

04.

Estudo da Habitação

setembro 2013
câmara municipal de nelas
lugar do plano, gestão do território e cultura



Índice

A.	Introdução	3
B.	Características Gerais	4
B.1.	Do Parque Habitacional.....	4
B.2.	Da Dinâmica Construtiva.....	12
B.3.	Do Volume Total de Alojamentos Familiares e seu Uso	17
C.	Condições de Equipamento	22
C.1.	Caracterização Geral.....	22
D.	Carências Existentes	25
E.	Alguns Instrumentos de Promoção Municipal de Habitação	26
F.	Principais Conclusões e Considerações Finais	29
G.	Bibliografia	32
H.	Anexos	33

A. Introdução

O setor da 'Habitação' terá um tratamento específico pelo facto da habitação, propriamente dita, ter especial importância.

Dar-se-á ao setor da 'Habitação', tratamento específico no âmbito das diversas funções a analisar, pois assume-se de particular importância equacionar e avaliar corretamente 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, fatores que refletem as condições de vida de uma comunidade, constituindo o seu conhecimento uma base para o desencadear de ações e medidas para a resolução dos problemas de alojamento, fomentando de modo sustentado o desenvolvimento económico e social.

Não se tratando especificamente de um setor 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 Resultados dos Censos 2011, XIV Recenseamento Geral da População e IV Recenseamento Geral da Habitação de 2001, XIII Recenseamento Geral da População e III Recenseamento Geral da Habitação de 1991 e aos IV Recenseamento Geral da Habitação e do II Recenseamento Geral da Habitação de 1981 para análises comparativas. E ainda, dados estatísticos disponíveis para anos mais recentes.

B. Características Gerais

B.1. Do Parque Habitacional

Segundo os Resultados dos Censos 2011, existiam no Concelho de Nelas 7398 edifícios, que representavam sensivelmente 5,1% dos edifícios da sub-região Dão-Lafões e 0,7% da Região Centro. O parque edificado tem vindo a registar um aumento desde 1991 quer para o concelho de Nelas quer para Dão-Lafões, como é possível observar no gráfico seguinte.

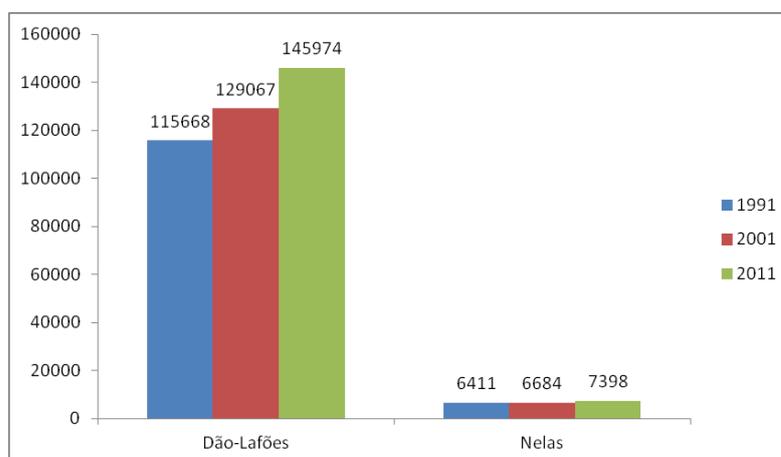


Gráfico 4.1 Evolução do N.º de Edifícios por Concelho e Sub-região, 1991 - 2011
Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População dos anos de 1991, 2001 e 2011

O quadro apresentado a seguir contém a informação das nove freguesias do concelho de Nelas, relativas aos anos de 1991, 2001 e de 2011 e as respetivas evoluções, de modo a ter uma perceção da forma como se desenvolveu a dinâmica habitacional em todo o território concelhio.

Quadro 4.1. Evolução do número de edifícios de Nelas, por Freguesias, 1991 - 2011

Freguesias	N.º Edifícios			Variação 91/01 (%)	Variação 01/11 (%)
	1991	2001	2011		
Aguieira	322	298	355	-7,5	19,1
Canas de Senhorim	1447	1567	1728	8,3	10,3
Carvalhal Redondo	605	576	642	-4,8	11,5
Lapa do Lobo	382	388	404	1,6	4,1
Moreira	421	415	457	-1,4	10,1
Nelas	1367	1551	1799	13,5	16,0
Santar	588	574	670	-2,4	16,7
Senhorim	791	833	836	5,3	0,4
Vilar Seco	488	482	507	-1,2	5,2
Concelho	6411	6684	7398	4,3	10,7

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População dos anos de 1991, 2001 e 2011

Relativamente a 1991, o Concelho registou em 2001 um acréscimo de 4,3% no número de edifícios, o que se traduziu na realização de mais 273 construções. Para este incremento da dinâmica construtiva, em muito contribuíram as freguesias de Nelas (13,5%), Canas de Senhorim (8,3%) e Senhorim (5,3%). As freguesias que sofreram uma maior quebra, foram Aguieira (-7,5%) em que se registaram menos 24 licenciamentos e Carvalhal Redondo (-4,8%) com menos 29 licenciamentos.

O crescimento do edificado no concelho e mais propriamente na sede do Concelho, por força de todo o seu poder de atração, resultante de um maior nível de concentração de funções urbanas, reforçou-se no último período intercensitário com uma evolução de 10,7% a nível concelhio. Com efeito, todas as freguesias registaram um acréscimo do número de edifícios entre 2001 e 2011, com destaque para Aguieira (19,1%), Santar (16,7%) e a sede de concelho Nelas (16,0%).

Da análise do Quadro 4.2. e gráfico seguinte, existiam no concelho de Nelas 7398 edifícios, comportando no total, 8778 alojamentos que eram usados por 5426 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 coletivos, desde que habitados no momento.

Quadro 4.2. Parque habitacional do Concelho e da sub-região (2001/2011)

	2001		2011		Acréscimo 2001/2011	
	Nelas	Dão Lafões	Nelas	Dão Lafões	Nelas	Dão Lafões
N.º Alojamentos	7662	150884	8778	174198	14,6	15,5
N.º Edifícios	6684	129067	7398	145974	10,7	13,1
N.º Famílias	5178	99001	5426	104850	4,8	5,9
N.º Habitantes	14283	286313	14037	277240	-1,7	-3,2
N.º Alojamentos / Edifício	1,15	1,17	1,19	1,19	3,5	2,1
N.º Alojamentos / Família	1,48	1,52	1,62	1,66	9,3	9,0
N.º Habitantes / Família	2,76	2,89	2,59	2,64	-6,2	-8,6

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População de 2001 e Censos 2011

Ao ligeiro decréscimo da população do Concelho de Nelas, verificado na última década, correspondeu um crescimento dos alojamentos e edifícios, de 14,6% e 10,7%, respetivamente. Simultaneamente, o número de famílias registou um aumento de 248, equivalente a um acréscimo de 4,8%. A peculiaridade deste fenómeno é entendida, ao observar-se que, a dimensão média de família sofreu uma redução de 2,76 em 2001, para 2,59 em 2011 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 1116 alojamentos, correspondeu um crescimento de apenas 248 famílias.

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 Nelas, não parece revelar problemas de existência de alojamentos, pois estes sobrepõem-se ao número de famílias.

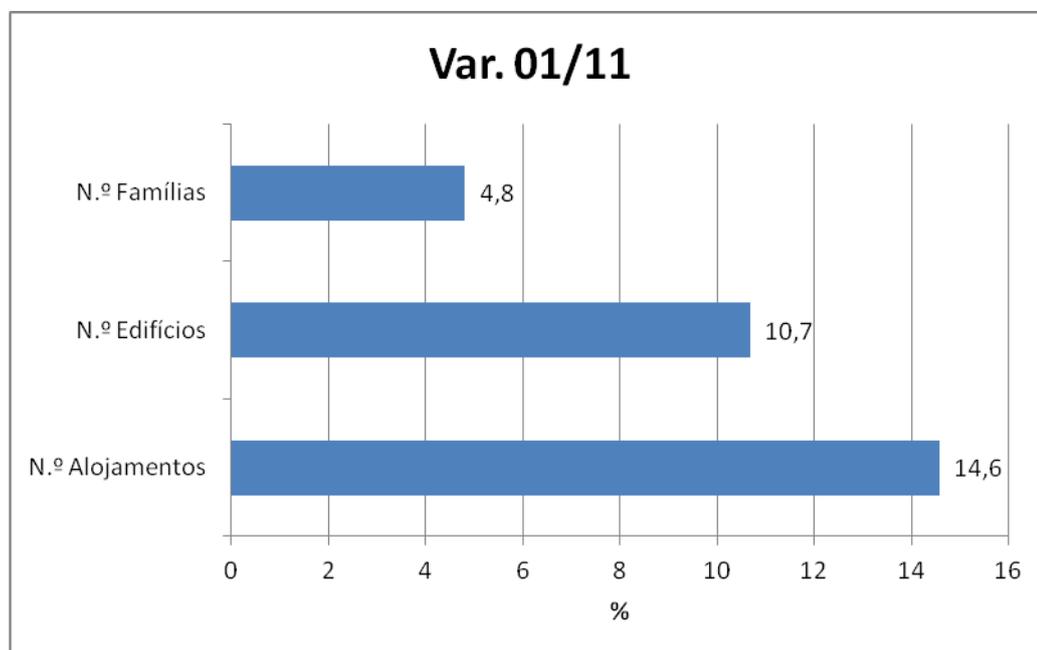


Gráfico 4.2 Evolução dos Alojamentos, Famílias e Edifícios no Concelho de Nelas, 2001 - 2011

Contudo, não se pode cair na tentação de uma análise tão simplista, pois não se pode desprender nesta análise, de fatores 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**, no decénio 2001 / 2011, importa desde logo, fazer referência aos aumentos no número de alojamentos registados nas freguesias de Nelas (27,3%), Agueira (19,5%) e Santar (19,4%), o que em termos absolutos, correspondeu na sede do concelho, a um crescimento de 607 alojamentos. Canas de Senhorim registou o segundo maior aumento do número de alojamentos em termos absolutos (205 alojamentos) correspondente a uma taxa de 11,2%.

Sabendo que todas as freguesias registaram uma variação positiva do número de alojamentos, apenas a sede de concelho Nelas registou aumento no que diz respeito ao número de habitantes. Quanto à freguesia de Canas de Senhorim apesar de ter registado uma diminuição dos seus habitantes em cerca de -1,3%, a menor descida correspondente a apenas 46 habitantes, o volume de alojamentos aumentou.

No que diz respeito à variação de alojamentos, número de edifícios, número de famílias e habitantes, pode dizer-se que o número de alojamentos aumentou em valor absoluto de 1116 alojamentos, enquanto os edifícios aumentaram 714. Por outro lado as famílias aumentaram, no entanto, os habitantes do concelho de Nelas registaram uma diminuição. O que quer dizer que a dimensão das famílias diminuiu de 2,76 para

2,59. Na Sub-região a realidade está em conformidade com a verificada em Nelas, a dimensão das famílias diminuiu de 2001 para 2011, de 2,89 para 2,64.

Em Dão-Lafões, o número de alojamentos aumentou em valor absoluto de 23314 alojamentos, o número de edifícios passou de 129067 para 145974, o que corresponde a um aumento em valor absoluto de 16907. A variação do número de famílias também sofreu um aumento de cerca de 5,9%, com um crescimento em valor absoluto de 5849 famílias.

A sede do Concelho revelou, valores elevados de crescimento do número de famílias (348), que acompanharam a evolução da população residente e do número de alojamentos (607).

Ainda da análise do Quadro 4.2. 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 diz respeito às freguesias que registaram tanto uma variação positiva do número de alojamentos, quer no número de famílias, do ano de 2001 para 2011. Sendo as freguesias as seguintes: Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo, Nelas e Santar. Nestas freguesias a variação dos alojamentos é sempre superior à variação verificada no número das famílias;
- Um segundo cenário, em que a variação do número de alojamentos é positivo, mas a evolução das famílias apresenta valores negativos. Este cenário encontra-se balizado por duas situações: uma em que a maior variação negativa das famílias é acompanhada com uma variação positiva do número de alojamentos muito ténue (Lapa do Lobo), e um segundo, em que a variação negativa das famílias é residual, é acompanhada por uma variação positiva acentuada do número de alojamentos que foi o caso de Aguireira.

Quadro 4.3. Evolução do Parque Habitacional, 2001 - 2011, por Freguesia.

Freguesias	Alojamentos		VAR. 01/11 (%)		Famílias		VAR. 01/11 (%)		Habitantes		VAR. 01/11 (%)		Aloj./ Família		Aloj./ Edifício		Habit./ Família	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Canas de Senhorim	1824	2029	11,2	1331	4,7	3555	3509	-1,3	1,44	1,52	1,16	1,17	2,80	2,64				
Carvalhal Redondo	582	642	10,3	367	4,6	1066	974	-8,6	1,59	1,67	1,01	1,00	2,90	2,54				
Nelas	2224	2831	27,3	1443	24,1	4073	4702	15,4	1,54	1,58	1,43	1,57	2,82	2,63				
Santar	588	702	19,4	400	1,3	1156	1042	-9,9	1,47	1,73	1,02	1,05	2,89	2,57				
Senhorim	835	837	0,2	505	-9,3	1453	1156	-20,4	1,65	1,83	1,00	1,00	2,88	2,52				
Vilar Seco	488	514	5,3	343	-7,6	881	745	-15,4	1,42	1,62	1,01	1,01	2,57	2,35				
Aguieira	298	356	19,5	230	-0,4	620	558	-10,0	1,30	1,55	1,00	1,00	2,70	2,44				
Lapa do Lobo	404	409	1,2	364	-22,3	772	756	-2,1	1,11	1,45	1,04	1,01	2,12	2,67				
Moreira	419	458	9,3	255	-10,2	707	595	-15,8	1,64	2,00	1,01	1,00	2,77	2,60				
Concelho	7662	8778	14,6	5178	4,8	14283	14037	-1,7	1,48	1,62	1,15	1,19	2,76	2,59				

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Analisando a informação desagregada por freguesia, com base no quadro apresentado, constata-se que na sede de concelho Nelas houve um crescimento de 27,3% de alojamentos, enquanto a variação do número de famílias foi de 24,1% o que quer dizer, mais uma vez, que também em Nelas a dimensão do número de pessoas por família, de facto, diminuiu, por um conjunto de alterações económicas e sociais. As variações relativamente ao número de famílias e alojamentos, foi acompanhado por um aumento do número de habitantes, sendo de referir, como o já foi feito anteriormente que a freguesia de Nelas foi a única a ver a sua população aumentar. Esta deslocação para Nelas deve-se ao facto de a sede de concelho apresentar condições de empregabilidade e de oferta relativa a serviços quer de saúde, quer de ensino que fazem com que ofereça aos seus habitantes qualidade de vida melhores e torne o local mais atrativo.

Ainda relativamente à sede de freguesia, a razão alojamento / família passou de 1,54 para 1,58, isto é de 2001 para o ano de 2011 o número de alojamentos aumentou mediante as famílias que existiam à data. Também a razão existente entre os alojamentos / edifícios aumentou de 1,43 para 1,57. A razão entre habitantes e número de famílias diminuiu de 2,82 para 2,63.

Paralelamente, as outras freguesias registam acréscimos importantes do número de alojamentos em relação ao número de famílias, do que são exemplos mais notórios, Moreira, Senhorim, Santar e Carvalho Redondo, por apresentarem valores superiores à média concelhia (1,62) 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.

Uma outra constatação que pode ser avançada da análise dos Quadros 4.4. e 4.5., relaciona-se com o facto do 'ratio' alojamentos / edifício, ter vindo a aumentar, com relevo para as freguesias de Nelas, Canas de Senhorim e Santar. A freguesia de Nelas (sede de concelho e centro de maior urbanidade), apresentando uma média de 1,57 (cresceu 9,7%, no último decénio) destaca-se significativamente das outras freguesias, posicionando-se, ainda, substancialmente acima da média concelhia (1,19 alojamentos / edifício). Canas de Senhorim (com 1,17 é muito aproximado do índice médio concelhio) mas já afastado das restantes freguesias que registaram valores entre os 1,00 e 1,05 e que confirmam, uma vez mais o cariz pouco urbano ou periurbano do Concelho.

Quadro 4.4. Edifícios segundo o número de pisos - 2011

	Total		1 piso		2 pisos		3 pisos		4 pisos		5 pisos		6 pisos		7 ou mais pisos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Dão-Lafões	145974	100	35221	24,1	87849	60,2	19357	13,3	2121	1,5	699	0,5	393	0,3	334	0,2
Nelas	7398	100	2706	36,6	3818	51,6	736	9,9	77	1,0	33	0,4	17	0,2	11	0,1
Canas de Senhorim	1728	100	720	41,7	904	52,3	83	4,8	10	0,6	7	0,4	1	0,1	3	0,2
Carvalho Redondo	642	100	501	78,0	129	20,1	12	1,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Nelas	1799	100	287	16,0	989	55,0	409	22,7	65	3,6	25	1,4	16	0,9	8	0,4
Santar	670	100	167	24,9	433	64,6	68	10,1	1	0,1	1	0,1	0	0,0	0	0,0
Senhorim	836	100	685	81,9	144	17,2	7	0,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vilar Seco	507	100	59	11,6	372	73,4	76	15,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Agueira	355	100	32	9,0	294	82,8	29	8,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Lapa do Lobo	404	100	117	29,0	274	67,8	13	3,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Moreira	457	100	138	30,2	279	61,1	39	8,5	1	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Fonte: I.N.E, Censos 2011

Quadro 4.5. Edifícios segundo o número de alojamentos - 2011

	Total		1 alojamento		2 - 6 alojamentos		7 - 12 alojamentos		13 ou mais alojamentos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Dão-Lafões	145939	100	138726	95,1	5625	3,9	1142	0,8	446	0,3
Nelas	7398	100	7044	95,2	279	3,8	66	0,9	9	0,1
Canas de Senhorim	1728	100	1636	94,7	80	4,6	9	0,5	3	0,2
Carvalhal Redondo	642	100	642	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Nelas	1799	100	1568	87,2	168	9,3	57	3,2	6	0,3
Santar	670	100	654	97,6	16	2,4	0	0,0	0	0,0
Senhorim	836	100	835	99,9	1	0,1	0	0,0	0	0,0
Vilar Seco	507	100	500	98,6	7	1,4	0	0,0	0	0,0
Aguieira	355	100	354	99,7	1	0,3	0	0,0	0	0,0
Lapa do Lobo	404	100	399	98,8	5	1,2	0	0,0	0	0,0
Moreira	457	100	456	99,8	1	0,2	0	0,0	0	0,0

Fonte: INE, Censos 2011.

Assim, esta abordagem mostra claramente a predominância no Concelho de edifícios de dois pisos, valor este (65,0%), que supera inclusivamente, a média da Sub - região Dão Lafões (64,5%), para esta tipologia. 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 Nelas, os edifícios de 1 e 2 pisos são amplamente dominantes, constituindo cerca de 94,6 % do total de edifícios. Existem também, 65% dos edifícios com dois pisos, aferindo-se assim, que as tipologias características são a de habitação unifamiliar, de R / C e de R / C+1, fator característico do meio periurbano ou rural. A reforçar esta ilação, os Resultados Provisórios dos Censos 2011, mostram que no concelho, 94,5% dos edifícios são exclusivamente residenciais (100%). As freguesias de Nelas, Vilar Seco e Canas de Senhorim são as que possuem maior número de edifícios não exclusivamente residenciais.

Do quadro referente aos edifícios segundo o número de alojamentos, em 2011, pode concluir-se que 95,2 % da totalidade dos alojamentos apenas existe esse mesmo alojamento e que somente 3,8% tinha entre 2 a 6 alojamentos, situação que reflete a importância da habitação unifamiliar no concelho e também na sub-região Dão-Lafões, já que a percentagem é praticamente a mesma 95,1%. Também é notório que apenas as freguesias de Nelas e Canas de Senhorim possuem edifícios com 7 alojamentos ou mais, o que reflete o seu carácter marcadamente mais urbano em relação às restantes freguesias.

Relativamente ao tipo de estrutura dos edifícios, 49,2% dos edifícios, em Nelas, são constituídos por ' Betão Armado ', 32,8% por ' Paredes de alvenaria c/placa ', 13,5% ' Paredes de alvenaria s/placa ', e por e uma percentagem residual de 4,5% por outro material.

Em Dão-Lafões, este panorama não se altera muito, já que 44,2% dos edifícios eram constituídos por ‘ Betão Armado ’, 36,2% por ‘ Paredes de alvenaria c/placa ’, 13,4% ‘ Paredes de alvenaria s/placa ’, e 6,2% por outro material.

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. Pode ser feita uma associação entre a época de construção e o grau de conservação dos edifícios, já que Portugal não é dos países que mais investe na reconstrução e na reabilitação dos edifícios.

É do conhecimento, que a qualidade dos alojamentos é passível de relacionamento estrito com a respetiva 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.

Quadro 4.6. Edifícios segundo os principais materiais utilizados na construção – 2001.

Materiais usados na construção	Localização geográfica	
	Dão-Lafões	Nelas
Tipo de estrutura da construção	145974	7398
Betão armado	64540	3637
Paredes de alvenaria com placa	52849	2430
Paredes de alvenaria, sem placa	19588	1000
Paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe	6296	176
Outros	2701	155
Revestimento exterior	145974	7398
Reboco tradicional ou marmorite	111527	5445
Pedra	32229	1898
Ladrilho cerâmico ou mosaico	1003	37
Outros	1215	18
Cobertura	145974	7398
Em terraço	704	43
Inclinada	144441	7270

Fonte: INE, Censos 2011

Quadro 4.7. Edifícios segundo a época de construção - 2011

	Total		Antes de 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		1971 - 1990		1991 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Nelas	7398	100	397	5,4	669	9,0	2097	28,3	2300	31,1	1935	26,2
Canas de Senhorim	1728	100	63	3,6	122	7,1	436	25,2	728	42,1	379	21,9
Carvalhal Redondo	642	100	12	1,9	34	5,3	356	55,5	150	23,4	90	14,0
Nelas	1799	100	25	1,4	119	6,6	446	24,8	593	33,0	616	34,2
Santar	670	100	138	20,6	135	20,1	96	14,3	161	24,0	140	20,9
Senhorim	836	100	82	9,8	134	16,0	297	35,5	129	15,4	194	23,2
Vilar Seco	507	100	40	7,9	43	8,5	128	25,2	140	27,6	156	30,8
Aguieira	355	100	2	0,6	18	5,1	101	28,5	95	26,8	139	39,2
Lapa do Lobo	404	100	4	1,0	14	3,5	144	35,6	137	33,9	105	26,0
Moreira	457	100	31	6,8	50	10,9	93	20,4	167	36,5	116	25,4

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011.

Abordando-se a distribuição dos edifícios recenseados em 2011, 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, cerca de 43% dos edifícios concelho, têm mais de 40 anos (anteriores a 1970). Cerca de 1/3 de foi edificado entre 1971 e 1990. Estes dados parecem revelar um certo envelhecimento e, de certa forma, uma ténue renovação do parque habitacional.

Em 2011, 26,2% dos edifícios tinham menos de 20 anos, tendo-se no último decénio intercensitário, construído 714 novos edifícios (representando cerca de 10% do total de edifícios do Concelho). O período mais significativo, em termos de construção, incidiu sobre o intervalo 1971 - 1990 (31,1% do total de edifícios).

As freguesias com o parque edificado mais envelhecido são Santar e Senhorim com a maior percentagem de edifícios construídos antes de 1945, 40,7% e 25,8%, respetivamente. Já em Carvalhal Redondo mais de metade dos edifícios foi construído entre 1946 a 1970, tendo portanto mais de 40 anos. Nas últimas 2 décadas (1991 – 2001), as freguesias de Aguieira, Nelas e Vilar Seco possuem a maior percentagem de edifícios construídos nesse período (39,2%, 34,2% e 30,8%, respetivamente).

É possível de forma expedita verificar que as freguesias de Nelas, Aguieira, Canas de Senhorim e Moreira possuem o parque edificado mais “jovem”, na medida em que têm o maior peso relativo de edifícios com menos de 40 anos (de 1971 a 2011), com valores entre os 67,2% em Nelas e os 61,9% em Moreira.

B.2. Da Dinâmica Construtiva

Com o auxílio do gráfico apresentado, que apresenta as licenças concedidas no período que entre 1995 e 2011, pela Câmara Municipal de Nelas e no que diz respeito à realização de Obras (construções novas, ampliações, transformações, restaurações e demolições de edifícios). Desde o ano de 1995 a 1999, assistiu-se a uma tendência de crescimento das licenças, situadas entre as 128 e as 220. Em 1997 e 1999 a barreira das 200 licenças foi ultrapassada sendo o “pico” atingido com as 220 licenças anuais. No entanto desde 2000 tem vindo a observar-se um declínio progressivo do número de licenças, registando no

ano de 2011, 73 licenças concedidas pela Câmara Municipal de Nelas, o valor mais baixo para o período em análise.

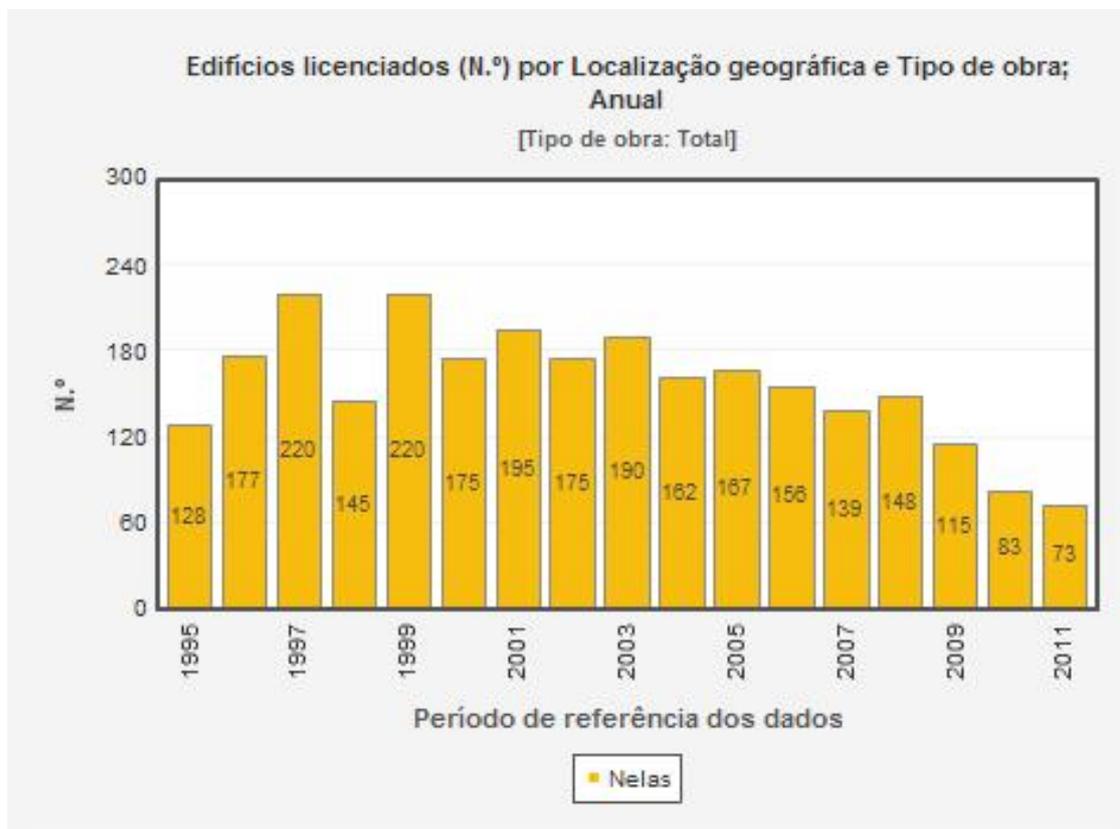


Gráfico 4.3 Evolução do n.º de licenças de edifícios concedidas pela Câmara Municipal de Nelas 1995 - 2011

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

O quadro seguinte explicita a variação do número de total edifícios licenciados para o período compreendido entre 1995 e 2011 e a sua discriminação por obras de edificação e obras de demolição. Assim, entre 1995 e 2011 a Câmara Municipal de Nelas licenciou um total de 2668 edifícios o que equivale a uma média de 157 licenças por ano. A esmagadora maioria foi para obras de edificação (2624 licenças) e apenas 44 licenças foram para obras de demolição. O concelho licenciou 6,4% do total de licenças da sub-região de Dão-Lafões.

Quadro 4.8. Variação do N.º de Edifícios Licenciados concedidos por Tipo de Obra em Dão-Lafões e Nelas (1995 - 2011).

Tipo de obra	Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra; Anual																	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Dão-Lafões	Total	2625	2890	2863	2878	3155	2722	2806	2732	2658	2742	2735	2430	2098	1821	1635	1466	1256
	Obras edificação	2608	2882	2859	2869	3151	2716	2798	2582	2515	2557	2600	2225	1987	1719	1476	1350	1175
	Construção nova	2081	2198	2278	2121	2430	2062	2163	2081	1969	2067	1914	1805	1688	1340	960	976	866
	Ampliação	289	347	225	270	308	243	179	244	264	256	379	187	193	263	209	177	191
	Alteração	125	159	112	117	123	117	96	56	51	51	111	76	28	56	170	82	50
	Reconstrução	113	178	244	361	290	294	360	201	231	183	196	157	78	60	137	115	68
	Obras demolição	17	8	4	9	4	6	8	150	143	185	135	205	111	102	159	116	81
Demolição	17	8	4	9	4	6	8	150	143	185	135	205	111	102	159	116	81	
Nelas	Total	128	177	220	145	220	175	195	175	190	162	167	156	139	148	115	83	73
	Obras edificação	128	176	220	144	220	175	195	171	179	150	164	152	139	145	113	81	72
	Construção nova	93	123	175	93	142	109	143	128	132	116	125	137	131	131	101	76	60
Ampliação	33	40	19	29	29	34	26	29	32	23	34	14	8	12	10	5	9	

Alteração	1	9	3	4	17	8	7	6	5	3	4	0	0	1	0	0	1
Reconstrução	1	4	23	18	32	24	19	8	10	8	1	1	0	1	2	0	2
Obras demolição	0	1	0	1	0	0	0	4	11	12	3	4	0	3	2	2	1
Demolição	0	1	0	1	0	0	0	4	11	12	3	4	0	3	2	2	1

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

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

Reportando a análise às 2624 licenças para obras de edificação dadas pela Câmara Municipal de Nelas, é possível constatar que no período em apreço, mais de $\frac{3}{4}$ dos edifícios licenciados são construções novas (2015 licenças), sobrando 15% para ampliações (386 licenças), 6% para reconstruções (154 licenças) e 2% de alterações (69 licenças), conforme exposto no gráfico.

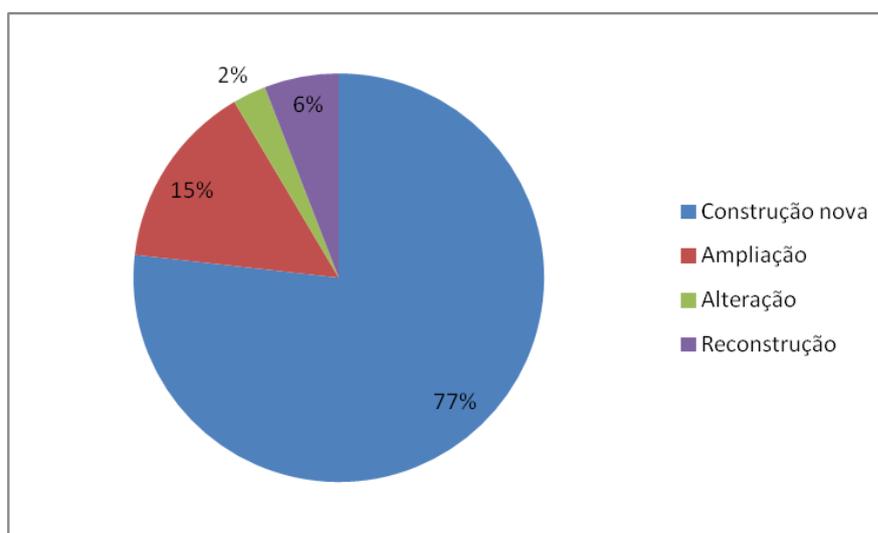


Gráfico 4.4 Total de edifícios licenciados para obras de edificação no concelho de Nelas entre 1995 e 2011

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

No que diz respeito às construções novas, ampliações, alterações e reconstruções na sub-região Dão-Lafões, estas distribuem-se de forma semelhante ao descrito para o concelho: a maior percentagem refere-se a construções novas, cerca de 77%; seguidamente 11% refere-se a ampliações; com uma percentagem de 8% temos as reconstruções e, finalmente com 4% as alterações.

Através do gráfico a seguir apresentado, percebe-se que o total de edifícios licenciados evolui na exata medida da evolução das obras de edificação, e, mais concretamente na evolução das construções novas. Este cenário aplica-se também à sub-região. Desta forma, depois de ter atingido o “pico” no final da década de 90, as obras de edificação e em particular as construções novas, têm vindo a apresentar uma tendência de decréscimo, para registarem o valor mais baixo em 2011.

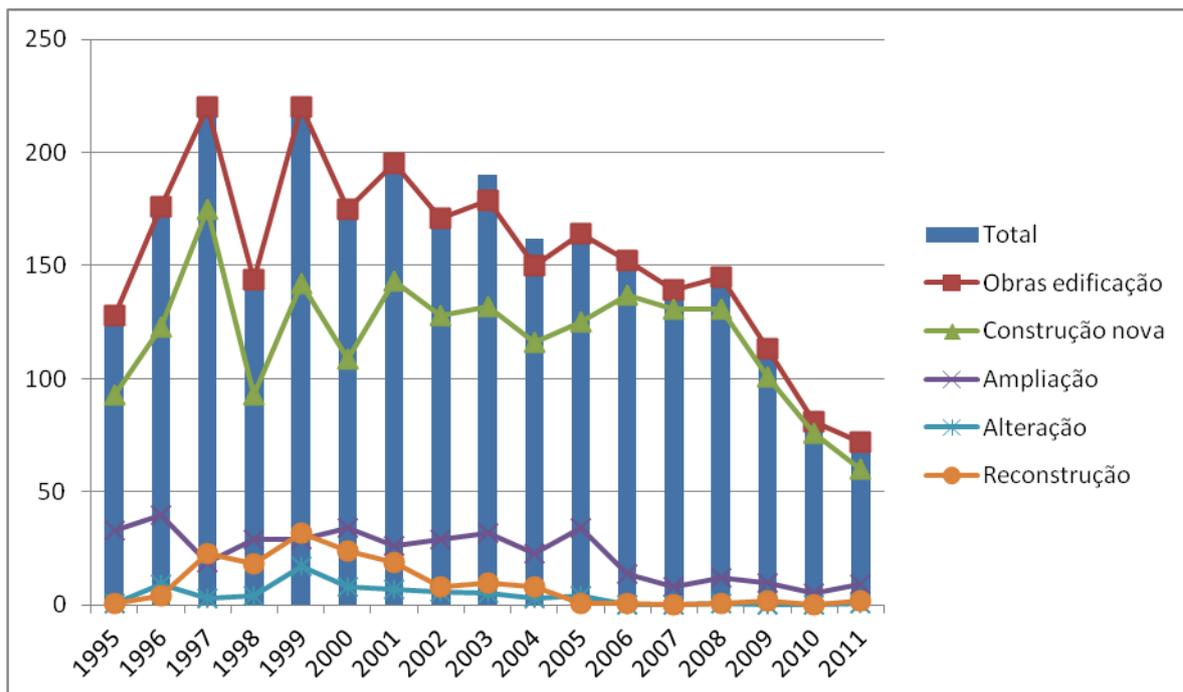


Gráfico 4.5 Evolução do total de licenças e das obras de edificação do concelho de Nelas entre 1995 e 2011

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

Visto a importância das obras de edificação e, nomeadamente das construções novas na dinâmica edificatória do concelho, o quadro seguinte desagrega a informação pelas freguesias do concelho e organiza os valores de acordo com o destino da obra de edificação em cada caso, ou seja, as destinadas a habitação familiar e os outros casos. Os dados resultam do somatório das licenças atribuídas para o período compreendido entre 1995 e 2011 para cada uma das rubricas identificadas no quadro.

Quadro 4.9. Total de licenças de obras de urbanização por tipo de destino no concelho de Nelas para o período 1995-2011

	Obras de Edificação			Construções Novas			Ampl., Alt. e Reconst.		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Concelho Nelas	2624	1738	886	2015	1311	704	609	427	182
Canas de Senhorim	562	355	207	458	281	177	104	74	30
Carvalho Redondo	180	131	49	136	93	43	44	38	6
Nelas	831	524	307	648	428	220	183	96	87
Santar	239	174	65	187	134	53	52	40	12
Senhorim	281	194	87	203	131	72	78	63	15
Vilar Seco	182	112	70	123	71	52	59	41	18
Agueira	100	70	30	77	52	25	23	18	5
Lapa do Lobo	147	101	46	118	77	41	29	24	5
Moreira	102	77	25	65	44	21	37	33	4

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

As principais ilações a retirar da análise do quadro são as seguintes:

- Das 2624 licenças para obras de edificação no concelho de Nelas atribuídas entre 1995 e 2011, a maior fatia foi para a freguesia sede de concelho de Nelas (32%), seguido de Canas de Senhorim (21%) e de Senhorim (11%). Por outro lado as freguesias de Aguieira e Moreira tiveram o menor quantitativo de licenças.
- Cerca de 66% das licenças para obras de edificação no concelho foram destinadas a habitação familiar, o que corresponde a 1738 licenças entre 1995 e 2011.
- A maior parte das licenças para habitação familiar localizaram-se na freguesia de Nelas com 524 licenças (30%), seguida de Canas de Senhorim com 355 licenças (20%).
- Verificou-se que das 2624 licenças de edificação, 2015 são referentes a construções novas (77%), enquanto as restantes dizem respeito a ampliações, alterações e reconstruções. A maioria das construções novas ocorreu nas freguesias de Nelas (32%) e Canas de Senhorim (23%), ao passo que Moreira e Aguieira registaram o menor quantitativo de novas construções.
- Das 2015 licenças para construções novas, 1311 licenças são destinadas a habitação familiar (65%). Aliás, aproximadamente metade do total de obras de edificação é de construções novas de habitação familiar. As freguesias de Nelas e Canas de Senhorim são as que apresentam maiores quantitativos de novas habitações com 648 licenças e 458 licenças, respetivamente, perfazendo 55% das construções novas.
- Das 609 licenças para alterações, ampliações e reconstruções, 427 foram para o licenciamento de habitação familiar. A freguesia de Nelas, Canas de Senhorim e Senhorim possuem respetivamente 30%, 17% e 13% do total das alterações, ampliações e reconstruções.
- Relativamente às licenças para alterações, ampliações e reconstruções de habitação familiar, também as freguesias de Nelas, Canas de Senhorim e Senhorim possuem a maior fatia do concelho.

Pretende-se com o gráfico seguinte, sintetizar a informação relativa à distribuição da totalidade das licenças para obras de edificação pelas freguesias do concelho e pelo destino de obra: habitação familiar ou outros, para o período de 1995 a 2011.

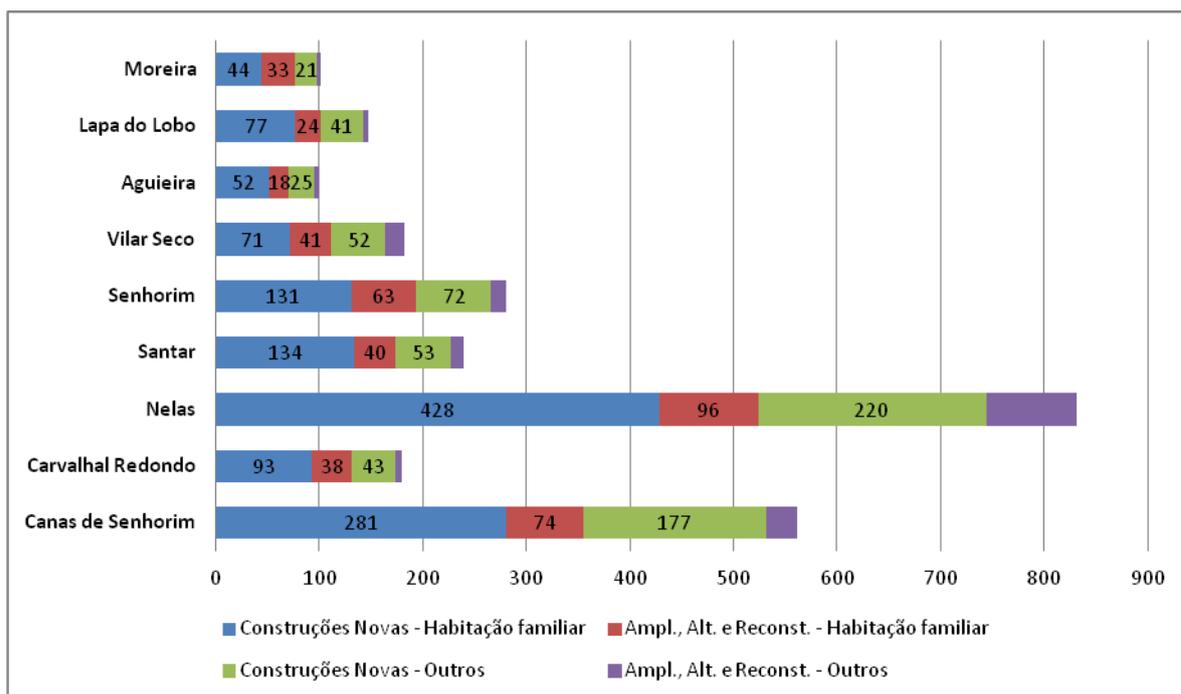


Gráfico 4.6 Distribuição do total das obras de edificação pelas freguesias do concelho de Nelas e por destino de obra para o período 1995-2011

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, 1995 - 2011

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 o Censo de 2001, existiam no Concelho 7662 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 coletivos à data do recenseamento.

De referir que o número de alojamentos clássicos tem vindo a registar um crescimento contínuo desde 2001. Se em 2001 se constituam por 7652 no ano de 2011 este valor ascendia aos 8778.

O Quadro 4.9. 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, 34,5% não estavam a ser integralmente ocupados, por vários motivos: quer por serem utilizados sazonalmente ou como segunda habitação (23,5%), quer ainda, por se encontrarem vagos (11,2%). Não se dispõe, para esta data, de dados referentes ao número de ocupantes ausentes há mais de um ano (correspondentes normalmente, a situações de emigração). 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 (2613).

Quadro 4.10. Caracterização do Parque Habitacional no Concelho de Nelas (2001).

	Alojamentos	N.º de Famílias	População Residente / 2001
N.º Total	7652	5178	14283
Alojamentos Familiares	7652	5178	14283
Clássicos	7611	5174	14283
Ocupados	6618		
- Residência habitual	4988		*
- Uso sazonal ou secundário	1630		*
- C/ ocupante ausente	*	*	*
Vagos	1034	*	*
Barracas:	19	*	*
- Das quais ocupadas	19	*	*
Outros:	22	*	*
- Dos quais ocupados	22	*	*
Alojamentos Coletivos	10	*	*

Fonte: INE, Censos 2001 – Resultados Provisórios (Qd. P1 e P3)

* - dado desconhecido.

Do quadro acima apresentado, pode-se constatar que há ainda uma percentagem de cerca de 11,1% dos alojamentos que estão vagos, este facto reflete uma situação constante no nosso país que é o facto não haver políticas de reabilitação. Desta forma, a reconstrução e reabilitação dos alojamentos é preterida relativamente à construção de novas habitações.

No que diz respeito aos alojamentos não clássicos, salientam-se 19 barracas e 22 de outro tipo de alojamento de qualidade precária, que correspondiam a sensivelmente 0,4% do total de alojamentos do concelho e que albergavam cerca de 70 pessoas, sendo este valor estimado, visto não haver dados fidedignos. Embora esta situação não atinja níveis de grande dimensão, dever-se-ia ter em atenção a possibilidade de formular políticas de habitação social para resolver estes problemas de precariedade e fazer com que a qualidade de vida destas pessoas melhorasse consideravelmente.

Analisando ao nível das freguesias, pode dizer-se que apenas duas freguesias de Nelas, precisamente a sede de Concelho e a freguesia de Canas de Senhorim tinham em seu território cerca de 53,1 % da totalidade dos alojamentos do Concelho, valor de 2001.

Quadro 4.11. Alojamentos Familiares, por Freguesia (2001)

Zona Geográfica	Clássicos				Não Clássicos		Alojamentos Coletivos
	Resid. Habitual	Uso Sazonal	C/ Ocupante Ausente	Vagos	Barracas	Outros	Hotéis, Similares e Convivências
Canas de Senhorim	1231	287	*	304	0	1	2
Carvalhal Redondo	367	169	*	46	1	1	—
Nelas	1419	560	*	238	1	28	7
Santar	399	107	*	82	—	1	—
Senhorim	498	126	*	211	0	1	—
Vilar Seco	328	110	*	50	—	3	—
Aguieira	229	48	*	21	—	—	—
Lapa do Lobo	263	134	*	6	1	2	1
Moreira	254	89	*	76	—	4	—
Concelho	4988	1630	*	1034	19	41	10

Fonte: INE -Instituto Nacional de Estatística, Censos 2001

* - dado desconhecido.

Através do quadro acima apresentado, constata-se que Agueira, Moreira e Lapa do Lobo apresentavam as percentagens mais baixas de alojamentos destinados a residência habitual, (4,6%), (5,1%) e (5,3%) respetivamente. Por outro lado, as freguesias que apresentavam as percentagens mais elevadas eram as que estão associadas ao centro urbano e as que apresentam áreas de vivência mais dinâmica, e são elas, naturalmente e pelo que tem sido referenciado até aqui, Nelas (28,4%) e Canas de Senhorim (24,7%).

Mais uma vez Nelas e Canas de Senhorim são as freguesias que mais elevadas percentagens apresentam e no que diz respeito a alojamentos de ‘ uso sazonal ’, Nelas (8,5%) e Canas de Senhorim (4,3%).

Quanto aos alojamentos coletivos, que compreendem os hotéis, pensões e convivências, o seu número não tem praticamente significado. Na freguesia de Nelas existiam 7 alojamentos coletivos, em Canas de Senhorim 2 alojamentos e em Lapa do Lobo apenas 1 alojamento.

Os dados mais recentes expressos nos Resultados Provisórios dos Censos 2011, permitem a atualização da análise realizada neste item, embora sem o detalhe de 2001.

Com o apoio do quadro seguinte, em 2011 existiam 8778 alojamentos, dos quais 8753 eram alojamentos familiares e 25 alojamentos coletivos. A esmagadora maioria dos alojamentos familiares são clássicos (8732) estando apenas 21 referenciados como não clássicos, sem no entanto os discriminar.

Os alojamentos familiares clássicos repartem-se por residência habitual (61%), residência secundária (23%) e vagos (16%).

Quadro 4.12. Caracterização do Parque Habitacional no Concelho de Nelas 2011

Alojamentos	
N.º Total	8778
Alojamentos Familiares	8753
Clássicos	8732
- Residência habitual	5367
- Residência secundária	2009
- Vagos	1377
Não Clássicos	21
Alojamentos Coletivos	25

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011.

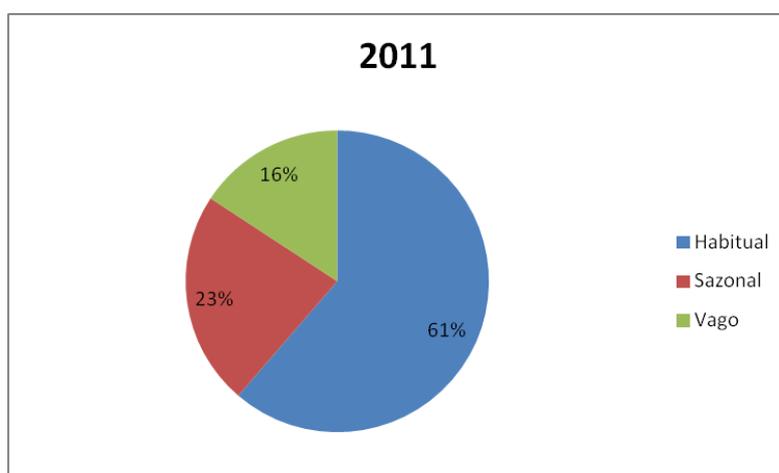


Gráfico 4.7 Regime de ocupação dos alojamentos no concelho de Nelas, 2011

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011

Através do quadro abaixo observa-se que as freguesias de Nelas e Canas de Senhorim concentram cerca de 55% de todos os alojamentos clássicos do concelho.

Quadro 4.13. Alojamentos Familiares, por Freguesia 2011

	Clássicos			Não Clássicos	Alojamentos Coletivos
	Residência Habitual	Residência Secundária	Vagos		
Canas de Senhorim	1320	400	301	0	8
Carvalhal Redondo	384	217	41	0	0
Nelas	1772	533	511	21	15
Santar	405	183	113	0	1
Senhorim	458	222	157	0	0
Vilar Seco	299	123	92	0	0
Aguieira	225	71	60	0	0
Lapa do Lobo	275	78	55	0	1
Moreira	229	182	47	0	0
Concelho	5367	2009	1377	21	25

Fonte: INE, Resultados Provisórios Censos 2011.

As principais ilações a retirar para 2011 são as seguintes:

- As freguesias de Nelas e de Canas de Senhorim possuem a maioria dos alojamentos de residência habitual (33% e 25%, respetivamente).
- As residências secundárias localizam-se primordialmente nas freguesias de Nelas (27%) e Canas de Senhorim (20%).
- A maioria dos alojamentos vagos situam-se nas freguesias de Nelas (37%), Canas de Senhorim (22%) e Senhorim (11%).
- As freguesias de Aguireira, Lapa do Lobo e Moreira possuem o menor quantitativo de residências habituais, residências secundárias e alojamentos vagos.
- Os alojamentos não clássicos localizam-se todos na sede de concelho Nelas.
- Os alojamentos coletivos repartem-se pela freguesia de Nelas e Canas de Senhorim.

Por fim, apresentamos um gráfico resumo com a evolução dos vários regimes de ocupação dos alojamentos do concelho de Nelas para o período compreendido entre 1991 e 2011. É visível um aumento de todos os regimes de ocupação, e por conseguinte, do total de alojamentos do concelho.

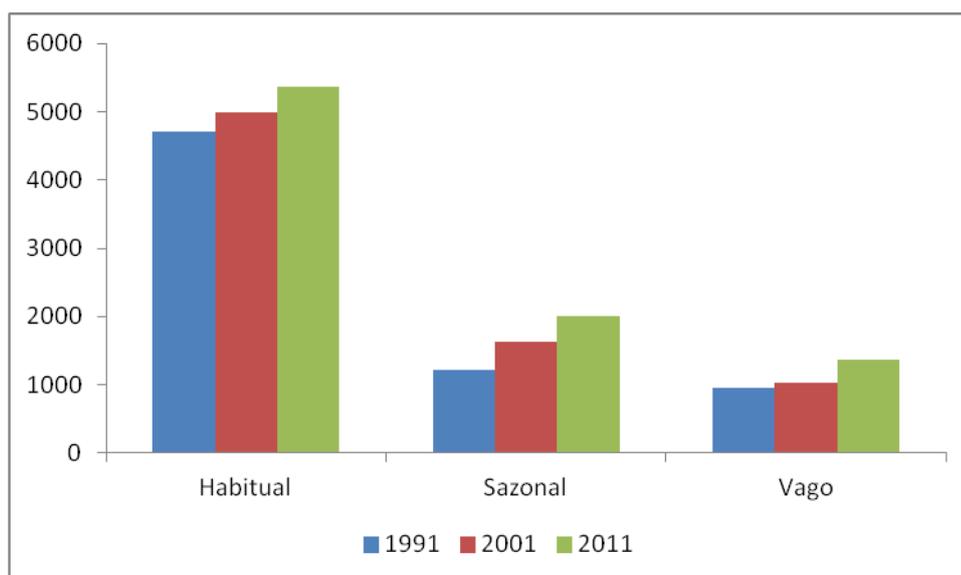


Gráfico 4.8

Gráfico 4.9 Evolução do regime de ocupação dos alojamentos no concelho de Nelas, 1991 - 2011

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e Resultados Provisórios Censos 2011

C. 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 deteção de carências fundamentais na função “habitar” e por conseguinte na aferição da qualidade de vida dos residentes, como também, no contributo para a adoção de estratégias de intervenção visando a dotação global destas infraestruturas básicas.

Para a elaboração deste ponto os dados estatísticos do INE empregados são os Censos de 1991 e 2001 e, alguma informação já disponível dos Resultados Provisórios dos Censos 2011.

C.1. Caracterização Geral

Tomando como unidade de análise, os alojamentos familiares ocupados como residência atual, segundo a existência de infraestruturas básicas, isto é eletricidade, água e esgotos, em 1991, 2001 e 2011 era a seguinte a situação detetada no concelho (Quadro 4.11):

Quadro 4.14. Evolução das Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares Ocupados - 1991/2001/2011

Freguesias	Instalações Existentes nos Alojamentos Familiares														
	Com Eletricidade		Sem Eletricidade		Grau de cobertura	Com Água		Sem Água		Grau de cobertura	Com Esgotos		Sem Esgotos		Grau de cobertura
	1991	2001	1991	2001	2001 (%)	2001	2011	2001	2011	2011 (%)	2001	2011	2001	2011	2011 (%)
Canas de Senhorim	1 155	1 231	11	0	100	1 219	1318	5	2	99,8	1222	1319	9	1	99,9
Carvalhal Redondo	365	367	3	0	100	359	377	4	7	98,2	359	381	8	3	99,2
Nelas	1 092	1 410	23	9	99,4	1 401	1750	13	22	98,8	1406	1753	13	19	98,9
Santar	384	397	28	2	99,5	385	401	6	4	99,0	394	403	5	2	99,5
Senhorim	459	485	43	13	97,4	446	449	35	9	98,0	456	449	42	9	98,0
Vilar Seco	313	324	18	4	98,8	318	299	9	0	100	320	299	8	0	100
Aguieira	219	229	0	0	100	225	223	3	2	99,1	226	223	3	2	99,1
Lapa do Lobo	298	262	4	1	99,6	258	275	2	0	100	258	275	5	0	100
Moreira	275	252	15	2	99,2	246	228	7	1	99,6	248	228	6	1	99,6
Concelho	4 560	4 957	145	31	99,4	4 857	5320	84	47	99,1	4889	5330	99	37	99,3

Fonte: INE - Censos 1991, 2001, Resultados Provisórios Censos 2011

- Em 2001, no concelho de Nelas as populações estavam praticamente servidas por luz elétrica, a taxa era de 99,4%. Algumas freguesias estavam mesmo totalmente servidas e são elas a freguesia de Canas de Senhorim, Carvalhal Redondo e Aguieira. A sede do concelho, Nelas (99,4%), tinha um grau de cobertura ligeiramente mais baixo, tal como Lapa do Lobo (99,6%). A freguesia de Senhorim, sendo a que, em 2001, apresentava um grau de cobertura mais baixo, tinha uma taxa de 97,4%. Enquanto que, em 1991, ainda havia 145 alojamentos familiares sem luz elétrica, este valor passou para apenas 31 alojamentos;

- No que diz respeito à distribuição de água, a taxa de cobertura no concelho em 2011 é praticamente plena (99,1%), sendo de referir o esforço efetuado pelo município de Nelas, para que o maior número de alojamentos pudesse usufruir deste bem precioso e que aumenta qualitativamente o bem-estar das populações. No entanto, é necessário estar ciente da necessidade para que as linhas de água se mantenham limpas de forma a poder ser utilizada quer para a agricultura, quer para uso da população. Em 2011 existiam no concelho 47 alojamentos sem abastecimento de água, maioritariamente localizados na freguesia de Nelas. Por outro lado as freguesias de Vilar Seco e Lapa do Lobo têm cobertura plena;
- Outro indicador de elevada importância diz respeito aos alojamentos familiares abrangidos por sistema de esgotos e os que não estão abrangidos. Desta forma, é possível dizer que a taxa de cobertura era de 99,3%, no concelho de Nelas que a maior parte das freguesias tinha uma taxa tão alta como a verificada no concelho. A freguesia de Nelas tinha a taxa mais baixa do concelho (98,9%);

Outra questão que convém ser referida é a questão da recolha e tratamento de resíduos sólidos, segundo o INE - 2001, no caso do concelho de Nelas a taxa de recolha é de 97,2%. A freguesia de Nelas tem uma cobertura de 94,5%, a freguesia de Agueira é de 94,3%, e Santar 94,8%, com os níveis mais baixos. Por outro lado, as freguesias que registaram as taxas mais elevadas foram as freguesias de Carvalhal Redondo (99,7%) e Senhorim (99,0%).

É também de salientar que de acordo com o Anuário Estatístico da Região Centro, 2010, cerca de 92% da população do concelho de Nelas encontrava-se servida por Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR's).

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 objetivos 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 respetivamente definidas por:

- a) abastecimento domiciliário de água potável;
- b) a ligação dos edifícios 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;

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 adoção de fossas sépticas coletivas, mas que funcionem de forma eficaz, visto ter-se verificado que uma percentagem elevada não funciona nas devidas condições, já que as escorrências vão contaminar as linhas de água. Outra solução poderá passar pela construção de estações de tratamento concentradas. Estas soluções podem também, ser adotadas de forma eficaz, no caso de estabelecimentos periféricos aos centros urbanos, onde se torne demasiado onerosa o prolongamento da rede pública.

D. 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 aos anos de 1991 e de 2001. Assim que for viável a utilização de dados estatísticos mais recentes bem como, de informações do gabinete de Ação Social da Câmara, proceder-se-á à natural monitorização deste ensaio e à reavaliação das lacunas do setor. 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 caráter qualitativo.

Segundo os Censos de 1991, existiam 35 alojamentos familiares não clássicos e que correspondia a 4 barracas, 21 casas rudimentares de madeira, 6 improvisados e 4 de outro tipo. No ano de 2001, infelizmente os valores em lugar de diminuir, aumentaram. Em 2001, os alojamentos familiares não clássicos, eram 41 no concelho de Nelas. As barracas aumentaram para 19, as casas rudimentares diminuíram para 10, os alojamentos familiares não clássicos móveis eram 2. Os improvisados diminuíram para 4 e, por último, os outros aumentaram para 6. Obtém-se, assim, um *deficit* de 41 fogos no concelho, ao qual correspondiam as carências imediatas para o ano em questão. Convém haver uma coordenação entre a política de habitação, com o departamento de ação social da Câmara de modo a tentar solucionar estas questões de cariz social.

De acordo com os Censos de 2011, os alojamentos familiares não clássicos face a 2001 tiveram um decréscimo sendo agora 21 alojamentos.

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.

Da análise quantitativa da situação mais recente, na última década (2001/2011), os alojamentos cresceram em número de 1116, enquanto as famílias aumentaram em 248, o que permite inferir que, a diferença entre estes dois valores, cobriria as carências registadas.

E. Alguns Instrumentos de Promoção Municipal de Habitação

A promoção municipal de habitação tem, de um modo geral, incidido na **promoção direta** 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 infraestruturização 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 indireta**, 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 atividades 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 coletivas 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 / infraestruturização 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 direcionados 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 projetos, dando o respetivo 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 atrativas 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).

▪ **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 aspeto inovador deste novo **RECRIA** é a possibilidade de estabelecimento de parcerias entre o Estado e as Autarquias, nas ações de recuperação das áreas degradadas (antigas). A participação 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 respetivo 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.

F. Principais Conclusões e Considerações Finais

O setor 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 perspetiva 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 aceção, se não forem satisfeitos os parâmetros mínimos de quantidade e qualidade de vida.

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

- Cerca de 43% dos edifícios concelho, têm mais de 40 anos (anteriores a 1970). Cerca de 1/3 de foi edificado entre 1971 e 1990. Estes dados parecem revelar um certo envelhecimento e, de certa forma, uma ténue renovação do parque habitacional.
- Em 2011, 26,2% dos edifícios tinham menos de 20 anos, tendo-se no último decénio intercensitário, construído 714 novos edifícios (representando cerca de 10% do total de edifícios do Concelho).
- As freguesias com o parque edificado mais envelhecido são Santar e Senhorim com a maior percentagem de edifícios construídos antes de 1945, 40,7% e 25,8%, respetivamente.
- Relativamente à totalidade de alojamentos familiares clássicos de 2011 estes repartem-se por residência habitual (61%), residência secundária (23%) e vagos (16%).
- Muito embora, as situações de coabitação sejam menosprezáveis (pois apenas se constatava, em 2001, a existência de famílias que partilhavam o mesmo alojamento com outro agregado familiar), existiam, ainda, 41 alojamentos familiares não clássicos, que corresponde a barracas, casas rudimentares de madeira e outro tipo de alojamentos improvisados obtendo-se assim, um *deficit* de 41 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 uma melhoria quantitativa (nos períodos em análise):

- No que diz respeito a água canalizada, o grau de cobertura aumentou consideravelmente, em 1991, 81,1% os alojamentos familiares clássicos eram servidos por água, enquanto 878, que correspondia a 18,9%, dos 4650 ainda não estavam servidos de água. Este cenário alterou-se significativamente em 2011, já que a percentagem aumentou para os 99,1%, passando a haver apenas 47 alojamentos familiares clássicos sem água. Este investimento deve continuar, de modo a que toda a população concelhia seja servida por água. É um indicador da qualidade de vida das populações que não convém relegar para segundo plano.
 - Cerca de 0,6% (31) dos alojamentos familiares ocupados, em 2001, ainda não beneficiavam de energia elétrica, o que evidencia que ainda há pessoas no concelho que não vivem segundo os padrões de qualidade de vida. Comparando com os dados de 1991, em que a taxa de cobertura era de 96,9% e em que 145 de um total de 4705 alojamentos não possuíam energia elétrica, o cenário melhorou, mas está ainda longe do ideal e desejável.
 - Quanto aos esgotos, ocorreu uma melhoria substancial. Em 1991, 15,5% dos alojamentos não tinham sistema de esgotos instalados, que correspondia a 727 alojamentos familiares, um número considerável. Por sua vez, em 2011, dos 5367 alojamentos familiares, apenas 37 não possuíam esgotos. No entanto, este aspeto merece uma atenção especial, já que as fossas sépticas nem sempre funcionam da forma mais adequada e causam problemas de poluição e contaminação das linhas de águas e dos terrenos contíguos.
 - Outra questão que convém ser referida é a questão da recolha e tratamento de resíduos sólidos, segundo o INE - 2001, no caso do concelho de Nelas a taxa de recolha é de 97,2 %. Convém haver fortes campanhas de sensibilização e informação de modo que as pessoas se sintam envolvidas. A Câmara Municipal deveria em acordo com as juntas de freguesias, encontrar um local conveniente e acessível para a deposição de eletrodomésticos velhos, automóveis abandonados e todo o tipo de entulho que, infelizmente é possível observar espalhados pelo território.
- 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 setor ocorram em regime de cooperação, entre estes dois níveis é evidente que os planos de atuação 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 atuar 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;

- A Autarquia deverá pois, equacionar a promoção de uma 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 setor (Estado, Câmaras, IPSS ’ s, Cooperativas de Habitação e outras entidades dinâmicas de carácter local.), 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, nomeadamente de apoio à terceira idade, visto que uma elevada percentagem da população é idosa e em arranjos de espaços públicos (sociais) dos bairros de arrendamento público.

G. Bibliografia

INE, Instituto Nacional de Estatística (1993) – “Censos 91”, Resultados Definitivos – 1991, Região Centro, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “Censos 2001”, Resultados Definitivos, Região Centro, Instituto Nacional de Estatística. Lisboa

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “O País em Números” (2001), Coleção Estatísticas em CD - ROM, Versão 1, N.º 0

INE, Instituto Nacional de Estatística (2001) – “Dados Comparativos 1991-2001” (2001), Coleção Estatísticas em CD – ROM

INH Online – <http://www.inh.pt> (linhas/p_linhas)

INE, Instituto Nacional de Estatística – ‘ Anuário Estatístico da Região Centro - 2010 ’, Instituto Nacional de Estatística

INE, Instituto Nacional de Estatística – Resultados definitivos 2011

H. Anexos

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, atualmente 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 infraestruturção;

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 Coletivas 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 Coletivas 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 infraestruturação de terrenos, bem como construção de fogos; aquisição de habitações.

Comparticipação a fundo perdido até 50%:

- do custo de aquisição e infraestruturação 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, respetivamente, 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 comparticipação a fundo perdido até ao valor dos 20% que não são comparticipados 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: Projetos 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 respetivo 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