



Concelho de Góis

Estratégia Local de Habitação

07 de Outubro de 2022

Ficha Técnica:

Data: Outubro 2022



Morada: Av. Santo António, Lote C – R/c

7300-074 Portalegre

E-mail: bluecapital.portugal@gmail.com

Tel.: + 351 96 515 4938

Equipa do Projeto:

Victor Cardial - Coordenador

João Filipe Jesus

Melanie Ligeiro Figueiredo

Índice

Sumário Executivo.....	8
1 Introdução.....	10
1.1 Notas Metodológicas.....	12
1.2 Metodologia implementada.....	13
1.2.1 Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais	13
1.2.2 Fase 2 - Estratégia de Intervenção.....	14
1.2.3 Fase 3 – Auscultação de parceiros	15
1.2.4 Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais	16
1.2.5 Fase 5 - Implementação, execução e monitorização.....	16
2 Caracterização do Concelho de Góis	17
2.1 Caracterização do território	17
2.2 Caracterização Demográfica.....	20
2.2.1 População Residente em Góis	20
2.2.2 População residente por freguesia.....	20
2.2.3 Projeções de população residente.....	23
2.3 Desenvolvimento económico.....	25
2.4 Rendimento das famílias.....	32
2.5 Parque Habitacional.....	34
2.5.1 Dimensão e evolução	34
2.5.2 Obras Concluídas.....	37
2.5.3 Alojamentos familiares	39
2.5.4 Mercado imobiliário.....	41
2.5.5 Situação Atual do Mercado de habitação.....	43
2.5.6 Habitação Social no Concelho de Góis	44
2.6 Equipamentos Sociais do Município	46
3 Plano de Área de Regeneração Urbana do Concelho de Góis	48
3.1 Área de Regeneração Urbana de Góis	48
3.2 Área de Regeneração Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira.....	52
3.3 Área de Regeneração Urbana de Ponte de Sótão	55
3.4 Estratégia de Reabilitação Urbana	59
3.4.1 Objetivos Estratégicos.....	59
4 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Góis.....	61

4.1	Resultados do Inquérito à população do Concelho de Góis.....	61
5	Estimativas de necessidades de habitação	64
5.1	Famílias em carência habitacional.....	64
5.1.1	Famílias em habitações insalubres.....	66
5.1.1	Famílias em situação de precariedade	66
5.1.1	Famílias em situação de inadequação.....	67
5.1.2	Famílias em habitações sobrelotadas.....	67
5.2	Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Góis.....	68
5.2.1	Fogos de habitação social do Concelho de Góis com necessidade de reabilitação..	70
5.3	Necessidades em termos de habitação para novas famílias	71
5.4	Novos residentes.....	72
5.5	Áreas urbanas com necessidades de requalificação.....	72
5.6	Habitações privadas com necessidades de reabilitação	72
6	Análise SWOT	73
7	Implementação da Estratégia.....	75
7.1	Introdução	75
7.2	Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação	76
7.2.1	Envolvente nacional, regional e local.....	76
7.3	Ambição e Objetivos	77
7.4	Posicionamento a alcançar.....	83
7.5	Parceria para a implementação.....	85
7.6	Modelo Estratégico	86
8	Política de Habitação da Câmara Municipal de Góis.....	88
8.1	Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR.....	88
8.2	Parque público de habitação a custos acessíveis.....	89
9	Implementação da Estratégia.....	90
9.1	Medidas a implementar	91
10	Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito	92
10.1	Necessidades futuras.....	93
10.2	Identificação das Prioridades	93
11	Soluções Habitacionais a Desenvolver	95
11.1	Programação das soluções habitacionais	96
11.2	Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Góis no Programa 1.º Direito.....	98
12	Plano e Orçamento das ações a implementar.....	100

Índice de Quadros

Quadro 1 – Variação da população residente (N.º) por freguesia	20
Quadro 2 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Góis	22
Quadro 3 – Variação da Estrutura Etária da População do Concelho de Góis (2011-2021)	22
Quadro 4 – Famílias clássicas segundo a dimensão	23
Quadro 5 – Empresas (N.º) por Localização geográfica e Dimensão	25
Quadro 6 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€)	27
Quadro 7 – Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (€)	28
Quadro 8 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica	30
Quadro 9 – Maiores Empregadores do concelho (ordenado segundo o n.º de trabalhadores por conta de outrem - TCO - nos estabelecimentos)	31
Quadro 10 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica	32
Quadro 11 – Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado	32
Quadro 12 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica	34
Quadro 13 - Edifícios (N.º) por época de construção.....	35
Quadro 14 – Edifícios (N.º) por dimensão de pisos.....	35
Quadro 15 – Edifícios (N.º) por estado de conservação	36
Quadro 16 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia – Concelho de Góis.....	38
Quadro 17 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra – Concelho de Góis.....	39
Quadro 18 - Alojamentos (N.º) por Localização geográfica	39
Quadro 19 - Alojamentos (N.º) por tipo – Concelho de Góis	39
Quadro 20 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação	40
Quadro 21 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º).....	43
Quadro 22 - Famílias com carências habitacionais – tipologia adequada	63
Quadro 23 – Famílias com carências habitacionais (inquéritos).....	64
Quadro 24 – Famílias com carências habitacionais (elegíveis)	65
Quadro 25 – Famílias em habitações insalubres.....	66
Quadro 26 – Famílias em situação de precariedade	66
Quadro 27 – Família em situação de inadequação.....	67
Quadro 28 – Famílias em habitações sobrelotadas.....	67
Quadro 29 – Análise SWOT (análise interna)	73
Quadro 30 – Análise SWOT (análise externa).....	74
Quadro 31 – Metas a alcançar (6 anos)	90
Quadro 32 – Medidas a implementar	91
Quadro 33 - Famílias com carências habitacionais – quadro resumo	92
Quadro 34 - Intervenções da Câmara Municipal de Góis no âmbito do Programa 1.º Direito	95
Quadro 35 – Planeamento das ações.....	97
Quadro 36 - Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas	97
Quadro 37 - Planeamento das ações (investimento).....	100
Quadro 38 - Planeamento Financeiro	101

Índice de Gráficos

Gráfico 1 – População Residente no Concelho de Góis (N.º).....	20
Gráfico 2 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório.....	21
Gráfico 3 - Estrutura Etária da População do Concelho de Góis (2021).....	22
Gráfico 4 - Dimensão do agregado doméstico privado.....	23
Gráfico 5 - Saldo migratório (projeções 2022-2032).....	24
Gráfico 6 – População residente (projeções 2022-2032) – Centro.....	24
Gráfico 7 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€).....	29
Gráfico 8 – Variação do Volume de Negócios (k€) do VAB (k€) e Emprego (x100) - 2020.....	31
Gráfico 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica.....	32
Gráfico 10 - Poder de compra per capita.....	33
Gráfico 11 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica.....	34
Gráfico 12 - Edifícios (N.º) por época de construção.....	35
Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por dimensão de pisos.....	36
Gráfico 14 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Góis.....	37
Gráfico 15 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia – Concelho de Góis.....	38
Gráfico 16 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra – Concelho de Góis.....	38
Gráfico 17 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação.....	40
Gráfico 18 - Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio.....	41
Gráfico 19 - Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio (urbanos).....	41
Gráfico 20 - Valor médio dos prédios transacionados por tipo de prédio.....	42
Gráfico 21 - Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€).....	42
Gráfico 22 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º).....	43
Gráfico 23 – Famílias com carências habitacionais – por freguesia.....	61
Gráfico 24 – Famílias com carências habitacionais – por situação indigna.....	61
Gráfico 25 - Famílias com carências habitacionais – regime de ocupação.....	62
Gráfico 26 - Famílias com carências habitacionais – tipo de rendimentos.....	63
Gráfico 27 - Número de Casamentos celebrados no Concelho de Góis.....	71

Índice de Figuras

Figura 1 - Esquema Metodológico - SÍNTESE.....	16
Figura 2 – Rio Ceira e aldeia de xisto	17
Figura 3 – Mapa do Concelho de Góis	18
Figura 4 -Praia fluvial em Góis	26
Figura 5 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis	48
Figura 6 – Edificado no centro histórico da ARU de Góis – estado de conservação.....	49
Figura 7 – Edifícios renovados em Góis.....	50
Figura 8 – Edificado na ARU de Góis – estado de conservação.....	51
Figura 9 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira (cartografia)	53
Figura 10 – Edificado da ARU Várzea Grande – Vila Nova do Ceira – estado de conservação.....	54
Figura 11 - Limites da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão.....	56
Figura 12 – Antiga Fábrica de Papel de Góis.....	57
Figura 13 - Imóveis degradados na Ponte de Sótão.....	57
Figura 14 - Imóveis com anomalias na Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão.....	58
Figura 15 – Habitação Social – Bairro Fernando Carneiro	68
Figura 16 – Centro Social Rocha Barros	68
Figura 17 – Habitação social/Bairro Cristina Rodrigues – Centro Social Rocha Barros.....	69
Figura 18 – Planta de Implantação – Programa Bairros Saudáveis - "O Nosso Bairro" - "Reabilitação do Espaço Exterior do Bairro Cristina Rodrigues - Freguesia de Góis"- março 2022	70
Figura 19 – Implementação da estratégia.....	75
Figura 20 – Hotel do Mel – Casa da Costeira.....	78
Figura 21 - Área Ardida em 2017, municípios do Pinhal Interior.....	80
Figura 22 - Posicionamento - Concelho de Góis.....	83
Figura 23 – Modelo Estratégico.....	86

Sumário Executivo

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Góis baseia-se em 4 prioridades abrangentes que se fundamentam na melhoria do mercado de habitação e nas questões de maior preocupação, visando apoiar a ambição da estratégia municipal de forma a satisfazer os seus desafios urbanos e residenciais:

- Prioridade 1 – Garantir uma habitação condigna para todos;
- Prioridade 2 - Promover a reabilitação do parque habitacional e do espaço urbano;
- Prioridade 3 - Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos;
- Prioridade 4 - Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos

Estas prioridades são apoiadas por medidas que sustentam a implementação da estratégia e orientam a política, planeamento e a disponibilização de habitações apropriadas para os agregados familiares do concelho, em particular os que revelam menor capacidade económica.

Embora a estratégia seja flexível e adaptável, esta permanecerá centrada nas 4 prioridades-chave, mas será regularmente revista para permitir responder a um ambiente em constante mudança.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Góis expõe a visão e planos para a habitação no concelho para os próximos 6 anos, e terá como conceito base:

“Góis: Um concelho com o olhar no futuro.”

A Visão definida para esta Estratégia Local de Habitação é:

“Que cada habitante do concelho tenha uma casa acessível, segura e adequada e a mesma seja a base fundamental para o desenvolvimento da sua família, comunidade e emprego no concelho.”

E a **Missão**:

“Promover o desenvolvimento do Município, com o olhar no futuro. Olhar pelas Pessoas que vivem, visitam e escolhem este concelho é a nossa prioridade.”

Tanto a visão como a missão desta estratégia assentam nos valores:

- Disciplina;
- Rigor;
- Empenho;
- Transparência.

A estratégia de habitação é acompanhada por um plano de ação que irá definir a forma como as prioridades-chave serão cumpridas. Ao trabalhar para atingir os objetivos estratégicos definidos, os serviços municipais assegurarão que todas as oportunidades serão aproveitadas e que as fontes alternativas de financiamento sejam escrutinadas. O município está determinado em cumprir os seus compromissos estratégicos e será criativo na procura de soluções habitacionais.

Nesse contexto, abaixo apresentam-se as respetivas metas a atingir com a implementação desta Estratégia Local de Habitação:

- Diminuição em 80% das situações de insalubridade e insegurança;
- Diminuição em 100% das condições de inadequação verificadas;
- Tornar as habitações mais sustentáveis através da requalificação, da melhoria do conforto térmico e da introdução de soluções de autoprodução de energia (criação de comunidades de energia sustentáveis);
- Promover a adaptação física das habitações a pessoas com incapacidade e mobilidade reduzida, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população;
- Aumentar oferta das habitações de modo a garantir uma habitação condigna a todos os que queiram fixar residência no concelho;
- Criar um Parque Habitacional, com uma dimensão adequada ao Concelho de Góis (e de propriedade e/ou gestão da autarquia), para arrendamento acessível até 2025;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível
- Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível;
- Número de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas aprovadas;
- Aumento do n.º de licenças para reabilitação urbana;
- Aumento do n.º de beneficiários das medidas constantes no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF);
- Diminuição em 30% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação;
- Redução do número de habitações devolutas;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.

1 Introdução

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um documento orientador da política municipal de habitação. É, por isso, um documento específico de cada município, sem obrigatoriedade de obedecer a qualquer restrição quanto à forma de organização e de apresentação dos seus conteúdos. ***A decisão sobre a estrutura e conteúdo concretos da ELH cabe ao município.***

A natureza integrada, participada, transparente, pragmática e mensurável do planeamento é mais importante do que a extensão e complexidade do documento que consubstancia a ELH.

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, bem como à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É neste sentido que o debate em torno destas questões se tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis assentes em instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa, assim como o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações da dinâmica quotidiana e das condições socioeconómicas das populações, aliada à combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional. A mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional traduz-se em efeitos colaterais nas políticas de habitação.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de dar resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios. Neste sentido, a

implementação de uma forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos, implica igualmente uma reestruturação. Foi neste contexto que o Governo implementou, em outubro de 2017, um leque legislativo designado por “Nova Geração de Políticas de Habitação” e que tem por missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, numa lógica de descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

Neste contexto, o papel dos municípios portugueses é de grande importância para a concretização das políticas de habitação. Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva política municipal de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Os municípios devem assim estar preparados para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poderem beneficiar plenamente das vantagens que lhe estão associadas

1.1 Notas Metodológicas

A Estratégia Local de Habitação pode-se considerar como um **instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal**, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial, como as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal, assim como os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana. Deste modo, a Estratégia Local de Habitação deverá incluir:

- Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipo e preço;
- Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock por não terem viabilidade de reabilitação;
- A definição estratégica das prioridades, dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;
- O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

De salientar que no âmbito da Estratégia Local de Habitação podem ser delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária a nível das políticas públicas de habitação, nomeadamente:

- Aglomerados, núcleos ou bairros de natureza precária ou informal, que careçam de requalificação, regularização e/ou realojamento;
- **Aglomerados, núcleos ou bairros em situação de perda populacional significativa, por razões demográficas, socioeconómicas ou urbanísticas;**
- Bairros ou zonas em risco de degradação ou em processos de gentrificação;
- Aglomerados, núcleos ou bairros não integrados urbanística e socialmente ou que concentrem elevados índices de pobreza e discriminação.

Com a elaboração da Estratégia Local de Habitação, o Município de Góis está a iniciar uma abordagem inovadora no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu Município;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

1.2 Metodologia implementada

1.2.1 Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais

Nesta fase inicial foi efetuada a recolha de informação que teve por principal objectivo traçar um quadro do estado do sector habitacional considerando, sempre, os domínios dos sectores Público, Institucional/Associativo e Privado. Pretendeu-se conhecer e tipificar os problemas e as necessidades ao nível da habitação. O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contém as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;

Neste contexto, foi desenvolvido um trabalho de recolha estatística e documental, assim como de visitas de estudo e entrevistas a autarcas, nomeadamente aos Presidentes das Juntas de Freguesia, e às Instituições de Intervenção Social, públicas e privadas. Também foram auscultados agentes do sector do mercado imobiliário.

Em específico foram consultados e analisados dados e informações das seguintes fontes:

- i. Informação estatística disponibilizada pelo INE (Censos)¹;
- ii. Outra informação estatística (INE; PORDATA);
- iii. Diagnóstico Social e/ou Plano de Desenvolvimento Social;
- iv. Carta Educativa;
- v. Plano Diretor Municipal, em especial no que se refere à estratégia de desenvolvimento e à caracterização do sector da habitação;
- vi. Grandes opções do plano que definem as opções de política municipal;
- vii. Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional;
- viii. Regulamentação Municipal e Programas de apoio ao acesso a habitação e ao arrendamento;
- ix. Áreas de Reabilitação Urbana e respectivas Operações de Reabilitação Urbana ([planos de pormenor ou plano estratégico de reabilitação urbana e respectivos benefícios fiscais, financeiros e outros]);
- x. Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP)

¹ A maioria das estatísticas apresentadas é relativa ao ano de 2019. No entanto ao nível das freguesias, nomeadamente da população residente e da caracterização do parque urbano, os únicos dados fiáveis disponíveis são relativos aos Censos de 2011. Estes dados foram utilizados de forma supletiva, visto que a evolução referenciada nas obras concluídas aponta para uma alteração não muito significativa da estrutura habitacional.

- xí. Outros diagnósticos ou estudos existentes que incidam, directa ou indirectamente, sobre o sector da habitação.

Foram realizadas diversas reuniões com o Serviço de Acção Social, Formação, Emprego e Juventude, do Núcleo de Desenvolvimento Social, Cultural e Económico, para procurar avaliar e traçar o quadro de problemas e de necessidades do sector da habitação. Sempre que possível foram identificadas e caracterizadas as áreas ou as "zonas problema", tendo sido reconhecidos os seguintes aspetos:

- A. Habitação promovida pelo município (habitação social ou política de habitação);
- B. Concursos de atribuição de habitação social e informação sobre as candidaturas recebidas;
- C. Habitação promovida por instituições;
- D. Habitação de posse privada ou em regime de arrendamento.

Estas reuniões permitiram caracterizar e identificar os principais problemas e necessidade no sector da habitação e obter a cartografia em planta das principais zonas problemas.

Foi elaborado um inquérito dirigido à população com carências habitacionais que visa identificar de forma alargada e precisa as necessidades sentidas pela população e efetuar o seu enquadramento nas estratégias a implementar.

Áreas abrangidas:

- Levantamento das carências habitacionais;
- Diagnóstico das dificuldades de acesso à habitação;
- Análise da oferta e procura;
- Caracterização do parque habitacional;
- Retrato municipal do sector da habitação;
- Articulação com políticas territoriais e sectoriais.

1.2.2 Fase 2 - Estratégia de Intervenção

O quadro de vulnerabilidades e necessidades do sector habitacional do Município de Góis consubstanciou-se na definição de uma estratégia de intervenção, considerando:

- A. A definição de respostas e soluções para o domínio da habitação que se enquadrem no quadro de problemas e necessidades identificadas; nos instrumentos e nas estratégias de política municipal em curso; e no modelo de ocupação do solo;
- B. A programação das soluções de política de habitação, por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto

do diagnóstico, para um período de seis anos, prazo máximo de duração dos acordos de financiamento (n.º 1 do artigo 67.º do Decreto Lei n.º 37 /2018, de 4 de Junho);

- C. A definição de prioridades para a implementação e execução das soluções habitacionais para dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no território, em condições habitacionais indignas.
- D. A fundamentação e demonstração do enquadramento da ELH nos 12 Princípios do Programa 1.º Direito, de acordo com o artigo 3.º do DL 37/2018 de 4 de junho.

O desenho da ELH integrou uma visão partilhada pelos vários atores do que se pretende alcançar, expressa em objetivos e metas quantitativas, que incentive o foco nos resultados e facilite o trabalho em equipa e a coresponsabilização. Assim, é essencial, uma vez desenhada a estratégia preliminar, discuti-la numa reunião alargada com todos os atores envolvidos.

Áreas a desenvolver:

- Cenários de partida e chegada, missão e objetivos;
- Programação de medidas e soluções habitacionais;
- Identificação de recursos e instrumentos de política;
- Cenário de territorialização das soluções habitacionais;
- Mobilização de atores e modelo de intervenção;
- Demonstração do enquadramento da Estratégia Local de Habitação definida no Programa 1.º Direito;
- Monitorização, avaliação e modelo de gestão e governação.

1.2.3 Fase 3 – Auscultação de parceiros

A participação das equipas técnicas do Município, dos parceiros e dos responsáveis autárquicos da Câmara Municipal de Góis e das diversas Juntas de Freguesia do concelho foi realizada de forma a identificar necessidades e perspetivas de desenvolvimento futuro, assim como o desenho de soluções e modelos de implementação.

Foram definidos objetivos partilhados e identificadas diferentes soluções alternativas para os vários desafios encontrados, assim como as orientações estratégicas a seguir.

Nesse sentido foram realizadas diversas reuniões com os atores intervenientes no processo, tendo sido elaborado um inquérito que foi realizado, por via direta e indireta, junto da população.

A identificação de outras necessidades, a partir de dados dos Serviços Sociais da Câmara Municipal de Góis, nomeadamente quanto a comunidades migrantes, minoritárias e outras, foi efetuada por forma a obter a identificação e quantificação das necessidades de forma global e abrangente.

Concluída a fase de execução da ELH será promovida a divulgação dos documentos elaborados durante o processo de planeamento. Posteriormente, proceder-se-á à criação de plataformas e

fóruns de debate que contribuam para a construção de compromissos em torno de objetivos partilhados e para a identificação de diferentes soluções alternativas.

Deste modo propõe-se:

- A. A criação, no *site* do município, de um separador específico para a discussão e acompanhamento da ELH, possibilitando aos cidadãos solicitar esclarecimentos e apresentar sugestões;
- B. A criação de um email próprio e directo apenas para assuntos relacionados com a ELH.

1.2.4 Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais

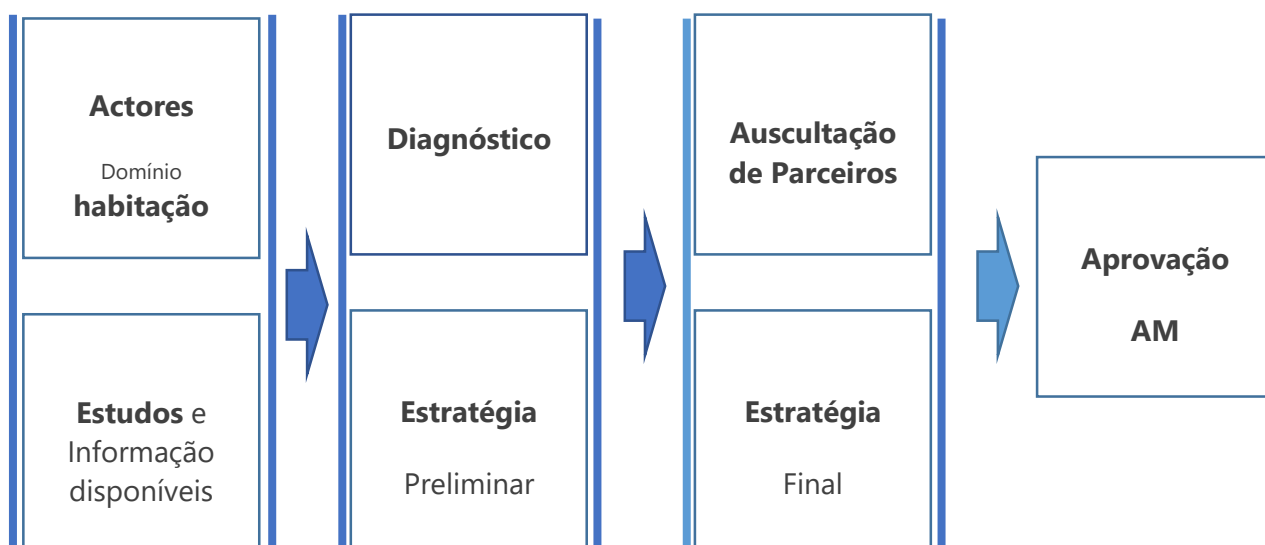
A ELH será apreciada e aprovada em sessão de Câmara Municipal e de Assembleia Municipal. A versão final foi sujeita a aprovação integral com a análise e ponderação das participações no âmbito do período de auscultação de parceiros.

1.2.5 Fase 5 - Implementação, execução e monitorização

Foi definido um plano de ação que identifica as ações/soluções habitacionais necessárias para atingir os objetivos e metas definidos, em função das prioridades e dos recursos físicos, financeiros, técnicos, humanos e organizativos disponíveis, e coerente com outras políticas setoriais.

Importa definir um quadro de indicadores que permitam seguir e medir o processo de implementação da ELH

Figura 1 - Esquema Metodológico - SÍNTESE



2 Caracterização do Concelho de Góis

2.1 Caracterização do território

O Concelho de Góis insere-se no Distrito e Região de Coimbra, fazendo parte do complexo orográfico da Serra da Lousã. Os concelhos vizinhos são, a norte, Arganil, Vila Nova de Poiares e Lousã; a nascente, Arganil e Pampilhosa da Serra; a poente, Lousã e Castanheira de Pêra; a sul Castanheira de Pêra e Pedrógão Grande.

O isolamento geográfico de Góis, característico do interior do nosso país, acentuado ainda mais pelas características geográficas de zonas de montanha, originou um povoamento disperso. Assim, as quase duas centenas de povoações do concelho distribuem-se pelas suas quatro freguesias: Alvares, Cadafaz e Colmeal, Góis, Vila Nova do Ceira. A Vila de Góis, sede do concelho, situa-se na parte oriental do distrito, a cerca de 45km da Cidade de Coimbra.

Figura 2 – Rio Ceira e aldeia de xisto

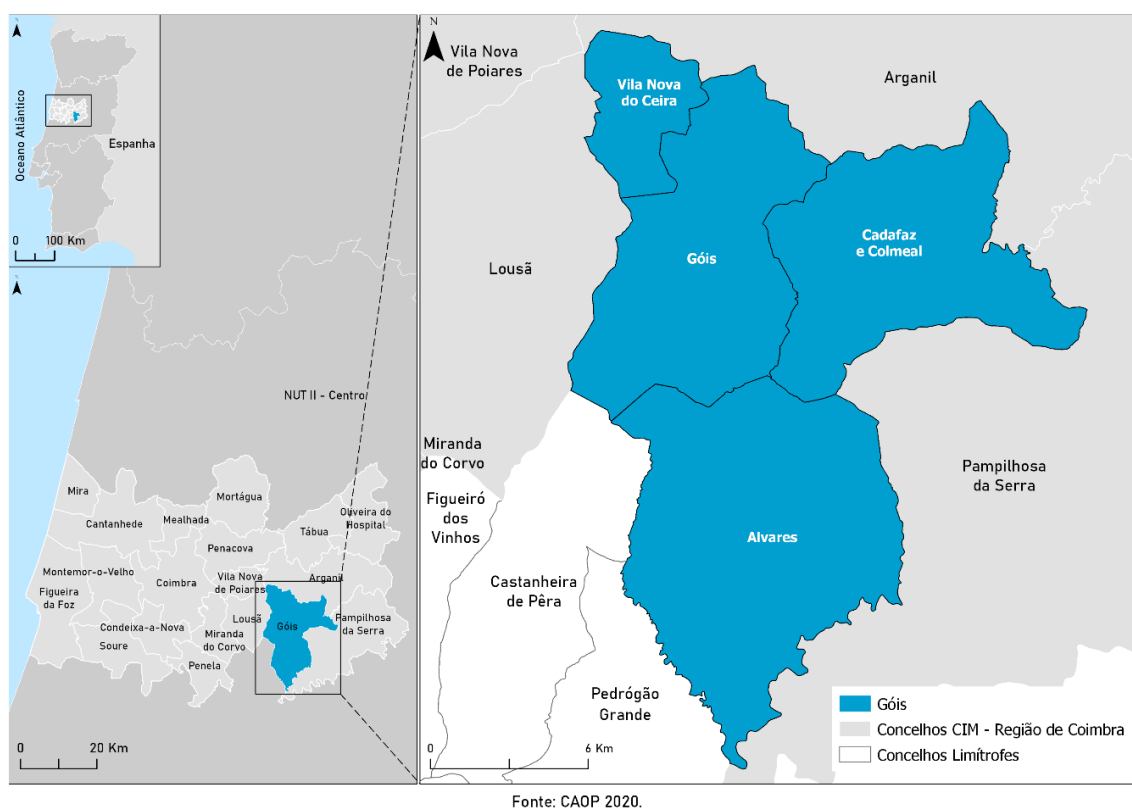


O Vale do Ceira atravessa a quase totalidade do Concelho de Góis e este desenvolve-se numa vasta área territorial com 263,3 km². O seu relevo é muito acidentado, destacando-se as elevações da Serra da Neve, que atinge os 1.131m, e da Serra do Penedo, com 1.043m de altitude – o imponente afloramento quartzítico do período do Ordovício, vulgarmente designado por Penedos de Góis, certamente um dos mais soberbos miradouros naturais do centro do país.

O principal rio do território é o Ceira, afluente do Mondego que corre pelo concelho e pela Vila de Góis. Outros cursos de água a destacar são o Rio Sótão, que nasce na Serra da Neve, e as ribeiras de Ádela, da Roda, de Unhais, de Méga, da Foz, de Celavisa e do Sinhel.

No âmbito da ocupação do solo destaca-se a mancha florestal, que corresponde a aproximadamente 26.000 hectares, contra um total de 826,64 hectares para a ocupação agrícola. A ocupação humana abrange uma área de 397,39 hectares e a área de incultos perfaz um total de 5.346,69 hectares.

Figura 3 – Mapa do Concelho de Góis



Fonte: CAOP 2020 – Carta Administrativa Oficial de Portugal 2020

O Concelho de Góis situa-se no distrito de Coimbra e está inserido no Pinhal Interior Norte (PIN). Relativamente à Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTs), o concelho insere-se na NUTII do Centro, no extremo Este da Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra (CIM-RC) – NUTIII - entidade instituída pelo Decreto-Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. O município de Góis (distrito de Coimbra) encontra-se delimitado a norte por Arganil, a sudoeste por Pedrógão Grande e Castanheira de Pêra, a oeste por Lousã, a noroeste por Vila Nova de Poiares e a este por Pampilhosa da Serra. Góis é constituído por uma área territorial de 263,3 km², correspondendo a 6,07% da área da CIM-RC. Este município é composto por 4 freguesias: Alvares,

Góis, União de freguesias de Cadafaz e Colmeal e Vila Nova de Ceira (MAPA X). O concelho é galgado pelo Rio Ceira e é delimitado e separado da Beira Serra Interior pelas Serras da Lousã e Açor. Góis está incluído na área designada por Zona Serrana, a mais interiorizada da Beira Litoral, cobrindo 39% da área rural do distrito, onde predominam as grandes altitudes, encostas extensas e muito declivosas, segundo o Programa Territorial de Desenvolvimento para a Região do Pinhal Interior Norte.

A zona do PIN cobre uma área territorial de 1 899 km², é uma região que sofre a influência de diversas e importantes cadeias montanhosas, como a Estrela, o Buçaco e a Lousã, que, em consequência das diferentes altitudes e orientações, originam a formação de microclimas bastante significativos. Góis representa 10% da área do Pinhal Interior Norte, 1% da área da Região Centro e 0,3% da área total de Portugal.

Apesar da alternância morfológica (61% da área situa-se em declives superiores a 8%), a região apresenta uma certa homogeneidade paisagística, sendo de realçar a importância significativa das zonas de intervenção florestal que ocupa 41,6%² da superfície total do concelho. As atividades económicas ligadas à madeira e à floresta representaram mais de 20% do volume de negócios das empresas não financeiras no Concelho de Góis em 2020.

Marcado por uma geografia própria muito acidentada e por uma dimensão essencialmente micro-regional e local, a vida social e económica do Concelho de Góis cruza-se com a forma de implantação e desenvolvimento dos aglomerados tradicionais existentes, apresentando o território formas de povoamento disperso, como o atestam as 190 povoações existentes distribuídas pelas suas 4 freguesias: Alvares, Góis, Vila Nova do Ceira e União de Freguesias de Cadafaz e Colmeal.

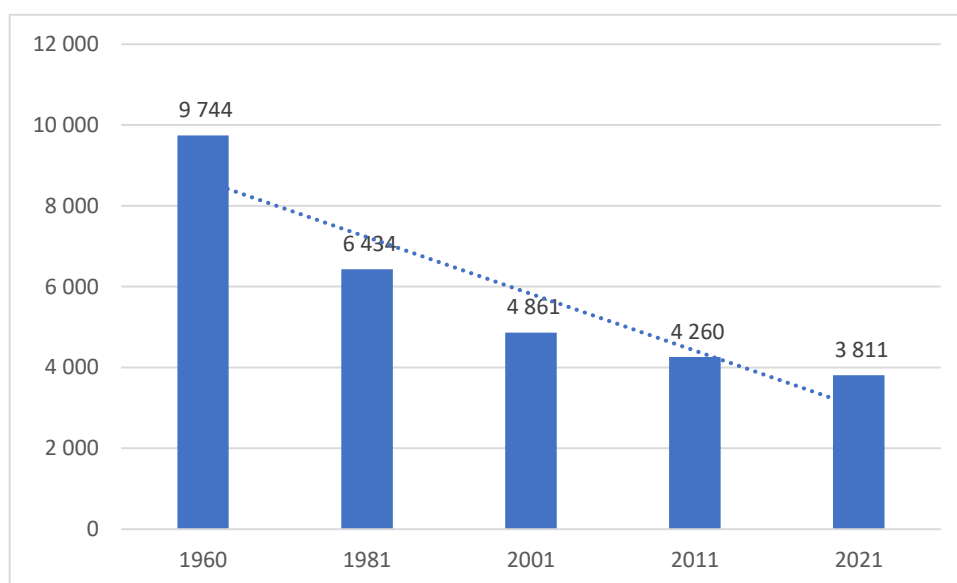
² Fonte: INE - *Proporção de superfície das zonas de intervenção florestal (%) por Localização geográfica (NUTS - 2013)*; Anual - Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

2.2 Caracterização Demográfica

2.2.1 População Residente em Góis

O Concelho de Góis tem vindo a apresentar um decréscimo da população residente desde o início da década de 1960. Ao longo dos últimos três momentos censitários, a tendência manteve-se, tendo passado 4.861 habitantes em 2001, para 3.811 habitantes em 2021 (um decréscimo de 22%).

Gráfico 1 – População Residente no Concelho de Góis (N.º)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

2.2.2 População residente por freguesia

O Concelho de Góis apresentou uma redução de residentes na maioria das freguesias na última década, sendo de 10,5% em termos globais. A Freguesia de Alvares sofreu a diminuição mais significativa (15,5%), seguida por Góis com -13,7% da sua população. A União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal apresentou uma redução de 8% e apenas a Freguesia de Vila Nova do Ceira apresentou uma ligeira subida de 0,2% (+2 residentes).

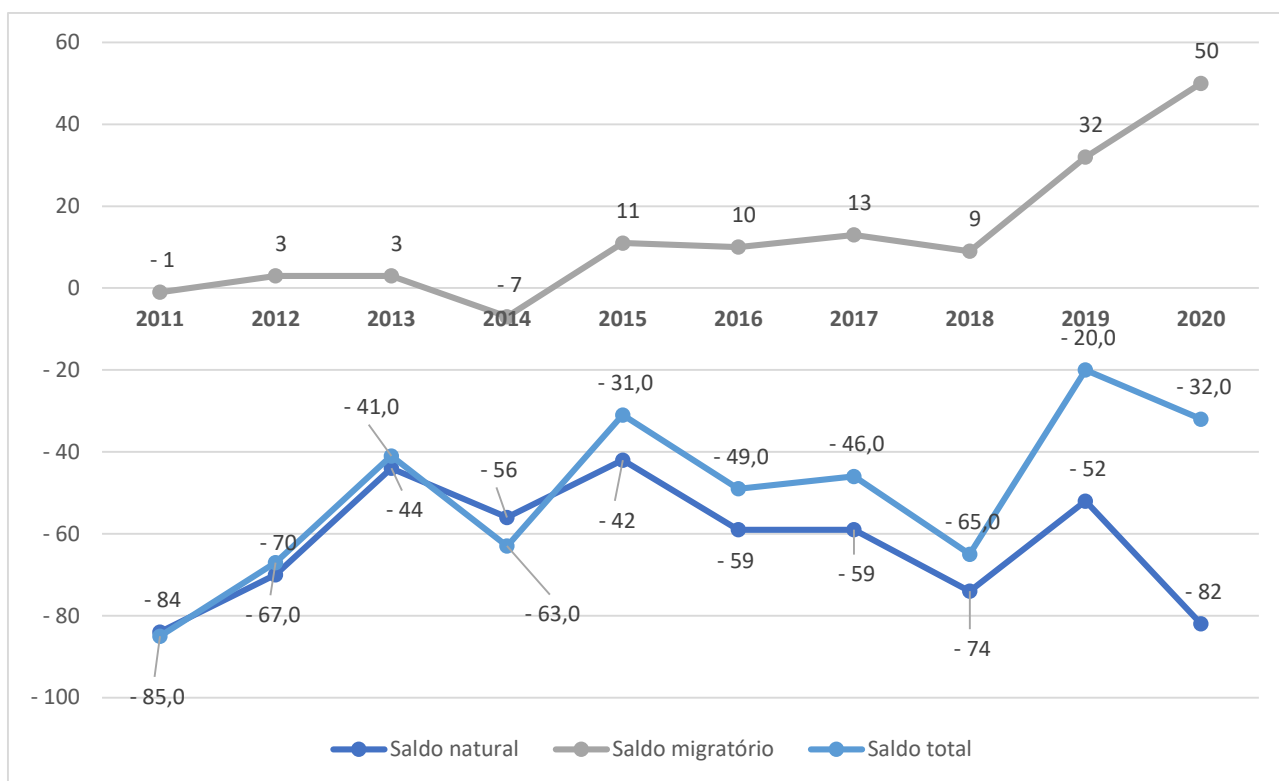
Quadro 1 – Variação da população residente (N.º) por freguesia

Local de residência	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (%) 2021
Alvares	812	686	-15,5%	18,0%
Góis	2 171	1 874	-13,7%	49,2%
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	348	320	-8,0%	8,4%
Vila Nova do Ceira	929	931	0,2%	24,4%
Total	4 260	3 811	-10,5%	100,0%

Fonte: População residente (N.º) por Local de residência (resultados preliminares Censos 2021)

Apesar do Concelho de Góis apresentar um saldo migratório positivo nos últimos anos, o mesmo ainda não foi suficiente para alterar a tendência de decréscimo da população residente. Contudo, importa destacar este dado que demonstra a atratividade atual da Região Centro. Espera-se a confirmação desta tendência nos próximos anos, assim como da sua estrutura em termos de composição etária, de modo a aferir a sua influência na renovação da população e do seu rejuvenescimento.

Gráfico 2 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório



Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

Será de prever que a situação de pandemia, que teve o seu impacto máximo em 2020 e 2021 e, em particular, os incentivos ao teletrabalho e à deslocalização de funcionários públicos que, entretanto, se implementou, se constitua como um fator de atração de novos residentes e de reforço da tendência ora verificada.

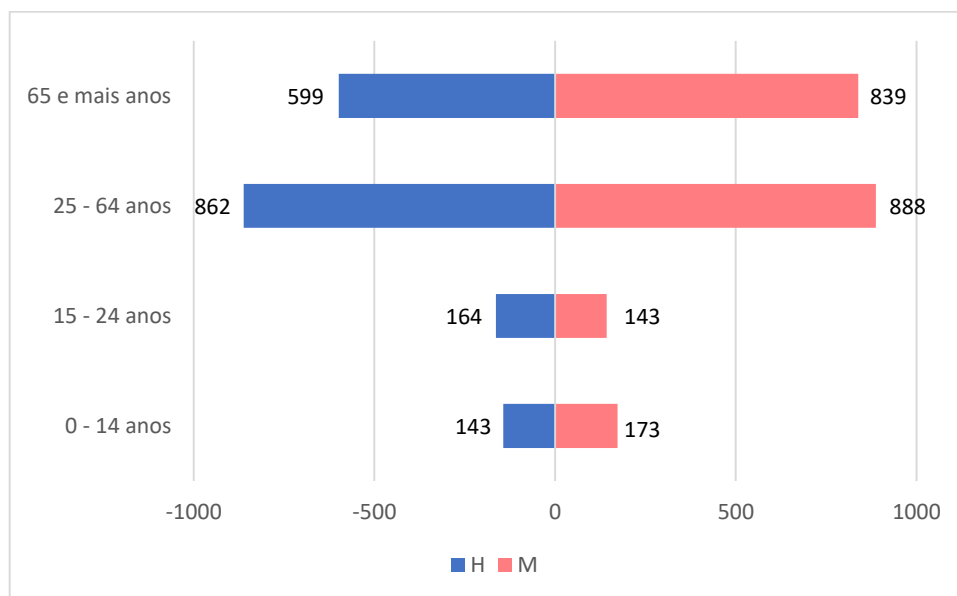
No que se refere à natalidade e mortalidade, verifica-se um saldo natural negativo para o Concelho de Góis, -52 em 2019 e -82 em 2020, provavelmente ligado às consequências da pandemia do COVID-19.

De referir que o número de novos residentes (migrantes) tem superado as deslocações dos habitantes para outras localidades, contribuindo para uma dinâmica interessante de rejuvenescimento, atingindo no ano de 2020, um valor que está muito próximo da compensação do saldo natural que se tem revelado muito negativo, em particular neste último ano.

Quadro 2 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Góis

Anos	Saldo natural	Saldo migratório	Saldo total
2011	-84	-1	-85,0
2012	-70	3	-67,0
2013	-44	3	-41,0
2014	-56	-7	-63,0
2015	-42	11	-31,0
2016	-59	10	-49,0
2017	-59	13	-46,0
2018	-74	9	-65,0
2019	-52	32	-20,0
2020	-82	50	-32,0

Fontes de Dados: Pordata/INE - Estimativas Anuais da População Residente

Gráfico 3 - Estrutura Etária da População do Concelho de Góis (2021)


Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

De acordo com os dados preliminares do Censos 2021 e como é ilustrado no quadro seguinte, o grupo etário entre os 0 e os 14 anos apresenta uma contração preocupante com -32,3%, bem como o total dos jovens abaixo dos 25 anos (-22,8%) no período em análise (2011/2020). A população no grupo etário dos 25 aos 64 anos também apresenta uma diminuição relevante (-12%) registando-se apenas no segmento de 65 e mais anos uma redução mais ligeira do número de habitantes (-0,8%).

Quadro 3 – Variação da Estrutura Etária da População do Concelho de Góis (2011-2021)

Grupo etário	2011	2021	Variação 2011-2021
0 – 14 anos	467	316	-32,3%
15 – 24 anos	354	307	-13,3%
25 – 64 anos	1 989	1 750	-12,0%
65 e mais anos	1 450	1 438	-0,8%
Total	4 260	3 811	-10,5%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

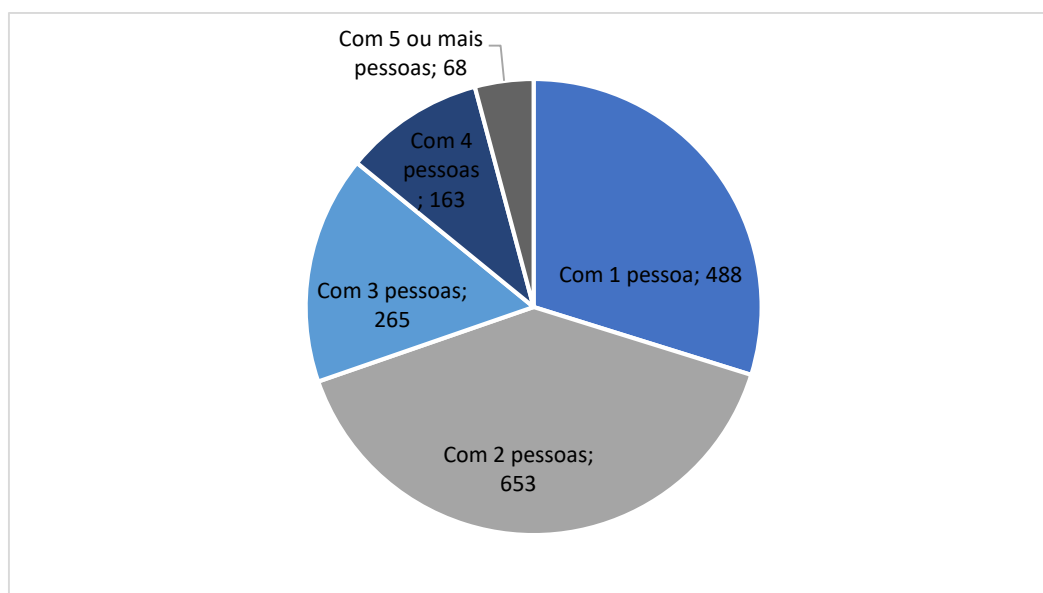
Os residentes em Góis (de acordo com os resultados preliminares do Censos de 2021) integram, de forma maioritária, famílias constituídas por 1 a 2 pessoas (70% das famílias), sendo que o número total de famílias ascendia a 3.811. De salientar o número muito elevado de famílias unipessoais que representavam 30% (488) do total dos agregados referenciados.

Quadro 4 – Famílias clássicas segundo a dimensão

Local de residência	Com 1 pessoa	Com 2 pessoas	Com 3 pessoas	Com 4 pessoas	Com 5 ou mais pessoas	Total
Alvares	104	147	34	17	9	311
Góis	218	289	150	93	39	789
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	57	71	17	4	3	152
Vila Nova do Ceira	109	146	64	49	17	385
Total	488	653	265	163	68	1 637

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Gráfico 4 - Dimensão do agregado doméstico privado



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

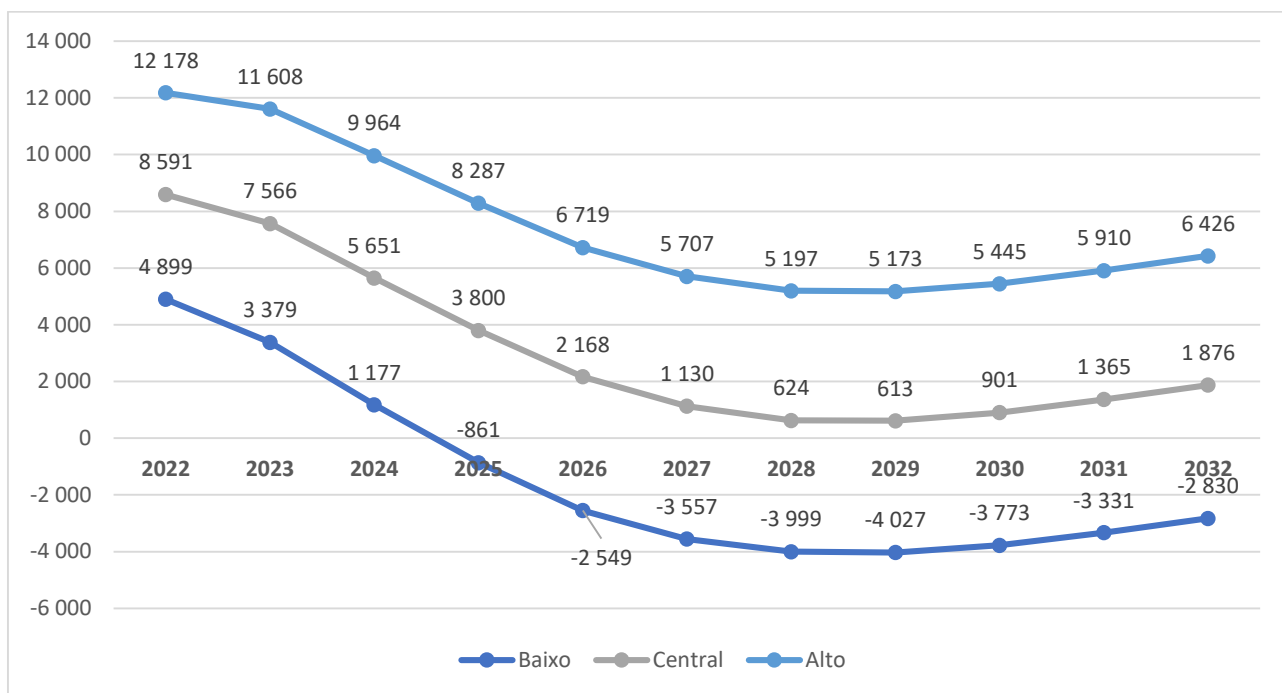
2.2.3 Projeções de população residente

As projeções de população residente assentam em hipóteses de evolução futura das componentes demográficas de fecundidade, mortalidade e migrações. Essas hipóteses não tiveram subjacente o impacto que a situação atual determinada pela pandemia Covid-19 e pelo fluxo migratório desencadeado pelo conflito militar no Leste Europeu, possam vir a ter nas tendências demográficas futuras.

As projeções do INE preveem um fluxo migratório muito dinâmico (embora decrescente) na Região Centro durante os próximos anos, apresentando na segunda metade da década atual uma tendência de estabilização em valores mais baixos, mas, ainda assim, positivos.

Apenas no Cenário mais desfavorável, o saldo migratório retorna a valores negativos a partir de 2025.

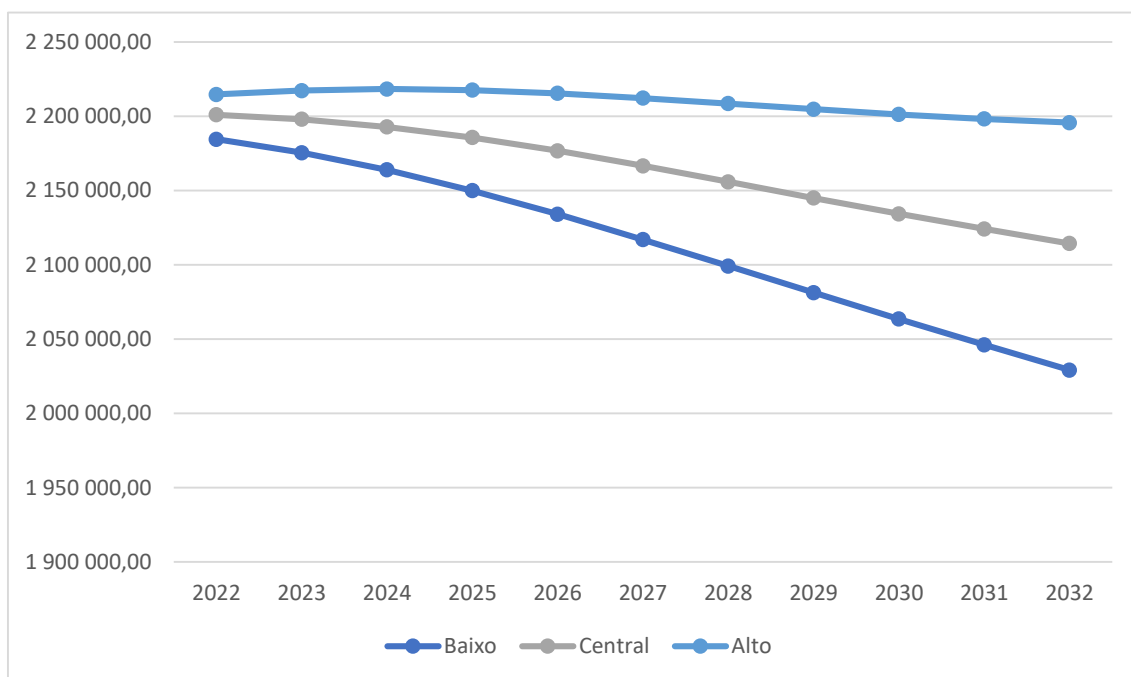
Gráfico 5 - Saldo migratório (projeções 2022-2032)



Fonte: INE, Projeções da população residente

O saldo natural mantém uma tendência negativa e constante durante todo o período analisado, verificando-se em todos os cenários uma redução da população residente na Região Centro em 2032 face a 2022.

Gráfico 6 - População residente (projeções 2022-2032) - Centro



Fonte: INE, Projeções da população residente

2.3 Desenvolvimento económico

A economia do concelho conheceu, ao longo dos tempos, diversas atividades que foram surgindo ao sabor das conjunturas históricas: o aproveitamento da neve natural da Serra da Neve, que era guardada em poços, no já longínquo período monárquico; a exploração mineira (volfrâmio, estanho e ouro), com destaque para os períodos de ocupação romana e da 2.ª guerra mundial; o fabrico de papel, pela Companhia de Papel de Góis, a maior empresa que há memória no concelho, fundada em 1912 e encerrada em 1992.

Apesar das características rurais do concelho, verifica-se um decréscimo do número de pessoas que depende da agricultura de forma exclusiva. Hoje, os ativos agrícolas a tempo inteiro são poucos.

A exploração florestal, de grande importância no concelho, assume um modelo de exploração tipicamente familiar, registando-se a existência de pequenas empresas.

Nas zonas industriais (Góis, Vila Nova do Ceira e Cortes) encontramos empresas com atividade económica diversa (mármore, construção civil, material de construção, fabrico de candeeiros, carpintarias). O artesanato e os produtos endógenos também assumem algum potencial económico e complementar da economia de algumas famílias.

A nível nacional, o ano de 2020 ficou marcado pelo forte impacto negativo da pandemia COVID-19 na economia. Os efeitos resultantes do confinamento obrigatório imposto, face à evolução pandémica, conduziram a uma forte contração da grande maioria dos ramos da atividade económica, determinando nalguns casos a paralisação quase total. De forma a apoiar as famílias e as empresas, o Município de Góis implementou um Programa “Góis é Solidário” (<https://www.cm-gois.pt/viver/desenvolvimento-social/gois-e-solidario>) com atribuição de vales de compras e isenções diversas às famílias e de apoios financeiros a empresas que apresentassem quebras significativas da sua faturação.

Relativamente ao Concelho de Góis, o número de empresas sedeadas, em 2020, ascendia a 425, das quais, 98% estão classificadas como microempresas e os restantes 2% são pequenas empresas. De 2010 a 2020 registou-se um crescimento de 13% do número de empresas no concelho. As restantes categorias (médias e grandes) não apresentam registos.

Quadro 5 – Empresas (N.º) por Localização geográfica e Dimensão

Dimensão	2010	2020	Variação 2010-2020 (%)	Peso relativo (%) 2020
Micro	364	415	14%	98%
Pequenas	11	10	-9%	2%
Médias	1	0	-100%	0%
Grandes	0	0	0%	0%
Total	376	425	13%	100%

Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

O volume de negócios das empresas não financeiras reduziu-se em cerca de 27% de 2009 para 2019. Verificou-se em 2020 uma redução adicional, resultante dos efeitos da pandemia de COVID 19 na economia, que ultrapassou os 9%.

Em termos sectoriais é de assinalar a contração de 90,3% do setor da construção de 2009 para 2019 (e uma pequena redução adicional em 2020) e de 9,3 % no setor de alojamento, restauração e similares, mas que em 2020 apresentou uma variação negativa muito substancial (-20,6%).

De notar que em 2009, o sector da construção era responsável por mais de 43% do volume de negócios das empresas não financeiras no Concelho de Góis, tendo-se reduzido para menos de 6% em 2019.

Na década de 2009 a 2019, verificou-se um crescimento de 80,2% da “agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca”, a que se seguiu um crescimento positivo de 1,76% em 2020. Este setor, em 2019, representou 17,1% do volume global de negócios das empresas não financeiras do concelho. O setor do “comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos”, apesar de um crescimento menor no período referenciado (8,2%) cresceu mais de 4% em 2020, representando, em 2019, 34,4% do volume de negócios das empresas não financeiras do concelho.

Os setores dos “transportes e armazenagem” e das “atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas”, apesar do peso relativamente reduzido no volume global de negócios das empresas não financeiras do concelho, apresentaram um crescimento bastante significativo entre 2009 e 2019. ou seja, 152% e 416% respetivamente, contudo, sofrem uma redução significativa entre 2019 e 2020, de 76% e de 62% respetivamente, que estará relacionada com a situação pandémica e respetivas medidas extraordinárias implementadas, no âmbito do combate à doença COVID 19.

Figura 4 -Praia fluvial em Góis



O quase desaparecimento da atividade de “Construção” do Concelho de Góis, com uma redução de quase 20 milhões de euros do seu volume de negócios, coloca dificuldades em setores estratégicos como a Habitação e o Turismo que dependem desta oferta para o investimento, seja o inicial ou o de reabilitação/requalificação dos edifícios.

Quadro 6 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€)

Atividade económica	2009	2019	2020	Variação 2009-2019 (%)	Variação 2019- 2020 (%)	Peso relativo (%) 2019
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	4 228 171 €	7 619 882 €	7 753 657 €	80,22%	1,76%	17,12%
Indústrias extrativas	-	-	-			
Indústrias transformadoras	7 104 384 €	7 508 991 €	7 054 883 €	5,70%	-6,05%	16,87%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	-			
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	-			
Construção	26 486 564 €	2 566 216 €	2 522 267 €	-90,31%	-1,71%	5,77%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	14 134 209 €	15 300 136 €	15 932 054 €	8,25%	4,13%	34,38%
Transportes e armazenagem	1 153 118 €	2 910 500 €	686 122 €	152,40%	-76,43%	6,54%
Alojamento, restauração e similares	2 202 496 €	1 997 632 €	1 587 187 €	-9,30%	-20,55%	4,49%
Atividades de informação e de comunicação	-	-	-			
Atividades imobiliárias	1 060 982 €	167 604 €	76 536 €	-84,20%	-54,34%	0,38%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	285 130 €	666 485 €	507 965 €	133,75%	-23,78%	1,50%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	227 350 €	-	423 757 €			
Educação	56 083 €	80 229 €	62 532 €	43,05%	-22,06%	0,18%
Atividades de saúde humana e apoio social	1 145 371 €	1 400 854 €	1 264 398 €	22,31%	-9,74%	3,15%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	192 645 €	995 070 €	374 423 €	416,53%	-62,37%	2,24%
Outras atividades de serviços	226 954 €	198 718 €	238 598 €	-12,44%	20,07%	0,45%
Total	61 026 138 €	44 499 099 €	40 457 693 €	-27,08%	-9,08%	100,00%

Fontes: PORDATA e INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Quadro 7 – Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (€)

Atividade económica	2009	2019	2020	Variação 2009-2019 (%)	Variação 2019-2020 (%)	Peso relativo 2019 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	980 472 €	1 928 735 €	2 028 790 €	96,71%	5,19%	14,43%
Indústrias extrativas	-	-	-			
Indústrias transformadoras	2 655 435 €	2 555 010 €	-	-3,78%		19,11%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	-			
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	-			
Construção	9 725 867 €	1 002 128 €	888 153 €	-89,70%	-11,37%	7,49%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	2 046 893 €	2 841 447 €	2 890 323 €	38,82%	1,72%	21,25%
Transportes e armazenagem	378 933 €	595 257 €	278 688 €	57,09%	-53,18%	4,45%
Alojamento, restauração e similares	942 725 €	855 848 €	714 592 €	-9,22%	-16,50%	6,40%
Atividades de informação e de comunicação	-	-	-			
Atividades imobiliárias	143 900 €	-284 830 €	-261 690 €	-297,94%	-8,12%	-2,13%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	230 349 €	514 068 €	406 034 €	123,17%	-21,02%	3,84%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	186 354 €	-	332 926 €			
Educação	45 250 €	62 013 €	50 347 €	37,05%	-18,81%	0,46%
Atividades de saúde humana e apoio social	710 416 €	506 913 €	397 614 €	-28,65%	-21,56%	3,79%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	108 603 €	235 566 €	108 954 €	116,91%	-53,75%	1,76%
Outras atividades de serviços	123 772 €	156 459 €	145 476 €	26,41%	-7,02%	1,17%
Total	20 307 969 €	13 370 723 €	11 630 033 €	-34,16%	-13,02%	100,00%

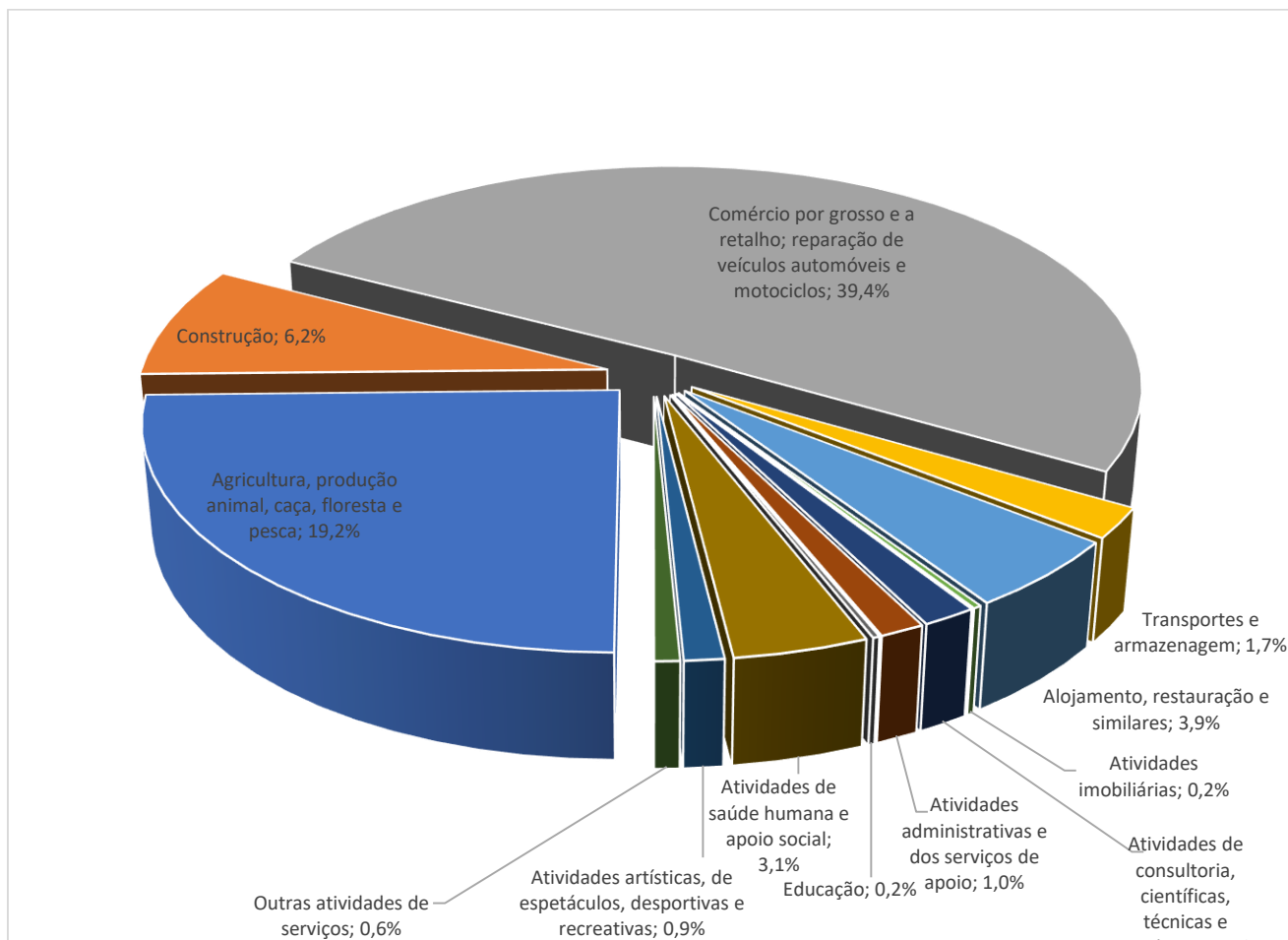
Fontes: PORDATA e INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Relativamente ao Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras no período de 2009 a 2019, verificou-se um crescimento acentuado em alguns sectores, nomeadamente no da “agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” que praticamente duplicou (+97%) e que confirmou o seu dinamismo em 2020, apesar da pandemia que teve um efeito altamente recessivo na economia portuguesa e europeia, com uma variação positiva de mais de 5%.

Em sentido inverso deve ser destacado o sector da construção que apresentou uma redução neste indicador de quase 90% de 2009 para 2019 seguido de uma contração muito substancial em 2020 de mais de 11%.

A contração do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras no período em análise (-34%), seguido de uma nova redução em 2020 (-13%) em resultado da pandemia de COVID 19, é explicada pelo quase desaparecimento da atividade de construção no concelho com um impacto de 145% relativamente à redução do Volume de Negócios e de 126% no que concerne ao VAB das empresas não financeiras do Concelho de Góis.

Gráfico 7 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€)



Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Considerando os setores de atividade económica com maior quadro de funcionários em 2020, o “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” com 19,8% de peso relativo e a “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” com 12,5%, ambos registaram aumentos de cerca 14,2% e um crescimento do número de funcionários de 19,9% e 42,7% respetivamente.

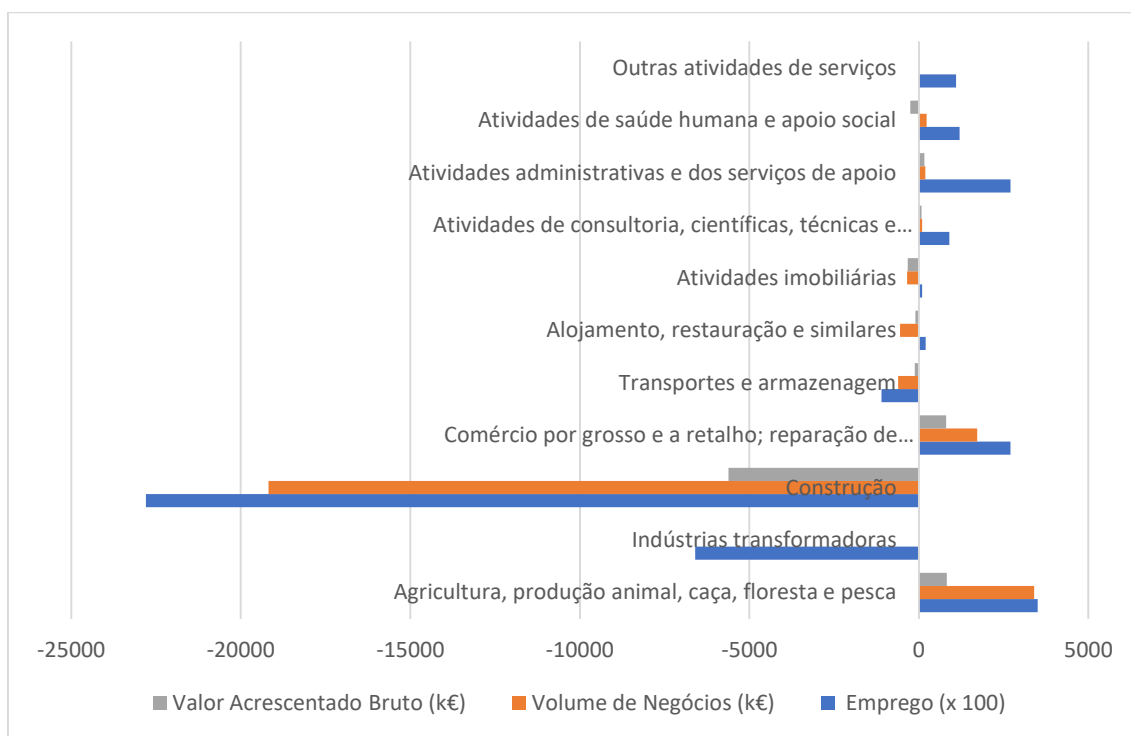
Por outro lado, as “indústrias transformadoras”, com um peso relativo ao total de postos de trabalho considerados de 17,4% e a construção com 12,4%, apresentaram decréscimos de 31,6% e 69,1%, respetivamente.

Quadro 8 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica

Atividade económica	2010	2020	Variação 2010-2020 (%)	Peso relativo 2020 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	82	117	42,7%	14,2%
Indústrias extrativas	-	-	-	-
Indústrias transformadoras	209	143	-31,6%	17,4%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	-	-
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	-	-
Construção	330	102	-69,1%	12,4%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	136	163	19,9%	19,8%
Transportes e armazenagem	33	22	-33,3%	2,7%
Alojamento, restauração e similares	73	75	2,7%	9,1%
Atividades de informação e de comunicação	-	-	-	-
Atividades imobiliárias	7	8	14,3%	1,0%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	28	37	32,1%	4,5%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	35	62	77,1%	7,5%
Educação	10	12	20,0%	1,5%
Atividades de saúde humana e apoio social	16	28	75,0%	3,4%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	7	22	214,3%	2,7%
Outras atividades de serviços	19	30	57,9%	3,6%
Total	991	823	-17,0%	100,0%

Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

No gráfico da página seguinte, verifica-se o impacto que a redução da atividade ligada à “Construção” teve na matriz económica do concelho, o que conjugada com a diminuição de trabalhadores na “Indústria Transformadora”, coloca desafios de desenvolvimento e de estratégias de sustentabilidade e atratividade do território a implementar.

Gráfico 8 – Variação do Volume de Negócios (k€) do VAB (k€) e Emprego (x100) - 2020


Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Quanto aos maiores empregadores do concelho, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), destacam-se as “Atividades de apoio social para pessoas idosas, com alojamento” e “outras atividades associativas, n.e.”, os primeiros são considerados como os setores de atividade com maior número de trabalhadores por conta de outrem.

Quadro 9 – Maiores Empregadores do concelho (ordenado segundo o n.º de trabalhadores por conta de outrem - TCO - nos estabelecimentos)

Atividade	2019
Atividades de apoio social para pessoas idosas, com alojamento	1
Outras atividades associativas, n.e.	2
Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)	3
Atividades de proteção civil	4
Exploração florestal	5
Panificação	6
Atividades dos serviços relacionados com a silvicultura e exploração florestal	7
Comércio a retalho em supermercados e hipermercados	8
Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal	9
Outras atividades desportivas, n.e.	10
Outras indústrias transformadoras diversas, n.e.	11
Atividades dos estabelecimentos de cuidados continuados integrados, com alojamento	12
Fabricação de resinosos e seus derivados	13
Comércio a retalho de combustível para veículos a motor, em estabelecimentos especializados	14
Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, em estabelecimentos especializados	15
N.º total de TCO consideradas	429
% do n.º total de TCO do concelho	75,5%

Fonte: INE; Sínteses Estatísticas – Gabinete de Estratégia e Estudos – Ministério da Economia

2.4 Rendimento das famílias

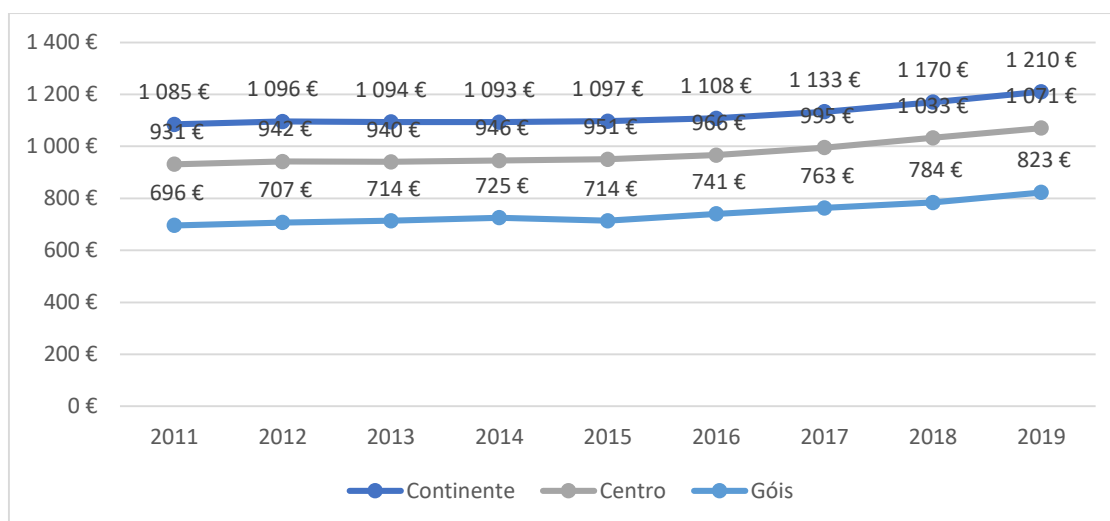
O crescimento do rendimento mensal médio em Góis apresenta uma evolução positiva, mas lenta desde 2011, passando de 696 €/mês para 823 €/mês em 2019, ou seja, +18%. No entanto, nos últimos anos a recuperação dos rendimentos foi mais acentuada, representando o período de 2016 a 2019, um crescimento de 11%. Este dado confirma os elementos anteriores de atividade, mostrando uma dinâmica emergente em vários sectores da economia do concelho, eventualmente relacionada com a subida do salário mínimo nacional.

Quadro 10 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica

Localização geográfica	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Continente	1 085 €	1 096 €	1 094 €	1 093 €	1 097 €	1 108 €	1 133 €	1 170 €	1 210 €
Centro	931 €	942 €	940 €	946 €	951 €	966 €	995 €	1 033 €	1 071 €
Góis	696 €	707 €	714 €	725 €	714 €	741 €	763 €	784 €	823 €

Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Gráfico 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica



Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Em 2019, Góis apresentava um nível de rendimentos brutos mensais provenientes de trabalho de cerca de 23% inferiores ao verificado na Região Centro e 32% inferior à média do Continente.

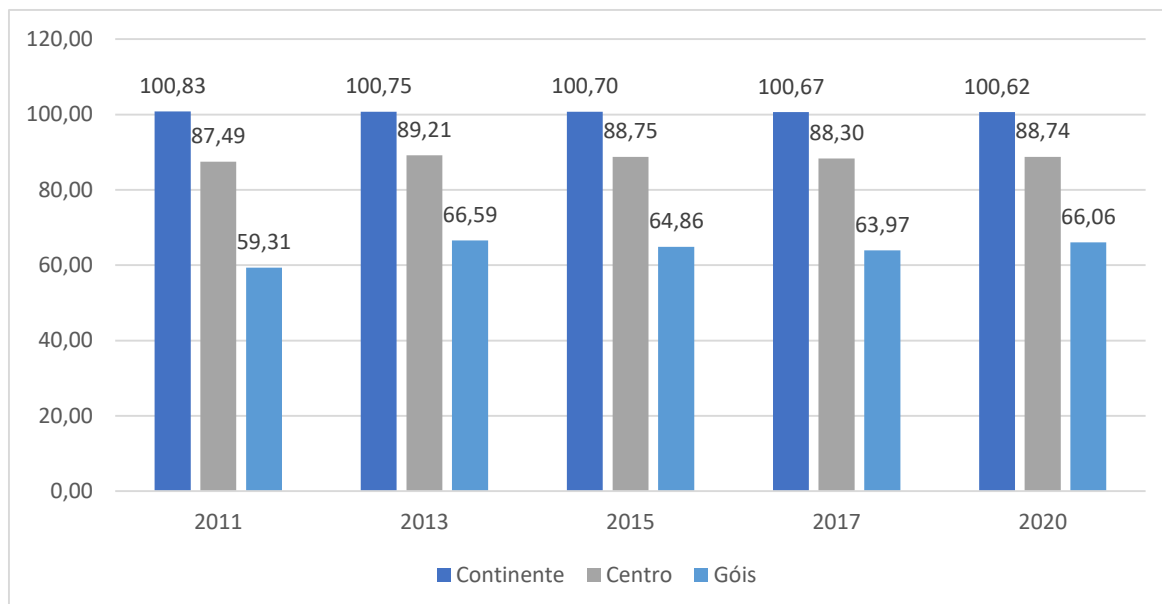
Quadro 11 – Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado

Menos de 5 000 euros	De 5 000 a menos de 10 000 euros	De 10 000 a menos de 13 500 euros	De 13 500 a menos de 19 000 euros	De 19 000 a menos de 32 500 euros	32 500 euros ou mais	Total
194	656	329	309	284	114	1 886

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

Em termos de famílias (agregados fiscais) 850 agregados declaram rendimentos inferiores a 10.000 Euros brutos anuais, representando mais de 45% do universo (1.886 agregados).

Gráfico 10 - Poder de compra per capita



Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

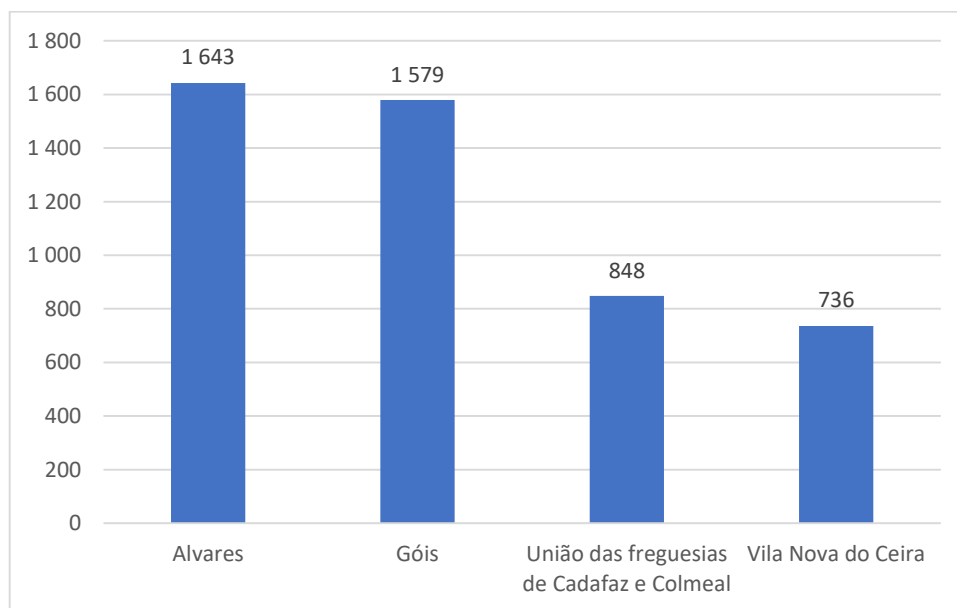
Em termos de poder de compra per capita, Góis apresenta um nível inferior à média nacional, mas entre 2011 e 2013, verificou-se um salto muito significativo, que apesar de um ligeiro decréscimo nos anos seguintes, manteve-se aproximadamente estável em torno dos 66%.

2.5 Parque Habitacional

2.5.1 Dimensão e evolução

À data do Censos de 2021, estavam registados 4.806 edifícios no Concelho de Góis, um decréscimo de 2,6% (128 edifícios) relativamente a 2011 (4.934 edifícios), sendo que a Freguesia de Alvares apresenta a maior concentração (1.643 edifícios), como se pode consultar no gráfico abaixo:

Gráfico 11 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

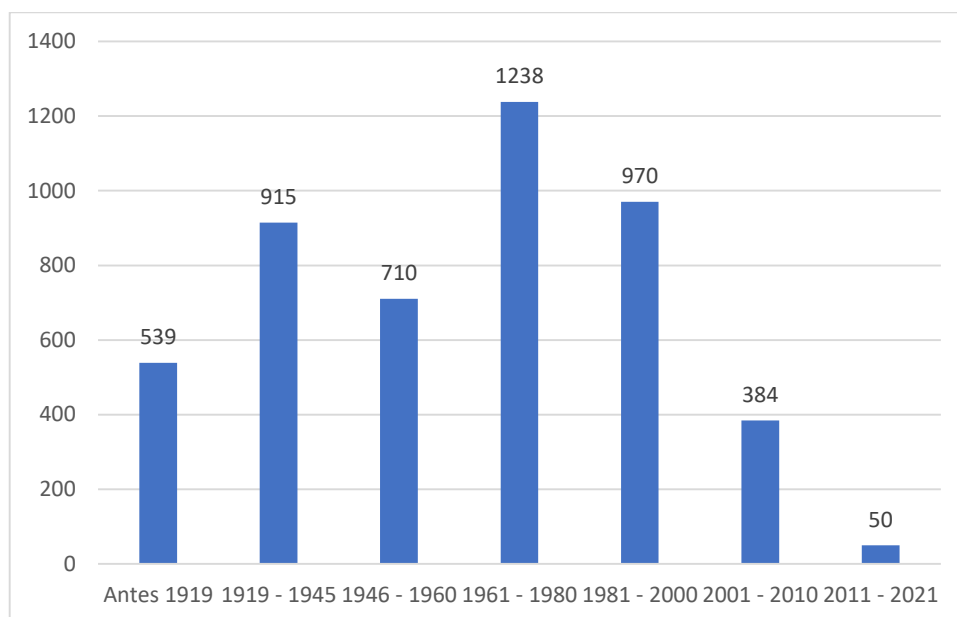
Na redução do número de edifícios, apesar de se verificar em todas as freguesias, destaca-se na Freguesia de Vila Nova de Ceira com um decréscimo de 6,4% (50 edifícios).

Quadro 12 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica

Localização geográfica	2011	2021	Variação 2009-2019 (%)	Peso relativo (%) 2021
Alvares	1 662	1 643	-1,1%	34,2%
Góis	1 624	1 579	-2,8%	32,9%
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	862	848	-1,6%	17,6%
Vila Nova do Ceira	786	736	-6,4%	15,3%
Total	4 934	4 806	-2,6%	100,0%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

A maioria dos edifícios do concelho, cerca de 46% dos edifícios, foi construída entre 1961 e 2000, e os restantes 45 % foram construídos antes de 1960 e apenas cerca de 9% dos edifícios do concelho foram construídos nas últimas duas décadas, sendo de realçar o número muito reduzido de novas construções no período de 2011 a 2021 (apenas 50 novos edifícios).

Gráfico 12 - Edifícios (N.º) por época de construção


Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Quadro 13 - Edifícios (N.º) por época de construção

Época de construção dos edifícios	Antes 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021	Total
Edifícios (N.º)	539	915	710	1238	970	384	50	4 806
Peso relativo (%)	11%	19%	15%	26%	20%	8%	1%	100%

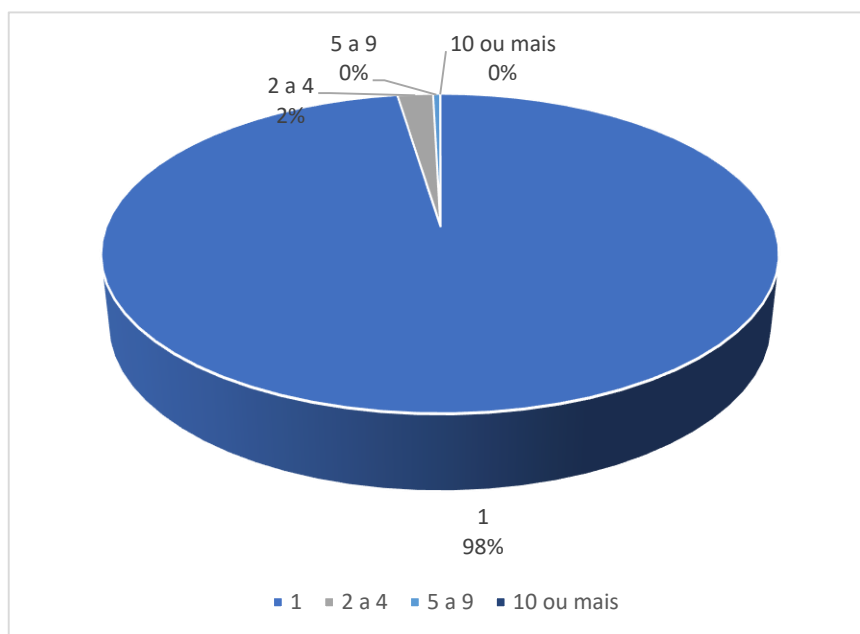
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Da análise efetuada aos dados do Censos de 2021, constata-se que a grande maioria dos edifícios do Concelho de Góis é de apenas 1 piso, representando 98% do total de edifícios. Os restantes 2% estão distribuídos entre os 2 ou mais pisos conforme gráfico e quadro seguintes:

Quadro 14 - Edifícios (N.º) por dimensão de pisos

Localização geográfica	1	2 a 4	5 ou mais	Total
Alvares	1 631	12	0	1 643
Góis	1 508	52	19	1 579
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	835	13	0	848
Vila Nova do Ceira	716	19	1	736
Total	4 690	96	20	4 806

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por dimensão de pisos


Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

A reabilitação do edificado, como forma de contribuir para a valorização do parque edificado, é um dos princípios base do Programa do 1.º Direito. Nesse sentido, destaca-se a importância de aferir o estado de conservação do parque habitacional do Concelho de Góis.

Embora os dados sejam maioritariamente relativos aos censos de 2011, não se verificou uma alteração significativa do quadro existente, considerando os dados de obras concluídas na última década.

Como é possível verificar no quadro abaixo, dos 4.934 edifícios existentes no concelho em 2011, apenas 206 (4%) se encontravam em elevado estado de degradação.

Da totalidade de edifícios, 1.443 (29%) necessitavam de reparações, e a grande maioria (67%), 3.285 edifícios, não apresentava necessidades de reabilitação.

Quadro 15 – Edifícios (N.º) por estado de conservação

Estado de conservação	Sem necessidade de reparação	Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	Muito degradado	Total
Edifícios (N.º)	3 285	854	398	191	206	4 934
Peso relativo (%)	67%	17%	8%	4%	4%	100%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

2.5.2 Obras Concluídas

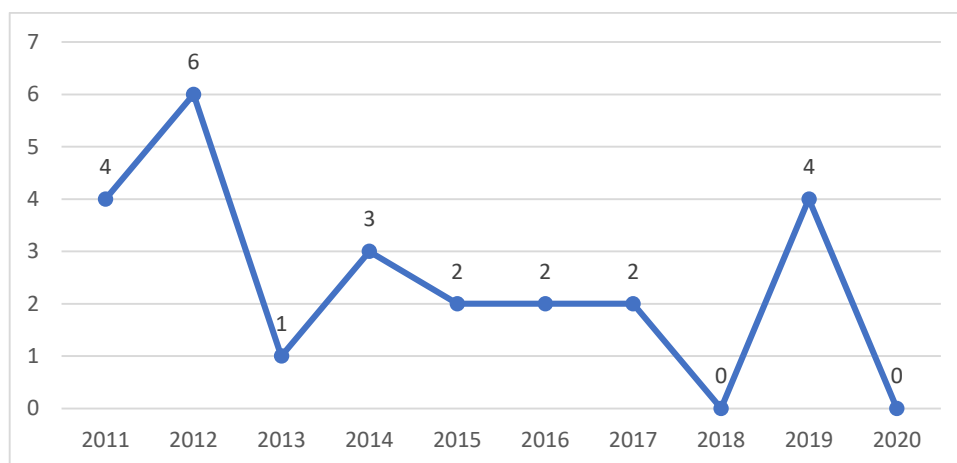
Em 2020, ano em que o país foi afetado pela pandemia COVID-19 e de acordo com as Estatísticas da Construção e Habitação – 2020, o setor da construção em Portugal revelou alguma resiliência relativamente à situação de pandemia, registando-se valores médios de licenciamentos muito próximos da média dos 12 meses anteriores à pandemia. O período entre março de 2020 e fevereiro de 2021, o número de edifícios licenciados em Portugal decresceu 5,8%, com variações negativas mais intensas em abril e maio, que podem estar também relacionadas com o encerramento dos serviços de apoio e atendimento ao público numa parte significativa das Câmaras Municipais do país.

A conclusão de edifícios, em termos médios, assume o maior valor no período da pandemia, sendo o quarto trimestre de 2020 o que regista o valor mais elevado ao longo do período considerado. No entanto, no período pandémico a dinâmica de crescimento continuou a abrandar, situação que se vinha a observar desde o quarto trimestre de 2019.

O número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar assumiu igualmente o seu valor médio mais elevado em pleno período pandémico, do qual sobressaem os terceiro e quarto trimestres de 2020.

Em Góis, no que se refere a obras de edificação, após uma dinâmica mais acentuada nos primeiros anos da década, assistiu-se a uma redução da atividade que começou em 2013. Em 2014 registou-se alguma recuperação, no entanto sofreu nova redução, atingindo em 2018 um ponto mínimo, sem qualquer obra concluída. Em 2019 o concelho registou 4 fogos concluídos e em 2020 não foi assinalado nenhum fogo concluído.

Gráfico 14 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Góis



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Quanto às tipologias dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no Concelho de Góis, as tipologias T0, T1 e T2 apresentaram, na última década, uma oferta muito

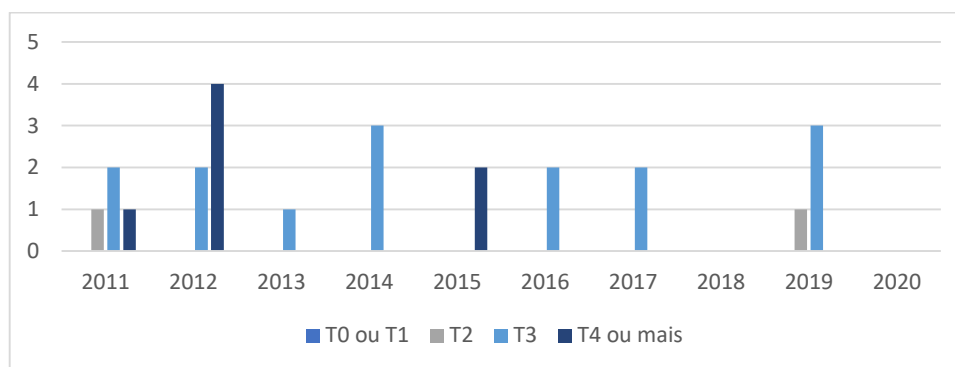
limitada, constituindo-se assim uma lacuna importante em termos de algumas das tipologias mais procuradas por casais jovens e de menores rendimentos.

Quadro 16 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia – Concelho de Góis

Anos/Tipologia do Fogo	T0 ou T1	T2	T3	T4 ou mais
2011	0	1	2	1
2012	0	0	2	4
2013	0	0	1	0
2014	0	0	3	0
2015	0	0	0	2
2016	0	0	2	0
2017	0	0	2	0
2018	0	0	0	0
2019	0	1	3	0
2020	0	0	0	0

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

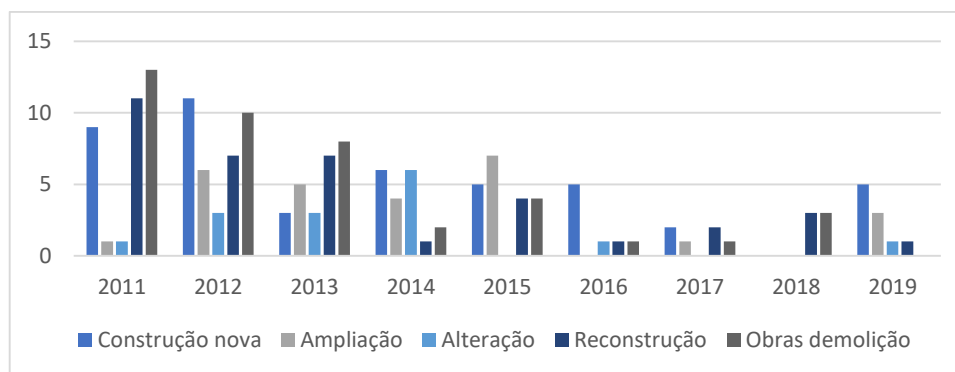
Gráfico 15 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia – Concelho de Góis



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Relativamente ao tipo de obra dos edifícios concluídos, estes são maioritariamente obras de construção nova e obras de demolição, no entanto, também foram registados números significativos do restante tipo de obras, sendo o mais reduzido o de obras de alteração.

Gráfico 16 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra – Concelho de Góis



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Quadro 17 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra – Concelho de Góis

Anos / Tipo de obra	Construção nova	Ampliação	Alteração	Reconstrução	Obras demolição	Total
2011	9	1	1	11	13	35
2012	11	6	3	7	10	37
2013	3	5	3	7	8	26
2014	6	4	6	1	2	19
2015	5	7	0	4	4	20
2016	5	0	1	1	1	8
2017	2	1	0	2	1	6
2018	0	0	0	3	3	6
2019	5	3	1	1	0	10
2020	0	3	2	0	0	5
Total	46	30	17	37	42	172

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

2.5.3 Alojamentos familiares

O Concelho de Góis, de acordo com o Censos de 2021, dispõe de um total de 5.048 alojamentos distribuídos por 4.806 edifícios, sendo que a sua maioria, 1.769 alojamentos (35%), estão localizados na Freguesia de Góis, seguido de Alvares com 1.657 alojamentos (32,8%).

Quadro 18 - Alojamentos (N.º) por Localização geográfica

Localização geográfica	2011	2021	Variação 2011-2021 (%)	Peso relativo (%) 2021
Alvares	1 676	1 657	-1,1%	32,8%
Góis	1 816	1 769	-2,6%	35,0%
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	876	862	-1,6%	17,1%
Vila Nova do Ceira	808	760	-5,9%	15,1%
Total	5 176	5 048	-2,5%	100,0%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Destaca-se o decréscimo, na última década, de 2,5%, dos alojamentos familiares clássicos no concelho, ou seja, uma redução de 128 alojamentos, tal como referido anteriormente neste estudo. Destes alojamentos, 5.041 são clássicos e 7 são coletivos.

Quadro 19 - Alojamentos (N.º) por tipo – Concelho de Góis

Tipo de Alojamentos	Clássicos	Não clássicos	Alojamentos coletivos	Total
Alojamentos (N.º)	5 041	0	7	5 048

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Ao analisar os alojamentos no Concelho de Góis verifica-se que os alojamentos familiares clássicos (5.041 alojamentos), de acordo com os Censos de 2021, são maioritariamente distribuídos por alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou secundário (57%) e por

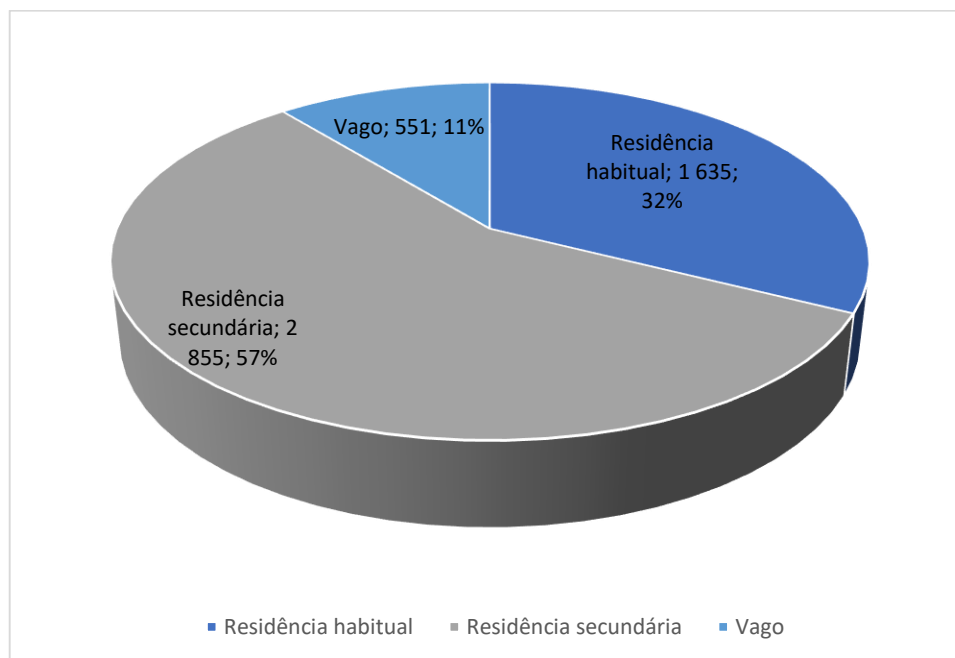
alojamentos familiares clássicos de residência habitual (32%), os alojamentos vagos correspondem a 11%.

Quadro 20 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação

Localização geográfica	Residência habitual	Residência secundária	Vago	Total
Alvares	310	1 111	233	1 654
Góis	789	753	226	1 768
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	151	646	63	860
Vila Nova do Ceira	385	345	29	759
Total	1 635	2 855	551	5 041

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Gráfico 17 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação

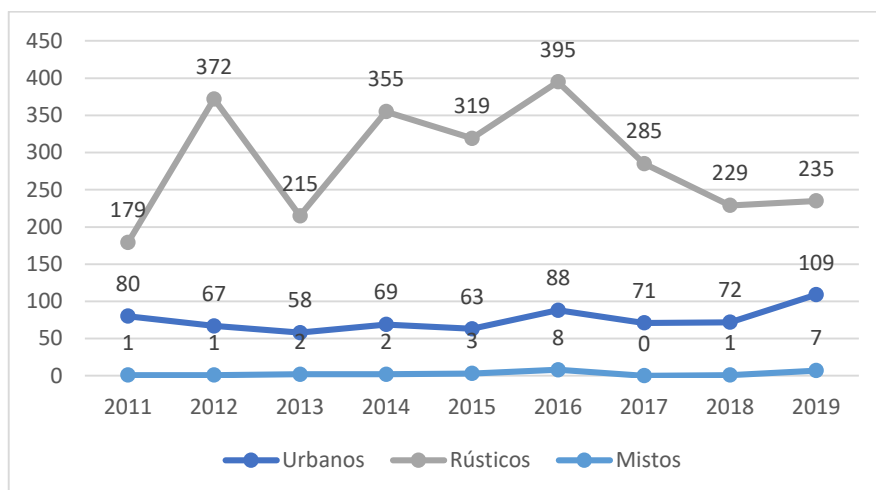


INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

2.5.4 Mercado imobiliário

Relativamente aos contratos de compra e venda de prédios no Concelho de Góis, destacam-se os prédios do tipo rústico com maior número de transações entre 2011 e 2019, seguidos pelas transações de prédios urbanos.

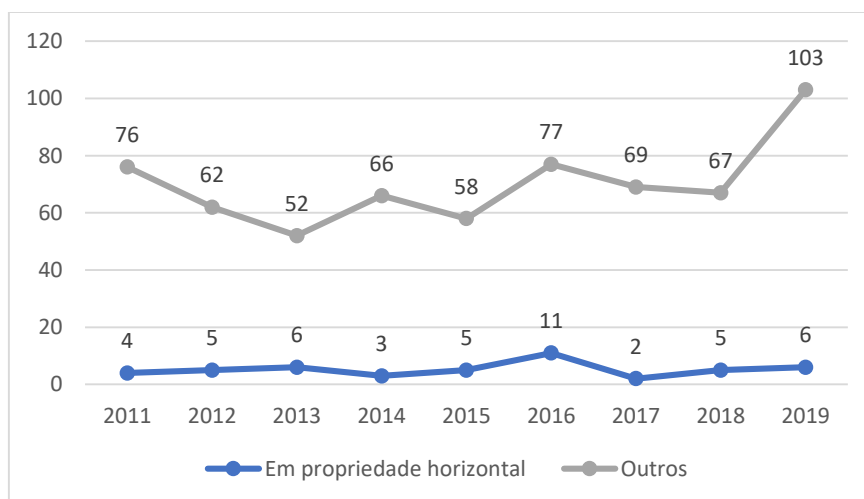
Gráfico 18 - Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

A partir de 2018, nos prédios urbanos, destaca-se o aumento gradual das transações. De referir que a maioria dos fogos transacionados é em regime diverso de propriedade horizontal, presumivelmente moradias unifamiliares.

Gráfico 19 - Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio (urbanos)

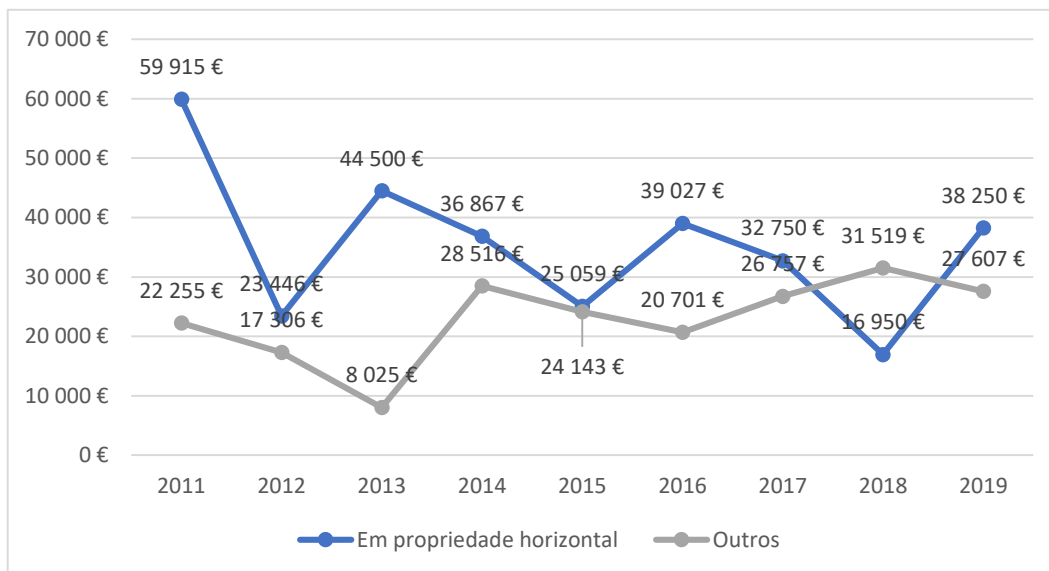


Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

Em termos de valores observou-se um crescimento significativo do valor dos fogos transacionados, em propriedade horizontal, em 2016, atingindo um máximo de 39.027,00€. Os valores reduziram-se de forma muito significativa nos anos seguintes, apresentando em 2018 os

valores médios na ordem dos 16.950,00€ e uma subida em 2019. No entanto, relativamente aos restantes prédios urbanos, entre 2016 e 2018, verificou-se um crescimento do valor médio, atingindo em 2018 31.519€ e em 2019 um decréscimo, apresentando o valor médio de 27.607€.

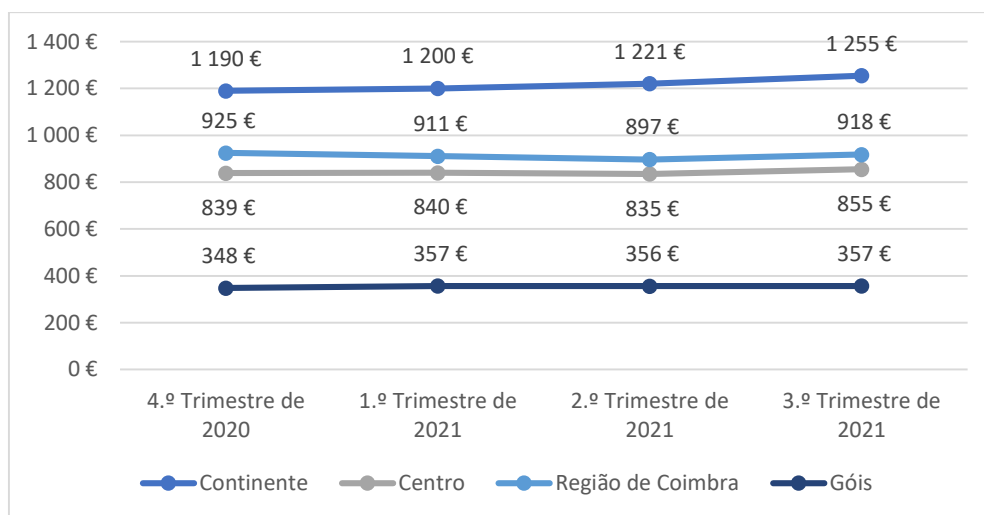
Gráfico 20 - Valor médio dos prédios transacionados por tipo de prédio



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

Relativamente ao valor mediano das vendas por m², o Concelho de Góis e Coimbra, apresentaram estabilidade no ano em análise enquanto na Região Centro, e no Continente se assistiu a uma subida.

Gráfico 21 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

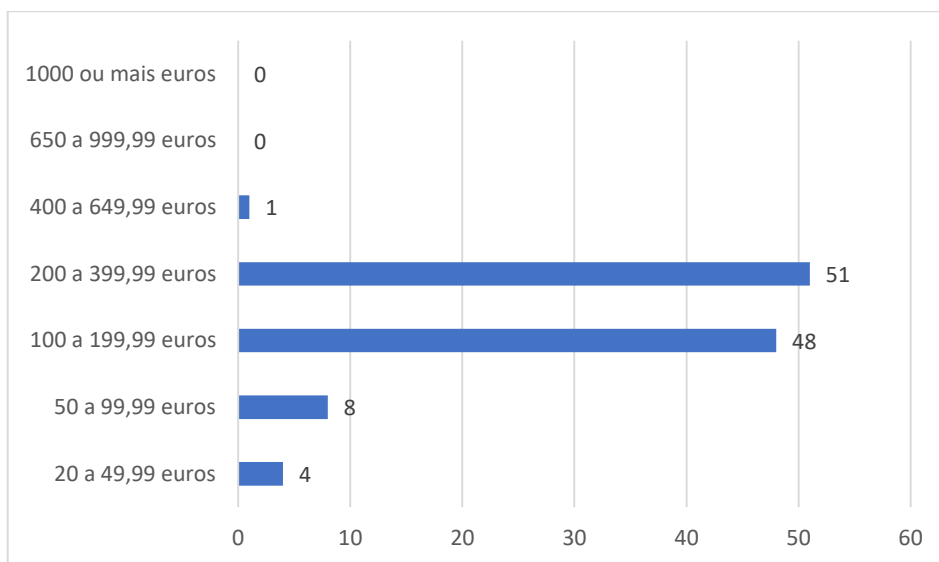


Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

No 3.º trimestre de 2021, o preço médio por metro quadrado da habitação em Góis representava cerca de 28% do valor apurado para o Continente, 42% face ao valor mediano verificado na Região Centro e 39% relativamente a Região de Coimbra.

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, de acordo com os censos de 2021, foram identificadas 112 situações de arrendamento. A maioria das rendas concentravam-se em valores abaixo dos 400 € (111 situações), sendo que 11% apresentavam valores inferiores a 100 €/mensais.

Gráfico 22 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

Quadro 21 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)

Localização geográfica	Menos de 20 euros	20 a 49,99 euros	50 a 99,99 euros	100 a 199,99 euros	200 a 399,99 euros	400 ou mais euros	Total
Alvares	0	0	1	10	3	1	15
Góis	0	4	6	31	37	0	78
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	0	0	0	1	0	0	1
Vila Nova do Ceira	0	0	1	6	11	0	18
Total	0	4	8	48	51	1	112

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 (resultados preliminares Censos 2021)

2.5.5 Situação Atual do Mercado de habitação

Procura

A procura por habitações, tanto para compra, como para arrendamento, é bastante elevada um pouco por todo o concelho, sendo que a freguesia com maior procura por parte dos residentes é Góis. À medida que nos vamos afastando da sede do concelho a procura também reduz em grande parte devido a menor acessibilidade a Góis e aos serviços aí localizados.

A procura para compra é maioritariamente feita por pessoas com algum poder de compra e algumas sem necessidade de recurso ao crédito para aquisição de habitação e que pretendem regressar a Portugal. A escolha do Concelho de Góis de uma forma geral deve-se ao facto de existir alguma oferta de emprego e ser considerado um local seguro para se viver.

Relativamente à procura de habitações para compra por cidadãos estrangeiros, as nacionalidades que mais procuram habitação em Góis são os ingleses, holandeses, alemães, sul africanos e israelitas.

Quanto ao arrendamento a procura é bastante elevada, o motivo normalmente são férias de curta duração ou então para prospeção do mercado imobiliário com vista a aquisição de habitação.

Oferta

A oferta de um modo geral é reduzida, tanto para a compra como para o arrendamento.

As moradias isoladas com terreno para quintal, de tipologia T2 e T3 são as mais procuradas em Góis ou arredores.

Quanto aos preços de venda, um T2 no centro da Vila de Góis, situa-se entre os 100.000 e os 150.000 Euros, caso se trate de uma moradia com terreno o preço médio é de 250.000 Euros, os preços podem triplicar em função da proximidade ao rio. Por outro lado, um T2 habitável na aldeia de Bordeiro situa-se a volta dos 120.000 Euros.

Existem muitas casas degradadas no concelho, no entanto, a angariação destas casas não é imediata e normalmente o processo é bastante moroso, sendo que a maioria não está legalizada.

A maioria das casas degradadas encontra-se em ruínas e os preços variam entre os 5.000 e os 20.000 Euros dependendo da área e localização, por exemplo uma casa com 50 m² em ruínas inserida num terreno de 1 ha pode custar a volta dos 17.500 Euros.

Tendências

Relativamente às tendências do mercado imobiliário do concelho, acredita-se que tanto a procura como a oferta deverão manter-se a médio prazo, ou seja, continuarão a existir algumas casas disponíveis tanto para venda como para o arrendamento, bem como, uma elevada procura pelas mesmas devido aos preços acessíveis, bom clima e segurança que o concelho oferece.

2.5.6 Habitação Social no Concelho de Góis

O concelho possui cinco fogos habitacionais, sendo 4 de renda acessível e um destinado a situações de emergência, de carácter transitório, propriedade do Município de Góis, situada no

Bairro Fernando Carneiro³ n.º 23, na Freguesia e Concelho de Góis, que atualmente acolhe uma família de migrantes. Existem ainda no concelho 10 habitações sociais, inseridas no Bairro Cristina Rodrigues, propriedade do Centro Social Rocha Barros.

O Centro Social Rocha Barros tem por objetivo a prestação de serviços no âmbito da Ação Social nomeadamente na área de habitação e da segurança social administrando um bairro social com 10 habitações, o Bairro Cristina Rodrigues;

O Centro Social Rocha Barros para além das atividades e serviços que presta aos utilizadores que frequentam as várias respostas sociais, participa como parceiro ativo nos vários projetos implementados no concelho nomeadamente:

PMID – Programa Municipal para Inclusão e Desenvolvimento;

CLAS – Conselho Local de Ação Social;

NLI – Núcleo Local de Inserção

CPCJ – Comissão e Proteção de Crianças e Jovens de Góis; e

FEAC – Fundo Europeu de Auxílio a Carenciados CME – Conselho Municipal de Educação.

Esta coletividade realizou a cedência da Casa de Caridade Rosa Maria, no âmbito do acolhimento de Cidadão Deslocados da Ucrânia, por parte da SCMG, no âmbito do conceito de “habitação temporária e urgente”.

³ Bairro Fernando Carneiro, construção dos finais dos anos 70, habitado nos anos 80. Foi construído pelo IGAP, com o objetivo de habitação social, parte em regime de propriedade resolúvel e outra parte em regime de rendas acessíveis.

2.6 Equipamentos Sociais do Município

O Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, define como “Equipamento de Utilização Coletiva as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, podendo ser de natureza pública ou privada.

Não se englobando nesta definição os edifícios de uso religioso e cultural, optou-se por os incluir neste estudo, uma vez que a dinâmica por eles gerada (e, portanto, as necessidades de acesso e planeamento do espaço público) é em muito semelhante à dos equipamentos referidos.

Os pontos seguintes identificam edifícios e espaços não edificados afetos a cada um dos equipamentos considerados:

ARU de Góis

- ADIBER - Associação de Desenvolvimento Integrado da Beira Serra;
- Góis Camping - Parque Municipal de Campismo de Góis;
- Igreja de Santa Maria Maior;
- Sede da Junta de Freguesia de Góis;
- Sede da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Góis;
- Casa da Cultura de Góis;
- Centro Municipal de Saúde e Ação Social;
- Correios;
- Biblioteca Municipal António Francisco Barata;
- Centro Social Rocha Barros.

ARU de Vila Nova do Ceira

- Cooperativa Social e Agroflorestal de Vila Nova do Ceira, C.R.L;
- Igreja Paroquial de Vila Nova do Ceira / Igreja de S. Pedro;
- Sede da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira / Museu de Vila Nova do Ceira;
- Jardim Infantil e Escola Básica do 1º Ciclo de Vila Nova do Ceira + Pavilhão Gimnodesportivo de Vila Nova do Ceira;
- Casa do Povo de Vila Nova do Ceira;
- Lar de Idosos, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Centro de Atividade de Tempos Livres da Santa Casa da Misericórdia em Vila Nova do Ceira;
- Hospital Monteiro Bastos/Centro de Férias e Atividades da UPAJ/ Centro de Dia de Vila Nova do Ceira.

ARU de Ponte de Sótão

- Escola Básica do 1º Ciclo de Ponte de Sótão;
- Associação de Melhoramentos e Assistência de Ponte de Sótão;
- Capela Nova de São Gens;
- Ermida de Nossa Senhora do Rosário do Céu;
- Capela Antiga de São Gens;
- Jardim Infantil de Ponte de Sótão;
- Casa do Povo de Ponte de Sótão e Cemitério de Ponte de Sótão.

3 Plano de Área de Regeneração Urbana do Concelho de Góis

No sentido de recuperar a atratividade do concelho e dos seus centros urbanos, Góis implementou diversos projetos de regeneração urbana nos principais aglomerados do território, que são sumariamente explicitados nos pontos seguintes.

3.1 Área de Regeneração Urbana de Góis⁴

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Góis corresponde à vila de Góis, incluindo o centro da vila – núcleo histórico – e as zonas de expansão, essencialmente para norte, e sobretudo ao longo da margem direita do rio Ceira.

Figura 5 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis



Fonte: Câmara Municipal de Góis

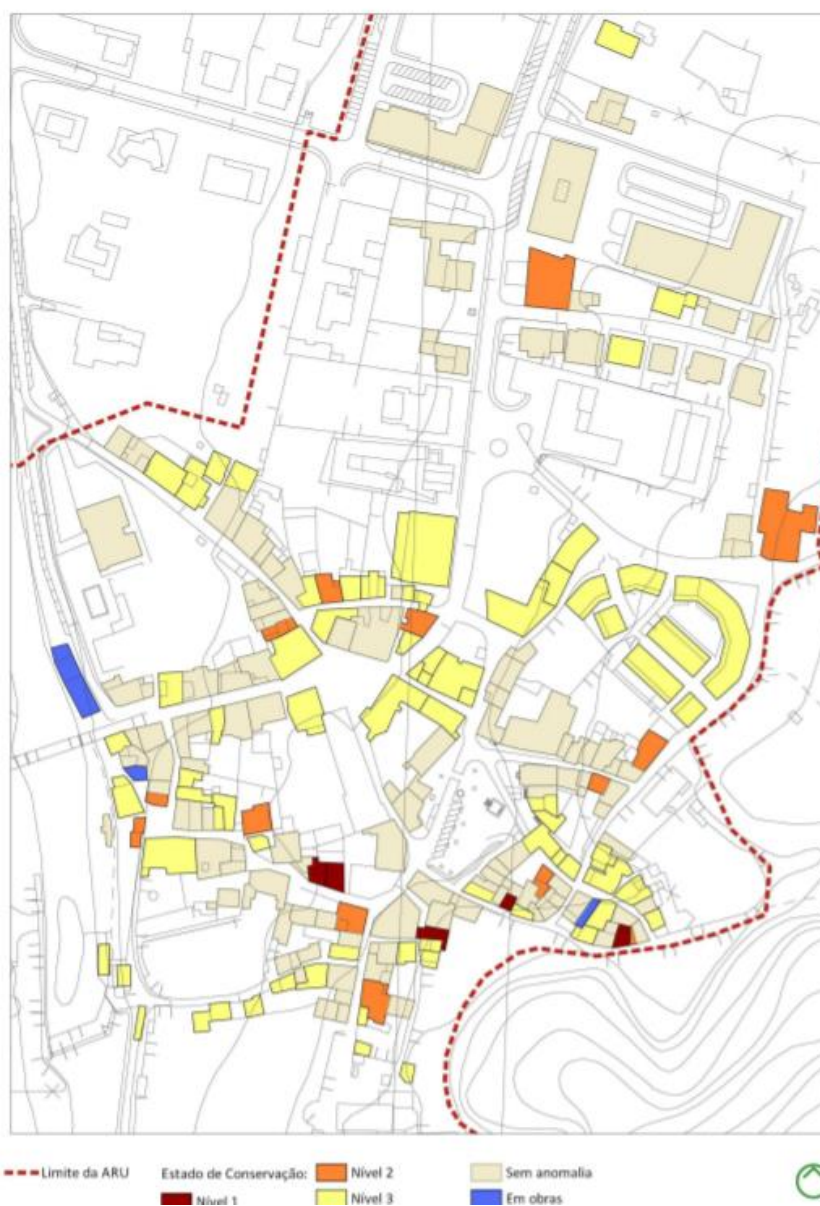
⁴ Extratos do documento “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Góis” – Março de 2017

Esta área engloba ainda o troço da EN 2 (que se desenvolve paralelamente ao rio, na margem esquerda, e que toma aqui o nome de Avenida Doutor Padre António Dinis), assim como parte do Bairro de São Paulo e da zona do castelo.

A Área de Reabilitação Urbana de Góis tem 36,12 ha, que engloba, para além do centro da vila, designadamente o seu núcleo mais antigo, a praia fluvial e o parque de campismo, assim como as zonas de expansão mais recente.

A ARU de Góis engloba os principais largos/espacos verdes e equipamentos da vila, as ruas que os unem e o edificado entre eles, tal como conta da Planta da Delimitação da ARU, na imagem da página anterior.

Figura 6 – Edificado no centro histórico da ARU de Góis – estado de conservação



Fonte: Câmara Municipal de Góis

A avaliação do estado de conservação dos edifícios é um dos principais pontos de partida para a reabilitação urbana. O seu diagnóstico reveste-se de maior importância, ao permitir “fotografar” no plano físico os demais fatores que conduzem a uma zona urbana “pouco” ou “muito” bem conservada. Um conjunto de edifícios em mau estado de conservação, com sérias anomalias estruturais, denuncia problemas económico-sociais que importa procurar resolver e apoiar a reabilitação desses imóveis acaba por ser, simultaneamente, ponto de partida à sua resolução.

Figura 7 – Edifícios renovados em Góis

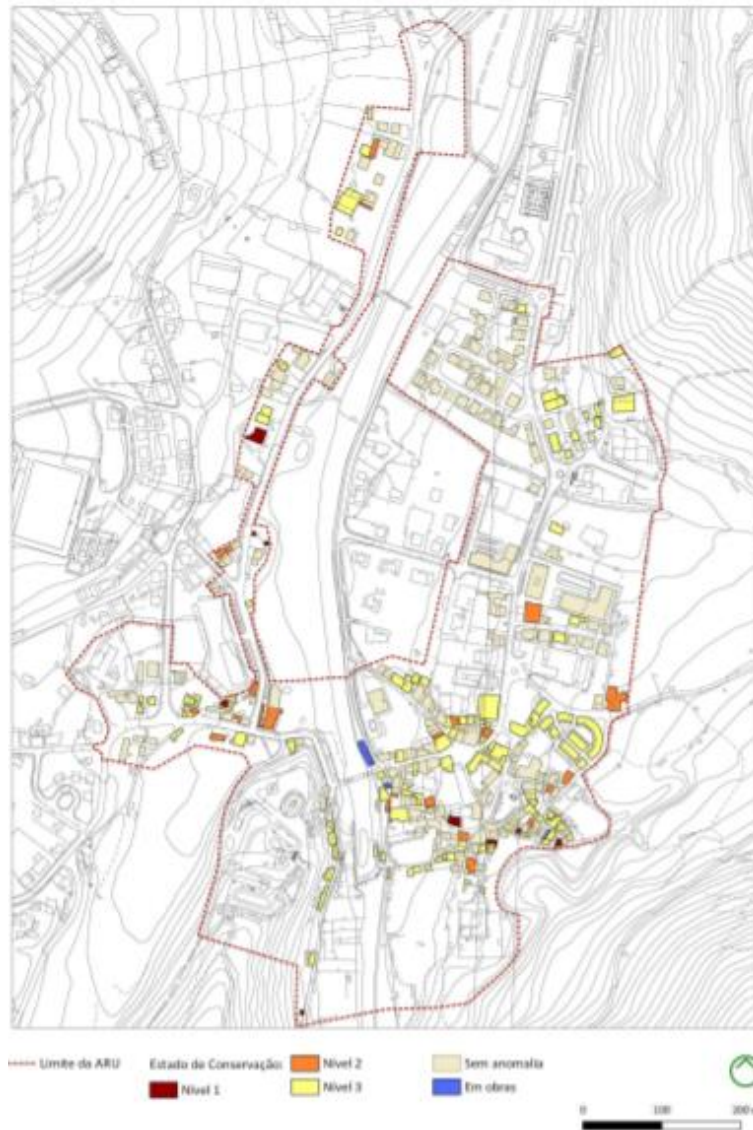


O levantamento efetuado na Área de Reabilitação Urbana de Góis considerou, na avaliação do estado de conservação do edificado, os seguintes parâmetros:

- Em obras: o edifício encontra-se em obras, à data do levantamento, ou apresenta sinais de obras que não foram concluídas, estando frequentemente devoluto;
- Sem anomalias: o edifício não apresenta anomalias construtivas;
- Com anomalias: o edifício apresenta algumas anomalias, agrupadas em três diferentes níveis:
 - Nível 1 – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total; ruína;
 - Nível 2 – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
 - Nível 3 – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

- No total da Área de Reabilitação Urbana, verificamos que a maioria dos edifícios não apresenta anomalias e que as anomalias mais frequentes são as de Nível 3 - trata-se de anomalias nos revestimentos das fachadas ou de outros elementos (varandas ou escadas, por exemplo), pintura deteriorada e/ou presença de humidades e fungos, caixilharias e/ou beirados deteriorados.

Figura 8 – Edificado na ARU de Góis – estado de conservação



Fonte: Câmara Municipal de Góis

No Centro Histórico encontramos a maior percentagem de edifícios com anomalias (cerca de 48% dos imóveis desta zona apresenta anomalias, a maior parte de Nível 3, mas também de Nível 2), situação naturalmente justificada pela idade das construções, assim como pelo facto de muitos deles se encontrarem vagos ou serem residência secundária. Na verdade, considerando a densidade construtiva dos quarteirões nesta zona da vila, verifica-se que residem neles poucos

indivíduos. Não obstante, é aqui que se encontra o maior número de edifícios em obras, o que demonstra a recente consciencialização e necessidade de reabilitar o património imóvel.

3.2 Área de Regeneração Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira⁵

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira corresponde à aldeia de Várzea Grande, incluindo o seu centro administrativo e funcional – núcleo histórico – e as zonas de expansão, essencialmente para sudeste, ao longo de eixos viários que foram sendo abertos paralelamente ao Rio Ceira e à estrada nacional N2, e portanto, aproveitando a melhor disposição solar e a orografia mais favorável.

A área delimitada engloba, ainda:

- O troço da EN2 (que se desenvolve paralelamente ao rio, na sua margem esquerda);
- Parte do lugar da Fonte do Soito, junto à EN2 e onde se localiza a ponte sobre o Rio Ceira, que liga Várzea Grande ao lugar de Várzea Pequena, na margem oposta do rio;
- Parte do lugar do Caracol, onde se localiza o edifício do antigo Hospital Monteiro Bastos, que também já funcionou como Centro de Férias e Atividades da UPAJ e como Centro de Dia de Vila Nova do Ceira, mas que se encontra presentemente abandonado e em degradação.

A Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira tem 43,20ha, e engloba o centro da aldeia de Várzea Grande, sede de freguesia, nomeadamente o seu núcleo mais antigo, e as áreas de expansão para sul/sudeste, assim como os terrenos do antigo Hospital Monteiro Barros, localizado junto à estrada nacional N2.

A ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira engloba os principais largos e espaços de lazer, equipamentos e imóveis de valor patrimonial, assim como as ruas que os unem e o edificado entre eles, tal como consta da Planta da Delimitação da ARU, Anexo I deste documento, e na imagem da página seguinte.

No total da Área de Reabilitação Urbana, verifica-se que a maioria dos edifícios não apresenta anomalias e que as anomalias mais frequentes são as de Nível 3 – anomalias como pintura deteriorada e/ou presença de humidades e fungos.

A análise geográfica revela que é no Núcleo Histórico onde se encontra a maior percentagem de edifícios com anomalias no seu estado de conservação. De facto, cerca de 49% dos imóveis desta zona apresenta anomalias, a maior parte de Nível 3 – 33% do total de imóveis, mas também de Nível 2 – 11,3% e de Nível 1 – 4,5%, situação naturalmente justificada pela idade das construções, assim como pelo facto de muitos destes edifícios se encontrarem vagos ou serem residência secundária. Nas restantes áreas de análise da ARU, 55% do edificado não possui qualquer

⁵ Extratos do documento “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira” – Setembro de 2019

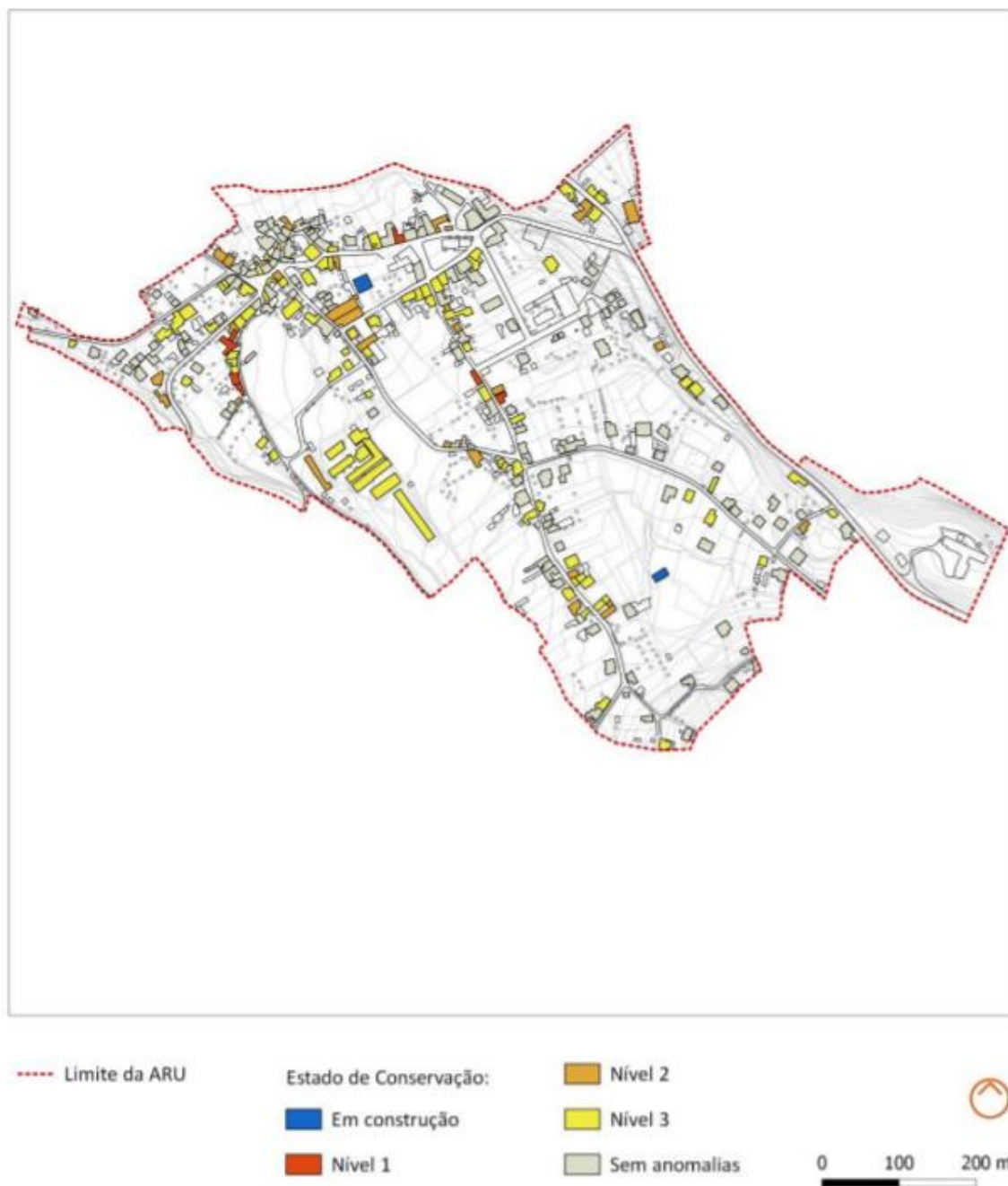
anomalia, 33% possui anomalias de nível 3 (sobretudo relacionadas com pinturas de fachadas e conservação da caixilharia) e apenas 10% possuem anomalias de nível 2 ou 1.

Figura 9 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira (cartografia)



Fonte: Câmara Municipal de Góis

Figura 10 – Edificado da ARU Várzea Grande – Vila Nova do Ceira – estado de conservação



Fonte: Câmara Municipal de Góis

3.3 Área de Regeneração Urbana de Ponte de Sótão⁶

A Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão corresponde à aldeia de Ponte de Sótão, incluindo também os lugares de Alegria, onde se localiza o antigo complexo fabril, o Pontão do Seladinho, junto à EN 342, o lugar de Conhais e o de Albergaria, a nordeste e sudoeste de Ponte de Sótão, respetivamente.

A área delimitada engloba, ainda, um troço da EN342, que ligando à EN2, garante o acesso a Góis, sede de freguesia e de concelho.

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Ponte de Sótão tem 33,68ha, e engloba toda a aldeia, nomeadamente, e no sentido dos ponteiros do relógio:

- O seu centro e núcleo mais antigo, na envolvente da capela de São Gens e da antiga capela (atual casa mortuária);
- A zona de expansão ao longo da estrada, em direção ao lugar de Conhais, incluindo a Casa do Povo, a antiga Escola Primária de Ponte de Sótão e o parque de merendas e os terrenos vazios entre elas;
- As edificações no lugar de Conhais;
- Os terrenos junto ao Rio Sótão, onde será instalada a praia fluvial;
- Todo o complexo fabril da antiga Companhia de Papel de Góis;
- As edificações do lugar da Alegria, junto à EN342 e a cota superior;
- As edificações do Pontão do Seladinho, também localizadas junto à EN342;
- As edificações do lugar de Albergaria.

Assim, integram a Área de Reabilitação Urbana os lugares e edificações que partilham da dinâmica de usos do núcleo de Ponte de Sótão, sendo os seus limites definidos por forma a englobar todas as edificações.

Os limites da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão são os graficamente representados na Planta da Delimitação da ARU na imagem da página seguinte:

Do conjunto edificado que compõe a ARU de Ponte de Sótão, a zona mais densamente edificada é o pequeno núcleo a nordeste da Capela de São Gens e Santa Ana, onde se denota não só a antiguidade dos edifícios como da própria malha urbana, composta por construções adossadas, na maior parte dos casos, e cujas fachadas formatam as ruas estreitas (por vezes sem acesso automóvel) e alguns alargamentos.

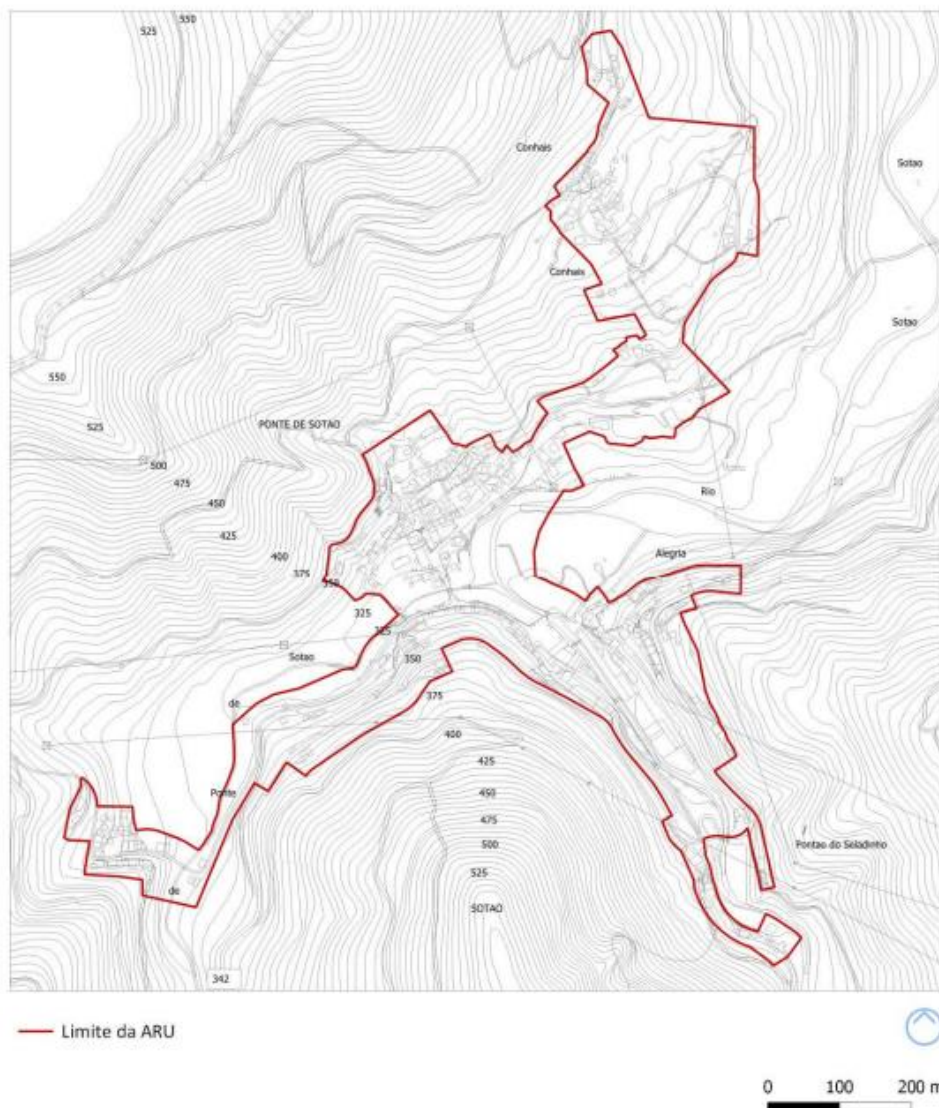
Denota-se ainda antiguidade nos edifícios no lugar de Alegria, junto à Estrada Nacional EN342 e na sua ligação, pela encosta, até à zona da antiga fábrica de papel.

⁶ Extratos do documento “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Ponte de Sótão” – Setembro de 2019

Mas, de uma forma geral, o desenvolvimento da Ponte de Sótão decorreu, de forma dispersa, ao longo dos eixos viários, e junto à fábrica, procurando a melhor exposição solar e os declives menos acentuados.

O estado de conservação e urgência de intervenção, quer no edificado quer no espaço público, é bastante variável ao longo de toda a área delimitada, independentemente da sua época de construção.

Figura 11 - Limites da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão



Fonte: Câmara Municipal de Góis

No total da Área de Reabilitação Urbana, verificamos que a maioria dos edifícios não apresenta qualquer anomalia, e que quando existem anomalias, estas são frequentemente de Nível 3 anomalias nos revestimentos das fachadas ou de outros elementos (varandas ou escadas, por exemplo), pintura deteriorada e/ou presença de humidades e fungos, caixilharias e/ou beirados deteriorados.

Figura 12 – Antiga Fábrica de Papel de Góis



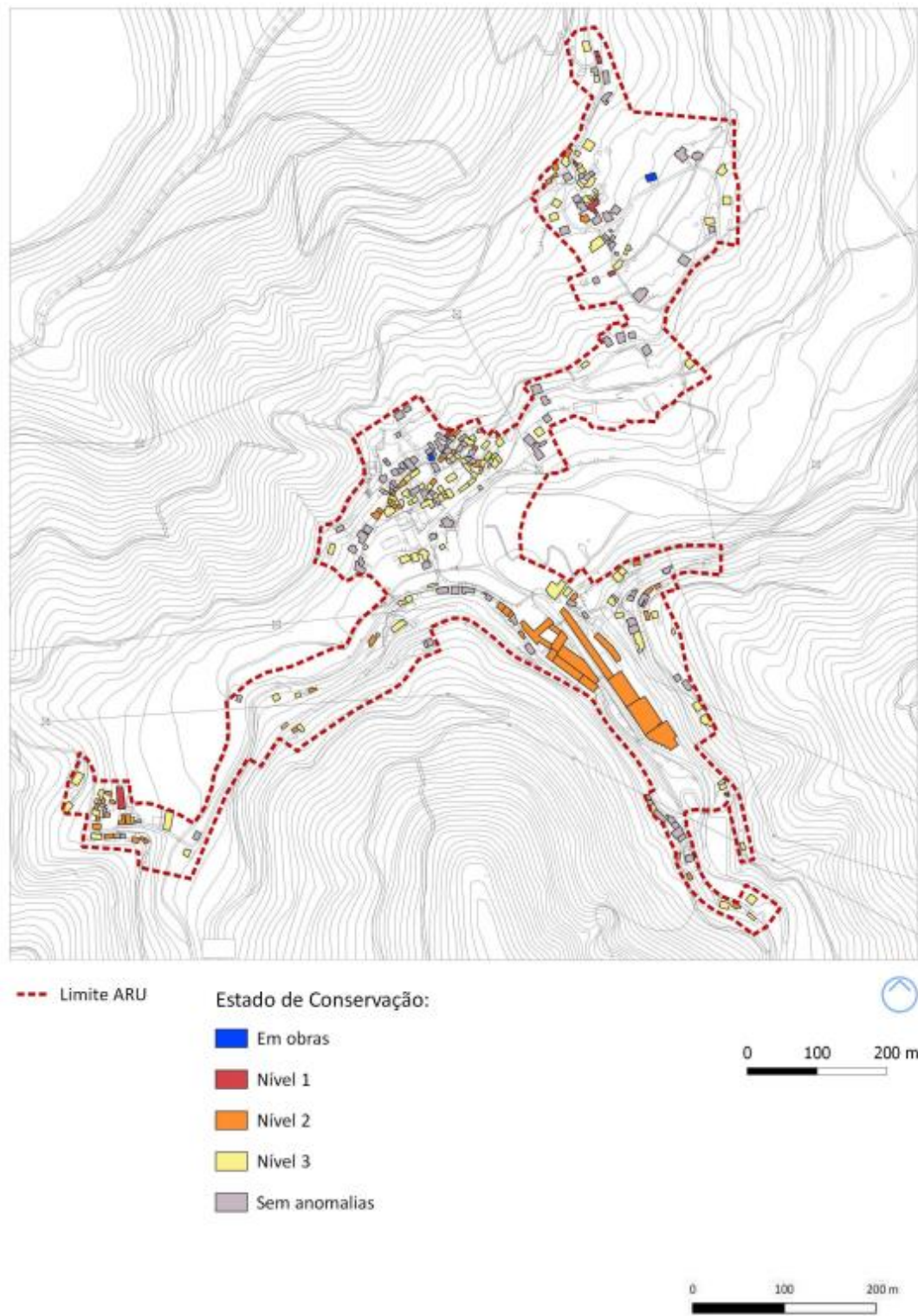
É na zona do Complexo Fabril que encontramos a maior percentagem relativa de edifícios com anomalias (cerca de 83% dos imóveis desta zona apresenta anomalias, a maior parte de Nível 2), situação naturalmente justificada pela presença do complexo da antiga Fábrica de Papel, desativada e devoluta. À zona do Complexo Fabril segue-se de perto a zona de Albergaria com 81% de edifícios possuidores de algum tipo de anomalias, sendo a maior parte delas de nível 2 (15 edifícios em 36). Faz-se notar que, em 2019, existiam 2 edifícios em obras dentro da área da ARU.

Figura 13 - Imóveis degradados na Ponte de Sótão



A Figura 13 apresenta alguns exemplos de imóveis com anomalias de Nível 1, Nível 2 e Nível 3, na Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão.

Figura 14 - Imóveis com anomalias na Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão



Fonte: Câmara Municipal de Góis

3.4 Estratégia de Reabilitação Urbana

3.4.1 Objetivos Estratégicos

De uma forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas "áreas de reabilitação urbana", cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A delimitação das ARU's e a prossecução dos objetivos para ela definidos, nomeadamente através das respetivas Operações de Reabilitação Urbana permite, não só a melhoria do seu património construído e um reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

A concretização das ORU's enquadra-se, pois, numa visão estratégica vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona. Assim, as ORU's têm os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes, nomeadamente no núcleo antigo da vila;

- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Desenvolver ações que valorizem a oferta turística;
- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profundas, com vista à melhoria da qualidade dos espaços públicos:
- Modernizar as infraestruturas urbanas, nomeadamente as redes de abastecimento de água, rede de saneamento e recolha de águas pluviais, redes elétrica e de telecomunicações;
- Promover a versatilidade na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas inovadoras e competitivas, em consonância com a estratégia municipal de animação cultural;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através da requalificação e gestão da rede viária, bem como dos demais espaços de circulação, reorganizando e clarificando hierarquias viárias e estacionamento;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos, promovendo soluções construtivas cómodas, resistentes e ecológicas;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Intervir na coerência da imagem urbana, concorrendo para uma paisagem urbana de qualidade, não só pela expressão de um edificado recuperado, mas também com linha de mobiliário urbano e sinalética gráfica, esteticamente coerentes.

4 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Góis

4.1 Resultados do Inquérito à população do Concelho de Góis

Do inquérito realizado às famílias do Concelho de Góis foram referenciadas 65 famílias (105 pessoas) com carências habitacionais, sendo 26 famílias (49 pessoas) residentes na Freguesia de Vila Nova do Ceira, 21 famílias (22 pessoas) residentes na Freguesia de Góis, 11 famílias (20 pessoas) na União de Freguesias de Cadafaz e Colmeal, 5 famílias (12 pessoas) na Freguesia de Alvares e 2 famílias (2 pessoas) não forneceram resposta relativamente à freguesia em que residem.

Gráfico 23 – Famílias com carências habitacionais – por freguesia

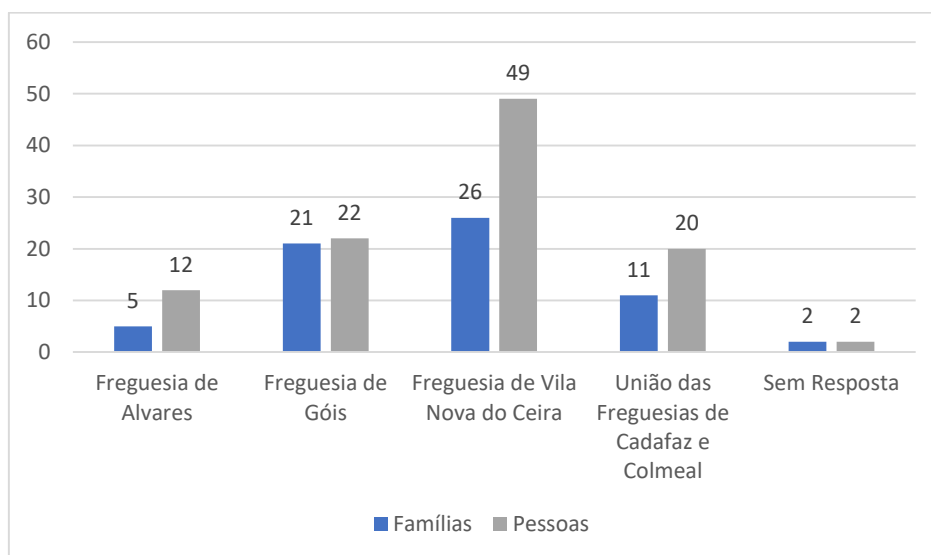
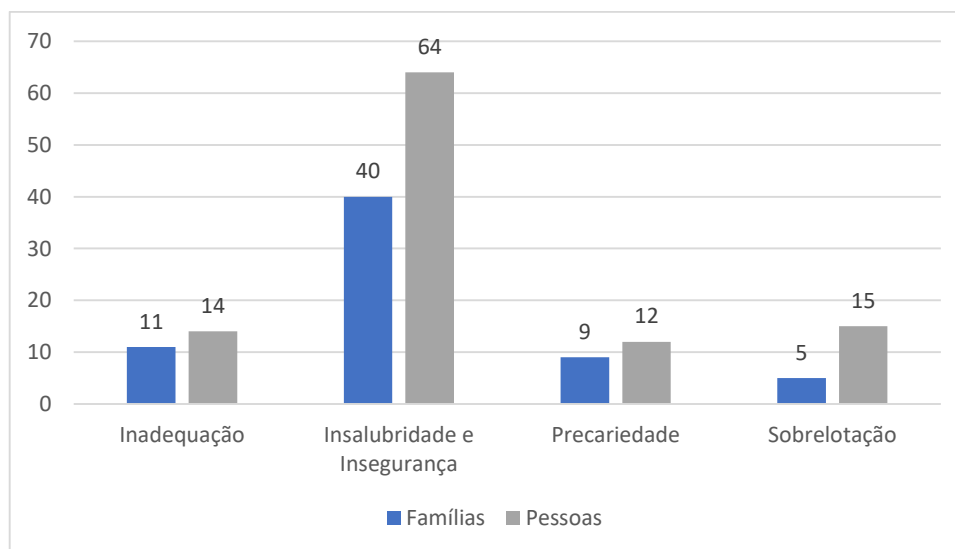


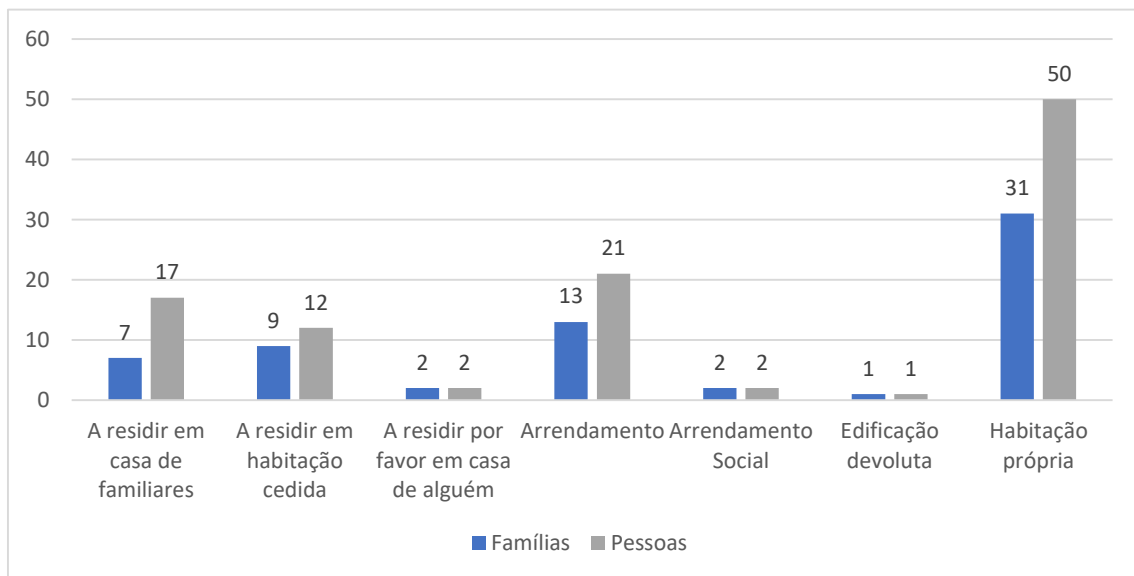
Gráfico 24 – Famílias com carências habitacionais – por situação indigna



Quanto ao levantamento de situações habitacionais indignas foram referenciadas 40 famílias (64 pessoas) em situação de insalubridade e insegurança, 11 famílias (14 pessoas) em situação de inadequação por motivo de mobilidade reduzida (incapacidade), 9 famílias (12 pessoas) em situação de precariedade e 5 famílias (15 pessoas) em situação de sobrelotação.

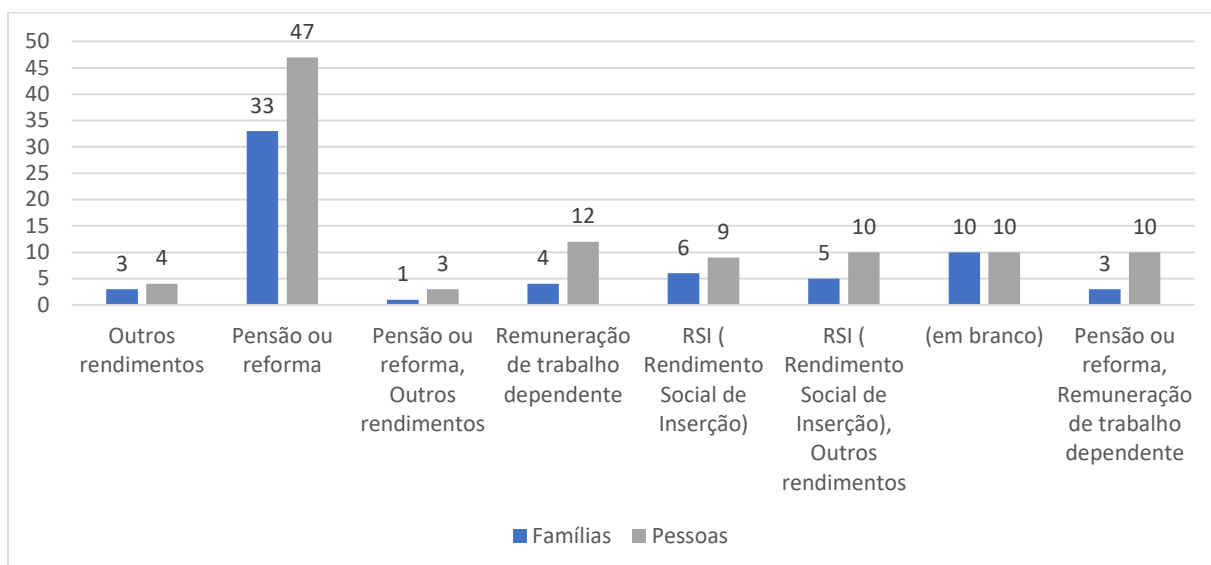
Quanto ao regime de ocupação, foram referenciadas 31 famílias (50 pessoas) a residir em habitação própria, 13 famílias (21 pessoas) em regime de arrendamento, das quais 2 famílias (2 pessoas) em habitação social, 7 famílias (17 pessoas) residem por favor em casa de familiares, 2 famílias (2 pessoas) residem por favor em casa de familiares, 1 família (1 pessoa) a residir em edificação devoluta e 9 famílias (12 pessoas) a residirem em habitação cedida.

Gráfico 25 - Famílias com carências habitacionais – regime de ocupação



Relativamente ao tipo de rendimentos das famílias inquiridas, apurou-se o seguinte:

- 33 famílias (47 pessoas) auferem rendimentos através de pensão ou reforma;
- 10 famílias (10 pessoas) não providenciaram resposta a esta questão;
- 6 famílias (9 pessoas) auferem Rendimento Social de Inserção;
- 5 famílias (10 pessoas) auferem Rendimento Social de Inserção e outros rendimentos;
- 4 famílias (12 pessoas) auferem remuneração de trabalho dependente;
- 3 famílias (10 pessoas) para além de auferirem pensão ou reforma auferem também remuneração de trabalho dependentes;
- 3 famílias (4 pessoas) auferem outros rendimentos e;
- 1 família (3 pessoas) auferem pensão ou reforma e outros rendimentos.

Gráfico 26 - Famílias com carências habitacionais – tipo de rendimentos


Quando inquiridas acerca da tipologia habitacional desejável, as respostas foram as seguintes:

Quadro 22 - Famílias com carências habitacionais – tipologia adequada

Regime de Ocupação / Tipologia adequada	Famílias	Pessoas
Arrendamento	13	21
T1	2	2
T2	1	2
T3	4	11
(em branco)	6	6
Edificação devoluta	1	1
T1	1	1
Habitação própria	31	50
T0	1	1
T1	5	5
T2	10	14
T3	10	19
T4 ou superior	3	9
(em branco)	2	2
Arrendamento Social	2	2
T2	1	1
(em branco)	1	1
A residir por favor em casa de alguém	2	2
T1	2	2
A residir em casa de familiares	7	17
T2	2	4
T3	3	6
T4 ou superior	2	7
A residir em habitação cedida	9	12
T3	1	1
T4 ou superior	1	4
(em branco)	7	7
Total	65	105

5 Estimativas de necessidades de habitação

De acordo com os levantamentos efetuados, e em particular com as respostas obtidas no inquérito realizado, foram definidas soluções para os casos identificados de carência habitacional reportados pela Câmara Municipal de Góis.

No âmbito da Estratégia de Habitação a implementar foram ainda quantificadas as necessidades emergentes que o concelho enfrenta e para os quais se torna indispensável garantir respostas sociais que o mercado atual não fornece, nomeadamente em termos de arrendamento.

5.1 Famílias em carência habitacional

De acordo com o inquérito e informação recolhida pela equipa junto da Câmara Municipal de Góis foram identificados 65 agregados familiares em situação de carência habitacional, conforme se pode observar no quadro abaixo:

Quadro 23 – Famílias com carências habitacionais (inquéritos)

	Famílias	Pessoas
Não Elegível	13	21
Freguesia de Góis	6	7
Nenhuma situação	6	7
Arrendamento	1	1
Habitação própria	5	6
Freguesia de Vila Nova do Ceira	5	12
Nenhuma situação	5	12
Arrendamento	3	8
Habitação própria	2	4
(em branco)	2	2
Nenhuma situação	2	2
Arrendamento	1	1
(em branco)	1	1
Elegível	52	84
Freguesia de Alvares	5	12
Nenhuma situação	5	12
A morar em casa de familiares	3	5
Habitação própria	1	3
A morar em habitação cedida	1	4
Freguesia de Góis	15	15
Nenhuma situação	13	13
A morar por favor em casa de alguém	1	1
Arrendamento Social	2	2
Edificação devoluta	1	1
Habitação própria	4	4
A morar em habitação cedida	5	5
Núcleos precários, Art. 11º	2	2
A morar em habitação cedida	2	2
Freguesia de Vila Nova do Ceira	21	37
Nenhuma situação	21	37
A morar em casa de familiares	2	8
A morar por favor em casa de alguém	1	1
Habitação própria	17	27
A morar em habitação cedida	1	1
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	11	20
Nenhuma situação	11	20
A morar em casa de familiares	2	4
Habitação própria	9	16
Total	65	105

Destas 65 famílias, apenas 52 foram consideradas elegíveis ao Programa 1.º Direito por cumprirem com todos os requisitos do mesmo:

Quadro 24 – Famílias com carências habitacionais (elegíveis)

	Famílias	Pessoas
Elegível	52	84
Freguesia de Alvares	5	12
Nenhuma situação	5	12
A morar em casa de familiares	3	5
Habitação própria	1	3
A morar em habitação cedida	1	4
Freguesia de Góis	15	15
Nenhuma situação	13	13
A morar por favor em casa de alguém	1	1
Arrendamento Social	2	2
Edificação devoluta	1	1
Habitação própria	4	4
A morar em habitação cedida	5	5
Núcleos precários, Art. 11º	2	2
A morar em habitação cedida	2	2
Freguesia de Vila Nova do Ceira	21	37
Nenhuma situação	21	37
A morar em casa de familiares	2	8
A morar por favor em casa de alguém	1	1
Habitação própria	17	27
A morar em habitação cedida	1	1
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	11	20
Nenhuma situação	11	20
A morar em casa de familiares	2	4
Habitação própria	9	16
Total	52	84

Quanto as restantes 13 famílias, não foram consideradas elegíveis ao Programa 1.º Direito por se encontrarem em regime de arrendamento.

5.1.1 Famílias em habitações insalubres

Das 52 famílias consideradas elegíveis ao Programa 1.º Direito, foram identificadas 35 famílias (54 pessoas) a residir em habitações insalubres conforme quadro seguinte:

Quadro 25 – Famílias em habitações insalubres

	Famílias	Pessoas
Elegível	35	54
Insalubridade e Insegurança	35	54
Arrendamento Social	1	1
Freguesia de Góis	1	1
Habitação própria	31	50
Freguesia de Alvares	1	3
Freguesia de Góis	4	4
Freguesia de Vila Nova do Ceira	17	27
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	9	16
A residir em habitação cedida	3	3
Freguesia de Góis	3	3
Total	35	54

5.1.1 Famílias em situação de precariedade

Quadro 26 – Famílias em situação de precariedade

	Famílias	Pessoas
Elegível	8	11
Precariedade	8	11
Edificação devoluta	1	1
Freguesia de Góis	1	1
A residir por favor em casa de alguém	2	2
Freguesia de Góis	1	1
Freguesia de Vila Nova do Ceira	1	1
A residir em casa de familiares	5	8
Freguesia de Alvares	3	5
Freguesia de Vila Nova do Ceira	1	2
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	1	1
Total	8	11

Foram referenciadas 8 famílias (11 pessoas) em situação de Precariedade, 5 destas famílias (8 pessoas) residem por favor em casa de familiares e 2 famílias (2 pessoas) residem por favor em casa de alguém e 1 família (1 pessoa) encontra-se a residir numa edificação devoluta em alojamento não convencional.

5.1.1 Famílias em situação de inadequação

Quanto as situações de inadequação foram referenciadas 4 famílias (4 pessoas) todas com um dos elementos com mobilidade reduzida pelo que as habitações necessitam de adaptações. 3 famílias (3 pessoas) encontram-se a residir habitação cedida e 1 família (1 pessoa) em regime de arrendamento social.

Quadro 27 – Família em situação de inadequação

	Famílias	Pessoas
Elegível	4	4
Inadequação	4	4
Arrendamento Social	1	1
Freguesia de Góis	1	1
A residir em habitação cedida	3	3
Freguesia de Góis	2	2
Freguesia de Vila Nova do Ceira	1	1
Total	4	4

5.1.2 Famílias em habitações sobrelotadas

Foram identificadas, através do inquérito realizado, 5 famílias (15 pessoas) em situação de sobrelotação em que 2 famílias (9 pessoas) que estão a residir por favor em casa de familiares e 3 famílias (6 pessoas) a residir em habitação cedida conforme quadro seguinte:

Quadro 28 – Famílias em habitações sobrelotadas

	Famílias	Pessoas
Elegível	5	15
Sobrelotação	5	15
A residir em casa de familiares	2	9
Freguesia de Vila Nova do Ceira	1	6
União das Freguesias de Cadafaz e Colmeal	1	3
A residir em habitação cedida	3	6
Freguesia de Alvares	1	4
Freguesia de Góis	2	2
Total	5	15

5.2 Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Góis

Como já foi referido, o Concelho de Góis possui 5 fogos, sendo quatro de renda acessível e outro, no Bairro da Fernando Carneiro n.º 23, na Freguesia e Concelho de Góis, destinada a utilização temporária e de urgência, está neste momento atribuída a uma família migrante. Existem ainda, no concelho, 10 habitações sociais no Bairro Cristina Rodrigues disponibilizadas através do Centro Social Rocha Barros.

Figura 15 – Habitação Social – Bairro Fernando Carneiro



Figura 16 – Centro Social Rocha Barros



O Bairro Cristina Rodrigues, construído em 1958 é património do Centro Social Rocha Barros, IPSS, com sede em Góis, do qual depende administrativa e economicamente, não possuindo personalidade jurídica distinta. Este património representa uma mais-valia para o concelho, na

medida em que se destina a agregados familiares de escassos recursos económicos. É constituído por 10 habitações geminadas – T2 e T3.

Figura 17 – Habitação social/Bairro Cristina Rodrigues – Centro Social Rocha Barros



Destas 10 habitações, 9 estão ocupadas por famílias e uma reservada pela Instituição, para responder a situações de emergência social.

Com o objetivo de dar uma nova imagem ao exterior deste espaço, mantendo a traça existente para não se perder a "essência de Bairro", promover a coesão entre os residentes e fomentar as relações de vizinhança o Centro Social Rocha Barros apresentou uma candidatura ao Programa Bairros Saudáveis onde se propôs a seguinte requalificação do espaço exterior:

- muros de vedação, passeios existentes, limpeza da zona envolvente;
- aquisição de mobiliário urbano e plantas/arbóreo para embelezamento do espaço e criação de uma zona de lazer.

Com um valor total de financiamento de 50.000 Euros pretende-se melhorar a qualidade de vida dos moradores, através da requalificação do espaço exterior do Bairro, adequando-o à realidade, mantendo a traça existente, promover a sua inclusão social, através de ações a executar em parceria e com a participação dos mesmos, tornando-o mais aprazível a momentos de convívio e de lazer, por forma a combater a estigmatização muitas vezes associada à população residente em Bairros Sociais. Atendendo a que tem sido preocupação constante do Centro Social Rocha Barros a manutenção/melhoria das condições de habitabilidade das casas, estas têm sofrido ao longo dos tempos obras de (re)qualificação, assumidas financeiramente por esta IPSS para melhoria das condições de conforto e salubridade dos seus habitantes.

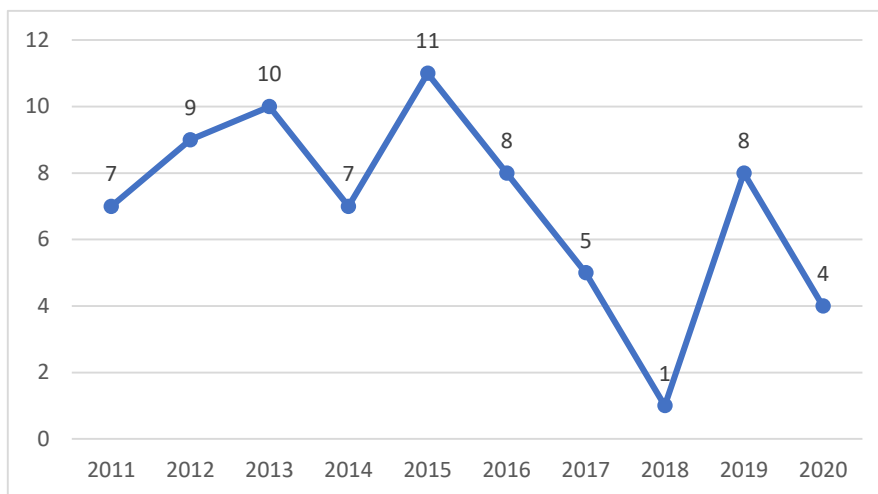
Bairro Social Cristina Rodrigues / Centro Social Rocha Barros

Neste bairro foi detetada uma situação de inadequação que carece de resposta, nomeadamente em termos de adaptação das zonas de circulação e da cozinha, assim como das instalações sanitárias. Por outro lado, estão em curso obras de requalificação dos espaços exteriores.

5.3 Necessidades em termos de habitação para novas famílias

Nos últimos anos o número de casamentos realizados no Concelho de Góis decresceu significativamente, tendo-se registado apenas 4 casamentos em 2020. A média dos últimos anos é de 7 casamentos/ano.

Gráfico 27 - Número de Casamentos celebrados no Concelho de Góis



Fonte: INE, casamentos- Estatísticas

Muitos destes jovens casais terão dificuldades em encontrar uma residência adequada às suas necessidades e nível de rendimentos, tendo em conta que o mercado habitacional apresenta uma oferta limitada e preços relativamente elevados para as possibilidades das novas famílias. Nesse sentido, verifica-se um número significativo de famílias a viver em casa de familiares, face à incapacidade de aceder à primeira habitação.

Estima-se que cerca de 20% a 25% dos novos casais, exemplo de que se verifica a nível nacional e regional, terão dificuldades em obter uma habitação condigna a preços acessíveis, permanecendo por mais tempo na casa dos pais.

5.4 Novos residentes

Novas atividades empresariais

A escassez de mão de obra a nível do concelho e, mesmo, a nível nacional, tem vindo a ser compensada por imigrantes de diversas regiões do globo, que procuram trabalho em Góis e que apresentam cada vez maior interesse em trazer as suas famílias e fixar residência na região.

A oferta de soluções habitacionais a estas famílias é decisiva para garantir o desenvolvimento económico e o rejuvenescimento da população, assim como uma diversidade cultural enriquecedora e a criação de novas dinâmicas sociais.

Funcionários em teletrabalho

Os recentes incentivos à mobilidade dos funcionários públicos para o interior (em teletrabalho) constitui um elemento-chave em todo o processo de revitalização de vastas zonas do território nacional que vinham assistindo a um despovoamento progressivo muito preocupante.

Será de esperar que estes trabalhadores escolham, na sua maioria, locais a que tenham ligações pessoais ou familiares. No entanto, a disponibilidade de infraestruturas, de vida comunitária e de boas redes de comunicações, serão fatores decisivos para a escolha de local de residência.

Nesse contexto, Góis poderá atrair novos residentes desde que consiga disponibilizar habitação, escolas, infraestruturas básicas e redes de comunicação adequadas às suas necessidades pessoais e profissionais.

5.5 Áreas urbanas com necessidades de requalificação

A Câmara Municipal elaborou diversos Planos de Regeneração Urbana para as freguesias do Concelho de Góis, tendo sido identificadas diversas necessidades de requalificação ao nível dos edifícios e das acessibilidades, assim como de equipamento urbano, que se encontram identificadas nos diversos projetos.

5.6 Habitações privadas com necessidades de reabilitação

A reabilitação de habitações pelos proprietários é um desígnio da Câmara Municipal de Góis, definido no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

Nos últimos anos, apesar de um ligeiro decréscimo, tem vindo a ser cada vez mais verificada a tendência de recuperação e reabilitação do edificado a nível nacional, mas também a nível local.

Espera-se que esta tendência se venha a reforçar, sendo previsível a realização de 5 a 10 obras de reabilitação, de maior ou menor dimensão, por ano.

6 Análise SWOT

A análise SWOT tem o papel importante de analisar e acompanhar o planeamento estratégico do Concelho de Góis, esta ferramenta faz parte da definição de objetivos estratégicos e através da mesma é possível verificar que ações têm sido realizadas pelo município e o seu resultado.

Quadro 29 – Análise SWOT (análise interna)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualidade e bem-estar ligado a natureza; • Equipamentos culturais e educativos; • Localização entre dois importantes eixos do sistema urbano nacional; Covilhã-Fundão-Castelo Branco e Coimbra-Leiria; • Possibilidade de prática de caça e pesca em áreas vocacionadas para esse fim; • Obtenção de galardões (Município Amigo do Desporto, ECOXXI, Bandeira Azul, autarquia Familiarmente Responsável). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzida densidade populacional; ▪ Nível baixo de qualificação dos recursos humanos; ▪ Saldo natural fortemente negativo; ▪ Migração das pessoas mais jovens e qualificadas para centros urbanos de maior dimensão; ▪ Reduzida oferta de emprego qualificado no concelho; ▪ Isolamento da população idosa; ▪ Recessão demográfica na generalidade das freguesias; ▪ Progressivo envelhecimento populacional.
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Economia e sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investimento no desenvolvimento da fileira caprina; ▪ Potencialidades florestais; ▪ Potencialidade para a produção de energias renováveis; ▪ Existência de várias indústrias, especialmente distribuídas, ligadas a transformação dos produtos da floresta; ▪ Realização de eventos culturais e desportivos que atraem um número significativo de visitantes (Concentração Moto turística, Cultura em Rede, Festas do Concelho, Góis Arte); ▪ Aposta na criação, por parte de privados, de espaços museológicos, motores de divulgação da história e tradições locais; ▪ Presença de recursos turísticos de qualidade vocacionados para diversos segmentos como turismo de natureza, turismo ativo, <i>touring</i> cultural e paisagísticos e turismo gastronómico; ▪ Implementação de rede de percursos pedestres no concelho, certificados e homologados. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acessibilidades deficientes; ▪ Expressão reduzida de solos com aptidão agrícola; ▪ Movimento associativo dos produtores incipiente; ▪ Extensão de área florestal bastante fustigada pelos incêndios florestais; ▪ Baixo nível de empreendedorismo e de dinamismo do tecido económico; ▪ Recursos turísticos ainda insuficientemente trabalhados em produtos turísticos diferenciadores; ▪ Débil estratégia de marketing de promoção do concelho; ▪ Necessidade de reestruturação da marca e/ou identidade do concelho; ▪ Ausência de métodos e processos recorrentes de recolhas de resíduos florestais.
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Habitação e Urbanismo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Número significativo de residências secundárias; ▪ Razoável conservação do edificado e bom nível de condições sanitárias dos alojamentos; ▪ Património histórico, arquitetónico e arqueológico; ▪ Enquadramento Paisagístico de qualidade; ▪ Quantidade, qualidade e diversidade dos equipamentos desportivos e culturais. ▪ Riqueza do património natural (Penedos de Góis, Cabril – Potas do Ceira, Rio Ceira, Serra do Rabadão, Ribeira do Sinhel); ▪ Riqueza do património cultural classificado; ▪ Integração na Rede de aldeias do xisto. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centros urbanos com necessidade de reabilitação; ▪ Baixo dinamismo da construção; ▪ Escassez de oferta no mercado de habitações com condições de habitabilidade para arrendamento ou para venda; ▪ Estratégia de marketing territorial; ▪ Degradação de alguns edifícios com reflexo na qualidade e imagem urbana.

Quadro 30 – Análise SWOT (análise externa)

Oportunidades	Ameaças
Desenvolvimento tecnológico e alterações sociais	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Novas tecnologias (teletrabalho, acesso internet, Rede 5G); ▪ Alterações socioculturais; ▪ Programa de deslocalização dos funcionários públicos; ▪ Disponibilidade das novas gerações para se fixarem no interior; ▪ Mobilização e operacionalização da Associação de Produtores Florestais; ▪ Reforço da rede de informação turística e sua complementaridade territoriais; ▪ Introdução de novas atividades turísticas com o reforço da qualidade dos serviços prestados ao nível da animação turística; ▪ Aposta nacional na educação e formação; ▪ Generalização do uso das redes sociais e meios digitais; ▪ Disponibilização de internet gratuita em pontos turísticos estratégicos do concelho, nomeadamente, nos centros históricos das quatro freguesias; ▪ Espaço cidadão nas freguesias do concelho; ▪ Espaço <i>Co-working</i>; ▪ Rede de cursos de formação contínua. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dinamismo empresarial insuficiente; ▪ Baixo nível de escolaridade da maioria da população; ▪ Reduzido poder económico per capita.
Oportunidades	Ameaças
Atratividade e Desenvolvimento Regional	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Expansão da Rede das Aldeias do Xisto: aldeias de interesse turístico e outro património existente, criando alojamento turístico, museus de temática rural e postos de venda e atendimento; ▪ Valorização do enorme potencial paisagístico do concelho; ▪ Aumento do interesse pelo turismo da natureza e ecoturismo; ▪ Proteção e certificação das produções resultantes da caprinocultura (ex.: queijos); ▪ Racionalização do uso e exploração dos recursos florestais enquanto atividade altamente rentável, a que é necessário dar sustentabilidade futura; ▪ Captação e fixação dos alunos para frequência de formação profissional no concelho; ▪ Recursos naturais, arqueológicos e arquitetónicos de cariz turístico com potencial. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Debilidade económica do país; ▪ Aumento do índice de envelhecimento populacional; ▪ Dificuldades na fixação e atração de recursos humanos qualificados; ▪ Concorrência de outros municípios com maior potencial de captação de investimento; ▪ Excessiva dispersão do povoamento, com consequência na construção / beneficiação de infraestruturas; ▪ Atraso na construção da variante à EN342, gerando problemas nas acessibilidades intra e interterritoriais; ▪ Progressiva degradação do património, em resultado do continuado abandono por parte das populações de algumas aldeias rurais; ▪ Insuficiente promoção da denominação e das potencialidades turísticas da região, utilizando canais e meios que ofereçam melhores retornos; ▪ Impacto de possível crise nacional/internacional na procura turística; ▪ Situação epidemiológica causada pela pandemia COVID-19.
Oportunidades	Ameaças
Meios de Financiamento	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programa 1º Direito; ▪ Plano de Recuperação e Resiliência com atribuição de verbas significativas para a habitação; ▪ Existência de novas possibilidades de financiamento de ações, designadamente no âmbito da inovação social e do empreendedorismo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insuficiência de recursos financeiros da Câmara Municipal de Góis face à dimensão dos desafios.

7 Implementação da Estratégia

7.1 Introdução

A globalização e crescente competição entre os territórios, (cidades, regiões ou países), uma maior e melhor informação disponível e um nível de exigência cada vez mais apurado dos diferentes públicos colocam novos desafios e oportunidades às quais é necessário dar uma resposta adequada e compreensiva.

Os territórios necessitam de desenvolver um processo de reforma estrutural do ponto de vista social, económico e cultural, com implicações sobre todas as atividades e investimentos concelhios, intermunicipais e regionais. Com vista à promoção da sua atratividade, diferenciação e competitividade económica e social, de modo a garantir a melhoria das condições de vida dos seus cidadãos, os territórios deverão assentar a sua estratégia na sustentabilidade das políticas públicas, assim como, na criação de emprego e geração de riqueza.

Figura 19 – Implementação da estratégia



A concretização desse processo terá de se basear num conjunto de atitudes, ações e investimentos que permitam o seu reposicionamento, de forma integrada e harmoniosa, contribuindo para a valorização das suas gentes, preservando os seus valores e a sua qualidade de vida.

O potencial do território aumentará a sua atratividade dependendo de ativos intangíveis que devem ser controlados e geridos de modo a maximizar os seus impactos. Um dos modelos mais interessantes integra os **conceitos**, as **competências** e as **conexões** (3 C's) como elementos fundamentais da atratividade territorial.

A Estratégia Local de Habitação deve ser considerada um **instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal**, em articulação com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial, como as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana e com os demais planos territoriais ou especiais de desenvolvimento, sustentabilidade e atratividade do Município.

Importa, assim, **estruturar um quadro coerente de ações e medidas que sustentem a realização desta estratégia, a médio e longo prazo, onde os diversos agentes económicos e sociais, quer de natureza pública, quer privada, se reconheçam enquanto participantes ativos.**

7.2 Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação

7.2.1 *Envolvente nacional, regional e local*

A Assembleia da República aprovou, em 2019, a Lei de Bases da Habitação que define que **“Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.”**

Nesse âmbito, define que o Estado é o garante do direito à habitação, devendo programar e executar uma política pública de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial, de acordo com os seguintes princípios:

- a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
- b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- d) Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- e) Transparência dos procedimentos públicos;
- f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

O Governo de Portugal, através do IHRU, criou um programa de apoio à efetivação de uma política de habitação (Programa 1.º Direito) que, de uma forma descentralizada, promove a definição de estratégias locais e planos de ação visando a resolução das situações de carência habitacional que se verificam no território nacional.

Este programa constitui uma oportunidade e um desafio para os municípios responderem aos problemas e dificuldades que se verificam no âmbito da habitação ao nível do concelho. Nesta perspetiva o programa deverá incentivar a criação de respostas para a requalificação do tecido residencial e urbano e, em particular, para as estratégias de desenvolvimento económico, cultural e social a implementar nos próximos anos. Numa fase de grande transformação do trabalho e de evolução tecnológica, assim como de novos estilos de vida, verifica-se um significativo aumento das migrações (temporárias ou mais prolongadas). Sendo a Região Centro uma das regiões em que se prevê um saldo muito positivo em termos de crescimento da população residente durante a presente década. As estratégias de atração, nomeadamente através da oferta de condições, para a melhoria da qualidade de vida, serão decisivas para o processo de afirmação dos territórios nos próximos anos.

No caso específico do Concelho de Góis, onde se tem vindo a verificar um despovoamento dos centros urbanos e por consequência a diminuição da população, este Programa permite desenvolver com maior rapidez e eficácia as políticas de atratividade de pessoas e empresas, de renovação dos núcleos histórico e de reforço da centralidade da cidade na região.

7.3 Ambição e Objetivos

A habitação é uma das necessidades básicas da vida humana.

Uma casa com boa habitabilidade e conforto e acessível em termos económicos contribui para a saúde física e mental dos seus moradores e também para comunidades mais fortes que beneficiam todos os que nelas vivem.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Góis define a direção estratégica do parque habitacional do concelho, de forma a lidar com as necessidades da procura e também da oferta. Assim, este instrumento permite-nos também definir prioridades e objetivos claros sobre como lidar com as principais questões/dificuldades habitacionais que afetam a população do território.

O desenvolvimento desta estratégia só é possível através do envolvimento de parceiros chave, nomeadamente:

- Câmara Municipal de Góis;
- Estado – IHRU;
- Juntas de Freguesia;
- IPSS;
- Atores empresariais, sociais e culturais;
- Investidores;
- Proprietários;
- Residentes;

A Estratégia é apoiada por um plano de ação/execução que estabelece as prioridades e os objetivos que devem ser alcançados. O seu progresso deverá ser monitorizado pela Câmara Municipal de Góis.

Considerando os recentes investimentos e a perspectiva de aumento eminente do número de trabalhadores no concelho, os mesmos representam verdadeiros desafios no setor da habitação, uma vez que a falta de oferta contribui para a dificuldade de atração e retenção dos mais jovens, com consequências em todos os setores.

De seguida, descrevem-se em maior detalhe os Projetos de investimento e infraestruturas com maior relevância para a estratégia de captação e retenção de residentes para o Concelho de Góis:

Hotel do Mel

O Hotel do Mel – Casa da Costeira será o primeiro hotel a ser implementado no Concelho de Góis.

Um projeto promovido pela Cooperativa Social e Agroflorestal de Vila Nova do Ceira através da requalificação da Quinta da Costeira com inauguração prevista para final de 2022 / início de 2023.

Um Projeto de investimento na ordem dos 1,3 milhões de Euros, financiado em cerca de 30% pelo Programa Portugal 2020.

Figura 20 – Hotel do Mel – Casa da Costeira



O empreendimento terá 14 quartos duplos e uma suite, perfazendo uma capacidade total para 30 hóspedes, inserido numa área de intervenção de 3.285 m² pertencente à Quinta da Costeira, cuja área total é de 30.000 m².

O hotel contará com área de restauração, esplanada e duas piscinas (adultos e crianças).

Lusiaves

A Lusiaves pretende construir no Concelho de Góis, duas unidades de produção, localizadas na Quinta da Serra do Passô e na Quinta da Carvalhinha, na Freguesia de Góis, prevendo-se um investimento total de cerca de 10 milhões de euros e a criação de 65 postos de trabalho.

Na Quinta da Serra de Passô, sita no lugar de Vale da Lapa, na Freguesia de Góis, prevê-se a construção de uma exploração avícola destinada à recria de aves, composta por:

- oito pavilhões avícolas;
- um filtro sanitário;
- um armazém de cascas e cinza;
- um reservatório de água e um edifício do gerador.

Estimativa de Investimento: 3.500.000,00€

Na Quinta da Carvalhinha, sita no lugar da Carvalhinha, na Freguesia de Góis, prevê-se a construção de uma exploração avícola destinada à postura de galinhas, composta por dezoito pavilhões distintos, nomeadamente:

- seis grupos de pavilhões avícolas;
- um edifício de apoio e armazém de ovos;
- três filtros sanitários;
- um armazém de manutenção, dois armazéns de casca;
- um armazém de arrumos, um reservatório de água e;
- três edifícios do quadro geral/parciais e geradores.

Estimativa de Investimento: 6.500.000,00€

De seguida, apresenta-se o Programa de Revitalização do Pinhal Interior (cujo Projeto da Lusiaves está enquadrado), criado na sequência dos incêndios de 2017, assim como a Resolução do Conselho de Ministros nº 1/2018, de 3 de janeiro, que aprova o respetivo Programa.

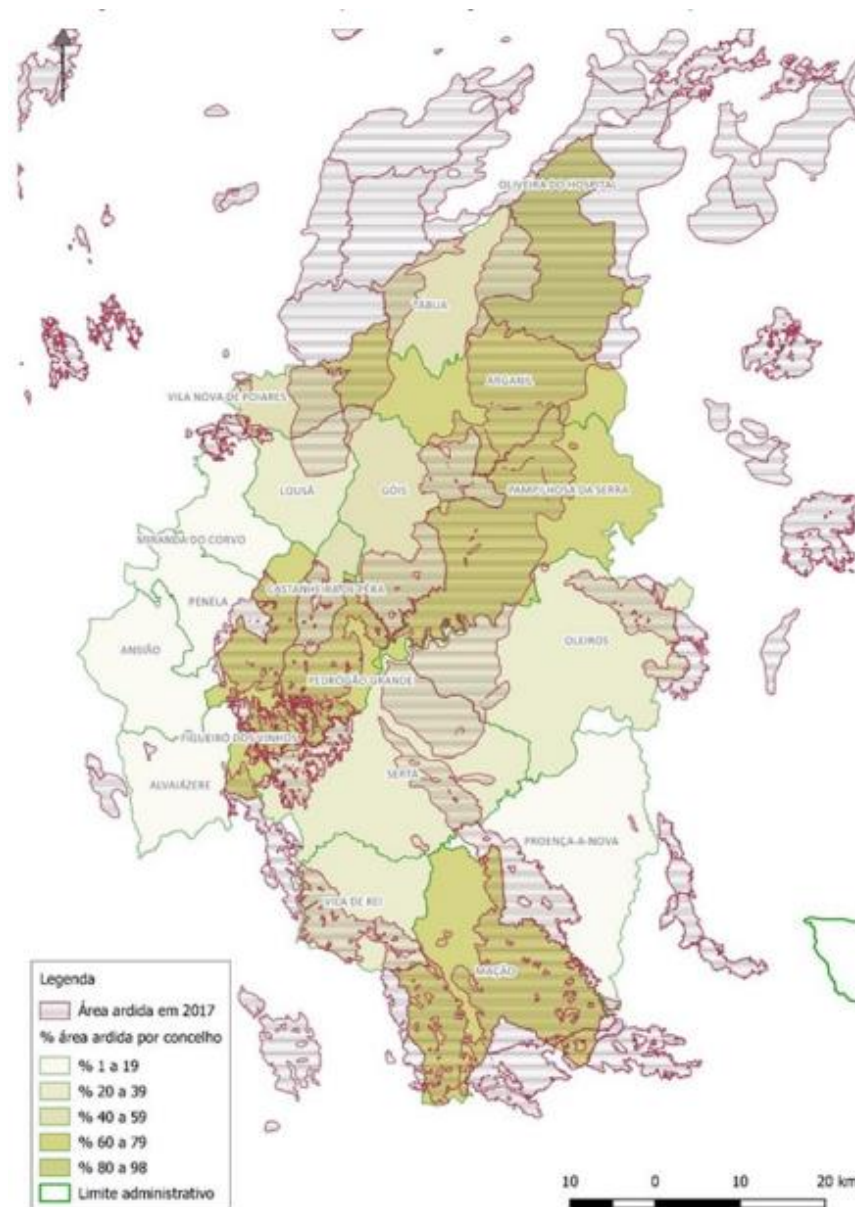
Programa de Revitalização do Pinhal Interior⁷

Os incêndios de grandes dimensões que ocorreram em 2017, com especial incidência para os que tiveram início nos dias 17 de junho e 15 de outubro de 2017, com consequências trágicas ao nível de perda de vidas humanas e que originaram danos e prejuízos em habitações, empresas,

⁷ Extratos do documento “Programa de Revitalização do Pinhal interior” | UMVI | Dezembro 2017

explorações agrícolas, infraestruturas e equipamentos, que se somam à destruição da floresta e dos bens e serviços por ela produzidos, colocaram famílias, indivíduos, empresas e, no limite, o território, em situação de grande vulnerabilidade.

Figura 21 - Área Ardida em 2017, municípios do Pinhal Interior



Fonte: Programa de Revitalização do Pinhal interior

A este estado de calamidade, acresce o facto de estes incêndios terem afetado com particular severidade territórios por si só já desvitalizados social e demograficamente, com atividades económicas muito débeis e fraca capacidade de atração de investimento (ver figura – Área ardida).

Assim, face à dimensão das perdas e prejuízos e atendendo às fragilidades do território, o Governo avançou, desde a primeira hora - incêndio de Pedrógão Grande -, com um conjunto de medidas e ações para dar resposta às situações de emergência, nomeadamente de recuperação

dos danos causados em habitações, empresas e infraestruturas, e nas áreas dos apoios sociais, de saúde e do emprego. Paralelamente, tomou a decisão política de programar uma estratégia de revitalização económica e social e de reordenamento dos espaços florestais.

O território, conforme evidenciado na caracterização anteriormente apresentada, enfrenta um ambicioso desafio de inverter a tendência de regressão populacional, de abandono agrícola e florestal e de desvitalização económica e social, que se têm verificado nas últimas décadas.

Foi neste enquadramento que as catástrofes vivenciadas nesse ano agravaram os estrangulamentos anteriormente identificados, sendo necessário implementar uma estratégia suficientemente disruptiva que estimule os recursos e competências endógenas e adicione um novo impulso, quer em matéria de ordenamento e gestão territorial, quer de desenvolvimento económico e social, revitalizando e promovendo nacional e internacionalmente o território.

O presente Programa de Revitalização assume uma visão clara para o território:

“Pinhal Interior, um território resiliente, empreendedor e que constrói um futuro mais coeso e sustentável”

A visão é suportada por três objetivos:

- a) Promover o ordenamento sustentado do espaço rústico, através de medidas de gestão integrada, valorizando as ações que promovam as funções ecológicas, sociais e culturais dos territórios rurais, em articulação com a implementação de medidas de prevenção e gestão estratégicas de risco de incêndio;
- b) Reforçar a segurança das populações e a proteção dos espaços florestais, através da implementação de estratégias de redução de riscos coletivos, assentes num melhor conhecimento da gestão do fogo, numa melhor coordenação e capacitação de todo o dispositivo operacional e numa melhor preparação e envolvimento das pessoas e comunidades face à ocorrência de riscos;
- c) Desenvolver uma estratégia de desenvolvimento económica e social, tendo em vista a atração e a fixação de investimento produtivo, que propicie a diversificação da atividade económica e a valorização dos recursos endógenos, designadamente das fileiras florestais, da agricultura, do património natural e paisagístico e do turismo, qualificando e aumentando a oferta de bens e serviços de modo a contribuir para a criação de emprego sustentado e para a melhoria das condições de vida das populações.

Estes objetivos entroncam em três eixos de intervenção, desenvolvidos em oito objetivos estratégicos, que enquadram e estruturam um conjunto de medidas, ações e projetos que permitem a concretização da estratégia para a região abrangida pelo Programa.

Eixo I. ESPAÇO RÚSTICO ORDENADO, RESILIENTE E SUSTENTÁVEL

OE1: Definir e implementar políticas e instrumentos de ordenamento e gestão sustentável dos espaços florestais;

OE2: Recuperar, ordenar e valorizar os espaços rústicos.

EIXO II. PREVENÇÃO ESTRUTURAL DOS INCÊNDIOS RURAIS

OE3. Aumentar o conhecimento e gestão do fogo rural e a sua incorporação nas diversas componentes do sistema;

OE4. Reforçar a proteção da floresta e a segurança das populações.

EIXO III. TERRITÓRIO ATRATIVO, COMPETITIVO E INOVADOR

OE5. Diversificar a estrutura económica e promover o emprego como meios de fixar População;

OE6: Promover a atratividade e a coesão territorial;

OE7: Reforçar a qualificação profissional e estimular a criação de conhecimento e a inovação;

OE8. Promover a Inovação e Inclusão Social.

Para além de incorporar as indispensáveis ações de recuperação e restabelecimento dos ecossistemas, o Programa inclui um conjunto de medidas e projetos que visam a concretização de objetivos imprescindíveis ao desenvolvimento sustentável da região. São eles:

- a diversificação e competitividade da estrutura socioeconómica (p.e. a fileira florestal, as atividades agroalimentares e a economia social);
- a preservação, conservação e valorização dos recursos do território (p.e. o turismo sustentável);
- a agricultura familiar e biológica e a silvo pastorícia);
- a adaptação às alterações climáticas e à descarbonização (p.e. os incentivos à eficiência energética das empresas, a biomassa florestal e a conversão de resíduos em produtos de valor acrescentado);
- o uso eficiente de recursos (p.e a mobilidade flexível) e, por último;
- a oferta de serviços qualificados, inclusivos e de proximidade.

Considera-se ainda que a opção por incentivar dinâmicas colaborativas interinstitucionais inovadoras, em particular através da implementação dos projetos-piloto e medidas âncora prioritárias, cuja execução é coordenada por uma estrutura de missão, oferece condições de flexibilidade e funcionalidade adequadas à gravidade da situação do território atingido pelos incêndios e à urgência da intervenção do Estado.

7.4 Posicionamento a alcançar

O Concelho de Góis pretende com a implementação da Estratégia Local de Habitação reforçar e renovar a sua relevância a nível regional e aumentar a capacidade de atração de novos residentes, nomeadamente para o seu centro histórico, e de investimento criador de dinâmicas de emprego, criatividade, tecnologia e competitividade.

Figura 22 - Posicionamento - Concelho de Góis



A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Góis terá como conceito base:

“Góis: Um concelho com o olhar no futuro.”

A Visão definida para esta Estratégia Local de Habitação é:

“Que cada habitante do concelho tenha uma casa acessível, segura e adequada e a mesma seja a base fundamental para o desenvolvimento da sua família, comunidade e emprego no concelho.”

É ambição do município a disponibilização de alojamentos acessíveis, adequados e de qualidade, para todos os residentes, com base numa situação económica dinâmica e próspera, oferecendo segurança, promovendo a saúde e o bem-estar e reduzindo o seu impacto no ambiente.

E a Missão:

“Promover o desenvolvimento do Município, com o olhar no futuro. Olhar pelas Pessoas que vivem, visitam e escolhem este Concelho é a nossa prioridade.”

Tanto a visão, como a missão desta estratégia assentam nos valores:

- Disciplina;
- Rigor;
- Empenho;
- Transparência.

Prioridades

A Estratégia Local de Habitação visa apoiar a ambição do município de forma a satisfazer os seus desafios urbanos e residenciais, tendo 4 prioridades abrangentes que refletem as necessidades habitacionais fundamentais do município e os respetivos objetivos, metas e medidas:

- Prioridade 1 – Garantir uma habitação condigna para todos;
- Prioridade 2 - Aumentar o número de alojamentos disponíveis;
- Prioridade 3 - Qualificar e valorizar o espaço urbano;
- Prioridade 4 – Animar os centros urbanos.

Embora a estratégia seja flexível e adaptável, permanecerá centrada nas 4 prioridades-chave, mas será regularmente revista para permitir responder a um ambiente em constante mudança.

Os objetivos estratégicos refletem o papel central do Concelho em relação à oferta, necessidade e procura de habitação em termos de:

- Quantidade – Conseguir o número ideal de habitações de forma a conseguir responder a procura;
- Qualidade – Aumento contínuo da qualidade do parque habitacional atual;
- Pessoas/ Comunidades – Conectar os residentes / comunidades com a oferta melhorada e respetivo acesso às habitações.

Objetivos Estratégicos

Nesse contexto, foram definidos os objetivos estratégicos seguintes:

- **O1.** Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes;
- **O2.** Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono;
- **O3.** Aumentar a oferta de habitações sociais e de renda acessível no Concelho de Góis de forma a satisfazer as necessidades habitacionais;
- **O4.** Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral;
- **O5.** Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens;
- **O6.** Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo / migrantes – comunidades ciganas;
- **O7.** Fornecer uma gama de serviços de aconselhamento em matéria de habitação para permitir uma intervenção precoce e prevenção;

- **O8.** Providenciar apoio aos residentes para que possam viver de forma independente durante o máximo de tempo possível nas suas próprias casas e comunidades.

7.5 Parceria para a implementação

A implementação da Estratégia Local de Habitação deve ser um processo de envolvimento comunitário, integrando todos os atores públicos e privados que intervêm no território, numa perspetiva de complementaridade e de sinergia.

Devem integrar esta parceria as seguintes entidades e segmentos:

- Câmara Municipal de Góis;
- Estado – IHRU;
- Juntas de Freguesia;
- IPSS's;
- Atores empresariais, sociais e culturais;
- Investidores;
- Proprietários;
- Residentes.

7.6 Modelo Estratégico

A estratégia a implementar deve ser estruturada em eixos de atuação que compreendam não só os aspetos sociais, mas também do mercado, abrindo espaço à intervenção dos proprietários e dos investidores e alargando a esfera de influência a toda a comunidade, incluindo os aspetos sociais, económicos e culturais que contribuem para a afirmação, identidade e satisfação das necessidades de toda a população.

O modelo estratégico compreende quatro áreas estratégicas de intervenção, de acordo com os promotores e a orientação mais social ou para o mercado.

Figura 23 – Modelo Estratégico

	Entidades Públicas	Privados
Social	Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas	Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas
Mercado	Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias	Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos

1. Entidades Públicas x Social

Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas:

- Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras com renda apoiada ou acessível;
- Arrendamento de frações ocupadas por famílias de baixo rendimento para subarrendamentos;
- Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Góis com problemas de insalubridade.

2. Privados x Social

Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas degradadas:

- Arrendamento de fogos recuperados ou reconstruídos para subarrendamento apoiado;

- Requalificação pelos proprietários de habitações arrendadas a famílias carenciadas ou para colocação no mercado a renda acessível.

3. Entidades Públicas x Mercado

Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias

- Aquisição de fogos pela Câmara Municipal de Góis e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;
- Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível.

4. Privados x Mercado

Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos

- Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;
- Requalificação do espaço urbano;
- Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.

8 Política de Habitação da Câmara Municipal de Góis

A Autarquia de Góis foi, em 2020, pelo quinto ano consecutivo, distinguida pelo Observatório das Autarquias Familiarmente Responsáveis (OAFR) como uma das Mais Familiarmente Responsáveis, com a atribuição, pelo terceiro ano, da Bandeira com Palma, por adotar políticas efetivas de apoio às famílias.

A distinção foi atribuída a 81 Municípios, como forma de reconhecer a capacidade de intervenção das autarquias, funcionando como um estímulo à continuidade das políticas de apoio às famílias e um incentivo à adoção de novas medidas.

Os parâmetros tidos em conta pelo Observatório, criado em 2008, pela Associação Portuguesa de Famílias Numerosas, para atribuição dos galardões, baseiam-se numa análise a várias áreas de atuação, tais como: apoio à maternidade e paternidade; apoio às famílias com necessidades especiais; serviços básicos; educação e formação; habitação e urbanismo; transportes; saúde; cultura, desporto, lazer e tempo livre; cooperação, relações institucionais e participação social; boas práticas para com os funcionários na conciliação da vida profissional e familiar, entre outras iniciativas.

8.1 Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR

A aprovação do Programa 1.º Direito e, mais recentemente, do Plano de Recuperação e Resiliência, vem dotar a estratégia de reabilitação urbana de novos instrumentos com meios de financiamento muito interessantes e que possibilitam resolver os problemas mais prementes de carência habitacional a nível nacional.

Nesse âmbito, as Câmaras Municipais poderão aceder a financiamentos de montantes até 100% das despesas elegíveis, em subsídios não reembolsáveis, com a reabilitação do edificado e construção de novas habitações para suprir as carências habitacionais das famílias com incapacidade económica para, por elas próprias, ultrapassarem a situação em que se encontram.

No caso de Góis, as comunidades desfavorecidas, os migrantes, os casais jovens e outras famílias que não conseguem aceder a uma habitação condigna devido às suas condições económicas e à falta de oferta de soluções acessíveis no mercado, poderão encontrar através da ação da Câmara Municipal e das Instituições Privadas de Solidariedade Social uma alternativa para se integrarem social e economicamente no território, contribuindo para o seu dinamismo e desenvolvimento.

A reabilitação do parque habitacional do Concelho e a sua disponibilização para arrendamento de interesse social, assim como a eventual construção de edifícios com esse objetivo integram e ampliam a capacidade de desenvolvimento da estratégia definida no domínio da reabilitação urbana pela Câmara Municipal de Góis nos diversos documentos programáticos que a estruturam.

8.2 Parque público de habitação a custos acessíveis

No âmbito da Componente 02 – Habitação, no investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), foi aprovado o reforço do financiamento, mediante empréstimo, à construção e reabilitação para disponibilização do património público devoluto do Estado, com aptidão habitacional, para promoção de arrendamento a preços acessíveis.

O investimento previsto, num total de empréstimo de 775 milhões de euros, prevê a reabilitação de 75 % do património inscrito no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, criando um parque habitacional público a preços acessíveis, e salvaguardando o investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais.

A necessidade de alargar as respostas sociais a outros estratos de população, nomeadamente aos jovens, é um dos objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Góis, sendo necessário encontrar meios de financiamento que possibilitem a oferta de habitação a custos acessíveis, de modo a fixar residentes, em particular nos núcleos históricos dos centros urbanos do Concelho.

A Câmara Municipal de Góis, nesta primeira fase, pretende aumentar a oferta de habitação para arrendamento, através de uma ação no sentido de adquirir, reabilitar e construir fogos para atribuição a famílias carenciadas com renda acessível que correspondam a cerca de 20% do parque arrendado atualmente no Concelho (cerca de 20 habitações).

O Município de Góis pretende ainda criar um loteamento a custos acessíveis, a implementar em zona urbana, com regulamentação própria para aquisição dos lotes e construção das habitações.

9 Implementação da Estratégia

A Câmara Municipal de Góis desenvolve as suas competências de autoridade estratégica em matéria de habitação, dando uma especial atenção ao seu papel no aumento da oferta de habitação, gerindo adequadamente a procura de habitação e enquanto entidade proprietária, assegurando a melhor gestão possível do parque habitacional do Município.

Nesse contexto, pretende-se alcançar as metas seguintes:

Quadro 31 – Metas a alcançar (6 anos)

Prioridades	Objetivos Estratégicos	Metas a alcançar (6 anos)
P1. HABITAÇÃO CONDIGNA para todos	<p>O1. Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes.</p> <p>O2. Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono.</p>	<p>1 – Eliminação das situações de insalubridade e insegurança e resolução das condições de inadequação verificadas;</p> <p>2 – Tornar as habitações mais sustentáveis através de intervenções no âmbito da eficiência energética;</p> <p>3 - Promover a adaptação física das habitações às pessoas com necessidades especiais, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população.</p>
P2. Aumentar a OFERTA de habitações disponíveis	<p>O3. Aumentar a oferta de habitações sociais e de renda acessível no Concelho de Góis de forma a satisfazer as necessidades habitacionais.</p> <p>O4. Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral.</p>	<p>4 – Aumentar em 40% a oferta de habitação para arrendamento nos próximos 6 anos;</p> <p>5 – Aumento de 20 fogos de habitação social (propriedade e/ou gestão da autarquia) para arrendamento acessível nos próximos três anos;</p> <p>6 - Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível.</p>
P3. Qualificar e valorizar o ESPAÇO URBANO	<p>O5. Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens.</p> <p>O6. Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo / migrantes – comunidades ciganas.</p>	<p>7 – Realização dos investimentos de qualificação urbana identificados nos PARU's;</p> <p>8 – Reabilitação de uma média de 10 habitações/ano nas ARU's;</p> <p>9 - Aumento do n.º de beneficiários das medidas de apoio à reabilitação;</p> <p>10 - Diminuição em 25% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação;</p> <p>11 - Diminuição do número de alojamentos familiares vagos.</p>
P4. Aconselhamento e Prevenção	<p>O7. Fornecer uma gama de serviços de aconselhamento em matéria de habitação para permitir uma intervenção precoce e prevenção.</p> <p>O8. Providenciar apoio aos residentes para que possam viver de forma independentemente durante o máximo de tempo possível nas suas próprias casas e comunidades.</p>	<p>12 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível;</p> <p>13 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.</p>

9.1 Medidas a implementar

De forma a alcançar as metas propostas torna-se necessário a implementação das medidas seguintes:

Quadro 32 – Medidas a implementar

Prioridades	Medidas
<p>P1. Garantir uma habitação condigna para todos</p>	<p>1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Góis com problemas de insalubridade; 1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social; 1.3 Reabilitação e adaptação de fogo de habitação social do Centro Social Rocha Barros.
<p>P2. Aumentar o número de habitações disponíveis</p>	<p>2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas;</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações; 2.2 Aquisição e requalificação de habitações; <p>3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da vila e das aldeias;</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível; 3.2 Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível.
<p>P3. Qualificar e valorizar o espaço urbano</p>	<p>4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos do Concelho de Góis;</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos; 4.2 Requalificação do espaço urbano; 4.3 Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.

10 Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito

As famílias em carência habitacional que são enquadráveis no Programa 1.º Direito incluem as seguintes situações:

- Inadequação - Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes
- Insalubridade e insegurança - Fogo sem condições de habitabilidade ou sem segurança estrutural
- Precariedade - Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo
- Sobrelotação - Habitação insuficiente para a composição do agregado

Nesse sentido foram analisadas as respostas ao inquérito realizado às famílias, assim como os dados recolhidos pela equipa junto dos serviços da autarquia, de forma a apurar as situações enquadráveis no âmbito do Programa 1.º Direito.

As situações identificadas foram as seguintes:

Quadro 33 - Famílias com carências habitacionais – quadro resumo

DIAGNÓSTICO (Art.º 2.º n.º 2 a))			Pessoas a abranger pelo AC		
Origem	Condição habitacional indigna	Situações específicas	Famílias	Pessoas	
			52	84	34
Góis	Insalubridade e insegurança	Núcleos precários	3	3	3
Gois	Insalubridade e insegurança		1	1	1
Alvares	Precariedade		3	5	5
Vila Nova do Ceira	Precariedade		2	3	3
UF de Cadafaz e Colmeal	Precariedade		1	1	1
Góis	Precariedade		2	2	2
Gois	Inadequação		3	3	3
Vila Nova do Ceira	Inadequação		1	1	1
Alvares	Sobrelotação		1	4	4
Vila Nova do Ceira	Sobrelotação		1	6	6
UF de Cadafaz e Colmeal	Sobrelotação		1	3	3
Góis	Sobrelotação		2	2	2
BD* - Alvares	Insalubridade e insegurança		1	3	
BD* - Vila Nova do Ceira	Insalubridade e insegurança		17	27	
BD* - UF de Cadafaz e Colmeal	Insalubridade e insegurança		9	16	
BD* - Góis	Insalubridade e insegurança		4	4	

*BD – Beneficiários Diretos

10.1 Necessidades futuras

Nos próximos anos estima-se uma necessidade anual de cerca de 15 respostas para novas famílias constituídas e para novos residentes, envolvendo um conjunto diversificado de soluções que poderão incluir:

- Autoconstrução
- Reabilitação de habitação própria
- Aquisição e reabilitação de habitação própria em áreas de regeneração urbana
- Arrendamento de habitação social

Estas situações não estão ainda identificadas e serão avaliadas no futuro, podendo vir a constituir um aditamento ao Contrato Programa a celebrar com o IHRU.

10.2 Identificação das Prioridades

A Câmara Municipal de Góis estabeleceu um conjunto de prioridades de âmbito geral, podendo, no entanto, acolher situações de urgência que, entretanto, se venham a verificar tais como casos de violência doméstica ou de sem abrigo.

As prioridades definidas pela Câmara Municipal de Góis estão estruturadas de acordo com a tipologia geral das situações de carência habitacional das famílias, tais como:

1. Problemas graves de insalubridade e insegurança relativamente a inquilinos da Habitação Social do Concelho de Góis;
2. Famílias em situação habitacional precária;
3. Famílias em situação de vulnerabilidade;
4. Situações de precariedade com risco de perda de habitação;
5. Famílias em situações de sobrelotação e insalubridade;
6. Agregados em fogos de habitação social insalubres.

Serão ainda consideradas situações prioritárias as famílias que integrem deficientes e/ou idosos com limitações significativas, bem como as famílias numerosas e monoparentais com filhos menores.

Relativamente aos trabalhadores migrantes e suas famílias implementar-se-ão medidas de apoio habitacional condigno que permitam a sua integração na comunidade local. Esta situação já está em monitorização, mas prevê-se que o seu número aumente de forma significativa nos próximos anos, devendo ser precavidos os casos de exclusão social que daí poderão resultar.

No âmbito do Programa 1.º Direito, a Câmara Municipal de Góis indica como prioridades da sua intervenção:

- 1ª Prioridade Reabilitação de fogo de habitação social;
- 2ª Prioridade Aquisição e reabilitação de edifícios degradados e devolutos para disponibilizar a famílias carenciadas nas diversas localidades do Concelho;

- 3ª Prioridade Adaptação de fogos de habitação social, propriedade do Centro Social Rocha Barros;
- 4ª Prioridade Beneficiários Diretos;

11 Soluções Habitacionais a Desenvolver

A estratégia definida pelo Município de Góis engloba a reabilitação do edificado, propriedade da edilidade, na aquisição e reabilitação de edifícios desocupados e degradados nos centros urbanos, valorizando os núcleos urbanos da vila e das freguesias, renovando e dinamizando a sua centralidade, vida económica, cultural e social.

A construção de nova habitação será limitada aos casos em que não seja viável a reabilitação de edificado existente disponível para aquisição pelo Município.

A existência de um número ainda significativo de habitações devolutas, degradadas e em ruína nos centros urbanos exige uma resposta concertada da autarquia e de todos os seus parceiros públicos, associativos e privados no sentido de recuperar o património existente.

As soluções preconizadas incluem:

- Reabilitação das habitações sociais da Câmara Municipal arrendadas;
- Aquisição de edifícios e reabilitação de fogos vagos nos centros urbanos para atribuição a famílias carenciadas (atuais e futuras);
- Promoção da recuperação e reabilitação de fogos devolutos, degradados e/ou em ruína;
- Construção de habitação social;

No sentido de garantir soluções adequadas e no prazo indicado (até final de 2025), para garantir uma habitação condigna a todas as famílias carenciadas, a Câmara Municipal de Góis estima vir a adquirir as habitações necessárias (em estado de degradação e em ruína, assim como outras devolutas) nos núcleos urbanos de Góis e das freguesias para reabilitação assim como de terrenos de construção para a edificação de habitação social ou para disponibilização a famílias para autoconstrução.

Assim, no âmbito do Programa 1.º Direito a Câmara Municipal de Góis prevê uma intervenção em 20 habitações.

Quadro 34 - Intervenções da Câmara Municipal de Góis no âmbito do Programa 1.º Direito

Tipologia de Intervenção	Localidade	Fogos	T1	T2	T3	T4
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Góis	1	1			
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	Alvares	4		3	1	
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	Vila Nova do Ceira	4	2	1		1
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	UF de Cadafaz e Colmeal	2	1		1	
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	Góis	9	4	5		

As ações a desenvolver pela Câmara Municipal de Góis no âmbito do Programa 1.º Direito, nesta primeira fase, são as seguintes:

- i. Reabilitação de fogo de habitação social de tipologia T1.
- ii. Aquisição e reabilitação de imóveis vagos e/ou em estado de degradação, para posterior recuperação para disponibilização de 19 fogos de tipologia T1 (8), T2 (9), T3 (2) e T4 (1) a 19 famílias (33 pessoas);

A Câmara Municipal de Góis, considerou assim, numa primeira fase, desenvolver um conjunto de ações de intervenção tanto ao nível do Programa 1.º Direito como de outros Programas, pretendendo apoiar a reabilitação pelos proprietários da sua habitação. Neste domínio, foram identificadas 31 famílias (50 pessoas) que pretendem reabilitar e/ou adaptar a sua habitação para responder a situações de degradação e de insalubridade, bem como de inadequação.

11.1 Programação das soluções habitacionais

As soluções habitacionais compreendem as ações:

1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas

- 1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Góis com problemas de insalubridade;
- 1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social;
- 1.3 Reabilitação e adaptação de fogo de habitação social do Centro Social Rocha Barros;

2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas

- 2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações;
- 2.2 Aquisição de habitações;

3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias

- 3.1 Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;
- 3.2 Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;

4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos do Concelho de Góis

- 4.1 Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;
- 4.2 Requalificação do espaço urbano;
- 4.3 Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.

Estas ações desenrolar-se-ão a partir do quarto trimestre de 2022 até ao último trimestre de 2025, com incidência especial nos anos de 2023 a 2025, nos quais se prevê que a maioria das obras seja executada, de modo a dar soluções às famílias carenciadas.

No planeamento e nas fichas de ação estão incluídos todos os projetos e iniciativas que constituem a globalidade da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Góis.

Os investimentos previstos no âmbito estrito do Programa 1º Direito estão agrupados no ponto

1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas.

Quadro 35 – Planeamento das ações

	2022		2023				2024				2025			
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais														
1.1 Requalificação de fogos de habitação social;														
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social														
1.3 Requalificação de fogos de habitação social (IPSS);														
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais														
2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações														
2.2 Aquisição e requalificação de habitações														
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias														
3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e														
3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda														
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos														
4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;														
4.2. Requalificação do espaço urbano														
4.3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos,														

O planeamento está, no entanto, dependente da possibilidade de aquisição de terrenos de construção e de edifícios habitacionais nas diversas freguesias do concelho.

A concretização das soluções habitacionais será implementada logo que existam habitações disponíveis, nomeadamente em termos de fogos de habitação social construídos ou adquiridos e requalificados pela Câmara Municipal de Góis.

Quadro 36 - Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas

Eixos e Medidas	Ações	Investimento	2022			2023			2024			2025				
			II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV			
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas		2 140 000,00 €				30 000,00 €			800 000,00 €				510 000,00 €			830 000,00 €
1.1 Requalificação de fogos de habitação social;	Reabilitação de 1 fogos de habitação social do Município de Góis	30 000,00 €														
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social	Aquisição e reabilitação de 4 fogos de tipologia T2(3) eT3 na Freguesia de Alvares	460 000,00 €														
	Aquisição e reabilitação de 4 fogos de tipologia T1 (2), T2 e T4 na Freguesia de Vila Nova do Ceira	440 000,00 €														
	Aquisição e reabilitação de 2 fogos de tipologia T1 e T3, na União de Freguesias de Cadafaz e Colmeal	220 000,00 €														
	Aquisição e reabilitação de 9 fogos de tipologiaT1(4) e T2(5) na Freguesia de Góis	990 000,00 €														
1.3 Requalificação de fogos de habitação social (IPSS);	Reabilitação e adaptação de fogo de habitação social do Centro Social Rocha Barros	30 000,00 €														

As fichas globais previstas no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Góis estão disponíveis na sua totalidade no ANEXO I do presente documento.

No planeamento incluído no Quadro 32, apenas as ações relativas a habitação incluída no Programa 1.º Direito, se encontram indicadas. As fichas globais previstas no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Góis estão disponíveis na sua totalidade no ANEXO I do presente documento.

11.2 Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Góis no Programa 1.º Direito

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A Estratégia Local de Habitação desenvolvida para o Concelho de Góis enquadra-se nos princípios consagrados no Programa 1.º Direito como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, nomeadamente:

- a) Princípio da acessibilidade habitacional;
- b) Princípio do planeamento estratégico local;
- c) Princípio da integração social;
- d) Princípio da estabilidade;
- e) Princípio da cooperação;
- f) Princípio da participação;
- g) Princípio da equidade;
- h) Princípio da perequação;
- i) Princípio da reabilitação;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental.

Nesse contexto a Estratégia Local de Habitação para o Concelho de Góis assenta no seguinte:

- As famílias em situação de carência habitacional foram identificadas no âmbito do inquérito realizado pela autarquia e por articulação junto de instituições de apoio social do Concelho de Góis;
- A estratégia definida privilegia a reabilitação de fogos de habitação social da Câmara Municipal e de outros atores com intervenção social no Concelho, assim como a aquisição

- para reabilitação de edifícios vagos, degradados e em ruína, visando a recuperação do edificado, limitando a construção nova e visando a regeneração dos centros urbanos;
- As soluções previstas estendem-se por todo o perímetro urbano dos núcleos habitacionais, atuando sobre os imóveis em ruínas, degradados e devolutos nas zonas definidas pelas Ações de Regeneração Urbana , visando a integração social na comunidade das famílias consideradas;
 - A definição das modalidades de apoio será definida caso a caso, de acordo com os rendimentos de cada agregado familiar, visando garantir a estabilidade económica e um acesso à habitação a pessoas desprotegidas;
 - Na implementação da estratégia estão envolvidos diversos atores sociais assim como investidores privados e proprietários, no sentido de garantir uma abrangência, adequação e capacidade de intervenção que garanta a diversidade de soluções adequadas a cada caso, nomeadamente de populações mais desfavorecidas ou objeto de segregação;
 - No âmbito da presente estratégia, as instituições de carácter social e as associações de moradores, nomeadamente dos bairros sociais e de comunidades desfavorecidas serão envolvidos na discussão da estratégia a implementar, tal como definido na metodologia do estudo;
 - A Câmara Municipal de Góis prevê que para além do esforço financeiro a realizar pelo IHRU e pelo próprio Município, contribuam financeiramente para a solução os proprietários, os investidores e, na medida do possível, os arrendatários, através do pagamento de rendas apoiadas ou acessíveis;
 - Na presente estratégia estão consideradas operações urbanísticas;
 - A estratégia definida é baseada na recuperação e reabilitação do edificado;
 - A aquisição de habitação está prevista apenas para casos em que residentes pretendam promover a reabilitação de habitações nos núcleos degradados assinalados pela Câmara Municipal de Góis;
 - Todas as habitações reabilitadas integrarão um reforço das condições de acessibilidade de acordo com as normas em vigor, sendo que no caso de agregados com problemas de mobilidade, as habitações atribuídas serão adequadas à situação existente;
 - Nas requalificações previstas será prevista a melhoria da eficiência energética da habitação e de utilização racional da energia e da água.

12 Plano e Orçamento das ações a implementar

O conjunto das ações e projetos a desenvolver serão implementadas entre o início do segundo trimestre de 2022 e último trimestre de 2025, de acordo com o cronograma apresentado na figura seguinte:

Quadro 37 - Planeamento das ações (investimento)

	Orçamento	Medida	Ação	2022		2023				2024				2025			
				III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais	2 140 000,00 €																
1.1 Requalificação de fogos de habitação social;	30 000,00 €	1	1														
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social	2 110 000,00 €	1	2														
1.3 Requalificação de fogos de habitação social (IPSS);	30 000,00 €	1	3														
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais	2 440 000,00 €																
2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações	1 240 000,00 €	2	1														
2.2 Aquisição e requalificação de habitações	1 200 000,00 €	2	2														
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias	750 000,00 €																
3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e	250 000,00 €	3	1														
3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda	500 000,00 €	3	2														
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos	2 950 000,00 €																
4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;	1 250 000,00 €	4	1														
4.2. Requalificação do espaço urbano	500 000,00 €	4	2														
4.3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos,	1 200 000,00 €	4	3														
TOTAL	8 280 000,00 €																

Quadro 38 - Planeamento Financeiro

Eixos e Medidas	Ações	Investimento	2022			2023				2024				2025			
			II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas		2 140 000,00 €	30 000,00 €			800 000,00 €				510 000,00 €				830 000,00 €			
1.1 Requalificação de fogos de habitação social;	Reabilitação de 1 fogos de habitação social do Município de Góis	30 000,00 €	30 000,00 €														
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social	Aquisição e reabilitação de 4 fogos de tipologia T2(3) e T3 na Freguesia de Alvares	460 000,00 €				220 000,00 €				240 000,00 €							
	Aquisição e reabilitação de 4 fogos de tipologia T1 (2), T2 e T4 na Freguesia de Vila Nova do Ceira	440 000,00 €								180 000,00 €				260 000,00 €			
	Aquisição e reabilitação de 2 fogos de tipologia T1 e T3, na União de Freguesias de Cadafaz e Colmeal	220 000,00 €				220 000,00 €											
	Aquisição e reabilitação de 9 fogos de tipologia T1(4) e T2(5) na Freguesia de Góis	990 000,00 €				330 000,00 €				330 000,00 €				330 000,00 €			
1.3 Requalificação de fogos de habitação social (IPSS);	Reabilitação e adaptação de fogo de habitação social do Centro Social Rocha Barros	30 000,00 €				30 000,00 €											
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas		2 440 000,00 €				760 000,00 €				1 080 000,00 €				600 000,00 €			
2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações	Requalificação de 31 habitações	1 240 000,00 €				760 000,00 €				480 000,00 €							
2.2 Aquisição e requalificação de habitações	Aquisição e reabilitação de 10 habitações	1 200 000,00 €								600 000,00 €				600 000,00 €			
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias		750 000,00 €								375 000,00 €				375 000,00 €			
3.1 Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;	Aquisição de 10 fogos	250 000,00 €								125 000,00 €				125 000,00 €			
3.2 Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;	Reabilitação de 10 fogos	500 000,00 €								250 000,00 €				250 000,00 €			
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos		2 950 000,00 €	300 000,00 €			800 000,00 €				1 050 000,00 €				1 100 000,00 €			
4.1 Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;	Aquisição e recuperação de 10 habitações	1 250 000,00 €				250 000,00 €				500 000,00 €				500 000,00 €			
4.2 Requalificação do espaço urbano	Projetos a desenvolver nos Centros Urbanos do Concelho de Góis	500 000,00 €				150 000,00 €				150 000,00 €				200 000,00 €			
4.3 Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos,	Dinamização da oferta comercial, cultural e serviços no Centro Urbano de Góis	1 200 000,00 €	300 000,00 €			400 000,00 €				400 000,00 €				400 000,00 €			
TOTAL		8 280 000,00 €	330 000,00 €			2 360 000,00 €				3 015 000,00 €				2 905 000,00 €			

