

Investment Plan Vila Nova de Gaia



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO

URBACT



Co-funded by
the European Union
Interreg

Nota preliminar: Este Plano de Investimento (PI) é um **documento em evolução** e, como tal, está **sujeito a alterações** ao longo da implementação da Prova de Conceito Gaia. O Plano de Investimento identifica oportunidades para que várias partes interessadas invistam em habitação colaborativa, inclusiva e resiliente. Reúne várias iniciativas experimentais para a conceção conjunta e adaptação de modelos destinados à criação de comunidades intergeracionais.

Destaca ainda várias medidas e estratégias para promover soluções habitacionais novas e inovadoras no contexto local.

Índice

Resumo executivo	5
1. Contexto e diagnóstico	5
1.1 Caracterização do território	5
1.2 Diagnóstico de necessidades e desafios	6
1.3 Enquadramento das políticas locais	7
2. Visão estratégica	8
2.1 Visão	8
2.2 Racional estratégico e enquadramento CALICO	8
2.3 Objetivos estratégicos	8
2.4 Lógica de intervenção	8
2.5 Foco do plano	8
3. Abordagem integrativa e prática participativa	9
3.1 Adaptação dos módulos do CALICO	9
3.2 Prática participativa e Grupo Local de Ação	10
4. Ações	10
5. Financiamento, custos e orçamento	12
5.1 Cronograma	13
5.2 Modelo de governação	13
5.3 Análise de Risco	14
5.4 Estrutura de investimento	14
6. Avaliação e monitorização	14
6.1 Questões transversais	15
6.2 Indicadores	16
6.3 Sistema de monitorização e avaliação	18

Resumo Executivo

O Plano de Investimento de Vila Nova de Gaia define uma abordagem estruturada para implementar um modelo de habitação colaborativa inspirado no modelo CALICO, adaptado ao contexto nacional e local.

O plano responde a uma pressão crescente sobre o acesso à habitação, que afeta famílias vulneráveis, bem como a classe média. O mercado local apresenta forte dinâmica, mas não assegura soluções acessíveis e estáveis no longo prazo.

A proposta assenta em três pilares:

1. Habitação acessível e intergeracional
2. Governação participativa e Gestão comunitária
3. Integração de apoio social e do desenvolvimento comunitário

O investimento combina ações físicas e imateriais, incluindo:

- Capacitação e envolvimento dos residentes através de processos de participação estruturados
- Implementação de estruturas de apoio social através de uma Equipa de Transição Social e Habitação dedicada
- Desenvolvimento e adaptação energeticamente eficiente dos edifícios e espaços comuns, em conformidade com as normas PRR e do Fundo de Coesão pós-2027

O plano inicia com um projeto-piloto de Prova de Conceito (PoC) em Grijó, composto por 30 unidades habitacionais, com o intuito de avaliar o potencial de replicação progressiva no território municipal.



1. Contexto e diagnóstico

1.1. Caracterização do território

Vila Nova de Gaia é o município mais populoso da Área Metropolitana do Porto, com 303 824 habitantes (Censos 2021), distribuídos por um território de 168 km², com 15 km de frente atlântica e uma extensa margem ribeirinha ao longo do rio Douro. A sua localização, em continuidade funcional com a cidade do Porto, reforça o seu papel central no sistema urbano metropolitano e na dinâmica do mercado habitacional.

Esta dinâmica traduziu-se numa valorização significativa dos preços. O valor médio das habitações novas ultrapassa os 3.700 €/m², o que cria uma pressão crescente sobre o acesso à habitação,

sobretudo para agregados de rendimentos baixos e médios. Este aumento resulta da conjugação de vários fatores, incluindo a proximidade ao Porto, a melhoria das acessibilidades, a qualificação do espaço público e a crescente procura por parte de investidores nacionais e internacionais.

Apesar deste contexto, Gaia mantém níveis médios de preços inferiores à média da Área Metropolitana do Porto, o que sustenta a sua atratividade como alternativa residencial. Esta posição intermédia gera um duplo efeito. Por um lado, atrai novos residentes e investimento. Por outro, acelera a pressão sobre o mercado e reduz progressivamente a margem de acessibilidade. O Observatório Imobiliário de Gaia permite acompanhar esta evolução com dados atualizados sobre arrendamento, venda e desenvolvimento, reforçando a capacidade de monitorização e decisão do município.

1.2. Diagnóstico de necessidades e desafios

Vila Nova de Gaia dispõe de um sistema de habitação pública de carácter social consolidado, assente no parque habitacional municipal e no regime de arrendamento apoiado. As rendas são ajustadas aos rendimentos dos agregados, o que assegura uma resposta eficaz para famílias em situação de maior vulnerabilidade e garante uma função relevante de proteção social.

Este modelo tem sido complementado por instrumentos como o Programa de Arrendamento Acessível e o Programa 1.º Direito, que têm permitido reforçar a oferta pública e alargar o acesso à habitação a novos perfis de procura. A experiência acumulada demonstra capacidade institucional e operacional para promover soluções habitacionais com impacto.

No entanto, o contexto atual caracteriza-se por uma pressão crescente sobre o acesso à habitação. O aumento dos preços de aquisição e arrendamento tem vindo a reduzir a capacidade de resposta do mercado, afetando não apenas os grupos mais vulneráveis, mas também uma parte significativa da classe média.

Esta evolução tem conduzido a um alargamento da procura por soluções habitacionais acessíveis, com impacto direto na estabilidade residencial e no esforço financeiro das famílias. Verifica-se uma necessidade crescente de respostas que assegurem condições de acesso compatíveis com os rendimentos, de forma estável e previsível.

O modelo atual, centrado na habitação social, assegura um apoio estruturado através dos Gabinetes de Apoio Social, garantindo acompanhamento contínuo, gestão comunitária e proximidade entre residentes. Este modelo está consolidado e responde de forma eficaz aos empreendimentos sociais existentes. No entanto, não está preparado para responder aos novos modelos de oferta de habitação pública que o município começa a desenvolver, num contexto de crescente pressão sobre o acesso à habitação. Esta lacuna limita a capacidade de resposta a desafios como o envelhecimento da população, o isolamento social e a necessidade de soluções habitacionais mais flexíveis e diversificadas.

Persistem também lacunas ao nível dos instrumentos disponíveis. Não estão ainda consolidados modelos que garantam acessibilidade no longo prazo, independentes das flutuações do mercado. As soluções existentes raramente integram componentes intergeracionais ou mecanismos estruturados de envolvimento dos residentes na gestão dos espaços.

A ausência de estruturas de gestão comunitária limita o desenvolvimento de dinâmicas de coesão e reduz o potencial de valorização social dos projetos habitacionais. Por outro lado, a forte concentração em modelos públicos tradicionais restringe a diversificação de soluções e dificulta a mobilização de novos atores.

Neste enquadramento, o município assume a necessidade de evoluir para uma nova geração de políticas habitacionais, capazes de responder a uma procura mais alargada e a uma realidade social mais complexa.

Este novo ciclo implica:

- reforçar a oferta de habitação acessível, incluindo para rendimentos intermédios;
- mobilizar investimento privado e cooperativo em articulação com o setor público;
- integrar funções sociais, comunitárias e de apoio nos projetos habitacionais;
- desenvolver modelos de gestão participativa e de envolvimento dos residentes;
- garantir mecanismos que assegurem acessibilidade e estabilidade no longo prazo.

1.3. Enquadramento das políticas locais

Vila Nova de Gaia tem desenvolvido um conjunto consistente de políticas e instrumentos no domínio da habitação, que evidenciam capacidade de intervenção pública e experiência na implementação de soluções à escala municipal.

Reabilitação do Conjunto Habitacional Vila D'Este

Entre 2009 e 2013, o município promoveu a reabilitação do Conjunto Habitacional de Vila d'Este, com um investimento aproximado de 12 milhões de euros. Esta intervenção incidiu na melhoria do desempenho energético dos edifícios, na qualidade do ar interior e na valorização arquitetónica e urbana do bairro.

O projeto integrou uma abordagem participativa, envolvendo residentes e associações locais ao longo do processo. Esta estratégia permitiu reforçar a apropriação dos espaços e contribuir para a transformação social do bairro.

A intervenção resultou numa melhoria significativa das condições de habitabilidade e na integração do conjunto habitacional no tecido urbano, reduzindo situações de vulnerabilidade anteriormente identificadas.

Programa de Arrendamento Acessível, a nível local

O Município implementou o Programa de Arrendamento Acessível em 2022 com o objetivo de alargar a oferta de habitação a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, com especial enfoque nos agregados de rendimentos intermédios.

O programa assenta na disponibilização de habitações municipais, incluindo frações inseridas em edifícios de propriedade mista, e na aplicação de critérios de seleção transparentes, através de uma grelha de classificação ajustada às necessidades dos candidatos.

Até à data, foram realizados oito concursos para atribuição de habitação no âmbito do programa de arrendamento acessível. Três dos mais recentes foram desenvolvidos no âmbito do projeto Cities 4 Co-Housing, permitindo testar modelos de organização em cluster e introduzir princípios de habitação colaborativa.

Programa 1.º Direito e reforço do parque habitacional público

No âmbito do programa 1.º Direito, o Município tem vindo a executar intervenções que combinam a reabilitação do parque habitacional existente com a aquisição de novas habitações no mercado.

Este instrumento tem permitido:

- melhorar as condições de habitabilidade de famílias residentes em habitação social
- aumentar a oferta pública disponível
- mobilizar financiamento dedicado à promoção habitacional

Este conjunto de políticas proporciona uma base sólida para o desenvolvimento de soluções habitacionais de última geração no município, capazes de adaptar a resposta à procura de habitação,

diversificar as soluções para diferentes perfis da população e integrar as dimensões sociais e comunitárias de forma estruturada.

2. Visão estratégica

2.1 Visão

O Plano de Investimento define uma nova abordagem para os modelos de habitação em Vila Nova de Gaia, centrada na implementação de um modelo de habitação colaborativa escalável. Este modelo procura assegurar acesso à habitação a preços compatíveis com os rendimentos, reforçar a coesão social e contribuir para a sustentabilidade urbana no longo prazo.

Com base nas abordagens existentes, a visão introduz uma dimensão estruturada de comunidade, participação e gestão partilhada. A habitação deixa de ser entendida apenas como um produto físico e passa a integrar um sistema que articula espaço, pessoas e serviços. Habitação versus Habitat – alargar a área de atuação, promovendo um enfoque mais abrangente que garanta a criação de laços entre os residentes, mas também o desenvolvimento de sinergias com a envolvente.

2.2 Racional Estratégico e enquadramento CALICO

A participação de Vila Nova de Gaia na Rede de Transferência de Inovação decorre da necessidade de testar e adaptar soluções que abordem os atuais desafios atuais do acesso à habitação de uma forma mais abrangente.

O modelo CALICO, desenvolvido em Bruxelas, constitui uma referência concreta e testada. Combina acessibilidade, participação dos residentes e modelos de governação partilhada. Integra habitação intergeracional, promove a inclusão social e permite o desenvolvimento de soluções baseadas na gestão coletiva e na estabilidade no longo prazo.

Este modelo apresenta compatibilidade com o contexto local, através da integração com a propriedade pública e regimes de arrendamento acessível, bem como do alinhamento com as políticas municipais existentes. A sua adaptação reforça o impacto do investimento público, orientando-o para soluções que geram valor social e ambiental duradouro.

2.3 Objetivos estratégicos

O Plano de Investimento tem como objetivo:

- Adaptar o modelo CALICO ao quadro jurídico e institucional local
- Aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis, incluindo para os grupos de rendimentos médios
- Integrar a habitação com o apoio social e comunitário
- Promover comunidades intergeracionais e socialmente diversificadas
- Reduzir a despesa pública associada à vulnerabilidade social
- Desenvolver um modelo escalável, replicável e transferível para uma aplicação municipal mais ampla

2.4 Racional de intervenção

Problema	Pressão crescente no acesso à habitação, afetando tanto as famílias vulneráveis como as de rendimento médio
Resposta	A habitação colaborativa como inovação pública e instrumento político
Implementação	Projeto-piloto de validação do conceito em Grijó; estruturas de governação; modelos operacionais testados através de processos participativos
Resultados	Modelo de governação validado; quadro de políticas de atribuição; conceção participativa; estrutura operacional de apoio social
Efeitos	Maior estabilidade habitacional; maior coesão social; utilização mais eficiente dos recursos públicos
Impacto	Um sistema habitacional mais resiliente, inclusivo e sustentável — replicável em todo o município e transferível para outros contextos

“Uma casa não é apenas quatro paredes e um telhado. É segurança, aconchego, um lugar para a família e os amigos. É o sentimento de pertença. Mas, para muitos europeus hoje em dia, a casa tornou-se uma fonte de ansiedade. Pode significar dívidas ou incerteza.”

Presidente Ursula von der Leyen, 10 setembro de 2025

2.5 Foco do investimento

O Plano de Investimento vai além da oferta de habitação. Centra-se na construção de um sistema integrado que inclui modelos de governação participativa, estruturas de apoio social contínuo e mecanismos que garantam a acessibilidade a longo prazo

O objetivo é criar comunidades, e não apenas unidades habitacionais. A eficiência energética e os elevados padrões de desempenho ambiental (Ação 3) são fatores essenciais para aceder a dotações específicas do PRR e a fontes de financiamento da coesão pós-2027, tornando a sustentabilidade não apenas uma ambição política, mas também uma alavanca financeira.

3. Abordagem integrativa e prática participativa

3.1 Adaptação dos módulos do modelo CALICO

O Plano de Investimento adapta os principais componentes do modelo CALICO (Figura 1) em três dimensões integradas:

Governança e apoio social

Desenvolvimento de estruturas de cogestão e de uma Equipa de Transição Social e Habitacional

Social

Implementação de mecanismos de atribuição intergeracional e de construção de processos de gestão comunitários.

Edifícios

Conceção participativa de unidades habitacionais e espaços partilhados com elevados padrões de desempenho energético e ambiental.

A dimensão jurídico-financeira (CLT) não é implementada nesta fase devido a restrições regulamentares, mas será explorada como uma via de desenvolvimento futuro.



Figura 1: Adaptação dos módulos CALICO

3.2 Prática participativa e Grupo de Ação Local

A abordagem participativa é estruturada através do Grupo de Ação Local (GAL), que opera em duas fases:

Fase 1

Um vasto grupo de partes interessadas, incluindo serviços municipais, entidades públicas e atores locais, contribuiu para a definição estratégica.

Fase 2

Um grupo específico, centrado nos residentes do projeto-piloto em Grijó, apoia a conceção conjunta e o teste do modelo.

As ações experimentais em curso incluem:

- definição de critérios de atribuição
- processos de conceção participativa
- desenvolvimento de um modelo de governação
- mecanismos de apoio à comunidade

Esta abordagem garante o alinhamento com as necessidades reais, reforça o empenho dos residentes e valida as soluções antes da replicação mais ampla.

4. Ações

O Plano de Investimento está estruturado em torno de uma Prova de Conceito (PoC) em Grijó, que permite testar e validar as hipóteses na prática, bem como a consolidação progressiva de um modelo escalável. Ao centrar-se nesta PoC, o Plano minimiza o risco institucional, ao mesmo tempo que testa modelos inovadores de afetação de recursos e de desempenho em matéria de sustentabilidade, que poderão posteriormente ser incorporados na política municipal.

As ações estão organizadas em três fases:

Fase 1 – Testes: implementação de ações-piloto no âmbito da estrutura C4CH

Fase 2 – Consolidação: avaliação e aperfeiçoamento de modelos e ferramentas

Fase 3 – Replicação: expansão para novos empreendimentos e integração na política municipal

Ação 1: Modelo Integrado de Governação e Transição Social	
Módulos CALICO	Modulos I and II – Governação e Apoio Social
Cronograma	M6 - M48
Responsáveis	Município, Gaiurb, GAL
Desafio	Ausência de quadros de governação estruturados e de mecanismos de apoio social para a habitação colaborativa.
Ações	Desenvolver e testar um modelo que combine governação de cogestão, gestão comunitária e apoio social, operacionalizado através de uma Equipa de Transição Social e Habitacional.
Implementação	– definir critérios de acesso e princípios de diversidade social para a comunidade piloto
	– co-criar uma Carta de Valores da Comunidade
	– desenvolver regras de governação e mecanismos de tomada de decisão participativa
	– implementar programas de formação para residentes sobre cogestão e direitos
	– estabelecer e operacionalizar a Equipa de Transição Social e Habitacional
	– prestar apoio contínuo aos residentes através da facilitação comunitária
Resultados esperados	– modelo de governação de cogestão validado, documentado para replicação
	– Carta Comunitária de Valores adotada
	– Equipa de Transição Social e Habitacional operacional
	– estrutura do programa de formação adaptável a outros locais
Custo Estimado	€220.000 – €360.000

Action 2: Modelo de atribuição de habitação intergeracional	
Módulos CALICO	Módulos I e II – Governação e Social
Cronograma	M3 – M24
Responsáveis	Município, Gaiurb
Desafio	Garantir um mecanismo estruturado e baseado em critérios para assegurar uma comunidade residencial equilibrada, estável e diversificada
Ações	Desenvolver, testar e implementar um modelo estruturado de atribuição de habitação que integre critérios sociais, económicos e demográficos, com vista a criar uma comunidade intergeracional e socialmente diversificada
Implementação	– definir critérios de elegibilidade e priorização (rendimento, idade, tipo de agregado familiar, vulnerabilidade)
	– desenvolver e validar a metodologia de atribuição
	– selecionar os residentes para o projeto-piloto através de um processo transparente e pontuado
	– formalizar contratos de arrendamento com obrigações comunitárias incorporadas
	– ativar mecanismos de apoio social desde o primeiro mês de ocupação
Resultados esperados	– documento-quadro da política de atribuição, pronto para adoção municipal
	– comunidade de residentes diversificada e equilibrada no local do projeto-piloto
	– modelos de contrato formalizados e adaptáveis a locais futuros
Custo estimado	€60.000 – €120.000

Ação 3: Modelo de Design Participativo para edifícios e espaços comuns	
Módulos CALICO	Módulo IV– Edificado
Cronograma	M6 – M36
Responsáveis	Município, Gaiurb, Design Team, ULG
Desafio	Desfasamento entre as soluções de projeto padrão e as necessidades funcionais e sociais reais dos futuros residentes
Ações	Desenvolver soluções arquitetónicas através de processos de projeto participativo que envolvam os futuros residentes, integrados com elevados padrões de desempenho energético e ambiental
Implementação	– realizar 2 a 3 sessões de co-criação com os residentes sobre espaços privados e comuns
	– definir os espaços comuns, as suas utilizações e as responsabilidades de gestão
	– integrar as contribuições dos residentes no projeto de execução arquitetónica
	– desenvolver um plano de manutenção e monitorização do desempenho pós-ocupação
Resultados esperados	– programa funcional validado, co-criado com os residentes
	– projeto arquitetónico orientado para o utilizador com metas de desempenho energético e de sustentabilidade documentadas
	– plano de manutenção e monitorização
	– pelo menos 3 propostas originadas pelos residentes incorporadas no projeto final
Custo estimado	€60.000 – €120.000

Estratégia de expansão e replicação

Após a validação do projeto-piloto, idealmente o modelo será replicado em 2 a 3 novos empreendimentos habitacionais e integrado nos programas municipais de habitação, sendo aplicável tanto à reabilitação como à construção nova.

Curto Prazo (PoC)	Grijó 30 unidades habitacionais 79 residentes
Médio Prazo	2-3 locais adicionais 60-120 unidades habitacionais 150 – 300 residentes
Longo Prazo	Integração na estratégia municipal de habitação Aplicação a todo o parque habitacional municipal

5 Financiamento, custos e orçamento

5.1 Cronograma

Durante o projeto Cities 4 Co-Housing

Desenvolvimento das ações experimentais e testes na Prova de Conceito

Após o projeto

Consolidação e avaliação dos modelos e início da replicação

Médio prazo

Expansão a novos empreendimentos e integração nos instrumentos municipais



Cronograma de execução do Plano

5.2 Modelo de Governação

O modelo de governação garante a coordenação, a participação e o apoio técnico em todas as fases de implementação.

Ator	Papel
Município of Vila Nova de Gaia	Orientação estratégica e financiamento
Gaiurb	Coordenação operacional
Grupo Local de Ação	Co-criação e validação
Equipa Transição Social e Habitacional	Implementação e mediação
Peritos externos e parceiros especializados	Suporte técnico

5.3 Análise de riscos

A tabela de análise de riscos identifica potenciais ameaças ao projeto, avalia a sua probabilidade e impacto potencial e determina as medidas de mitigação necessárias. Permite às equipas classificar os riscos por ordem de prioridade e implementar estratégias de prevenção, mitigação, transferência ou aceitação.

Risco	Probabilidade	Impacto	Estratégia de mitigação
Restrições legais: limitações na aplicação de modelos inovadores	moderada	alto	testes-piloto e adaptação faseada; levantamento jurídico inicial
Resistência institucional: dificuldade em alterar práticas estabelecidas	baixa	moderada	alinhamento político contínuo e reforço das capacidades técnicas
Gestão comunitária: baixa participação ou conflitos entre residentes	moderada	alto	facilitação estruturada, carta de valores comunitária, programas de formação para residentes
Sustentabilidade financeira: dependência do financiamento público	alta	alto	diversificação das fontes de financiamento: UE, PRR, orçamento municipal, investimento cooperativo
Escalabilidade: dificuldade em replicar o modelo noutros locais	alta	alto	desenvolvimento de conjuntos de ferramentas e modelos operacionais padronizados

5.4 Estrutura de investimento

A estrutura de investimento abrange três **categorias de custos**:

- **Despesas de Capital:** Construção e Reabilitação; Medidas de eficiência energética e espaços comuns
- **Custos Indiretos e Inovação:** Processos de conceção participativa; Atividades de fortalecimento da comunidade; adaptação jurídica - exploração da CLT (fases futuras)
- **Custos operacionais e sociais:** Equipa de Transição Social e Habitacional; Gestão comunitária e serviços de apoio

Os mecanismos de **receitas e recuperação de custos** incluem rendas acessíveis e a redução a longo prazo dos custos públicos sociais e relacionados com a habitação através de intervenções preventivas.

Fontes de financiamento

- Fundos da UE (incluindo o PRR e dotações específicas para a habitação) – a conformidade com o desempenho energético (Ação 3) é uma alavanca fundamental para aceder a estas fontes
- Orçamento municipal
- Programas nacionais de habitação e sociais
- Investimento cooperativo e do terceiro setor (fases futuras)

6 Avaliação e Monitorização

6.1 Questões transversais

Para garantir que o modelo de habitação colaborativa seja inclusivo, acessível e sustentável ao longo do tempo, as prioridades transversais são integradas em todas as ações do Plano de Investimento. Estas prioridades são concretizadas através de medidas específicas incorporadas na conceção, implementação e acompanhamento dessas ações.

Igualdade de género

Uma abordagem sensível às questões de género é incorporada em todas as fases do plano para garantir uma participação equilibrada e acesso igualitário às oportunidades. Isto inclui garantir uma representação equilibrada no GAL e nas sessões participativas; integrar considerações de género na conceção de espaços partilhados em termos de segurança, acessibilidade e usabilidade; e monitorizar os níveis de participação com dados desagregados por género.

Inclusão Social

Uma abordagem sensível às questões de género é incorporada em todas as fases do plano para garantir uma participação equilibrada e acesso igualitário às oportunidades. Isto inclui garantir uma representação equilibrada no ULG e nas sessões participativas; integrar considerações de género na conceção de espaços partilhados em termos de segurança, acessibilidade e usabilidade; e monitorizar os níveis de participação com dados desagregados por género.

Inclusão Digital

Esta abordagem participativa foi concebida para minimizar as barreiras relacionadas com o acesso e as competências digitais, através da priorização de reuniões presenciais, do fornecimento de materiais em formatos acessíveis e da comunicação de informações técnicas e jurídicas em linguagem simples. Todas as partes interessadas, independentemente do nível de literacia digital, podem contribuir ativamente.

Sustentabilidade energética e ambiental

As considerações ambientais constituem uma prioridade em todas as ações relacionadas com a construção. As principais medidas incluem a aplicação de normas de eficiência energética; a promoção da utilização eficiente dos recursos nos espaços comuns; a integração dos princípios da Nova Bauhaus Europeia; a garantia do cumprimento do princípio «Não Causar Danos Significativos» (DNSH); e a facilitação do acesso às dotações do PRR e do Fundo de Coesão através da demonstração do desempenho energético.

6.2 Indicadores

Ação	Indicador	Definição e Método de medição	Fonte de informação	Valor de referência	Objetivo (Fase Piloto)	Frequência
Ação 1: Modelo Integrado de Governação e Transição Social	Índice de Participação na Governação	% de agregados familiares com pelo menos um membro ativo nas reuniões do Conselho de Residentes (listas de presenças + atas)	Atas das reuniões + registos de presenças	0%	≥ 70% de participação dos agregados familiares	Trimestral
	Equilíbrio de Mix Social	Proporção de residentes dos grupos-alvo: jovens (18–35 anos) e 55+ face ao total de atribuições	Registos de atribuição	N/A	≥ 25% 55+ / 25% famílias jovens	Anual
	Adoção da Carta de Valores Comunitária	Carta Comunitária de Valores formalmente adotada e assinada por ≥ 80% dos agregados familiares	Documento assinado	Não adaptada	Adotada até M18	Uma vez (milestone)
	Taxa de Conclusão de Formação de Residentes	% de residentes que concluem pelo menos uma sessão de formação em cogestão	Registos de presenças nas formações	0%	≥ 75%	Anual
Ação 2: Modelo de atribuição de	Diferença de Acessibilidade	Diferença (%) entre a renda mensal por m ²	Registos municipais de preços +	Média de mercado	≤ 80% da renda de mercado	Anual

habitação intergeracional		do Plano de Investimento e a média do mercado privado local, medida através do índice do Observatório Imobiliário de Gaia	índice de mercado		local	
	Taxa de Ocupação	% de fogos atribuídos ocupados no prazo de 6 meses após assinatura do contrato	Registos municipais de arrendamento	0%	100% de ocupação até M6 após contrato	Bi-anual
Ação 3: Modelo de Design Participativo para edifícios e espaços comuns	Taxa de Integração da Cocriação	Número de propostas orientadas pelos residentes formalmente integradas no projeto final de execução arquitetónica	Relatórios das sessões de codesign	0 propostas	≥ 3 melhorias estruturais/de uso	Uma vez (Pós-fase de design)
	Taxa de Utilização dos Espaços Partilhados	Média de horas de ocupação por semana dos espaços comuns face à capacidade prevista em projeto	Registo de reservas / observação	0 h/semana	> 60% da capacidade prevista	Trimestral
Questões transversais: Inclusão social	Índice de Isolamento Social	% de residentes que declaram ter pelo menos uma relação regular de vizinhança (autoavaliação em inquérito)	Inquérito aos residentes	N/A (referência ano 1)	≥ 75% om pelo menos 1 contacto regular	Anual
Questões transversais: Igualdade de género	Equilíbrio de Género no GAL e Governação	% de mulheres participantes nas sessões	Listas de presenças (desagregadas por género)	N/A	≥ 50% de mulheres nos órgãos de governação	Bi-anual

		do GAL e no conselho de residentes			e GAL	
Questões transversais: Sustentabilidade energética e ambiental	Satisfação com o Conforto Térmico	% de residentes que classificam o conforto térmico dos espaços privados e comuns como “Satisfeito” ou “Muito Satisfeito” (inquérito pós-ocupação)	Inquérito estruturado aos residentes (escala Likert de 5 pontos)	N/A	≥ 80% satisfeitos	Bi-anual (Ano 1 & 2 pós-ocupação)

6.3 Sistema de avaliação e monitorização

O acompanhamento e a avaliação serão realizados ao longo da implementação do Plano de Investimento, a fim de garantir que as ações se mantêm alinhadas com os seus objetivos, permitindo simultaneamente a realização de ajustamentos oportunos sempre que necessário.

O Município e a Gaiurb coordenarão este processo em colaboração com a equipa do projeto e o GAL. Esta abordagem pragmática e proporcionada basear-se-á nas práticas de gestão e de prestação de contas existentes, em vez de criar uma carga administrativa adicional.

Atividades de monitorização

As atividades de monitorização decorrerão regularmente, nomeadamente: após marcos importantes em cada ação; na sequência de reuniões do GAL e de sessões participativas; e em pontos de verificação definidos no âmbito da implementação piloto. Estes momentos permitirão à equipa do projeto avaliar o progresso em relação às atividades planeadas, verificar se os grupos-alvo são efetivamente alcançados e identificar desafios operacionais ou atrasos.

Recolha de dados

Os dados serão recolhidos através de ferramentas simples e consistentes, incluindo: relatórios internos de progresso; tabelas de acompanhamento de indicadores; listas de presença em reuniões e workshops; breves formulários de feedback dos participantes; dados de monitorização energética provenientes de contadores inteligentes; e contributos qualitativos resultantes dos processos de facilitação.

Envolvimento das partes interessadas

O GAL e as partes interessadas relevantes desempenharão um papel ativo no processo de monitorização, fornecendo feedback sobre a implementação das ações, contribuindo para a avaliação dos resultados e identificando oportunidades de melhoria com base na experiência prática. Esta abordagem de monitorização participativa reforça a apropriação e melhora a qualidade da tomada de decisões.

Gestão adaptativa

O sistema de monitorização foi concebido para ser pragmático, utilizando fluxos de trabalho administrativos existentes para fornecer evidências em tempo real para ajustes de políticas, sem criar encargos burocráticos adicionais. Quando necessário, serão introduzidos ajustes, incluindo: aperfeiçoar os métodos de implementação; adaptar as estratégias de envolvimento; melhorar as abordagens de comunicação; e reafectar recursos no âmbito das ações.

Relatórios e avaliação final

Uma revisão interna anual resumirá os progressos alcançados, centrando-se nas principais realizações, nos desafios e nos ajustamentos. No final do período de implementação, será elaborado um relatório de avaliação final que irá: avaliar o desempenho de cada ação; comparar os valores dos indicadores de referência e finais; avaliar a eficácia e o impacto globais; identificar lições aprendidas e boas práticas; destacar as condições para a replicação e a ampliação.

Declaração Final

Este Plano de Investimento representa uma transição do modelo tradicional de habitação para um modelo integrado de habitação que combina acessibilidade, espírito comunitário e sustentabilidade a longo prazo