

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MELGAÇO

1.º DIREITO



CÂMARA MUNICIPAL DE MELGAÇO

janeiro 2021



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MELGAÇO

Câmara Municipal de Melgaço

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

janeiro de 2021





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. ENQUADRAMENTO	9
2.1 Território.....	9
2.2 História	12
3. DIAGNÓSTICO GLOBAL	16
3.1 Caracterização da população.....	17
3.2 Análise Socioeconómica	27
3.3 Análise habitacional.....	36
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas	54
3.5 Análise SWOT	64
4. DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO	66
5. MODELO DE GESTÃO.....	69
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	69
5.2 Processo de gestão ativa da ELH	73
6. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	75
7. PROGRAMAÇÃO	88
7.1 Soluções habitacionais previstas	88
7.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	90
7.3 Cronogramas de execução e financeiro.....	96
8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS	103
9 RECURSOS	104
10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	105
11 BIBLIOGRAFIA.....	107
ANEXOS	



SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CCDRN – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

CMH – Carta Municipal de Habitação

CMM – Câmara Municipal de Melgaço

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

ELH – Estratégia Local de Habitação

EN – Estrada Nacional

ET – Equipa Técnica

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

R/C – Rés-do-chão

RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento

Diagnóstico Global Atualizado

Análise SWOT

Diagnóstico Conclusivo



1 INTRODUÇÃO

Nota introdutória

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município de Melgaço, constituindo-se como uma temática estruturante no concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

A Nova Geração de Políticas de Habitação - NGPH, foi desenvolvida precisamente no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território, constituindo-se assim como uma inequívoca oportunidade.

No quadro de soluções da NGPH, o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Desta forma, o município de Melgaço consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação - ELH.

Como instrumento de iniciativa municipal, a ELH é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento



estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo, desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução das fragilidades e das oportunidades do território.

Do mesmo modo, face à Lei de Bases da Habitação, entendeu-se que o presente trabalho, para maior eficácia de recursos, deveria inserir alguns dos conteúdos que esta legislação impõe.

É de salientar que, ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a NGPH integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJIGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levam a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM.

Objetivos do trabalho

O principal objetivo do município de Melgaço, com a concretização da sua ELH, é garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.



Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos das famílias.

Assim, o município de Melgaço considerou absolutamente determinante a elaboração a sua Estratégia de Habitação Local, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

A presente ELH pretende integrar todos os conteúdos necessários à clara compreensão da realidade e contexto atual do concelho de Melgaço, nomeadamente através da garantia da sua articulação com os princípios do 1º Direito, incluindo um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das pessoas vulneráveis residentes no concelho, assim como a apresentação de soluções para as mesmas e a sua priorização, definindo uma estratégia de atuação ativa e direcionada para a resolução dos problemas detetados.

Metodologia

O diagnóstico sobre a situação habitacional no município de Melgaço foi absolutamente crucial e imprescindível às fases de trabalho subsequentes, conduzindo à necessidade de elaboração de uma estratégia que possa articular o longo prazo com o imediato.



Assim, o desenvolvimento do presente documento partiu de uma análise do concelho baseada em indicadores estatísticos, complementados pela aferição concreta e específica da quantificação e caracterização atual dos agregados habitacionais potencialmente candidatos ao 1º Direito, com base no preenchimento de um inquérito de diagnóstico, que pode ser consultado no anexo I.

É de salientar que, considerando que para a plena execução da ELH, e o sucesso da sua implementação no terreno, é fundamental uma reorganização do organograma da CMM, foi proposto um modelo de gestão da mesma, recorrendo aos meios humanos de que a autarquia já dispõe.

Ainda relativamente aos agregados identificados no diagnóstico, foi definida uma solução habitacional, e associado um grau de prioridade, a cada um deles, estando todos estes dados sistematizados e refletidos na tabela do capítulo 7.2. Foram também elencados dois cronogramas temporais, um para os beneficiários diretos, e um para a CMM, enquanto entidade beneficiária, e por fim, foi desenvolvida uma estimativa orçamental, tendo por base os valores de referência previstos na legislação.

Em suma, a ELH reflete um diagnóstico de carências habitacionais locais, o conhecimento das dinâmicas do mercado habitacional local, a delimitação e implementação de políticas de intervenção locais adequadas às dinâmicas e especificidades do território, a hierarquização dos recursos disponíveis, humanos, técnicos e financeiros, para uma correta operacionalização da Estratégia Local de Habitação de Melgaço.



2 ENQUADRAMENTO

2.1 | Território

Inserido na Região Norte e na sub-Região do Minho-Lima, o concelho de Melgaço pertence ao distrito de Viana do Castelo, e está inserido na unidade administrativa do Alto Minho. Delimitado a norte pelo rio Minho, a oeste por Monção, a sudoeste por Arcos de Valdevez, e a este pelos concelhos da Galiza de Vereia, Quintela de Leirado e Padrenda, e a sudeste por Entrimos. Melgaço está integrado numa importante região montanhosa, o Parque Nacional da Peneda Gerês e a Reserva da Biosfera Transfronteiriça Gerês-Xurés, cujos valores patrimoniais e ambientais são referência reconhecida internacionalmente.

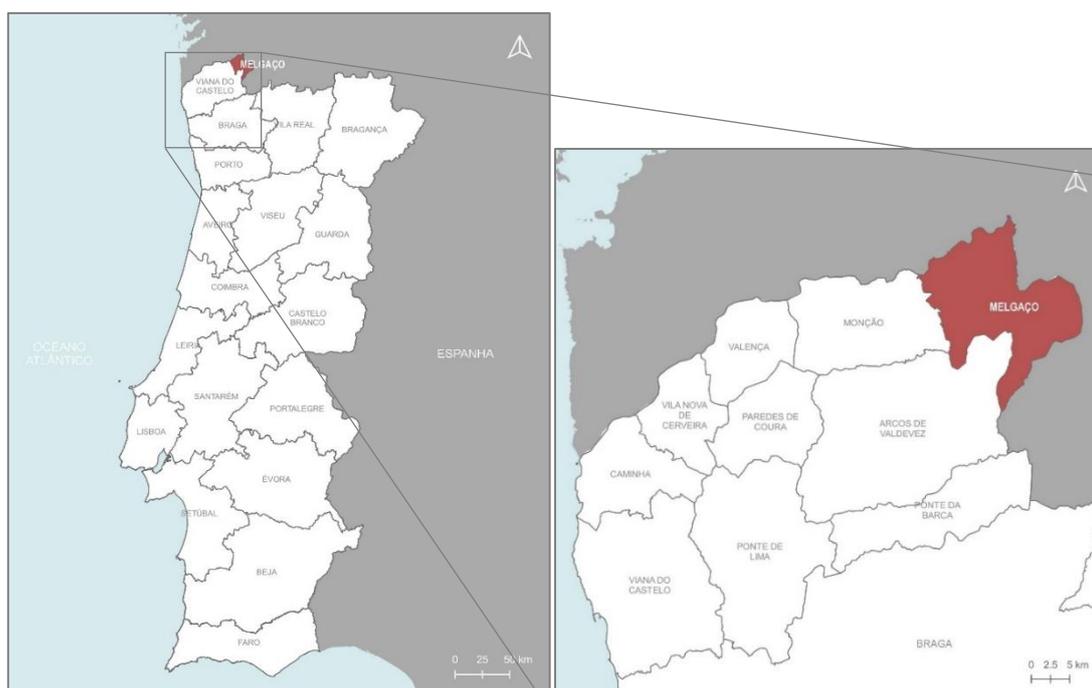


Figura 1. Enquadramento do concelho de Melgaço em Portugal Continental e no distrito de Viana do Castelo

Com 9.213 habitantes, em 2011, o concelho de Melgaço encontra-se subdividido em 13 freguesias: Cristoval, Fiães, São Paio, Alvaredo, Penso, Paderne, Cousso, Gave, União



das freguesias de Chaviães e Paços, União das freguesias de Vila e Roussas, União das freguesias de Prado e Remoães, União das freguesias de Parada do Monte e Cubalhão, e União das freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro.

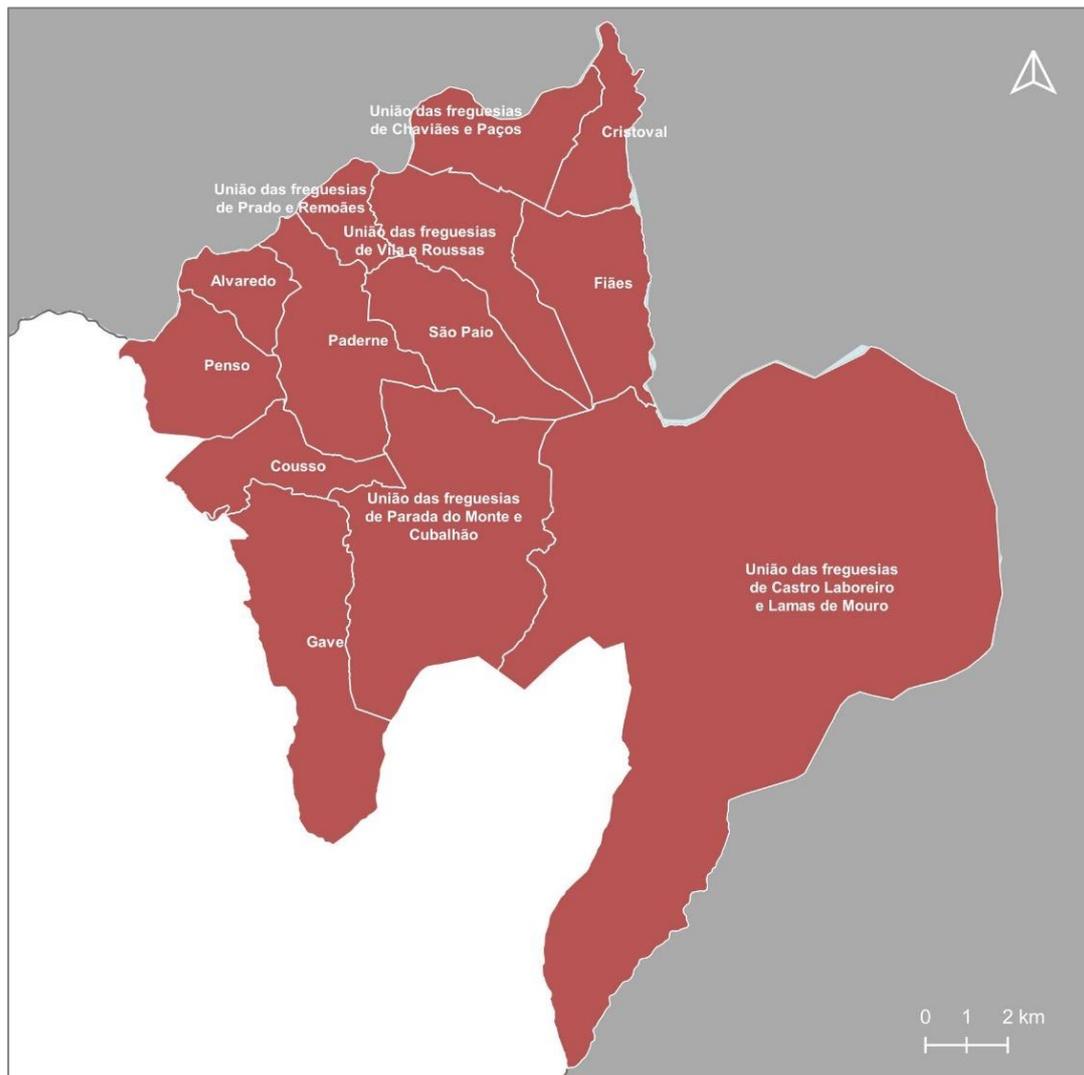


Figura 2. Freguesias do concelho de Melgaço

O concelho de Melgaço é predominantemente agrícola, e apresenta uma diversidade de paisagens e recursos naturais com grande potencial para vários tipos de turismo, como o Turismo de Natureza, pela presença do Parque Natural Peneda Gerês, ou o Turismo Termal das Termas do Peso.



Figura 3. Vista aérea sobre o concelho de Melgaço

Fonte: Alto Minho TV, consultado em agosto de 2020, disponível em:

<http://www.altominho.tv/site/category/melgaco/>

No entanto, o desenvolvimento do concelho esteve sempre muito condicionado às frágeis acessibilidades que só recentemente foram melhoradas com os investimentos nas infraestruturas rodoviárias. A construção da variante à EN 202, e 301 melhorou as acessibilidades do concelho e inter-concelhias, permitindo uma ligação a Valença e à A3, assim como a ponte internacional Peso-Arbo, que possibilita um acesso direto a Espanha.



2.2 | História

Existem vestígios de ocupação humana no território de Melgaço, que remontam a 5.000 ou 6.000 anos antes de Cristo, comprovada através das mamoas ou antas do Alto da Portela do Pau, em Castro Laboreiro.



Figura 4. Mamoá do Alto da Portela do Pau

Fonte: Trilho do Megalítico do Planalto de Castro Laboreiro, consultado em agosto de 2020, disponível em: <https://pt.wikiloc.com/trilhas-trekking/trilho-do-megalitismo-do-planalto-de-castro-laboreiro-28017061/photo-17895567>



Figura 5. Anta do Alto da Portela do Pau

Fonte: Trilho do Megalítico do Planalto de Castro Laboreiro, consultado em agosto de 2020, disponível em: <https://pt.wikiloc.com/trilhas-trekking/trilho-do-megalitismo-do-planalto-de-castro-laboreiro-28017061/photo-17895578>



Sabe-se, também, que os Romanos passaram por estas terras, através de vestígios que comprovam arqueologicamente a presença militar romana, como é o caso da Lomba do Mouro, localizada dentro da Área do Parque Nacional da Peneda Gerês.¹

“As legiões romanas terão subido o Vale do Mouro para dominarem os povos do Laboreiro utilizando uma via que partia das margens do Minho e passava por Messegães, Valadares, Riba de Mouro e Gave, onde Parada funcionava como entreposto, local de paragem a caminho de outros locais. Por esta via teriam também passado os cavaleiros da Reconquista em luta com os Muçulmanos e D. Afonso Henriques quando tomou o castelo de Laboreiro. A fixação de ordens militares depois da expulsão da mourama está compreendida na política de estabilização e povoamento do território dos nossos primeiros reis. Lamas de Mouro, freguesia próxima de Parada do Monte, esteve ocupada pelos Templários. Houve também interesse régio em colocar na raia do Minho, cavaleiros fiéis concedendo-lhes vastos domínios.”²

O castelo de Melgaço terá sido construído por volta de 1170, no reinado de D. Afonso Henriques, monarca que concedeu a Melgaço a sua primeira carta de foro, entre 1183 e 1185, mais tarde, confirmada por D. Afonso II em 1219, e substituída, no reinado de D. Afonso III, em 1258, por nova Carta de Foral.

Foi na colina de Melgaço, sobranceira ao Rio Minho, estrategicamente implantada em relação à passagem para a Galiza, que se instalaram os colonos e de desenvolveram trocas comerciais. O primeiro burgo estava à mercê das investidas das tropas leonesas, e por isso necessitava de uma proteção mais eficaz do que a que lhe era facultada, e

¹ Estudo publicado na revista científica “Mediterranean Archaeology and Archaeometry”, referenciado no jornal “O Minho”, disponível em: <https://ominho.pt/arqueologos-descobrem-sitios-que-comprovam-presenca-militar-romana-no-minho/>

² Adaptado dos textos sobre a Origem de Melgaço no blog “Entre o Minho e a Serra”, disponível em: <https://entreminhoeaserra.blogspot.com/search/label/origens%20de%20melga%C3%A7o>



assim, foi no reinado de D. Sancho II que a vila começou a ser rodeada de uma cerca defensiva.

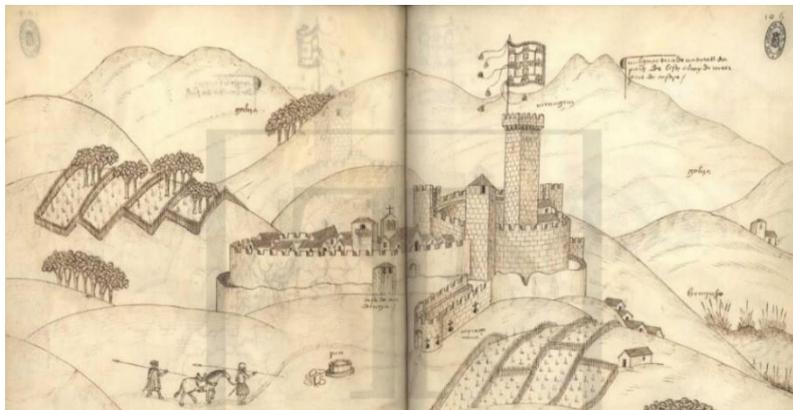


Figura 6. Desenho de Duarte d'Armas - Melgaço em 1509

Fonte: Blog "Entre o Minho e a Serra, consultado em agosto de 2020, disponível em:
<https://entreaminhoeaserra.blogspot.com>

No século XVII, durante a Guerra da Restauração da independência portuguesa entre 1640-1668, as defesas da vila sofreram obras de adaptação aos avanços da artilharia, recebendo linhas abaluartadas que envolveram o recinto medieval. Após várias adaptações ao longo do tempo, no século XIX, durante a primeira invasão do país pelas tropas napoleónicas, as muralhas de Melgaço encontravam-se arruinadas.



Figura 7. Castelo de Melgaço, na viragem do séc. XIX para o séc. XX

Fonte: Blog "Entre o Minho e a Serra, consultado em agosto de 2020, disponível em:
<https://entreaminhoeaserra.blogspot.com>



A vila foi se desenvolvendo e crescendo fora de muros e, ao atingir-se o último quartel do século, Melgaço, como outras vilas e cidades muralhadas no país, acabou por ser alvo de novos ideais que viam nas antigas fortificações um estorvo ao crescimento urbano.

Em 1910 o castelo foi classificado como Monumento Nacional por Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no Diário do Governo n.º 136 de 23 de junho e a muralha, anos mais tarde pelo Decreto n.º 11454, publicado no Diário do Governo, I Série, nº 35, de 19 de fevereiro de 1926.



3

DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Melgaço, assim como uma aferição concreta da realidade atual do concelho ao nível das carências habitacionais particularmente das populações mais vulneráveis.

Os dados dos recenseamentos-constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos ao de 2011, por serem os mais recentes.

Importa referir que, a análise destes dados apresenta algumas limitações, dado o desfazamento temporal em relação à data dos mesmos e a realidade atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, e uma vez que existem dados mais atuais de alguns indicadores, estes foram considerados no diagnóstico.

Para além dos dados do INE, também foi utilizado como referência o Diagnóstico Social de Melgaço de 2013, que contém informação relacionada com a identificação de fragilidades e oportunidades do município, nomeadamente no contexto da habitação, entre outros documentos aos quais acresce o conhecimento local.

Para uma melhor consubstanciação do presente diagnóstico, no subcapítulo 3.4 será apresentada uma análise específica e atual, tendo por base os dados recolhidos através de inquéritos de diagnóstico a nível concelhio, cujo principal objetivo foi identificar os potenciais agregados a candidatar no âmbito do Programa 1º Direito.

3.1 | Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e no apoio à definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Melgaço residiam, à data, 9.213 habitantes, sendo que, segundo as estimativas mais recentes, para o ano de 2018, é possível constatar que a população residente diminuiu, apresentando uma variação negativa de 11,6%, um valor muito superior ao observado na sub-região Alto Minho, na região Norte e no país.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao nível de freguesia no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	População Residente			Área Km ²	Densidade Populacional	
	2011 Nº	2018* Nº	Variação %		2011 Nº/Km ²	2018* Nº/Km ²
	Portugal	10.562.178	10.276.617	-2,70	92.225,61	114,50
Norte	3.689.682	3.572.583	-3,17	21.285,86	173,30	167,80
Alto Minho	244.836	230.954	-5,67	2.218,84	110,40	104,10
Melgaço	9.213	8.144	-11,60	238,25	38,70	34,20
Alvaredo	528			4,36	121,00	
Cousso	294			7,23	40,60	
Cristóval	528			5,56	95,00	
Fiães	239			11,21	21,30	
Gave	237			18,64	12,70	
Paderne	1.160			12,85	90,30	
Penso	523			8,85	59,10	
São Paio	602			9,95	60,50	
União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro***	657	**	-	106,09	6,19	**
União de Freguesias de Chaviães e Paços***	702			8,48	82,78	
União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão***	526			29,84	17,63	
União de Freguesias de Prado e Remoães***	550			3,67	149,86	
União de Freguesias de Vila e Roussas***	2.667			11,51	231,71	

Fonte: INE, 2011 e 2018*

* Estimativas INE; **Não estão disponíveis dados ao nível da freguesia; ***De acordo com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, na Lei nº 11-A/2013



Embora não estejam disponíveis dados mais recentes para as freguesias, é possível que a tendência da distribuição se mantenha como em 2011, sendo a União de Freguesias de Vila e Roussas a que concentra o maior número de residentes, com 2.667. Por oposição, Gave é a que apresenta o menor número de habitantes, com 237 residentes.

Relativamente à população residente por sexo, tanto em 2011, como em 2018, segundo o gráfico 1, mantêm-se uma sobreposição do número de habitantes do sexo feminino. A predominância do sexo feminino pode refletir uma esperança média de vida superior à dos homens. No caso da população de Melgaço, são muitas vezes as mulheres as mais afetadas em questões de desemprego e falta de escolaridade, entre outros problemas, como se poderá ver mais à frente.

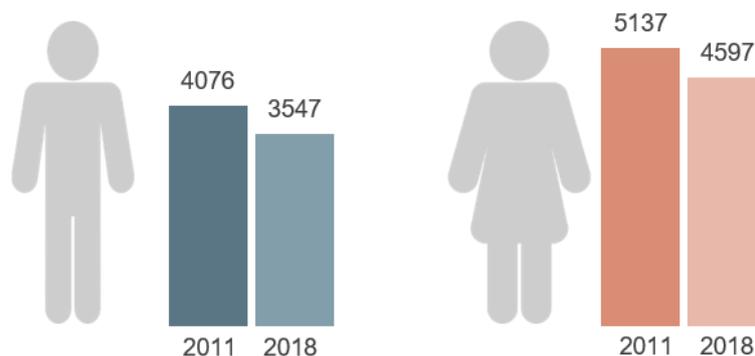


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011 e 2018*

* Estimativas INE

Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

No que respeita aos dados estatísticos de 2011 e as estimativas para 2018, observáveis no gráfico 2, é evidente um cenário negativo. Isto porque, embora em todos os grupos se verifique uma diminuição no número de população entre 2011 e 2018, o grupo etário dos 0 - 14 anos, representava em 2018 uma menor percentagem da população total em relação aos valores de 2011.

Apesar da diminuição global na população residente, é possível observar um ligeiro aumento percentual no grupo etário dos 25 - 64, que correspondente à população em idade ativa, passando dos 46,1% em 2011 para os 47,7%, em 2018. O grupo etário dos 65 ou mais anos, em 2018, correspondia a 36,3% da população do município.

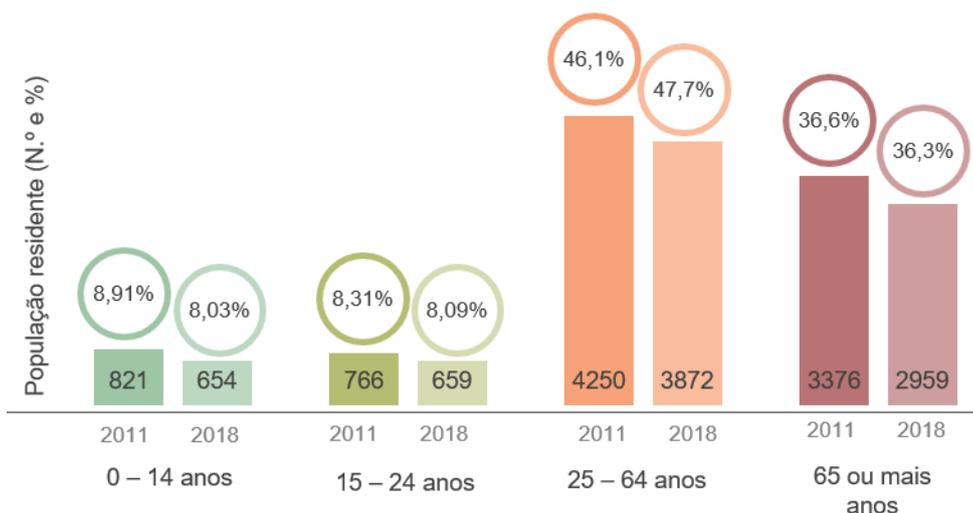


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011 e 2018*

* Estimativas INE

A proporção de jovens tem vindo a reduzir-se sucessivamente ao longo dos últimos anos contribuindo fortemente para um envelhecimento populacional. Este fenómeno está também muito relacionado com o aumento da esperança média de vida, em resultado da ampliação da cobertura de cuidados médicos primários e dos próprios apoios sociais.



Incapacidades da população

Considera-se habitação indigna, aquela que por algum motivo não responde de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade³ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁴.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito

³ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

⁴ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.

bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, por uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Neste sentido, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

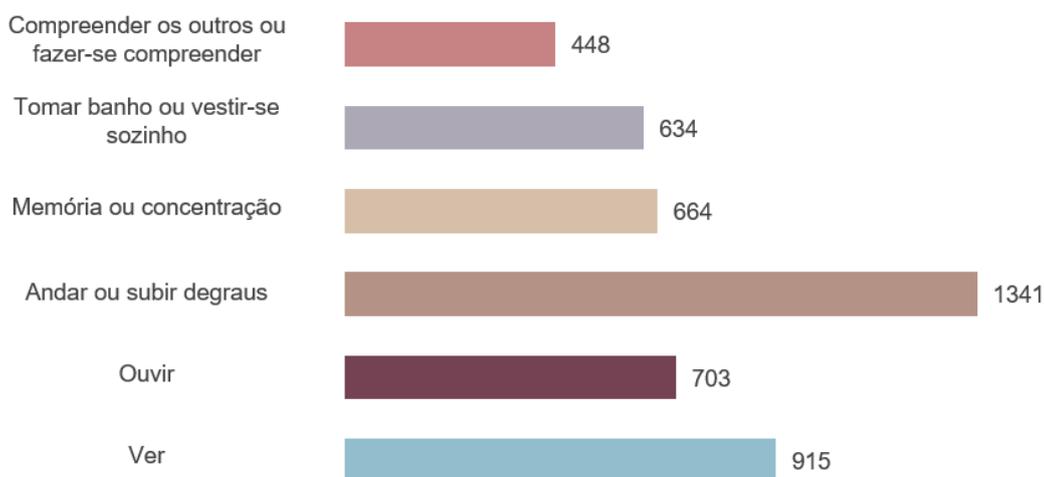


Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades

Fonte: INE, 2011



O 1º Direito considera que a pessoa com deficiência ou incapacidade é aquela com um grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso⁵.

Embora os Censos de 2011 não plassem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

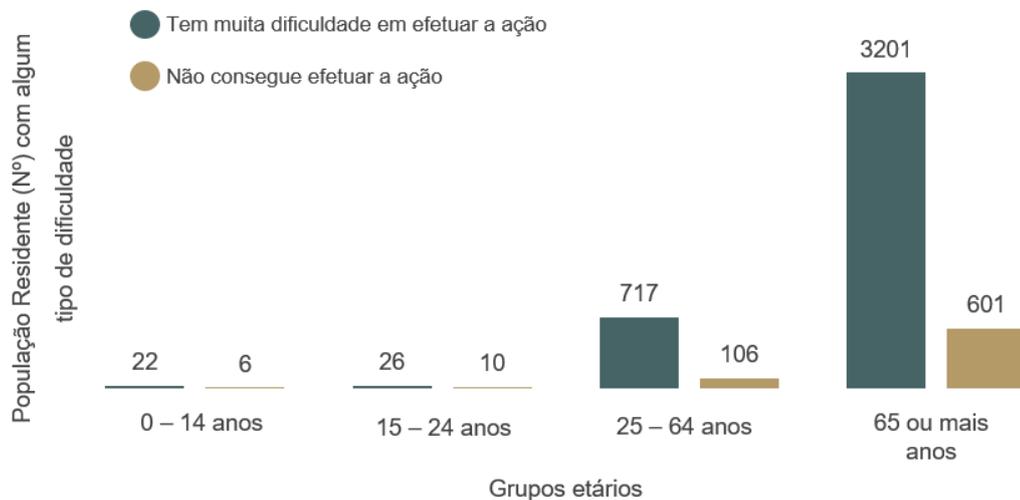


Gráfico 4. População residente (N.º) por grupo etário e grau de dificuldade

Fonte: INE, 2011

Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Melgaço relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, foram observados alguns indicadores que permitem uma aproximação à realidade deste território nesta matéria. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em

⁵ Alínea d), do artigo 4º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.

particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e consequentemente da habitação.

O nível de instrução predominante no concelho, à data de 2011, era o Ensino Básico⁶ representando uma percentagem de 65,5%, os restantes níveis de ensino, com percentagens bastantes inferiores, demonstram o baixo nível de escolaridade da população residente. Este número pode também ser explicado pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos no imediato.

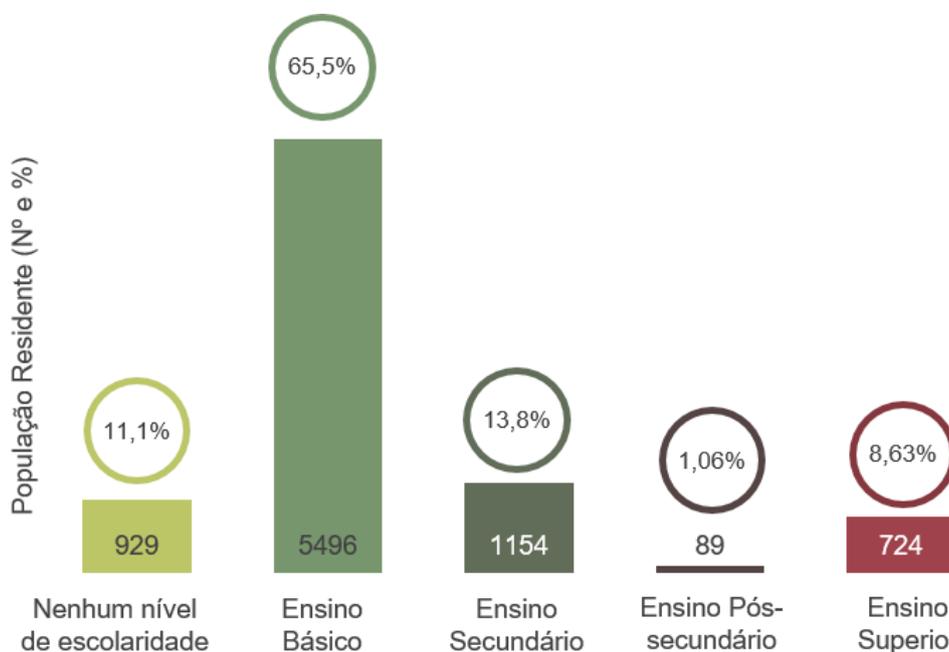


Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

A população residente com o ensino secundário era de apenas 13,8%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gráfico 5, representava apenas 8,63%

⁶ Segundo o INE “Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito”.



da população residente. Importa destacar que a população residente com 15 ou mais anos de idade sem nenhum nível de escolaridade representava cerca de 11,1%, sendo esta esmagadoramente do sexo feminino, como se observa no gráfico 6.

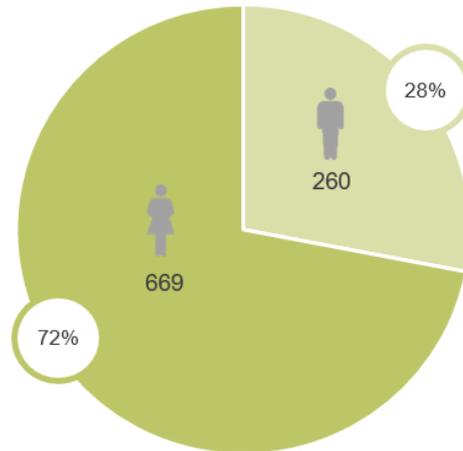


Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) com nenhum nível de escolaridade por sexo no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa num determinado território, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho, sendo fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

Assim, é possível verificar que no concelho de Melgaço, em 2011, a população economicamente ativa era composta por 2.903 indivíduos, dividindo-se entre população empregada com 2.620, correspondendo a 90,3%, e população desempregada com 283, equivalente a 9,7%, como demonstrado na tabela 2.



Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) economicamente ativa no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	População Ativa				
	Total	Empregados		Desempregados	
	Nº	Nº	%	Nº	%
Melgaço	2.903	2.620	90,3	283	9,7

Fonte: INE, 2011

No que se refere aos dados da população inativa, como se pode verificar na tabela 3, 5.489 indivíduos não eram considerados economicamente ativos. Pode afirmar-se que a maioria se tratava de população reformada, aposentada ou na reserva, com 3.633 habitantes, seguindo-se os domésticos, com 880, e os estudantes, com 514.

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) economicamente inativa no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	População Inativa										
	Total	Estudantes		Domésticos		Reformados, aposentados ou na reserva		Incapacitados permanentemente para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Melgaço	5.489	514	9,4	880	16,0	3.633	66,2	187	3,4	275	5,0

Fonte: INE, 2011

Movimentos pendulares

A natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares contribuem para a dinamização da economia local. Com efeito, os movimentos pendulares compreendem duas deslocações de uma pessoa entre dois pontos do espaço geográfico, uma de ida para o local de trabalho ou estudo e outra de retorno ao local de residência.



No que concerne aos movimentos pendulares da população residente que entra e sai do concelho de Melgaço, verifica-se que, de acordo com os dados de 2011, a população que saía do município era superior àquela que entrava, com 7,98% e 4,62%, respetivamente, como demonstra a figura 8.

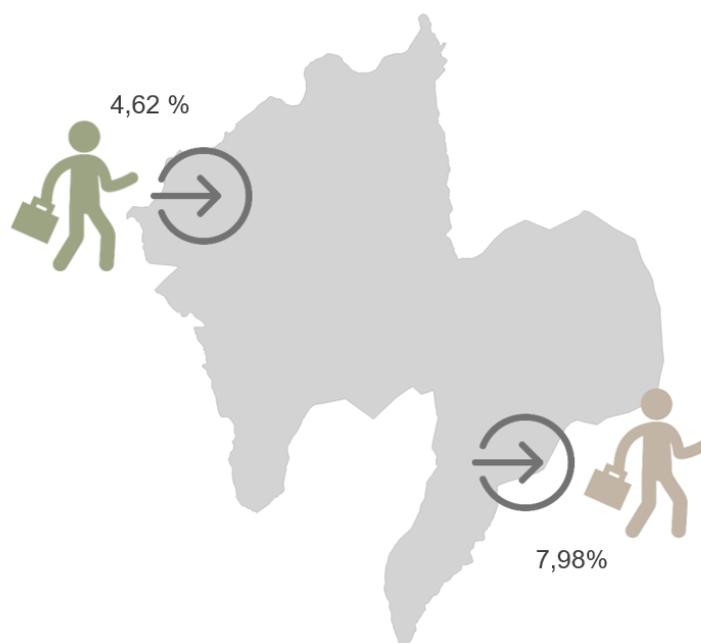


Figura 8. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

Este fenómeno reflete as dinâmicas sociais do concelho, embora parte das deslocações pendulares de saída sejam motivadas pela necessidade de obtenção de níveis superiores ou especializados de ensino, nomeadamente jovens que frequentam a universidade, outra parte das deslocações são motivadas pela oferta mais variada de trabalho qualificado nos concelhos limítrofes. A preponderância das relações funcionais externas aponta para a necessidade de melhorar as ofertas e condições de trabalho no concelho.



3.2 | Análise Socioeconómica

Um dos requisitos de elegibilidade de candidatos para ao Programa 1º Direito, é a situação de carência financeira dos mesmos. Assim, é determinante caracterizar a população no município de Melgaço relativamente ao seu nível de vida económico e social.

Sendo assim, recorreu-se a três tipos de indicadores:

- Um primeiro, baseado no poder de compra *per capita*, que, por si só, constitui um indicador compósito, que agrega diferentes indicadores, e como tal não deve ser confundido com variáveis como o rendimento ou o consumo das famílias;
- Um segundo, baseado no montante do ganho médio mensal;
- Um terceiro indicador, referente aos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do concelho. Segundo a tabela 4, o concelho de Melgaço apresentava o poder de compra *per capita* mais baixo da região, valor bastante reduzido quando comparado com a região Norte e sub-região do Alto Minho.



Tabela 4. Poder de compra *per capita*, do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Alto Minho

Unidade Geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Norte	92,11
Alto Minho	79,65
Melgaço	62,02
Ponte da Barca	64,43
Paredes de Coura	66,39
Arcos de Valdevez	67,78
Monção	70,16
Ponte de Lima	71,04
Caminha	78,91
Valença	82,66
Vila Nova de Cerveira	84,24
Viana do Castelo	93,09

Fonte: INE, 2017

Entre o ano de 2011 e 2017, a variação do ganho médio mensal salarial nos concelhos da sub-região aumentou de um modo geral, inclusive no concelho de Melgaço, que observou um aumento de 9,8%, como se pode observar na tabela 5.



Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Alto Minho

Unidade Geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2011	2017	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1130,8	-
Norte	949,1	1015,6	7,0
Alto Minho	860,8	950,1	10,4
Melgaço	753,1	826,9	9,8
Arcos de Valdevez	764,5	875,8	14,6
Caminha	854,9	832,4	-2,6
Monção	768,1	831,3	8,2
Paredes de Coura	740	859,8	16,2
Ponte da Barca	789,5	821,4	4,0
Ponte de Lima	751,2	881,7	17,4
Valença	862,9	893,2	3,5
Viana do Castelo	944,1	1030,6	9,2
Vila Nova de Cerveira	905,5	1042,7	15,2

Fonte: INE, 2011 e 2017

Como se pode observar na tabela 6, apenas 17,2% dos agregados fiscais auferiam rendimentos brutos superiores a 19.000 €, em 2017, sendo este um dado importante para ter uma estimativa de potenciais candidatos ao 1º Direito, só focando na parte económica.

De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 1.755,24 €⁷, perfazendo um total de 21.062,88€ de rendimento anual.

Nesse sentido, e considerando os dados apresentados na tabela 6, estão identificados mais de 3.146⁸ agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles

⁷ São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 438,81 = 1.755,24$ €

⁸ Somatório dos agregados fiscais com rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado inferior a 19.000€



vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais⁹ candidatos ao Programa 1.º Direito.

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	< 5 000€		De 5 000€ a 9 999€		De 10 000€ a 13 499€		De 13 500€ a 18 999€		De 19 000€ a 32 499€		≥ 32 500€	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Melgaço	637	16,8	1.393	36,7	643	16,9	473	12,5	424	11,2	227	6,0

Fonte: INE, 2017

Atividades económicas

O volume de negócios (€) das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram.

⁹ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2018

Segundo o gráfico 7, observa-se que o setor secundário é o predominante no concelho de Melgaço, onde prevalece o comércio por grosso e a retalho/reparação de veículos e motociclos (19,91%), seguindo-se as indústrias transformadoras (16,17%).

É de salientar a importância deste conjunto de atividades enquanto responsáveis por parte da economia local, concentrando um significativo número de população empregada no concelho.

As atividades económicas presentes no gráfico 7 representam apenas 48,5% do total do volume de negócios dos estabelecimentos no concelho de Melgaço. Nos dados



disponíveis no INE, de 2018, as atividades económicas “Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca” e “Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio” e os seus respetivos valores estão apresentados como dados confidenciais. Supõe-se que exista volume de negócios para essas atividades, porém os valores não são disponibilizados.

Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência, ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade.

É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população, verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada. De acordo com dados do Instituto de Emprego e Formação Profissional – IEFP, referente a abril de 2019 e 2020, é possível estabelecer o retrato do concelho face ao problema do desemprego.

Desagregando os valores da população desempregada, comparando com o ano de 2019, verifica-se um ligeiro aumento no número de desempregos inscritos em 2020, principalmente os desempregados à procura de novo emprego.

Em termos de tempo de inscrição no Centro de Emprego os dados revelam que, em abril de 2020, cerca de 34% dos indivíduos encontravam-se inscritos há mais de um ano, e de um total de 118 desempregados, 106 pessoas encontram-se à procura de novo emprego.

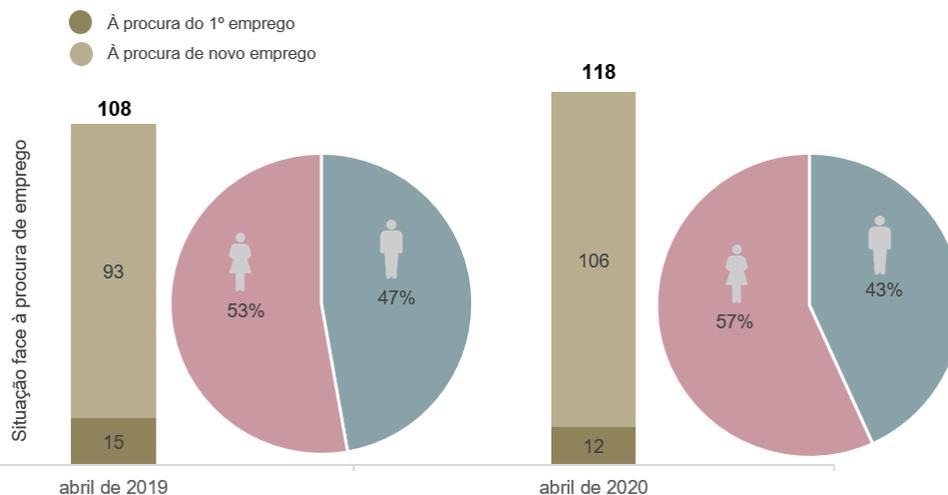


Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Melgaço
Fonte: IEFP, abril de 2019 e 2020

Possivelmente, a grande maioria da população identificada no grupo acima mencionado, está enquadrada na população desempregada dos 35-54 anos, que concentrava uma parte significativa dos desempregados, com 42 indivíduos inscritos, como demonstra o gráfico 9. No entanto, é de salientar que o número de desempregados do grupo etário entre os 25 e 34 anos duplicou em 2020, justificado, talvez, pelo impacto do surto de covid-19 no mercado de trabalho nacional.

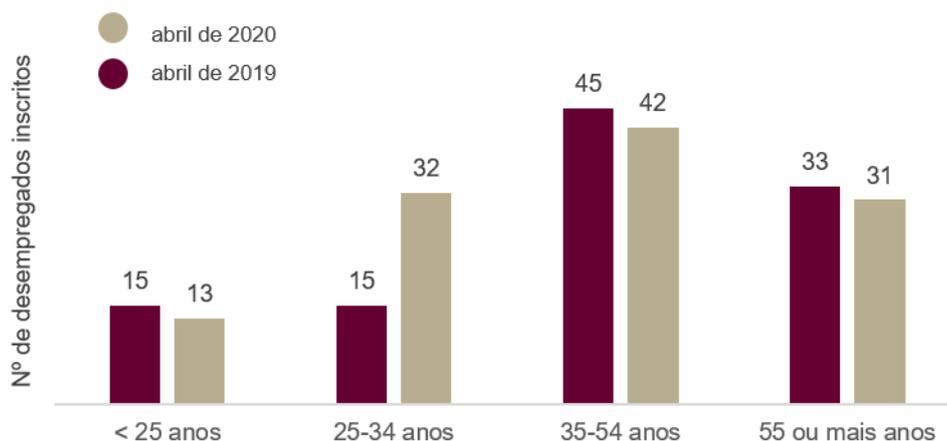


Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Melgaço
Fonte: IEFP, abril de 2019 e 2020



Quanto às habilitações literárias, segundo o gráfico 10, atualmente o ensino secundário é o nível de escolaridade com maior número de desempregados, contabilizando cerca de 34,7% (41 indivíduos), seguido do 3º ciclo do ensino básico, ou seja, 7º, 8º e 9º ano de escolaridade, com 22% (26 indivíduos).

Por outro lado, os que registavam uma percentagem mais baixa são os indivíduos com habilitações abaixo do 1º ciclo.

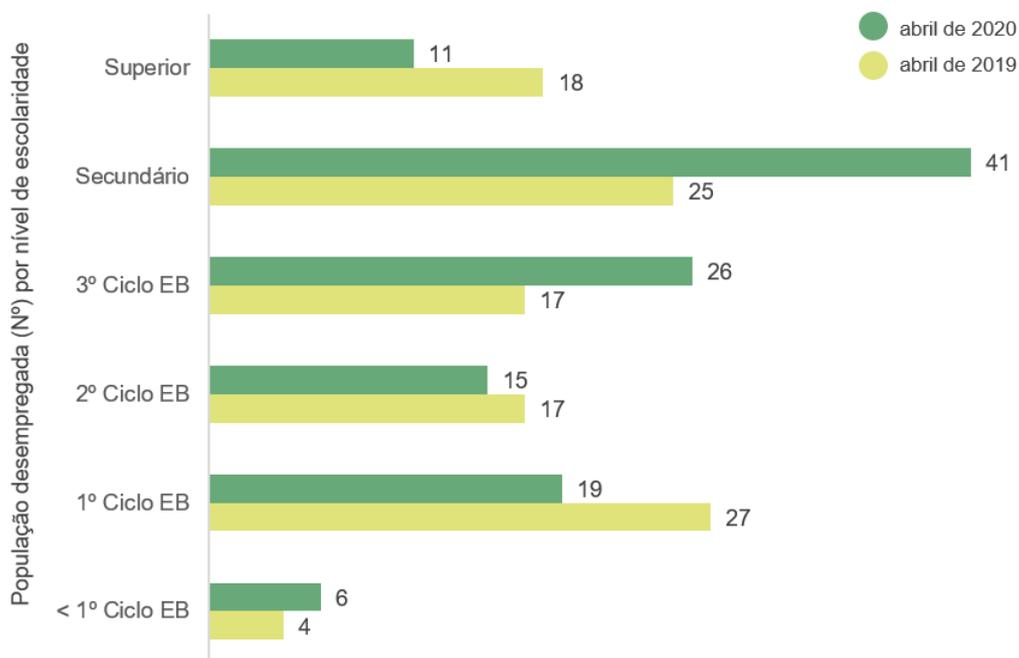


Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Melgaço

Fonte: IEFP, abril de 2019 e 2020

Não obstante a importância da análise ao número de desempregados, há outros indicadores que contribuem para uma caracterização da população vulnerável, nomeadamente, o número de habitantes beneficiários de apoios sociais, designadamente o rendimento social de inserção, o subsídio social de desemprego e subsídio de desemprego que em 2018 era de 102¹⁰ pessoas no concelho, o que correspondia a 1,36% da população residente com 15 ou mais anos de idade.

¹⁰ Somatório dos beneficiários de apoios sociais no concelho de Melgaço, da tabela 7.



Tabela 7. População residente (Nº e %) com 15 e mais anos não empregada, e beneficiários de Rendimento Mínimo Garantido, Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego

Unidade Geográfica	População residente com mais de 15 anos	Principal meio de vida					
		RMG e RSI		Subsídio Social de desemprego		Subsídio de desemprego	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	8.869.051	282.254	3,18	28.113	0,32	144.135	1,63
Norte	3.114.380	110.476	3,55	10.230	0,33	52.336	1,68
Alto Minho	204.626	2.914	1,42	265	0,13	2.154	1,05
Melgaço	7.490	68	0,91	7	0,09	27	0,36

Fonte: PORDATA, 2018



3.3 | Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

Dispor de uma habitação condigna é universalmente considerada uma das necessidades básicas do ser humano e, como tal, está consagrada como um direito fundamental. Ter um local seguro para viver é indispensável para a dignidade, a saúde física e mental e a qualidade geral da vida das pessoas.

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Na tabela 8, verifica-se que no concelho de Melgaço, em 2011, existiam 7.004 edifícios, sendo que a União de Freguesias de Vila e Roussas e a União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro as que apresentavam uma maior concentração dos mesmos, 1.216 e 1.112, respetivamente. Sendo de destacar, que a freguesia Gave tinha os edifícios com uma idade média maior, aproximadamente 47,91 anos.



Tabela 8. Edifícios (N.º) e Idade média dos edifícios (Ano) das freguesias do concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Edifícios (Nº)	Idade média dos edifícios (Ano)
Melgaço	7.004	37,05
Alvaredo	321	23,02
Cousso	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

* De acordo com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, na Lei nº 11-A/2013

Estado de conservação e condições de acessibilidade

Um dos princípios assentes no 1º Direito é o da reabilitação do edificado, ao invés da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional. Deste modo, é de relevância caracterizar o parque habitacional existente no concelho de Melgaço, relativamente ao seu estado de conservação.

A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade média dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções de manutenção e conservação ao longo dos anos, no caso de Melgaço estes apresentavam uma idade média de 37,05 anos.

Na realidade, dos 7.004 edifícios existentes, apenas 0,1% se encontravam em avançado estado de degradação (ruína), seguidos por 13,9% edifícios que necessitavam de



reparações, e a grande maioria, 86%, não apresentavam necessidades de reparação, conforme se observa no gráfico 11.

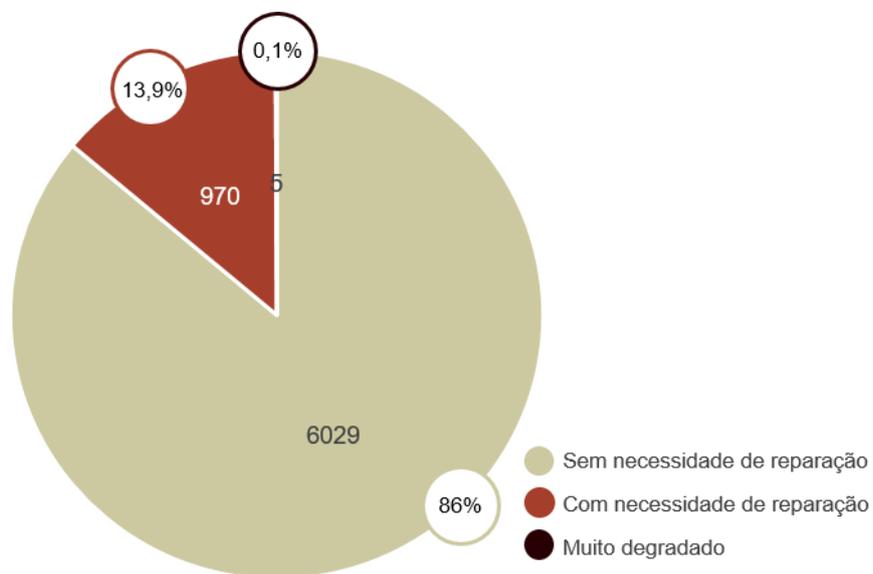


Gráfico 11. Edifícios (Nº e %) por estado de conservação no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios por freguesia, é possível constatar que eram as freguesias de Gave e Paderne as que apresentavam um maior número de edifícios com necessidades de reparação.

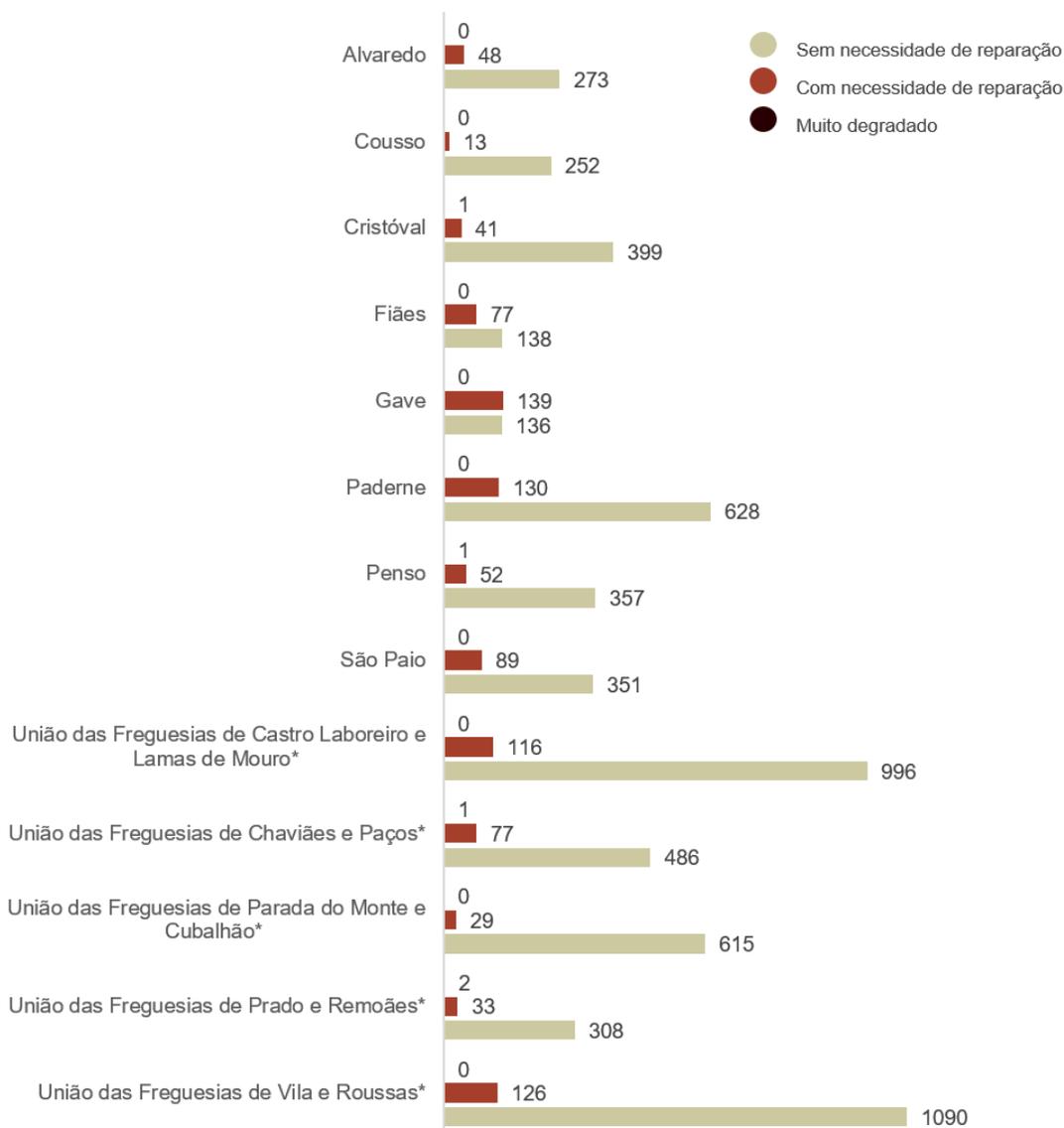


Gráfico 12. Edifícios por estado de conservação nas freguesias do concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

* De acordo com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, na Lei nº 11-A/2013

Relativamente aos edifícios segundo o número de pisos, de acordo com o gráfico 13, os edifícios de dois pisos constituíam 65% da totalidade do edificado, seguindo os edifícios de três pisos com 21%.

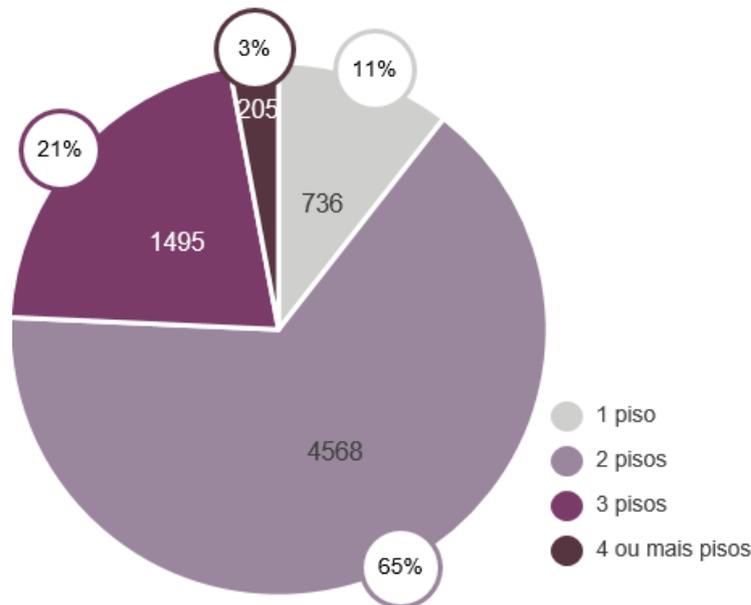


Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

Uma das preocupações muito associadas ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores.

Dos 7.004 edifícios existentes no concelho de Melgaço em 2011, 127 foram construídos para possuir três ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas oito eram totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador.

Apesar disso, este tema que não deve ser descurado, uma vez que muitas destas habitações possuem degraus na entrada ou entre pisos, e com o envelhecimento da população pode constituir-se como um grave problema em matéria de acessibilidades, uma vez que a maior parte da população não tem capacidade financeira para adquirir meios mecânicos elevatórios, ou outros que permitam ultrapassar este constrangimento.

A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que

é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Segundo os resultados dos Censos de 2011, em Melgaço existiam 11 edifícios com quatro pisos ou mais, sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, o que corresponde a cerca de 58% dos edifícios contruídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares com entrada não acessível, tal como se observa no gráfico 14.

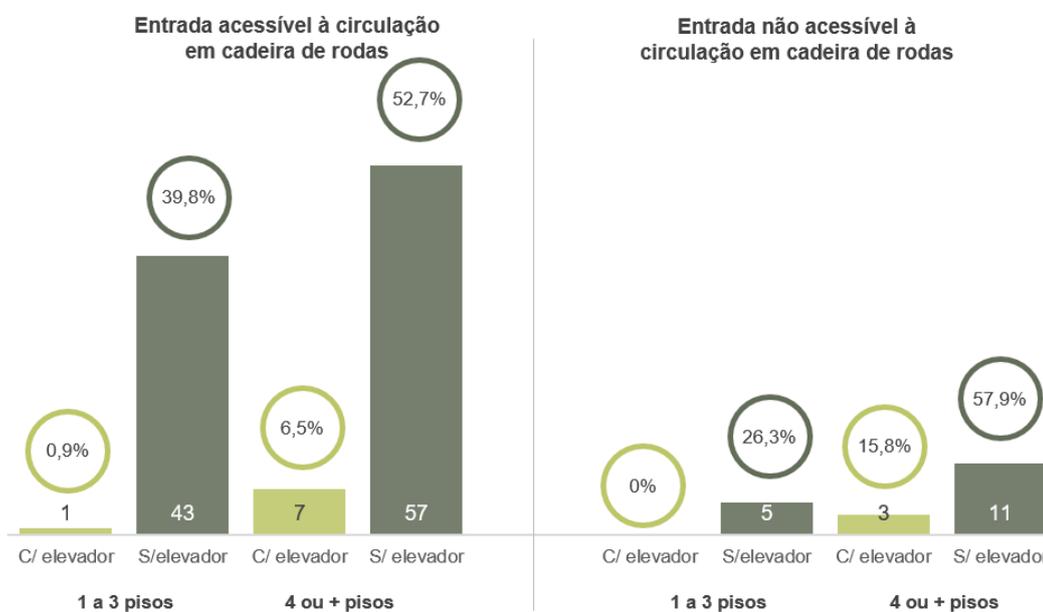


Gráfico 14. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também a existência de vários edifícios sem elevador, o que, naturalmente, coloca questões associadas à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, seja ela permanente ou temporária, e como tal devem refletir uma preocupação na presente ELH.



Alojamentos familiares

Ao analisar os alojamentos no concelho de Melgaço, em 2011, verifica-se que estes eram principalmente constituídos por alojamentos familiares clássicos de residência habitual com aproximadamente 50% dos edifícios, seguindo-se os de uso sazonal ou secundário com cerca de 46% e por último os alojamentos que se encontram vagos, contabilizando apenas 317 imóveis, correspondentes a 4,18%.

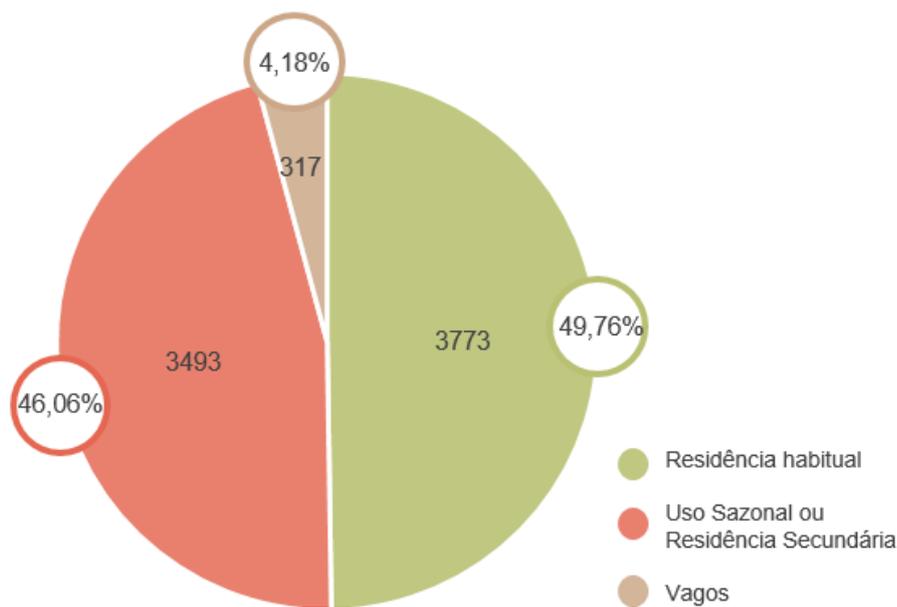


Gráfico 15. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

Os alojamentos de uso secundário constituíam uma parcela relevante, segundo o gráfico 15. Em 2011, a União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro, Gave e a União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão eram as que dispunham de um maior número de alojamentos de uso sazonal ou secundária.

Em relação aos alojamentos vagos, a União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão e a União de Freguesias de Chaviães e Paços eram as que apresentavam um maior número, como é possível observar no gráfico 16.

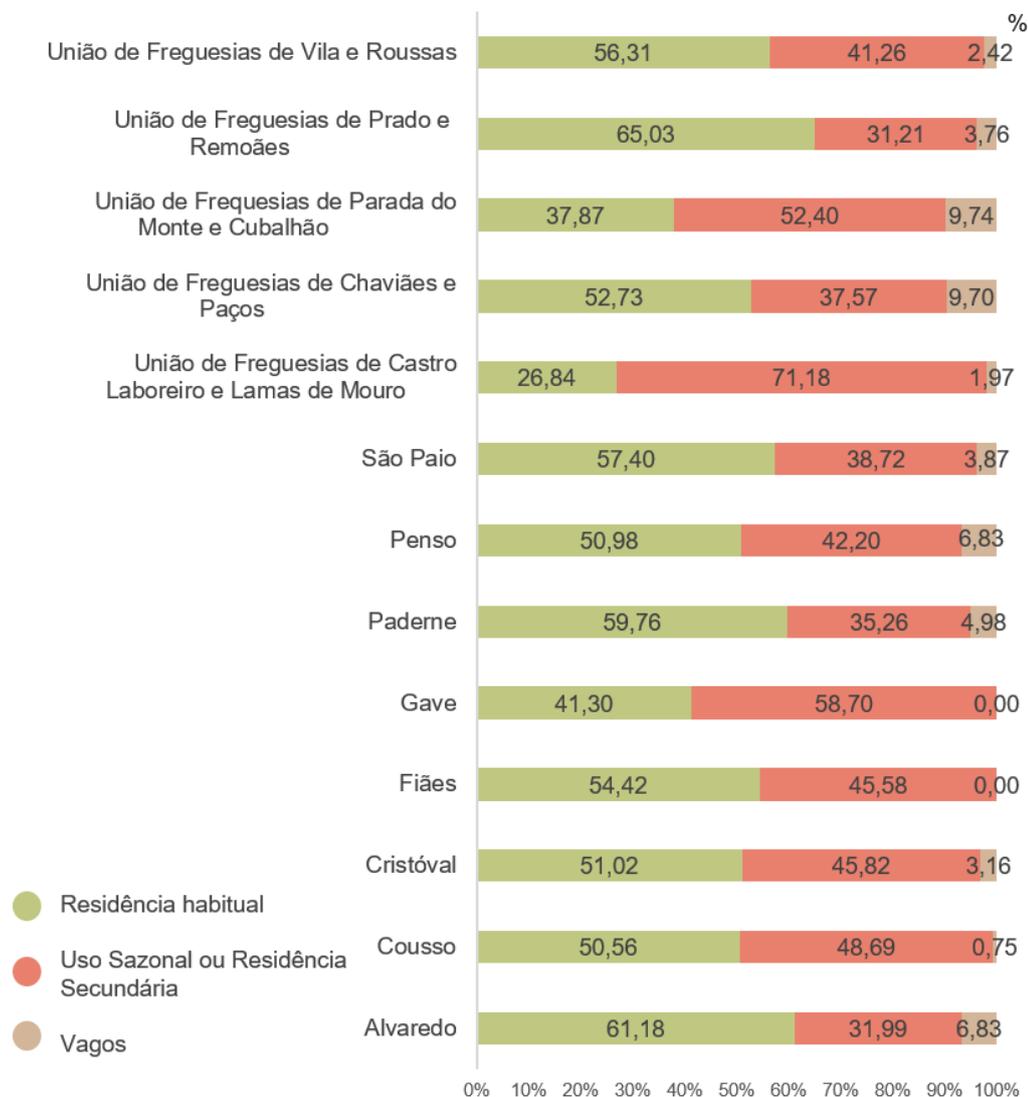


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

Condições dos alojamentos

Segundo o Artigo 9º da Lei de Bases da Habitação, “uma habitação considera-se de dimensão adequada aos seus residentes se o número de divisões e as soluções de abastecimento de água, saneamento e energia disponíveis forem suficientes e não provocarem situações de insalubridade, sobrelotação ou risco de promiscuidade”.



Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Melgaço se encontrar dotado de instalações básicas é determinante, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional, como é possível constatar através do gráfico 17.

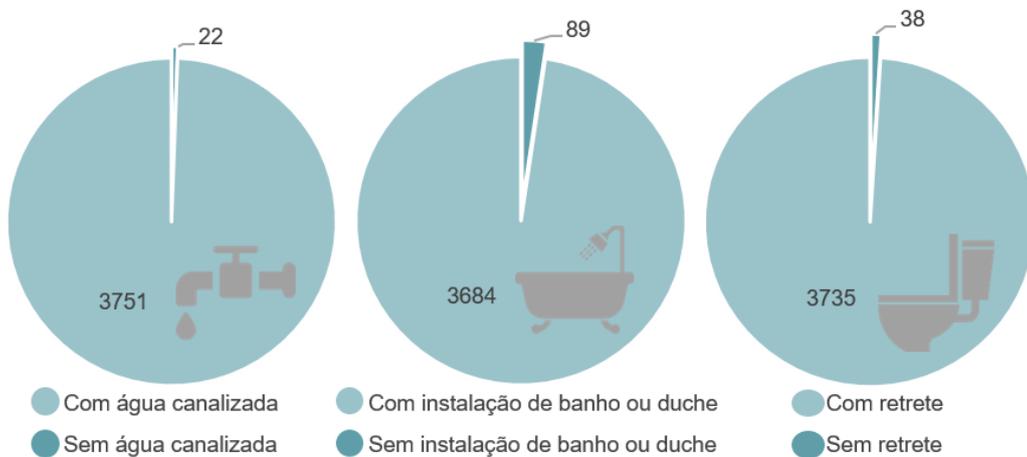


Gráfico 17. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Melgaço

Outra condição habitacional que se considera fundamental é a resposta adequada da dimensão do fogo face ao número de elementos que nele habita, bem como as suas necessidades.

Assim, no que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera como condição indigna a sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente¹¹.

¹¹ Alínea c) do Artigo 5º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual: “Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos”



No concelho de Melgaço, em 2011, existiam 187¹² alojamentos familiares clássicos de residência habitual sobrelotados, dos quais a maioria se localizava na União de Freguesias de Vila e Roussas, na União de Freguesias de Chaviães e Paços, e na freguesia de Paderne.

Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Alojamentos Familiares Clássicos de Residência Habitual								
	Total	Alojamentos Sublotados		Alojamentos Superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
		Nº	%	1 Divisão em falta		2 ou mais divisões em falta		Nº	%
				Nº	%	Nº	%	Nº	%
Melgaço	3.773	3.078	81,58	150	3,98	37	0,98	508	13,46
Alvaredo	197	171	86,80	3	1,52	0	0,00	23	11,68
Couso	135	122	90,37	1	0,74	0	0,00	12	8,89
Cristóval	226	188	83,19	11	4,87	2	0,88	25	11,06
Fiães	117	102	87,18	2	1,71	1	0,85	12	10,26
Gave	114	93	81,58	3	2,63	1	0,88	17	14,91
Paderne	456	388	85,09	15	3,29	10	2,19	43	9,43
Penso	209	157	75,12	12	5,74	2	0,96	38	18,18
São Paio	252	214	84,92	5	1,98	0	0,00	33	13,10
União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro	299	244	81,61	11	3,68	3	1,00	41	13,71
União de Freguesias de Chaviães e Paços	299	234	78,26	19	6,35	2	0,67	44	14,72
União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão	245	205	83,67	9	3,67	1	0,41	30	12,24
União de Freguesias de Prado e Remoães	225	198	88,00	3	1,33	2	0,89	22	9,78
União de Freguesias de Vila e Roussas	999	762	76,28	56	5,61	13	1,30	168	16,82

Fonte: INE, 2011

¹² Somatório do número de alojamentos com “1 divisão em falta” e o número de alojamentos com “2 ou mais divisões em falta” no concelho de Melgaço.



Alojamentos vagos

A análise face ao número de alojamentos vagos disponíveis no concelho é de particular relevância, quando se trata da necessidade de ingressar no mercado de arrendamento ou de venda para aquisição de habitação.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Melgaço detinha um número baixo de alojamentos familiares vagos, totalizando 317. Através da tabela 10, é possível verificar que, a União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão e a União de Freguesias de Chaviães e Paços apresentavam mais alojamentos vagos. Pode-se afirmar que o concelho tinha um mercado imobiliário muito reduzido, visto que em 2011 apresentava apenas 66 alojamentos familiares clássicos para venda e 15 para alugar.

Tabela 10. Alojamentos familiares vagos por finalidade, ao nível de freguesia no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Alojamentos Familiares Clássicos	Alojamentos vagos	Alojamentos familiares clássicos vagos			
			Para venda	Para alugar	Para demolir	Outro
Melgaço	7.583	317	66	15	2	234
Alvaredo	322	22	8	1	0	13
Couso	267	2	0	2	0	0
Cristóval	443	14	9	0	0	5
Fiães	215	0	0	0	0	0
Gave	276	0	0	0	0	0
Paderne	763	38	2	5	0	31
Penso	410	28	4	0	0	24
São Paio	439	17	1	1	0	15
União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro	1.114	22	8	0	0	14
União de Freguesias de Chaviães e Paços	567	55	9	1	1	44
União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão	647	63	0	0	0	63
União de Freguesias de Prado e Remoães	346	13	3	0	0	10
União de Freguesias de Vila e Roussas	1.774	43	22	5	1	15

Fonte: INE, 2011



É relevante ainda referir que se desconhecia a finalidade de mais de metade dos alojamentos vagos no concelho de Melgaço, 234, o que não permite aferir informações corretas.

Mercado imobiliário

Segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 “o modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados”.

No concelho de Melgaço, no que concerne a proprietários ocupantes da sua habitação com encargos da mesma, em 2011, destacava-se o escalão de encargo dos 100 aos 300€ euros com 4,3%, seguindo-se o encargo dos 300 aos 500€ com 3,1%. Contrariamente, eram os encargos inferiores a 100€ os que menos se faziam sentir no concelho.

No entanto, é de salientar que a esmagadora maioria dos ocupantes proprietários da sua residência habitual, mais concretamente 90,2%, não tinham encargos com a mesma. Sendo este um dado positivo, pode também revelar que muitas destas habitações já são bastante antigas, uma vez que parte delas pode ter sido alvo de empréstimos bancários que já poderão ter terminado.

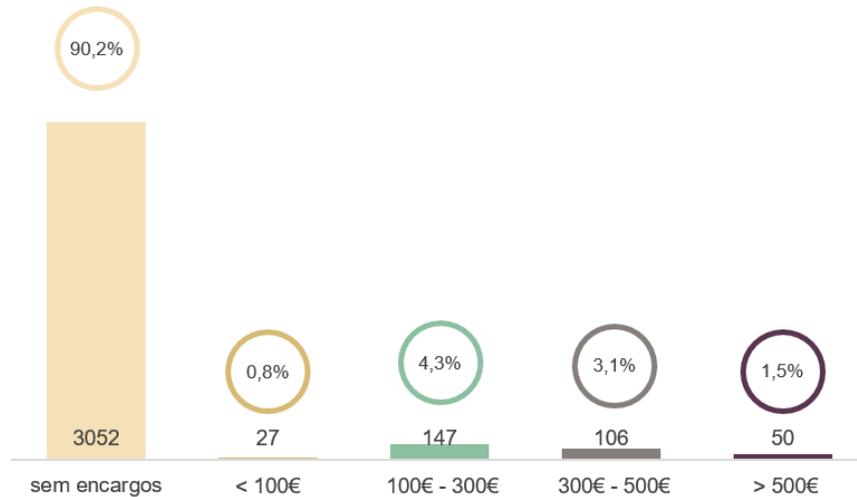


Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011

De modo a compreender as dinâmicas de mercado no concelho de Melgaço, procedeu-se a uma comparação dos valores médios mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, e de acordo com o INE o valor médio mensal das rendas em Melgaço rondava os 215,67€ mensais.

Relativamente a custos de renda praticados nos alojamentos familiares clássicos, à data de 2011, 67,2% dos alojamentos eram arrendados por um valor entre 100 a 300€.

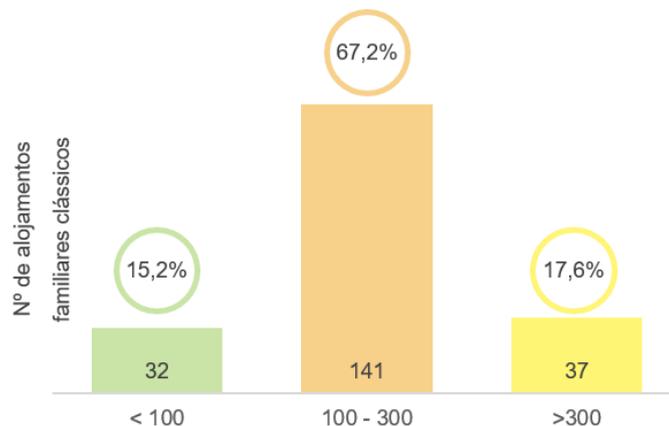


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por Escalão do valor mensal da renda, no concelho de Melgaço

Fonte: INE, 2011



Políticas municipais de apoio à habitação

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado na base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Não obstante o facto da habitação condigna ser efetivamente um direito de todos, o acesso à mesma ainda não está garantido a toda a população, pelo que se torna fundamental inverter esta realidade.

O município de Melgaço tem vindo a reforçar de forma ativa a sua política social e de habitação, de forma a contribuir eficazmente para garantir os direitos de todos a uma população particularmente mais vulnerável. É importante sublinhar que o apoio e acompanhamento destas famílias é fundamental para que se autonomizem e para que se assegure a sua integração social.

No concelho existem 18 habitações sociais, arrendadas em regime de renda apoiada, a agregados familiares do concelho em situação de comprovada carência económica. Estes agregados, excluídos do acesso ao mercado imobiliário tradicional, beneficiam, assim, de condições de habitabilidade condignas a custos comportáveis face aos seus rendimentos.¹³

A habitação social do município caracteriza-se pela particularidade de estar dispersa por várias freguesias do concelho, de forma a manter integrados no seu ambiente de origem, os beneficiários da mesma. Apresentam tipologias diversas, desde T2 a T4, o que decorre da preocupação do Município em adequar as características destes fogos às necessidades da população beneficiária.¹⁴

¹³ Fonte: Câmara Municipal de Melgaço, consultado em setembro de 2020, disponível em: <http://www.cm-melgaco.pt/>

¹⁴ Fonte: Câmara Municipal de Melgaço, consultado em setembro de 2020, disponível em: <http://www.cm-melgaco.pt/>



Segundo os dados do INE e de acordo com a tabela 11, foram identificados, os mesmos, 18 edifícios de habitação social no concelho de Melgaço, sendo que todos dispõem de apenas um alojamento. Os dados disponibilizados pelo INE relativamente a este indicador remontam a 2012, sendo que desde este período e como se pode observar até 2015, não se observou qualquer aumento a nível do número de habitações sociais.

Tabela 11. Edifícios de habitação social por escalão de dimensão de alojamentos no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Edifícios de habitação social			
	2015		2012	
	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos	Edifícios com 1 alojamento	Edifícios com 2 ou mais alojamentos
Melgaço	18	0	18	0

Fonte: INE, 2012 e 2015

Tanto no ano de 2012 como no ano de 2015, todos os 18 fogos de habitação social estavam arrendados. Deste modo, se surgirem novos casos de carências económicas que necessitem de recorrer à habitação social, será difícil encontrar uma solução rápida para estes processos visto que não existem fogos disponíveis.

Tabela 12. Fogos de habitação social por destino dos fogos no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social			
	2015		2012	
	Vagos	Arrendados	Vagos	Arrendados
Melgaço	0	18	0	18

Fonte: INE, 2012 e 2015

Relativamente à tipologia da habitação, pode-se observar na tabela 13 que a maior parte, 13 fogos, apresentavam tipologias T2 e T3, e 5 fogos eram T4 ou maiores. Estas estruturas habitacionais adequam-se melhor a agregados familiares nucleares, sendo a oferta reduzida ou nenhuma para agregados familiares unipessoais e monoparentais.



Tabela 13. Fogos de habitação social por tipologia de fogos no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social					
	2015			2012		
	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +
Melgaço	0	13	5	0	14	4

Fonte: INE, 2012 e 2015

Todos os fogos de habitação social existentes dispõem de contratos de arrendamento com renda apoiada, como apresentado na tabela 15.

Tabela 14. Fogos de habitação social por tipo de contrato de arrendamento no concelho de Melgaço

Unidade Geográfica	Fogos de habitação social			
	2015			
	Arrendamento apoiado	Renda apoiada	Renda social	Renda livre
Melgaço	0	18	0	0

Fonte: INE, 2015

Consciente da importância do acesso a habitação condigna na concretização de uma política social efetivamente inclusiva, o Município de Melgaço tem congregado esforços no domínio da habitação, através de medidas específicas para intervenção nas carências habitacionais e apoio ao arrendamento a agregados familiares carenciados.

Apoio à criação de condições de habitabilidade

O Município apoia, nas situações de carência económica comprovada, a criação de condições de habitabilidade em habitações particulares próprias, com vista à melhoria da qualidade de vida da população. O apoio tem carácter temporário, montante variável e enquadra-se, cumulativamente, nos seguintes níveis, a analisar caso a caso:

Nível 1 – Isenção do pagamento de taxas relativas ao licenciamento de obras por parte da Câmara Municipal;

Nível 2 – Elaboração e fornecimento, a título gratuito, do projeto de execução e respetivo acompanhamento técnico da obra por parte da Câmara Municipal;



Nível 3 – Fornecimento de materiais de construção para obras de conservação, beneficiação ou remodelação;

Nível 4 – Pagamento de mão-de-obra, cuja contratação fica a cargo da Câmara Municipal, não excedendo 2.000 € (dois mil euros) de comparticipação.

Os apoios a conceder abrangem apenas situações que manifestamente se destinem à melhoria, através de obras de conservação, remodelação ou beneficiação, das condições de habitabilidade de imóveis destinados a habitação, e que possuam tipologias adequadas às características do agregado familiar, não sendo de contemplar construções anexas, beneficiações que não sejam consideradas essenciais, ou obras que manifestamente não contribuam para a resolução dos problemas existentes.

Assim, mediante o cumprimento de determinadas condições, a verificar pelos serviços, os residentes podem beneficiar deste apoio, que deve ser solicitado junto do Balcão Único do Município. De acordo com os serviços do município, para este apoio, estão com algumas dificuldades, uma vez que, neste ano de 2020, têm recebido muito pedidos e não têm capacidade para ajudar todos.

Apoio ao arrendamento/crédito à habitação

Trata-se de uma medida de apoio económico de carácter excecional e pontual, a agregados familiares carenciados, destinada à comparticipação das despesas com arrendamento ou prestação de crédito à habitação. Podem-se candidatar à medida todos os residentes no concelho de Melgaço que, cumulativamente, reúnam as seguintes condições:

- Residam no concelho de Melgaço há pelo menos dois anos e que nele se encontrem recenseados;
- O agregado familiar não disponha de um rendimento mensal *per capita* superior a metade do valor do salário mínimo nacional;



- Todos os membros do agregado familiar, quando em idade de escolaridade obrigatória, frequentem estabelecimento de ensino;
- Sendo o candidato, ou qualquer elemento do agregado familiar, beneficiário do Rendimento Social de Inserção (RSI), esteja verificado o cumprimento integral das obrigações constantes do respetivo Contrato de Inserção.

O valor máximo do apoio em cada ano não poderá ultrapassar 100,00 € (cem euros) mensal, pelo período máximo de três meses, mediante apresentação do comprovativo de pagamento da despesa. O candidato pode candidatar-se aos apoios durante todo o ano, mediante o preenchimento de impresso próprio, a disponibilizar pela Câmara Municipal.



3.4 | Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação, e dada a evidente importância do tema da habitação condigna, no âmbito da elaboração da Estratégia Local de Habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito, cujo modelo pode ser consultado no anexo I.

Este inquérito foi preenchido e validado pela Câmara Municipal, com o apoio das Juntas de Freguesia e outras entidades, no sentido de identificar casos concretos e atuais, junto de uma amostra da população alvo no concelho. Desta forma foi também possível estabelecer uma relação estreita e interativa entre as entidades envolvidas no inquérito com vista a uma melhor e mais coesa proposta da Estratégia Local de Habitação para Melgaço.

Neste concelho existem algumas carências habitacionais, que urge solucionar, por estarem relacionadas com pessoas mais vulneráveis, que vivem em condições muito precárias, por razões distintas.

Ao longo dos últimos anos, o município tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação, contudo, face à dimensão do problema e aos recursos disponíveis, não foi ainda possível ultrapassá-lo na totalidade.

Através dos inquéritos de diagnóstico preenchidos foi possível, à data, sinalizar 132 agregados em todo o concelho, que se traduzem num total de 243 pessoas. Enquanto



base de uma amostragem, com recolha de informação, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas pistas de diagnóstico sobre as situações de carência e a falta de condições habitacionais da população concelhia.

Como se pode verificar na planta 1, não há um padrão de distribuição dos agregados financeiramente carenciados a viver em habitações com condições indignas, sendo possível observar que se encontram dispersos por todo o concelho, por todas as freguesias à exceção de Fiães, que à data não registou qualquer agregado.

Há a salientar uma clara predominância dos casos identificados na União de Freguesia de Vila e Roussas com 52 agregados, que pode ser justificável pelo facto de ser a freguesia central, que concentra um maior número de residentes, seguindo-se:

Penso - 13

União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro - 13

União de Freguesias de Chaviães e Paços - 12

União de Freguesias de Prado e Remoães - 9

São Paio - 7

Alvaredo - 6

Paderne - 6

Cousso - 5

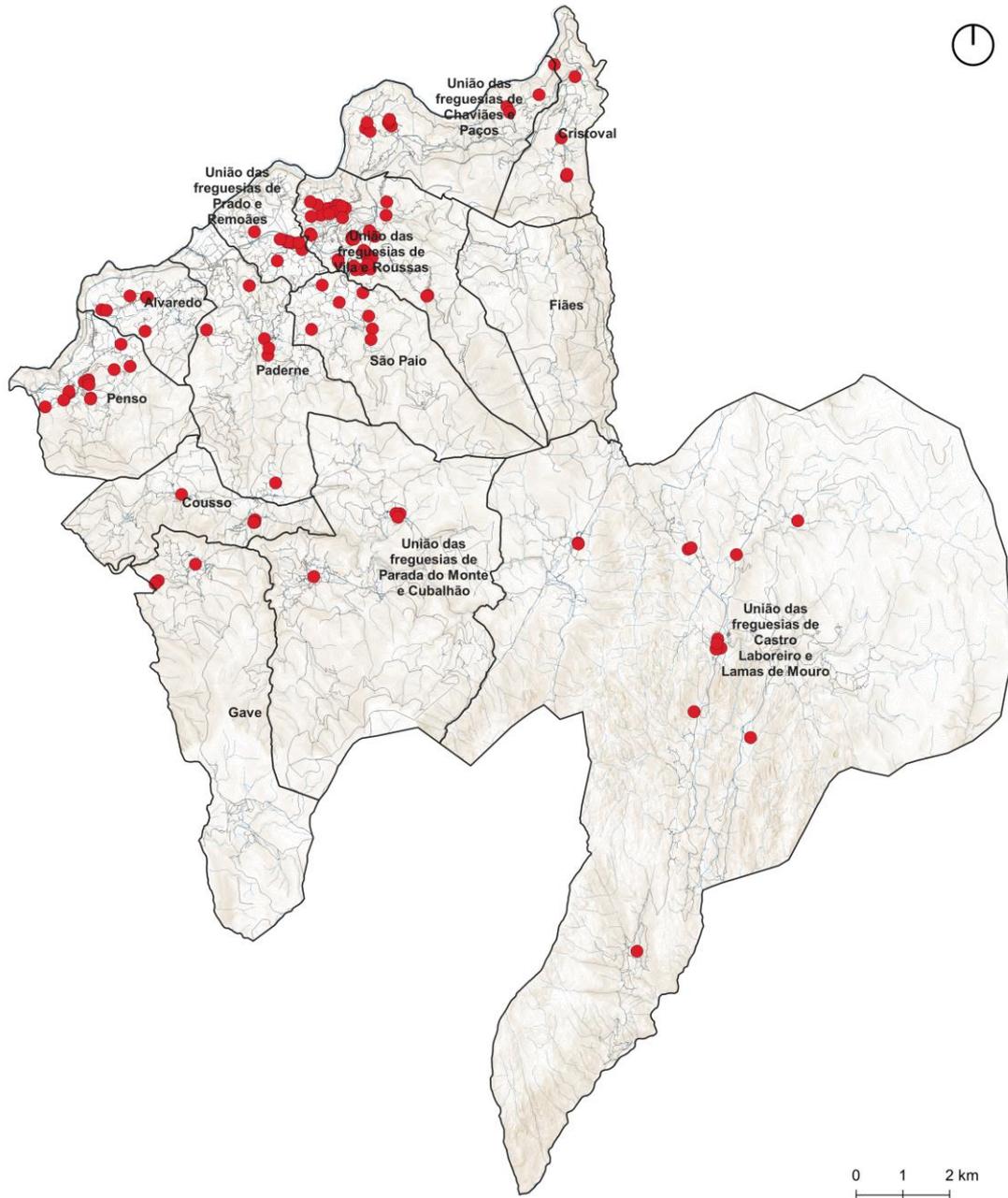
Cristoval - 4

União de Freguesias de Parada do Monte e Cubalhão - 4

Gave - 4



Planta 1 | Localização aproximada dos agregados identificados no inquérito



Efetivamente verifica-se uma carência habitacional ao nível do concelho de Melgaço, e ainda que estes agregados e pessoas sejam distintos entre si, constatou-se que alguns têm problemas sociais associados, para além da carência habitacional e económica, sendo assim evidente que a par do apoio no acesso à habitação terá de existir, em paralelo, apoio no âmbito social.

Relativamente à caracterização dos potenciais 132 candidatos ao 1º Direito, verifica-se que a maioria corresponde a agregados pequenos. Como demonstra o gráfico 20, metade, 64, são compostos por apenas uma pessoa, sendo estas situações, por vezes, ainda mais preocupantes por corresponderem a pessoas isoladas e sem qualquer retaguarda familiar.

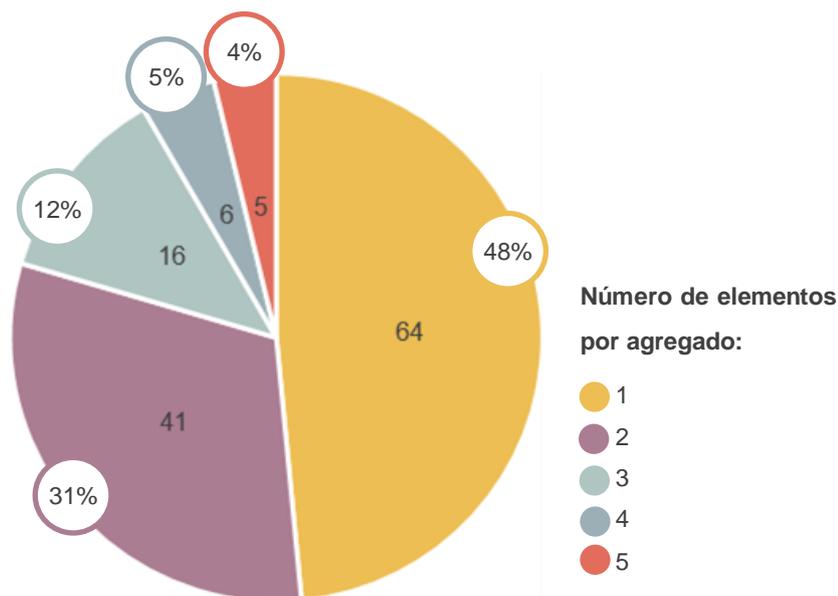


Gráfico 20. Número de elementos por agregado
 Fonte: Inquéritos CMM, 2020

Seguem-se 41 agregados constituídos por duas pessoas, 16 agregados com três pessoas, e por fim, seis agregados com quatro elementos e mais cinco agregados com cinco elementos.

De modo a melhor caracterizar as pessoas identificadas foi ainda possível registar que dos 132 agregados sinalizados, dois são representados por arrendatários com mais de 65 anos, 21 agregados são unititulados, e nove têm na sua composição pelo menos um elemento com deficiência(s), como se pode observar no gráfico 21. Estes dados sublinham, mais uma vez, vulnerabilidades acrescidas associadas a alguns agregados e que podem ser determinantes na priorização das soluções habitacionais a propor.



Gráfico 21. Agregados com situações específicas

Fonte: Inquéritos CMM, 2020

Relativamente às condições em que os agregados vivem, e de acordo com os dados obtidos através dos inquéritos, é possível constatar que, 88 vivem em habitações próprias, 25 em habitações arrendadas e, 19 vivem em outra condição, nomeadamente em espaços cedidos por familiares ou amigos.

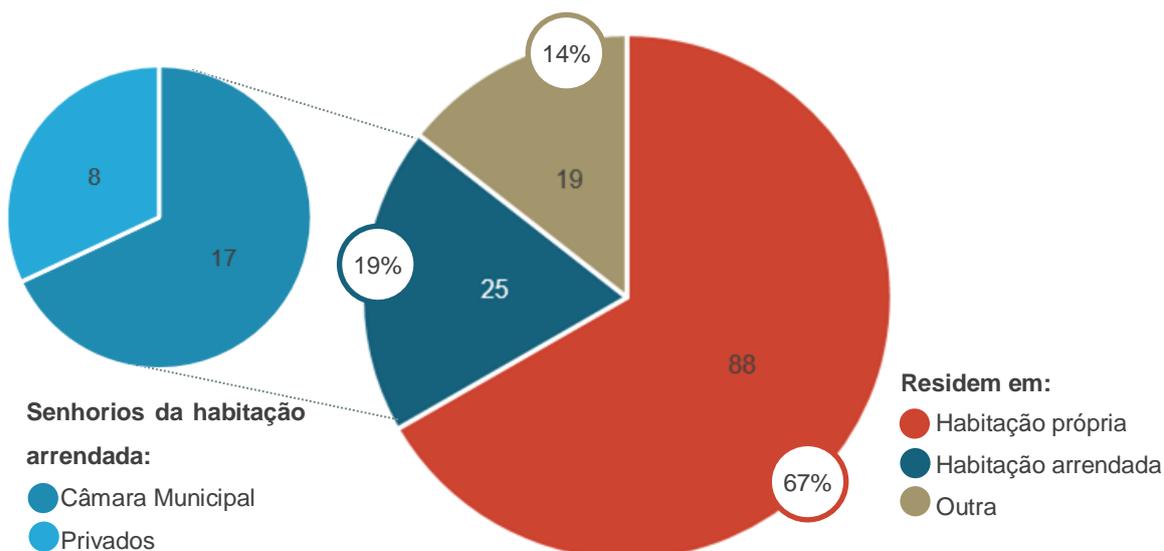


Gráfico 22. Tipo de residência dos agregados

Fonte: Inquéritos CMM, 2020

O facto de apenas estarem identificados 88 casos de agregados a viver em casas próprias é por si só, também, um indicador das vulnerabilidades destes agregados, uma vez que demonstra que um grupo considerável de pessoas não têm capacidade económica para investir na manutenção das suas habitações, nem as adaptar às suas necessidades.



Sem condições para, de forma autónoma, solucionarem os seus problemas, é urgente auxiliar estas pessoas, pois caso não se atue com a maior celeridade possível, a tendência é o progressivo agravamento das condições em que vivem.

Quanto às habitações arrendadas, verifica-se que a maioria, 17 agregados, vivem em casas propriedade da Câmara Municipal, enquanto oito vivem em casas arrendadas no mercado privado, tal como se pode observar também no gráfico 22.

Estes dados demonstram também a fragilidade económica destas pessoas, que não possuem capacidade financeira para ter acesso a uma habitação melhor e mais adequada às características dos seus agregados.

A análise destes dados revela que existe uma certa lacuna na reabilitação do parque edificado habitacional privado, que pode, possivelmente, ser explicada pelo facto de os proprietários evitarem proceder a obras nos seus imóveis devido à falta de retorno económico dos mesmos, dado que estão ocupados por famílias carenciadas, e até na sua falta de liquidez, pois muitos dos proprietários não dispõem de condições económicas que lhes permitam fazer as intervenções necessárias nos imóveis que têm arrendados.

Para além das efetivas fragilidades já apontadas, verifica-se que grande parte destes agregados teriam uma profunda dificuldade em suportar o valor de uma renda mensal no mercado privado imobiliário de arrendamento, devido aos elevados valores praticados.

Estão ainda identificados 19 agregados que vivem em outras circunstâncias, nomeadamente em espaços cedidos, em casas de família ou amigos, mas todos eles em evidente precariedade, sem qualquer segurança em relação à ocupação do local que utilizam como casa.

Deste 19 agregados, é importante destacar que a maioria, mais propriamente 14, correspondem a habitantes do Bairro Senhora da Graça. Os fogos do Bairro pertencem,



atualmente, à Câmara Municipal de Melgaço, porém, estes encontram-se em momento de transição para os ocupantes, que passarão a ser os proprietários dos mesmos, sendo que estas famílias não pagam qualquer renda, nem dispõem de contratos de arrendamento.

No entanto, estes processos são morosos, e sendo evidente a indignidade habitacional afeta a estas casas, bem como a efetiva carência financeira dos moradores, é fundamental sinalizar os mesmos, ainda que a propriedade dos fogos possa vir a ser alterada, e conseqüentemente o tipo de beneficiário também.

Não obstante a evidente indignidade habitacional patente nos casos supramencionados, é importante salientar que, esta realidade tem conseqüências diretas em outras áreas da vida destas pessoas, nomeadamente na saúde, no emprego e na sua integração social, pelo que o município considera fundamental o recurso ao 1º Direito.

Em consonância com o previsto pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, o inquérito de diagnóstico desenvolvido pela CMM integrou as quatro condições indignas a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições dos 132 agregados.

É, no entanto, de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma das quatro condições, contudo, foi apenas selecionada a condição que prevalece, isto é, a que é mais evidente para cada agregado.

Desta forma, foi possível verificar, tal como demonstra o gráfico 23, que a esmagadora maioria, 111, vivem em condições de insalubridade e insegurança, estes agregados, devido à sua débil situação económica, sujeitam-se a viver em casas sem condições de habitabilidade, sejam elas próprias ou arrendadas.

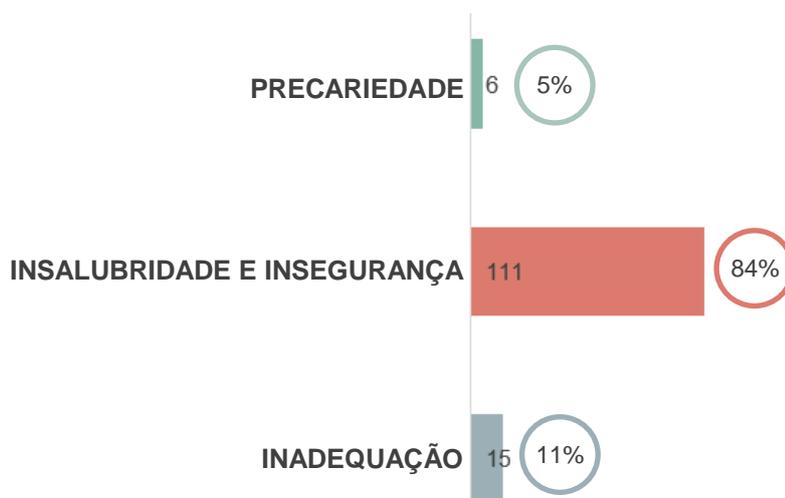


Gráfico 23. Condições indignas dos 132 agregados

Fonte: Inquéritos CMM, 2020

Segue-se a inadequação, com 15 agregados, estas pessoas vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, pelo que é fundamental terem assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas e da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a circulação no interior da habitação.

Por fim, a precariedade foi identificada em seis agregados, três dos quais a viver em alojamentos temporários, esta questão do alojamento temporário é particularmente preocupante por estar associada a agregados sem qualquer solução habitacional alternativa ao espaço que, provisoriamente, os abriga. Estas pessoas encontram-se em situações financeiras muito deficitárias, o que aliado à grave problemática da habitação em Melgaço se traduz em problemas relevantes e que constituem uma particular preocupação da autarquia.

Outra situação igualmente preocupante associada à condição de precariedade é o agregado que vive numa barraca, cedida por um particular, o que demonstra a sua extrema vulnerabilidade. Do mesmo modo importa sublinhar um agregado em que um



dos membros dispõe de declaração de insolvência e um agregado cujo contrato de arrendamento não será renovado.

Todos os agregados sinalizados através do inquérito representam situações de alguma preocupação, sendo de salientar algumas particularidades como o facto de cinco agregados com casa própria não terem instalações sanitárias na mesma. É ainda de destacar o facto de se ter verificado que dos 88 potenciais candidatos com casa própria, 15 encontram-se numa situação de copropriedade, dado tratar-se de casas de herdeiros.

Tal como já foi referido no capítulo 3.2, o poder de compra em Melgaço é inferior ao do país, sendo mesmo o mais baixo da região em que está inserido, não sendo suficiente para garantir às famílias a possibilidade de aceder ao mercado imobiliário, quer seja pela via da aquisição de um imóvel, quer seja através do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobiliária disponível no mercado, para arrendamento e aquisição de habitação, é escassa face à procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos preços e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas.



Figura 9. Esquema Oferta/Procura

Desta forma, as pessoas e agregados têm, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar casa. Já no que respeita às pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido à



realidade do mercado imobiliário atual, não conseguem encontrar alternativas habitacionais adequadas a preços que se enquadrem nos seus rendimentos.

Esta realidade atinge não só a população mais vulnerável, mas também aquela que, não podendo aceder ao que está disponível no mercado, não reúne os critérios de elegibilidade para acesso à habitação social.

Considera-se que todos os dados analisados são fundamentais para a segunda fase de trabalho, que visa desenvolver uma estratégia municipal e definir as soluções a adotar para os 132 agregados já identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção.

Tendo em consideração que, as respostas para os agregados identificados se terão de dividir entre a intervenção na casa onde vivem ou o seu realojamento, que poderá enveredar por soluções habitacionais distintas, como será possível verificar no capítulo 7, o inquérito desenvolvido permitiu fazer uma abordagem inicial nesse sentido.

Na definição de uma estratégia de intervenção coesa e que visa articular princípios como o do planeamento e ordenamento do território, a reabilitação urbana, a sustentabilidade, o acesso à habitação e o incentivo ao arrendamento, a Câmara Municipal de Melgaço considera fundamental priorizar soluções que vão de encontro a estas linhas estratégicas.

Nesse sentido, e na prossecução de uma política de solos que evita a dispersão e pretende, cada vez mais, o reforço dos esforços necessários à regeneração da imagem urbana do concelho, torna-se determinante ponderar, sempre que possível, que as soluções a adotar para os agregados identificados se enquadrem nesta visão.



3.5 | Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Melgaço, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Enquadramento paisagístico – Reserva da Biosfera Transfronteiriça Gerês-Xurés;
- Património histórico e arquitetónico;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) de Melgaço, aprovado e publicado.



FRAQUEZAS

- Diminuição e envelhecimento populacional;
- Abandono da atividade comercial tradicional;
- Elevado número de alojamentos vagos e de uso sazonal;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Rede de transportes públicos insuficiente.





AMEAÇAS

- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Revisão do PDM na classificação de solos.





4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

Tendo o presente diagnóstico, com principal objetivo identificar as pessoas e agregados financeiramente carenciados e que se encontram a viver em situações indignas, concluiu-se que, efetivamente existem situações diversas distribuídas pelo concelho de Melgaço, que carecem de apoio específico e direcionado.

Não obstante o perfil traçado remeter para uma realidade de alguma carência habitacional ao nível do concelho, foi possível identificar situações mais críticas, cujas soluções se consideram prioritárias e urgentes por corresponderem a casos de extrema vulnerabilidade.

O grande problema identificado, no que concerne à habitação no concelho recai sobretudo na falta de oferta de habitação com rendas acessíveis, o que dificulta de forma substancial o acesso das famílias a uma habitação condigna.

A solução do problema passará, inevitavelmente, pelo crescimento da oferta do número de fogos para arrendamento acessível. Será pela lógica do mercado que, aumentando a oferta, se poderá chegar, consistentemente, a valores mais baixos do arrendamento, pelo que interessa procurar mecanismos sustentáveis que permitam garantir a continuidade do processo que, por natureza, terá prazos mais longos de retorno.

Qualquer solução baseada em políticas voluntaristas será condenada ao fracasso, uma vez que se lida, aqui, com fenómenos que exigem uma longa continuidade no terreno e uma confiança sólida no futuro por parte dos diversos agentes.

A atrofia da falta de oferta de fogos para arrendamento poderá ser explicada, entre outros, pelos seguintes fatores:



1º - Porque as políticas habitacionais das últimas décadas foram orientadas para o financiamento à “casa própria”, e, com isso, o arrendamento foi sendo excluído do mercado, não tendo havido, por isso entidades que quisessem investir, com larga escala na oferta de habitações para arrendar.

2º - Porque sendo o arrendamento uma atividade económica de risco tem sido vítima das alterações de políticas no sector, que vêm desincentivando a confiança dos senhorios neste tipo de investimento.

Neste contexto, em que muitos fatores são estranhos ao âmbito municipal, importa assentar uma estratégia de habitação na geração de uma **oferta de habitação social e de arrendamento acessível, sobre a disponibilização de solos municipais** em parceria com os promotores e investidores que assumam a aposta na mudança do modelo de produção de habitação própria para um modelo assente no arrendamento.

Com a disponibilização de terrenos municipais em conjugação com a promoção de alojamento de “renda acessível”, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, a oferta poderá crescer, e com isso, os custos do arrendamento poderão baixar, ampliando a resolução dos problemas habitacionais de Melgaço, particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos.

Modelo de Governação

Estratégia

Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades

Princípios 1º Direito



5 MODELO DE GESTÃO

5.1 | Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Melgaço assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.



A equipa deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

A adoção de um modelo de governação próprio de cada município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Melgaço e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, à equipa a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal assume as funções de direção política da equipa, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da equipa de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 10. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.

Através da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.



A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024, deverá ser dotada de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.



5.2 | Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da **GESTÃO** nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município de Melgaço, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação. Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.



A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de uma equipa técnica, ET, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa equipa técnica deve ser dirigida por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento,...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRN, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de atuação.



6

OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Melgaço considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver atualmente em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 132 agregados, através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade dos agregados que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Estes problemas estão, geralmente, associados aos baixos rendimentos das famílias, onde o baixo poder de compra é um facto evidente no concelho, o que leva a que nem todos possam ter acesso a uma habitação condigna, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento.

Particularmente, por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge, assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Melgaço se reflete de várias formas, sendo mais evidente sob a forma de habitações insalubres e inseguras, em 84% dos casos.



Como refere a Lei de Bases da Habitação, a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que tal aconteça.

A vulnerabilidade dos agregados em matéria de habitação é, efetivamente, uma realidade no concelho de Melgaço, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

É da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantindo a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios adicionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

O concelho de Melgaço, à semelhança de muitos outros, tem enfrentado vários constrangimentos no acesso à habitação, assim como na dignidade da mesma e como tal, tem vindo a desenvolver esforços numa política ativa de integração cujos objetivos



passam por melhorar as condições de habitabilidade de algumas famílias carenciadas do concelho, com vista à progressiva melhoria da qualidade de vida de toda a população mais carenciada.

Não obstante todos os esforços municipais, no sentido de tornar Melgaço um concelho mais inclusivo no que respeita à integração social e dignificação humana, não foi ainda possível suprir todas as dificuldades. Nesse sentido, a autarquia pretende que a presente ELH reflita, para além dos agregados mais vulneráveis a viver em condições indignas, os problemas atuais, que direta ou indiretamente têm também repercussões na qualidade de vida das pessoas.

Consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido.

Pretende-se o reforço de uma política de habitação numa estratégia integrada e devidamente articulada, com matérias, igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:



Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Melgaço procura ser abrangente no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Melgaço pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Melgaço preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.



Princípio da integração social

A ELH de Melgaço promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Melgaço assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. A equipa técnica prevista no capítulo cinco visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir técnicos como assistentes sociais, arquitetos, engenheiros e urbanistas, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da estabilidade

A ELH de Melgaço privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido de permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É, ainda, de salientar as parcerias referidas no capítulo 8, visto que, considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas, é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Melgaço a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Melgaço, a autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos agregados identificados na fase de diagnóstico, constam beneficiários diretos, bem como a Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.



Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da autarquia. Nesse sentido, irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao Município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso, possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.

Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.



Princípio da reabilitação do edificado

A promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município de Melgaço. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's e ORU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, como tal, a solução habitacional privilegiada é a reabilitação, quer seja das habitações atuais, quer seja por via da aquisição de frações ou prédios para subsequente reabilitação, tal como demonstra a tabela “**Soluções habitacionais e prioridades**”, no capítulo 7.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Melgaço, não obstante a esmagadora maioria dos agregados identificados terem casa própria, verifica-se uma forte lacuna no mercado de arrendamento para as pessoas sem casa. Na adoção das respostas habitacionais, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, enveredar pela via da reabilitação do edificado, tanto para os beneficiários diretos (com casa própria), como para as soluções promovidas pela autarquia enquanto entidade beneficiária. Nesse sentido, pretende-se que os realojamentos sejam solucionados através do arrendamento e em articulação com outros programas, como o Programa Renda Acessível.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.

Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em condições de extrema vulnerabilidade, designadamente em construções muito precárias e insalubres.

Estão também identificados casos de agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, que representam casos muito delicados e cuja resolução é igualmente urgente, dada a iminente perda dos locais que usam como habitação, por não terem outra alternativa.

Pretende-se uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais, que sempre que possível, passarão por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação.

Desta forma está-se também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a evitar a dispersão construtiva, reforçando a vertente da coesão territorial e do ordenamento e planeamento estratégico, sendo aqui particularmente relevante salientar a importância da articulação desta estratégia com a política de solos municipal.

Para isso, pretende-se, sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU de Melgaço, consultar anexo II, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.



Há, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as áreas com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação, tais como:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso o Município considere pertinente, irá recorrer aos instrumentos de execução previstos pelas ORU, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para os agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.



É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o programa de arrendamento acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;



- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados, a Câmara Municipal de Melgaço não poupará esforços.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a Lei de Bases da Habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de Bases da Habitação prevê, ainda, a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Melgaço pretende contribuir para a promoção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



7 PROGRAMAÇÃO

7.1 | Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 132 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será a reabilitação.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH.

A autarquia de Melgaço pretende concretizar soluções habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados vulneráveis e às problemáticas associadas aos mesmos com recurso a uma forte aposta na reabilitação urbana, devendo 91% das soluções enveredar pela via da reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, 8% por via da aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos, e por fim, apenas 1% através da aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais, como demonstra o gráfico 24.

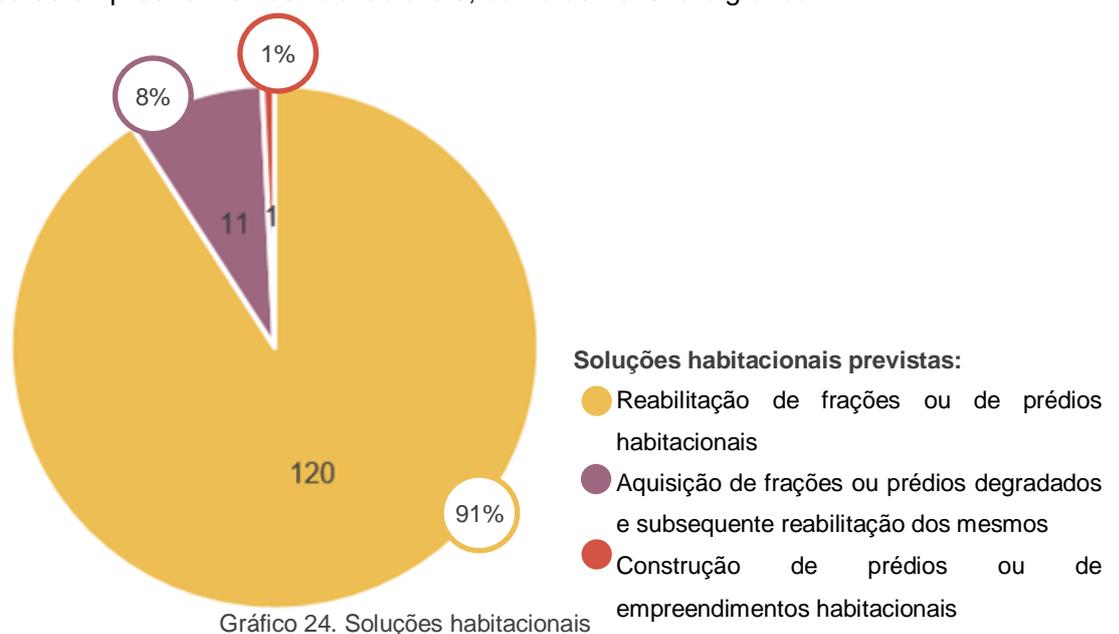


Gráfico 24. Soluções habitacionais



Seguidamente é apresentada a tabela de soluções e prioridades, elencando as soluções habitacionais para cada um dos 132 agregados, identificados através do inquérito de diagnóstico.

É ainda importante salientar que, no anexo IV do presente documento, podem ser consultadas duas tabelas que sistematizam a informação recolhida e explicada na fase de diagnóstico, assim como a programação das soluções habitacionais, respetivos cronogramas temporais e os beneficiários.

7.2 | Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilado	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMM)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
PRECARIIDADE	CSS_2	T3	5			X					X			X	1	
	PDRN_1	T1	1						X				X		3	
	PDRN_4	T1	2			X							X		3	
	UFVR_20	T1	1								X		X		3	
	UFVR_24	T1	2	X					X				X		3	
	UFVR_28	T1	1								X		X		3	
	ALV_1	T1	1					X						X	1	
	ALV_2	T2	3					X						X	1	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	ALV_3	T1	2					X						X	1	
	ALV_4	T1	1					X						X	1	
	ALV_6	T1	1					X						X	1	
	CRIS_1	T1	1					X						X	1	
	CRIS_2	T1	1					X						X	1	
	CRIS_3	T1	1					X						X	1	
	CRIS_4	T1	1					X						X	1	
	GV_1	T1	1					X						X	1	
	GV_4	T1	2					X						X	1	
	GV_5	T1	2					X						X	1	
	UFVR_3	T1	1					X						X	1	
	UFVR_5	T2	3				X							X	1	
	UFVR_7	T3	5				X							X	1	
	UFVR_8	T1	2				X							X	1	
	UFVR_9	T1	1											X	1	
UFVR_10	T1	2				X							X	1		
UFVR_11	T1	2				X							X	1		
UFVR_12	T1	2				X							X	1		
UFVR_14	T2	3		X						X			X	3		
UFVR_15	T1	2		X					X				X	3		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilizado	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMM)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	UFVR_17	T1	2			X	X					X				1
	UFVR_21	T1	1				X					X				1
	UFVR_23	T1	1				X					X				1
	UFVR_25	T1	2		X			X		X				X		3
	UFVR_26	T1	2		X			X		X				X		1
	UFVR_27	T2	3			X								X		3
	UFVR_29	T2	4		X			X						X		1
	SP_7	T2	4		X					X				X		1
	UFVR_31	T1	2			X		X						X		1
	UFVR_32	T1	1					X						X		1
	UFVR_33	T1	1					X						X		1
	PNS_1	T1	2					X						X		1
	PNS_2	T1	1					X						X		1
	PNS_3	T1	2					X						X		1
	PNS_4	T1	2					X						X		1
	PNS_5	T1	1				X							X		1
	PNS_7	T1	1					X						X		1
	PNS_8	T1	1				X							X		1
	PNS_9	T1	1					X						X		1
	PNS_10	T1	1					X						X		1
	PNS_11	T1	1					X						X		1
	SP_1	T1	2					X						X		1
	SP_2	T1	2					X						X		1
	SP_3	T1	1					X						X		1
	SP_4	T1	1					X						X		1
	SP_5	T1	1											X		3
	UFCLLM_1	T1	2		X									X		1
UFCLLM_2	T3	5					X						X		1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilado	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMM)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	UFLLM_3	T1	1				X					X			1	
	UFLLM_4	T1	1				X					X			1	
	UFLLM_5	T1	2				X					X			1	
	UFLLM_6	T1	1				X					X			1	
	UFLLM_7	T1	2				X					X			1	
	UFLLM_8	T1	1				X					X			1	
	UFLLM_9	T1	1				X					X			1	
	UFLLM_10	T1	1				X					X			1	
	UFCP_1	T1	1				X					X			1	
	UFCP_2	T2	3				X					X			1	
	UFCP_3	T1	1				X					X			1	
	UFCP_4	T1	1				X					X			1	
	UFCP_5	T1	1				X					X			1	
	UFCP_6	T1	2				X					X			1	
	UFCP_7	T1	1				X					X			1	
	UFPMC_1	T1	2				X					X			1	
	UFPMC_2	T1	1				X					X			1	
	UFPMC_3	T2	3				X					X			1	
	UFPR_1	T1	1				X					X			1	
	UFPR_2	T1	1				X					X			1	
UFPR_3	T1	1				X					X			1		
UFPR_4	T1	1				X					X			1		
UFPR_5	T1	1				X					X			3		
UFPR_6	T1	2			X		X				X			1		
UFPR_7	T1	2				X					X			1		
UFPR_8	T1	1				X					X			1		
CSS_3		T1	1				X				X			1		
PDRN_3		T1	1				X				X			1		



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE	
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitilado	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMM)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	PDRN_5	T2	3			X						X					1
	PDRN_6	T1	1					X				X					1
	CSS_4	T2	4							X							1
	CSS_5	T1	1							X							1
	PNS_12	T2	4							X							1
	PNS_13	T1	1							X							1
	SP_6	T2	3							X							1
	UFCLLM_12	T1	2							X							1
	UFCLLM_13	T3	5							X							1
	UFCP_8	T2	3							X							1
	UFCP_9	T1	2							X							1
	UFCP_10	T2	3							X							1
	UFCP_11	T1	2							X							1
	UFCP_12	T1	2							X							1
	UFPMC_4	T1	2							X							1
	UFPR_9	T1	2							X							1
	UFVR_34	T1	1							X							1
	UFVR_35	T2	4							X							1
	UFVR_36	T2	3							X							1
	UFVR_37	T1	1											X			2
	UFVR_38	T1	2											X			2
	UFVR_39	T1	1											X			2
	UFVR_40	T1	1											X			2
	UFVR_41	T2	3											X			2
	UFVR_42	T1	2											X			2
UFVR_43	T1	2											X			2	
UFVR_44	T1	2											X			2	
UFVR_45	T1	2											X			2	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	CARACTERÍSTICAS DOS AGREGADOS				PROPRIEDADE DAS HABITAÇÕES				BENEFICIÁRIOS		PROPOSTAS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS			PRIORIDADE
			Nº elementos dos agregados	Agregado c/ pessoa(s) c/ deficiência(s)	Arrendatário com mais de 65 anos:	Agregado unitário	Própria	Arrendada CM	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Benefetária (CMM)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	UFVR_46	T2	3								X	X			2	
	UFVR_47	T1	1								X	X			2	
	UFVR_48	T1	1								X	X			2	
	UFVR_49	T1	2								X	X			2	
	UFVR_50	T1	1								X	X			2	
INADEQUAÇÃO	ALV_5	T1	2							X					1	
	CSS_1	T1	1							X	X				1	
	GV_2	T1	1							X	X				1	
	PDRN_2	T2	3	X						X	X				1	
	UFVR_1	T1	1							X	X				1	
	UFVR_2	T1	2	X			X			X	X				1	
	UFVR_4	T1	1							X	X				1	
	UFVR_6	T1	1							X	X				1	
	UFVR_13	T1	1							X	X				1	
	UFVR_16	T3	5					X		X	X				1	
	UFVR_18	T1	2					X		X	X				1	
	UFVR_19	T2	3					X		X	X				1	
	UFVR_22	T2	4					X		X	X				1	
	PNS_6	T2	3	X						X	X				1	
	UFCLLM_11	T1	1							X	X				1	
	Totais			243	9	2	21	88	17	8	19	88	44	120	11	1



Tal como é possível verificar nos somatórios da tabela de soluções, anteriormente apresentada, dos 132 agregados 88 são beneficiários diretos, enquanto os restantes 44, dada a situação em que se encontram, terão as suas soluções habitacionais concretizadas através da Câmara Municipal de Melgaço, enquanto entidade beneficiária.

Por fim, e relativamente às prioridades das soluções para todos os agregados identificados na fase de diagnóstico da presente ELH, estas foram divididas em três níveis sendo o nível 1 de resolução mais imediata e o nível 3 o mais tardio, estando estes também relacionados com o cronograma de execução das intervenções, apresentado no subcapítulo 7.3.



7.3 | Cronogramas de execução e financeiro

A Estratégia Local de Habitação prevê a programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva criação de um gabinete técnico que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos quatro anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Melgaço obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnica”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.



3. Instalação da Equipa Técnica

Para além de um diretor, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à sua atividade.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

O gabinete técnico terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos planos de atividades anuais

Para além da aprovação da ELH, da designação do diretor da equipa técnica, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Melgaço as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Melgaço, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica, no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.



7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da equipa técnica, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver os contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da equipa técnica. Desta forma procura-se, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da equipa técnica, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pelo gabinete técnico até à sua resolução, dentro dos prazos dos



orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo do período de vigência da operação a equipa técnica terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela mesma ou por ela promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Melgaço para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá à equipa técnica da ELH de Melgaço fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, cujos programas podem ser consultados no anexo III, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH	■			
2. Nomeação de um Diretor Técnico	■			
3. Instalação da ET	■			
4. Recrutamento da Equipa		■		
5. Aprovação do Plano de Atividades		■		
6. Formação Específica		■		
7. Resolução de Problemas Prioritários		■		
8. Protocolos		■		
9. Elaboração de Projetos		■	■	■
10. Gestão de Realojamentos		■	■	■
11. Ações Estratégicas		■	■	■
12. Monitorização e <i>Report</i>		■	■	■
13. Contributo para a N.G.P.H.		■	■	■

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se, então, à elaboração de um cronograma temporal de execução para as soluções já definidas, quer para os beneficiários diretos, quer para a entidade beneficiária.

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMM

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMM

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	18	14			32
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos			11		11
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	1				1



Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	88			88

Da mesma forma, foram estimados valores para todas as soluções habitacionais previstas a executar durante o período de vigência da presente ELH. Não obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho estipular valores de referência para as intervenções, é muito provável que estes não se coadunem com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados são apenas estimativas.

Tabela 15. Valores de referência

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1.086,68€/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, com base no respetivo custo de promoção)
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	437,00€/m² (Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares, por concelho (INE))
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	1.086,68€/m² (Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, com base no respetivo custo de promoção)

Assim, é da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 16 tiveram como base de cálculo os referenciais da tabela 15, e como tal, carecem de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.



Tabela 16. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	10.188.711,68 €
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	370.139,00 € (aquisição) 920.417,96 € (reabilitação)
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	127.141,56 €
TOTAL	11.606.410,20 €

A estimativa orçamental para as 132 soluções habitacionais para os agregados identificados nos inquéritos pelo Município, a concretizar até ao final do ano de 2024, perfazem um total de **11.606.410,20 €** de investimento, sendo que grande parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do Programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da Câmara Municipal de Melgaço, enquanto entidade beneficiária.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas e em função da conjuntura do contexto económico e imobiliário à data.

Por fim, sublinha-se novamente, que o anexo IV integra tabelas que sistematizam informação relativa aos 132 agregados identificados nos inquéritos, respetivas soluções, beneficiários e cronogramas temporais.



8 PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação Melgaço a celebração contínua de parcerias estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá explicitar as ações inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lançamentos de concursos, gestão e fiscalização de obra. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



9 RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do Município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Melgaço pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente, e a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente com recurso aos programas da NGPH, que podem ser consultado no anexo II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Melgaço serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.



10 GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alterações que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Melgaço, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de Bases da Habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação.



11 BIBLIOGRAFIA

Planos e Documentos municipais

Plano Diretor Municipal de Melgaço – Relatório do plano 2012

Diagnóstico Social - 2013

Legislação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Lei n.º 83/2019, 3 de setembro – Lei de Bases da Habitação - estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível.

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.



Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Sites Consultados

Blog - Melgaço, entre o Minho e a Serra, consultado em agosto de 2020, disponível em:
<https://entreaminhoeaserra.blogspot.com/>

Câmara Municipal de Melgaço, consultado em agosto de 2020, disponível em:
<http://www.cm-melgaco.pt/>

Instituto do Emprego e Formação profissional, consultado em setembro de 2020, disponível em: <https://www.iefp.>

Instituto Nacional de Estatísticas, consultado em agosto de 2020, disponível em:
<https://www.ine.pt>

PORDATA, consultado em setembro de 2020, disponível em: <https://www.pordata.pt>

Trilho do Megalitismo do Planalto de Castro Laboreiro, consultado em agosto de 2020, disponível em: <https://pt.wikiloc.com/trilhas-trekking/trilho-do-megalitismo-do-planalto-de-castro-laboreiro-28017061>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unitulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente.

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m2 divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.



Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
- ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

Insalubridade e insegurança** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança



estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.

Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁵, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

¹⁵ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.

Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.
- d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos acrescer à ponderação de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.



Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento do concelho de Melgaço em Portugal Continental e no distrito de Viana do Castelo	9
Figura 2. Freguesias do concelho de Melgaço	10
Figura 3. Vista aérea sobre o concelho de Melgaço.....	11
Figura 4. Mamoá do Alto da Portela do Pau	12
Figura 5. Anta do Alto da Portela do Pau.....	12
Figura 6. Desenho de Duarte d'Armas - Melgaço em 1509.....	14
Figura 7. Castelo de Melgaço, na viragem do séc. XIX para o séc. XX.....	14
Figura 8. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no concelho de Melgaço.....	26
Figura 9. Esquema Oferta/Procura	62
Figura 10. Esquema modelo de gestão	71

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao nível de freguesia no concelho de Melgaço	17
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) economicamente ativa no concelho de Melgaço.....	25
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) economicamente inativa no concelho de Melgaço	25
Tabela 4. Poder de compra <i>per capita</i> , do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Alto Minho.....	28
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à sub-região do Alto Minho.....	29
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Melgaço	30



Tabela 7. População residente (Nº e %) com 15 e mais anos não empregada, e beneficiários de Rendimento Mínimo Garantido, Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego.....	35
Tabela 8. Edifícios (N.º) e Idade média dos edifícios (Ano) das freguesias do concelho de Melgaço	37
Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Melgaço.....	45
Tabela 10. Alojamentos familiares vagos por finalidade, ao nível de freguesia no concelho de Melgaço	46
Tabela 11. Edifícios de habitação social por escalão de dimensão de alojamentos no concelho de Melgaço.....	50
Tabela 12. Fogos de habitação social por destino dos fogos no concelho de Melgaço	50
Tabela 13. Fogos de habitação social por tipologia de fogos no concelho de Melgaço	51
Tabela 14. Fogos de habitação social por tipo de contrato de arrendamento no concelho de Melgaço	51
Tabela 15. Valores de referência	101
Tabela 16. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais	102

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Melgaço	18
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Melgaço	19
Gráfico 3. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades.....	21
Gráfico 4. População residente (N.º) por grupo etário e grau de dificuldade	22
Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no concelho de Melgaço	23
Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) com nenhum nível de escolaridade por sexo no concelho de Melgaço.....	24



Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Melgaço.....	31
Gráfico 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Melgaço	33
Gráfico 9. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Melgaço ..	33
Gráfico 10. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Melgaço	34
Gráfico 11. Edifícios (Nº e %) por estado de conservação no concelho de Melgaço	38
Gráfico 12. Edifícios por estado de conservação nas freguesias do concelho de Melgaço	39
Gráfico 13. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Melgaço.....	40
Gráfico 14. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Melgaço	41
Gráfico 15. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no concelho de Melgaço.....	42
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Melgaço.....	43
Gráfico 17. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, no concelho de Melgaço	44
Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal no concelho de Melgaço	48
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por Escalão do valor mensal da renda, no concelho de Melgaço	48
Gráfico 20. Número de elementos por agregado.....	57
Gráfico 21. Agregados com situações específicas	58
Gráfico 22. Tipo de residência dos agregados	58
Gráfico 23. Condições indignas dos 132 agregados	61
Gráfico 24. Soluções habitacionais.....	88

Anexos

ANEXO I - Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

CÂMARA MUNICIPAL DE MELGAÇO

Estratégia Local de Habitação de Melgaço - 1º Direito |
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas |

*** Campos de preenchimento obrigatório**
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

1- IDENTIFICAÇÃO DA JUNTA DE FREGUESIA RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Junta de Freguesia*: Contacto: _____

2- IDENTIFICAÇÃO DO AGREGADO COM CARÊNCIA FINANCEIRA QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação*: _____ N.º de pessoas do agregado*: _____
Freguesia*: _____
Morada*: _____

Caso as características do agregado se enquadrem em alguma das abaixo indicadas, sinalize quais:

Arrendatário com mais de 65 anos:
Agregado unitulhado:
Agregado com pessoa(s) com deficiências:
Declaração de insolvência de elementos do agregado:

O agregado identificado reside em*:

Habitação própria
Habitação arrendada
Outro

No caso do agregado residir em habitação arrendada, identifique o senhorio*:

Câmara Municipal
IHRU
Privado
Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO INDIGNA EM QUE O AGREGADO VIVE ATUALMENTE*

CONDICÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	Sem-abrigo	<input type="checkbox"/>
		Barracas	<input type="checkbox"/>
		Acampamentos	<input type="checkbox"/>
		Alojamento temporário	<input type="checkbox"/>
		Agregados que têm de desocupar o local que usam como residência permanente, devido a:	Insolvência
	Violência doméstica		<input type="checkbox"/>
	Operações urbanísticas municipais		<input type="checkbox"/>
	INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA ESTRUTURAL DA HABITAÇÃO	Não renovação contrato arrendamento -> #	<input type="checkbox"/>
		SOBRELOTAÇÃO (falta de 2 ou mais divisões em relação à composição do agregado)	<input type="checkbox"/>
		INADEQUAÇÃO (incompatibilidade da habitação com as condições de mobilidade dos moradores)	<input type="checkbox"/>

Apenas podem ser considerados os agregados unitulhados, os agregados com pessoas com deficiências e os arrendatários com mais de 65 anos.

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR*

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO*

Reabilitação da habitação onde vive atualmente:
Realojamento:

6- A JUNTA DE FREGUESIA IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR O AGREGADO SINALIZADO?*

Sim
Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE MELGAÇO*

DATA: _____

ANEXO II – Áreas de reabilitação urbana, ARU

ÁREA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO URBANO DA VILA

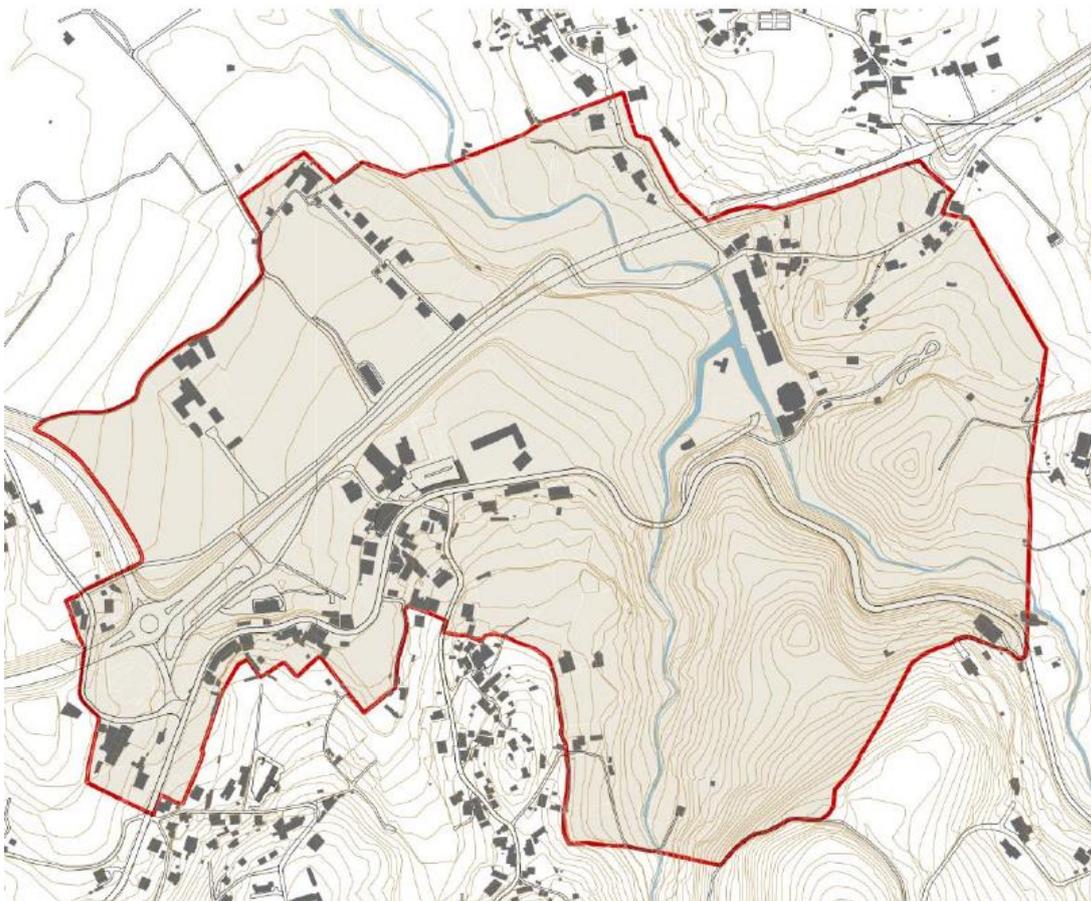


Situação do processo: ARU e ORU sistemática aprovada

Âmbito temporal: 10 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2017-09-15

ÁREA DE REABILITAÇÃO DO PESO



Situação do processo: ARU aprovada

Âmbito temporal: 3 anos

Aprovação da ORU em Assembleia Municipal: 2020-12-19

ANEXO III - Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como 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.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de

crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das

atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos

contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

ANEXO IV – Tabelas resumo

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO

SISTEMATIZAÇÃO DOS AGREGADOS IDENTIFICADOS NO DIAGNÓSTICO							
Condição habitacional indigna (art.º 5.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	Origem (circunstâncias específicas)	Situações específicas (art.º 10.º, 11.º e 12.º, do DL n.º 37/2018, de 4 de junho)	"Propriedade" das habitações	N.º de agregados	Total n.º de agregados	N.º de pessoas	Total n.º de pessoas
PRECARIEDADE	barracas	-		1	6	1	12
	alojamento temporário	-	-	3		7	
	insolvência	-	-	1		2	
	não renovação contrato arrendamento	-	-	1		2	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA			habitação própria	73	111	116	200
	-		habitação arrendada CMM	17		44	
			habitação arrendada privados	7		16	
			outro	14		24	
INADEQUAÇÃO	-	-	habitação própria	15	15	31	31
Total				132	132	243	243

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES

SISTEMATIZAÇÃO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E PRIORIDADES									
Beneficiários	Soluções Habitacionais Previstas	CMM	Beneficiários Diretos	Cronograma				Prioridade	Total
				2021	2022	2023	2024		
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	18	-	18	-	-	-	1	18
Município	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	14	-	-	14	-	-	2	14
Município	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	11	-	-	-	11	-	3	11
Município	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1	-	1	-	-	-	1	1
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	88	88	-	-	-	1	88
Total		44	88	107	14	11	0	8	132

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 108

 lugaroplano@lugaroplano.pt

 www.lugaroplano.pt