



MONTEMOR | O | NOVO

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MONTEMOR-O-NOVO 2030



Gabinete Oliveira das Neves

Março 2021

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	1
I. QUADRO DE REFERÊNCIA.....	3
II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO	6
III. ESTRATÉGIA	8
IV PROGRAMA DE AÇÃO	12
V. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL.....	25
ANEXOS.....	31

APRESENTAÇÃO

A **Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo (ELH MN)**, alinhada com os objetivos e princípios da Nova Geração das Políticas de Habitação, constitui o instrumento orientador da política municipal no domínio da habitação a vigorar no período 2020-30 e mobilizador de outras entidades e agentes com intervenção e interesses neste domínio, com o objetivo central de promover o acesso universal a uma habitação adequada, no Concelho.

A **ELH MN** resultou de um processo realizado em estreita colaboração com o Executivo Municipal e com os serviços técnicos, em particular com a Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e a Unidade de Ação Social, Educação e Animação Sócio Educativa.

Entre os principais trabalhos desenvolvidos, destacam-se os seguintes:

- A realização de entrevistas com representantes de entidades locais com intervenção no setor da habitação e conhecimento sobre as dificuldades no acesso à habitação no Concelho, designadamente:
 - União de Freguesias de N^a Sr^a da Vila, N^a Sr^a do Bispo e Silveiras;
 - Agência de mediação imobiliária REMAX;
 - Cooperativa Integral Minga;
 - Casa do Povo de Lavre;
 - Fábrica da Igreja da Paróquia de N^a Sr^a da Vila e Centro Social da Paróquia.
- Tratamento e análise de informação fornecida pelos serviços do Município e entidades do setor social proprietárias de habitações com fins sociais;
- Recolha e tratamento de informação do Sistema Nacional de Estatística (INE) e de dados disponíveis do setor imobiliário;
- Elaboração do Relatório de Caracterização e Diagnóstico de suporte à elaboração da ELH MN;
- Reuniões de apresentação e discussão das soluções habitacionais e de outras medidas, com o Executivo e corpo técnico do Município;
- Elaboração do documento Estratégia Local de Habitação Montemor-o-Novo-- 1^o Direito 2020-2025, de suporte à candidatura do Município ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1^o Direito.

O **Relatório da ELH MN - 2030** tem o seguinte conteúdo:

- *Quadro de Referência* – a Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei de Bases da Habitação.
- *Síntese do Diagnóstico*, com os principais aspetos a reter e os Desafios.
- *A Estratégia*, onde é apresentada a Visão, os Objetivos, as Linhas de intervenção e respetivos Objetivos específicos, e a articulação da ELH MN com outras políticas municipais.

- *Programa de Ação*, onde são apresentadas as Medidas a implementar por Linha de intervenção, o Programa de execução e as fontes de financiamento.
- *Gestão estratégica e operacional da ELH MN*, onde são apresentados os níveis de gestão e respetivas responsabilidades, bem como um plano de monitorização.
- *Anexos*
 - Anexo 1 - Habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de N^a S^a da Vila, a reabilitar;
 - Anexo 2 - Habitações do Centro Social Paroquial de N^a Sr^a da Vila, a reabilitar;
 - Anexo 3 - Habitações da Casa do Povo de Lavre, a reabilitar;
 - Anexo 4 – Habitações municipais, a reabilitar;
 - Anexo 5 - Instrumentos de Política de Habitação.

I. QUADRO DE REFERÊNCIA

✓ *A Nova Geração de Políticas de Habitação*

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

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; e
- 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.

Os **objetivos** estabelecidos para a NGPH foram os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação; e
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

A Secretaria de Estado da Habitação fixou também como **objetivo** eliminar até 2025 no território nacional, as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nesta data famílias a viver em condições indignas.

A nível operacional são apontadas as seguintes **metas de médio prazo**:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público no parque habitacional de 2% para 5% (acréscimo de cerca de 170.000 fogos);
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Neste quadro de objetivos e metas, a NGPH considera que deverá ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado.

A Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031 (RCM n.º 48/2015, de 2 de julho), primeiro passo na resposta à necessidade de adequação das políticas públicas no domínio da habitação às alterações económica e sociais nos últimos anos e em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, **estabeleceu como Pilares a Reabilitação urbana, o Arrendamento habitacional e a Qualificação dos alojamentos.**

A NGPH encontra-se alinhada com a nova Agenda Urbana para a União Europeia que elegeu a Habitação como um dos 12 temas prioritários, reconhecendo os problemas comuns e crescentes nos vários países, no que respeita ao acesso à habitação.

A aplicação da NGPH cabe em grande medida aos municípios que, de acordo com a Lei-quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as Entidades Intermunicipais (Lei 50/2018 de 16 de agosto), passarão a ter a responsabilidade de gerir os programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana. De acordo com a mesma Lei, poderão ser transferidos para os municípios, através de diploma próprio, a titularidade e a gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado.

A Nova Geração de Política de Habitação propõe a figura da **Estratégia Local de Habitação (ELH)** enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal. Com este novo ciclo de políticas públicas de habitação pretende-se desenvolver uma efetiva política de habitação de acordo com as melhores práticas, incluindo o diagnóstico das carências e recursos, a definição das metas e prioridades, a identificação e desenvolvimento das melhores soluções e uma efetiva aplicação e monitorização.

A responsabilidade da elaboração das ELH cabe aos municípios que, para tal, dispõem de um conjunto de instrumentos destinados a suportar a concretização dos principais objetivos e prioridades de política de habitação, viabilizando uma diversidade de soluções dirigidas a diferentes segmentos de população, em função dos problemas e carências diagnosticados (cf. Anexo 4).

As ELH, suportadas num diagnóstico atualizado sobre as carências habitacionais identificadas, deverão enquadrar e fundamentar, nomeadamente, as soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito¹, principal instrumento da NGPH dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível, no mercado.

✓ *A Lei de Bases da Habitação*

A Lei de Bases da Habitação (Lei 83 / 2019, de 3 de setembro), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos. A Lei atribui às autarquias locais a responsabilidade de programar e executar as políticas locais de habitação no âmbito das suas atribuições e competências neste domínio, cabendo-lhes, nomeadamente:

- A elaboração do diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;

¹ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria 230/2018, de 17 de agosto.

- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

A elaboração da ELH MN constitui um passo fundamental para a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH), que a Lei de Bases da Habitação define como o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação e para a sua articulação, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

II. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO

Principais vulnerabilidades

- Escassez de oferta de habitação condigna na Cidade, onde a pressão da procura mais se faz sentir;
- Preços praticados de venda e arrendamento em crescimento e elevados face aos rendimentos das famílias, principalmente da população jovem;
- Parque habitacional privado antigo, desajustado dos padrões da procura e de conforto, com necessidade de investimento na sua reabilitação;
- Persistência de condições de habitação indignas ou não adequadas e de assimetrias territoriais na qualidade residencial;
- Oferta de habitação para arrendamento escassa e principalmente no mercado informal;
- Mercado imobiliário centrado, principalmente, no segmento de 2ª habitação;
- Dificuldade de acesso ao crédito para aquisição de habitação;
- Parque habitacional do Município e de entidades do setor social, sem capacidade de resposta aos pedidos para atribuição de uma habitação, com reduzida mobilidade de famílias e a necessitar de reabilitação;
- Benefícios fiscais e incentivos à reabilitação urbana, com pouco impacto na reabilitação e ocupação do parque habitacional.
- Grupos da população com necessidade de soluções habitacionais específicas adequadas à sua condição, nomeadamente pessoas com deficiência.

Ameaças

- Acréscimo da desigualdade de oportunidades no acesso a uma habitação condigna um dos principais fatores de exclusão social;
- Desinvestimento na habitação social e desvalorização deste património no cumprimento da sua função;
- Agravamento do envelhecimento do parque habitacional existente (custos económicos, ambientais e sociais);
- Incapacidade de fixar e atrair residentes, principalmente jovens, condicionante do desenvolvimento concelhio;
- Apetência do setor imobiliário para a aplicação de capitais, alimentando a especulação imobiliária e a subida de preços.

Oportunidades

- Existência de edifícios habitacionais e fogos devolutos, mobilizáveis para o mercado habitacional;
- Lotes disponíveis em loteamentos municipais com aptidão para habitação, maioritariamente nas freguesias rurais e destinados à autoconstrução;
- 3 Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas na Cidade e delimitação em curso de novas ARU em núcleos urbanos com interesse cultural;
- Reforço dos apoios municipais à habitação concedidos através do Programa municipal Mor Solidário;
- Instrumentos da NGPH, de política fiscal e de planeamento e gestão urbanística, mobilizáveis para a execução e financiamento da ELH MN.

Desafios

- Criar respostas habitacionais adequadas, dirigidas às pessoas/famílias que vivem em condições indignas e que não conseguem aceder a uma solução habitacional no mercado, de forma autónoma;
- Valorizar e gerir o património habitacional com fins sociais, garantindo o cumprimento da sua função;
- Responder à mudança de paradigma no acesso à habitação, colmatando as falhas de mercado e contribuindo para um maior equilíbrio entre a oferta e a procura e a regulação dos preços;
- Mobilizar proprietários e investidores para a reabilitação, valorização e utilização plena do parque habitacional existente, como forma de satisfazer as necessidades habitacionais;
- Promover a sustentabilidade da política municipal de habitação (reabilitação e desempenho ambiental do parque habitacional; gestão sustentável do parque habitacional com fins sociais; aplicação dos recursos gerados pela dinâmica urbanística em projetos e iniciativas de promoção do acesso à habitação, ...).

III. ESTRATÉGIA

III.1. Visão

No horizonte 2030 Montemor-o-Novo, deverá ser um **concelho socialmente inclusivo, com condições de vida atrativas e um ambiente urbano de excelência**, condição indissociável da sua afirmação como centro económico competitivo e do desenvolvimento das suas funções urbanas especializadas, conducentes ao reforço da sua centralidade e afirmação no espaço regional.

Neste cenário, preconizado na Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025 e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborado em 2015, o Concelho deverá posicionar-se, no domínio da habitação, como um território:

- **Onde a habitação é um bem economicamente acessível a todos;**
- **Que oferece soluções de acesso à habitação diversificadas**, adequadas à condição e necessidades de diferentes segmentos da população;
- **Que oferece qualidade residencial e do *habitat*** (modernização, conforto e segurança das habitações; qualidade dos espaços públicos e singularidade do ambiente urbano, serviços de proximidade, boas condições de acessibilidade e mobilidade, ...);

III.2. Objetivos

Os objetivos que seguidamente se apresentam, enquadram as opções do Município em matéria de soluções habitacionais e outras medidas de promoção do acesso à habitação.

Objetivo geral

A ELH MN tem como objetivo geral **garantir a igualdade de oportunidades no acesso a uma habitação condigna e adequada**, condição fundamental para a satisfação das necessidades básicas da população, a eliminação das situações persistentes de pobreza e a elevação das condições de vida da população.

A alteração do paradigma de acesso à habitação, requer um novo ciclo de investimento na promoção do acesso à habitação, que exige a passagem de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados, para uma política social orientada para promover o acesso universal a uma habitação adequada.

Objetivos estratégicos

- **Promover a inclusão social das pessoas e famílias que vivem em condições indignas e sem capacidade de acesso ao mercado livre de habitação**

Trata-se de garantir respostas às situações de carência habitacional mais graves, e dignificar as condições de habitabilidade dos segmentos da população mais desfavorecidos, como forma de promover a sua inclusão social.

- **Fixar e atrair novos residentes, nomeadamente jovens**

A fixação de residentes, principalmente de população jovem ativa e profissionais qualificados em setores estratégicos é fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de desenvolvimento económico do Concelho. O concelho deve preparar-se para responder às dinâmicas de procura interna e externa, promovendo o equilíbrio do mercado e a oferta de habitação acessível, condições com uma importância crucial na afirmação competitiva de Montemor-o-Novo para trabalhar e residir.

Trata-se de promover o acesso à habitação a famílias de rendimentos intermédios e novas gerações que pretendem manter a sua residência ou fixar-se em Montemor-o-Novo e que se confrontam com as limitações da oferta habitacional no mercado (escassez de oferta na Cidade, preços elevados, tipologias desadequadas e deficiente qualidade dos alojamentos, ...).

- **Qualificar o parque habitacional e promover a sua plena ocupação**

O Município pretende promover a reabilitação e valorização do parque habitacional público e privado, bem como a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade, de conforto e desempenho ambiental das habitações mais antigas e também como forma de aumentar a oferta de habitação no mercado livre, em detrimento da construção nova.

- **Contribuir para a qualificação e a coesão territoriais**

Para o cumprimento deste objetivo é fundamental promover uma abordagem integrada da qualificação habitacional e do *habitat*. Está em causa a necessidade de reduzir as assimetrias territoriais no que respeita à qualidade da função residencial e acrescer a atratividade das áreas residências.

III.3. Linhas de Intervenção

Seguidamente apresentam-se as Linhas de Intervenção e objetivos específicos que consolidam o quadro estratégico de intervenção e constituem o enquadramento para as Medidas a implementar.

L.1. Acrescer e qualificar a oferta de habitação social

OE 1. Acrescer a capacidade de resposta a famílias com pedidos de habitação ativos e que vivem em condições indignas.

OE 2. Dignificar as condições de habitação da população residente nas habitações com fins sociais propriedade do Município e de entidades do setor social.

L.2. Promover a gestão eficaz, dinâmica e sustentável do parque habitacional do Município

OE 1. Criar instrumentos de gestão para a valorização do parque habitacional do Município, para otimizar a sua ocupação e promover a sua adequação permanente a novas necessidades, condições fundamentais para assegurar o cumprimento da sua função social e transitória.

L.3. Promover soluções habitacionais específicas de inserção para grupos vulneráveis

OE 1. Criar residências autónomas destinadas a grupos específicos da população que carecem de uma solução habitacional adequada e segura.

L.4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

OE 1. Apoiar famílias carenciadas que vivem em condições indignas a melhorar a sua condição habitacional.

OE 2. Promover a fixação e atração de população jovem, fundamental para o processo de desenvolvimento social e económico.

L.5. Criar incentivos à reabilitação do parque habitacional privado e a colocação de imóveis devolutos no mercado

OE 1. Contribuir para a conservação duradoura do parque habitacional e a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos (qualidade estrutural, conforto, eficiência energética e hídrica, resiliência sísmica acessibilidade universal);

OE 2. Acrescer a oferta de habitação no mercado contribuindo desta forma para o maior equilíbrio entre a oferta e a procura e para a regulação do mercado.

L.6. Promover a oferta de habitação acessível no mercado

OE 1. Alargar o universo de beneficiários da política municipal de habitação, criando oportunidades de acesso à habitação a custos acessíveis na Cidade².

OE 2. Reforçar a capacidade de intervenção do Município no setor da habitação e na regulação e estabilização do mercado.

OE 3. Fixar população e atrair novos residentes.

L.7. Incentivar a utilização de instrumentos de política municipal e nacional de promoção do acesso à habitação, por potenciais beneficiários

OE 1. Viabilizar as Medidas propostas e potenciar os resultados esperados, principalmente ao nível da reabilitação e ocupação do parque habitacional e da dinamização do mercado de arrendamento.

III.4 Articulação com outras políticas municipais territoriais e sectoriais

O cumprimento dos objetivos definidos e as Linhas de Intervenção definidas, remetem para a necessária articulação da ELH MN com as seguintes políticas municipais e respetivos instrumentos de execução:

- **Política de reabilitação e regeneração urbana**, assumindo o Município a reabilitação do edificado como pilar da ELH MN e a sua maior relevância na resposta às necessidades habitacionais em detrimento da construção nova, e na manutenção do carácter residencial e qualificação urbana

² Considera-se custo acessível, quando é compatível com o rendimento do agregado familiar, tendo como referência uma taxa de esforço desejável igual ou inferior a 35% do rendimento disponível.

das áreas de Cidade abrangidas por ORU, condição fundamental para a sua regeneração e para o equilíbrio urbano. As Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas³ e aquelas em processo de delimitação nos *núcleos urbanos de interesse cultural*, constituem territórios privilegiados para promover as sinergias entre as estratégias de habitação e de reabilitação e regeneração urbanas.

- **Política fiscal e outras receitas municipais**, associando a participação do setor privado à intervenção pública na satisfação das necessidades habitacionais. Através de incentivos e benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas e licenças municipais, é possível estimular a reabilitação do parque habitacional, a colocação de fogos devolutos no mercado e a dinamização do mercado de arrendamento.
- **Política de solos, ordenamento do território e urbanismo**, criando condições para a execução da política de habitação, através dos Planos Territoriais e outra regulamentação urbanística e da exploração dos instrumentos previstos no novo regime económico-financeiro. Esta articulação é fundamental para a sustentabilidade financeira da ELH, para o dimensionamento adequado das áreas habitacionais e para a coerência da ELH com o modelo de desenvolvimento territorial.
- **Política de desenvolvimento e integração social**, incluindo o direito à habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social, designadamente no Diagnóstico Social, no Plano de Desenvolvimento Social do Concelho e assumindo o compromisso de contribuir para reduzir o número de pessoas em risco de exclusão e pobreza. Esta articulação deverá passar também pela melhoria dos mecanismos de partilha e atualização de informação para a identificação de situações críticas que carecem de uma resposta habitacional, bem como pelo acompanhamento das famílias apoiadas no sentido de promover a sua inclusão social e progressiva autonomia.

³ Áreas de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde, da Avenida e Antigo Campo da Feira e de S. Pedro.

IV PROGRAMA DE AÇÃO

O Programa de Ação da ELH MN tem como horizonte temporal 2030, e compreende um conjunto coerente de Medidas - soluções habitacionais e outras ações, que refletem as opções do Município face às necessidades diagnosticadas e aos recursos disponíveis, e o carácter abrangente e multidimensional da ELH MN, designadamente:

- ✓ **A abrangência de segmentos de procura diversificados** (famílias a viver em condições indignas e sem condições de acesso ao mercado livre, grupos vulneráveis que necessitam de soluções habitacionais específicas, jovens e famílias de rendimentos intermédios que atualmente se confrontam com dificuldades de acesso a uma habitação adequada no mercado, ...);
- ✓ **A diversidade e complementaridade de soluções** (combinando e valorizando um capital de experiência e recursos pré-existentes e a “exploração” de novas respostas);
- ✓ **A diversidade de recursos e instrumentos de execução e de financiamento a mobilizar**, da NGPH e municipais, de política fiscal, de reabilitação urbana, de planeamento e gestão urbanística, ...).

IV.1. Medidas

L.1. Acrescer e qualificar a oferta de habitação social

M1.1. Aquisição e reabilitação, pelo Município, de habitações devolutas

Aquisição e reabilitação, por parte do Município, de 9 habitações devolutas nas ARU da Cidade: 3 habitações T1, 2 habitações T2, 1 habitação T3 e 3 habitações T4.

Estas habitações destinam-se a agregados familiares com pedidos de habitação ativos na Câmara Municipal, em regime de arrendamento.

O custo total estimado, que inclui a aquisição e reabilitação dos imóveis, é de 772.124,00 euros.

M1.2. Reabilitação de habitações propriedade de entidades do setor social

- Reabilitação, de 33 habitações unifamiliares pelas entidades proprietárias (Anexos 1, 2 e 3):
 - Fábrica da Igreja da Paróquia de N^a S^a da Vila – 10 habitações na Cidade de Montemor-o-Novo;
 - Centro Social Paroquial de N^a Sr^a da Vila – 9 habitações na Cidade de Montemor-o-Novo;
 - Casa do Povo de Lavre – 14 habitações em Lavre, no Bairro da Casa do Povo.

A Medida permite melhorar as condições de habitabilidade de 33 famílias (32 famílias residentes e 1 família com pedido de habitação, a realojar).

O custo total estimado é de 722.260,00 euros.

M1.3. Reabilitação do parque habitacional propriedade do Município

- Reabilitação de um total de 23 habitações, do parque habitacional do Município, 16 atualmente devolutas, desocupadas ou com ocupação irregular, a disponibilizar a agregados familiares com

pedidos de habitação ativos, em regime de arrendamento, e melhoria das condições de habitabilidade de 7 ocupadas, localizadas na Cidade, nos Casais da Adua e na Maia (Anexo 4).

O custo total estimado é de 1.230.306,40 euros.

L.2. Promover a gestão eficaz, dinâmica e sustentável do parque habitacional do Município

M2.1. Regularizar a atribuição de habitações do Município

- Elaborar o Regulamento para a atribuição de habitações do Município, e aplicação do regime de arrendamento apoiado.

M2.2. Otimizar a ocupação do parque habitacional e promover a sua progressiva adequação às necessidades

- Resolução de situações de ocupação irregular e reavaliação de cedência de habitações para fins não habitacionais, disponibilizando desta forma habitações para satisfazer pedidos de habitação.
- Avaliação do interesse da transformação da tipologia de algumas habitações e também de venda a residentes (por exemplo, através de renda resolúvel), para reinvestimento em soluções mais adequadas às necessidades atuais e à dimensão dos agregados familiares, na Cidade. Parte das habitações do Município, são edifícios unifamiliares, com tipologias e áreas desadequadas dos padrões de conforto e das necessidades das famílias (por exemplo, nos Casais da Adua). A tipologia T1 é inexistente e existe apenas 1 habitação T2.
- Promover a mobilidade das famílias no parque habitacional, no sentido da adequação entre a composição das famílias residentes e a tipologia das habitações.

M2.3. Monitorizar o estado de conservação dos edifícios e habitações

- Avaliar regularmente as necessidades de intervenção para a conservação duradoura dos edifícios e habitações, para a melhoria do desempenho ambiental e outras adaptações necessárias, e elaborar planos de investimento anuais, criando também desta forma, condições para recorrer a financiamentos disponíveis.

M2.4. Melhorar o sistema de registo e acompanhamento dos pedidos de habitação

- Criar uma base de dados para registo dos pedidos de habitação, com a informação necessária sobre os requerentes e respetivos agregados e motivos do pedido, que permita o seu enquadramento nas condições de acesso a uma habitação do parque habitacional do Município ou ao seu encaminhamento para outras respostas municipais ou de outras entidades.
- Criar procedimentos para a sua atualização regular e cruzamento de informação com as entidades do setor social, principalmente daquelas que são proprietárias e gestoras de habitações com fins sociais.

M2.5. Promover o acompanhamento das famílias apoiadas

- Promover iniciativas de apoio ao empreendedorismo de promoção da empregabilidade e de outras medidas que visem a inserção social e progressiva autonomia dos jovens e dos indivíduos em idade ativa residentes, em cooperação com entidades da rede social, nomeadamente através do Eixo 7 do Programa Mor Solidário.

L.3. Promover soluções habitacionais específicas de inserção para grupos vulneráveis

M3.1. Criar uma Residência autónoma para pessoas com deficiência

- Aquisição e reabilitação de um edifício na Cidade de Montemor-o-Novo destinado a pessoas com deficiência, mas com autonomia, garantindo-lhes uma solução habitacional assistida e evitando desta forma a sua institucionalização.

O Município de Montemor-o-Novo será responsável pela aquisição, reabilitação e adaptação de edifício ou fração com capacidade para 5 pessoas (T4), constituído por 2 quartos duplos, um simples e, no mínimo, 3 instalações sanitárias, além das demais divisões indispensáveis ao funcionamento correto de uma habitação. O Município será também responsável pela dinamização e consolidação das parcerias necessárias, com os serviços, associações e instituições locais, tradicionalmente envolvidas na problemática da deficiência e/ou da doença incapacitante. O custo estimado desta Medida, que envolve a aquisição e reabilitação de edifício ou fração é de 90.000 euros.

L.4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

M4.1. Apoiar beneficiários diretos, na reabilitação de habitação permanente, própria ou alugada.

- Atribuição de apoio financeiro à população carenciada, para a recuperação e melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e segurança de habitação permanente, própria ou alugada, através do Eixo 5 do Programa Mor Solidário. O orçamento do Programa para este fim é de 25.000 euros em 2020, 35.000 euros em 2021 e 40.000 euros nos anos seguintes.
- Criar condições para o acesso da população carenciada a viver em condições indignas a apoio financeiro para a reabilitação de habitação própria e permanente, através do Programa 1º Direito. O Município pretende inscrever na sua candidatura a este Programa, uma verba de 300.000 euros destinada a beneficiários diretos para a reabilitação integral das habitações, envolvendo a melhoria das condições de habitabilidade e desempenho ambiental, de acessibilidade e segurança das habitações. Esta Medida deverá ser acompanhada de apoio técnico por parte do Município, na elaboração do projeto e da candidatura.

M4.2. Criação do normativo municipal de apoio ao Arrendamento Jovem

No âmbito do Programa municipal Mor Solidário, foi criada a Medida *Arrendamento Jovem* (Medida 2 do Eixo 4) destinada a apoiar a população jovem no acesso à habitação. Com esta Medida, o Município pretende promover a autonomia e estruturação familiar deste segmento da população e contribuir para a inversão da tendência de desertificação e de envelhecimento demográfico do Concelho.

O Programa tem como população alvo jovens/agregados familiares jovens, residentes ou que pretendam vir a residir de forma permanente no Concelho, com idades entre 18 e 35 anos e que cumpram os termos de aplicabilidade do normativo específico aplicável.

Os montantes do apoio variam entre 50 e 250 euros mensais, em função da dimensão do agregado familiar. O orçamento do Programa Mor Solidário para esta Medida, que deverá entrar em vigor em 2021, é de 20.000 euros por ano.

L.5. Incentivar a reabilitação do parque habitacional privado e a colocação de imóveis devolutos no mercado

M5.1. Definir um regime fiscal municipal penalizador dos imóveis degradados, em ruína e devolutos e de incentivo ao arrendamento, em especial ao arrendamento acessível

O Município pretende, através da modelação do IMI, criar um regime fiscal municipal orientado para os objetivos da ELH MN⁴. Para além dos incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Código do IVA (CIVA), aplicáveis nas Áreas de Reabilitação Urbana e das medidas aprovadas pela Assembleia Municipal a vigorar em 2020, o Município irá criar, a partir de 2021, os seguintes incentivos/penalizações⁵:

- Manter a majoração em 30% da taxa de IMI dos prédios urbanos degradados, medida já em vigor em 2020;
Até 2030, pretende-se reduzir em 50% o número de imóveis em mau ou muito mau estado de conservação, principalmente nas ARU.
- Elevar a taxa de IMI ao triplo para fogos devolutos há mais de um ano, nos núcleos urbanos;
- Elevar a taxa de IMI ao sêxtuplo para fogos devolutos há mais de dois anos ou em ruínas, nos núcleos urbanos;
- O número de fogos devolutos em 2011 na Cidade, era de 595 e 1244 no Concelho, o que revela o interesse e potencial destas medidas. Até 2030, pretende-se reduzir em 25% o número de fogos vagos na Cidade e em 15% nas restantes freguesias.
- Minorar em 15% a taxa de IMI, nas ARU aprovadas;

⁴ De acordo com a Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto, os municípios podem, por via de regulamento, ter uma plena autodeterminação fiscal, quanto à receita dos tributos que para eles revertem.

⁵ Regime de modelações aprovado na Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 18 de dezembro de 2020, ao abrigo do art.º 112º do Código do IMI.

- Minorar em 15% a taxa de IMI, em imóveis para habitação própria e permanente, nas zonas urbanas das freguesias, com exceção da cidade de Montemor-o-Novo;
- Minorar em 10% a taxa de IMI, em imóveis arrendados para habitação própria e permanente, nas zonas urbanas das freguesias e na cidade de Montemor-o-Novo, fora das ARU aprovadas;
- Reduzir em 50% a taxa de IMI, em prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, com contrato de arrendamento igual ou superior a 5 anos, que cumpra as regras aplicáveis às rendas condicionadas, de acordo com a Lei nº 80/2014 de 19 dez, ou arrendados ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível nacional⁶);
- Isentar de IMI proprietários jovens entre os 18 e 35 anos, com residência permanente em habitação própria nas ARU aprovadas, durante 5 anos;
- Isentar parcialmente as transmissões onerosas para prédios urbanos arrendados, caso o 1º contrato de arrendamento seja celebrado no prazo máximo de 12 meses após a data de aquisição.

Para a aplicação destas medidas, o Município deverá desenvolver as seguintes ações:

- Elaboração de Regulamento Municipal e promover a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal;
- Identificação dos prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens e em ruína e comunicação à Autoridade Tributária;
- Identificação de fogos devolutos considerando os critérios e procedimentos para a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas, como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa de IMI e respetiva comunicação à Autoridade Tributária;
- Comunicação à Autoridade Tributária da delimitação territorial das ARU aprovadas;
- Contactos com proprietários de imóveis alvo destas ações.

M5.2. Instituir a notificação sistemática de proprietários de edifícios degradados para a realização de obras de reabilitação e, quando imprescindível, de obras coercivas e decisão sobre venda ou arrendamento forçado.

Pretende-se reforçar esta prática como instrumento de qualificação do parque habitacional, e de mobilização de fogos para o mercado de venda ou arrendamento⁷, pelo proprietário ou pelo Município, substituindo-se ao proprietário nos termos da Lei.

⁶ Lei nº2/2019 de 9 de janeiro; Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio.

⁷ De acordo com o Decreto-Lei 66/2019 de 21 de maio, que altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e de salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever.

Os dados do levantamento realizado em 2017 no âmbito da elaboração das Operações de Reabilitação Urbana da Cidade, no conjunto das 3 Áreas de Reabilitação Urbana, revelam o potencial desta Medida: 79 edifícios com uso habitacional encontravam-se em mau ou muito mau estado de conservação/ruína, a maioria localizados na ARU do Castelo e Arrabalde (61).

M5.3. Reduzir os custos administrativos e simplificação do licenciamento das intervenções de reabilitação de imóveis com ou para uso habitacional

- Reduzir os custos administrativos das intervenções de reabilitação de prédios habitacionais, diferenciando-os face à construção nova (taxas e licenças municipais, certidões, outras ...);
- Simplificar os processos de licenciamento de obras e normativos;
- Criar manuais de boas práticas que promovam a sustentabilidade e o bom desempenho ambiental dos edifícios.

L.6. Promover a oferta de habitação acessível no mercado

M6.1. Mobilizar o setor cooperativo e outros investidores para a produção direta ou com o apoio do Município, de habitação acessível, na Cidade (disponibilizar terrenos ou outras formas de apoio/incentivos).

M6.2. Oferecer lotes destinados à autoconstrução de habitação unifamiliar em loteamentos municipais, a custos acessíveis.

O Município dispõe de 67 lotes nestas condições, 4 dos quais na Cidade, permitindo reduzir desta forma os custos de acesso à habitação.

M6.3. Captar e mobilizar recursos resultantes da dinâmica urbanística para a intervenção municipal na promoção de habitação acessível e na qualificação do *habitat*

No âmbito do licenciamento de novas operações urbanísticas de impacto relevante:

- Estabelecer nos Planos Territoriais a cedência ao Município de uma percentagem de área de construção a definir, para habitação de renda acessível.
- Afetar, nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal, a projetos de habitação acessível⁸.
- Criar outros mecanismos para captação de mais valias resultantes da dinâmica urbanística, através de negociação, destinadas a promover a oferta de habitação acessível.

⁸ Lei de Bases da Habitação, artº 34º, nº 5.

- Criar e regulamentar o Fundo Municipal de Sustentabilidade Urbanística e Ambiental previsto na nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, ao qual serão afetas receitas resultantes das taxas, licenças e mais valias geradas pela dinâmica urbanística, constituindo uma oportunidade para o desenvolvimento da ELH MN e a qualificação e atratividade de áreas urbanas residenciais.

M6.4. Criar um regulamento municipal para o arrendamento acessível

Trata-se de definir o procedimento para atribuição, no Concelho, de habitações que no futuro venham a ser colocadas no mercado de arrendamento com renda acessível⁹ (determinação do valor da renda, documentação necessária e outras normas).

Para esta Linha de Intervenção contribui também a Medida prevista na Linha de Intervenção 5, que prevê a redução da taxa de IMI para prédios urbanos arrendados nos centros urbanos, ou com contrato de arrendamento igual ou superior a 5 anos, que cumpra as regras aplicáveis às rendas condicionadas de acordo com a Lei nº 80/2014 de 19 dez (ou arrendados ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível nacional¹⁰).

As Medidas desta Linha de Intervenção estão também vocacionadas para atrair residentes e responder a dinâmicas de procura externa, a estimular através da promoção territorial do Concelho e da Cidade como território para viver e para investir, ou geradas por investimentos previstos na envolvente próxima como a construção do novo Hospital de Évora, e para as quais o Concelho se deve preparar.

L.7. Incentivar a utilização de instrumentos de política municipal e nacional de promoção do acesso à habitação

M7.1. Promover a ampla divulgação das medidas e instrumentos da ELH MN e dos instrumentos de política nacional que concorrem para os objetivos e resultados esperados da ELH MN, junto dos potenciais beneficiários.

- Produção e gestão de conteúdos e de materiais adaptados à alimentação regular do site do Município e de outros canais e instrumentos de comunicação.
- Contactos com potenciais beneficiários finais, proprietários, setor cooperativo e investidores do setor imobiliário;
- Realização de sessão pública de divulgação e esclarecimento e participação em eventos, seminários e outros, onde a temática da habitação tenha relevância.

⁹ Considera-se custo acessível, quando é compatível com o rendimento do agregado familiar, tendo como referência uma taxa de esforço desejável igual ou inferior a 35% do rendimento disponível.

¹⁰ Lei nº2/2019 de 9 de janeiro; Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio.

Para além das Medidas da ELH MN, O Município deverá promover a divulgação e mobilização dos seguintes programas de âmbito nacional, complementares da intervenção municipal.

- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1º Direito – para garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional;
- Porta de Entrada, Programa de Apoio ao Alojamento Urgente: para dar resposta às situações de agregados familiares desprovidos de habitação em virtude da privação, temporária ou definitiva, do local em que habitavam;
- Incentivos e benefícios fiscais de âmbito nacional, para promover a reabilitação e ocupação do parque habitacional e o arrendamento;
- IFRRU 2020, instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – para apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios e, complementarmente, promover a eficiência energética;
- Casa Eficiente 2020 – para o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação;
- Programa de Arrendamento Acessível nacional – para promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares;
- Instrumentos de promoção de segurança no arrendamento como os seguros e o Direito Real de Habitação Duradoura;
- Porta 65 Jovem – para conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente por jovens entre os 18 anos e os 35 anos;
- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)¹¹ – fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível;
- Outros instrumentos que venham a ser criados de política pública de âmbito comunitário ou nacional.

M7.2. Prestar aconselhamento e apoio técnico a potenciais beneficiários das Medidas da ELH MN

Apoiar a elaboração de projetos e de candidaturas a programas de financiamento, principalmente no caso de beneficiários do Programa 1º Direito.

¹¹ Não foram identificados edifícios propriedade de entidades elegíveis como beneficiários, a mobilizar para este Fundo (Autarquia, Instituições Particulares de Segurança Social, Administração Direta e Indireta do Estado e Institutos públicos).

IV.2. Execução e financiamento

As Tabelas seguintes apresentam a entidade responsável pela implementação das Medidas propostas, a sua priorização, o investimento estimado e fontes de financiamento. No caso das Medidas a financiar através do Programa 1º Direito, o período de execução é de 2020-25.

No total, a **ELH MN prevê um investimento estimado de 3.734.690,40 euros**, a concretizar entre 2020 e 2030. Deste montante, 2.712.430,40 euros correspondem a investimento público municipal, 722.260,00 euros a investimento das entidades do setor social e 300.000,00 euros, a investimento de proprietários privados enquanto potenciais beneficiários diretos do Programa 1.º Direito.

Tabela 1 - Cronograma de execução das Medidas propostas

Medidas	Responsabilidade de execução	Prioridade	2020	2021-22	2023-25	2026-28	2029-30
M1.1. Aquisição e reabilitação de 9 habitações devolutas na Cidade de Montemor-o-Novo, nas ARU	Município	1					
M1.2. Reabilitação de 33 habitações propriedade de entidades do setor social	Fábrica da Igreja da Paróquia de N ^a S ^a da Vila; Centro Social Paroquial de N ^a Sr ^a da Vila; Casa do Povo de Lavre	1					
M1.3. Reabilitação de 23 habitações propriedade do Município	Município	1					
M2.1. Regularizar a atribuição de habitações do Município	Município	1	√				
M2.2. Otimizar a ocupação do parque habitacional e promover a sua progressiva adequação às necessidades	Município	1					
M2.3. Monitorizar o estado de conservação dos edifícios e habitações	Município	1					
M2.4. Melhorar um sistema de registo e acompanhamento dos pedidos de habitação	Município	1					
M.2.5. Promover o acompanhamento das famílias apoiadas	Município	1					
M3.1. Aquisição e reabilitação de edifício ou fração habitacional destinado a uma Residência Autónoma para pessoas com deficiência	Município	2					
M4.1.1. Apoiar pessoas/famílias carenciadas na reabilitação de habitação através do Programa Mor Solidário Eixo 5	Município / beneficiários diretos	1	√				
M4.1.2. Apoiar pessoas/famílias carenciadas, na reabilitação de habitação através do Programa 1 ^o Direito	Município / Beneficiários diretos	1					
M4.2. Programa Mor Solidário, Medida 2, Eixo 4 - Arrendamento Jovem	Município	1					
M5.1. Definir um regime fiscal municipal penalizador dos imóveis degradados, em ruína e devolutos e de incentivo ao arrendamento, em especial ao arrendamento acessível	Município	1	√				
M5.2. Instituir a notificação sistemática de proprietários de edifícios degradados para a	Município	1					

Medidas	Responsabilidade de execução	Prioridade	2020	2021-22	2023-25	2026-28	2029-30
realização de obras de reabilitação e, quando imprescindível, de obras coercivas e decisão sobre venda ou arrendamento forçado.							
M5.3. Reduzir os custos administrativos e simplificar o licenciamento das intervenções de reabilitação de imóveis com ou para uso habitacional	Município	2					
M6.1. Mobilizar o setor cooperativo e outros investidores para a produção direta ou com o apoio do Município, de habitação acessível na Cidade	Município	2					
M6.2. Oferecer lotes destinados à autoconstrução de habitação unifamiliar em loteamentos municipais, a custos acessíveis	Município	1					
M6.3. Captar e mobilizar recursos resultantes da dinâmica urbanística para a intervenção municipal na promoção de habitação acessível e na qualificação do habitat	Município	2					
M6.4. Criar um regulamento municipal para o arrendamento acessível	Município	2					
M7.1. Promover a ampla divulgação das medidas e instrumentos da ELH MN e dos instrumentos de política nacional junto dos potenciais beneficiários	Município	1					
M7.2. Prestar aconselhamento e apoio técnico a potenciais beneficiários das Medidas da ELH MN	Município	2					

Tabela 2 - Estimativa de investimento e fontes de financiamento

Medidas	Responsabilidade de execução	Estimativa de investimento (2020-30) €	Fontes de financiamento
M1.1. Aquisição e reabilitação de 9 habitações devolutas na Cidade de Montemor-o-Novo, nas Áreas de Reabilitação Urbana	Município	772.124,00	1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento Municipal
M1.2. Reabilitação de 33 habitações propriedade de entidades do setor social	Fábrica da Igreja da Paróquia de Nª Sª da Vila Centro Social Paroquial de Nª Srª da Vila Casa do Povo de Lavre	722.260,00	1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento das entidades do setor social proprietárias das habitações a reabilitar
M1.3. Reabilitação de 23 habitações propriedade do Município	Município	1.230.306,40	1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento Municipal
M3.1. Aquisição e reabilitação de edifício ou fração habitacional destinado a uma Residência autónoma para pessoas com deficiência	Município	90.000,00	1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento Municipal
M4.1.1. Apoiar pessoas/famílias carenciadas na reabilitação de habitação através do Programa Mor Solidário Eixo 5	Município / beneficiários diretos	420.000,00	Orçamento Municipal – Programa Mor Solidário
M4.1.2. Apoiar pessoas/famílias carenciadas, na reabilitação de habitação através do Programa 1º Direito	Município / beneficiários diretos	300.000,00	1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
M4.2. Programa Mor Solidário, Medida 2, Eixo 4 - Arrendamento Jovem	Município	200.000,00	Orçamento Municipal
Total		3.734.690,40	

Tabela 3 - Cronograma de execução do investimento

Medidas	Prioridade	Investimento estimado €					
		Total	2020	2021-22	2023-25	2026-28	2029-30
M1.1. Aquisição e reabilitação de 9 habitações devolutas na Cidade de Montemor-o-Novo, nas Áreas de Reabilitação Urbana	1	772.124,00	-	257.375,00	514.749,00	-	-
M1.2. Reabilitação de 33 habitações propriedade de entidades do setor social	1	722.260,00	-	240.753,50	481.506,50	-	-
M1.3. Reabilitação de 23 habitações propriedade do Município	1	1.230.306,40	-	307.576,60	922.729,80	-	-
M3.1. Aquisição e reabilitação de edifício ou fração habitacional destinado a uma Residência autónoma para pessoas com deficiência	2	90.000,00	-	-	90.000,00	-	-
M4.1.1. Apoiar pessoas/famílias carenciadas na reabilitação de habitação através do Programa Mor Solidário Eixo 5	1	420.000,00	25.000,00	75.000,00	120.000,00	120.000,00	80.000,00
M4.1.2. Apoiar pessoas/famílias carenciadas, na reabilitação de habitação através do Programa 1º Direito	1	300.000,00	-	120.000,00	180.000,00	-	-
M4.2. Programa Mor Solidário, Medida 2, Eixo 4 - Arrendamento Jovem	1	200.000,00	-	40.000	60.000	60.000	40.000
Total		3.734.690,40	25.000,00	1.040.705,10	2.368.985,30	180.000,00	120.000,00

V. GESTÃO ESTRATÉGICA E OPERACIONAL

V.1. Entidade gestora

A implementação da ELH MN é exigente do ponto de vista das capacidades institucionais e técnicas do Município: coordenação interna e externa de políticas e processos; interação com outras entidades e atores públicos e privados; procedimentos administrativos necessários à concretização das medidas propostas; produção, atualização permanente e difusão de informação; acompanhamento técnico e social de potenciais beneficiários, etc.

O Município deve por isso assegurar as condições adequadas ao desempenho das suas responsabilidades de gestão política e estratégica e de gestão operacional da ELH MN, ao nível da organização, robustecimento e capacitação dos serviços envolvidos nos diferentes níveis de gestão.

A **gestão da ELH MN, será assegurada pelo Município de Montemor-o-Novo** e será exercida a dois níveis:

- Gestão política e estratégica, que assegura a direção de topo da Estratégia e garante a sua articulação com as políticas municipais setoriais mais relevantes.
- Gestão operacional, que deverá assegurar a implementação das medidas previstas, a sua monitorização, a disseminação de informação e apoio aos cidadãos e instituições envolvidas.

A **gestão política e estratégica** será assegurada pelo Executivo Municipal, no quadro das competências e atribuições dos Municípios.

Para maior eficiência, este nível de gestão deverá ser exercido por um núcleo mais restrito, centrado na presidência do Executivo Municipal e nos vereadores com as tutelas das matérias relativas à habitação e à ação social, com o apoio das estruturas responsáveis pela gestão operacional.

As responsabilidades que deverão ser assumidas por este nível de gestão, são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de habitação, em coerência com a estratégia de desenvolvimento concelhio e o sentido estratégico da Nova Geração de Políticas de Habitação.
- Promoção da coerência e articulação da ELH MN, com as políticas territoriais e setoriais municipais mais relevantes, referidas no ponto III.4.
- Apreciação dos relatórios de monitorização e eventuais propostas de alteração da ELH MN.

A **gestão operacional** será assegurada pela Unidade Orgânica de Ação Social, Educação e Animação Sócio Educativa, da Divisão Socio Cultural (UOASE) e pela Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação, da Divisão de Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo (UORUH), às quais serão atribuídas as responsabilidades de coordenação técnica, dinamização e execução do Programa de Ação da ELH MN, envolvendo os demais serviços municipais com as competências necessárias.

Este nível de gestão apoiará diretamente o Executivo Municipal e será responsável pelas seguintes atividades:

UOASE:

- Desenvolver os procedimentos inerentes à execução das medidas da responsabilidade do Município, na sua esfera de competências (elaborar regulamentação específica, elaborar candidaturas a programas de financiamento, ...);
- Prestar informação e apoio técnico aos cidadãos, na elaboração de candidaturas, através da criação de uma plataforma de oferta de serviços, ...;
- Identificar novas oportunidades de financiamento e de execução das medidas propostas;
- Desenvolver as atividades de monitorização da ELH MN;
- Propor alterações à ELH MN e aos instrumentos que concorram para a concretização dos objetivos e resultados esperados (estratégias e planos para a inclusão social e integração de grupos específicos, ...);
- Criar, desenvolver e manter atualizada uma Base de Dados com as informações necessárias e suficientes, relativas aos agregados familiares com pedidos de atribuição de habitação ativos.

UORUH:

- Desenvolver os procedimentos inerentes à execução das medidas da responsabilidade do Município, na sua esfera de competências (elaborar regulamentação específica; identificar e comunicar à Autoridade Tributária os edifícios e fogos degradados e devolutos¹²; certificar obras de reabilitação¹³; realizar vistorias; acionar mecanismos de intimação a proprietários e eventuais processos de venda ou arrendamento forçado, ...);
- Desenvolver iniciativas de mobilização de potenciais beneficiários, proprietários públicos e privados, setor cooperativo e outros investidores para as soluções habitacionais e medidas propostas e para a utilização dos instrumentos fiscais e de apoio financeiro disponíveis (contactos direto, divulgação da ELH MN e dos instrumentos disponíveis de política pública de âmbito nacional e municipal de promoção do acesso à habitação através dos diversos canais de comunicação, balcão de atendimento virtual, ...);
- Prestar informação e apoio técnico aos cidadãos, proprietários e outros potenciais beneficiários das medidas previstas (na execução de intervenções de reabilitação e desempenho ambiental dos edifícios, no acesso a serviços de projetistas e empreiteiros, ...);
- Emitir parecer relativo à concordância com a ELH, das soluções habitacionais a candidatar ao Programa 1º Direito, que não sejam de promoção municipal.
- Identificar novas oportunidades de financiamento e de execução das medidas propostas;

¹² De acordo com o DL 67/2019 de 21 de maio.

¹³ De acordo com a Lei OE 2020, a certificação de obras de reabilitação pela entidade competente é condição para atribuição de Benefícios fiscais.

- Propor alterações à ELH MN e aos instrumentos que concorram para a concretização dos objetivos e resultados esperados (regime fiscal de âmbito municipal, regime de taxas e licenças municipais, instrumentos de reabilitação urbana, instrumentos de gestão territorial, ...);
- Criar, desenvolver e manter atualizada uma Base de Dados com as informações necessárias e suficientes, relativas ao património habitacional do Município e às necessidades de conservação dos edifícios / habitações em ARU.

V.2. Plano de Monitorização

A monitorização da ELH MN tem como **principais objetivos**:

- Identificar os progressos na realização física e financeira das soluções habitacionais e outras medidas propostas;
- Identificar os resultados atingidos e avaliar o seu contributo para os objetivos e resultados esperados;
- Identificar os fatores responsáveis por eventuais desvios e, em caso de desvio acentuado, propor medidas adequadas para promover o ajustamento contínuo da Estratégia e do Plano de Ação à evolução das necessidades no território municipal;
- Análise prospetiva das carências habitacionais através da atualização permanente das carências e do conhecimento das dinâmicas de oferta e procura no mercado habitacional, etc..

A Unidade responsável pela **monitorização** da ELH MN, será responsável pelas **seguintes tarefas**:

- Criar e desenvolver um sistema de informação de suporte à monitorização da ELH MN:
 - Recolha, registo e produção periódica de informação fidedigna necessária para o cálculo dos indicadores propostos;
 - Análise do comportamento dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do Programa de Ação;
 - Criar e manter atualizada uma base de dados dos pedidos de habitação e das famílias a viver em condições indignas, alimentada pelos serviços do Município e pelas entidades da Rede Social, garantindo a sua adequação às necessidades de monitorização.
- Realizar estudos sobre as dinâmicas da procura habitacional, a sua segmentação e características pertinentes para a atualização da política de habitação e de medidas de promoção de habitação.
- Elaborar Relatórios de Monitorização anuais e outros reportes de informação em resposta a pedidos de informação internos e de entidades externas gestoras de programas de financiamento, como o IHRU.

Os **indicadores de suporte à monitorização da ELH MN**, são de 3 tipos:

- Indicadores de realização – quantificam a execução física e financeira das soluções habitacionais e de outras medidas da ELH MN.
- Indicadores de resultado – quantificam os efeitos diretos das realizações.
- Indicadores de impacto, que permitem o acompanhamento das dinâmicas do parque habitacional com contributo esperado da ELH (qualificação e ocupação do parque habitacional, custo da habitação no mercado, regimes de ocupação, ...).

A disponibilidade, no Sistema Estatístico Nacional, de uma bateria de indicadores com periodicidade adequada e desagregada à escala concelhia, é um fator crítico para a monitorização da ELH MN.

No caso de indicadores comuns para a monitorização de programas nacionais como o Programa 1.º Direito, será necessário assegurar a articulação com o Observatório do IHRU e a bateria de indicadores poderá sofrer ajustamentos no que respeita aos indicadores a utilizar, fontes e métodos de apuramento. As tabelas seguintes apresentam um conjunto de indicadores de suporte à monitorização da ELH MN.

Tabela 4 - Indicadores de realização

Indicador	Tipo de indicador	Unidade	Fonte	Periodicidade da atualização
Fogos adquiridos e reabilitados pelo Município	Realização	Nº	CM MN	Anual
Fogos propriedade de entidades do setor social reabilitados	Realização	Nº	Entidades proprietárias	Anual
Fogos propriedade do Município reabilitados	Realização	Nº	CM MN	Anual
Residências autónomas criadas	Realização	Nº	CM MN	Anual
Fogos reabilitados por beneficiários diretos, com apoio público municipal e do Programa 1º Direito	Realização	Nº	CM MN	Anual
Taxa de execução do investimento programado na aquisição e reabilitação de habitações pelo Município	Realização	€	CM MN	Anual
Taxa de execução do investimento programado na reabilitação de habitações propriedade de entidades do setor social	Realização	€	Entidades proprietárias	Anual
Taxa de execução do investimento programado na reabilitação de habitações propriedade do Município	Realização	€	CM MN	Anual
Proprietários de edifícios degradados ou em ruína notificados	Realização	Nº	CM MN	Anual
Imóveis alvo das medidas tributárias de âmbito municipal definidas na ELH MN	Realização	Nº	Autoridade tributária	Anual

Tabela 5 - Indicadores de resultado

Indicador	Tipo de indicador	Unidade	Fonte	Periodicidade da atualização
Peso da habitação pública municipal (fogos) no parque habitacional do Concelho	Resultado	%	Município	Anual
Famílias com pedidos de habitação realojadas	Resultado	Nº	Município e Entidades do sector social	Anual
Beneficiários da Medida 2 do Eixo 4 do Programa Mor Solidário – Arrendamento Jovem	Resultado	Nº	Município	Anual
Montante da verba da Medida 2 do Eixo 4 do Programa Mor Solidário – Arrendamento Jovem, atribuída	Resultado	€	Município	Anual
População residente em Residência Autónoma para pessoas com deficiência	Resultado	Nº	Entidades gestoras das Residências	Anual
Valor total dos benefícios fiscais concedidos pelo Município definidos na ELH destinados a promover a reabilitação e o arrendamento (receita municipal perdida)	Resultado	€	Autoridade Tributária/ Município	Anual
Valor total resultante das medidas de agravamento fiscal definidas na ELH aplicadas aos fogos devolutos e aos edifícios de habitação em mau estado de conservação ou ruína (receita municipal adquirida)	Resultado	€	Autoridade Tributária/ Município	Anual
Fogos construídos destinados ao mercado de venda e arrendamento a custo acessível (custo determinado em função do rendimento do agregado)	Resultado	Nº	Município	Anual

Tabela 6 - Indicadores de impacto

Indicador	Tipo de indicador	Unidade	Fonte	Periodicidade da atualização
Nº de fogos reabilitados	Impacto	Nº	INE CM MN	Anual
Percentagem do número de fogos reabilitados sobre o total de fogos novos concluídos	Impacto	Nº	CMO	Anual
Fogos devolutos	Impacto	N%	INE – Censos	Decenal
	Impacto	Nº	CM MN	Anual
Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes	Impacto	%	INE – Censos	Decenal
Edifícios habitacionais em muito mau estado / em ruína nas ARU	Impacto	Nº	Município	Anual
Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses	Impacto	Nº	INE- Estatísticas de Rendas da Habitação	Semestral
Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	Impacto	€		Semestral
Valor mediano das vendas por m2 de alojamento familiar, no concelho	Impacto	€	INE- Estatísticas de preços da habitação	Trimestral

ANEXOS

Anexo 1 - Habitações da Fábrica da Igreja da Paróquia de N^a S^a da Vila, a reabilitar

Localização	Tipologia	Estado de conservação	Regime de ocupação
Rua do Fundão	T2	De forma genérica todos precisam de obras ao nível dos telhados, das instalações elétricas, da remodelação das instalações sanitárias e de exaustão de fumos. Alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas) e também de rebocos e pinturas.	Habitações cedidas a custo zero, por valores simbólicos.
Rua do Fundão	T2		
Rua Vila Real de Santo António	T2		
Rua Marinha Grande	T1		
Rua Marinha Grande	T1		
Rua de N ^a Sr ^a da Visitação	T1		
Rua de N ^a Sr ^a da Visitação	T1		
Rua de N ^a Sr ^a da Visitação	T1		
Rua de N ^a Sr ^a da Visitação	T1		
São Pedro	T1		

Anexo 2 - Habitações do Centro Social Paroquial de N^a Sr^a da Vila, a reabilitar

Localização	Tipologia	Estado de conservação	Regime de ocupação
Bairro de N ^a Sr ^a da Conceição	T2	De forma genérica todos precisam de obras ao nível dos telhados, das instalações elétricas, da remodelação das instalações sanitárias e de exaustão de fumos. Alguns problemas de isolamento térmico (portas e janelas) e também de rebocos e pinturas.	Habitações cedidas a custo zero, por valores simbólicos.
Bairro de N ^a Sr ^a da Conceição	T2		
Bairro de N ^a Sr ^a da Conceição	T2		
Bairro de N ^a Sr ^a da Conceição	T2		
Bairro de N ^a Sr ^a da Conceição	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Estrada do Castelo	T2		
Rua N ^a Sr ^a da Visitação	T2		

Anexo 3 - Habitações da Casa do Povo de Lavre, a reabilitar

Localização	Tipologia	Estado de conservação	Regime de ocupação
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (janelas, pavimentos, rede de águas e instalações sanitárias); - ligeiras (reboco interior e exterior e cozinha).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura); - moderadas (reboco interior e rede de águas sanitárias); - ligeiras (janelas, pavimentos, instalações sanitárias e cozinha).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Muito mau. Necessita de obras: - profundas (cobertura); - Grandes (portas e janelas); - moderadas (reboco interior); - ligeiras (vãos).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Muito mau. Necessita de obras: - profundas (pavimentos); - grandes (cobertura e reboco interior e exterior); - moderadas (janelas, rede de águas, instalações sanitárias e vão); - ligeiras (cozinha).	Arrendamento

Localização	Tipologia	Estado de conservação	Regime de ocupação
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Muito mau. Necessita de obras: - profundas (cobertura e pavimentos); - grandes (reboco interior e exterior); - moderadas (janelas, rede de águas e instalações sanitárias; vãos); - ligeiras (cozinha).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Muito mau. Necessita de obras: - profundas (pavimentos); - grandes (cobertura, reboco interior e exterior, portas e janelas); - moderadas (rede de esgotos das instalações sanitárias); - ligeiras (vãos).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (reboco interior e exterior, cobertura e janelas); - moderadas (pavimentos, rede de águas e esgotos sanitárias; cozinha e vãos).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura e janelas); - moderadas (reboco interior, pavimentos, rede de águas sanitárias, cozinha e vãos).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura e pavimentos); - moderadas (reboco interior, janelas, águas e instalações sanitárias); - ligeiras (cozinha e vãos).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura, reboco interior, portas e janelas); - moderadas (cozinha).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura); - moderadas (reboco interior, pavimentos, instalações sanitárias e cozinha); - ligeiras (janelas).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Muito mau. Necessita de obras: - profundas (cobertura); - grandes (janelas); - moderadas (reboco interior, rede de esgotos e cozinha).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Mau. Necessita de obras: - grandes (cobertura e reboco interior); - moderadas (janelas, rede de esgotos e instalações sanitárias).	Arrendamento
Lavre- Bairro da Casa do Povo	T2	Em ruína.	Desocupada

Anexo 4 - Habitações propriedade do Município, a reabilitar

Localização	Tipolog.	Estado de conservação	Ocupação	Regime de ocupação
Casais da Adua 2	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Desabitado	Arrendamento
Casais da Adua 3	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 10	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Desabitado	Arrendamento
Casais da Adua 13	T4	Em ruína	Inabitável	-----
Casais da Adua 14	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 16	T4	Em ruína	Inabitável	-----
Casais da Adua 18	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, portas e janelas, pavimentos, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 19	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Segunda habitação	Arrendamento
Casais da Adua 21	T4	Em ruína	Inabitável	-----
Casais da Adua 22	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Casais da Adua 23	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----

Localização	Tipolog.	Estado de conservação	Ocupação	Regime de ocupação
Casais da Adua 25	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Aparente abandono	Arrendamento
Casais da Adua 30	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e instalação de cozinha); - ligeiras (acessibilidade, revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
Rua Adriano Correia de Oliveira 1, Bairro à Horta das Bacias	T3	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
Rua da Estação, Montemor-o-Novo	T2	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (obras interiores com alteração de divisórias, rede elétrica, alteração de instalações sanitárias, instalação de cozinha, remodelação de vãos exteriores, redes prediais de águas e esgotos); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura, interior e exterior).	Devoluto	-----
R. de Moçambique 1, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 3, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 12, Bairro de São Francisco	T3	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, rede elétrica); - ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 14, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 16, Bairro de São Francisco	T3	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (portas e janelas, rede elétrica); - ligeiras (acessibilidade, rebocos e pintura, interior e exterior).	Habitação permanente	Arrendamento
R. de Moçambique 18, Bairro de São Francisco	T3	Bom. Necessita de obras ligeiras para melhorar a acessibilidade.	Habitação permanente	Arrendamento
Rua D. Sancho I, 2 3ª Esqª, Montemor-o-Novo	T4	Deficiente. Necessita de obras: - moderadas (cobertura, pavimentos, portas e janelas, rede elétrica, remodelação de instalações sanitárias e de cozinha); - ligeiras (revestimentos, rebocos e pintura interior).	Devoluto	-----
Monte da Reinalda, Maia	???	Em ruína.	Inabitável	Em litígio

Anexo 5 - Instrumentos de Política de Habitação

Instrumentos	
Objetivo: Dar resposta a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna	Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente. 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.	Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho
Objetivo: Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	RCM nº 48/2016, de 1 de setembro Decreto-Lei 150/2017, de 6 de dezembro
Direito Real de Habitação Duradoura - Instrumento de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento e da proteção dos arrendatários mais vulneráveis.	Decreto-Lei que cria o Direito Real de Habitação Duradoura, aprovado em CM em 14 de fevereiro de 2019.
Programa de arrendamento acessível - Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Pretende-se responder às necessidades habitacionais das famílias cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades (faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem sobrecarga de custos, e com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público). Contribui para a atratividade, segurança e estabilidade do setor do arrendamento habitacional.	Lei nº2/2019 de 9 de janeiro Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio
Regime especial de seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. Tem por objetivo promover a criação de uma oferta de seguros adequada aos contratos de arrendamento e a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, reforçando as vantagens de adesão ao mesmo.	Decreto-Lei 69/2019 de 22 de maio
Atualização dos parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC). A Portaria que revoga o Diploma anterior, com 22 anos, tem como objetivo ajustar os parâmetros e incentivar a promoção de HCC nas zonas de maior procura de habitação, servindo como instrumento regulador do mercado. Tem um âmbito alargado, permitindo que a HCC possa ser promovida através de construção nova e por reabilitação de edifícios destinada a venda ou arrendamento, com preços acessíveis. Prevê a majoração dos limites máximos de custo no caso de edifícios com elevado desempenho ambiental.	Portaria que revoga a Portaria nº 500/97, aprovada e enviada para publicação em Diário da república, em 14 de fevereiro de 2019.
Porta 65 Jovem. Apoio aos jovens (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), no acesso ao arrendamento, aliando objetivos de promoção da emancipação dos jovens e de promoção do arrendamento urbano.	Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro Portaria 277-A/2010 de 21 de maio Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro
Plataforma eletrónica do arrendamento apoiado. Através desta Plataforma, o cidadão pode submeter um pedido de apoio habitacional dirigido ao IHRU, I. P. indicando o concelho onde procuram casa. Pode apresentar um pedido, qualquer agregado que viva em condições habitacionais indignas, não tenha alternativa habitacional e esteja em situação de carência financeira. Esta plataforma permite organizar a informação relativa às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado (nos termos do artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua redação atual). Podem aderir entidades gestoras de habitação em regime de arrendamento apoiado.	Medida do Programa Simplex+

Instrumentos	
Objetivo: Criar condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	
Execução de obras coercivas - alteração das regras aplicáveis à intimação para a execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança e salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever. Trata-se de uma medida para promover a manutenção regular e da plena utilização do edificado.	Decreto-Lei 66/2019 de 21 de maio
Agravamento da tributação dos imóveis devolutos. Cria a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de IMI para os imóveis devolutos. Introduce o conceito de Zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação.	Decreto-Lei 67/2019 de 21 de maio
Projeto Reabilitar como regra. Visa a adequação das normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.	Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017
Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível - tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação, forem destinados predominantemente a fins habitacionais, em regime de renda condicionada.	-
IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas.	Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 de 23 de julho
PARU - Planos de Ação de Regeneração Urbana	Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
PAICD - Planos de Ação de Intervenção em Comunidades Desfavorecidas	Portugal 2020 - PO Regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
Programa Casa eficiente 2020. Apoiar operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.	Portugal 2020
Programa de Reabilitação urbana de bairros sociais na vertente da eficiência energética.	Portugal 2020. PO Regionais: do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo.
Objetivo: Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	
Da Habitação ao Habitat. Programa que promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista 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 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. A RCM n.º 56/2018, de 7 de maio, lançou e definiu os termos do modelo de organização e funcionamento do programa Da Habitação ao Habitat e definiu as intervenções Piloto. O Despacho n.º 6295/2018 determina que as intervenções-piloto incidam sobre os bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.	Resolução do Conselho de Ministros 56/2018, de 7 de maio Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho
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.	Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 7 de maio
Porta ao lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação.	-
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	-