

PLANO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E SOLIDÁRIO (PDSS)

Proposta de Medidas de Política Social e Económica 2021

ÍNDICE

1. PDSS - uma visão transversal de 2008-2020	3
1.1. Resumo dos Incentivos à Natalidade/Adoção.....	4
1.2. Resumo dos apoios com bens de primeira necessidade.....	4
1.3. Resumos dos apoios à primeira infância – Creche.....	5
1.4. Apoio no domínio da saúde	5
1.5. Programa <i>abem</i> : Rede Solidária do Medicamento:	6
1.6. Apoio ao arrendamento / crédito à habitação.....	6
1.7. Incentivos à Formação	6
1.8. Atribuição de auxílios económicos.....	7
1.9. Apoio aos Casais Jovens	9
1.10. Apoio às Famílias Numerosas.....	9
1.11. Apoio aos Bombeiros Voluntários no ativo:.....	9
1.12. Apoio aos Idosos:	9
1.12.1. Piscina.....	9
1.12.2. Centro de Estágios.....	10
1.13. Pacote fiscal:.....	10
1.13.1. Evolução da liquidação do IMI:	10
1.13.2. A participação variável do IRS:	11
1.14. Regeneração urbana	11
1.14.1. Majoração de 30% no IMI	11
1.15. Apoio ao Investimento	12
1.15.1. Isenção de derrama sobre IRC.....	12
1.15.2. Melgaço Finicia.....	12
2. Medidas de apoio à família a manter/renovar	13
2.1. Infância e juventude.....	13
2.1.1. Incentivos à natalidade/adoção	13
2.1.2. Apoio à primeira infância-creche	13

2.1.3. Incentivos à formação	13
2.2. Outras medidas de apoio à família.....	14
2.2.1. Auxílios económicos	14
2.2.2. Apoio às famílias numerosas e bombeiros voluntários no ativo	14
2.2.3. Apoio aos idosos.....	14
2.2.4. Apoio no domínio da saúde.....	14
2.2.5. Apoio no consumo energético	15
2.3. Fixação da participação variável no IRS.....	15
3. Manutenção de medias de apoio ao investimento.....	15
3.1. Isenção de derrama em IRC.....	15
3.2. Melgaço Finicia.....	15
3.3. Gabinete de Apoio ao Investidor.....	16
4. Consolidação de medidas de incentivo ao mercado da habitação	16
4.1. Enquadramento.....	16
4.2. Compêndio de medidas atualmente em vigor	18
4.2.1. De âmbito nacional	18
4.2.2. De âmbito local.....	24
4.3. Novas medidas propostas	26
4.3.1. Isenção de IMI	27
4.3.2. Agravamento do IMI para imóveis devolutos	27
4.3.3. Incentivos à construção de edifícios multifamiliares	28
4.3.4. Habitação a custos controlados	28

1. PDSS - uma visão transversal de 2008-2020

O Plano de Desenvolvimento Sustentável e Solidário foi aprovado em 22-09-2008 pela Câmara Municipal e em 27-09-2008 na sessão da Assembleia Municipal de Melgaço, tendo sido objeto de atualização e revisão sucessivamente em todos os anos.

Os dados em seguida apresentados, servem o propósito de serem utilizados como uma bússola na leitura das políticas de fixação de população, rejuvenescimento e solidariedade social prosseguidas pela autarquia.

Apresentam-se os parâmetros de análise desde 2008, correspondentes às medidas instituídas pelo PDSS, assim como as iniciativas no âmbito da ação social e educação.

1.1. Resumo dos Incentivos à Natalidade/Adoção

Ano	N.º Apoios	Valor Total atribuído
2008	59	31 500,00 €
2009	52	22 500,00 €
2010	57	32 000,00 €
2011	42	22 500,00 €
2012	33	17 500,00 €
2013	44	23 500,00 €
2014	29	16 500,00 €
2015	43	23 000,00 €
2016	38	20 000,00 €
2017	26	14 000,00 €
2018	32	16 500,00 €
2019	34	17 500,00 €
2020 (até novembro)	28	15 000,00 €
Total	517	272 000,00 €

1.2. Resumo dos apoios com bens de primeira necessidade

Ano	N.º Apoios	Valor Total atribuído
2018	139 apoios a 29 crianças	12 662,52 €
2019	151 apoios a 34 crianças	14 047,72 €
2020 (até novembro)	136 apoios a 32 crianças	12 645,61 €
Total	426 apoios a 95 crianças	39 355,85 €

1.3. Resumos dos apoios à primeira infância – Creche

Ano	N.º Apoios	Valor atribuído	Total	Média mensal de Apoios
2009	94	5 081,00 €		8
2010	117	7 020,00 €		10
2011	105	6 346,00 €		9
2012	97	6 014,00 €		8
2013	126	7 750,00 €		11
2014	173	10 676,40 €		14
2015	157	8 531,60 €		13
2016	193	12 290,35 €		16
2017	141	8 961,99 €		12
2018	146	6 150,23 €		12
2019	226	14 212,00 €		19
2020 (até novembro)	161	11 827,00 €		15
Total	1.736	104 860,57 €		

1.4. Apoio no domínio da saúde

Ano	N.º Apoios	Valor Total atribuído
2016	5	250,00 €
2017	6	300,00 €
2018	3	150,00 €
2019	2	200,00 €
2020	4	396,45 €

1.5. Programa *abem*: Rede Solidária do Medicamento:

Ano	Meses	Contributo financeiro	Beneficiários abem
2019	Abril a junho	275,00 €	11
	Julho a setembro	525,00 €	21
	Total	800,00 €	
2020	Janeiro a março	950,00 €	38
	Abril a junho	925,00 €	37
	Julho a setembro	900,00 €	36
	Total	2 775,00 €	

1.6. Apoio ao arrendamento / crédito à habitação

Ano	N.º Apoios	Valor Total atribuído
2016	2	575,00 €
2017	4	335,03 €
2018	5	230,10 €
2019	0	0 €
2020	8	769,99 €

1.7. Incentivos à Formação

Ano	N.º Apoios	Valor Total atribuído
2007/2008	14 058,00 €	9
2008/2009	20 250,00 €	12
2009/2010	27 550,00 €	15
2010/2011	25 705,00 €	15
2011/2012	18 915,00 €	11
2012/2013	18 430,00 €	12

2013/2014	20 370,00 €	12
2014/2015	20 705,00 €	11
2015/2016	27 030,00 €	14
2016/2017	32 863,00 €	15
2017/2018	31 192,00 €	14
2018/2019	31 900,00 €	14
2019/2020	31 200,00 €	14

Para o ano letivo de 2020/2021, as candidaturas a estes incentivos decorreram em outubro e novembro de 2020, pelo que ainda não há dados para o corrente ano letivo.

1.8. Atribuição de auxílios económicos

Anos Letivos	Ciclo de ensino	Auxílios Económicos	N.º Alunos		Total
			Escalão A	Escalão B	
2008/2009	Pré-escolar	337,50 €	23	1	24
	1.º CEB	4.150,00 €	72	12	84
	Total	4.487,50 €	95	13	108

2009/2010	Pré-escolar	825,00 €	27	12	39
	1.º CEB	4.800,00 €	78	36	114
	Total	5.625,00 €	105	48	153

2010/2011	Pré-escolar	875,00 €	24	39	63
	1.º CEB	4.225,00 €	65	22	87
	Total	5.100,00 €	89	61	150

2011/2012	Pré-escolar	737,50 €	22	15	37
	1.º CEB	4.550,00 €	71	40	111
	Total	5.287,50 €	93	55	148

2012/2013	Pré-escolar	600,00 €	15	14	29
	1.º CEB	3.425,00 €	51	37	88
	Total	4.025,00 €	66	51	117

2013/2014	Pré-escolar	612,50 €	16	17	33
	1.º CEB	2.700,00 €	37	34	71
	Total	3.312,50 €	53	51	104

2014/2015	Pré-escolar	662,50 €	16	21	37
	1.º CEB	2.875,00 €	40	35	75
	Total	3.537,50 €	56	56	112

2015/2016	Pré-escolar	575,00 €	15	16	31
	1.º CEB	2.550,00 €	33	34	67
	Total	3.125,00 €	48	50	98

2016/2017	Pré-escolar	437,50 €	11	13	24
	1.º CEB	3.220,00 €	31	27	58
	Total	3.657,50 €	42	40	82

2017/2018	Pré-escolar	187,50 €	7	1	8
	1.º CEB	1.340,00 €	28	27	55
	Total	1.527,50 €	35	28	63

2018/2019	Pré-escolar	200,00 €	9	3	12
	1.º CEB	1.660,00 €	22	27	49

	Total	1.860,00 €	31	30	61
--	-------	------------	----	----	----

2019/2020	Pré-escolar	375,00 €	13	4	17
	1.º CEB	1.160,00 €	20	18	38
	Total	1.535,00 €	33	22	55

1.9. Apoio aos Casais Jovens

Ano	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
N.º de processos com isenção de taxas	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

1.10. Apoio às Famílias Numerosas

Estão a beneficiar deste apoio **5** famílias.

1.11. Apoio aos Bombeiros Voluntários no ativo:

Estão a beneficiar deste apoio **18** famílias de bombeiros voluntários no ativo.

1.12. Apoio aos Idosos:

1.12.1. Piscina

Atividade	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hidroginástica	490	497	488	421	682	1072	882	755	844	1301	1575	487
Piscina	1491	1584	1453	922	843	575	562	653	379	312	409	62
Piscina c/ monitor	50	34	53	13	8	0	24	6	0	12	0	0
Ginásio	0	0	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Sauna						8	21	2	1	8	14	6
Aquadance								10	29	2	4	0
Total	2031	2115	2000	1358	1533	1655	1489	1426	1253	1635	2002	555

1.12.2. Centro de Estágios

Idosos que beneficiam de isenção no pagamento	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
2016	67	130	75	115	107	175	63	0	27	76	133	15
2017	114	56	153	89	140	38	62	0	11	86	124	49
2018	103	170	115	126	159	116	102	0	0	178	102	71
2019	126	107	122	102	240	150	110	0	0	192	143	45
2020	124	99	46	0	0	0	0	0	0	85 a)	85 a)	nd

a) Aulas por videoconferência

1.13. Pacote fiscal:

1.13.1. Evolução da liquidação do IMI:

Ano	Receita IMI
2008	449.201,35 €
2009	387.871,86 €
2010	400.352,73 €
2011	505.780,94 €
2012	519.723,38 €
2013	898.667,24 €
2014	1.142.910,96 €
2015	1.094.573,35 €
2016	1.388.676,00 €
2017	1.068.184,48 €
2018	648.675,38€
2019	882.557,64 €
2020	973.967,30€

1.13.2. A participação variável do IRS:

Não transferida para o orçamento municipal	
Ano	IRS
2009	123.905,00 €
2010	130.861,00 €
2011	127.956,00 €

Transferida para o orçamento municipal	
Ano	IRS
2012	132.573,00 €
2013	132.573,00 €
2014	132.618,00 €
2015	184.116,00 €
2016	184.837,00€
2017	178.381,00€
2018	193.426,00 €
2019	190.809,00 €
2020	196.904,00€

1.14. Regeneração urbana**1.14.1. Majoração de 30% no IMI**

Ano	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
N.º Prédios	54	58	68	85	101	164	218	229	264	277	295	308	321

1.15. Apoio ao Investimento

1.15.1. Isenção de derrama sobre IRC

Os empresários de Melgaço continuam a beneficiar da **isenção de derrama** desde que a sede das suas empresas esteja localizada no Concelho de Melgaço.

1.15.2. Melgaço Finicia

Número total de projetos candidatados: 29

Número total de projetos com decisão favorável: 18

Número total de projetos rejeitados: 5

Número de intenções não concretizadas: 6

Número de projetos em análise: 0

Montante apoiado (empréstimo reembolsável do Município): 109.667,78 €

Montante investido: 797.525,50 €

Em resumo:

Setor de atividade	Montante de Investimento	Subsídio reembolsável atribuído (Município)	Criação líquida de emprego
Agroindústria	45.000,00	9.000,00	2
Animação turística	90.000,00	16.650,00	4
Clínica Dentária	211.431,21	9.000,00	2
Clínica Veterinária	45.000,00	7.650,00	1
Comércio	34.532,32	5.706,47	3
Comércio e Construção	47.228,43	9.000,00	0
Comércio e Serviços	66.128,40	7.650,00	3
Imobiliário, contabilidade, informática	18.045,36	3.067,71	1
Rent-a-car	44.100,00	8.820,00	1
Restauração	93.056,78	15.673,00	3

Serviços agrícolas	38.003,00	6.400,60	1
Turismo em Espaço Rural	45.000,00	7.650,00	1
Serviços pessoais	20.000,00	3.400,00	1
Total	797.525,50	109.667,78	23

Durante o ano de 2020 não houve projetos candidatados ao Melgaço Finicia.

2. Medidas de apoio à família a manter/renovar

2.1. Infância e juventude

2.1.1. Incentivos à natalidade/adoção

Atribuição de um subsídio de nascimento e adoção de 500,00 € (Quinhentos euros) para o primeiro e segundo filho e de 1.000,00 € (Mil euros) a partir do terceiro filho, inclusive.

A atribuição do referido subsídio, de prestação única, beneficia exclusivamente os residentes no concelho (conforme prova a efetuar através do Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade) e ficará dependente de requerimento acompanhado de prova do nascimento completo e com vida/adoção, a ser entregue no Balcão Único deste Município, até ao dia 10 de cada mês, num limite máximo de 6 meses sobre a data do nascimento/adoção. Esta medida inclui ainda o reembolso mensal das despesas de puericultura, saúde ou outros bens de primeira necessidade, até um limite máximo de 100,00 € por mês, não podendo ultrapassar o montante de 600,00 € no decurso dos 6 primeiros meses de vida da criança. Tais despesas deverão ser efetuadas no comércio local e serão reembolsadas após entrega do comprovativo das mesmas no Balcão Único e sujeitos à respetiva validação dos serviços de Ação Social do Município.

2.1.2. Apoio à primeira infância-creche

Reembolso do montante despendido com a mensalidade da Creche, para os agregados familiares residentes no concelho de Melgaço, com mensalidade de um limite máximo de 75,00 € por criança, a ser concretizado todos os meses, mediante a apresentação do respetivo recibo até ao dia 15 do mês seguinte, no Balcão Único deste Município.

2.1.3. Incentivos à formação

Estes incentivos são atribuídos anualmente, a cinco novos estudantes, naturais ou residentes no concelho de Melgaço que, nesse ano, ingressem ou frequentem o ensino superior público. O valor dos incentivos é definido e atualizado anualmente por deliberação da Câmara Municipal e estes vigorarão pelo tempo mínimo que durar o curso dos candidatos selecionados.

2.2. Outras medidas de apoio à família

2.2.1. Auxílios económicos

Constituem uma modalidade de apoio sócio educativo destinado aos alunos inseridos em agregados familiares cuja situação económica determina a necessidade de participações, para fazer face aos encargos com refeições e outro material escolar e transporte escolar, relacionados com o prosseguimento da escolaridade.

O valor atual é de 40,00 € para os alunos do 1.º ciclo do ensino básico incluídos no 1.º escalão e 20,00 € para os do 2.º escalão. Relativamente ao pré-escolar, o valor é de 25,00 € para os alunos incluídos no 1.º escalão e 12,50 € para os do 2.º escalão.

2.2.2. Apoio às famílias numerosas e bombeiros voluntários no ativo

Com o objetivo de se dissuadir o consumo excessivo de água, a sua tarifação é feita segundo escalões de consumo, com valor crescente. No entanto, uma vez que não entra em linha de conta com a dimensão da família, esta tarifação penaliza fortemente as famílias mais numerosas, pelo que se propõe a manutenção de escalões para as famílias com um agregado igual ou superior a 5 pessoas.

Relativamente aos Bombeiros Voluntários de Melgaço, e unicamente em contratos de serviços para habitações, será aplicado Tarifário Social Doméstico, nos tarifários de água, saneamento e resíduos. Serão considerados elegíveis os Bombeiros no Quadro Ativo, desde que comprovem a sua atividade com declaração emitida pelo Comando. Cada Bombeiro poderá beneficiar do apoio apenas num único contrato em seu nome, mesmo que não seja o proprietário da habitação ou titular de contrato de arrendamento. Nestas situações, deverá comprovar, através de declaração da sua Junta de Freguesia, que é parte integrante do agregado familiar.

A aplicação destes tarifários tem a duração de um ano, findo os quais devem ser renovadas as provas já referidas, sob pena de suspensão da tarifa especial.

2.2.3. Apoio aos idosos

Manutenção do “Cartão de Idoso”, reduzindo em 50% os preços e taxas praticados nos espaços culturais, de desporto e lazer de gestão municipal (incluindo os da Melsport), tais como: Piscinas Municipais, Casa da Cultura, Núcleos Museológicos, Porta de Lamas de Mouro, etc, para as pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, residentes no concelho de Melgaço, mediante a apresentação do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão.

2.2.4. Apoio no domínio da saúde

Também destinada a agregados familiares residentes no concelho de Melgaço há pelo menos 2 (dois) anos e nele se encontrem recenseados que estejam em situação de grave carência económica. Esta medida visa o apoio na aquisição de medicamentos ou outros produtos destinados ao tratamento médico, desde que acompanhados de prescrição médica. O apoio a atribuir será calculado em função do rendimento per capita do agregado familiar, não podendo exceder o valor máximo de 100,00 € (Cem euros) por apoio, num número máximo de 3 anuais, mediante comprovativo do pagamento.

Estabelecimento de parceria com a Associação Dignitude (fundada por entidades do setor social e do setor da saúde) para a materialização do Programa abem: Rede Solidária do Medicamento. O programa *abem* destina-se a indivíduos carenciados residentes no concelho de Melgaço, abrangendo também os casos de inesperada carência económica, decorrentes de situações de desemprego repentino ou de confronto com doença incapacitante. Este Programa confere ao beneficiário portador de cartão abem uma comparticipação de 100% na aquisição de medicamentos sujeitos a receita médica e comparticipados pelo SNS.

2.2.5. Apoio no consumo energético

Esta medida visa o apoio a agregados familiares residentes no concelho de Melgaço há pelo menos 2 (dois) anos e nele se encontrem recenseados que estejam em situação de grave carência económica resultante de insuficiência de rendimentos do agregado familiar, caracterizada pela impossibilidade de, pelos seus próprios meios, assegurar os encargos com o consumo de energia elétrica. Este apoio reveste-se de caráter excepcional e pontual. Mediante a apresentação de candidatura poderá ser atribuído a estes agregados apoio económico para pagamento de fatura da eletricidade.

O apoio a atribuir não poderá ultrapassar 50,00 € (Cinquenta euros), num número máximo de 3 apoios anuais.

2.3. Fixação da participação variável no IRS

Segundo a Lei n.º 73/2013 de 12 de Setembro – regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, no n.º 1 do seu artigo 26.º : “Os municípios têm direito, em cada ano, a uma participação variável até 5 % no IRS dos sujeitos passivos com domicílio fiscal na respetiva circunscrição territorial, relativa aos rendimentos do ano imediatamente anterior, calculada sobre a respetiva coleta líquida das deduções previstas no n.º 1 do artigo 78.º do Código do IRS, deduzido do montante afeto ao Índice Sintético de Desenvolvimento Social nos termos do n.º 2 do artigo 69.º”.

Propõe-se manter a participação variável no IRS em 5%.

3. Manutenção de medias de apoio ao investimento

3.1. Isenção de derrama em IRC

De acordo com número 1 do artigo 18.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, os Municípios podem deliberar lançar anualmente uma derrama, até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC.

Como medida de fomento económico propõe-se a manter a fixação da taxa de derrama a aplicar em 0%.

3.2. Melgaço Finicia

Propõe-se manter o Protocolo Melgaço Finicia como instrumento financeiro de apoio à criação ou expansão de micro negócios, com investimento elegível até 45.000 EUR.

3.3. Gabinete de Apoio ao Investidor

Manutenção do Gabinete de Apoio ao Investidor. A atividade deste Gabinete tem a sua parte mais visível no apoio que é prestado aos municípios para resolverem problemas burocráticos relacionados com os negócios e o investimento. É sobretudo procurado por pessoas que querem investir no TER, mas também na agroindústria, com especial relevo para a produção de vinho Alvarinho e outros produtos locais. Presta ainda apoio (não faz candidaturas, porque seria fomentar concorrência desleal) técnico especializado, dando orientações aos possíveis promotores de como devem instruir as suas candidaturas, dos trâmites a seguir, dos moldes em que se gerem os programas, etc.

4. Consolidação de medidas de incentivo ao mercado da habitação

4.1. Enquadramento

No ano de 2011, com base nas estatísticas dos censos, residiam no concelho de Melgaço 9.213 habitantes que, segundo estimativas mais recentes para o ano de 2018, decaem 11,6%, valor muito superior ao observado para a sub-região do Alto Minho (5,67%)¹. No que diz respeito aos grupos etários, é o dos 0-14 anos que apresenta uma diminuição superior da percentagem de um período para o outro.

Aliado ao desemprego – que registou um ligeiro aumento de 2019 para 2020, estando cerca de 34% dos indivíduos inscritos no centro de emprego há mais de um ano, de um total de 118 desempregados, e 106 pessoas à procura de novo emprego – existe a necessidade de encontrar uma oferta de trabalho mais variada nos concelhos limítrofes, o que faz aumentar a percentagem de pessoas que, mesmo residindo no município, necessita de sair dele para trabalhar, sendo esta percentagem (7,98%) superior à de pessoas que entra (4,62%). Ainda assim, verifica-se, anualmente, a procura de alojamento por parte dos estudantes da Escola Superior de Desporto e Laser, ainda que sazonal, sendo necessário aumentar a oferta deste tipo de habitação.

Face a estes dados conclui-se a urgência em, não só atrair população para o concelho, como melhorar a situação dos que atualmente aí residem. Com a criação de uma nova zona empresarial na freguesia de Alvaredo, assim como o desenvolvimento do sector vitivinícola, o turismo e o incremento do teletrabalho, é esperado que esta estagnação seja revertida, gerando novos postos de trabalhos diretos e indiretos. Nessa expectativa, urge perceber em que estado se encontra o parque habitacional de Melgaço, e se este se encontra preparado para responder às pretensões atuais e futuras.

Existiam em 2011, no concelho de Melgaço, 7.004 edifícios, sendo a UF Vila e Roussas e a UF Castro Laboreiro e Lamas de Mouro as que apresentavam maior concentração (1.216 e 1.112, respetivamente), sendo na freguesia da Gave onde existiam os edifícios com uma idade média maior (aproximadamente 47,91 anos). A idade média dos edifícios, em Melgaço, é de 37,05 anos, o que pode dizer muito relativamente ao seu estado de conservação.

¹ O maior número de habitantes concentra-se na União de Freguesias de Vila e Roussas (2.667), correspondente ao centro da Vila de Melgaço, e o menor na freguesia da Gave (237).

Unidade Geográfica	Edifícios (Nº)	Idade média dos edifícios (Ano)
Melgaço	7.004	37,05
Alvaredo	321	23,02
Couso	265	13,33
Cristóval	441	33,83
Fiães	215	42,2
Gave	275	47,91
Paderne	758	38,47
Penso	410	36,78
São Paio	440	38,86
União das Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro*	1.112	42,73
União das Freguesias de Chaviães e Paços*	564	39,57
União das Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão*	644	44
União das Freguesias de Prado e Remoães*	343	34,55
União das Freguesias de Vila e Roussas*	1.216	32,92

Fonte: INE, 2011

Tabela 1: Edifícios (n.º) e idade média dos edifícios (anos) das freguesias do concelho de Melgaço. Fonte: INE, 2011 (retirado do diagnóstico da ELH)

Dos 7.004 edifícios existentes, apenas 0,1% se encontram em avançado estado de degradação (ruína). Cerca de 13,9% necessitam de reparações, localizando-se a maioria nas freguesias da Gave e Paderne, e a grande maioria, cerca de 86%, não apresentam necessidade de reparação. Pode aferir-se daqui, portanto, que apesar da maioria dos edifícios se encontrar em bom estado de conservação, a sua idade média é significativamente alta, o que pode significar que estes não apresentam as condições de espaço e conforto exigidas nos dias de hoje.

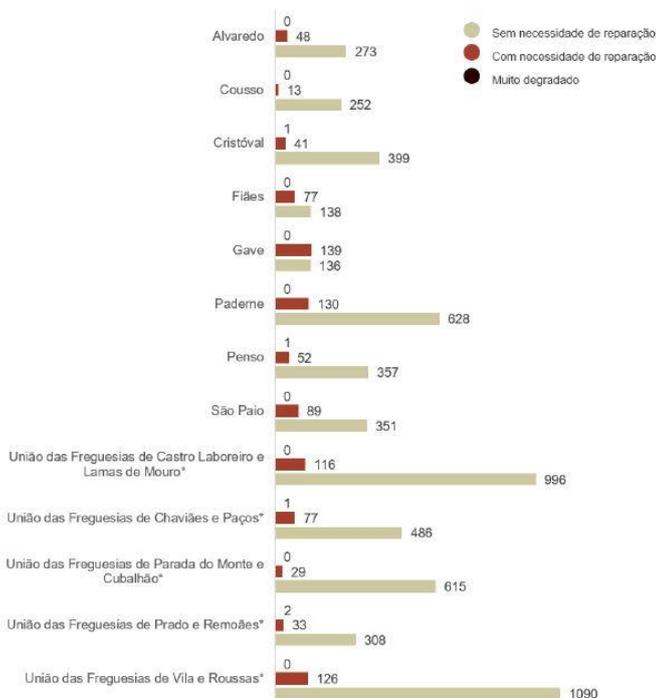


Gráfico 1: Edifícios por estado de conservação das freguesias do concelho de Melgaço. Fonte: INE, 2011 (retirado do diagnóstico da ELH)

Os alojamentos no concelho de Melgaço são principalmente familiares clássicos de residência habitual (49,76% - 3773 alojamentos), mas com uma percentagem quase idêntica aos que apenas são utilizados sazonalmente (46,06% - 3493 alojamentos), estando 4,18% dos imóveis (317 alojamentos) vagos. Estes

alojamentos sazonais encontram-se em maior número do que os de residência habitual na UF Castro Laboreiro e Lamas de Mouro; na UF Parada do Monte e Cubalhão e na freguesia da Gave.

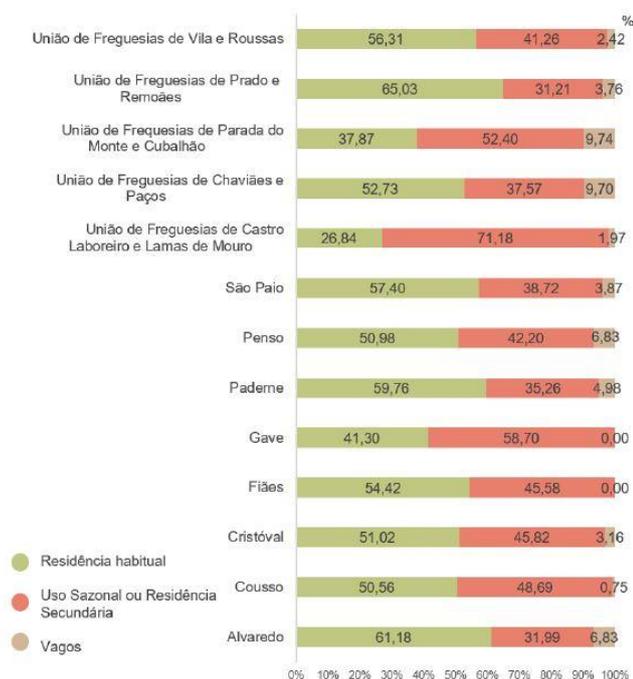


Gráfico 2: Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Melgaço. Fonte: INE, 2011 (retirado do diagnóstico da ELH)

O número de alojamentos familiares vagos é de 317, sendo que em 2011 havia 66 alojamentos familiares clássicos para venda e 15 para alugar, não se conhecendo a finalidade de mais de metade dos alojamentos vagos (234).

No que diz respeito a rendas de alojamentos familiares clássicos, a grande maioria (67,2%) situa-se entre os 100€ e os 300€, estando numa situação semelhante as rendas menores de 100€ (15,2%) e as rendas superiores a 300€ (17,6%), rondando a média 215,67€ mensais, o que para muitas famílias representa mais de um terço do seu ordenado mensal.

4.2. Compêndio de medidas atualmente em vigor

4.2.1. De âmbito nacional

4.2.1.1. Prédios urbanos objeto de reabilitação²

Aplicável aos prédios urbanos (ou frações autónomas) i) concluídos há mais de 30 anos ou ii) localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

² Artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 01 de julho, na sua redação atual; alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana³ ou do regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas⁴;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom⁵, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual.

O reconhecimento destas condições, bem como a avaliação do estado de conservação, antes da obra, assim como dos encargos a suportar, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou pedido de licença.

³ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

⁵ Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Prédios objeto de reabilitação abrangidos, desde que verificadas as condições	Isenção IMI	Isenção IMT	Taxa de avaliação do estado de conservação	Benefícios em sede de IRS			IVA
				Dedução à coleta até ao limite de 500 €	Taxa de tributação de mais-valias na 1.ª transmissão após reabilitação	Taxa de tributação de rendimentos prediais	
Todos	3 anos	Aquisição ¹	50%				
Afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente	+ 5 ²						
Em ARU a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente	+ 5 ²	Na 1.ª transmissão após reabilitação		30% ³ dos encargos	5% ³	5% ⁴	6% ³
Com mais de 30 anos a afetar a arrendamento para habitação permanente	+ 5 ²	Na 1.ª transmissão após reabilitação					

Tabela 2 Tabela de incentivos fiscais relativos a Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 – Desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

2 – Mediante requerimento e deliberação da Assembleia Municipal.

3 – Independentemente da afetação.

4 – Rendimentos decorrentes do arrendamento.

4.2.1.2. Agravamento fiscal em sede de IMI para prédios devolutos⁶

As taxas do IMI são elevadas, anualmente, ao triplo nos seguintes casos:

- a) Prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio⁷;
- b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.

4.2.1.3. IFRRU2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas⁸

O IFRRU disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, apoiando, ainda, as medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Aplica-se à reabilitação integral de edifícios⁹ situados em área de reabilitação urbana, com idade igual ou superior a 30 anos ou, se inferior, com um nível de conservação, a aferir pela Câmara Municipal, igual ou inferior a 2¹⁰.

São elegíveis as seguintes tipologias de obras¹¹, desde que introduzam uma melhoria no desempenho energético do edifício intervencionada:

- obras de reconstrução;
- obras de alteração;
- obras de ampliação, se indispensáveis para efeitos de refuncionalização do edificado a reabilitar;
- obras de conservação, que resultem num aumento em pelo menos 2 níveis no estado de conservação do imóvel;
- obras de demolição (total ou parcial), desde que antecedendo um dos tipos de obras referidas nos pontos anteriores.

As obras não podem ter início antes da data de apresentação do pedido de financiamento.

O processo integra, entre outros:

- a) Parecer de enquadramento do Município;
- b) Certificação energética antes e depois da intervenção, recorrendo a um dos peritos qualificados pela ADENE;

⁶ N.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

⁷ Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, republicado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio.

⁸ Regulamento (UE) n.º 1300/2013, Regulamento (UE) n.º 1301/2013, Regulamento (UE) n.º 1303/2013, todos do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, Regulamento Delegado (UE) n.º 480/2014 da Comissão, de 3 de março de 2014, Regulamento de execução (UE) n.º 964/2014 da Comissão, de 11 de setembro de 2014, Decreto-Lei n.º 137/2014, de 12 de setembro, Decreto-Lei n.º 159/2014, de 28 de outubro, Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro, Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 11 de agosto, Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho.

⁹ São elegíveis frações autónomas ou partes do edifício, desde que respeitem a uma reabilitação integral do edifício, no seu todo.

¹⁰ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; Portaria n.º 1192-B/2006, de 03 novembro.

¹¹ Definições nos termos do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

- c) Memória Descritiva da operação;
- d) Quando aplicável, licença ou comunicação prévia da operação urbanística e licença ambiental;
- e) Formulário de candidatura.

Condições gerais do empréstimo, dependendo da entidade gestora (Bancos):

- Montante máximo: até 20.000.000€
- Montante mínimo: sem mínimo; 15.000€; 100.000€
- Prazo de maturidade máximo: até 20 anos
- Taxa de juros: abaixo das praticadas pelo mercado – o seu valor depende da combinação das várias fontes de financiamento (Ex: taxa de juro final da parte do empréstimo financiada pelos fundos europeus é 0%)
- Cobertura: até 100% do valor do investimento, dependendo das necessidades de financiamento e da análise de risco feita pelo Banco
- Período máximo de carência de capital: até 4 anos
- Garantia: preferencialmente hipoteca do imóvel

4.2.1.4. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível (RPA-HA)¹²

Financiamento, atribuído pelo IHRU, I.P., de operações de reabilitação de parte de um edifício¹³, de edifícios, localizados em área de reabilitação urbana ou concluídos há mais de 30 anos, cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

O financiamento pode incluir a aquisição da fração ou de edifícios.

Também podem ser beneficiários as administrações de condomínio.

A análise das candidaturas está sujeita a uma taxa de serviço de valor correspondente a 0,05% do montante de financiamento solicitado, no valor mínimo de 300€.

Condições gerais do empréstimo:

- Montante máximo: até 90% do custo total da operação
- Prazo máximo de utilização: até 36 meses, prorrogável se devidamente fundamentado
- Pode ser concedido um adiantamento do empréstimo
- Período máximo de carência de capital: período de utilização, acrescido de até 9 meses
- Prazo máximo de reembolso dos empréstimos: 180 meses
- Taxa de juro: taxa variável ou taxa fixa em função das características da operação e da opção do promotor
- Garantias:
 - preferencialmente hipoteca do imóvel
 - seguro multirriscos que segure, pelo menos, o valor da reconstrução do imóvel em caso de incêndio, raio ou explosão, inundações e catástrofes naturais, que deverá vigorar durante toda a vigência do contrato.

¹² Regulamento do Programa RPA-HA e legislação relativa ao Programa de Arrendamento Acessível (PAA), contante das notas 14 a 18.

¹³ Desde que reportados a processos que resultam na reabilitação integral dos edifícios.

4.2.1.5. Programa Arrendamento acessível¹⁴

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, cujas rendas se encontram isentas de IRS ou IRC.

- a) Beneficiários:
 - i. Senhorio: qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, desde que os alojamentos cumpram requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto¹⁵. Podem ser arrendadas habitações (por ex., uma casa, um apartamento) ou partes de habitação (por ex., um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha e das áreas comuns);
 - ii. Arrendatário: qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa¹⁶. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.
- b) Renda: no mínimo 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores, como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.)¹⁷.
- c) Prazo do contrato de arrendamento: no mínimo 5 anos, podendo ser de 9 meses no caso de alojamentos destinados a residência de estudantes do ensino superior.
- d) Seguros obrigatórios¹⁸:
 - i. Indemnização por falta de pagamento da renda (a contratar pelo senhorio);
 - ii. Indemnização por quebra involuntária de rendimentos (a contratar pelos arrendatários);
 - iii. Indemnização por danos no locado (a contratar pelos arrendatários). Este seguro pode ser substituído por caução até 2 meses de renda.
 - iv. Exceções:
 - i. os arrendatários que sejam “estudantes ou formandos dependentes” (sendo obrigatório apresentar fiador);
 - ii. senhorio, no caso de todos os arrendatários serem “estudantes ou formandos dependentes”.

4.2.1.6. Programa Porta 65 - Jovem¹⁹

O Programa Porta 65 - Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos²⁰.

¹⁴ Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro.

¹⁵ Portaria n.º 177/2019, de 06 de junho.

¹⁶ Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho.

¹⁷ Portaria n.º 176/2019 de 06 de junho.

¹⁸ Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, Portaria n.º 179/2019, de 07 de junho.

¹⁹ Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, alterada pelo Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro.

²⁰ Um agregado do tipo "jovem casal" não precisa de ser casado ou viver em união de facto e um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, durante 12 meses.

Condições:

- a) Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente, sendo esta a sua morada fiscal;
- b) Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação, nem ter dívidas do anterior programa do Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ), nem do Porta 65 Jovem.;
- c) Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- d) Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio;
- e) O rendimento mensal corrigido do agregado não pode ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida para cada zona - RMA;
- f) O rendimento mensal corrigido do agregado não pode exceder quatro vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG - salário mínimo);
- g) A renda não pode ter um valor superior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado (taxa de esforço).

4.2.1.7. Primeiro Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação²¹

Programa que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, assentando numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.

Os apoios podem ser concedidos a:

- a) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- b) Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:
 - i. Regiões Autónomas ou Municípios;
 - ii. Entidades públicas;
 - iii. 3.º Setor;
 - iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
 - v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

Os apoios dependem de definição da Estratégia Local de Habitação (ELH), que está em elaboração.

4.2.2. De âmbito local

4.2.2.1. Habitação social

Existem no concelho 17 habitações sociais arrendadas em regime de renda apoiada a agregados familiares em situação de comprovada carência económica. A habitação social está dispersa pelas várias freguesias do

²¹ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 84/2019, de 28 de junho e 81/2020, de 02 de outubro, Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.

concelho, de forma a manter integrados no seu ambiente de origem os beneficiários da mesma, apresentando tipologias de T2 a T4.

4.2.2.2. Agregados familiares carenciados

O município tem congregado, igualmente, esforços através da implementação de medidas específicas para intervenção nas carências habitacionais e apoio ao arrendamento a agregados familiares carenciados, como sejam:

1. O apoio à criação de condições de habitabilidade, que o município apoia nas situações de carência económica comprovada em habitações particulares próprias. É um apoio de carácter temporário, montante variável e enquadra-se em quatro níveis:
 - a. Nível 1 – Isenção do pagamento de taxas relativas ao licenciamento de obras;
 - b. Nível 2 – Elaboração e fornecimento, a título gratuito, do projeto de execução e respetivo acompanhamento técnico da obra por parte da Câmara Municipal;
 - c. Nível 3 – Fornecimento de materiais de construção para obras de conservação, beneficiação e remodelação;
 - d. Nível 4 – Pagamento de mão-de-obra, cuja contratação fica a cargo da Câmara Municipal, não excedendo 2.000€ de comparticipação.
2. O apoio ao arrendamento/crédito à habitação²², também de carácter excecional e pontual, destinado à comparticipação dessas despesas, e cujo valor máximo de apoio a cada ano não poderá ultrapassar os 100,00€ mensais pelo período máximo de 3 meses, a agregados familiares carenciados que reúnam as seguintes condições:
 - a. Residência no concelho de Melgaço há pelo menos dois anos e que nele se encontrem recenseados;
 - b. O agregado familiar não disponha de um rendimento mensal *per capita* superior a metade do valor do salário mínimo nacional;
 - c. Todos os membros do agregado familiar, quando em idade de escolaridade obrigatória, frequentem estabelecimento de ensino;
 - d. Sendo o candidato, ou qualquer elemento do agregado familiar, beneficiário do RSI (Rendimento Social de Inserção), esteja verificado o cumprimento integral das obrigações constantes do respetivo Contrato de Inserção.

4.2.2.3. Outros apoios à habitação

Ainda no âmbito dos apoios à habitação, e para além dos apoios às famílias carenciadas, o município prevê também:

1. Apoio aos jovens²³: isenção de taxas de edificação previstas no Regulamento Municipal devidas pela construção/reabilitação da primeira habitação própria (até aos 250 m² de área bruta de construção) para:
 - a. os jovens até aos 40 anos,
 - b. casais (casamentos e união de facto, nos termos da Lei n.º 7/2001) cuja média de idades não ultrapasse os 40 anos.

²² Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento / Crédito à Habitação.

²³ Na realidade trata-se de um ajuste à medida previamente existentes, na medida em que se prevê o aumento da idade para beneficiar da medida.

2. Fixação da taxa de IMI²⁴, para os prédios urbanos, em 0,32% (havendo a possibilidade de a fixar entre 0,3% e 0,45%);
3. Minoração da taxa de IMI:
 - a. Por número de dependentes²⁵, em imóveis destinados a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário (1 dependente a cargo – 20€; 2 dependentes a cargo – 40€; 3 ou mais dependentes a cargo – 70€);
 - b. Por prédio arrendado²⁶ em 20%, no ano a que respeita o imposto, para os prédios urbanos arrendados (com contrato de arrendamento), incluindo imóveis destinados à habitação e a comércio e serviços;
 - c. Em prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural²⁷ em 50%.
4. Majoração do IMI²⁸ a prédios urbanos degradados – 30% para todo o concelho;
Consideram-se prédios urbanos degradados os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens

4.3. Novas medidas propostas

Segundo o documento de diagnóstico elaborado no âmbito da definição da EHL (Estratégia Local de Habitação) de Melgaço, o maior problema “no que concerne à habitação no concelho recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis”, pelo que a sua resolução passará “inevitavelmente, pelo crescimento da oferta do número de fogos para arrendamento acessível”: apenas “aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento”.

Desta forma, as medidas cuja implementação agora se propõe visam, sobretudo, o **aumento da oferta de casas no mercado de arrendamento**.

²⁴ Ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 112.º do CIMI.

²⁵ Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 112.º-A do CIMI.

²⁶ Ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

²⁷ Ao abrigo do disposto no n.º 12 do artigo 112.º do CIMI.

²⁸ Ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

Tipologia de prédios abrangidos pelas medidas	IMI			IMT
	Isenção	Redução ²⁹	Majoração	Isenção
Reabilitados e arrendados (comércio e serviços, incluindo todo o tipo de atividade económica) ou reabilitados para fins turísticos³⁰.	5 anos	100%		
Construção nova (edifícios multifamiliares).	5 anos	100%		sim
Prédios devolutos			Sêxtuplo ³¹	

Tabela 3: Tabela resumo de novos incentivos fiscais

Neste contexto, propõe-se a criação de medidas de âmbito fiscal, tributário e de apoio financeiro, **a desenvolver em regulamento próprio**, de acordo com o que se impõe nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

4.3.1. Isenção de IMI

Durante 5 anos, renovável por uma vez com igual limite temporal, ao abrigo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais³², para:

- a) Prédios urbanos **reabilitados e** que sejam **colocados no mercado de arrendamento**, quer seja para fins habitacionais ou não habitacionais ou prédios reabilitados para fins turísticos (empreendimentos turísticos e outros edifícios que tenham por fim principal o apoio à atividade turística, com exceção do Alojamento Local);
- b) Novos **edifícios multifamiliares**.

4.3.2. Agravamento do IMI para imóveis devolutos

No ano de 2021 iremos estudar as condições e ponderar a criação de uma zona de pressão urbanística, no âmbito do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, republicado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, que permita agravar o IMI dos prédios devolutos nos termos previstos no artigo 112.º-B do CIMI – a taxa de IMI é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %, agravamento esse que tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa do IMI³³.

²⁹ Nos 5 anos seguintes ao período de isenção.

³⁰ Excluindo Alojamento Local

³¹ Apenas aplicável com a criação de Zona de Pressão Urbanística.

³² Lei n.º 73/2014, de 03 de setembro, na sua redação atual.

³³ O dobro do que estabelece o CIMI – ver 2.1.2 – sem a criação da zona de pressão urbanística.

4.3.3. Incentivos à construção de edifícios multifamiliares

4.3.3.1. Isenção de IMT

Aplicável às transações que tenham por objeto a construção de edifícios multifamiliares, ultrapassando-se, portanto, o já previsto no âmbito da ARU do centro da Vila e alargando estas medidas a todo o concelho, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

4.3.3.2. Isenção de taxas urbanísticas municipais

A isenção, pelo período de 5 anos, renovável por uma vez com igual limite temporal, ao abrigo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, de taxas municipais no domínio da urbanização e edificação e/ou ocupação de domínio público para as pretensões que tenham por objeto a construção de edifícios multifamiliares.

4.3.4. Habitação a custos controlados

Segundo o diagnóstico da EHL, no caso da habitação social, conclui-se que uma parceria com promotores e investidores sobre a disponibilização de solos municipais e a promoção de alojamento de renda acessível, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, fará crescer a oferta e baixar os custos de arrendamento, ampliando a resolução dos problemas habitacionais do município, “particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos”.

Desta forma, propõe-se a criação de habitação a custos controlados, de iniciativa privada e em parceria com a Câmara Municipal, com a preocupação de que seja de tal forma calibrada que não venha a provocar distorções indesejadas no mercado com efeitos contrários aos que pretende promover.