



Estratégia Local de Habitação

Município de Paredes de Coura

Abril de 2023

Estratégia Local de Habitação de Paredes de Coura - Diagnóstico global das carências habitacionais do Município e definição das estratégias municipais de política local de habitação.

INDICE

1 - INTRODUÇÃO.....	5
2 - ENQUADRAMENTO	6
3 - DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO	18
3.1 – IDENTIFICAÇÃO DOS AGREGADOS HABITACIONAIS COM REQUISITOS PARA ADERIR AO PROGRAMA “1º DIREITO”	18
3.2 - PARQUE HABITACIONAL	22
3.3 - PROCURA HABITACIONAL	35
3.4 - OFERTA HABITACIONAL.....	47
3.5 - DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	51
3.6 - CONCLUSÕES.....	51
4 - AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NECESSÁRIAS AO DESENVOLVIMENTO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PRECONIZADAS	53
4.1 - INSTRUMENTOS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	54
4.2 – MEDIDAS E ACÇÕES DE IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PAREDES DE COURA.....	56
5 – PROGRAMAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR	57
5.1 – BENEFICIÁRIOS DIRETOS	58
5.2 – ENTIDADES BENEFICIÁRIAS	60
5.3 – ATUAÇÃO DO MUNICÍPIO	60
6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AO PROGRAMA 1º DIREITO	61
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E CONSULTAS	62



Índice de Figuras

Figura 1 - Conjunto Habitacional de Paredes de Coura – 1ª fase, outubro de 1975.....	7
Figura 2 - Levantamento topográfico sobre Implantação de Conjunto de 8 fogos T2, 1981-1983	10
Figura 3 - Extrato do Loteamento da Urbanização da Quinta Casa Grande, Processo de Obras nº 24/1995.12	
Figura 4 - Limite da ARU de Paredes de Coura.....	15
Figura 5 - Limite da ARU de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico	16
Figura 6 - Limite da ARU da Casa do Outeiro.....	16
Figura 7 - Limite da ARU da Colónia Agrícola de Vascões.....	16
Figura 8 - Limite da ARU da Casa Grande Romarigães.....	16
Figura 9 - Limite da ARU do caminho de Santiago e Núcleos Históricos Envolventes	17
Figura 10 - Limite da ARU do Antigo Sanatório	17

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Condições habitacionais indignas identificadas.....	20
Gráfico 2 - Taxa de atividade, em Paredes de Coura, 2011	42
Gráfico 3 - População empregada em Paredes de Coura, 2011	43

Índice de Quadros

Quadro 1 - Tipologias de carências habitacionais	21
Quadro 2 - Tipologias de carências habitacionais, em habitação própria	21
Quadro 3 - Tipologias de condições habitacionais indignas	22
Quadro 4 - Evolução do número de edifícios, por freguesia, entre 1981 e 2011	23
Quadro 5 - Edifícios segundo o número de pavimentos, 2011	24
Quadro 6 - Número de Edifícios por tipo de utilização, 2011.....	25
Quadro 7 - Número de edifícios por escalão de dimensão de alojamentos, 2011	26
Quadro 8 - Evolução do número de alojamentos familiares entre 1981 e 2011	27
Quadro 9 - Número de alojamentos familiares clássicos, por forma ocupação e tipo de utilização, 2011	28
Quadro 10 - Número de alojamentos familiares de residência habitual, por regime de ocupação, 2011.....	29
Quadro 11 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por época de construção	30
Quadro 12 - Idade média dos edifícios e proporção de edifícios com necessidades de reparações, 2011	31
Quadro 13 - Número de alojamentos com água canalizada, sistema de drenagem de águas residuais, instalação de duche ou banho e lugar de estacionamento ou garagem 2011	32
Quadro 14 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisão e área útil 2011	32
Quadro 15 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por lotação 2011.....	33
Quadro 16 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões, grupo socioeconómico e escalão de encargo mensal 2011.....	34
Quadro 17 - Empreendimentos Turísticos por freguesia	34
Quadro 18 - Alojamento Local	35
Quadro 19 - Evolução da População Residente	37
Quadro 20 - População Residente e Densidade Populacional.....	38
Quadro 21 - Indicadores de Dinâmica Demográfica	39
Quadro 22 - População Estrangeira que solicitou o estatuto de residente	40
Quadro 23 - População estrangeira a residir em Paredes de Coura, 2017.....	41
Quadro 24 - Taxa de atividade em 2011	41
Quadro 25 - Desempregados inscritos nos centros de emprego e de formação profissional no total da população residente com 15 a 64 anos (%)	43
Quadro 26 - Nº de Empresas por localização e Atividade Económica, 2011	45
Quadro 27 - Poder de compra <i>per capita</i> por concelho.....	46
Quadro 28 - Oferta de alojamento para arrendar (junho 2019).....	47
Quadro 29 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses	47
Quadro 30 - Oferta de casas para venda (junho 2019)	48
Quadro 31 - Valor médio dos prédios transacionados	49
Quadro 32 - Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos por m ² (€ - Média)	50
Quadro 33 - Valores médios de avaliação bancária: moradias por m ² , total e por tipologia (média global) .	51
Quadro 34 - Habitações com necessidades de intervenção	59
Quadro 35 - Programação temporal.....	59
Quadro 36 - Atuação municipal no âmbito do 1º direito	61

Índice de Fotos

Foto 1 - Rua dos Combatentes da Travanca	7
Foto 2 - Rua dos Bombeiros Voluntários	8
Foto 3 - Rua 25 de Abril	9



Foto 4 - Rua Frei António de Jesus.....	10
Foto 5 - Avenida Cónego Bernardo Chouzal.....	11
Foto 6 - Zona Industrial de Castanheira.....	44
Foto 7 - Zona Industrial de Formariz.....	44

1 - INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Estratégia Local de Habitação de Paredes de Coura (ELHPC). A sua elaboração tem como objetivo a realização do diagnóstico global das carências habitacionais do Município que suporte uma intervenção integrada e complementar das políticas de reabilitação urbana e de habitação que defina a estratégia municipal de política de habitação.

Para o efeito, integram a ELHPC o enquadramento das políticas locais de habitação levadas a cabo pelo Município no período democrático (1975-2019), o levantamento das necessidades habitacionais, considerando a identificação dos agregados habitacionais a viver em condições habitacionais indignas, a dinâmica local de oferta e a procura habitacional para compra ou arrendamento, as dificuldades locais de acesso à habitação e a identificação os Programas Nacionais em curso que constituem o suporte da futura implementação da ELHPC.

A metodologia seguida, decorrendo dos aspetos referidos na legislação em vigor, pressupõe que a ELHPC tenha por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação do concelho de Paredes de Coura, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificar as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização e programação financeira.

Por esse motivo, para além do levantamento e tratamento estatístico da informação foram realizadas reuniões de trabalho com os serviços de ação social da autarquia, com o Executivo e com as Juntas de Freguesia.

A ELH pretende ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas sectoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras.

Pretende-se assim fornecer um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas no concelho de Paredes de Coura.

Considerando as alterações introduzidas na Lei e a oportunidade de atualização da ELH, procedeu a Autarquia de Paredes de Coura à sua alteração durante os meses de Março e de Abril de 2023.

2 - ENQUADRAMENTO

Ao nível do enquadramento optamos por incluir neste capítulo uma breve sistematização das políticas de habitação municipais implementadas nas últimas décadas e da estratégia municipal em curso no que diz respeito à reabilitação urbana.

- **Política pública de habitação municipal**

A política pública de habitação municipal surge em Paredes de Coura no período democrático, concretamente em 1975. A iniciativa então “diligenciada pela Câmara Municipal, que, em face da necessidade verificada de fogos na vila, principalmente para trabalhadores da função pública, colocou o terreno à disposição do Fundo de Fomento da Habitação¹ (F.F.H.)”, permitiu que o projeto do Conjunto Habitacional iniciado em 1975 fosse concluído, com entrega de 30 casas, em 20 de junho de 1979.

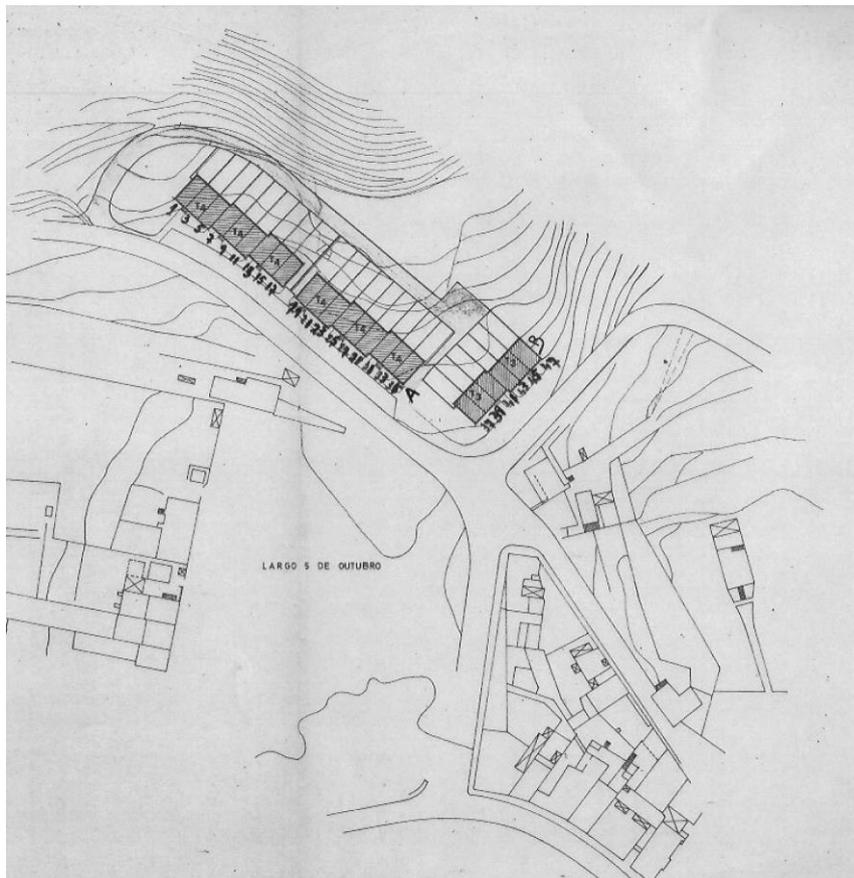
¹ *In* Memória Descritiva do Projeto do Conjunto Habitacional de Paredes de Coura, Arquiteto Domingos P. de Faria, Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo/Direção de habitação do Norte, p.1, 1975.

Foto 1 - Rua dos Combatentes da Travanca



Fonte: Vastus, 2020

Figura 1 - Conjunto Habitacional de Paredes de Coura – 1ª fase, outubro de 1975



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

Esta iniciativa promovida pela Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo foi desenvolvida pela Direção de Habitação do Norte, pelo Arquiteto Domingos P. de Faria, no âmbito da ação promovida pelo 4º Governo Provisório.

A 1ª fase do programa então desenvolvido, correspondeu à construção de 24 fogos distribuídos pela Rua Combatentes da Travanca e pela Rua Frei António de Jesus sendo a sua tipologia constituída por conjunto de moradias T3 e T4 em banda.

A 2ª fase do programa corresponderá à construção de 30 fogos, igualmente moradias T3 e T4, distribuídos nas Rua 25 de Abril e dos Bombeiros Voluntários.

Foto 2 - Rua dos Bombeiros Voluntários



Fonte: Google Earth, 2020

As habitações destinavam-se ao mercado de arrendamento, tendo sido entretanto adquiridas pelos seus arrendatários, mantendo-se, no entanto, seis fogos na posse da Autarquia, uma vez que foi transferido, em Auto de Cessão de 2004, para o Município o direito de propriedade e os respetivos direitos e obrigações das frações habitacionais do então Instituto de Gestão e Alienação do Património do Habitacional do Estado (IGAPHE).

Foto 3 - Rua 25 de Abril



Fonte: Vastus, 2020

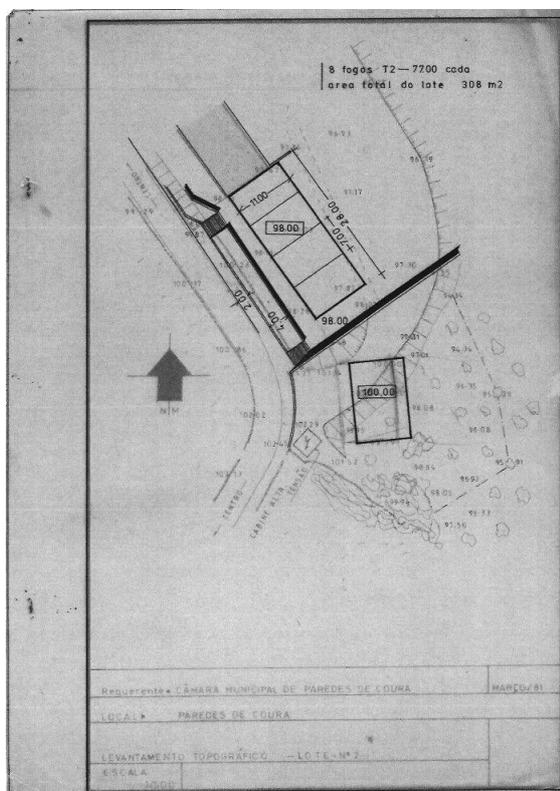
No final dos anos 70, o Gabinete de Apoio Técnico a Agrupamentos de Concelhos (GAT) – Vale do Minho, prevê a construção de 40 casas Pré-fabricadas na Quinta da Tojeira, freguesia de Paredes de Coura, contudo este projeto nunca foi concretizado.

Em 1983, na sequência da extinção do FFH em 1982, será através da promoção direta da Câmara Municipal que se constrói o empreendimento “Construção do bairro na Rua Frei António de Jesus- 8 frações, com apoio do “Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação²” – FAIH, 2 conjunto de 4 moradas, tipo T2, esquerdo e direito, R/C e 1º andar.

Estas frações são, atualmente, na sua totalidade posse dos antigos arrendatários.

² Criado pelo Decreto-Lei nº 217/82, de 31 de maio.

Figura 2 - Levantamento topográfico sobre Implantação de Conjunto de 8 fogos T2, 1981-1983



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

Foto 4 - Rua Frei António de Jesus



Fonte: Vastus, 2020

Posteriormente, em 1984, com a abertura de uma nova fase na interpretação do papel do Estado na resposta às carências habitacionais, será criado o Instituto Nacional da Habitação (INH), pelo Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, que promoverá o financiamento da promoção apoiada descentralizada, essencialmente por municípios, cooperativas, através dos Contratos de Desenvolvimento de Habitação³ (CDH).

Em 1994, o INH deu apoio à construção de mais habitações, desta feita através da celebração de um contrato de Desenvolvimento de Habitação (CDH), assinado em 22 de dezembro de 1994.

Será nesse contexto que serão edificados 56 fogos, no regime de habitação a custos controlados, estabelecido através de um Protocolo de “Desenvolvimento de Habitação”, entre a Câmara Municipal de Paredes de Coura e a Sociedade Comercial – José da Costa Costeira & Filhos, Lda, de Braga, inseridos no Loteamento da Quinta da Casa Grande, na vila de Paredes de Coura.

Foto 5 - Avenida Cónego Bernardo Chouzal

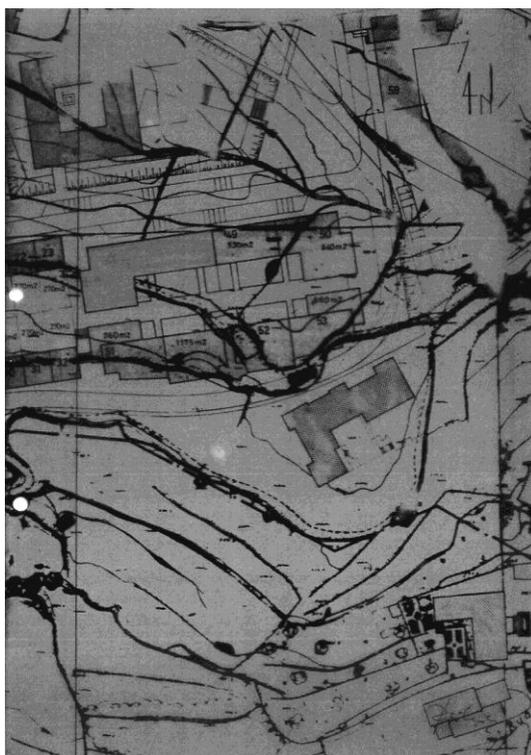


Fonte: Vastus, 2020

³ Nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 165/93, de 7 de maio.

As 56 habitações de tipologias T2, T3 e T4, construídas em regime de propriedade horizontal, no regime de custos controlados, destinam-se ao mercado de venda e correspondem a 4 lotes do Loteamento da Urbanização da Quinta da Casa Grande. O processo foi concluído em 1997, data em foi emitido o respetivo alvará.

Figura 3 - Extrato do Loteamento da Urbanização da Quinta da Casa Grande, Processo de Obras nº 24/1995



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

As habitações foram vendidas, após a sua conclusão em 1997, tendo por base o “Regulamento de Atribuição de fogos”, de realização municipal.

Ainda no âmbito da estratégia municipal de habitação, encontra-se, atualmente, em fase de desenvolvimento os estudos para a realização de um projeto de Habitação a Custos Controlados, a localizar na Av. Cónego Bernardo Chouzal disponibilizando, o município, os terrenos e o projeto para a sua construção por um valor abaixo do mercado, que será por sua vez construído e comercializado

por uma entidade privada, sendo que estes fogos e espaços comerciais serão para venda (não arrendamento).

Este projeto incluirá um conjunto de 3 edifícios autónomos, rés-do-chão e 3 pisos que integram no total:

- Pisos superiores: 9 fogos tipo T3; 9 fogos tipo T2; 9 fogos tipo T1;
- Rés-do-chão: 3 espaços comerciais; 27 lugares de estacionamento; 27 espaços de arrumo.

Será regulamentado o acesso à aquisição aos fogos, tendo em conta: o nível de rendimentos dos agregados; não possuir habitação própria; a dimensão do agregado habitacional; ser residente ou pretender residir no concelho, etc., devendo os fogos favorecer prioritariamente famílias com maiores carências – habitacionais (1º) e económicas (2º).

Como conclusão podemos referir que o esforço do Município, na resolução dos problemas habitacionais, tem já uma longa história e que foi seu desígnio acompanhar e promover as políticas públicas de âmbito nacional ao seu alcance.

Por esse motivo, a elaboração da presente ELHPC continua esse processo de envolvimento municipal na resolução de um problema atual, com contornos diferentes dos anteriores, mas que carece igualmente da implementação de uma estratégia ao nível local.

- **Apoio à Habitação – Programa “Projeto-tipo”**

No sentido de incentivar e programar políticas de resolução dos problemas de degradação habitacional e social, o Município de Paredes de Coura aprovou em 2009, o Regulamento de Apoio à Habitação Degradada para Estratos Sociais Desfavorecidos. Este Regulamento (em Anexo), procura promover a melhoria das condições de vida da população e diz respeito ao apoio municipal na

construção de habitação, através do Projeto Tipo, assim como a ampliação, beneficiação e esforço no arrendamento.

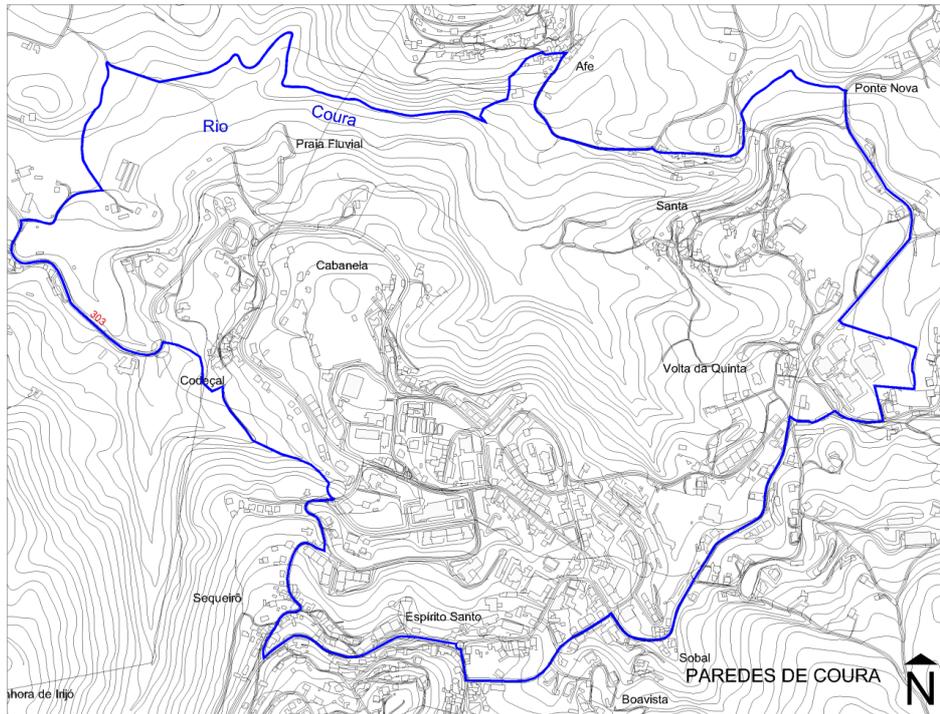
Este programa constitui um incentivo à autoconstrução e, de acordo com o regulamento, prevê a possibilidade de requerer atribuição de um projeto-tipo e respetiva isenção de taxas de licença de construção de moradia. Este programa ainda em vigor, com critérios para a sua atribuição mais rigorosos, iniciou-se nos anos 80 do século passado em praticamente todas as freguesias do Município num total de cerca de uma centena de habitações construídas.

- **Reabilitação urbana**

A Autarquia de Paredes de Coura, no que diz respeito aos instrumentos de de reabilitação urbana, desenvolveu e aprovou em 2016, o Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU). Este plano que suporta a contratualização de apoios financeiros em intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), definiu, na sua programação sete ARU, a seguir discriminadas:

- **ARU 1 – ARU de Paredes de Coura**, Aviso nº 15062/2015, DR nº 251/2015, Série II de 24 de dezembro. A Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, foi publicado pelo Aviso nº 6790/2018, DR nº97/2018, Série II de 21 de maio.

Figura 4 Limite da ARU de Paredes de Coura



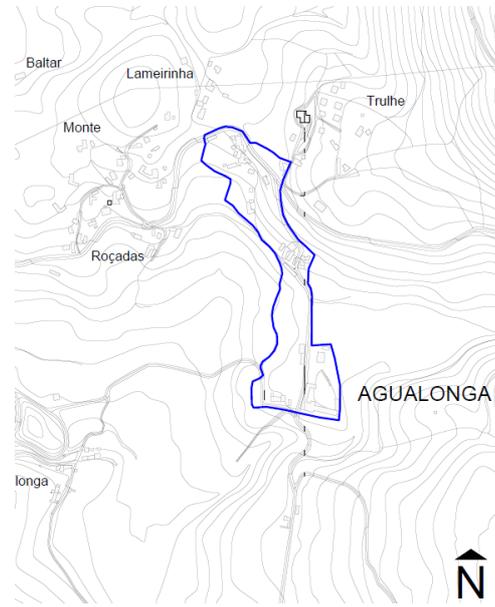
Fonte: Município de Paredes de Coura, 2016

- **ARU 2 – ARU de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/216, Série II de 04 de novembro.
- **ARU 3 – ARU da Casa do Outeiro**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/2016, Série II de 04 de novembro.
- **ARU 4 – ARU da Casa Grande Romarigães**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/2016, Série II de 04 de novembro.
- **ARU 5 – ARU da Colónia Agrícola de Vascões**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/2016, Série II de 04 de novembro.
- **ARU 6 – ARU do Caminho de Santiago e Núcleos Históricos envolventes**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/216, Série II de 04 de novembro.
- **ARU 7 – ARU do Antigo Sanatório**, Aviso nº 13659/2016, DR nº 212/216, Série II de 04 de novembro.

Figura 5 - Limite da ARU de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico



Figura 6 - Limite da ARU da Casa do Outeiro



Fonte: Município de Paredes de Coura, 2016

Figura 7 - Limite da ARU da Colónia Agrícola de Vascões

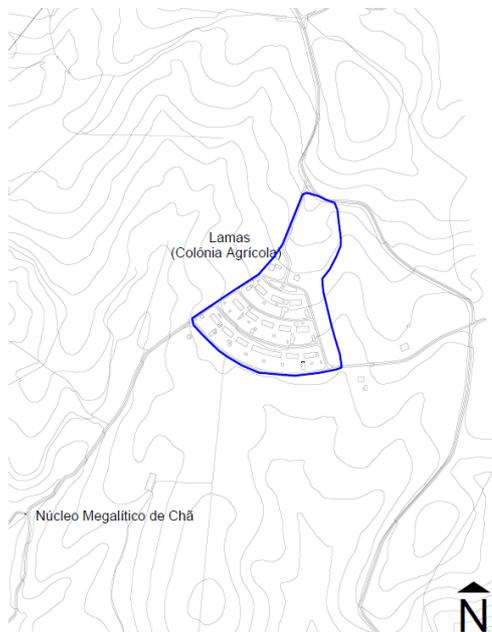
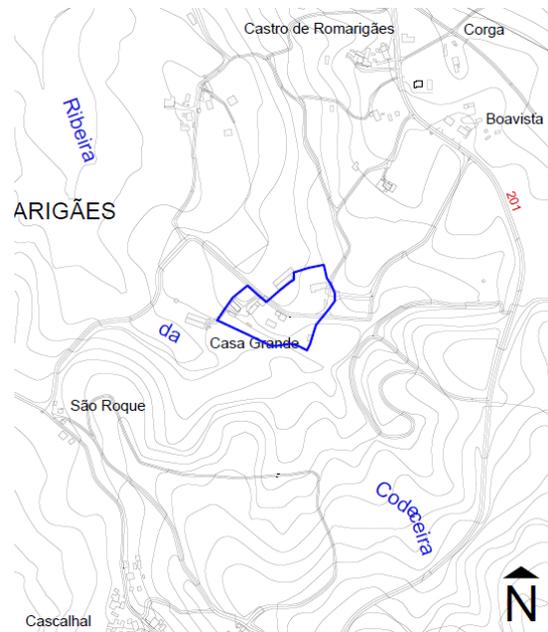


Figura 8 - Limite da ARU da Casa Grande Romarigães



Fonte: Município de Paredes de Coura, 2016

Figura 9 - Limite da ARU do caminho de Santiago e Núcleos Históricos Envolventes

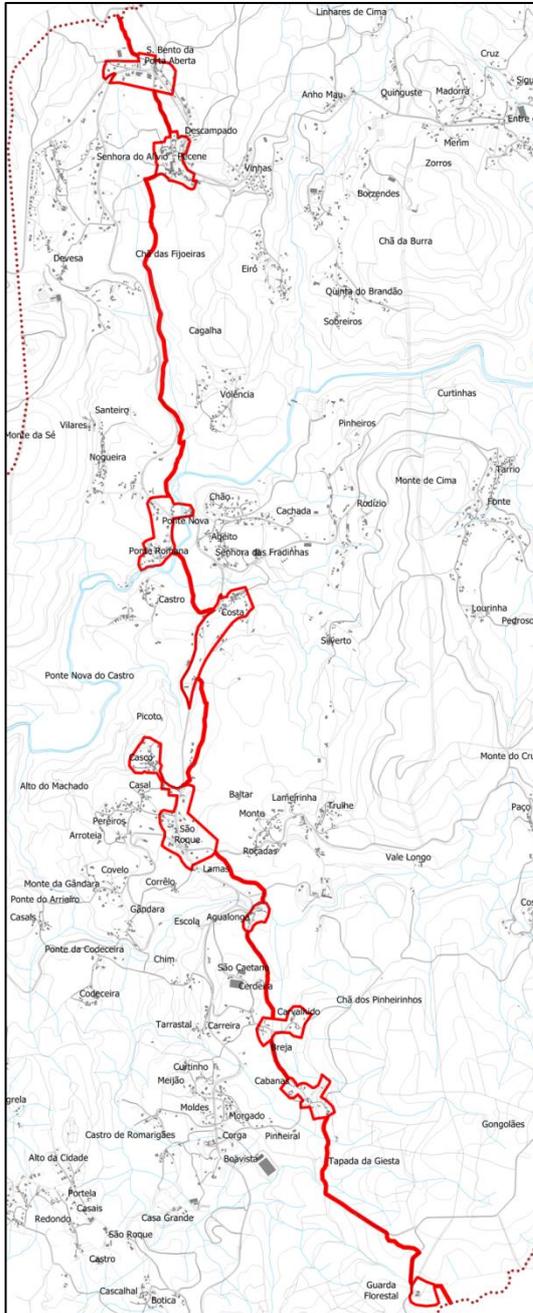
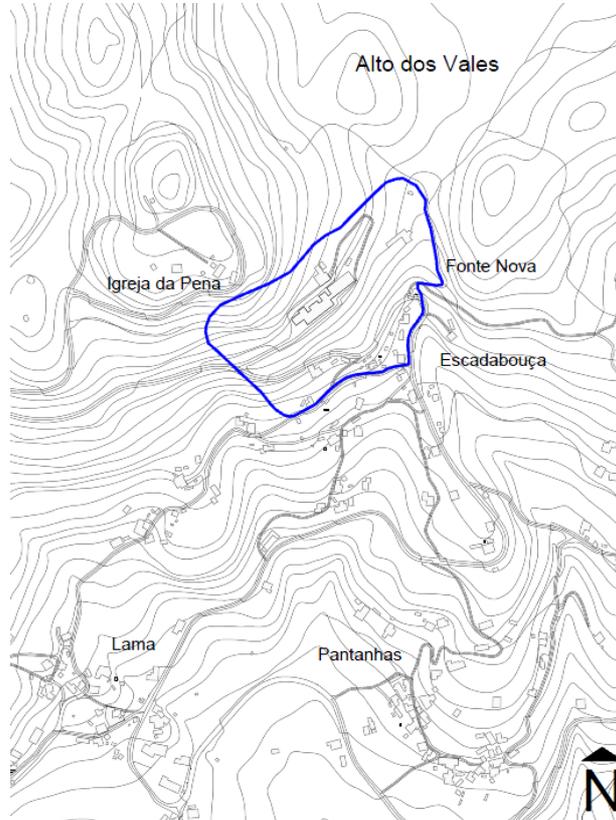


Figura 10 - Limite da ARU do Antigo Sanatório



Fonte: Município de Paredes de Coura, 2016

Para as ARU 4, 5, 6 e 7, encontram-se em aprovação as respetivas operações de reabilitação urbana (ORU).

3 - DIAGNÓSTICO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO

3.1 – IDENTIFICAÇÃO DOS AGREGADOS HABITACIONAIS COM REQUISITOS PARA ADERIR AO PROGRAMA “1º DIREITO”

A identificação dos agregados habitacionais que residem em habitações desadequadas foi elaborada conjuntamente com os serviços de ação social da Autarquia, com os contributos fornecidos pelos Autarcas Locais das freguesias do Concelho. De facto, o levantamento efetuado incide nas famílias que vivem em condições habitacionais indignas, de acordo com a classificação definida no 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, como sejam as situações de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência⁴.

As situações de precariedade habitacional foram identificadas, como referido, através da referenciação dos técnicos dos serviços municipais e das instituições sociais, bem como pelos presidentes das juntas de freguesias.

As condições habitacionais indignas consideradas na lei são as seguintes:

- Precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, (...) bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;

⁴ Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de maio e posteriores alterações legislativas, nomeadamente o Decreto-Lei nº 74/2022, de 24 de Outubro.

- Sobrelotação, habitação insuficiente para composição do agregado;
- Insalubridade e insegurança, fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural;
- Inadequação, incompatibilidade do fogo com pessoas nele residente.

Considera-se carência financeira os agregados cujo rendimento médio mensal é inferior a 1.743,04 €.

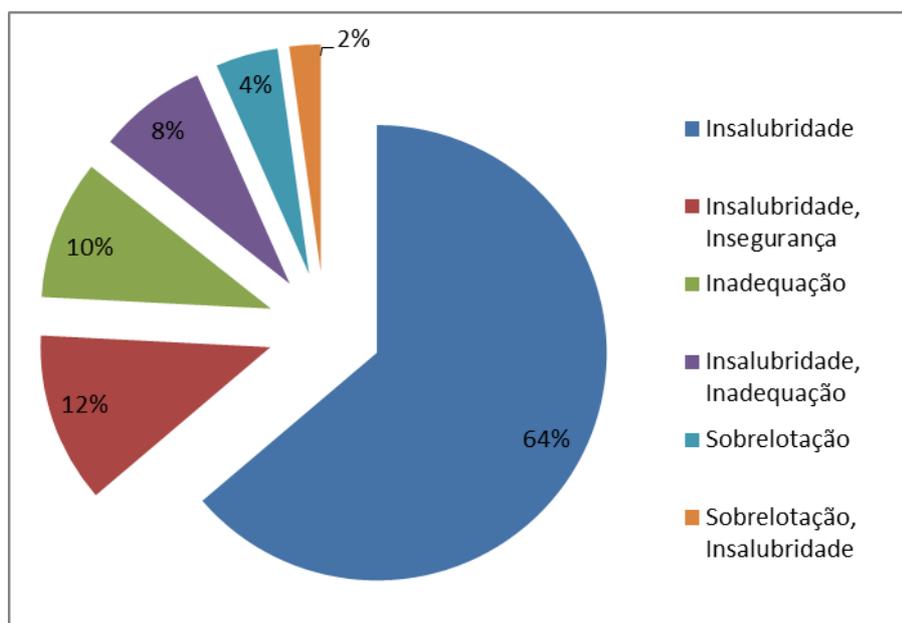
Por seu lado, são consideradas como situações específicas, os agregados que se encontram em situação de vulnerabilidade, por carecerem de soluções habitacionais de transição ou de inserção; **os núcleos precários**, por albergarem agregados a viver em alojamento ilegal ou improvisado, ou **núcleos degradados**, por alojarem agregados a residir em edificações degradadas com características específicas situadas em áreas urbanas. No que se refere aos dois últimos tipos verifica-se que em Paredes de Coura não existem situações classificadas nestes grupos.

No território de Paredes de Coura, existem 10 agregados, constituídos por 13 pessoas que vivem em precariedade não definida e que podem ser enquadradas no artigo 10º do 1º Direito como “Pessoas Vulneráveis”. Não constituem casos de sem abrigo, uma vez que quer as famílias quer os vizinhos têm sido generosos e conseguido resolver algumas situações. Contudo, nos casos assinalados verifica-se a existência de situações de rutura em que é necessário resolver as situações assinaladas.

Verifica-se ainda a existência de um número significativo de famílias que vivem sem condições mínimas de habitação, nunca em habitação própria, mas em habitações arrendadas de forma precária ou sem condições e que não possuem contratos de arrendamento. Do registo atual contabilizam-se 69 famílias com 162 pessoas nos agregados familiares. Estas famílias, considerando as recentes alterações verificadas na legislação enquadram-se ao abrigo do 1º Direito, nas condições habitacionais de precariedade.

Os restantes agregados habitacionais, identificados no gráfico seguinte, encontram-se, sobretudo, nas situações de insalubridade (64%), insalubridade e insegurança (12%), nas situações de inadequação (10%), insalubridade e inadequação (8%), de sobrelotação (4%) e de sobrelotação e insalubridade (2%).

Gráfico 1 - Condições habitacionais indignas identificadas



Fonte: Vastus, 2020

Deste modo, as situações identificadas no concelho dizem respeito a 176 agregados habitacionais e envolve 387 pessoas. Desses, aproximadamente quatro dezenas dos agregados habitacionais são constituídos por idosos ou existe pelo menos 1 idoso a integrar esse agregado. Identificaram-se ainda uma trintena de agregados com pessoas com doença incapacitante ou deficiência, sendo o grupo etário dos adultos o mais atingido.

Em termos de distribuição geográfica, as freguesias com maior número de agregados a viverem em condições indignas identificadas no gráfico anterior, são Padornelo com 9 casos, Rubiães e Mozelos com 8, Bico e Coura (7 casos cada) e Castanheira com 6 e Vascões com 5 casos.

Em termos relativos, o peso das situações identificadas, no gráfico, corresponde a 2,8%, dos alojamentos tendo em conta os 3445 alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes no concelho de acordo com os Censos 2011.

Quadro 1 - Tipologias de carências habitacionais

Tipo de Carência	Agregados	Pessoas
Condição Indigna	107	225

De facto, os agregados a residirem em condição indignas constituem as situações sobre as quais o Programa 1º Direito incide.

De seguida discriminam-se as situações de condição habitacional indigna identificada no Programa 1º Direito, no que se refere aos beneficiários de reabilitação de habitação própria dispersa.

Quadro 2 - Tipologias de carências habitacionais, em habitação própria

Tipo de Carência		Insalubridade	Insalubridade/Insegurança	Insalubridade/Inadequação	Inadequação	Sobrelocação	Sobrelocação/ Insalubridade	Total de Agregados
		TOTAL	(Nº)	64	11	7	9	4
	%	66,0	11,3	7,2	9,3	4,1	2,1	100

Quadro 3 - Tipologias de condições habitacionais indignas

Condição habitacional indigna	Agregados	Pessoas
Insalubridade e insegurança	75	131
Inadequação	16	43
Sobrelotação	6	38
Outros	10	13

Refira-se que nos diferentes documentos elaborados no âmbito da 2ª revisão do PDM de Paredes de Coura, há várias referências à problemática da habitação, apontando o reforço das políticas de habitação municipal como uma das estratégias de desenvolvimento local, e privilegiando a reabilitação do edificado devoluto. Ainda nesse contexto foram definidas um conjunto de linhas estratégicas que incluem o equacionar das necessidades habitacionais municipais, a promoção da requalificação urbana e do edificado, e ainda o desenvolvimento de medidas de habitação municipal adequadas às necessidades.

3.2 - PARQUE HABITACIONAL

O parque edificado de Paredes de Coura é constituído por cerca de 5700 mil edifícios. Analisando a sua distribuição por freguesias, verifica-se que cerca de 10% dos edifícios se localizam na sede de concelho, estando no extremo oposto a freguesia de Porreiras que apenas inclui 1% do total dos edifícios do concelho.

A variação do número de edifícios, entre as diferentes décadas analisadas, permite-nos observar que nos anos 80 o número de edifícios diminui em 6 freguesias, valor que passa para 3 freguesias na década de 90 e para 2 no

período entre 2001 e 2011 e com valores na ordem do 1%. As restantes, não obstante os decréscimos populacionais assinalados anteriormente, registam ou estabilidade ou crescimento. Com crescimentos superiores a 10% encontram-se na década de 80, o número de 8 freguesias, 7 na década de 90, registando-se na década seguinte esse aumento em 15 freguesias.

Quadro 4 - Evolução do número de edifícios, por freguesia, entre 1981 e 2011

Freguesia	1981	1991	2001	2011	Varição 1981/1991	Varição 1991/2001	Varição 2001/2011
Agualonga	164	152	175	208	-7,3%	15,1%	18,9%
Bico	286	279	300	324	-2,4%	7,5%	8,0%
Castanheira	243	306	307	352	25,9%	0,3%	14,7%
Cossourado	167	190	228	265	13,8%	20,0%	16,2%
Coura	235	236	280	302	0,4%	18,6%	7,9%
Cristelo	146	165	162	186	13,0%	-1,8%	14,8%
Cunha	235	231	259	291	-1,7%	12,1%	12,4%
Ferreira	291	315	303	350	8,2%	-3,8%	15,5%
Formariz	274	261	315	362	-4,7%	20,7%	14,9%
Infesta	263	280	279	328	6,5%	-0,4%	17,6%
Insalde	221	235	247	246	6,3%	5,1%	-0,4%
Linhares	101	107	136	152	5,9%	27,1%	11,8%
Mozelos	166	181	182	224	9,0%	0,6%	23,1%
Padornelo	181	228	244	263	26,0%	7,0%	7,8%
Parada	167	162	163	183	-3,0%	0,6%	12,3%
Paredes de Coura	436	482	512	570	10,6%	6,2%	11,3%
Porreiras	50	52	55	57	4,0%	5,8%	3,6%
Resende	168	173	238	270	3,0%	37,6%	13,5%
Romarigães	188	166	202	200	-11,7%	21,7%	-1,0%
Rubiães	321	335	347	416	4,4%	3,6%	19,9%
Vascões	116	139	147	176	19,8%	5,8%	19,7%
Concelho	4419	4675	5081	5725	5,8%	8,7%	12,7%

Fonte: www.ine.pt

No que se refere aos pavimentos, em 2011, a grande maioria dos edifícios tinha 1 ou 2 pavimentos. Apenas em 5 freguesias existiam edifícios com 4 ou mais

pavimentos, situação que apenas ocorria em um ou no máximo em três edifícios, com exceção da vila sede de concelho onde ocorre em 11 edifícios.

Quadro 5 - Edifícios segundo o número de pavimentos, 2011

Freguesia	1 Pav	2 Pav	3 Pav.	4 Pav.	5 ou +Pav.	Total
Agualonga	88	118	2	0	0	208
Bico	90	226	8	0	0	324
Castanheira	200	135	16	1	0	352
Cossourado	160	104	1	0	0	265
Coura	300	2	0	0	0	302
Cristelo	167	16	3	0	0	186
Cunha	68	223	0	0	0	291
Ferreira	85	251	14	0	0	350
Formariz	126	225	11	0	0	362
Infesta	73	218	34	3	0	328
Insalde	63	182	1	0	0	246
Linhares	96	56	0	0	0	152
Mozelos	59	146	18	1	0	224
Padornelo	69	193	1	0	0	263
Parada	58	121	4	0	0	183
Paredes de Coura	156	332	64	7	11	570
Porreiras	38	19	0	0	0	57
Resende	88	173	8	1	0	270
Romarigães	54	137	9	0	0	200
Rubiães	193	218	5	0	0	416
Vascões	51	124	1	0	0	176
Concelho	2282	3219	200	13	11	5725

Fonte: www.ine.pt

Como seria de prever, a grande maioria dos edifícios destina-se exclusivamente a uso habitacional, cerca de 94%, sendo apenas 1% os que os que têm utilizações principalmente não residenciais.

Quadro 6 - Número de Edifícios por tipo de utilização, 2011

Freguesia	Total	Total de edifícios principalmente residenciais	Edifícios exclusivamente residenciais (100%)	Edifícios principalmente residenciais (de 50% a 99%)	Edifícios principalmente não residenciais (até 49%)
Aigualonga	208	208	206	2	0
Bico	324	324	322	2	0
Castanheira	352	347	339	8	5
Cossourado	265	264	254	10	1
Coura	302	302	298	4	0
Cristelo	186	184	151	33	2
Cunha	291	290	289	1	1
Ferreira	350	348	346	2	2
Formariz	362	362	360	2	0
Infesta	328	327	326	1	1
Insalde	246	246	92	154	0
Linhares	152	150	144	6	2
Mozelos	224	224	221	3	0
Padornelo	263	263	255	8	0
Parada	183	182	182	0	1
Paredes de Coura	570	565	481	84	5
Porreiras	57	57	57	0	0
Resende	270	268	263	5	2
Romarigães	200	199	197	2	1
Rubiães	416	409	406	3	7
Vascões	176	176	164	12	0
Concelho	5725	5695	5353	342	30

Fonte: www.ine.pt

Como se pode ver no quadro seguinte, a maior parte dos edifícios, corresponde a 1 alojamento, destacando-se apenas a sede do concelho, com edifícios com mais de 1 alojamento, o que não é de estranhar pois é aqui que se encontra a maior parte dos edifícios de habitação coletiva.

Quadro 7 - Número de edifícios por escalão de dimensão de alojamentos, 2011

Freguesia	Total	1 alojamento	2 alojamentos	3 alojamentos	4 alojamentos	5 - 9 alojamentos	10 - 15 alojamentos
Agualonga	208	205	3	0	0	0	0
Bico	324	324	0	0	0	0	0
Castanheira	352	348	4	0	0	0	0
Cossourado	265	264	1	0	0	0	0
Coura	302	299	3	0	0	0	0
Cristelo	186	181	5	0	0	0	0
Cunha	291	287	4	0	0	0	0
Ferreira	350	350	0	0	0	0	0
Formariz	362	358	4	0	0	0	0
Infesta	328	327	1	0	0	0	0
Insalde	246	246	0	0	0	0	0
Linhares	152	151	1	0	0	0	0
Mozelos	224	223	1	0	0	0	0
Padornelo	263	262	1	0	0	0	0
Parada	183	182	1	0	0	0	0
Paredes de Coura	570	487	16	1	30	34	2
Porreiras	57	54	3	0	0	0	0
Resende	270	263	5	2	0	0	0
Romarigães	200	200	0	0	0	0	0
Rubiães	416	409	6	1	0	0	0
Vascões	176	176	0	0	0	0	0
Concelho	5725	5596	59	4	30	34	2

Fonte: www.ine.pt

Segundo os Censos 2011, o concelho de Paredes de Coura, possui um total de 6084 alojamentos e apesar da perda de população, verifica-se um ligeiro aumento do número alojamentos, provavelmente por na última década se ter verificado um incremento da habitação devido ao acesso ao crédito bancário.

Tendo em conta a evolução do número de alojamentos no período analisado anteriormente, relativamente aos edifícios, verifica-se que a situação é análoga quanto ao número de freguesias que registou acréscimos e decréscimos, e que as percentagens de variação são ligeiramente mais elevadas em algumas freguesias, e particularmente mais elevadas na sede do concelho (decorrente certamente da construção de edifícios multifamiliares).

Da mesma forma, analisando a sua distribuição por freguesias, verifica-se que cerca de 14% dos alojamentos se localizam na sede de concelho, estando no

extremo oposto a freguesia de Porreiras que apenas inclui 1% do total dos alojamentos.

Quadro 8 - Evolução do número de alojamentos familiares entre 1981 e 2011

Freguesia	1981	1991	2001	2011	Varição 1981/1991	Varição 1991/2001	Varição 2001/2011
Agualonga	168	152	175	211	-9,5%	15,1%	20,6%
Bico	287	279	302	324	-2,8%	8,2%	7,3%
Castanheira	250	312	311	356	24,8%	-0,3%	14,5%
Cossourado	167	190	228	266	13,8%	20,0%	16,7%
Coura	235	237	283	305	0,9%	19,4%	7,8%
Cristelo	146	173	168	191	18,5%	-2,9%	13,7%
Cunha	239	230	261	295	-3,8%	13,5%	13,0%
Ferreira	291	316	303	350	8,6%	-4,1%	15,5%
Formariz	276	262	327	366	-5,1%	24,8%	11,9%
Infesta	263	282	283	329	7,2%	0,4%	16,3%
Insalde	235	234	250	246	-0,4%	6,8%	-1,6%
Linhares	101	107	138	153	5,9%	29,0%	10,9%
Mozelos	166	185	185	225	11,4%	0,0%	21,6%
Padornelo	184	225	244	265	22,3%	8,4%	8,6%
Parada	167	163	170	184	-2,4%	4,3%	8,2%
Paredes de Coura	436	511	705	879	17,2%	38,0%	24,7%
Porreiras	50	52	55	60	4,0%	5,8%	9,1%
Resende	168	173	248	279	3,0%	43,4%	12,5%
Romariães	189	166	202	200	-12,2%	21,7%	-1,0%
Rubiães	322	337	353	424	4,7%	4,7%	20,1%
Vascões	116	141	149	176	21,6%	5,7%	18,1%
Concelho	4456	4727	5340	6084	6,1%	13,0%	13,9%

Fonte: www.ine.pt

Refira-se que em termos de alojamentos não clássicos, o concelho detinha em 2011, 2 alojamentos deste tipo, sendo um do tipo barraca e outra do tipo improvisado, sendo o primeiro em Padornelo e o segundo em Castanheira, revelando uma evolução muito positiva tendo em conta os dados dos Censos de 2001, em que totalizava 18 alojamentos não clássicos no concelho.

Analisando o número de alojamentos clássicos por forma de ocupação e tipo de utilização, a maior parte dos alojamentos ocupados do concelho são de residência habitual, no entanto analisando essa distribuição por freguesia verificamos que há 6 freguesias onde as percentagens entre a utilização para residência habitual e uso sazonal ou residência secundária são semelhantes.

A percentagem de alojamentos vagos em relação ao total é no concelho de 10%, mantendo-se em valores próximos desta percentagem a maioria das freguesias, sendo que apenas 5 apresentam valores inferiores a 5% e a freguesia de Coura apresenta o valor mais alto com 27%. Destes, a maior parte com 58% estão destinados a outras finalidades, tendo em conta que o concelho tem uma forte atividade agrícola e pecuária, sabemos que estes são utilizados como apoio a essas atividades, como por exemplo: guardar as alfaías agrícolas, armazenar as colheitas e guardar o gado. Os restantes, 31% estão para venda e 8% para alugar.

Quadro 9 - Número de alojamentos familiares clássicos, por forma ocupação e tipo de utilização, 2011

Freguesia	Total	Alojamentos ocupados	Residência habitual	1	Uso sazonal ou residência secundária	2	Alojamentos vagos	3	Para venda	Para alugar	Para demolir	Outros
Agualonga	210	182	115	63%	67	37%	28	13%	5	0	0	23
Bico	321	279	167	60%	112	40%	42	13%	2	0	0	40
Castanheira	355	313	228	73%	85	27%	42	12%	6	1	0	35
Cossourado	266	258	127	49%	131	51%	8	3%	6	2	0	0
Coura	305	222	153	69%	69	31%	83	27%	2	3	10	68
Cristelo	191	189	113	60%	76	40%	2	1%	1	0	0	1
Cunha	295	284	186	65%	98	35%	11	4%	11	0	0	0
Ferreira	347	344	175	51%	169	49%	3	1%	0	1	0	2
Formariz	366	326	220	67%	106	33%	40	11%	10	5	0	25
Infesta	329	327	178	54%	149	46%	2	1%	0	2	0	0
Insalde	246	222	145	65%	77	35%	24	10%	6	1	0	17
Linhares	151	129	75	58%	54	42%	22	15%	12	2	0	8
Mozelos	223	183	128	70%	55	30%	40	18%	1	0	0	39
Padornelo	264	230	170	74%	60	26%	34	13%	33	1	0	0
Parada	184	172	113	66%	59	34%	12	7%	8	0	0	4
Paredes de Coura	877	766	542	71%	224	29%	111	13%	34	20	6	51
Porreiras	60	56	42	75%	14	25%	4	7%	3	0	0	1
Resende	278	257	180	70%	77	30%	21	8%	7	3	0	11
Romarigães	200	190	96	51%	94	49%	10	5%	4	0	0	6
Rubiães	421	387	203	52%	184	48%	34	8%	26	4	4	0
Vascões	176	166	89	54%	77	46%	10	6%	2	0	1	7
Concelho	6065	5482	3445	63%	2037	37%	583	10%	179	45	21	338

1 - percentagem de alojamentos de residência habitual em relação ao nº de edifícios ocupados

2 - percentagem de alojamentos de uso sazonal em relação ao nº de edifícios ocupados

3 - percentagem de alojamentos vagos em relação ao nº total

Fonte: www.ine.pt

Nos alojamentos familiares de residência habitual, quase 90%, são do próprio e apenas 4% são arrendados, mais uma vez é na sede de concelho que essa percentagem é maior com um valor de 15%. Destes, 51% dos alojamentos foram construídos entre 1971 e 2000.

Quadro 10 - Número de alojamentos familiares de residência habitual, por regime de ocupação, 2011

Freguesia	Total	É proprietário ou coproprietário	É arrendatário ou subarrendatário	Outras situações
Agualonga	115	105	1	9
Bico	167	151	5	11
Castanheira	228	209	3	16
Cossourado	127	114	3	10
Coura	153	143	5	5
Cristelo	113	109	0	4
Cunha	186	147	4	35
Ferreira	175	172	1	2
Formariz	220	202	10	8
Infesta	178	169	3	6
Insalde	145	140	1	4
Linhares	75	68	0	7
Mozelos	128	121	3	4
Padornelo	170	153	4	13
Parada	113	105	3	5
Paredes de Coura	542	423	79	40
Porreiras	42	40	0	2
Resende	180	158	12	10
Romarigães	96	87	3	6
Rubiães	203	187	9	7
Vascões	89	80	1	8
Concelho	3445	3083	150	212

Fonte: www.ine.pt

Quadro 11 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por época de construção

Época de Construção	N.º	%
Até 1919	363	11%
1919 - 1945	340	10%
1946 - 1960	242	7%
1961 - 1970	259	8%
1971 - 1980	586	17%
1981 - 1990	547	16%
1991 - 1995	334	10%
1996 - 2000	307	9%
2001 - 2005	304	9%
2006 - 2011	163	5%
Total	3445	100%

Fonte: www.ine.pt

Dado que é confirmado pela idade dos edifícios no concelho com uma média de 41 anos. De salientar que o valor mais baixo é o da freguesia de Bico e o valor mais alto na freguesia de Porreiras que também apresenta a percentagem mais elevada de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, sendo, no entanto, uma pequena proporção. Já relativamente à proporção de edifícios com necessidade de reparação, as percentagens variam muito no concelho, mas, à exceção de Bico, todas as freguesias apresentam um valor abaixo dos 44%.

Quadro 12 - Idade média dos edifícios e proporção de edifícios com necessidades de reparações, 2011

Freguesia	Idade média dos edifícios (Ano)	Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%)
Agualonga	38,85	1,44	15,87
Bico	22,76	0,93	54,01
Castanheira	43,34	3,41	27,27
Cossourado	26,75	3,02	12,45
Coura	49,46	1,66	31,13
Cristelo	57,38	0,54	11,83
Cunha	48,42	0,34	26,12
Ferreira	53,47	0	0,57
Formariz	39,09	0	4,97
Infesta	38,49	0	7,62
Insalde	52,23	1,63	43,90
Linhares	38,07	0	12,50
Mozelos	48,13	0,89	17,86
Padornelo	34,67	0	9,89
Parada	28,70	1,09	9,29
Paredes de Coura	35,01	2,63	27,54
Porreiras	71,07	7,02	43,86
Resende	30,81	1,48	19,63
Romarigães	60,18	15	39,50
Rubiães	44,43	2,16	24,76
Vascões	36,07	3,41	23,86
Concelho	41,22	1,90	21,71

Fonte: www.ine.pt

Se acrescentarmos que a maior parte dos alojamentos tem abastecimento de água canalizada, são servidos por sistema de drenagem de águas residuais, têm banho ou duche, significa que progressivamente as habitações passaram a ser dotadas de melhores condições básicas. Podemos então concluir este facto se prende com a idade média dos alojamentos e às obras de restauro e beneficiação de imóveis existentes.

Quadro 13 - Número de alojamentos com água canalizada, sistema de drenagem de águas residuais, instalação de duche ou banho e lugar de estacionamento ou garagem 2011

Freguesia	Existência de água canalizada			Existência de sistema de drenagem de águas residuais			Existência de instalação de banho ou duche			Existência de lugar de estacionamento ou garagem		
	Total	Com água canalizada no alojamento	Sem água canalizada no alojamento	Total	Com sistema de drenagem de águas residuais	Sem sistema de drenagem de águas residuais	Total	Com instalação de banho ou duche	Sem instalação de banho ou duche	Total	Tem estacionamento ou garagem	Não tem estacionamento ou garagem
Agualonga	115	114	1	115	114	1	115	109	6	115	55	60
Bico	167	164	3	167	164	3	167	161	6	167	97	70
Castanheira	229	224	5	229	225	4	229	216	13	228	182	46
Cossourado	127	126	1	127	126	1	127	123	4	127	74	53
Coura	153	153	0	153	153	0	153	151	2	153	64	89
Cristelo	113	113	0	113	113	0	113	107	6	113	69	44
Cunha	186	185	1	186	186	0	186	184	2	186	107	79
Ferreira	175	175	0	175	175	0	175	166	9	175	67	108
Formariz	220	220	0	220	220	0	220	212	8	220	146	74
Infesta	178	176	2	178	176	2	178	167	11	178	106	72
Insalde	145	145	0	145	145	0	145	143	2	145	71	74
Linhares	75	75	0	75	75	0	75	72	3	75	35	40
Mozelos	128	128	0	128	128	0	128	128	0	128	87	41
Padornelo	171	164	7	171	164	7	171	158	13	170	103	67
Parada	113	112	1	113	112	1	113	93	20	113	44	69
Paredes de Coura	542	540	2	542	541	1	542	538	4	542	373	169
Porreiras	42	40	2	42	41	1	42	40	2	42	16	26
Resende	180	179	1	180	179	1	180	177	3	180	158	22
Romarigães	96	94	2	96	94	2	96	89	7	96	42	54
Rubiães	203	203	0	203	203	0	203	192	11	203	107	96
Vascões	89	88	1	89	88	1	89	81	8	89	44	45
Concelho	3447	3418	29	3447	3422	25	3447	3307	140	3445	2047	1398

Fonte: www.ine.pt

No que concerne aos dados relativos ao número de divisões e área útil, verifica-se que a maior parte dos alojamentos apresenta entre 4 e 5 divisões e uma área útil entre os 80 e 149 m².

Quadro 14 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisão e área útil 2011

Escalão de divisões	Escalão de área útil											Total	%
	Menos de 30 m ²	30 m ² - 39 m ²	40 m ² - 49 m ²	50 m ² - 59 m ²	60 m ² - 79 m ²	80 m ² - 99 m ²	100 m ² - 119 m ²	120 m ² - 149 m ²	150 m ² - 199 m ²	200 m ² ou mais			
Com 1 divisão	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0%
Com 2 divisões	7	10	8	7	10	6	7	0	2	0	0	57	2%
Com 3 divisões	7	23	10	37	67	52	30	12	9	2	249	7%	
Com 4 divisões	0	23	39	41	162	243	142	98	47	16	811	24%	
Com 5 divisões	0	0	33	37	104	238	303	237	137	88	1177	34%	
Com 6 divisões	0	0	7	8	44	81	132	137	89	62	560	16%	
Com 7 divisões	0	0	1	2	15	48	59	59	59	67	310	9%	
Com 8 divisões	0	0	3	2	10	14	18	20	25	29	121	4%	
Com 9 divisões	0	0	1	0	2	6	11	16	20	21	77	2%	
Com 10 ou mais divisões	0	0	1	3	3	5	12	17	7	25	73	2%	
Total	24	56	103	137	417	693	714	596	395	310	3445	100%	
%	1%	2%	3%	4%	12%	20%	21%	17%	11%	9%	100%		

Fonte: www.ine.pt

Pelo que não é de estranhar, e tendo em conta os dados da população, que a maior parte dos alojamentos estejam sublotados, com divisões em excesso.

Quadro 15 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por lotação 2011

Freguesias	Total	Alojamento sublotado com três ou mais divisões em excesso	Alojamento sublotado com duas divisões em excesso	Alojamento sublotado com uma divisão em excesso	Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	Alojamento superlotado com uma divisão em falta	Alojamento superlotado com duas divisões em falta	Alojamento superlotado com três ou mais divisões em falta
Agoalonga	115	33	23	31	22	5	1	0
Bico	167	36	30	30	44	19	6	2
Castanheira	228	39	48	69	44	25	3	0
Cossourado	127	32	32	37	18	6	2	0
Coura	153	33	46	33	32	7	2	0
Cristelo	113	13	24	35	27	12	2	0
Cunha	186	13	33	66	50	20	3	1
Ferreira	175	39	39	51	33	10	2	1
Formariz	220	43	62	46	51	15	3	0
Infesta	178	71	38	23	32	13	1	0
Insalde	145	20	17	51	39	16	2	0
Linhares	75	14	17	26	14	4	0	0
Mozelos	128	31	30	37	22	6	2	0
Padornelo	170	22	42	43	43	15	3	2
Parada	113	14	20	19	40	15	4	1
Paredes de Coura	542	127	112	145	102	40	13	3
Porreiras	42	5	15	13	8	1	0	0
Resende	180	31	44	54	30	16	4	1
Romariçães	96	28	21	24	17	3	3	0
Rubiães	203	42	52	62	36	11	0	0
Vascões	89	8	13	32	22	13	0	1
Concelho	3445	694	758	927	726	272	56	12

Fonte: www.ine.pt

Se analisarmos os alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º), por Escalão de divisões, Grupo socioeconómico do titular do alojamento e Escalão de encargo mensal (aquisição do alojamento), podemos verificar que 62% são alojamentos pertencem a inativos e sem qualquer encargo com o alojamento. Se cruzarmos estes dados com a informação sobre a população, podemos concluir que se trata de pessoas reformadas/aposentadas e que, portanto, já não tem qualquer encargo com a habitação, que vivem sozinhas e daí a sublotação dos alojamentos. Estes dados, refletem também, a atividade económica do concelho, pois os dois grupos seguintes, em maior número, são os empregados administrativos do comércio e serviços e os operários qualificados e semiqualificados.

Quadro 16 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões, grupo socioeconómico e escalão de encargo mensal 2011

Grupo socioeconómico do titular do alojamento	Escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento)	Escalão de divisões			
		Total	Com 4 divisões	Com 5 divisões	Com outro nº
Trabalhadores industriais e artesanais independentes	Sem encargos	63	10	27	26
	Com encargos	30	4	12	14
Prestadores de serviços e comerciantes independentes	Sem encargos	25	6	8	11
	Com encargos	5	0	3	2
Trabalhadores independentes do sector primário	Sem encargos	38	11	8	19
	Com encargos	8	1	3	4
Quadros intelectuais e científicos	Sem encargos	9	1	2	6
	Com encargos	31	4	8	19
Quadros técnicos intermédios	Sem encargos	17	0	9	8
	Com encargos	39	5	12	22
Empregados administrativos do comércio e serviços	Sem encargos	84	20	33	31
	Com encargos	108	19	50	39
Operários qualificados e semiquaificados	Sem encargos	219	52	88	79
	Com encargos	155	31	68	56
Assalariados do sector primário	Sem encargos	23	6	7	10
	Com encargos	8	0	5	3
Trabalhadores administrativos do comércio e serviços não qualificados	Sem encargos	40	9	18	13
	Com encargos	18	4	4	10
Operários não qualificados	Sem encargos	50	11	22	17
	Com encargos	41	12	16	13
Inativos	Sem encargos	1765	454	565	746
	Com encargos	68	17	20	31

Fonte: www.ine.pt

Em termos de ocupação, e porque esta irá, como veremos a seguir, influenciar a oferta habitacional, convém aqui também referir que existem no concelho vários empreendimentos turísticos e oferta de alojamento local, constituindo uma atividade em franco crescimento não só no concelho mas também na sub-região do Alto Minho.

Quadro 17 - Empreendimentos Turísticos por freguesia

Tipologia	Nome	Nº de camas	Nº de quartos	Freguesia
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa da Cal	6	3	Linhares
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa da Capela	12	6	Cossourado
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa da Oliveirinha	6	3	Agualonga
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa das Boticas	12	6	Paredes de Coura
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa das Cerejas	12	6	Bico
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa de Eiró	10	5	Linhares
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa do Outeirinho - Coura Minho	14	7	Ferreira
Empreendimento TER - Casa de campo	Casa Paz do Outeiro	10	5	Ferreira
Empreendimento TER - Casa de campo	Casinha de Mozelos	4	2	Mozelos
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta da Casa do Paço	13	10	Ferreira
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta da Cruz da Arestim	10	5	Linhares
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta da Gandra	12	6	Agualonga
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta das Águias	16	4	Rubiães
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta de Casais	16	8	Romarigães
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta de Favaes	10	5	Mozelos
Empreendimento TER - Casa de campo	Quinta de S.Roque de Rubiães	12	6	Rubiães
Empreendimento TER - Hotel Rural	Repouso do Peregrino (Hotel Rural)	55	20	Rubiães
Empreendimento TER - Casa de campo	Sonho da Seara Turismo Rural E Natureza L	12	6	Bico
TOTAIS		18	242	113

Fonte: Registo Nacional de Turismo, <http://www.turismodeportugal.pt/>

Quadro 18 - Alojamento Local

Nome do Alojamento	Imóvel Posterior 1951	Modalidade	Nº Camas	Nº Utentes	Nº Quartos	Freguesia
Casa Boavista	N	Moradia	7	9	3	Formariz e Ferreira
Casa da Cerca	S	Moradia	3	4	2	Formariz e Ferreira
Casa da Cunha	S	Moradia	4	6	3	Cunha
Casa da Fonte	S	Moradia	4	4	1	Infesta
Casa da Lapa	S	Moradia	7	7	3	Castanheira
Casa da Lebre	N	Moradia	7	9	4	Infesta
Casa da Lenha	N	Moradia	4	5	2	Formariz e Ferreira
Casa das Lages	S	Moradia	3	5	2	Rubiães
Casa de Paradelhas	N	Moradia	4	6	2	Padornelo
Casa de S.Sebastião	N	Moradia	4	6	3	Rubiães
Casa do Assobio	N	Moradia	5	5	3	Cossourado e Linhares
Casa do Brezo	N	Moradia	1	2	1	Infesta
Casa do Busto	S	Moradia	5	8	4	Cunha
Casa do Cruzeiro	N	Moradia	4	6	3	Infesta
Casa do Lagedo	S	Moradia	2	6	2	Cunha
Casa do Padreiro	S	Moradia	2	4	2	Paredes de Coura e Resende
Casa do Tojal	N	Moradia	6	10	4	Parada
Casa do Trevo	S	Moradia	5	10	5	Cossourado e Linhares
Casa Rocha	N	Moradia	6	9	3	Agualonga
Casa Rossio	S	Moradia	8	12	5	Rubiães
Casas do Penedo	N	Moradia	4	8	2	Infesta
Constantino	N	Moradia	5	10	5	Rubiães
Estabelecimento de Hospedagem - António José Gama de Sousa	N	Estabelecimento de hospedagem	4	8	4	Infesta
Forno do Minho	N	Moradia	5	10	5	Paredes de Coura e Resende
Lareira	N	Moradia	18	28	9	Paredes de Coura e Resende
Latitudes & Magias Albergaria, Lda	N	Estabelecimento de hospedagem-Hostel	29	42		Paredes de Coura e Resende
Ninho	S	Moradia	15	15	3	Rubiães
Quinta da Corga	S	Moradia	7	10	3	Romarigães
Quinta das Leiras	N	Moradia	4	8	4	Rubiães
Quinta das Marinhas	N	Moradia	11	14	5	Formariz e Ferreira
Repouso do Peregrino	N	Estabelecimento de hospedagem	11	19	11	Rubiães
Totais	31		204	305	108	

Fonte: Registo Nacional de Turismo, <http://www.turismodeportugal.pt/>

3.3 - PROCURA HABITACIONAL

A elaboração do presente subcapítulo pretende caracterizar a procura habitacional existente no território municipal. Uma vez que esta procura se prende com diversos fatores internos e externos, considerámos importante, em termos metodológicos, alargar o conhecimento e, por esse motivo, caracterizar alguns fatores com relevância para essa procura. Incluem-se, assim, para além da evolução da população que engloba diversos aspetos, uma breve caracterização económica e a evolução da sua dinâmica neste território

• **Evolução da População**

Em termos populacionais, antes de mais convém salientar que:

- a sub-região do Alto-Minho é caracterizada por contrastes entre o litoral e o interior serrano. No litoral registam-se densidades populacionais mais elevadas por oposição ao interior onde se registam densidades mais baixas. Parede de Coura inscreve-se no conjunto de concelhos de baixa densidade, com valores inferiores a 80hab/Km²;
- o decréscimo populacional deveu-se, em grande parte, ao fenómeno migratório que teve a sua principal expressão a partir dos anos 50 e se prolongou até aos anos 70;
- na década de 80 constata-se um acentuar das assimetrias regionais entre os concelhos do litoral e os concelhos do interior, situando-se Paredes de Coura numa posição intermédia no conjunto dos concelhos do Alto-Minho, muito embora o fenómeno de êxodo populacional tenha diminuído, os valores registados refletem o fenómeno da diminuição de taxa de natalidade, verificado em todo o país.

Com a análise aos dados do Recenseamento Geral da População de 2011, verifica-se que o decréscimo populacional permanece, no entanto se entre 1991 e 2001, Parede de Coura perde cerca de mil habitantes, passando a situar-se aquém dos 10 mil residentes, entre 2001 e 2011 esse valor é menos de metade. O panorama regional é francamente mais positivo. O quadro seguinte permite constatar que a Região do Norte apresenta tendência crescente significativa, e a sub-região Minho-Lima apresenta um ligeiro acréscimo.

Quadro 19 - Evolução da População Residente

Década	Variação da População Residente (%)											
	1950/60		1960/70		1971/81		1981/91		1991/2001		2001/2011	
Área Geográfica	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Paredes de Coura	-1.176	-7,32	-1.916	-12,87	-1.659	-12,79	-869	-7,68	-871	-8,34	-373	-3,9
Minho-Lima	-1.547	-0,55	-27.238	-9,81	6.304	2,52	-6.755	-2,63	6539	0,09	-5439	-2,17
Região do Norte	289.669	10,53	-20.556	-0,68	390.139	12,92	62.616	1,84	277194	6,18	2389	0,06

Fonte: www.ine.pt

O processo de despovoamento do concelho de Paredes de Coura foi significativo durante o período 1950/2011, tendo-se registado a perda de cerca de 53% da população. Esta evolução foi marcada pela permanência de fluxos de migração para o exterior do concelho, muito embora se tenha registado uma diminuição acentuada da emigração, ela continua, no entanto, uma vez que os movimentos populacionais correspondem a migrações para outras regiões de Portugal, nomeadamente as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

No que se refere à evolução e distribuição da população por freguesia, entre 1991 e 2001 apenas duas freguesias apresentaram crescimento populacional, a freguesia de Paredes de Coura (sede de concelho) e Linhares. Das restantes 19 freguesias, 7 apresentaram decréscimos aquém dos -10% e as restantes 12 freguesias registaram decréscimos superiores. Entre 2001 e 2011, 4 apresentam acréscimo populacional, 12 apresentaram decréscimos aquém dos -10% e as restantes 5 freguesias registaram decréscimos superiores.

De acordo com a mesma análise, apenas 5 das 21 freguesias registavam, em 1991, densidades populacionais superiores a 100hab/km² (respeitantes a freguesias localizadas em redor da sede de concelho). Das restantes, 11 freguesias apresentavam valores entre os 50hab/km² e os 100hab/km², e 5 apresentavam valores inferiores a 50hab/km². Em 2001 continuam a ser 5 as freguesias com mais de 100hab/Km²; mas passaram a ser 9 as que se situam abaixo dos 50hab/Km², situando-se as restantes 7 nos valores intermédios. A

média concelhia passa a ser inferior a 70hab/Km². Em 2011, em termos globais, a média continua a descer (66hab/Km²), mas o número de freguesias com densidades inferiores a 50hab/km² diminui.

Quadro 20 - População Residente e Densidade Populacional

Freguesia	População residente					Densidade Populacional (habitantes/Km ²)		
	1991	2001	2011	variação 2001/1991	variação 2011/2001	1991	2001	2011
Agualonga	335	284	295	-15,20%	3,87%	80,9	68,6	55,4
Bico	549	475	466	-13,50%	-1,89%	57,4	49,7	53,7
Castanheira	655	642	631	-2,00%	-1,71%	78,9	77,3	81,3
Cossourado	352	338	319	-4,00%	-5,62%	63,7	61,1	64,3
Coura	469	420	374	-10,40%	-10,95%	83,8	75,0	56,8
Cristelo	380	352	317	-7,40%	-9,94%	146,2	135,4	105,7
Cunha	651	542	529	-16,70%	-2,40%	55,4	46,1	53,0
Ferreira	582	479	425	-17,70%	-11,27%	58,1	47,9	32,0
Formariz	641	614	573	-4,20%	-6,68%	126,9	121,6	91,8
Infesta	503	445	450	-11,50%	1,12%	89,0	78,8	76,4
Insalde	542	433	364	-20,10%	-15,94%	48,7	38,9	27,4
Linhares	218	230	198	5,50%	-13,91%	41,1	43,4	42,3
Mozelos	434	346	347	-20,30%	0,29%	135,6	108,1	103,3
Padornelo	520	458	437	-11,90%	-4,59%	53,9	47,5	65,6
Parada	361	323	298	-10,5%	-7,74%	88,7	79,4	50,5
Paredes de Coura	1.379	1.495	1581	8,40%	5,75%	446,3	483,8	572,9
Porreiras	107	96	95	-10,30%	-1,04%	14,2	12,8	22,0
Resende	542	530	518	-2,20%	-2,26%	190,2	186,0	168,1
Romarigães	315	284	246	-9,80%	-13,38%	44,3	39,9	34,5
Rubiães	668	548	512	-18,00%	-6,57%	74,6	61,2	56,4
Vascões	239	237	223	-8,50%	-5,91%	34,3	34,0	35,9
Concelho	10.442	9.571	9.198	-8,30%	-3,9%	75,7	69,3	66,6

Fonte: INE, vários anos

No que diz respeito aos indicadores demográficos do concelho de Paredes de Coura, por comparação com a média do subespaço Minho-Lima e da Região Norte, deixam transparecer o acentuar do fenómeno de interioridade no contexto regional, não se registando fatores que permitam perspetivar no curto ou médio prazo uma inversão da tendência registada.

Quadro 21 - Indicadores de Dinâmica Demográfica

Indicador	Concelho de Paredes de Coura			Sub-região do Minho-Lima			Região Norte		
	1991	2011	2017	1991	2011	2017	1991	2011	2017
Taxa de Natalidade (‰)	8,1	6,9	5,8	10,8	7,1	6,2	13,3	8,5	7,7
Taxa de Fecundidade (‰)	26	33,1	29	35	31,1	29	45,1	34,6	33,2
Taxa de Mortalidade (‰)	14,9	13,7	16,4	12,6	11,6	12,7	9,2	8,6	9,6
Taxa Mortalidade Infantil (‰)	0	0	0	8,1	0	0	12,2	3,1	2
Índice de Envelhecimento (nº)	115,3	218	241,6	80,7	173,4	214,7	51,7	114,1	153,3
Índice de Dependência (nº)	65,6	64	65,5	59,5	55,8	57,4	50,4	46,9	49,4
Taxa de crescimento natural (%)		-0,69	-1,06		-0,45	-0,64		0	-0,19
Taxa de crescimento efectivo (%)		-0,51	-1,1		-0,47	-0,7		-0,17	-0,23
Taxa de crescimento migratório (%)		0,17	-0,03		-0,02	-0,06		-0,17	-0,05

Fonte: www.ine.pt

• Movimentos Migratórios

Pode dizer-se que, até finais da década de 60, Portugal era um país predominantemente emigratório. Só no início da década de 80 se começou a verificar um aumento do número de estrangeiros a viver em Portugal. Segundo dados disponibilizados pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, no final de 2011, a população estrangeira residente em Portugal totalizava 436.822 cidadãos, menos 1,90% face ao ano anterior. O Brasil mantinha-se como a comunidade estrangeira mais representativa, com um total de 111.445 residentes, decrescendo face a 2010. A Ucrânia permanece como a segunda comunidade estrangeira mais representativa (48.022), seguida de Cabo Verde (43.920), Roménia (39.312), Angola (21.563) e Guiné-Bissau (18.487).

No que se refere à nacionalidade dos estrangeiros que solicitaram estatuto de residente no concelho de Paredes de Coura, verifica-se que em 2011, 86% são originários dos PALOP. Esta percentagem justifica-se pela presença de jovens oriundos de Santo Tomé e Príncipe e de Cabo Verde a estudar no ensino profissional, em Paredes de Coura, ao abrigo de bolsas de estudo do governo português para jovens dos PALOP.

Quadro 22 - População Estrangeira que solicitou o estatuto de residente

Nacionalidade		2001	2011
		N.º	N.º
Por Continente	Europa	2	1
	África		12
	América		1
	América do Norte		0
	América Central e do Sul		1
	Ásia		0
	Oceânia		0
Por País	Angola		1
	Cuba		1
	Cabo Verde		4
	Alemanha		1
	Finlândia	1	0
	França	1	0
	São Tomé e Príncipe		7
Total		2	14

Fonte: www.ine.pt

No entanto, esta situação tem vindo a alterar e, em 2017, a realidade é outra, fruto da estrutura económica do concelho, que analisaremos no ponto seguinte, e da instabilidade política de alguns países, sendo o número de estrangeiros a residirem em Paredes de Coura, apesar de continuar a aumentar, de apenas 2% dos residentes no distrito.

Quadro 23 - População estrangeira a residir em Paredes de Coura, 2017

Distrito	Total	
Total Distrito	3158	
Total Concelho	60	
Nacionalidade	Nº	%
Alemanha	3	5%
Angola	2	3%
Bélgica	2	3%
Bolívia	1	2%
Brasil	6	10%
Cabo Verde	2	3%
China	4	7%
Espanha	9	15%
França	3	5%
Holanda	2	3%
Japão	2	3%
Líbano	1	2%
Moçambique	1	2%
Polónia	1	2%
Reino Unido	13	22%
São Tomé e Príncipe	2	3%
Venezuela	6	10%

Fonte: <https://sefstat.sef.pt>

• Estrutura Económica

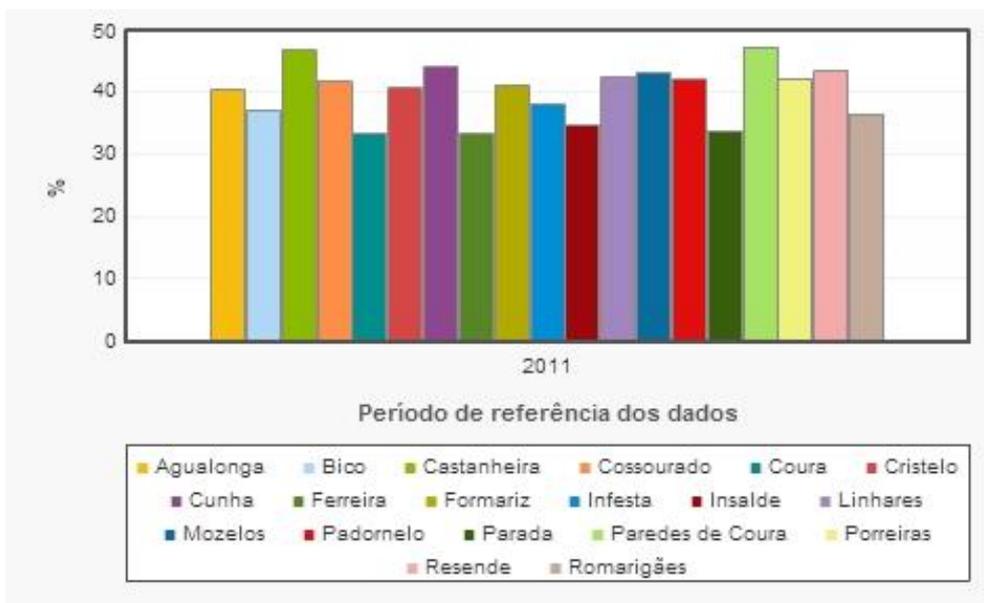
A taxa de atividade no concelho apresenta, em 2011, valores estáveis em relação aos registados nos censos de 2001, situando-se agora nos 40,9%, o que significa uma melhoria de cerca de 1 ponto percentual, mantendo a distância em relação à NUT III Minho Lima (42,5%), mas aproximando-se dos valores da Região Norte (47,6%), mas ainda assim longe desses valores.

Quadro 24 - Taxa de atividade em 2011

Local de residência	Taxa de Atividade
Norte	47,59
Minho-Lima	42,53
Paredes de Coura	40,92

Fonte: www.ine.pt

Gráfico 2 - Taxa de atividade, em Paredes de Coura, 2011



Fonte: INE, 2011

Os dados mais recentes, referentes a 2011, apresentam como freguesias com taxas de atividade mais elevadas, as freguesias de Castanheira (46,75%) e Paredes de Coura (47,31%). Ferreira, Coura e Insalde são as freguesias que apresentam taxas de atividade mais baixas com 33,41%, 33,42% e 34,62%, respetivamente.

Como se pode observar na tabela seguinte, o número de desempregados inscritos nos centros de emprego e de formação profissional, no total da população residente com 15 a 64 anos, teve o seu pico durante a crise económica dos últimos anos, mas em 2017, voltou à percentagem que tinha em 2001.

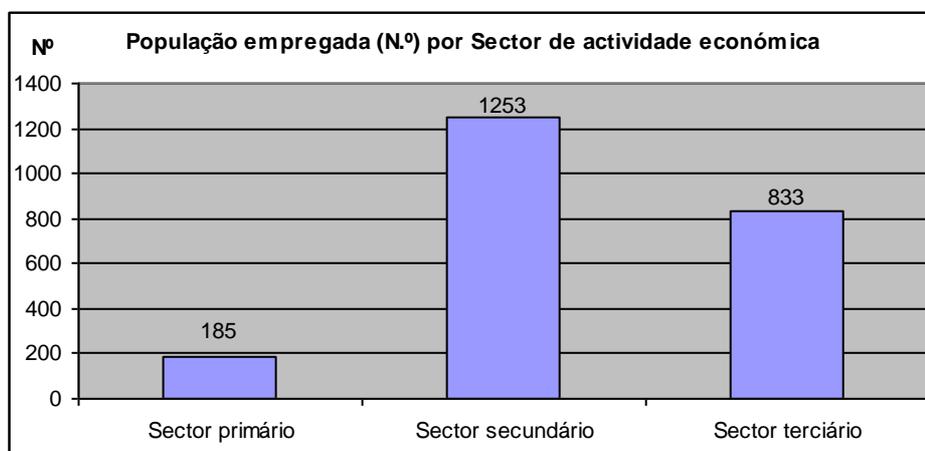
Quadro 25 - Desempregados inscritos nos centros de emprego e de formação profissional no total da população residente com 15 a 64 anos (%)

Territórios		Desempregados inscritos em % da população residente com 15 a 64 anos		
Âmbito Geográfico	Anos	2001	2011	2017
NUTS II	Norte	4,9	9,4	7,6
NUTS III	Alto Minho	4,3	7,0	4,9
Município	Paredes de Coura	4,9	7,1	4,6

Fonte: www.pordata.pt

Os dados de 2011, permitem comprovar a tendência verificada em Paredes de Coura, no que diz respeito à grande mudança ao nível da distribuição da população por setor de atividade, verificada já nos censos 2001, com um aumento da preponderância do setor terciário relativamente à população empregada por setor de atividade. Passando dos 43 para 57% nessa década, enquanto o setor primário regrediu mais 13%, descendo até aos 5,5%.

Gráfico 3 - População empregada em Paredes de Coura, 2011



Fonte: INE, 2011

Os dados das empresas com sede em Paredes de Coura no ano de 2011, permitem verificar que o "Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos" (23%), continua a deter o maior peso, mas com o setor da "Construção" a aproximar-se (20,9%). De facto, este último superou a "Industria transformadora" (7,46%), detendo esta um peso agora inferior a

outras atividades, tais como as relacionadas com as “Atividades administrativas e dos serviços de apoio” (9,48%), o “Alojamento, restauração e similares” com 7,84%, a “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” que representa, por sua vez, apenas 6,95% da produção empresarial do concelho, valor, ainda assim, superior aos registados na região do Minho-Lima e na Região Norte, com 4,19% e 3,53%, respetivamente.

O concelho tem dois espaços, especialmente destinados às atividades económicas: a Zona Industrial de Formariz e a Zona Industrial de Castanheira. Existem, no entanto, dispersas por outras freguesias, unidades empresariais isoladas, como, por exemplo, em Cossourado (São Bento). Este conjunto de empresas permitiu a Paredes de Coura afirmar-se como o município da Região Norte, que mais cresceu nas exportações (+ de 603%), entre 2013 e 2015, com particular destaque para o setor do calçado e, sobretudo, o dos componentes para automóveis, o qual apresentou, entre 2013 e 2015, um acentuado crescimento, traduzido num aumento das exportações de 600%.

Foto 6 - Zona Industrial de Castanheira



Foto 7 - Zona Industrial de Formariz



Fonte: Google Earth, 22.06.2019

Importa, contudo, referir que a agricultura, apesar de ser um setor de produção, claramente enfraquecido nas últimas décadas, em resultado de condicionalismos vários do sistema agrário, mormente, a falta de mão-de-obra

e a pequena dimensão das parcelas cultiváveis, continua a ser uma atividade que assume grande importância económica, social e paisagística, no concelho.

Quadro 26 - Nº de Empresas por localização e Atividade Económica, 2011

Atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)	Empresas (N.º) por Localização geográfica, Atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)					
	Norte		Minho-Lima		Paredes de Coura	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	360482	100	23690	100	791	100
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	12709	3,53	993	4,19	55	6,95
Indústrias extrativas	420	0,12	67	0,28	0	0,00
Indústrias transformadoras	34353	9,53	1665	7,03	59	7,46
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	288	0,08	13	0,05	0	0,00
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	369	0,10	26	0,11	1	0,13
Construção	32098	8,90	3902	16,47	165	20,86
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	88182	24,46	5591	23,60	182	23,01
Transportes e armazenagem	6728	1,87	498	2,10	20	2,53
Alojamento, restauração e similares	26929	7,47	2118	8,94	62	7,84
Atividades de informação e de comunicação	3471	0,96	151	0,64	3	0,38
Atividades imobiliárias	8548	2,37	412	1,74	8	1,01
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	34002	9,43	1826	7,71	42	5,31
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	38163	10,59	1921	8,11	75	9,48
Educação	22342	6,20	1493	6,30	44	5,56
Atividades de saúde humana e apoio social	28042	7,78	1577	6,66	33	4,17
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	7163	1,99	452	1,91	9	1,14
Outras atividades de serviços	16675	4,63	985	4,16	33	4,17

Empresas (N.º) por Localização geográfica, Atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3) e Forma jurídica; Anual - INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE)
Fonte: www.ine.pt

Relativamente ao poder de compra *per capita*, os dados apurados pelo INE apontam para valores na ordem dos 65% em Paredes de Coura, no ano de 2015 (número índice com o valor 100 na média do país), verificando-se uma diminuição em relação a 2013 (66%) após um longo período de evolução positiva neste indicador, com o Alto-Minho e Região Norte a atingirem, em 2015, os 80% e 92%, respetivamente. Em termos comparativos, Paredes de Coura ocupa a sétima posição em 10 concelhos que integram a sub-

região de referência, no que diz respeito a este indicador que avalia o bem-estar em termos médios.

Quadro 27 - Poder de compra *per capita* por concelho

Unidade territorial	2015	2005
Norte	92,1	85,5
Alto Minho	79,9	70,7
Arcos de Valdevez	68,8	52,5
Caminha	80,6	76,9
Melgaço	64,2	57,9
Monção	70,2	61,6
Paredes de Coura	65,0	55,4
Ponte da Barca	64,8	53,5
Ponte de Lima	69,6	58,4
Valença	84,9	74,1
Viana do Castelo	93,7	87,5
Vila Nova de Cerveira	82,7	70,2

Fonte: ine.pt

Na sequência dos dados analisados podemos concluir que a procura de alojamento, por alguns agregados habitacionais em Paredes de Coura decorre, fundamentalmente, em parte e, em número crescente da dinâmica económica verificada das zonas industriais de Formariz e de Castanheira, a par da crescente procura por territórios onde a qualidade de vida é uma referência. Por esse motivo, verifica-se o aumento da fixação dos migrantes em procura de emprego. Contudo, também se verifica uma procura por parte de jovens casais nacionais que se querem fixar neste território onde encontram emprego. Referimo-nos, sobretudo, aos cidadãos brasileiros, venezuelanos e espanhóis. De facto, as atividades localizadas em Paredes de Coura têm vindo a aumentar o número de empregados estrangeiros, fundamentalmente quadros espanhóis, e venezuelanos.

Regista-se, igualmente, a procura por parte de jovens locais à procura de uma primeira habitação ou de jovens que encontram emprego na administração pública.

As tipologias mais procuradas são pequenos apartamentos e/ou moradias para arrendar a preço compatível com os ordenados praticados e localizados, fundamentalmente, na vila de Paredes de Coura, na freguesia de Formariz e de Castanheira.

3.4 - OFERTA HABITACIONAL

A caracterização da oferta habitacional disponível foi realizada tendo por base a consulta a diversos sites de imobiliárias locais. Essa análise foi elaborada durante o fim do mês de maio e o início de junho relativamente ao arrendamento e à aquisição. No que se refere ao arrendamento, regista-se apenas a existência de 4 alojamentos para arrendar, a saber:

Quadro 28 - Oferta de alojamento para arrendar (junho 2019)

Tipologia	Preço (€)	Localização
Apartamento T2	250	Paredes de Coura
Moradia	250	Padornelo
Moradia T2	400	Rubiães
Moradia T3	250	Bico

Fonte: Consulta a sites de Imobiliárias locais

O fraco mercado de arrendamento para habitação, uma vez que em termos de alojamento local o número é muito superior, reflete-se no valor mediano das rendas por m², que neste concelho, se registam abaixo dos valores da sub-região do Alto Minho e da Região Norte.

Quadro 29 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses

	2.º Semestre de 2018	2.º Semestre de 2017
	€	€
Norte	4,14	3,83
Alto Minho	3,53	3,30
Paredes de Coura	2,66	2,49

Fonte: www.ine.pt

Pela consulta dos mesmos sites, encontramos 10 apartamentos da tipologia T2 e T3 em Paredes de Coura, cujo valor se situa entre os 60.000€ e os 95.000€ e encontramos uma muita maior oferta de moradias para vender (mais de 1000), que vão desde os 25.000€ até os 1.200.00€, de diferentes tipologias, sendo a sua maioria de tipo T3 e T4 e com a seguinte distribuição por freguesia:

Quadro 30 - Oferta de casas para venda (junho 2019)

Freguesia	Nº de casas para venda
Agualonga	3
Bico	7
Castanheira	11
Cossourado	2
Coura	4
Cristelo	3
Cunha	7
Ferreira	3
Formariz	7
Infesta	9
Insalde	4
Linhares	2
Mozelos	3
Padornelo	5
Parada	5
Paredes de Coura	8
Porreiras	0
Resende	9
Romarigães	1
Rubiães	4
Vascões	7
TOTAL	104

Fonte: Consulta a sites de Imobiliárias locais

A disparidade de valores encontrados e, nomeadamente, o valor elevado de alguns imóveis, nomeadamente quintas com vocação turística, justifica a disparidade do valor médio dos prédios transacionados em 2017.

Quadro 31 - Valor médio dos prédios transacionados

Período de referência dos dados	Alto Minho	Paredes de Coura
	€/ N.º	€/ N.º
2001	46098	32752
2011	70368	23038
2017	84249	146910

Fonte: www.ine.pt

De facto, verifica-se a quase ausência ao nível local de mercado de arrendamento apesar de existirem fogos vagos no concelho. Efetivamente, os fogos vagos representando 10% do total do alojamento disponível não correspondem na realidade a uma eventual disponibilidade de alojamento, uma vez que não se encontram no mercado de arrendamento⁵.

No que se refere ao mercado de aquisição, verifica-se que este se destina sobretudo a um mercado de 2ª habitação, uma vez que a oferta diz respeito muitas vezes a propriedades localizadas em solo rústico e de dimensão superior ao requerido pela procura.

Os valores apresentados nos quadros seguintes, referem-se aos alojamentos que são objeto de financiamento bancário e em cujo processo dá lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel, apurando-se um valor médio para Paredes de Coura de 820 euros por m², valor abaixo da média apurada para a sub-região do Alto Minho, sendo previsível que esses valores tenham aumentado até à data atual, em consonância com o verificado na Região Norte que viu subir os valor médio da avaliação bancária em 7,3%, entre 2017 e 2018.

⁵ Alojamento Familiar Vago - Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência – in Metainformação, em www.ine.pt

Quadro 32 - Valores médios de avaliação bancária dos alojamentos por m² (€ - Média)

Unidade territorial	2011	2017
Norte	968	1001
Alto Minho	981	985
Arcos de Valdevez	892	895
Caminha	1107	1068
Melgaço	878	757
Monção	896	899
Paredes de Coura	859	820
Ponte da Barca	857	891
Ponte de Lima	975	977
Valença	929	882
Viana do Castelo	1022	1054
Vila Nova de Cerveira	951	892

Fonte: www.pordata.pt

Segundo o Instituto Nacional de Estatística “*Por natureza de alojamentos, no ano de 2018, o valor médio de avaliação bancária aumentou 6,1% nos apartamentos e 4,7% nas moradias, para valores médios de 1249 euros por m² e 1095 euros por m²”, isto no que diz respeito aos valores apurados para Portugal. Os dados mais recentes ao nível concelhio, apontaram para o ano de 2017, valores na ordem dos 820 euros por m² em Paredes de Coura, isto para as moradias, uma vez que para os apartamentos não foram disponibilizados dados referentes a este concelho, apresentando, contudo, ambas as tipologias de alojamento tendência de aumento de acordo com o verificado em termos médios para as regiões onde se insere o concelho.*

Quadro 33 - Valores médios de avaliação bancária: moradias por m², total e por tipologia (média global)

Unidade territorial	Tipologia dos Fogos					
	Total		T3		T4	
	2010	2017	2010	2017	2010	2017
Norte	1046	981	1043	959	1045	1004
Alto Minho	1044	949	1062	975	988	913
Arcos de Valdevez	988	885	968	939	955	779
Caminha	1179	1051	1211	1050	1292	958
Melgaço	928	775	///	///	///	///
Monção	927	890	931	1 005	899	782
Paredes de Coura	908	820	952	861	///	///
Ponte da Barca	938	914	945	939	1 007	///
Ponte de Lima	1 047	948	1 024	976	933	847
Valença	992	914	983	918	986	941
Viana do Castelo	1126	997	1171	998	1015	1017
Vila Nova de Cerveira	974	877	970	945	935	///

(///) - dados não apurados

Fonte: www.pordata.pt

3.5 - DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO

As principais dificuldades de acesso à habitação decorrem, por um lado, da pouca oferta existente disponível do mercado habitacional quer para arrendamento quer para compra devido ao custo das mesmas que não é compatível com as necessidades habitacionais registadas. Contudo, devido às características da procura, que diz respeito a uma população flutuante, verifica-se que a maior dificuldade, no caso de Paredes de Coura, consiste na ausência de mercado de arrendamento, sobretudo na vila e nas freguesias mais centrais ou na proximidade da localização dos Espaços de Atividades Económicas de Castanheira e de Formariz.

Verifica-se ainda que a maior parte da oferta de venda existente corresponde a quintas e a propriedades com uma dimensão, localização, tipologia e custo desajustada da procura e da necessidade da maioria das famílias.

3.6 - CONCLUSÕES

As conclusões que registamos neste subcapítulo decorrem dos levantamentos e nas análises que decorrem das reuniões realizadas quer com o Executivo, quer

com os Serviços Sociais do Município, e fundamentalmente com os Senhores Presidentes de Juntas de Freguesia.

De facto, a situação habitacional neste território, tal como em outros no País, devido fundamentalmente às características da propriedade e da inexistência de um mercado de arrendamento, apresenta contornos que implicarão diferentes soluções no futuro.

Foram identificadas os agregados habitacionais que reúnem os requisitos necessários para poderem aderir ao programa "1º direito". Correspondem a situações de/ou precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação do alojamento. Nesta situação incluem-se, para além de famílias proprietárias das habitações, também aquelas que por motivos de doença, pequena reforma ou pensão, e em bastantes casos de idosos que residem em habitações de vários herdeiros, se verifica que as habitações não se adequaram a padrões de salubridade mínimos e adequados aos padrões atuais. Em muitos destes casos tem a autarquia, conjuntamente com a comunidade local, resolvido bastantes situações ao longo das últimas décadas. Atualmente, com o aumento da crise habitacional verifica-se ainda um fenómeno relativo a pessoas viverem sozinhas ou a famílias numerosas a residirem sem condições em habitações arrendadas de forma precária ou sem condições.

No que se refere às habitações próprias, a maioria dos casos correspondendo a situações de insalubridade, dizem respeito a habitações sem casa de banho com as condições mínimas, ou em alguns casos onde não existe água canalizada ou eletricidade. A insegurança corresponde, por exemplo, a situações de coberturas antigas sem manutenção e estruturas frágeis.

Efetivamente, os casos identificados correspondem a 176 famílias a residirem em alojamentos com condições indignas, dos 3445 alojamentos familiares clássicos de residência habitual no concelho. Do total de famílias existente no concelho (Censos 2011), 2,8% correspondem a situações que necessitam de

apoio para a reabilitação das suas habitações, enquanto 0,3% dizem respeito a famílias carenciadas que vivem de forma precária ou em situação de cedência habitacional. Correspondem, nesta última situação, maioritariamente a famílias unipessoais, com situações de doença ou idosos no seu seio.

Verifica-se também que no levantamento efetuado por freguesia relativamente à disponibilidade de edifícios do Estado, da Câmara, das Juntas de Freguesia ou de outras entidades públicas ou privadas se regista a existência de 8 edifícios devolutos/vagos que após intervenção adequada de reabilitação poderão constituir alojamento para as 10 famílias que vivem de forma precária em algumas freguesias. Verifica-se que os edifícios disponíveis se localizam em freguesias com agregados/pessoas necessitadas de alojamento. De facto, durante as reuniões realizadas com as Juntas de Freguesia esta temática foi discutida como uma possível situação a integrar as soluções da ELH.

4 - AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NECESSÁRIAS AO DESENVOLVIMENTO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS PRECONIZADAS

A estratégia local de habitação segue a nova geração de políticas de habitação e privilegia, fundamentalmente, a reabilitação e o arrendamento, tornando a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano e promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolhas habitacionais⁶. Complementarmente, o Município optou por concretizar a construção de prédios ou empreendimentos habitacionais ao abrigo do artigo 29º b), promovendo a construção a custos controlados para arrendamento de 50 fogos na Vila de Paredes de Coura.

As ações a realizar que constituíram a ELH e desenvolverão as soluções habitacionais adequadas a cada caso, terão por base os instrumentos de política

⁶ Objetivos definidos no nº 3 da *Nova Geração de Políticas de Habitação*.

em vigor e que terão o **apoio dos serviços da autarquia** para a realização de eventuais candidaturas individuais.

4.1 - INSTRUMENTOS DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Tal como referido anteriormente os instrumentos em vigor são os seguintes:

Para famílias que residem em condições habitacionais indignas:

- **1º direito - Programa de Apoio ao acesso à Habitação** – Na modalidade de beneficiários diretos, existe a concessão de apoio financeiro aos próprios agregados familiares para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo das famílias que residem em condições habitacionais indignas. No que se refere às soluções ao nível da atuação dos Municípios, enquanto entidades beneficiárias em que reabilita ou constrói de novo para dotação de fogos para arrendamento.

Situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações:

- **Porta de Entrada** – Programa de Apoio ao Alojamento urgente, para dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares.

Agregados familiares com dificuldades de acesso mercado:

- **Programa de Arrendamento Acessível** – Promove habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Vai prever instrumentos de promoção de oferta pública para este fim;
- **Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento;**

- **Instrumentos de captação de oferta;**
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, centrado na reabilitação de imóveis, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes;
- **Programa Porta 65 Jovem**, compatibilizado com o **Programa de Arrendamento Acessível** e que concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para jovens.

Para tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**, compatibilizado com o **Programa de Arrendamento Acessível**, visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, da reabilitação de edifícios destinados ao mercado de arrendamento habitacional;
- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)**, apoia a reabilitação integral de edifícios privados e públicos dentro de ARU;
- **Casa Eficiente 2020**, financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de melhorias no desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

Para promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais:

- **Programa Porta ao Lado**, visa melhorar a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, através do Portal da habitação, de um alinhamento de apoio e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em articulação com as respostas sociais e as autarquias locais.

4.2 – MEDIDAS E ACÇÕES DE IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PAREDES DE COURA

A autarquia na definição de medidas e ações que constam da Estratégia Local de Habitação de Paredes de Coura teve em consideração os seguintes princípios consagrados no programa 1º direito:

- Princípio da acessibilidade habitacional;
- Princípio do planeamento estratégico local;
- Princípio da integração local;
- Princípio da estabilidade;
- Princípio da cooperação;
- Princípio da participação;
- Princípio da equidade;
- Princípio da perequação;
- Princípio da reabilitação do edificado;
- Princípio do incentivo ao arrendamento;
- Princípio das acessibilidades;
- Princípio da sustentabilidade ambiental.

As medidas e ações definidas não só à promoção de soluções habitacionais mas também ao apoio e à divulgação junto da população e dos diversos parceiros institucionais da estratégia, por forma a tornar mais eficaz o seu processo de implementação. Consideram-se as seguintes:

- 1- **Ações de divulgação dos diversos instrumentos** existentes destinados à reabilitação urbana e que têm aplicação no território e que visam aumentar o mercado de arrendamento;
- 2- **Ações de divulgação aos beneficiários diretos dos apoios existentes ao abrigo do programa 1º Direito.**

- 3- **Constituição de um Gabinete de apoio aos munícipes** quer no esclarecimento relativos aos programas quer na elaboração de candidaturas ao abrigo do 1º Direito.
- 4 - **Implementação do Programa Porta ao Lado**, que visa melhorar a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, através do Portal da habitação, de uma linha de apoio e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em articulação com as respostas sociais e as autarquias locais.
- 5 - **Promoção de 27 Habitações a custos controlados** destinados a venda. Estas habitações localizar-se-ão na Vila de Paredes de Coura.
- 6 - **Promoção do "Programa 1º Direito"** junto das diversas entidades beneficiárias existentes no concelho das soluções habitacionais previstas na lei e que podem constituir a solução para os 10 casos de precariedade diagnosticados no concelho. Assim como a construção de 50 fogos destinados a arrendamento.

Refira-se a este propósito que no concelho de Paredes de Coura existe um conjunto de oito imóveis na posse de diversas entidades beneficiárias, que se encontram devolutos e disponíveis para reconversão/reabilitação para alojamento dos poucos agregados em situação de precariedade.

5 – PROGRAMAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS A IMPLEMENTAR

A autarquia na elaboração da Estratégia Local de Habitação de Paredes de Coura, teve em consideração os princípios consagrados no programa 1º direito, os conceitos de condições indignas, assim como a natureza e as condições gerais dos apoios. Por esse motivo, das 176 situações identificadas nesta fase, 107 são proprietários e representam 2,7 % do parque habitacional municipal, enquanto as 69 famílias correspondem a arrendatários precários, como caracterizado anteriormente. No caso dos proprietários, definidos como

beneficiários diretos têm acesso direto e podem candidatar-se ao programa autonomamente.

As restantes situações ao abrigo do 1º Direito, serão desenvolvidas pelo Município ou pelo Terceiro setor, de acordo com o referenciado nos quadros anexos.

No que se refere à priorização, propõe-se a como 1ª prioridade, o apoio aos beneficiários diretos a viver em condições indignas e em carência financeira e as soluções relativas à construção de habitação a custos controlados para arrendamento a serem promovidas pelo Município. Prevendo-se, como 2ª e 3ª prioridades a reabilitação dos edifícios identificados, por parte das entidades beneficiárias, respetivamente, da Câmara Municipal e do terceiro setor.

A programação contempla a vertente das tipologias de habitação objeto de intervenção, a programação financeira dos custos envolvidos, assim como o horizonte temporal previsto para a sua conclusão.

5.1 – BENEFICIÁRIOS DIRETOS

A autarquia através do Gabinete de Ação Social e da Divisão de Urbanismo, apoia a instrução das candidaturas para os agregados abrangidos pelo 1º direito, considerando para o efeito 97 agregados que correspondem às situações de beneficiários diretos.

As habitações onde é necessário intervir inserem-se nas seguintes tipologias:

Quadro 34 – Habitações com necessidades de intervenção

Tipologia	Dimensão dos agregados familiares (nº pessoas)	Agregados habitacionais (nº)	Área bruta (m ²)	Investimento para situações habitacionais de habitação própria * (Euros)
T1	1	36	73	808.110, 00
T2	2	31	95	908.738,00
T3	3	15	117	539.753,00
T4	=> 4	15	128	590.400,00
Total	-	97	-	2.847.401, 00

- Considerámos, para feitos de cálculos, 40% da área de cada habitação a sujeitar a obras ao preço de 615,00 €/m².

Estima-se assim, relativamente à **programação financeira**, um montante global de **2.847.401,00 €**, como investimento necessário para responder à totalidade das situações habitacionais dos beneficiários com habitação própria.

No que se refere à **programação temporal**, o horizonte para a realização do investimento previsto é de cinco anos, **ou seja até 2025**:

Quadro 35 – Programação temporal

Programação Anual	Investimento €
Ano 1 (2021)	310.000,00
Ano 2 (2022)	580.000,00
Ano 3 (2023)	606.400,00
Ano 4 (2024)	810.000,00
Ano 5 (2025)	541.001,00
Total	2.847.401,00

5.2 – ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

No que diz respeito às famílias carenciadas que necessitam de alojamento na modalidade de arrendamento a preços acessíveis e que correspondem, fundamentalmente, a casos de precaridade que correspondem a soluções habitacionais de intervenção em imóveis que integram o património da Câmara Municipal de Paredes de Coura, atualmente, o Município tem já celebrado um contrato de cooperação com o IHRU, para reabilitação de 3 escolas e criação de 8 fogos, cujo estudo prévio já existe.

No que se refere às candidaturas autónomas, dos beneficiários, poderão realizar-se logo que a plataforma do IHRU estiver disponível on-line.

No âmbito do programa 1º direito, podem os beneficiários diretos e as Entidades beneficiárias, solicitar financiamento nas modalidades de comparticipação e empréstimo ou nas duas modalidades combinadas.

A comparticipação de parte ou na totalidade (quando o rendimento dos agregados familiares for inferior a 600,00 € (salário Mínimo) do financiamento solicitado é não reembolsável (fundo perdido). Se existir o recurso a empréstimo este terá uma taxa de juro reduzida.

5.3 – ATUAÇÃO DO MUNICÍPIO

De acordo com o previsto no 1º Direito, ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 29º, a autarquia pretende desenvolver uma solução habitacional relativa à construção de um empreendimento habitacional com 50 fogos em regime de habitação de custos controlados para arrendamento.

A solução habitacional preconizada pelo Município, prevê a **construção de habitação a custos controlados, destinada a cinquenta famílias, que vivem, atualmente, em condição habitacional de precaridade**

totalizando a promoção da construção de 50 fogos, sendo 16 fogos de tipologia T1, 16 fogos de tipologia T2 e 18 fogos de tipologia T3 que se prevê arrendar a 50 famílias abrangendo 146 pessoas.

Para a sua concretização, o Município dispõe de um terreno próprio, bem localizado na Vila de Paredes de Coura, com 15.670 m², onde já promoveu um Loteamento Municipal e prevê a curto prazo lançar o concurso para os projetos das habitações, dos projetos de obras de infraestruturas de urbanização e a dotação de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

A programação deste investimento, no que diz respeito ao realojamento das 50 famílias que vivem em condições indignas, **será concretizado em 2026 e corresponde a um investimento total de 7 351 210,00 €.**

Quadro 36 – Atuação municipal no âmbito do 1º direito

TIPO DE OPERAÇÃO	QUANTIFICAÇÃO	CUSTOS (€)
Construção de 50 fogos	T1 - 16	1 787 632,00
	T2 - 16	2 321 600,00
	T3 - 18	3 241 978,00
TOTAL do INVESTIMENTO		7 351 210, 00 €

6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AO PROGRAMA 1º DIREITO

As condições de acesso ao programa 1º Direito estabelecidas pela Autarquia de Paredes de Coura são as seguintes:

- Em caso de parecer desfavorável serão rejeitadas as soluções habitacionais;
- Elaboração de Regulamento municipal com a definição de causas de exclusão de pessoas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E CONSULTAS

Bibliografia:

- CÂMARA MUNICIPAL DE PAREDES DE COURA (2013). "*Diagnóstico Social de Paredes de Coura de 2013*". Paredes de Coura.
- VASTUS, Gabinete de Projeto, Planeamento e Ambiente, Lda. (2016). "*Estudos de Caracterização do Território – PDM de Paredes de Coura*". Câmara Municipal de Paredes de Coura, Paredes de Coura.
- LEIRAS DO CARVALHAL, LDA (2017). "*Plano de Paisagem das Terras de Coura – Relatório de Análise Paisagística*". Câmara Municipal de Paredes de Coura, Paredes de Coura.

Webgrafia:

- Município de Paredes de Coura, www.cm.paredesdecoura.pt
- Portal da Habitação, www.portaldahabitacao.pt
- Instituto Nacional de Estatística (INE), www.ine.pt
- PORDATA, Base de Dados de Portugal Contemporâneo, www.pordata.pt
- Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, www.sef.pt
- Registo Nacional de Turismo, www.turismodeportugal.pt
- Habitat 3, www.habit3.net
- Idealista, www.idealista.pt

