	13	9	7	4	3	5	
<b>UF Arcos e Mogofores</b>	45	14	17	17	13	10	
<b>UF Tamengos, Aguium e Óis do Bairro</b>	9	9	8	15	5	8	
<b>Total</b>	149	111	97	94	54	64	569

Como seria de esperar, os alvarás de construção emitidos foram, preferencialmente, para o uso habitacional.

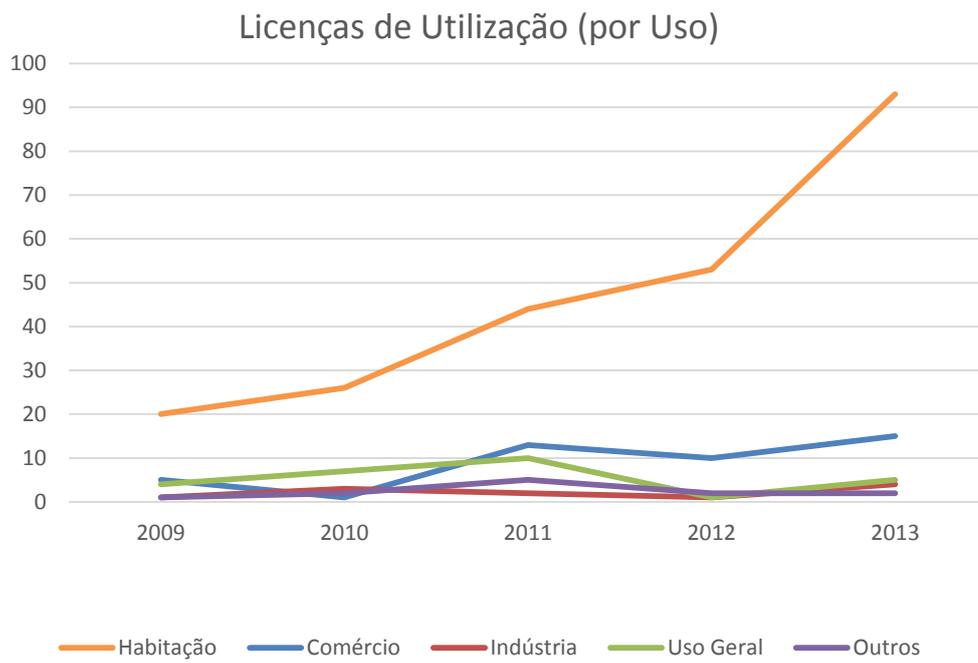
Também neste caso, o decréscimo do número de alvarás tem vindo a acentuar-se com o passar dos anos, sofrendo uma redução de 57% no período 2008-2013.

**Quadro 13** - Alvarás de construção emitidos por uso

Alvarás Construção Emitidos por Uso						
Tipo	Ano					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Habitação</b>	65	58	47	63	28	30
<b>Comércio</b>	1	1	2	3	2	1
<b>Indústria</b>	4	4	1	1	2	9
<b>Uso Geral</b>	2	11	10	8	6	3
<b>Outros</b>	77	37	37	19	16	21
<b>Total</b>	149	111	97	94	54	64

No que diz respeito a licenças de utilização, podemos verificar que, com a exceção do uso de habitação, todos os restantes apresentam valores muito reduzidos. Apenas o uso habitacional apresentou um enorme crescimento, resultante principalmente do aumento da procura de pedidos de autorizações de utilização de edificações antigas sem o respetivo título, e que agora, por motivos de partilha ou venda, os proprietários são obrigados a apresentarem perante o notário, para efeitos de realização das respetivas escrituras públicas, desde a entrada em vigor do decreto lei nº281/99 de 26 de julho.

**Gráfico 6-** Licenças de utilização por uso



## 7.5. Análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats)

### Strengths - Forças

- Dinâmica muito positiva generalizada do parque habitacional, entre 2001 e 2011 (acréscimo de 13% de alojamentos);
- Parque habitacional jovem (cerca de 60% foi construído depois 1970);
- Parque habitacional constituído, quase na totalidade, por alojamentos clássicos, sendo insignificante o peso das barracas e outras improvisações;
- Cobertura quase total de infraestruturas urbanas (eletricidade, abastecimento de água e esgotos e de instalações nas habitações de casa de banho e aquecimento).

### Weaknesses - Fraquezas

- Carências habitacionais na ordem dos 6% do total de alojamentos clássicos (referente não à falta absoluta de alojamentos, mas à falta adequada às necessidades da população em função dos escalões de rendimento);
- Existência de um número significativo de famílias a residir em alojamentos sobrelotados (972 famílias);
- Alguma degradação do parque edificado, sendo que 6% dos edifícios do concelho necessitam de grandes reparações e/ou estão muito degradados;

### Opportunities - Oportunidades

- Existência dos programas (INH em parceria) de reabilitação: PROHABITA, REHABITA, RECRIA, SOLARH e RECRIPH;
- Nova Lei do Arrendamento Urbano poderá propiciar a dinamização do mercado do arrendamento e consequente revitalização do parque habitacional;
- O novo regime jurídico da reabilitação urbana – DL n.º 307/2009 de 23 de outubro na sua redação atual, e o regime excecional de reabilitação - DL n.º 53/2014, de 8 de Abril, que estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, disponibilizam um conjunto de regras que a serem implementadas poderão de igual modo contribuir para a recuperação e revitalização de um vasto património construído, sobretudo habitacional, que se encontra degradado.

### Threats - Ameaças

- Dificuldades na colocação dos fogos inoperantes no mercado: tendência para manutenção do peso dos fogos vagos (cerca de 15%);
- Dificuldades na disponibilização de recursos para recuperação das habitações degradadas;