

---

# Diagnóstico Social de Santo Tirso

---

Cadernos temáticos

---

## **Condições de habitabilidade**

---

Versão 1.0 – maio de 2014

---

Conselho Local de Ação Social de Santo Tirso

---

Rede Social  Santo Tirso

---

## **: FICHA TÉCNICA**

**: Título** Diagnóstico Social de Santo Tirso

**: Subtítulo** Cadernos temáticos. Condições de habitabilidade

**: Autor** Conselho Local de Ação Social de Santo Tirso

**: Versão** 1.0

**: Data** maio de 2014

**: Edição** Câmara Municipal de Santo Tirso

Divisão de Ação Social

Praça 25 de abril

4780-373 Santo Tirso

Telefone: 252 830 400

E-mail: [redesocial@cm-stirso.pt](mailto:redesocial@cm-stirso.pt)

## : Índice

3	: Índice de tabelas
4	: Índice de gráficos
5	: Siglas e Acrónimos
6	: Cadernos temáticos. Condições de habitabilidade – Matriz SWOT
7	: Nota introdutória
8	: Opções metodológicas
9	: 1. Retrato da habitação em Santo Tirso
11	: 1.1. O parque habitacional: alguns indicadores quantitativos de caracterização
19	: 1.2. Habitação a custos controlados para arrendamento e para venda
22	: 1.2.1. Habitação a custos controlados para arrendamento
33	: 1.2.2. Habitação a custos controlados para venda
33	: 1.3. Subsídio ao arrendamento
35	: 1.4. Áreas de Reabilitação Urbana
38	: 2. Remate, notas de orientação e pistas de intervenção
40	: Referências bibliográficas
42	: Anexos

## : Índice de tabelas

- 12** : Tabela 1. Número de alojamentos segundo do tipo, por unidade territorial, em 2001 e 2011
- 15** : Tabela 2. Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual segundo as instalações existentes, dentro e fora do alojamento, por unidade territorial, em 2011
- 16** : Tabela 3. Índice de sobrelocação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, em 2011
- 17** : Tabela 4. Alojamentos clássicos arrendados, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de renda, na época de contrato de arrendamento 2006-2011
- 17** : Tabela 5. Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes, em 2011
- 21** : Tabela 6. Distribuição do número de fogos para arrendamento em regime de renda apoiada e venda a custos controlados, segundo a entidade responsável pela sua construção/medida de apoio e freguesia, no concelho de Santo Tirso, em abril de 2014

## : Índice de gráficos

- 18** : Gráfico 1. Número de edifícios, segundo a época de construção, por necessidades de reparação em 2011, no concelho de Santo Tirso
- 22** : Gráfico 2. Número de fogos existentes no concelho de Santo Tirso atribuídos no âmbito do PMR, por ano, entre 1997 e 2009
- 28** : Gráfico 3. Pedidos de habitação apresentados na CMST, entre 2000 e 2013
- 31** : Gráfico 4. Pedidos de habitação apresentados na CMST, segundo a tipologia necessária, entre 2000 e 2013
- 32** : Gráfico 5. Pedidos de habitação apresentados na CMST, segundo a freguesia de residência, entre 2000 e 2013

## : Siglas e Acrónimos

<b>AEC</b>	Atividades de Enriquecimento Curricular
<b>AMP</b>	Área Metropolitana do Porto
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>CDH</b>	Contratos de Desenvolvimento para Habitação
<b>CLAS-ST</b>	Conselho Local de Ação Social de Santo Tirso
<b>CMST</b>	Câmara Municipal de Santo Tirso
<b>DS</b>	Diagnóstico Social
<b>FFH</b>	Fundo de Fomento da Habitação
<b>IGFSS</b>	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
<b>IHRU</b>	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>ISS</b>	Instituto da Segurança Social
<b>NUT</b>	Nomenclatura de Unidade Territorial
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PMR</b>	Programa Municipal de Realojamento
<b>RECRIA</b>	Regime Especial de Comparticipação em Recuperação de Imóveis Arrendados
<b>RECRIPH</b>	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
<b>RS</b>	Rede Social
<b>RSI</b>	Rendimento Social de Inserção
<b>SA</b>	Subsídio ao arrendamento
<b>SOLARH</b>	Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Imóveis
<b>SWOT</b>	<i>Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats</i> (Forças, Fraquezas, Oportunidades, Ameaças)

# : CADERNOS TEMÁTICOS.

## CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

Versão 1.0 – maio de 2014

### Matriz SWOT

*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats* (Forças, Fraquezas, Oportunidades, Ameaças)

	<b>Forças</b>	<b>Fraquezas</b>
<b>Fatores endógenos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conclusão do Programa Municipal de Realojamento;</li> <li>- Estrutura do Programa Municipal de Realojamento, com pequenos conjuntos habitacionais distribuídos por 15 freguesias do concelho;</li> <li>- Capacidade de resposta da Câmara Municipal para a resolução dos problemas habitacionais das pessoas mais desfavorecidas, designadamente através da medida «subsídio ao arrendamento».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resistência, nalguns casos, dos próprios munícipes à proposta de realojamento apresentada pela Câmara Municipal;</li> <li>- Número considerável de edifícios, sobretudo os mais antigos, com necessidades de reparação de vária índole;</li> <li>- Crescente número de potenciais sem-abrigo, considerando a atual definição proposta pela Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas Sem Abrigo.</li> </ul>
	<b>Oportunidades</b>	<b>Ameaças</b>
<b>Fatores exógenos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Custo médio do arrendamento no Grande Porto tendencialmente mais elevado do que o praticado em Santo Tirso.</li> <li>- Existência de legislação regulamentadora das Áreas de Reabilitação Urbana, que podem conferir maior atratividade e geração de riqueza ao edificado degradado através da atribuição de incentivos fiscais aos proprietários privados;</li> <li>- Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crise económica e desemprego, que resultam numa incapacidade económica das famílias para fazerem face ao pagamento de rendas, de prestações bancárias e de obras de conservação da habitação;</li> <li>- Aumento médio exponencial de estabelecimentos hoteleiros e similares no Ave face ao baixo crescimento de Santo Tirso no espaço intercensitário, que pode exercer influência na atratividade concelhia;</li> <li>- Legislação regulamentadora do Rendimento Social de Inserção que penaliza os seus beneficiários na apresentação de candidaturas à medida municipal 'subsídio ao arrendamento';</li> <li>- Congelamento das medidas da administração central do Estado SOLARH, RECRIA e RECRIPH.</li> </ul>

## : Nota introdutória

O caderno temático que apresentamos de seguida constitui parte integrante do Diagnóstico Social (DS) elaborado no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social (RS) de Santo Tirso, concretamente no que respeita à sua atualização. O tema proposto neste documento remete-nos para a habitação, ainda que esta, pela centralidade que assume, se revista de um carácter multidimensional. A sua importância é inegável, dado que às inúmeras representações sociais que lhes estão associadas, a construção, compra ou arrendamento de uma casa pode significar a instalação num determinado território e a prefigurações de interações sociais, com todas as implicações (favoráveis ou desfavoráveis) que daí advêm para a sua atratividade.

A versão 1.0<sup>1</sup> deste caderno foi finalizada em abril de 2014, tendo sido aprovada em maio do mesmo ano pelo Conselho Local de Ação Social de Santo Tirso (CLAS-ST). No seguimento da lógica subjacente a este novo modelo de DS, o conteúdo aqui apresentado é, simultaneamente, autónomo e articulado com os restantes cadernos temáticos, facto que possibilita a sua atualização de modo independente.

Na página anterior, foi já possível ilustrar os pontos fortes e fracos, dos pontos de vista endógeno e exógeno, associados às condições de habitabilidade dos tirsenses. Trata-se de uma síntese conclusiva do diagnóstico realizado à realidade do concelho. Nas páginas seguintes iremos dar conta das escolhas metodológicas que sustentaram a construção deste caderno, bem como demonstraremos, de forma mais exaustiva, o retrato das necessidades e recursos existentes em Santo Tirso em matéria de habitação.

---

<sup>1</sup> Para uma compreensão da lógica subjacente à numeração das versões dos cadernos de diagnóstico, *vd.* Conselho Local de Ação Social, 2014: 6.



## : Opções metodológicas

Como é descrito no caderno de abertura e enquadramento da atualização do DS, o recurso a técnicas de investigação multivariadas afigura-se uma mais-valia para a compreensão da realidade em Santo Tirso. Para aferirmos as condições de habitabilidade disponíveis no concelho, as opções que mais se adequaram foram as de carácter qualitativo, ainda que delas tenha sido abstraída informação de âmbito quantitativo. Quisemos apurar alguns dados disponibilizados pelo recenseamento geral da população de 2011, com vista à caracterização do parque habitacional concelhio, do mesmo modo que visamos compreender as necessidades habitacionais das famílias em situação de maior vulnerabilidade social, informação centralizada e disponibilizada pela Câmara Municipal de Santo Tirso (CMST).

Para esse efeito, a opção metodológica central deste caderno recaiu na análise documental, com particular incidência na recolha de informação estatística proveniente dos censos de 2011 do Instituto Nacional de Estatística (INE). Neste caso, foram considerados os indicadores mínimos definidos pelos serviços centrais da Rede Social, do Instituto de Segurança Social (ISS), comuns a todas as redes sociais do país, acrescidos de outra informação estatística que se revelou pertinente analisar em prol de um conhecimento mais aprofundado da realidade local.

Foram ainda analisados documentos da CMST, respeitantes à habitação social e ao subsídio ao arrendamento, pesquisa que foi coadjuvada por uma entrevista desestruturada, exploratória, ao técnico responsável por esta última medida e por um *steering-group* com os técnicos responsáveis pela gestão dos conjuntos habitacionais.

A interpretação da informação apresentada resultou, por último, numa análise de pontos fortes e de pontos fracos, já referida na nota introdutória e exposta na página que a antecede, como acontece em todos os cadernos desta atualização.

## : 1. Retrato da habitação em Santo Tirso

Falar em habitação é falar num direito fundamental que assiste a todos os cidadãos, imprescindível à participação numa sociedade plural e garante de uma plataforma que opere como trampolim para o exercício de uma cidadania ativa. Não será de estranhar, por isso, que uma análise atenta revele que a habitação tenha constituído, ao longo dos últimos anos, uma aposta clara em prol do desenvolvimento social do e no concelho de Santo Tirso.

A implementação do Programa Municipal de Realojamento (PMR), associada a outras medidas de cariz social e habitacional, resultou numa estratégia de intervenção eclética, capaz não só de resolver os principais problemas habitacionais do concelho, mas também de ir ao encontro das necessidades de cada munícipe e de cada família em particular, ainda que a sua manifestação assuma diferentes contornos. No campo da habitação, a autarquia disponibilizou, por conseguinte, três modalidades de acesso a uma habitação condigna: arrendamento, aquisição e recuperação. Neste momento, a aposta do município é direcionada para o arrendamento em detrimento da construção de mais bairros sociais.

Mas ao falarmos na habitação do concelho de Santo Tirso, não podemos deixar de frisar a vertente social, sobretudo no tocante ao trabalho realizado junto de pessoas desprovidas de acesso a uma participação ativa em diferentes domínios da vida em sociedade, de onde somos remetidos para o processo de estigmatização de que são alvo e para o *habitus* que as caracteriza. No primeiro caso – o processo de estigmatização –, é comum assistir-se a uma etiquetagem social, baseada nos modos de falar, nos modos de vestir, na reputação, etc., aspetos resultantes de uma interação que se pretende distante, mas que se afigura, não raras vezes, incontornável (sobre este tema, *vd.* Goffman, 1982). No segundo caso – o *habitus* –, falamos da trajetória percorrida pelos atores sociais, a qual, apesar de poder ser reestruturada ao longo da vida, contempla, muitas vezes, um trajeto residencial marcado pela precariedade das suas condições, ancoradas no conformismo e na inevitabilidade das suas experiências pessoais e familiares (sobre este tema, *vd.*, por ex., Bourdieu, 1997).

Neste campo, um percurso de aprendizagem contínua ao longo das últimas décadas tem desviado o rumo da política habitacional da CMST. A concentração de famílias oriundas de todo o concelho num único empreendimento – geradora de problemas de desenraizamento social e observada em Santo Tirso no início dos anos oitenta, com o apoio do, então, Fundo de Fomento da Habitação (FFH) – deu lugar à construção de pequenos núcleos habitacionais localizados em diversas freguesias do concelho, com ganhos sociais inegáveis, ainda que daí advenham custos acrescidos com a construção e com outros recursos envolvidos. Com esta medida de descentralização, a Autarquia evitou também os grandes aglomerados habitacionais, que tendem a confluír para processos de guetização por vezes irreversíveis – típicos, ainda hoje, das grandes metrópoles – e opostos às metas definidas pelas políticas de habitação implementadas localmente.

De acordo com a informação que obtivemos, o trabalho desenvolvido pela CMST é, em larga medida, direcionado para o combate à exclusão social, que pode tocar nalguns – senão na maior parte – dos beneficiários do apoio promovido. Trata-se de uma intervenção orientada para a redução das assimetrias sociais, ultrapassando o realojamento em si e catapultando-se para o campo do apoio socioeducativo, parental e, até mesmo, escolar, neste último caso numa lógica de complemento ao papel da escola, junto dos mais jovens. Garantidas as condições de salubridade habitacional, o objetivo da Autarquia passa, outrossim, por criar todas as condições a uma vivência condigna e a uma atitude não só de gosto pela casa, mas também de gosto pelo conjunto habitacional onde residem (sobre este tema, *vd.* Guerra, 1994 e Pinto, 1994).

Mas apesar do papel de protagonista, a CMST não é a única responsável pelas medidas de apoio sócio-habitacional observadas no concelho. Existe ainda lugar para a intervenção do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) e de outros programas de apoio. Antes de esmiuçarmos, porém, cada uma das medidas de apoio referidas, parece-nos oportuno evidenciar o panorama global do concelho sob o prisma da habitação.

### : 1.1. O parque habitacional: alguns indicadores quantitativos de caracterização

O recenseamento geral da população levado a cabo pelo INE em 2011 faculta um conjunto de informação estatística que nos permite ter uma fotografia do concelho do ponto de vista da habitação.

Tal como é referido, com mais pormenor, no caderno direcionado para as questões demográficas, Santo Tirso incorpora a Nomenclatura de Unidade Territorial (NUT) III Ave, para efeitos estatísticos considerados pelo INE, ao mesmo tempo que integra a NUT III Grande Porto, para as políticas supramunicipais, metropolitanas, que tenham em vista a aquisição de fundos comunitários e/ou nacionais para projetos comuns aos dezasseis municípios que compõem a Área Metropolitana do Porto (AMP). Por esse motivo, sempre que possível, apresentaremos dados que possibilitem estabelecer uma comparação entre Santo Tirso e os valores médios de ambas as NUT.

A tabela 1 reflete o número de alojamentos de acordo com o respetivo tipo e enquadra a realidade concelhia no cenário mais abrangente do Ave e do Grande Porto. De resto, a comparação entre o número de alojamentos de uma e de outra NUT revelam bem as diferenças entre os territórios<sup>2</sup>.

Quanto a Santo Tirso, e de acordo com os dados produzidos pelo INE, os 29 741 alojamentos representam um maior peso no Ave (13,4%) do que no Grande Porto (4,8%), observação que se estende quer aos alojamentos familiares (com os mesmos valores percentuais), quer aos coletivos (com 15% e 4,4%, respetivamente). Na sua quase totalidade (99,9%) os alojamentos em Santo Tirso são familiares e, dentro destes, quase todos (99,9%) são do tipo clássico, realidade transversal às duas NUT. Duas notas ainda: uma, para assinalar a praticamente inexistência de construções abarracadas no concelho, que, com um peso substancialmente inferior ao observado na região Norte e no Grande Porto, é reveladora da qualidade mínima da habitação em Santo Tirso; outra, para revelar que entre os 33 alojamentos coletivos de convivência, 15 (45,5%) são de apoio social.

---

<sup>2</sup> Para uma leitura mais pormenorizada desta informação, nomeadamente no que respeita aos dados por município, disponibilizamos duas tabelas em anexo.

: Tabela 1. Número de alojamentos segundo o tipo, por unidade territorial, em 2001 e 2011\*

	Ano	Norte	Ave	Grande Porto	Santo Tirso	% face ao Ave	% face ao Grande Porto
Total de alojamentos	2001	1 613 781 100%	191 289 100%	541 110 100%	26 330 100%	13,8	4,9
	2011	1 850 890 100%	221 634 100%	624 550 100%	29 741 100%	13,4	4,8
	Var. 01-11	+14,7%	+15,9%	+15,4%	+13%	-0,4	-0,1
Alojamentos familiares	2001	1 611 843 99,9% (a)	191 128 99,9% (a)	540 337 99,9% (a)	26 299 99,9% (a)	13,8	4,9
	2011	1 847 784 99,8% (a)	221 360 99,9% (a)	623 616 99,9% (a)	29 700 99,9% (a)	13,4	4,8
	Var. 01-11	+14,6%	+15,8%	+15,4%	+12,9%	-0,4	-0,1
Alojamentos clássicos	2001	1 605 157 99,6% (b)	190 462 99,7% (b)	537 001 99,4% (b)	26 213 99,7% (b)	13,8	4,9
	2011	1 846 589 99,9% (b)	221 243 99,9% (b)	623 085 99,9% (b)	29 678 99,9% (b)	13,4	4,8
	Var. 01-11	+15%	+16,2%	+16%	+13,2%	-0,4	-0,1
Alojamentos não clássicos	2001	6 686 0,4% (b)	666 0,3% (b)	3 336 0,6% (b)	86 0,3% (b)	12,9	2,6
	2011	1 195 0,1% (b)	117 0,1% (b)	531 0,1% (b)	22 0,1% (b)	18,8	4,1
	Var. 01-11	-82,1%	-82,4%	-84,1%	-74,4%	+5,9	+1,5
Barracas e casas rudimentares de madeira	2001	2 683 40,1% (d)	234 35,1% (d)	1 250 37,5% (d)	28 32,6% (d)	12	2,2
	2011	345 28,9% (d)	8 6,8% (d)	135 25,4% (d)	1 4,5% (d)	12,5	0,7
	Var. 01-11	-87,1%	-96,6%	-89,2%	-96,4%	+0,5	-1,5
Móveis	2001	211 3,2% (d)	32 4,8% (d)	78 2,3% (d)	6 7%	18,8	7,7
	2011	60 5% (d)	7 6% (d)	11 2,1% (d)	1 4,5% (d)	14,3	9,1
	Var. 01-11	-71,6%	-78,1%	-85,9%	-83,3%	-4,5	+1,4
Improvisados	2001	2 830 42,3% (d)	319 47,9% (d)	1 476 44,2% (d)	40 46,5%	12,5	2,7
	2011	772 64,6% (d)	102 87,2% (d)	380 71,6% (d)	20 90,9% (d)	19,6	5,3
	Var. 01-11	-72,7%	-68%	-74,3%	-50%	+7,1	+2,6
Outros	2001	962 14,4% (d)	81 12,2% (d)	532 15,9% (d)	12 14%	14,8	2,3
	2011	18 1,5% (d)	0 -	5 0,9% (d)	0 -	-	-
	Var. 01-11	-98,1%	-100%	-99,1%	-100%	-	-
Alojamentos coletivos	2001	1 938 0,1% (a)	161 0,1% (a)	773 0,1% (a)	31 0,1% (a)	19,3	4
	2011	3 106 0,2% (a)	274 0,1% (a)	934 0,1% (a)	41 0,1% (a)	15	4,4
	Var. 01-11	+60,3%	+70,2%	+20,8%	+32,3%	-4,3	+0,4
Estabelecimentos hoteleiros e similares	2001	639 33% (c)	44 27,3% (c)	290 37,5% (c)	7 22,6% (c)	15,9	2,4
	2011	1 629 52,4% (c)	119 43,4% (c)	412 44,1% (c)	8 19,5% (c)	6,7	1,9
	Var. 01-11	+154,9%	+170,5%	+42,1	+12,5%	-9,2	0,5
Alojamentos de convivência	2001	1 299 67% (c)	117 72,7% (c)	483 62,5% (c)	24 77,4% (c)	20,5	5
	2011	1 477 47,6% (c)	155 56,6% (c)	522 55,9% (c)	33 80,5% (c)	21,3	6,3
	Var. 01-11	+13,7%	+32,5%	+8,1	+37,5%	+0,8	+1,3

\* Os valores percentuais apresentados foram arredondados à segunda casa decimal. Os totais percentuais podem não perfazer 100% devido a questões de arredondamento.

(a) Percentagem relativa ao total de alojamentos, do ano respetivo.

(b) Percentagem relativa ao total de alojamentos familiares, do ano respetivo.

(c) Percentagem relativa ao total de alojamentos coletivos, do ano respetivo.

(d) Percentagem relativa ao total de alojamentos familiares não clássicos, do ano respetivo.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XIII Recenseamento Geral da População, IV Recenseamento Geral da Habitação, 2001. XIV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.

Ainda em relação aos dados apresentados na tabela anterior, é possível observarmos a variação do espaço intercensitário. Dessa comparação, destacam-se alguns valores que importam reter. O primeiro deles remete-nos para a diminuição das barracas e casas

rudimentares de madeira. Trata-se de uma constatação estatística daquilo que era já o conhecimento apurado junto dos técnicos da Câmara Municipal – a erradicação deste tipo de habitação. A variação negativa, mas neste caso favorável, de 96,4 pontos percentuais, para apenas 1 barraca ou casa de madeira, é reveladora da política habitacional seguida no município.

Sem tanto peso, verificamos, ainda nos alojamentos não clássicos, uma diminuição de 50% dos alojamentos improvisados. Não obstante, esta variação representa, em comparação com as outras unidades territoriais em análise, um valor menos significativo, aumentando, inclusivamente, o peso relativo face ao Grande Porto (+2,6%) e, sobretudo, face ao Ave (+7,1%).

Por último, outro dado interessante remete-nos para os alojamentos coletivos. Neste domínio, observam-se algumas diferenças significativas face ao Grande Porto e ao Ave, quando comparamos os dados de 2011 com os dados de 2001. Desde logo e numa perspetiva global, o crescimento destes alojamentos em Santo Tirso (+32,3%) é substancialmente inferior à média observada no norte do país (+60,3%) e no Ave (+70,2%). Apenas comparando com o Grande Porto (+20,8%) conseguimos aferir alguma hegemonia do concelho de Santo Tirso. Em pormenor, essas diferenças refletem-se quer nos estabelecimentos hoteleiros e similares, quer nos alojamentos de conveniência. Parece-nos, contudo, que os primeiros merecem uma maior atenção, já que a crescimentos médios elevados do norte (+154,9%) e do Ave (+170,5%) e a um crescimento médio significativo do Grande Porto (+42,1%), corresponde um crescimento baixo de Santo Tirso (+12,5%). Este é um fator que pode ter interferência no índice de atratividade do concelho, influenciado pela ameaça do crescimento exponencial verificado em toda a região envolvente.

Deixando agora a variação intercensitária e passando às infraestruturas básicas dos alojamentos familiares ocupados como residência habitual, é possível destacar, pela leitura da tabela 2, as seguintes observações:

- 99,5% dos alojamentos de Santo Tirso têm retrete, mas não deixa de ser preocupante constatar que 454 não têm dispositivo de descarga e que, ainda mais preocupante, 98 nem sequer têm retrete;

- Os alojamentos, com retrete e com ou sem dispositivo de descarga, ligados a sistemas não públicos de drenagem de águas residuais representam um peso considerável face ao Ave e ao Grande Porto. De resto, se observarmos o que acontece no Norte ou nestas duas NUT, constatamos que a rede pública de drenagem e águas residuais tem um peso bem mais elevado do que a rede não pública, por oposição ao que acontece em Santo Tirso.
- 99% dos alojamentos de Santo Tirso têm água canalizada, sendo que em 45,6% dos casos ela é proveniente de rede pública. Este é, porém, um valor bastante inferior ao que se pode apurar nas restantes unidades territoriais em comparação na tabela, por oposição à rede particular, que apenas em Santo Tirso tem um peso superior. Neste âmbito, pode verificar-se que o peso dos alojamentos do concelho que têm água canalizada proveniente de rede particular no Grande Porto é de 43,2%, facto que não deixa de antever a necessidade de se prosseguir com o trabalho que tem vindo a ser efetuado de ligação à rede pública. Também no Ave o peso é de 21,5%. Ambas as percentagens são igualmente altas quando consideramos as situações com água fora do alojamento;
- Permanecem 180 alojamentos sem água, o que, em relação ao Vale do Ave, representa 18,4%;
- 97,7% dos alojamentos em Santo Tirso têm instalações de banho ou duche;
- 85,8% dos alojamentos em Santo Tirso têm sistema de aquecimento.

Os dados ilustrados mostram um parque habitacional caracterizado por um forte abastecimento das infraestruturas básicas, embora no caso do saneamento nem sempre seja com ligação à rede pública. O peso destacado de alguns dos números apurados nos contextos regionais em comparação constitui indício de que subsistem ainda oportunidades de melhoria neste domínio, por forma a apetrechar todos os alojamentos com condições dignas de habitabilidade. Não obstante, e pese embora o facto de estarmos perante dados oficiais, devemos referir que alguns deles não coincidem com o conhecimento empírico dos responsáveis e técnicos da CMST, do mesmo modo que não reflete os pedidos de habitação apresentados. Referimo-nos, concretamente, ao número

de alojamentos sem retrete ou sem instalações de banho ou duche, que ultrapassa muito os casos conhecidos pela autarquia tirsense.

**: Tabela 2.** Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual segundo as instalações existentes, dentro e fora do alojamento, por unidade territorial, em 2011\*

Instalações	Norte	Ave	Grande Porto	Santo Tirso	% face ao Ave	% face ao Grande Porto
Total de alojamentos ocupados como residência habitual	1 320 860 100%	173 554 100%	484 811 100%	24 695 100%	14,2	5,1
Com retrete no alojamento	1 310 404 99,2% (a)	172 726 99,4% (a)	482 278 99,5% (a)	24 567 99,5% (a)	14,2	5,1
Com dispositivo de descarga	1 294 207 98,8% (b)	170 302 98,6% (b)	478 675 99,3% (b)	24 113 98,2% (b)	14,2	5
Ligado à rede pública de drenagem de águas residuais	909 012 70,2% (c)	103 611 60,8% (c)	428 988 89,6% (c)	10 693 44,3% (c)	10,3	2,5
Ligado a sistema particular de drenagem de águas residuais	367 553 28,4% (c)	64 240 37,7% (c)	46 420 9,7% (c)	12 844 53,3% (c)	20	27,7
Outros casos	17 642 1,4% (c)	2 451 1,4% (c)	3 267 0,7% (c)	576 2,4% (c)	23,5	17,6
Sem dispositivo de descarga	16 197 1,2% (b)	2 424 1,4% (b)	3 603 0,7% (b)	454 1,8% (b)	18,7	12,6
Ligado à rede pública de drenagem de águas residuais	3 499 21,6% (d)	463 19,1% (d)	1 372 38,1% (d)	55 12,1% (d)	11,9	4
Ligado a sistema particular de drenagem de águas residuais	7 563 46,7% (d)	1 202 49,6% (d)	1 138 31,6% (d)	242 53,3% (d)	20,1	21,3
Outros casos	5 135 31,7% (d)	759 31,3% (d)	1 093 30,3% (d)	157 34,6% (d)	20,7	14,4
Retrete fora do alojamento mas disponível no edifício	1 778 0,1% (a)	169 0,1% (a)	849 0,2% (a)	30 0,1% (a)	17,8	3,5
Sem retrete	8 678 0,7% (a)	659 0,4% (a)	1 684 0,3% (a)	98 0,4% (a)	14,9	5,8
Com água canalizada no alojamento	1 310 475 99,2% (a)	172 346 99,3% (a)	482 486 99,5% (a)	24 456 99% (a)	14,2	5,1
Proveniente da rede pública	1 049 693 80,1% (e)	110 535 64,1% (e)	451 703 93,6% (e)	11 150 45,6% (e)	10,1	2,5
Proveniente de rede particular	260 782 19,9% (e)	61 811 35,9% (e)	30 783 6,4% (e)	13 306 54,4% (e)	21,5	43,2
Com água canalizada fora do alojamento mas disponível no edifício	1 495 0,1% (a)	230 0,1% (a)	371 0,1% (a)	59 0,2% (a)	25,7	15,9
Sem água canalizada no alojamento ou edifício	8 890 0,7% (a)	978 0,6% (a)	1 954 0,4% (a)	180 0,7% (a)	18,4	9,2
Com instalação de banho ou duche	1 287 373 97,5% (a)	170 060 98% (a)	474 941 98% (a)	24 121 97,7% (a)	14,2	5,1
Sem instalação de banho ou duche	33 487 2,5% (a)	3 494 2% (a)	9 870 2% (a)	574 2,3% (a)	16,4	5,8
Com ar condicionado	91 651 6,9% (a)	20 984 12,1% (a)	20 181 4,2% (a)	3 226 13,1% (a)	15,4	16
Sem ar condicionado	1 229 209 93,1% (a)	152 570 87,9% (a)	464 630 95,8% (a)	21 469 86,9% (a)	14,1	4,6
Sistema de aquecimento disponível	1 166 656 88,3% (a)	151 520 87,3% (a)	412 231 85% (a)	21 196 85,8% (a)	14,3	4,6
Aquecimento central	201 686 17,3% (f)	24 427 16,1% (f)	73 160 17,7% (f)	2 672 12,6% (f)	10,9	3,7
Aquecimento não central	964 970 82,7% (f)	127 093 83,9% (f)	339 071 82,3% (f)	18 524 87,4% (f)	14,9	5,5
Lareira aberta	248 199 25,7% (g)	30 492 24% (g)	28 244 8,3% (g)	2 415 13% (g)	7,9	8,6
Recuperador de calor	124 743 12,9% (g)	17 048 13,4% (g)	33 487 9,9% (g)	1 902 10,3% (g)	11,2	5,7
Aparelhos móveis (elétricos, a gás, etc.)	466 649 48,4% (g)	59 918 47,1% (g)	247 573 73% (g)	10 919 58,9% (g)	18,2	4,4
Aparelhos fixos (na parede, fogões, etc.)	125 379 13% (g)	19 635 15,4% (g)	29 767 8,8% (g)	3 288 17,7% (g)	20,1	11
Sem aquecimento	154 204 11,7% (a)	22 034 12,7% (a)	72 580 15% (a)	3 499 14,2% (a)	15,9	4,8

\* Os valores percentuais apresentados foram arredondados à segunda casa decimal. Os totais percentuais podem não perfazer 100% devido a questões de arredondamento.

- (a) Percentagem relativa ao total de alojamentos ocupados como residência habitual.  
 (b) Percentagem relativa ao total de alojamentos com retrete.  
 (c) Percentagem relativa ao total de alojamentos com retrete e dispositivo de descarga.  
 (d) Percentagem relativa ao total de alojamentos com retrete sem dispositivo de descarga.  
 (e) Percentagem relativa ao total de alojamentos com água canalizada.  
 (f) Percentagem relativa ao total de alojamentos com sistema de aquecimento disponível.  
 (g) Percentagem relativa ao total de alojamentos com aquecimento não central.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.



Outra questão interessante de analisar remete-nos para a sobrelotação dos alojamentos familiares ocupados como residência habitual. E aquilo que conseguimos aferir através dos dados do INE aponta um total de 11,2% de alojamentos sobrelotados. A maioria (81,5% – 2 250 alojamentos) ficava resolvida com mais uma divisão, antecipando aquilo a que poderíamos apelidar de ‘baixa sobrelotação’. Mas apesar de ser em número substancialmente inferior, os outros dois casos merecem maior atenção, dado que denunciam uma ‘sobrelotação moderada’ (15,9% – 440 alojamentos) e uma ‘sobrelotação forte’ (2,5% – 70 alojamentos). Embora no contexto regional – que apresenta realidades semelhantes – não se vislumbre um peso muito significativo, esta acaba por ser uma realidade que pode ter consequências na qualidade de vida do agregado doméstico.

**: Tabela 3.** Índice de sobrelotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, em 2011\*

	Norte	Ave	Grande Porto	Santo Tirso	% face ao Ave	% face ao Grande Porto
Total de alojamentos sobrelotados	154 250 100%	20 388 100%	64 161 100%	2760 100%	13,5	4,3
Com 1 divisão em falta	122 048 79,1%	16 512 81%	50 916 79,4%	2 250 81,5%	13,6	4,4
Com 2 divisões em falta	26 144 16,9%	3 229 15,8%	10 747 16,8%	440 15,9%	13,6	4,1
Com 3 ou mais divisões em falta	6 058 3,9%	647 3,2%	2 498 3,9%	70 2,5%	10,8	2,8

\* Os valores percentuais apresentados foram arredondados à segunda casa decimal. Os totais percentuais podem não perfazer 100% devido a questões de arredondamento.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística – XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.

No que toca ao escalão de renda paga entre 2006 e 2011, existem algumas notas de interesse que sobressaem da leitura da tabela 4, mormente na comparação entre Santo Tirso e as restantes unidades territoriais apresentadas. Desde logo, o valor da renda com maior peso situa-se entre os 200 e os 400 euros, qualquer que seja o território em análise, ainda que haja uma ligeira diferença entre o Grande Porto, cuja proeminência vai para o escalão 300-400 euros, e os demais territórios, nos quais prevalece o escalão 200-300 euros. O mesmo é dizer que, em média, o Grande Porto cobra rendas mais elevadas do que o Norte, o Ave e o concelho de Santo Tirso. Aliás, esta constatação é corroborada pelo escalão que se segue em cada região, verificando-se que no Grande Porto a tendência é para a cobrança de valores ainda mais elevados, enquanto nas restantes unidades territoriais acontece o oposto.

Outro indicador desta realidade está patente nas colunas mais à direita da tabela. Comparando Santo Tirso com o Grande Porto, por exemplo, vislumbra-se um peso muito

pouco significativo no escalão 400-650 euros, enquanto no escalão 100-150 euros a percentagem é já de 16%. No que concerne ao Ave, Santo Tirso destaca-se no escalão 20-50 euros, com percentagens que rondam os 30 pontos.

**: Tabela 4.** Alojamentos clássicos arrendados, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de renda, na época de contrato de arrendamento 2006-2011\*

	Norte % em coluna	Ave % em coluna	Grande Porto % em coluna	Santo Tirso % em coluna	% face ao Ave	% face ao Grande Porto
Total de alojamentos clássicos arrendados	109 676 100%	14 873 100%	50 325 100%	2 039 100%	13,7	4,1
Escalão de renda – menos de 20 euros	1 775 1,6%	184 1,2%	1 156 2,3%	38 1,9%	20,7	3,3
Escalão de renda – de 20 a menos de 35 euros	1 567 1,4%	172 1,2%	1 015 2%	50 2,5%	29,1	4,9
Escalão de renda – de 35 a menos de 50 euros	1 148 1%	130 0,9%	711 1,4%	44 2,2%	33,8	6,2
Escalão de renda – de 50 a menos de 75 euros	1 690 1,5%	217 1,5%	945 1,9%	45 2,2%	20,7	4,8
Escalão de renda – de 75 a menos de 100 euros	1 612 1,5%	287 1,9%	642 1,3%	55 2,7%	19,2	8,6
Escalão de renda – de 100 a menos de 150 euros	7 399 6,7%	1 697 11,4%	1 828 3,6%	293 14,4%	17,3	16
Escalão de renda – de 150 a menos de 200 euros	12 220 11,1%	2 563 17,2%	2 978 5,9%	293 14,4%	11,4	9,8
Escalão de renda – de 200 a menos de 300 euros	34 898 31,8%	5 976 40,2%	10 500 20,9%	648 31,8%	10,8	6,2
Escalão de renda – de 300 a menos de 400 euros	30 780 28,1%	2 811 18,9%	17 266 34,3%	469 23%	16,7	2,7
Escalão de renda – de 400 a menos de 500 euros	9 032 8,2%	463 3,1%	7 164 14,2%	49 2,4%	10,6	0,7
Escalão de renda – de 500 a menos de 650 euros	4 463 4,1%	197 1,3%	3 654 7,3%	18 0,9%	9,1	0,5
Escalão de renda – 650 euros ou mais	3 092 2,8%	176 1,2%	2 466 4,9%	37 1,8%	21	1,5

\* Os valores percentuais apresentados foram arredondados à segunda casa decimal. Os totais percentuais podem não perfazer 100% devido a questões de arredondamento.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.

A tabela 5 remete-nos para a população sénior, com implicações no isolamento social, indicador que será retomado no caderno alusivo às vulnerabilidades sociais. Quanto à questão habitacional propriamente dita, a realidade tirsense não difere em muito do contexto regional, tal como denunciam os valores percentuais apresentados.

**: Tabela 5.** Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes, em 2011\*

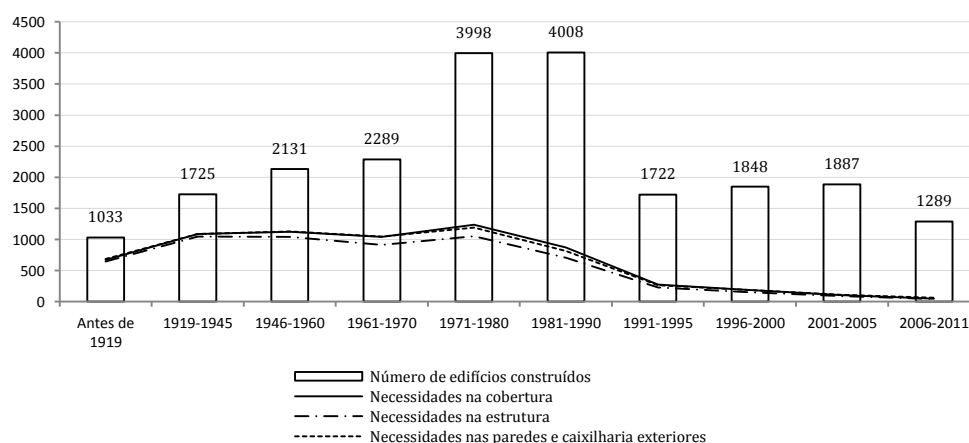
	Norte % em coluna	Ave % em coluna	Grande Porto % em coluna	Santo Tirso % em coluna	% face ao Ave	% face ao Grande Porto
População residente total com 65 ou mais anos	631 439 100%	75 517 100%	213 533 100%	12 332 100%	16,3	5,8
Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	341 710 54,1%	37 279 49,4%	118 197 55,4%	6 312 51,2%	16,9	5,3
Total de alojamentos familiares	1 847 784 100%	221 360 100%	623 616 100%	29 700 100%	13,4	4,8
Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	223 157 12,1%	23 802 10,8%	78 415 12,6%	3 943 13,3%	16,6	5
Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos	108 189 5,9%	10 724 4,8%	39 222 6,3%	1 646 5,5%	15,3	4,2

\* Os valores percentuais apresentados foram arredondados à segunda casa decimal. Os totais percentuais podem não perfazer 100% devido a questões de arredondamento.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.

No gráfico que se segue estão apresentados os edifícios construídos por época de construção, tendo em linha de conta as respetivas necessidades de reparação. Em regra, depende-se um conjunto de necessidades substancialmente inferior ao correspondente número de edifícios. Não será de estranhar, por outro lado, que os edifícios com maiores necessidades sejam os que têm mais anos de construção, observando-se um decréscimo acentuado a partir de 1990. Dito de outra forma, o concelho de Santo Tirso conta, atualmente, com um parque habitacional em boas condições físicas, quer do ponto de vista da estrutura, quer da cobertura, quer ainda das paredes e caixilharia; mas não deixa de ser também verdadeira a afirmação de um elevado conjunto de edifícios, ainda que mais antigos, com necessidades de vária ordem.

**: Gráfico 1.** Número de edifícios, segundo a época de construção, por necessidades de reparação em 2011, no concelho de Santo Tirso



Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação, 2011.

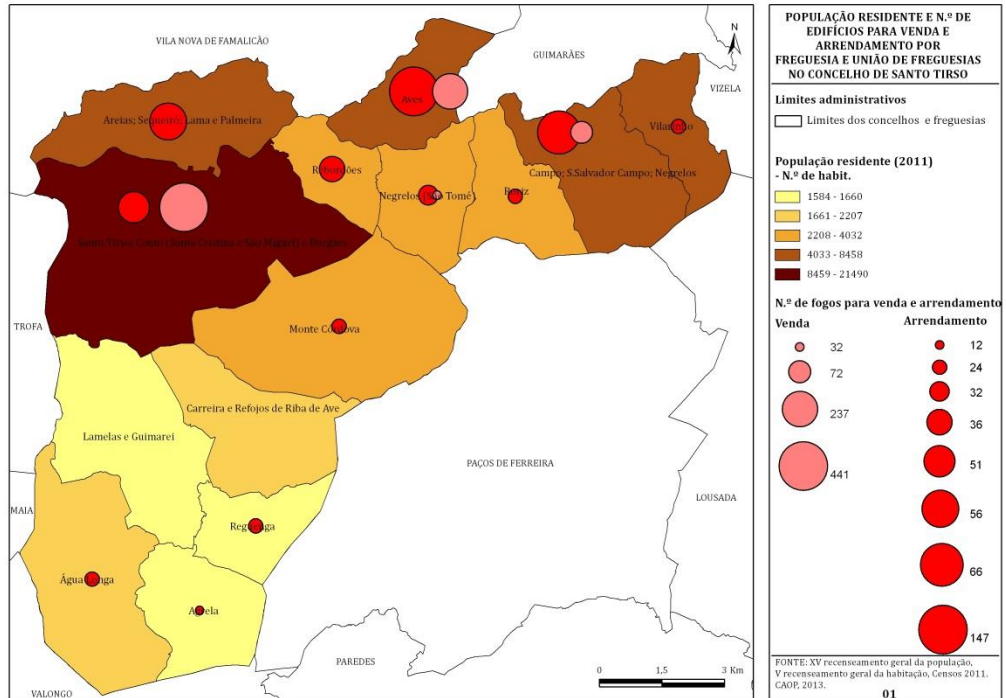
O congelamento das medidas promovidas pela administração central para apoio à realização de obras de recuperação e reabilitação de imóveis (como era o caso do SOLARH – Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Imóveis, do RECRIA – Regime Especial de Participação em Recuperação de Imóveis Arrendados e do RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal) pode constituir um agravamento das condições habitacionais, caso não sejam encetadas outras formas de apoio à recuperação e reabilitação dos imóveis.

## : 1.2. Habitação a custos controlados para arrendamento e para venda

Uma leitura geral do número de fogos para arrendamento e venda no concelho (mapa 1), evidencia uma forte cobertura, espalhada por diferentes freguesias; apenas a união de freguesias de Lamelas e Guimarei e a união de freguesias de Refojos e da Carreira não estão contempladas. Ao todo, falamos de 1 302 fogos, com maior incidência na freguesia de Vila das Aves, na união de freguesias de Santo Tirso, Couto (St.<sup>a</sup> Cristina e S. Miguel) e Burgães, e na união de freguesias de Campo (S. Martinho), S. Salvador do Campo e Negrelos (S. Mamede). Os círculos preenchidos a vermelho e que correspondem, em larga medida, ao PMR, patenteiam bem a dispersão dos conjuntos habitacionais pelas diferentes freguesias, ao mesmo tempo que se percebe uma concentração do maior número de fogos nas freguesias com mais população residente.

Quanto aos círculos preenchidos a cor-de-rosa (habitação a custos controlados para venda), pese embora o facto de esta não estar tão difundida pelo concelho quanto a anterior, é possível vislumbrar uma maior incidência nos territórios mais urbanos – união das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.<sup>a</sup> Cristina e S. Miguel) e Burgães e na freguesia de Vila das Aves –, acompanhadas de outras freguesias com um número de pessoas residentes destacado da restante maioria, dentro do cenário concelhio.

: **Mapa 1.** Distribuição do número de fogos para arrendamento e venda, por freguesia, no concelho de Santo Tirso, em janeiro de 2014



Fonte: Instituto Nacional de Estatística - XV Recenseamento Geral da População, 2011 (população residente); Câmara Municipal de Santo Tirso (n.º de fogos para venda e arrendamento).

Olhando agora para a tabela 6, constatamos que, na maior parte dos casos, o destino das habitações foi a venda (782 fogos - 60,1%), sendo os restantes destinados a arrendamento (renda apoiada). As linhas da tabela respeitantes à venda a custos controlados evidenciam uma preponderância dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), com maior incidência na união das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães e na freguesia de Vila das Aves. Já no que toca à habitação para arrendamento, o destaque vai para o PMR e para a sua descentralização. São de realçar, no entanto, os 103 fogos disponibilizados pelo IHRU, em Vila das Aves.

**: Tabela 6.** Distribuição do número de fogos para arrendamento em regime de renda apoiada e venda a custos controlados, segundo a entidade responsável pela sua construção/medida de apoio e freguesia, no concelho de Santo Tirso, em abril de 2014

Entidade/ Medida de apoio	Destino	N.º de fogos	Localização	Ano de construção
<b>Câmara Municipal Santo Tirso</b> (487 fogos)	Arrendamento – Programa Municipal de Realojamento (404 fogos)	12	Agrela	2005
		24	Água Longa	2002
		22	União das freguesias de Areias, Lama, Palmeira e Sequeirô – Areias	2009
		33	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Argemil	2000
		24	Monte Córdova	2004
		18	União das freguesias de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira – Palmeira	2004
		5	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Poupa	1997
		36	Rebordões	2005
		24	Reguenga	2005
		24	Roriz	2004
		48	União das freguesias de Campo (S. Martinho do Campo), S. Salvador do Campo e Negrelos (S. Mamede) – S. Martinho do Campo	2005
		18	União das freguesias de Campo (S. Martinho do Campo), S. Salvador do Campo e Negrelos (S. Mamede) – S. Mamede de Negrelos	2008
		32	S. Tomé de Negrelos	2005
		16	União das freguesias de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira – Sequeirô	2007
		44	Vila das Aves	2009
		24	Vilarinho	2006
			Venda	3
		80	Vila das Aves – Poldrães	1980
<b>Contratos de Desenvolvimento para Habitação</b> (598 fogos)	Venda	144	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Carvoeira	1997
		120	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Pinheirinho	2001
		104	Vila das Aves – Jardins S. Miguel	2007
		32	S. Tomé Negrelos – Edifício Bela Vista	2003
		126	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Cidade Jardim – St.ª Cristina do Couto	2008
		72	União das freguesias de Campo (S. Martinho do Campo), S. Salvador do Campo e Negrelos (S. Mamede) – Encosta das Leiras – S. Martinho do Campo	2005
<b>Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana</b> (156 fogos)	Arrendamento	103	Vila das Aves – Ringe	1985
	Venda	53 <sup>a)</sup>	Vila das Aves – Ringe	1985
<b>Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social</b> (61 fogos)	Arrendamento (10 fogos)	4	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Bacelo – S. Miguel do Couto	1976
		6	União das freguesias Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Santo Tirso	1963
	Venda (51 fogos)	33 <sup>b)</sup>	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Bacelo – S. Miguel do Couto	1976
		18 <sup>b)</sup>	União das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães – Santo Tirso	1963
<b>Total</b>		<b>1302</b>		

a) Propriedade resolúvel.

b) Venda aos arrendatários.

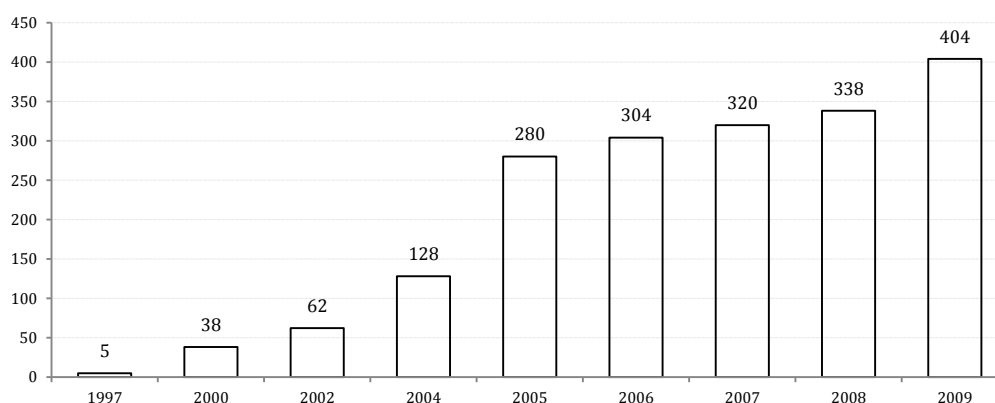
Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso – Divisão de Ação Social.

Estamos, pois em condição de asseverar que o concelho de Santo Tirso possui um parque habitacional capaz de responder às principais necessidades dos seus munícipes em situação de maior vulnerabilidade social. Vejamos, mais atentamente, a caracterização de cada um destes tipos de habitação social.

### : 1.2.1. Habitação a custos controlados para arrendamento

No DS que elaboramos em 2004 apresentamos um levantamento de necessidades habitacionais por freguesia (CLAS 2004: 285), que nos apontava uma evidente carência nas freguesias mais urbanas do concelho. O crescimento exponencial da habitação social de gestão municipal, que, desde essa data – e visível no gráfico 2 –, a CMST tem vindo a promover, leva-nos a afirmar que o PMR pôs praticamente cobro às necessidades habitacionais do concelho, designadamente das famílias que não possuíam as condições mínimas de salubridade.

: **Gráfico 2.** Número de fogos existentes no concelho de Santo Tirso atribuídos no âmbito do PMR, por ano, entre 1997 e 2009



Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso, Divisão de Ação Social

Dados fornecidos pela autarquia mostram-nos que, finalizado o programa, foram já entregues, desde o seu início, 404 fogos, beneficiando um igual número de famílias<sup>3</sup>. A sua

<sup>3</sup> Segundo informação fornecida pelos técnicos da autarquia, o número indicado é já bastante superior, se considerarmos que algumas famílias foram saindo ao longo do tempo, tendo dado lugar a outras famílias beneficiárias deste programa.

distribuição contempla 16 conjuntos habitacionais, representados na tabela 6, que apresentamos atrás.

O PMR – concluído em 2009 com a entrega dos apartamentos situados na então freguesia de Areias e na freguesia de Vila das Aves –, é também o responsável pela erradicação das barracas no concelho, já que, depois da comunidade cigana de Santo Tirso ter sido realojada em 2000, em 2007 foi a vez da comunidade cigana de Sequeirô deixar as construções abarracadas e ser integrada em apartamentos em regime de renda apoiada.

Importa também referir o apoio socioeducativo promovido a jusante do ato de realojamento em si. Trata-se de uma medida protagonizada pela CMST, que disponibiliza vários técnicos de intervenção social para apoio na gestão habitacional e na capacitação dos residentes nos vários conjuntos habitacionais. Subjaz a esta medida uma visão de médio e longo prazo, que releva todas as famílias para um ativo e eficaz exercício dos seus direitos (e deveres) enquanto cidadãos.

Sendo esse um trabalho técnico que tem já alguns anos no terreno, aproveitamos o *steering-group* com os técnicos responsáveis pela gestão dos conjuntos habitacionais (já referido nas opções metodológicas deste caderno), para aferir as principais necessidades ali sentidas, respetivas causas e possíveis soluções. Trata-se da perspetiva de quem tem, pelo trabalho diário que exerce, uma visão alargada e global do conjunto de problemas existentes, e que sustenta a maioria das afirmações que iremos proferir nas restantes páginas que completam este ponto. Recorde-se que ao falarmos de conjuntos habitacionais nos reportamos à sua totalidade, sem qualquer exceção, incluindo na nossa análise, portanto, aqueles onde residem as comunidades ciganas do concelho, apesar das suas especificidades.

Segundo o que pudemos apurar, o problema de fundo poderá estar relacionado, em grande medida, com a reprodução social de algumas famílias – designadamente na esfera da educação –, com implicações nos respetivos comportamentos e que só dentro de algumas gerações poderão sofrer uma alteração significativa. Esta constatação remete-nos para uma intervenção governamental, articulada e multidisciplinar (em áreas como a educação, a cultura, o emprego, a ação social, entre outras), que defina claramente a visão daquilo que se pretende para o potencial humano do nosso país.



Vejamos agora outros problemas diagnosticados:

- Insuficiência económica: as famílias não têm capacidade de fazer face às despesas diárias e às dívidas contraídas – as mesmas famílias que antes do realojamento experienciavam, acima de tudo, um problema habitacional, mais do que um problema económico.
- Desemprego: a praticamente inexistente oferta de emprego não contribui para a resolução dos problemas de algumas famílias, mas existem também casos em que são os próprios interessados a recusar ofertas profissionais, por razões de vária ordem, como é disso exemplo a distância da respetiva habitação face ao local de trabalho proposto.
- Dependências de prestações sociais: sem cair nos habituais exageros do senso comum, observam-se alguns casos de pessoas especialistas em contornar o sistema de apoio social e beneficiar, em permanência, de vários tipos de prestações ou subsídios. Para esses casos, o surgimento de novos apoios sociais tende a remediar a situação sem combater de um modo efetivo as suas causas, chegando inclusive a criar novas dependências.
- Incapacidade de gestão do orçamento doméstico: a gestão do orçamento doméstico em famílias que dependem de subsídios do estado ou de apoios de organizações do terceiro setor não se afigura uma prioridade. Falamos de pessoas que tendencialmente não têm um projeto de vida definido, fazendo prevalecer uma vivência na lógica do dia-a-dia, apenas preocupadas com a sobrevivência económica do agregado familiar. Não será de estranhar, portanto, que sejam facilmente influenciadas por uma sociedade global de consumo que os impele a gastar os poucos recursos que possuem em coisas supérfluas, em detrimento do que é essencial e prioritário.
- Comportamentos aditivos: observam-se vários casos de alcoolismo e toxicodependência, cujo início remonta a idades cada vez mais precoces, entre os 14 e os 15 anos. Algumas das pessoas identificadas pelos técnicos com estes comportamentos encontram-se em tratamento no Centro de Respostas Integradas do Porto Ocidental, dos Serviços para Intervenção nos

Comportamentos Aditivos e Dependências, que funciona semanalmente nas instalações da CMST.

A relação bilateral de causa-efeito entre estes problemas não é difícil de estabelecer. Vejamos. O desemprego gera insuficiência económica; esta, por sua vez, pode levar à criação de dependências de subsídios do estado. Os comportamentos aditivos são, muitas vezes, inicialmente encarados como uma forma de esquecer os problemas gerados pelo desemprego e pela carência económica, mas o estigma que os caracteriza quando se encontram num estado de dependência, ou mesmo depois dele, condiciona sobremaneira o acesso a um novo emprego. ...Seria fácil multiplicar as explicações daquilo que acaba por ser um ciclo vicioso de muitos processos de exclusão social.

Mas a nossa curiosidade científica levou-nos a equacionar possíveis razões para a persistência de alguns dos problemas apontados. Atentemos, por isso, nos resultados obtidos durante o referido processo de recolha de informação, revestidos de uma grande dose de consensualidade:

- A atual conjuntura económica – a crise que o país atravessa no momento da redação deste caderno não só não permite resolver muitos problemas diagnosticados, como também lhes provoca um efeito de agravamento. E se é verdade que decorre dos efeitos da crise a emergência de novos apoios sociais, não é despidendo afirmar-se que esses mesmos apoios sociais geram, por outro lado, novos índices de dependência, que se podem transformar numa forte letargia social.
- Parte do trabalho técnico efetuado até ao momento não corresponde às expectativas dos seus beneficiários, dado que, por vezes, prevalece uma lógica de trabalho para os utentes, quando o desejável seria trabalhar com os utentes. Na prática, o que se observa, na opinião dos técnicos responsáveis pela gestão dos conjuntos habitacionais, é uma intervenção que obriga os residentes a frequentar ações de formação, capacitação informação e sensibilização – para referir apenas alguns exemplos – que não vão ao encontro dos interesses das pessoas. Acrescem alguns obstáculos, como a linguagem utilizada (nem sempre inteligível para quem está a ouvir) ou a condicionante da sala de aula, em que os formandos não

expõem, por vergonha, a sua própria realidade, criando, não raras vezes, uma *décalage* entre a teoria e a realidade objetiva de cada agregado familiar.

- Desadequação entre a oferta de cursos profissionais e as necessidades/interesses dos jovens residentes nos conjuntos habitacionais.

A panóplia de fatores associados à realidade observada nos vulgarmente designados bairros sociais pode desencadear um conjunto de propostas de soluções que potencie a capacitação da população aí residente para níveis de cidadania ativa mais elevados. Não é o que se passa com a conjuntura económica, sobre a qual não é possível intervir, pelo menos a uma escala tão micro quanto a que estamos a analisar. Mas é o que acontece com as expectativas das pessoas, que podem ser trabalhadas de forma a minimizar a vulnerabilidade de muitas famílias. E isto apesar de existirem cada vez mais famílias com capacidades para se auto-organizarem, revelando uma maior maturidade na autonomia que se lhes incute. A dependência dos serviços pode até persistir nesses casos, mas a dependência dos técnicos é notoriamente menor, face à que se verificava aquando do trabalho iniciado no momento do realojamento. Eis as possíveis soluções apontadas:

- Criar um gestor de rendimentos familiares. Esta é uma solução que implica um elevado grau de confiança por parte das famílias, que teriam de desvendar a esta «figura» todo o seu orçamento doméstico. A dificuldade da sua implementação é, reconhecidamente, elevada, mas poderia ajudar os agregados com maiores dificuldades.
- Trabalhar de forma personalizada com as famílias, recorrendo-se ao apoio de voluntários. O objetivo desta proposta é o de definir projetos de vida concretos, que possam evidenciar as necessidades existentes sob o ponto de vista da formação e da capacitação. Sabendo-se que dar voz a muitas famílias desestruturadas para auscultação das reais necessidades e interesses para aquele tipo de intervenção se pode revelar, nas atuais condições, um esforço improficuo, este trabalho de proximidade ajudaria a criar as condições para o fazer e, por essa via, ajustar as suas expectativas à oferta programada. Os técnicos são ainda de opinião de que este trabalho de proximidade e de diagnóstico não pode ser levado a cabo por funcionários da autarquia, mas antes

por investigadores ou entidades independentes, que desinibam as pessoas de expor os seus verdadeiros pensamentos.

- Adaptar os currículos escolares, com casos práticos do dia-a-dia, da vida real, tendo em vista a preparação para a vida doméstica. Na impossibilidade de o fazer nas várias disciplinas, as Atividades de Enriquecimento Curricular (AEC) poderiam constituir uma alternativa.
- Trabalhar áreas como a informática, a educação, a cultura, entre outras, desde a infância e criar condições para que as famílias residentes nos conjuntos habitacionais lhes possam ter acesso, a exemplo do que acontece com muitas outras famílias.
- Promover, em particular, atividades lúdicas que permitam às pessoas tomarem consciência daquilo que pretendem da vida, mas de uma forma agradável, sem que sintam que o fazem por obrigação, como acontece em muitos momentos de formação. Ainda que o impacto destas medidas possa apenas ser visível a médio ou até mesmo longo prazo, elas permitiriam criar necessidades futuras e valorização pessoal, por parte de pais e filhos em relação a si próprios, mas também por parte de uns em relação aos outros.

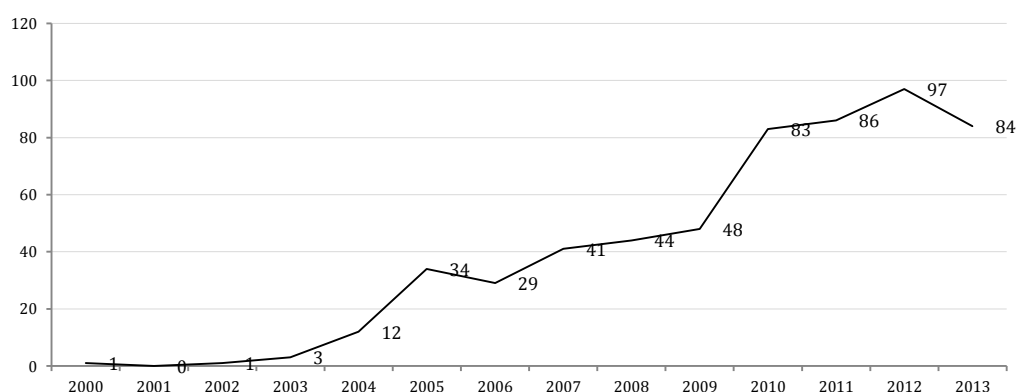
Estamos perante uma realidade complexa, em que coexistem necessidades e problemas de vária ordem. E se, por um lado, parecem vislumbrar-se algumas melhorias em determinadas famílias, continua a ser premente, por outro lado, conduzir uma intervenção multifacetada, com uma forte aposta na educação e numa visão de longo prazo.

A habitação a custos controlados para arrendamento não se resume no entanto, ao PMR. Na tabela 6 podemos ainda observar um total de 116 fogos, distribuídos pela freguesia de Vila das Aves e pela união de freguesias de Santo Tirso, Couto (St.<sup>a</sup> Cristina e S. Miguel) e Burgães. No primeiro caso, trata-se de 103 habitações disponibilizadas pelo IHRU, enquanto os restantes 13 são de responsabilidade do IGFSS (10) e da Câmara Municipal de Santo Tirso (3).

Ao todo, são 520 fogos que permitem a um igual número de famílias aceder a uma habitação condigna através do pagamento de uma renda condicente com os rendimentos do agregado familiar. Ao todo, são 520 fogos que retiraram um igual número de famílias das condições precárias em que viviam e que fazem de Santo Tirso um concelho sem necessidades habitacionais de maior gravidade. Ao todo, são 520 fogos que contribuem decisivamente para a redução de dinâmicas sociais complexas, que habitualmente as carências habitacionais congregam, tal como já havíamos referido noutra local (CLAS, 2004: 278), a saber: elevados índices de insucesso escolar, condições precárias de saúde, existência de crianças e jovens com comportamentos desviantes, elevados índices de alcoolismo, de marginalidades e de toxicodependências, carências ao nível da formação profissional, incapacidade de gestão de recursos económicos, ausência de participação cívica, ativa, degradação do uso do espaço habitado e circundante, visibilidade exterior das situações e ocorrências de processos de estigmatização social acelerados.

Não obstante, o acentuado contexto de crise que muitas famílias têm vindo a sentir provoca o efeito de ampliação dos pedidos de apoio, em função das crescentes dificuldades de gestão do orçamento doméstico. O gráfico 3, resultante da análise documental que efetuamos na CMST, deixa claro que o aumento exponencial dos pedidos coincide com o início do período de crise económica do nosso país.

**: Gráfico 3.** Pedidos de habitação apresentados na CMST, entre 2000 e 2013\*



\* Até outubro de 2013.

Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso, Divisão de Ação Social.

Tendo como ponto de partida a variação dos pedidos ao longo dos últimos anos e direcionando a análise para a subida observada em 2010, é apontado um conjunto de possíveis causas, que passamos a enumerar sem qualquer ordem de prioridade:

- Elevada taxa de desemprego;
- Incapacidade económica das famílias para fazer face quer ao pagamento de rendas demasiado elevadas no regime privado, quer ao pagamento da prestação da casa ao banco (que não raras vezes resultam em penhoras);
- «Congelamento», entre 2010 e 2013, da medida ‘subsídio ao arrendamento’ da CMST, que desencadeou um aumento exponencial das situações encaminhadas para habitação social;
- Alterações das condições da medida “Porta 65”, que obriga a que os dois elementos do casal estejam a trabalhar, situação cada vez menos usual no atual contexto de crise.

Entre as causas apontadas, apenas o subsídio ao arrendamento possui carácter municipal. No momento da redação deste caderno, esta medida está já «descongelada», sendo apontada como um dos recursos existentes que poderá contribuir para a redução das necessidades diagnosticadas.

Outras soluções, porém, podem ser consideradas válidas:

- Impulsionar a recuperação de edifícios abandonados ou devolutos através de incentivos aos seus proprietários. O objetivo seria o de facilitar a colocação desses imóveis no mercado de arrendamento a preços económicos e, dessa forma, apoiar as famílias mais carenciadas. Como reforço desta medida, os preços praticados poderiam ir ao encontro dos limites impostos pelo regulamento municipal do subsídio ao arrendamento (SA), abrindo portas a potenciais candidaturas dos interessados<sup>4</sup>. A este propósito, vale a pena referir a recente criação de um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de

---

<sup>4</sup> Numa fase posterior deste caderno daremos nota desta medida de apoio ao arrendamento.

edifícios ou de frações que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana (cf. Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril)<sup>5</sup>.

- Implementar um regime de transitoriedade na habitação social (reanda apoiada), por um período a definir. Trata-se de uma proposta que visa coagir as famílias a assumirem uma cidadania mais ativa, capazes de encetar todos os esforços necessários à mudança da sua condição social. Não tendo um carácter vinculativo, esta solução seria coadjuvada por uma avaliação técnica, caso a caso, que permitiria apurar as capacidades de cada família para deixar a habitação social e optarem, por exemplo, por uma casa com renda económica da CMST (em caso de aplicabilidade da solução anterior) ou pelo apoio do subsídio ao arrendamento. Outro impacto desta solução seria o de libertar apartamentos dos conjuntos habitacionais de gestão municipal para outras famílias com carências habitacionais.

O processo de realojamento encerra um conjunto de pressupostos a ter em conta, que vão para além do ato de atribuição de uma casa em si. Este não é o momento para nos reportarmos à teorização desta temática, mas parece-nos oportuno desvendar a opinião dos técnicos da CMST, relativamente à importância do enraizamento cultural. De acordo com o que pudemos apurar, já foram realojadas em outras freguesias do concelho com menor índice de urbanidade famílias que até então viviam na cidade; e se é um facto a melhoria substancial das condições de habitabilidade, não é menos verdade a inadaptabilidade observada, motivando o seu regresso à cidade em condições, muitas vezes, ainda mais precárias do que as que tinham inicialmente. O inverso também acontece.

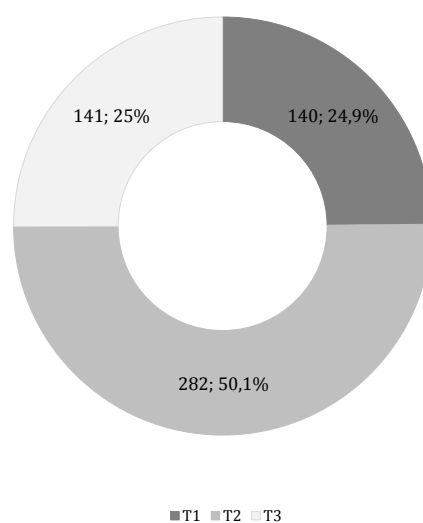
No que diz respeito ao tipo de necessidades sentidas, metade é solucionável com apartamentos T2, para famílias nucleares com um ou dois filhos (neste último caso quando são do mesmo sexo), ou para famílias monoparentais (fenómeno que tem vindo progressivamente a adquirir relevo e ao que não será alheio o aumento dos divórcios). Mas são também consideráveis os pedidos correspondentes a T1 e a T3, direcionados

---

<sup>5</sup> Voltaremos a abordar este assunto mais adiante, no ponto alusivo às Áreas de Reabilitação Urbana.

para pessoas isoladas e para famílias de maior dimensão, respetivamente. O gráfico que se segue ilustra a distribuição da tipologia habitacional associada aos pedidos apresentados.

: **Gráfico 4.** Pedidos de habitação apresentados na CMST, segundo a tipologia necessária, entre 2000 e 2013\*



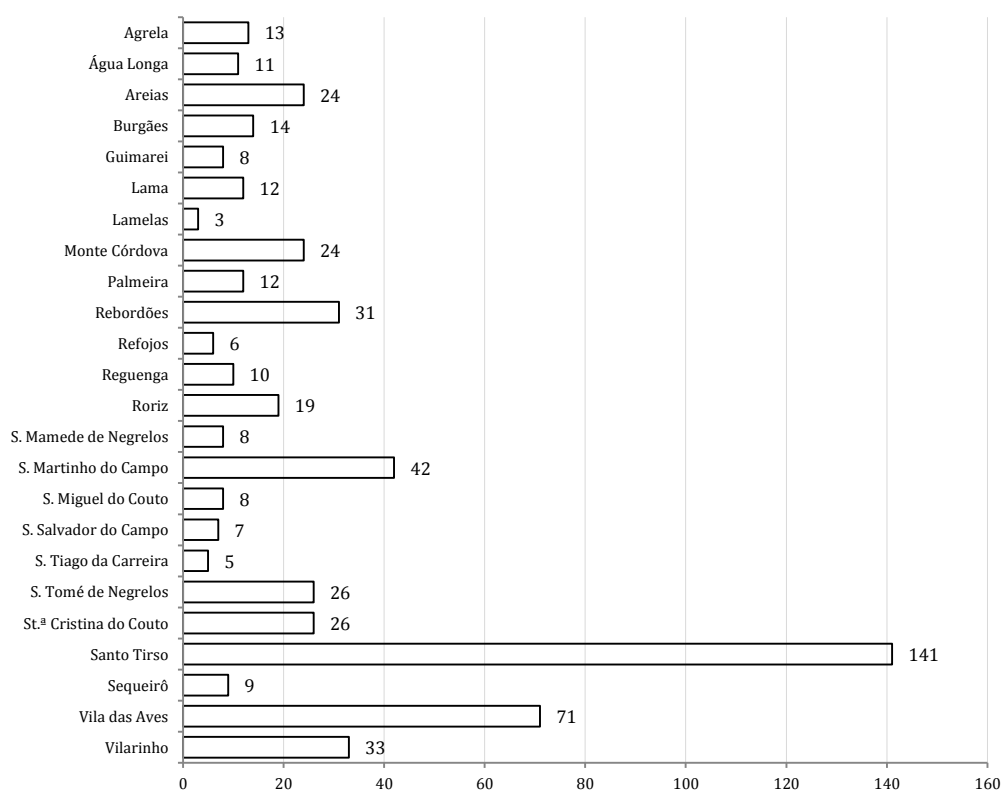
\* Até outubro de 2013.

Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso, Divisão de Ação Social.

Se afunilarmos a análise dos pedidos apresentados na autarquia e tentarmos apurar a sua origem territorial, vislumbramos uma preponderância de pedidos da então freguesia de Santo Tirso e da freguesia de Vila das Aves, os dois principais centros urbanos do concelho. Só um estudo mais aprofundado de cada caso (e que é feito pela equipa técnica da CMST em momentos que antecedem os realojamentos) nos poderia indicar qual o destino preferencial destas famílias. Contudo, os fatores de enraizamento cultural normalmente associados aos processos de mudança de casa levam-nos a crer que a maior parte dará preferência a manter-se na mesma freguesia ou, nessa impossibilidade, o mais próximo possível do atual local de residência, como, de resto, demonstramos atrás.



**: Gráfico 5.** Pedidos de habitação apresentados na CMST, segundo a freguesia de residência, entre 2000 e 2013\*



\* Até outubro de 2013, com base na organização administrativa do território de então.  
Fonte: Câmara Municipal de Santo Tirso, Divisão de Ação Social.

Na sequência da interpretação do gráfico anterior, devemos referir que, de acordo com a informação apurada junto da divisão de ação social da CMST, todos os fogos construídos ao abrigo do PMR foram entregues durante o período da sua execução. Sendo evidente o agravamento das condições socioeconómicas de muitas famílias no atual contexto de crise nacional, a emergência de novas necessidades acaba por ser uma consequência lógica e inevitável e para a qual o município vai encontrando as soluções possíveis em habitação social (em resultado do processo de mobilidade observado ao longo dos anos – ora por motivos de inadaptação de algumas famílias ao novo local de residência (a que já fizemos referência), ora pelo falecimento de alguns residentes –, que pode deixar vagos alguns fogos dos diferentes conjuntos habitacionais).

### : 1.2.2. Habitação a custos controlados para venda

A par da habitação para arrendamento, o concelho de Santo Tirso apostou na habitação a custos controlados para venda, num total de 782 fogos já construídos e vendidos. Acrescem o IHRU e o IGFSS, que têm também um papel importante na malha urbana tirsense, ao gerirem um conjunto de habitações na freguesia de Vila das Aves e na união das freguesias de Santo Tirso, Couto (St.<sup>a</sup> Cristina e S. Miguel) e Burgães.

Não obstante as necessidades já apuradas, estas habitações, em conjunto com as que observamos no ponto anterior, fazem do parque habitacional de Santo Tirso um parque jovem, com qualidade e com a vantagem de estar próximo da AMP – o que, considerando os fatores de fácil mobilidade que lhe estão associados, garante aos seus residentes bons acessos à segunda maior metrópole do país.

Mas apesar da certeza – já referida – de que as principais necessidades habitacionais do concelho estão praticamente resolvidas, não devemos deixar passar em claro aquilo que se vislumbra como uma potencial ameaça ao sucesso das medidas tomadas e que nos remete para o número de potenciais sem-abrigo, de acordo com a definição proposta pela Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas Sem-abrigo. O alargamento do âmbito desta definição traduz-se num aumento do número de pessoas sem-abrigo e, de forma ainda mais veemente, num aumento do número de pessoas que, embora tenham atualmente um teto, se encontram numa situação que pode, a qualquer momento, transportá-los para a condição de sem-abrigo. Esta é, contudo, uma problemática sobre a qual nos debruçaremos no caderno de diagnóstico próprio, onde serão apurados os resultados do levantamento concelhio promovido pela CMST.

### : 1.3. Subsídio ao arrendamento

Quando falamos em carências habitacionais, somos remetidos para as situações em que as pessoas vivem sem quaisquer condições de salubridade e para as quais urge encontrar uma solução. Como vimos, arrendar ou vender a custos controlados um espaço digno que respeite um direito de todos os cidadãos pode constituir essa solução. Todavia, as

medidas de apoio sócio-habitacional podem passar por outro tipo de programas, como é o caso do SA, que, tendo em conta o levantamento de informação que efetuamos junto da CMST, pode ser considerado um dos pontos fortes do concelho em matéria de habitação.

Falamos de uma medida de política sócio-habitacional que permite a todos aqueles que não têm condições económicas para fazer face ao pagamento da renda de uma casa a escolha do local para morar, beneficiando de um apoio económico que depende, entre outros fatores, dos rendimentos auferidos pelo agregado doméstico e do valor da renda paga. Esta medida de apoio financeiro levada a cabo pela CMST encontra-se em vigor desde 1997, tendo já beneficiado mais de 700 famílias<sup>6</sup>. Em dezembro de 2009, eram 268 os agregados familiares que usufruíam de subsídio ao arrendamento.

Entre 2010 e 2013, porém, a ameaça resultante do atualmente débil contexto económico e financeiro motivou o congelamento desta medida de apoio social. O efeito não se fez esperar. De acordo com informações que apuramos junto dos técnicos da CMST, somaram-se às 100 candidaturas em lista de espera, em fevereiro de 2010, 149 outros pedidos que não chegaram a ter a resposta desejada, entre fevereiro de 2010 e julho de 2013. Porventura, alguns desses pedidos terão conseguido outra resposta, mas não podemos deixar de considerar que muitas outras solicitações não terão sido formuladas, pelo conhecimento que as pessoas foram tendo daquele congelamento e que as inibira de o efetivar.

Como é do conhecimento geral, o contexto económico e financeiro do país tem vindo a agravar-se desde 2010. Atualmente, a medida camarária de apoio ao arrendamento já se encontra novamente ativa, mas antevê-se um «boom» de pedidos de ajuda, num campo em que as famílias estão a ter cada vez maiores dificuldades.

À luz da teorização do tema da habitação direcionada para famílias com maiores dificuldades e contrabalançando o impacto desta medida com o impacto do realojamento em bairros sociais, parece-nos ainda importante destacar o papel inclusivo que o subsídio ao arrendamento pode alcançar. Ao contrário de políticas sociais que possam originar guetos caracterizados por altos índices de segregação socio-espacial – como tende a acontecer com os bairros sociais – esta medida permite a todos os seus beneficiários uma

---

<sup>6</sup> A este propósito, pode referir-se que a CMST foi a segunda autarquia do país a implementar esta medida de apoio social.

total inclusão em diversos campos da vida em sociedade, sobretudo se tivermos em conta que a opção do local para residência habitual é dos próprios interessados. Esta poderá ser, por consequência e em nossa perspectiva, uma aposta municipal a manter. De resto, na senda do referido descongelamento da medida, a CMST aprovou já em 2014 um novo regulamento municipal que promove um reforço do apoio até agora concedido.

A relação quadrangular entre (i) a falta de habitações disponíveis no mercado livre de arrendamento, (ii) a já mencionada sugestão de incentivar os proprietários dos edifícios devolutos à sua recuperação para colocação nesse mesmo mercado (iii) os elevados preços maioritariamente praticados em Santo Tirso<sup>7</sup> e (iv) as novas condições de acesso ao SA definidas no novo regulamento que acabamos de referir, levam-nos a reforçar a aposta nesta forma de apoio a todos os que têm dificuldades em assegurar as condições mínimas e condignas de habitação.

Não podemos concluir este ponto sem antes aludirmos a uma ameaça à abrangência do SA às famílias mais carenciadas do concelho e que está relacionada com a atual regulamentação do Rendimento Social de Inserção (RSI). A legislação em vigor penaliza os seus beneficiários face à possibilidade de apresentarem candidaturas àquela medida municipal, dado que considera o apoio prestado uma fonte de rendimento familiar.

#### **: 1.4. Áreas de Reabilitação Urbana**

A promoção da reabilitação urbana constitui, atualmente, um objetivo estratégico das cidades com vista à atração das populações para o centro histórico dos aglomerados urbanos, que se encontram despovoados e envelhecidos. Esta é, precisamente, uma das funções da administração central e local do Estado, com repercussões nos níveis de coesão social. Do mesmo modo, os proprietários públicos ou privados de edifícios ou frações têm o dever de garantir a sua reabilitação, realizando as obras necessárias que garantam a sua segurança, salubridade e arranjos estéticos, tal como, de resto, está previsto no Decreto-Lei n.º 375/2009 de 23 de outubro (Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana – RJRU).

---

<sup>7</sup> Como já tivemos oportunidade de observar na análise à tabela 4 deste caderno.

Importa, por isso, referir, neste caderno de diagnóstico, a existência de legislação que regulamenta a definição de estratégias passíveis de serem executadas pelas câmaras municipais para a operacionalização do que acabamos de expor. A intervenção deverá ser feita em áreas de reabilitação urbana (ARU) definidas pelo Decreto-Lei supramencionado como “*área[s] territorialmente delimitada[s] que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique[m] uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*”<sup>8</sup> São consideradas operações de reabilitação as relacionadas com as obras de conservação, alteração, reconstrução, construção ou ampliação e alteração de utilização.

O RJRU “*estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.*” (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Pela análise documental exploratória que realizamos na CMST e pelo contacto efetuado juntos dos técnicos da autarquia com responsabilidades nesta área, foi possível apurar que estão projetadas operações de reabilitação urbana na União de Freguesias de Santo Tirso, Couto (Santa Cristina e São Miguel) e Burgães, em Vila das Aves, na União de Freguesias de Campo (S. Martinho) S. Salvador do Campo e Negrelos (S. Mamede) e na União de Freguesias de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira. Dentro destas, soubemos que está já numa fase mais adiantada a delimitação da ARU da cidade de Santo Tirso, que abrange um total aproximado de 680,26 ha, correspondentes à área central da respetiva união de freguesias e propícia a uma intervenção integrada.

Para a delimitação desta ARU, a CMST teve em conta critérios (i) territoriais, (ii) de dinâmicas locais, (iii) do estado de conservação do edificado e (iv) do património cultural. Estando numa fase de projeto, não nos parecer ser este o momento apropriado para

---

<sup>8</sup> O parêntesis reto é nosso.

explorar tais critérios; no entanto, foi possível aferir que esta proposta visa dar continuidade aos anteriores programas de ação e às opções de estratégia territorial aludidas no Plano Diretor Municipal (PDM), bem como permite ter em conta a revitalização de áreas urbanas especialmente vulneráveis, de forma a promover a inclusão social e a coerência territorial. Estes dois conceitos estão ainda presentes nos vários objetivos estratégicos desta intervenção, nomeadamente na promoção do desporto, da cultura e do ambiente, na acessibilidade e mobilidade sustentáveis e na implementação de iniciativas direcionadas para o melhoramento da qualidade de vida da população.

Antes de terminar e considerando que a existência de alguns edifícios degradados e devolutos deverá unir esforços do setor público e privado no desenvolvimento de ações de reabilitação, não podemos deixar passar em claro aquilo que julgamos ser um reforço desta oportunidade para o concelho e que nos conduz aos benefícios fiscais e à simplificação do processo administrativo de que poderão usufruir os proprietários privados. Estes incentivos, ainda por definir pela CMST, poderão revelar-se fundamentais para o alcance das metas definidas no planeamento desta intervenção, um planeamento que torne o edificado existente mais atrativo e gerador de riqueza.

## : 2. Remate, notas de orientação e pistas de intervenção

Face a tudo aquilo que foi exposto ao longo deste caderno de diagnóstico, estamos em condições de afirmar que Santo Tirso dispõe de um parque habitacional caracterizado por índices crescentes de qualidade, capazes de atrair as populações para uma vivência quotidiana com as vantagens da proximidade à AMP. O conjunto diversificado de medidas de apoio que ilustramos permite também encarar o futuro com algum otimismo, designadamente para as famílias com menores recursos.

A exposição que efetuamos não nos inibe, porém, de sistematizar algumas pistas para a intervenção a realizar num futuro próximo. Pistas que visam, paralelamente, proporcionar alguma orientação e fundamentação científica às opções políticas dos responsáveis – municipais, regionais e nacionais – pela promoção de mais e melhores condições habitacionais.

Na nossa perspetiva, os pontos que se seguem representam a chave para uma comunidade local mais inclusiva e desprovida de processos de segregação social, espacial e habitacional:

- Apoiar financeiramente pequenas obras de recuperação em casas com condições deficitárias de habitabilidade, propriedade de famílias com precariedade económica.
- Evitar a construção de mais conjuntos habitacionais de gestão municipal, na medida em que são aglomeradores e propiciadores de altos níveis de pobreza e exclusão social;
- Manter e reforçar o apoio ao arrendamento através da medida municipal de apoio a famílias carenciadas (SA). Ao permitir às famílias a escolha do local para viver, esta medida contraria as consequências nefastas do realojamento em bairros sociais, ao mesmo tempo que favorece a inclusão social dos seus beneficiários.
- Incentivar os proprietários de habitações devolutas à sua recuperação para posterior integração no mercado de arrendamento livre com rendas reduzidas,

ampliando o leque de opções disponíveis no concelho. Neste sentido, foi já por nós referido anteriormente a recente criação de um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril).

Obviamente, estes *itens* não esgotam as possibilidades com que o concelho de Santo Tirso se depara para garantir melhores condições de habitabilidade aos seus munícipes. Trata-se meramente de uma sugestão resultante da investigação efetuada, que permanece, tal como este documento, absolutamente em aberto, face às permanentes mutações sociais que cada vez mais se observam numa sociedade globalizante.



## : Referências bibliográficas

Bardin, Laurence (s/d) – Análise de conteúdo. Porto: Editorial Presença.

Bourdieu, Pierre (1997) – *Razões Práticas – Sobre a teoria da ação*. Oeiras: Celta Editora.

Conselho Local de Ação Social de Santo Tirso (2014) – *Diagnóstico Social de Santo Tirso. Cadernos temáticos. Abertura e Enquadramento*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

(2014a) – *Diagnóstico Social de Santo Tirso. Cadernos temáticos. Recortes sociodemográficos*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

(2011) – *Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Santo Tirso 2011-2013*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

– (2007) – *Plano de Desenvolvimento Social de Santo Tirso 2008-2009*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

– (2005) – *Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Santo Tirso 2005-2007*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

– (2004) – *Diagnóstico Social. Concelho de Santo Tirso*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

– (2003) – *Pré-diagnóstico Social. Concelho de Santo Tirso*. Policopiado. Santo Tirso: Câmara Municipal de Santo Tirso e Conselho Local de Ação Social.

Ghiglione, Rodolphe; Matalon, Benjamim (1997) – *O inquérito: teoria e prática*. Oeiras: Celta Editora.

Goofman, Erwin (1982) – *Estigma – Notas sobre a manipulação da identidade deteriorada*. Rio de Janeiro: Zahar Editora.

Guerra, Isabel (1994) – “As pessoas não são coisas que se ponham em gavetas”. In *Sociedade e Território*. N.º 20. p. 11-16.

Pinto, Teresa Costa (1994) – “A apropriação do espaço em bairros sociais: o gosto pela casa e o desgosto pelo bairro”. In *Sociedade e Território*. N.º 20. p. 36-44.

Silva, Augusto Santos; Pinto, José Madureira (orgs.) (1987) – *Metodologia em Ciências Sociais*. Porto: Edições Afrontamento.

### : Legislação

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro.

Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto

Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril.

**: Anexos**