

The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light yellow color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

Estratégia Local de Habitação da Chamusca

2020-2026

Relatório Final

FICHA TÉCNICA

Título

Estratégia Local de Habitação (ELH) da Chamusca

Promotor

Câmara Municipal da Chamusca

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



**Com o apoio técnico da Câmara
Municipal da Chamusca**

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	4
PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ESTRATÉGIA	5
RETRATO CONCELHIO	6
O concelho da Chamusca	7
A população	9
As atividades económicas	12
O mercado de trabalho	14
Condições de vida e respostas sociais	16
DIAGNÓSTICO PROSPETIVO	18
População, Alojamentos e Famílias	19
Edifícios e condições de habitabilidade	23
Produção habitacional	25
O mercado habitacional	27
Oferta de habitação – habitação social	34
Procura de habitação - pedidos de habitação	36
Quadro de referência das carências habitacionais	37
Análise SWOT	38
ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	39
Dos desafios à Visão	40
Eixos estratégicos e Objetivos Operacionais	41
Articulação da estratégia de intervenção com outras políticas e instrumentos setoriais	48
PROGRAMA DE AÇÃO	50
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	55

Nota Introdutória

O debate mais recente em torno das questões da habitação tem produzido um conjunto de orientações que convergem na necessidade de uma maior integração das políticas setoriais, das escalas territoriais de intervenção, dos atores a mobilizar e dos modelos de financiamento a adotar, como forma de responder às profundas alterações demográficas, económicas e sociais verificadas nos últimos anos.

À semelhança do país, o concelho da Chamusca viu, nas últimas décadas, o seu parque habitacional crescer de forma significativa. A construção de novos fogos permitiu que o concelho superasse, em termos quantitativos, o défice habitacional. Não obstante o progresso verificado nessa matéria, a conjuntura atual reserva ainda múltiplos desafios à política de habitação no concelho.

Ultrapassadas grande parte das carências quantitativas, persistem no território problemas relacionados com a degradação do parque habitacional, bem como dificuldades no acesso ao mercado de arrendamento.

A Habitação, para além de um direito fundamental consagrado constitucionalmente, representa assim um domínio de intervenção estruturante no âmbito de uma política de desenvolvimento municipal empenhada na sustentabilidade, coesão e competitividade do território.

Na atual conjuntura, a superação dos desafios habitacionais pressupõe uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação, construindo estratégias locais diversificadas, que tenham em conta as especificidades de cada território.

As possibilidades de sucesso para uma política de habitação de incidência local, com protagonismo centrado no município, saem potenciadas com a entrada em vigor do novo pacote legislativo designado de “Nova Geração de Políticas de Habitação” (NGPH).

A promoção do acesso à habitação, o equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional, a qualificação do edificado e a coesão socio territorial são desígnios firmados na NGPH. Estes objetivos adquirem maior relevância à luz das profundas transformações, com os impactes ainda incertos, que a pandemia da Covid-19 induzirá nas dinâmicas sociais do concelho.

É neste quadro que o município da Chamusca desenvolve a presente Estratégia Local de Habitação (ELH), que se assume como um instrumento programático de âmbito estratégico, orientado em projetar uma visão de médio prazo para o horizonte 2026 e fornecer um racional de atuação para o município e todos os atores e *stakeholders* locais.

Esta estratégia procura assumir uma natureza operativa, guiando-se por objetivos e medidas concretas, identificando as entidades a envolver e estabelecendo um modelo de acompanhamento e avaliação tendo em vista a sua implementação.

Embora a ELH apenas constitua requisito obrigatório para a programação de soluções habitacionais no âmbito do programa 1º Direito, optou-se por desenvolver uma estratégia de atuação que traduz desafios territoriais de maior transversalidade.

A ELH da Chamusca procura articular-se com um conjunto de políticas, programas e instrumentos que alargam o escopo da intervenção para além da resposta habitacional a grupos vulneráveis, colocando o acesso à habitação como fator crítico de sucesso para a superação dos desafios associados aos territórios de baixa densidade, em particular a necessidade atrair e fixar residentes, através da qualificação do ambiente urbano.

O Processo de construção da ELH da Chamusca

O Município da Chamusca encara a ELH como um processo aberto, recursivo e dinâmico, que parte de uma leitura atualizada dos desafios e oportunidades que se colocam ao concelho em matéria de habitação. Privilegiou-se a construção de um referencial de atuação estratégico passível de atualizações sistemáticas, respondendo a uma realidade habitacional que é dinâmica, complexa e mutável. Assim o documento aqui apresentado organiza-se em 3 grandes componentes:

Diagnóstico Prospetivo - Inclui uma análise do posicionamento do concelho, que assenta na recolha e tratamento estatístico de indicadores demográficos, económicos e sociais, bem como na caracterização da procura por habitação (pedidos de apoio à habitação efetuados aos serviços municipais);

Estratégia de Intervenção – Contempla a definição da visão e das grandes linhas de

atuação de política municipal de habitação para horizonte 2025. Projeta-se um espaço de intervenção estratégico plenamente articulado com os princípios da NGPH, que permite estruturar uma resposta social às famílias em grave carência habitacional e outras intervenções dirigidas à dinamização do arrendamento e da requalificação do tecido urbano.

Programa de Ação – Consiste no instrumento de operacionalização da ELH, que prioriza as soluções habitacionais a promover ao abrigo do Programa 1.º Direito, e que sustentam o acordo de financiamento a celebrar com Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). São também programadas as intervenções a operacionalizar no âmbito de outros programas e instrumentos, com destaque para iniciativas PARU e ORU da Vila da Chamusca.

Processo de construção da ELH Chamusca



← Processo iterativo e dinâmico →

The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light gray color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

01

**Retrato
concelhio**

O concelho da Chamusca

Situado na margem esquerda do rio Tejo, a Chamusca é um território de baixa densidade e eminentemente rural. Com uma população inferior a 10 mil habitantes e uma área de 746 km², o concelho é um dos territórios de maior extensão da Lezíria do Tejo.

O concelho da Chamusca é limitado a norte pelos concelhos de Vila Nova da Barquinha e Constância (pertencentes à região NUTIII do Médio Tejo), a este pelos concelhos de Abrantes e Ponte de Sor, a oeste pelos concelhos de Almeirim, Santarém, Alpiarça e Golegã e a Sul pelo concelho de Coruche.

No coração do Ribatejo, a Chamusca mantém uma identidade própria fortemente assente nos seus recursos endógenos: a ligação com o rio Tejo, os campos férteis que cobrem a paisagem, e as tradições ligadas ao universo rural (cavalo-touro-campino) são traços característicos do concelho e importantes fatores de valorização territorial.

Pela sua localização geográfica, a Chamusca é um território de transição entre subsistemas territoriais bem definidos. O concelho é a porta de entrada no Alto Alentejo, e, a partir do vale do Tejo, constitui um território de transição com o Médio Tejo, fazendo a ligação entre dois

subsistemas importantes: o eixo formado em torno dos centros urbanos Santarém/ Cartaxo/ Almeirim/ Alpiarça e o eixo formado pelos centros urbanos Torres Novas/ Entroncamento/ Vila Nova da Barquinha.

Do ponto de vista biofísico a Chamusca é um território que pode ser dividido em 3 zonas: *Lezíria*, *Charneca* e o *Vale de Alpiarça*.

Entre a EN118 e o Rio Tejo, encontra-se a área de *Lezíria*, que é uma planície aluvionar com solos de grande fertilidade e aptidão para a agricultura intensiva de regadio. A sul da EN118, predomina a *Charneca Ribatejana* que se caracteriza por uma paisagem mais acidentada, com grandes extensões de floresta, de povoamento mais disperso e em processo de desertificação demográfica. O *Vale de Alpiarça* é um pequeno vale, largo e pouco encaixado, que constitui um património natural e paisagístico de elevada riqueza e diversidade e, consequentemente, de grande importância estratégica para o concelho



Enquadramento territorial



O concelho da Chamusca



Área de 746 km²
17,5% da Lezíria do Tejo



9 253 Residentes
3,9% da Lezíria do Tejo



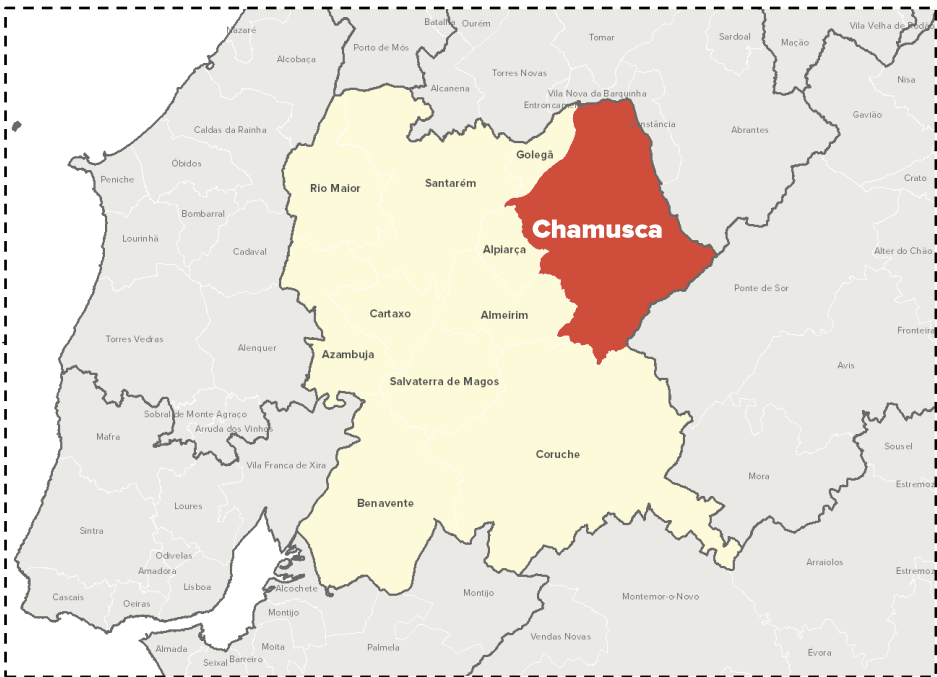
6 252 Alojamentos Familiares
4,5 % da Lezíria do Tejo



943 Estabelecimentos
3,6 % da Lezíria do Tejo



2 623 Postos de Trabalho
3,5 % da Lezíria do Tejo



A população

Em 2018, o concelho totalizava um efetivo populacional de 9253 habitantes (estimativas INE). A dinâmica demográfica mais recente é negativa, sendo que a Chamusca é dos concelhos que mais população perdeu, em termos relativos, no conjunto da Lezíria do Tejo.

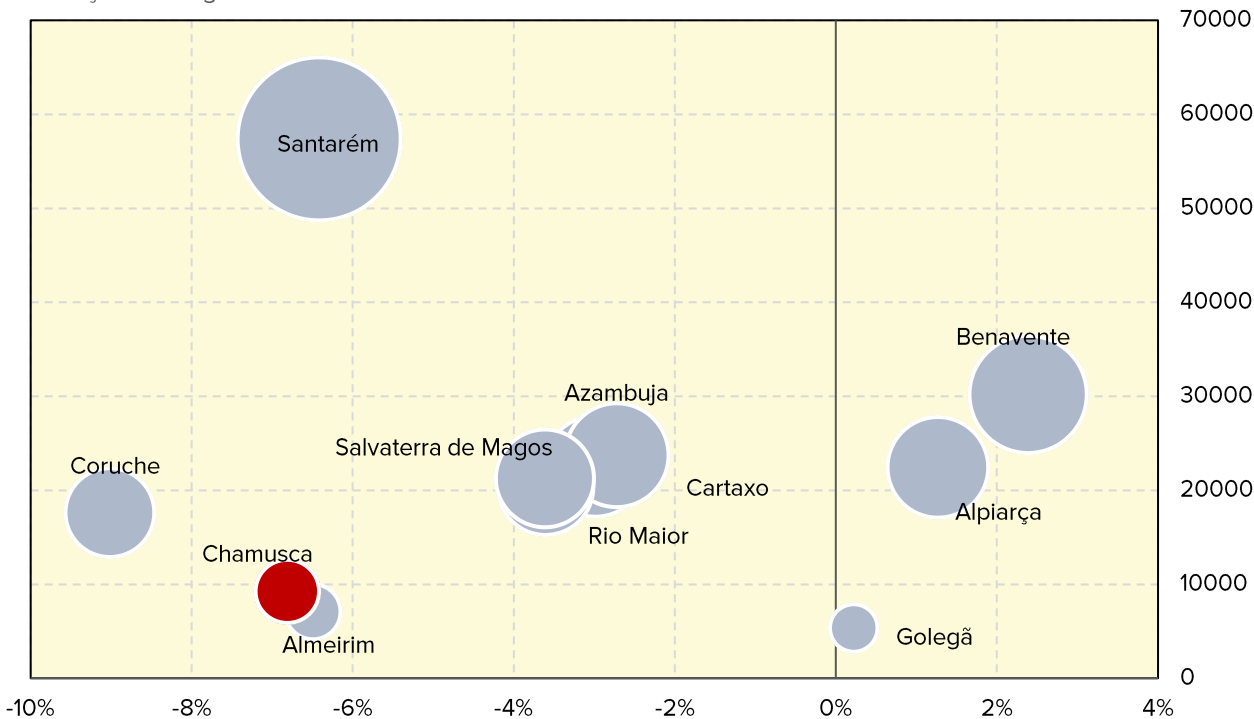
A perda populacional constitui um desafio transversal a toda a região da Lezíria do Tejo. Importa, porém, assinalar que as dinâmicas populacionais regressivas são mais vincadas em certos territórios, fazendo-se sentir com mais severidade nos concelhos de pendor mais rural.

A análise dos mais recentes indicadores demográficos evidencia as transformações recentes no modelo territorial e urbano da Lezíria do Tejo, e a forma como estas tem favorecido a concentração demográfica e funcional nos centros urbanos de média dimensão da região. Para além da centralidade político-administrativa associada à capital de distrito (Santarém), as acessibilidades rodoviárias

(A1, A23, IC3) constituem um fator decisivo para a consolidação de massas críticas urbanas de maior polarização e complementaridade, possibilitando melhores níveis de articulação funcional dos territórios com a Área Metropolitana do Lisboa (AML), o principal polo económico do país.

O concelho da Chamusca, pior servido em termos de acessibilidades rodoviárias, apresenta maiores dificuldades de articulação no sistema territorial regional, assumindo um estatuto de centralidade complementar, fator que tem contribuído para uma oferta relativamente pouco diversificada de funções urbanas.

Evolução demográfica | 2011-2018



Fonte: INE - Estimativas da população residente, por grandes ciclos de vida (2011-2018)

A população

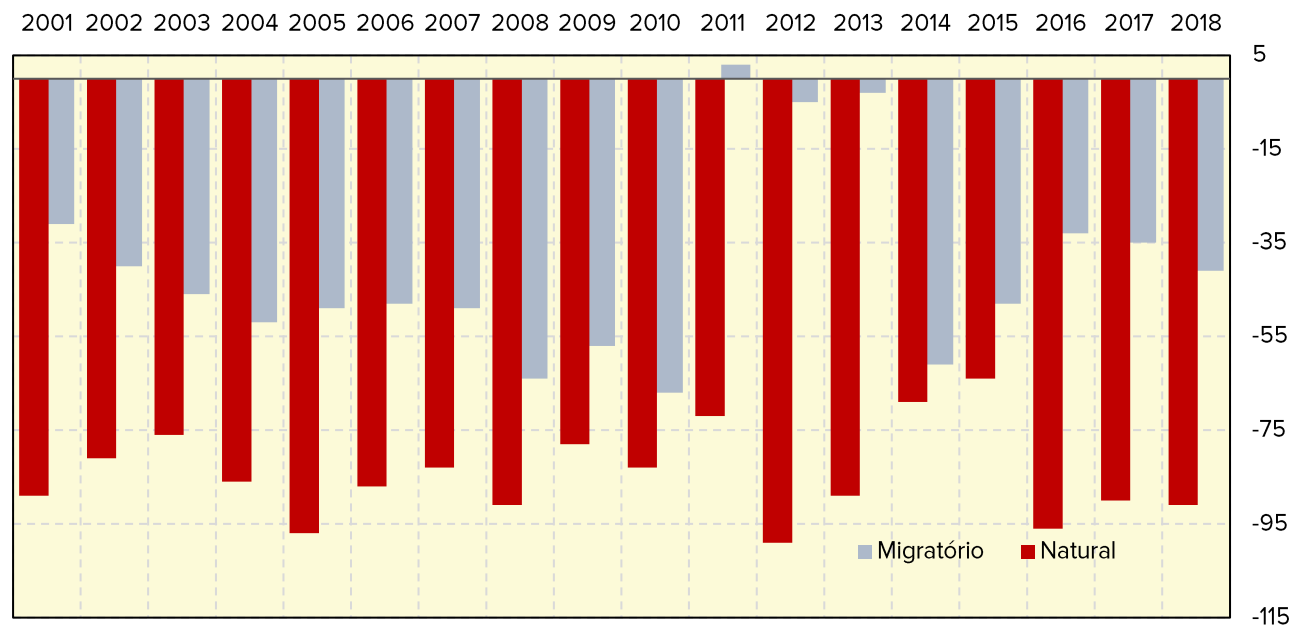
Sem prejuízo de outros desafios territoriais, as más acessibilidades ao concelho constituem uma desvantagem competitiva e um fator potenciador da dinâmica de despovoamento que se apresenta mais acelerada e profunda, comparativamente com os outros centros urbanos da região.

Os investimentos estratégicos previstos neste setor, particularmente a conclusão do troço do IC3, que atravessará o concelho, e a nova ponte sobre o Tejo, afiguram-se essenciais não apenas na resposta aos desafios colocados no domínio da competitividade e conetividade, mas sobretudo numa perspetiva de capacitação e valorização da Chamusca no plano da atratividade residencial e de qualidade de vida.

A perda populacional observada no concelho da Chamusca assenta, simultaneamente, em baixas taxas de crescimento natural e em fenómenos de saída de residentes para outros territórios.

As últimas 2 décadas são marcadas pela persistência de saldos naturais negativos, com tendência de agravamento. Já a perda de população por via da componente migratória observou uma inflexão entre 2010 e 2011, tendo o saldo retomado a sua tendência negativa a partir de 2013.

Evolução dos Saldos Migratórios e Naturais | 2001 a 2018



Fonte: INE - Estimativas da população residente, por grandes ciclos de vida (2011-2018)

A perda populacional observada no concelho da Chamusca assenta, simultaneamente, em baixas taxas de crescimento natural e em saldos migratórios negativos. O efeito agregado destas duas componentes representa, em média, uma perda anual de 121 habitantes, desde 2001.

A população

Quando ao êxodo em direção ao litoral e às grandes cidades se conjuga uma fraca dinâmica de procura pelo território, associada a dificuldades de adequar a oferta residencial à procura existente, agudizam-se os desequilíbrios que a quebra da natalidade e o aumento da esperança média de vida da população têm vindo a provocar na estrutura etária.

As estimativas do INE colocam o concelho da Chamusca como um território particularmente envelhecido no contexto regional, apresentando uma relação (índice de envelhecimento) de 285,4 idosos (mais 65 anos) para cada 100 jovens (menos de 15 anos), por comparação à relação de 182,2 idosos por cada 100 jovens observada na sub-região.

O concelho apresenta também uma população residente mais envelhecida comparativamente à região do Alentejo (201,2 idosos por cada 100 jovens) e ao País (157,4 idosos por cada 100 jovens).

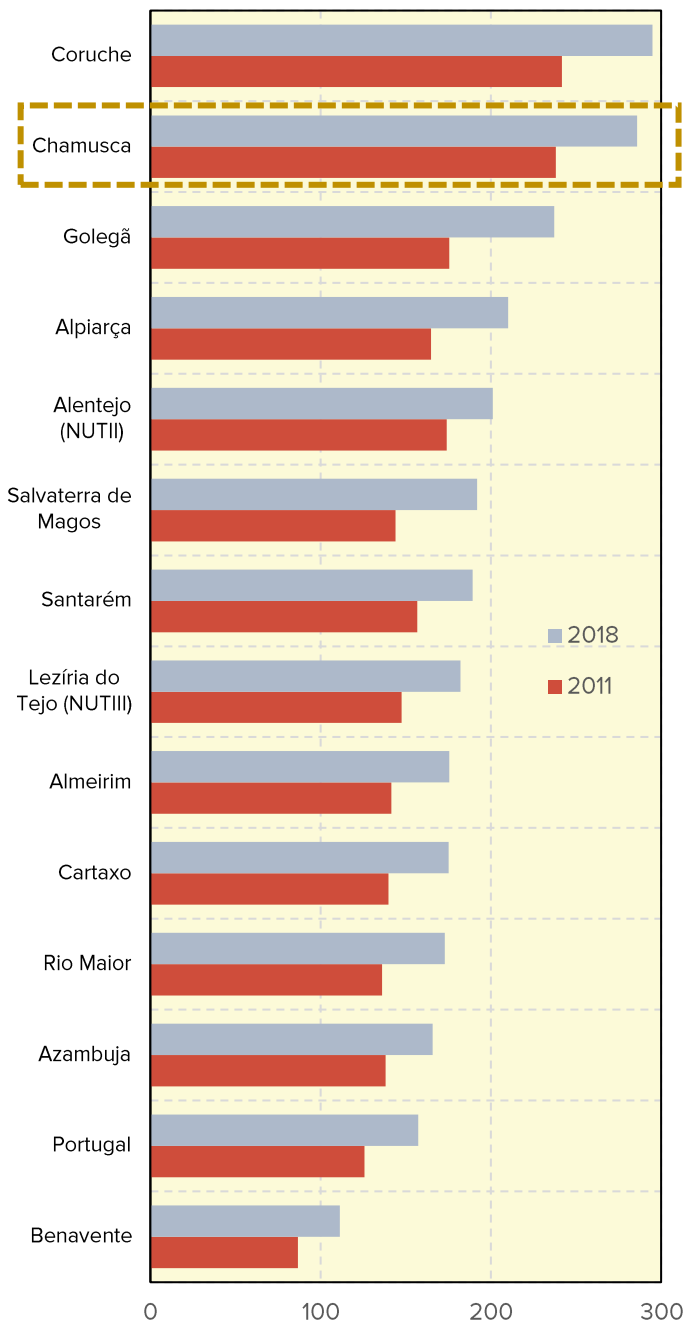
O envelhecimento populacional não é apenas um fenómeno característico dos concelhos do interior, ocorrendo de forma generalizada em todo o território nacional. No entanto as dificuldades evidenciadas na renovação geracional da população, seja pela via de saldos naturais positivos, seja pela via da componente migratória, têm impactos diferenciados consoante as características específicas de cada território.

Envelhecer de forma saudável e ativa depende, em grande parte, da conjugação de fatores de natureza económica, social e familiar do indivíduo com a existência de respostas sociais que enquadrem o processo natural de envelhecimento.

Para além dos desafios que se colocam na estabilização de uma bolsa de população em idade ativa, importa destacar outros os riscos que se associam a um envelhecimento populacional num território com um povoamento disperso, designadamente o surgimento de casos de

isolamento junto da população idosa, em particular nas freguesias mais rurais e tendencialmente mais envelhecidas do concelho.

Evolução do índice de envelhecimento | 2001-2018



Fonte: INE - Estimativas da população residente, por grandes ciclos de vida (2011-2018)

As atividades económicas

O tecido económico da Chamusca apresenta um perfil que traduz, por um lado, as características históricas, ecológicas e naturais do território, e, por outro lado, um conjunto de apostas mais recentes em indústrias e serviços ligados à área do ambiente, as quais têm vindo a criar oportunidades de emprego no concelho.

A Chamusca é um concelho com uma estrutura produtiva muito sustentada em 4 grandes setores de atividade: Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (A); Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição (D); comércio e serviços (G) e indústrias transformadoras (C). Estas atividades concentravam cerca de 70 % do pessoal ao serviço nos estabelecimentos no ano de 2017.

O concelho mantém ainda uma identidade fortemente ancorada no setor primário que, tirando partido da existência de solos de grande aptidão produtiva e de recursos hídricos abundantes, disseminou-se um pouco por todo o território, surgindo de forma mais estruturada nas atividades associadas à cortiça, ao cavalo, ao toiro bravo e, mais recentemente, à transformação do milho e do azeite. Este setor é responsável por mais de um quarto do emprego no concelho, tendo registado um crescimento de cerca de 14% entre 2011 e 2017

Atualmente, é o setor dos resíduos que, na ótica do emprego, se assume como o principal setor de especialização regional na Chamusca: em 2017 concentrava 18 % dos postos de trabalho nos estabelecimentos do concelho.

A dinâmica empresarial do concelho é muito pautada pelo desempenho das atividades económicas na cadeia de valor do setor dos resíduos. A atividade do Eco Parque do Relvão, situado na freguesia de Carregueira, em particular a unidade de tratamento valorização e eliminação de resíduos industriais (CIRVER), tem permitido a

criação de emprego nestas atividades da fileira ambiental.

Entre 2011 e 2017, este sector foi responsável pela criação de 351 postos de trabalho. Esta dinâmica de crescimento foi essencial para compensar a contração do emprego registada nos setores da construção (-116 postos de trabalho) e do comércio (-52 postos de trabalho), contribuindo de forma decisiva para a criação líquida de 192 postos de trabalho no concelho durante este período.

O comércio, em particular o comércio dito de proximidade e mais tradicional, mantém ainda a sua importância nas dinâmicas económicas locais, beneficiando sobretudo da centralidade funcional que a Vila da Chamusca ainda conserva no concelho.

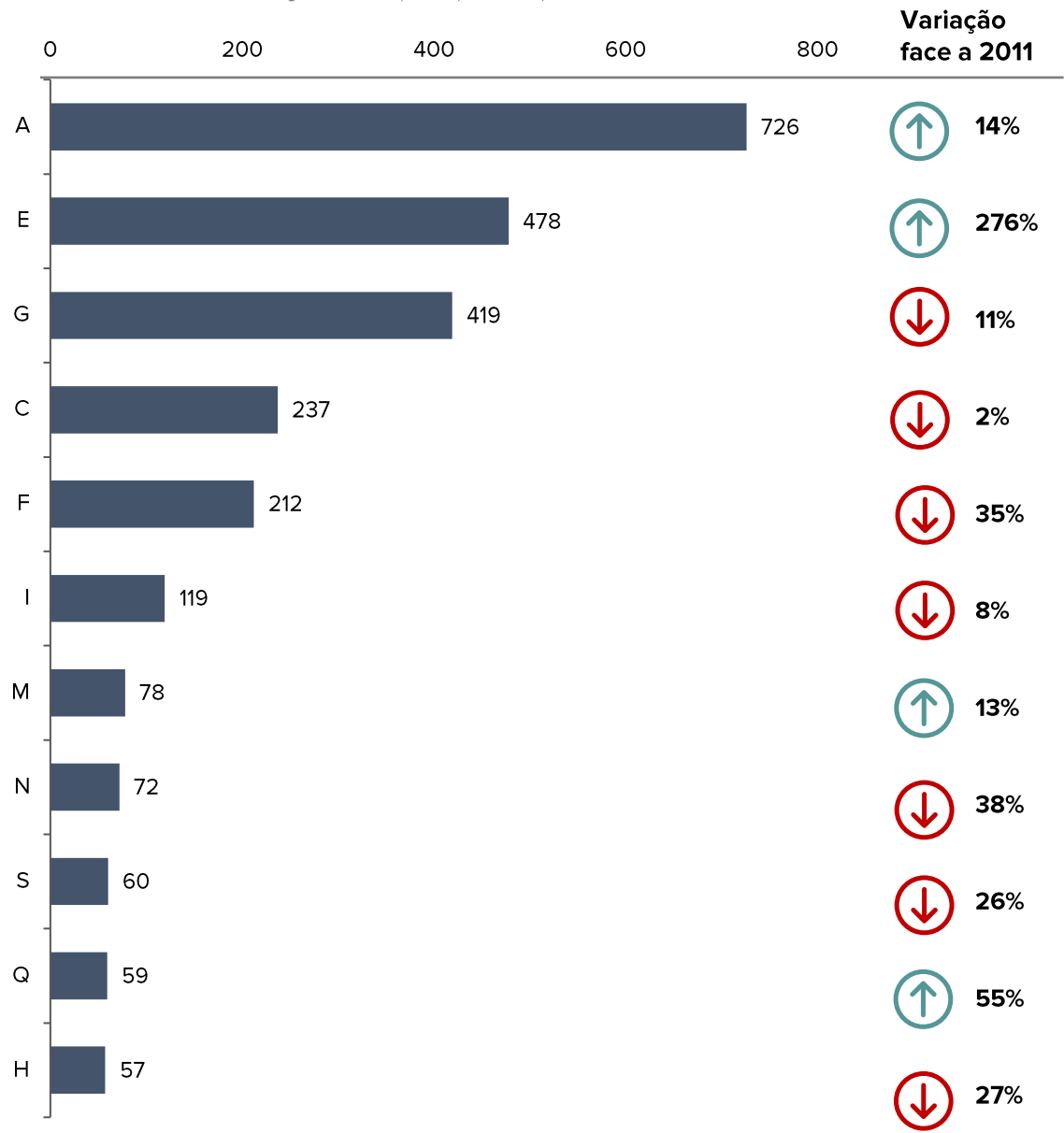
Todavia, a diminuição do peso relativo deste setor reflete as dificuldades que o comércio local tem tido para se impor num quadro de perda de atratividade global do centro urbano.

Apesar do crescimento que se tem assistido em muitos setores estratégicos de alcance supraconcelhio, a Chamusca apresenta ainda muitas potencialidades por concretizar em matéria de pleno aproveitamento económico dos seus recursos endógenos. O baixo nível de empreendedorismo é apontado como um fator limitante ao desenvolvimento de práticas empresariais fomentadoras da inovação e da diversificação nos recursos locais, em particular no setor turístico, onde a aposta é tímida por falta de investimento público e privado.

As atividades económicas

Dinâmica e dimensão do emprego na Chamusca, por setor de atividade | 2017

Fonte: INE-Sistema de contas integradas das empresas (2001-2017)



Legenda

- A:** Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca

C: Indústrias transformadoras

E: Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição

F: Construção

G: Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos
- automóveis e motociclos

I: Alojamento, restauração e similares

L: Atividades imobiliárias

M: Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares

N: Atividades administrativas e dos serviços de apoio

Q: Atividades de saúde humana e apoio social

S: Outras atividades de serviços

O mercado de trabalho

O bom desempenho recente da economia, patente na criação líquida de postos de trabalho, constitui um dos aspetos mais positivos da dinâmica mais recente do concelho e traduz crescimento de um tecido económico no território com capacidade de gerar emprego. Todavia, os impactos económicos do surto pandémico COVID-19 deixam antever fortes perturbações no mercado de trabalho concelhio.

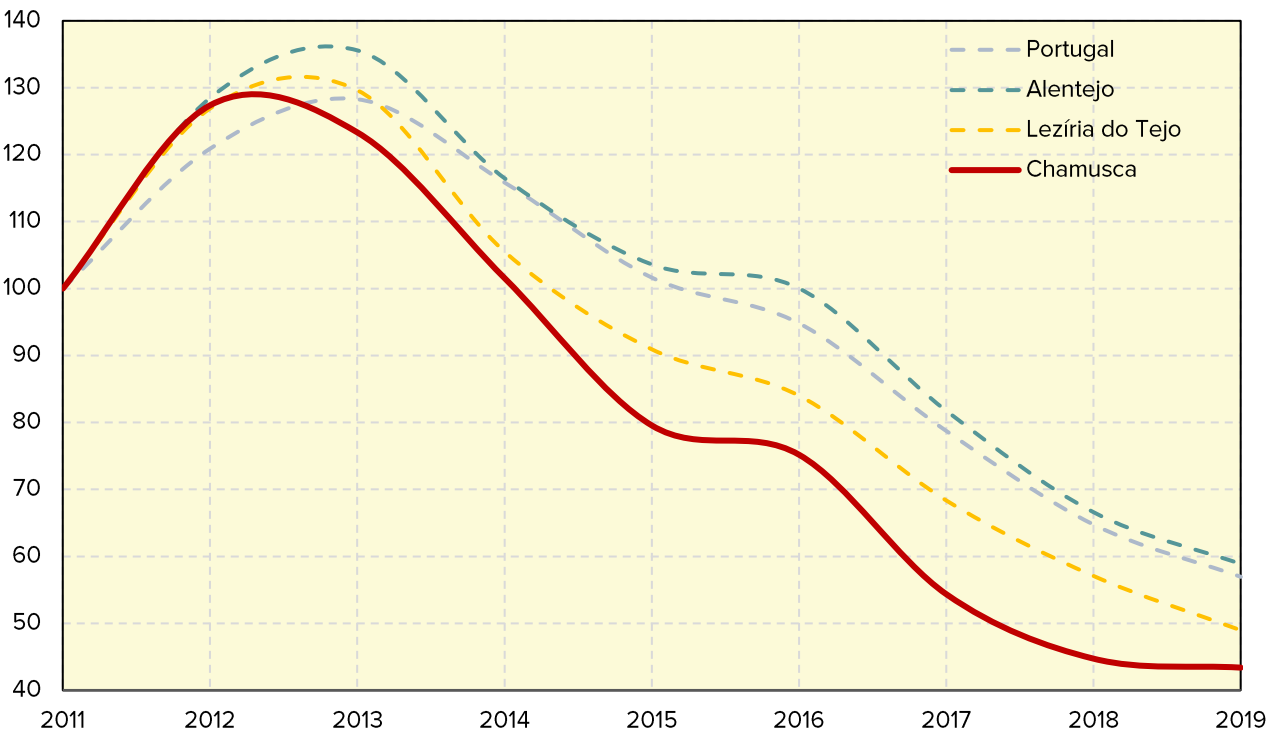
A variação percentual, entre 2011 (valor índice) e 2013, evidencia um crescimento acentuado dos desempregados no concelho, comportamento que acompanha a evolução verificada na região da Lezíria do Tejo, na região do Alentejo e também no país, e que é consistente com a retração económica resultante da crise da dívidas soberanas em Portugal.

A partir de 2013, assiste-se a uma redução gradual do número de desempregados inscritos no concelho, redução essa que é mais acelerada e

consistente, em comparação com o ritmo de diminuição verificado na região do Alentejo e no País.

No final de 2019, o desemprego confirmava a tendência de redução: o concelho da Chamusca apresentou um valor médio de 187,3 desempregados registados, menos de metade do valor verificado no ano de referência de 2011 (418,7) e um terço do valor médio verificado no ano 2012 (533,3), que foi o valor máximo dos últimos 8 anos.

Evolução do desemprego registado no IEFP (média anual) | 2011 = 100



O mercado de trabalho

Do total dos indivíduos inscritos no centro de emprego, 72% eram desempregados de curta duração (indivíduos registados há menos de um ano), refletindo muito possivelmente a sazonalidade que caracteriza o emprego no setor primário.

As dificuldades de empregabilidade tendem a agravar-se com a idade: o grupo de indivíduos com idade superior a 55 constitui o escalão etário mais representativo na distribuição do desemprego no concelho.

Já o desemprego jovem (indivíduos inscritos com menos de 35 anos) corresponde a 31% do total, valor suficientemente elevado para incentivar os jovens a saírem do concelho em busca de emprego.

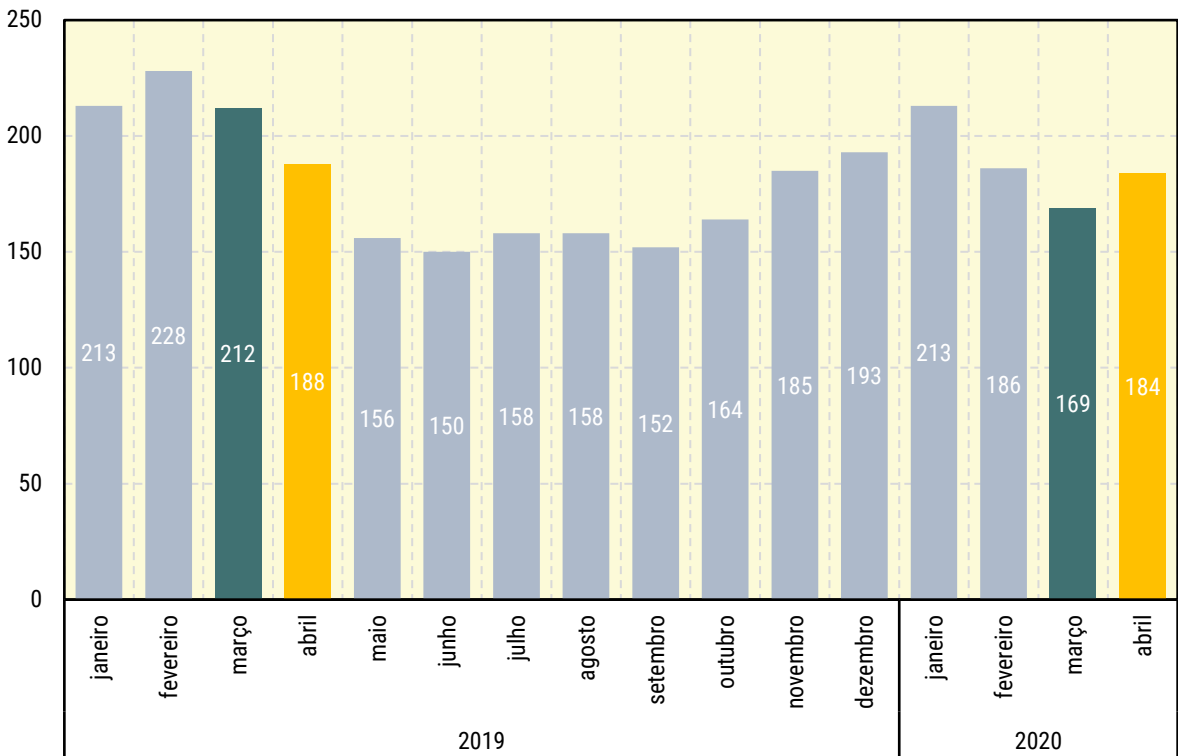
O perfil de baixas qualificações constitui um fator limitante à integração no mercado de trabalho: cerca de dois terços da população desempregada, em 2019, não possuíam mais que Ensino Básico.

Em contrapartida, o desemprego qualificado (com nível de escolaridade superior) tem menor expressão no concelho da Chamusca, podendo significar uma tendência para a valorização da formação académica da força de trabalho por parte dos empresários e do tecido económico local, ou a saída de jovens ativos mais qualificados em direção a outros centros urbanos de maior atratividade no plano do emprego.

Começam já a ser notados os impactos da pandemia COVID -19 no desempenho económico nacional : entre março e abril, o desemprego cresceu 25% no conjunto do País e 13% na região da Lezíria.

A nível concelhio, os mais recentes dados sugerem que a população residente está já também a ser afetada no plano do emprego: o aumento de 9% do desemprego entre o mês de março e abril (reduziu-se no mesmo período 2019) sinaliza uma inversão no padrão de evolução anual do desemprego que importa relevar.

Evolução do desemprego registado no IEFP | 2019 e 2020



Condições de vida e respostas sociais

O Município da Chamusca tem em curso uma série de iniciativas que visam dar resposta às necessidades das camadas sociais desfavorecidas do concelho, com apoios previstos nas áreas da habitação, deficiência, educação, subsistência e apoios pontuais em emergência.

Perante o risco de precarização da população residente em várias dimensões da vida social, em particular no que diz respeito ao acesso digno à habitação e subsistência, os principais atores locais (Município, IPSS, etc.) têm vindo a consolidar uma rede social que promove abordagem estratégica e integrada à intervenção social no sentido de uma maior eficácia na resposta à carência.

A Rede Social do concelho da Chamusca é composta por uma parceria entre as principais entidades públicas e privadas do concelho, e tem procurado articular respostas sociais em diversos setores (Saúde, Emprego, Educação, Formação Profissional, Habitação, Ação Social), promovendo ações concertadas, coerentes e participadas de desenvolvimento local e de combate à exclusão social.

Ao longo dos últimos anos, a Rede Social tem sido capaz de operacionalizar no terreno um conjunto de iniciativas e respostas sociais nos mais diversos domínios e que passam, entre outras, pela ajuda alimentar (Banco Alimentar, Cantinas Sociais, mobiliação do Fundo Europeu de Auxílio às Pessoas Mais Carenciadas - FEAC), pelo Atendimento Social (através do Centro de inclusão Social e Ação Social), pela criação de uma Loja Solidária ou pela criação de um Banco Local de Voluntariado.

A crise económica e financeira (2008-2013) teve grandes repercussões sobre a economia local, conduzindo ao surgimento de novos e mais complexos processos de exclusão social e novas situações de pobreza material no concelho.

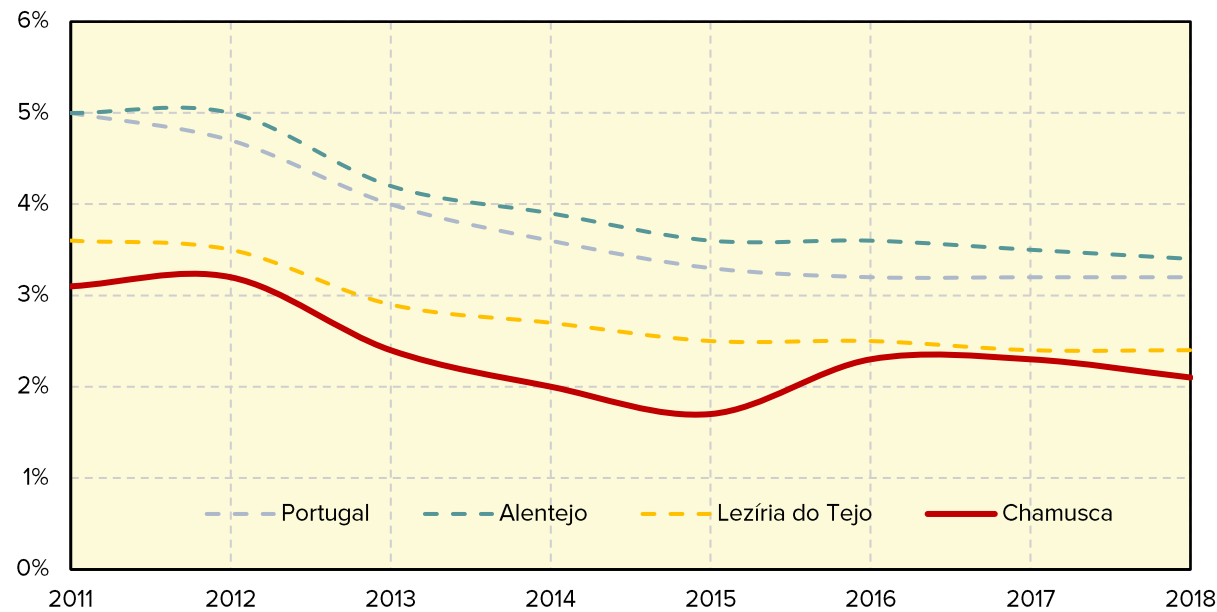
Embora o retrato obtido em 2019 ainda não traduza os efeitos negativos no desempenho da economia, induzidos por eventos exógenos (pandemia da Covid-19), importa ainda assim deixar nota da evolução positiva relativamente a alguns indicadores sociais:

Analizando os dados do IEFP relativos à população que beneficia de apoios sociais, verifica-se que:

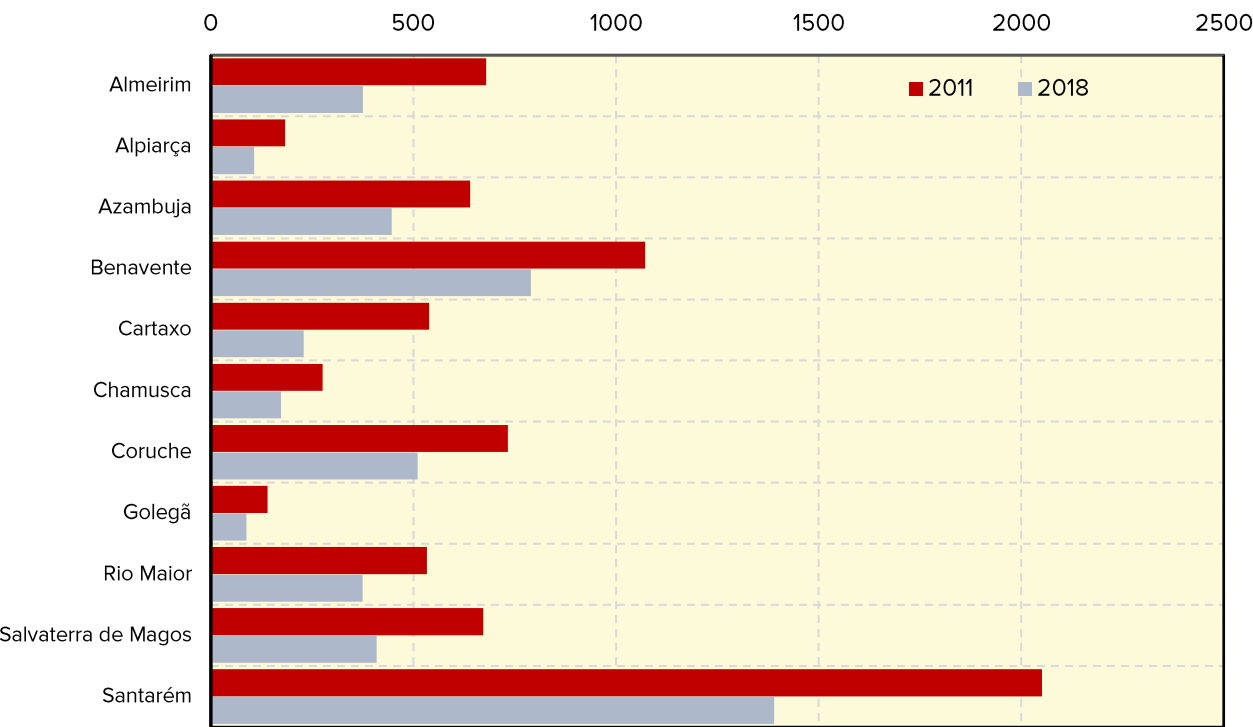
- Com a exceção do ano 2016, no qual se verificou um aumento das camadas de população dependentes do RSI, a proporção da população residente beneficiária destes apoios sociais tem apresentado uma tendência constante de redução.
- Em 2018, o concelho da Chamusca contava com 173 beneficiários do RSI registados, menos 103 beneficiários a 2011. Este valor corresponde a cerca de 2,1% da sua população residente, indicando estamos perante um território com uma população tendencialmente menos dependente de apoios sociais, por comparação com o conjunto da população da região NUTIII da Lezíria do Tejo (2,4%), da região NUTII do Alentejo (3,4%) e do País (3,2%).

Condições de vida e respostas sociais

Beneficiários de RMG e RSI em % da pop. residente



Total de Beneficiários do RSI Beneficiários nos concelhos da Lezíria do Tejo



Fonte: II/MTSSS, Estatísticas da Segurança Social

The background of the slide is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light beige color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

02

**Diagnóstico
Prospetivo**

População, alojamentos e famílias

Principais dinâmicas demográficas (NUTIII, concelho, freguesias)



Chamusca em 2011

Censos

10 120 Residentes

4 167 Famílias Clássicas

5 804 Edifícios

6 222 Alojamentos Familiares

Território	População			Famílias Clássicas			Alojamentos Familiares		
	2011	Variação		2011	Variação		2011	Variação	
		91- 01	01-11		91- 11	01-11		91- 11	01-11
Portugal	10 562 178	-5%	7%	4 043 726	-14%	28%	5 859 540	21%	16%
Alentejo	757 302	0%	-2%	302 975	6%	4%	470 284	13%	11%
Lezíria do Tejo	247 453	3%	3%	97 405	12%	8%	137 441	14%	17%
Chamusca	10 120	-6%	-12%	4 167	2%	-7%	6 222	6%	5%
UF Chamusca e Pinheiro Grande	4 299	-5%	-9%	1 751	2%	0%	2 464	6%	13%
Carregueira	2 020	-1%	-12%	825	14%	-13%	1 231	14%	3%
UF Parreira e Chouto	1 492	-14%	-14%	638	-7%	-8%	1 046	6%	-5%
Ulme	1 277	-8%	-15%	518	-1%	-10%	757	3%	1%
Vale de Cavalos	1 032	-7%	-18%	435	-2%	-15%	724	0%	6%

Fonte: INE – Censos,1991, 2001 2011

População, alojamentos e famílias

Com as alterações introduzidas pela reforma administrativa, o concelho da Chamusca constitui-se atualmente por 5 freguesias: União de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande, Carregueira, União de Freguesias Parreira e Chouto, Ulme e Vale de Cavalos.

O concelho da Chamusca possui uma estrutura de povoamento dispersa e em que a maioria da população habita em pequenos núcleos. Ainda que na última década censitária se tenha assistido a uma redução do número de pessoas a viver isoladas, em 2011, cerca de dois terços da população residia lugares com menos de 2000 habitantes).

Um sistema de povoamento com estas características tende a colocar problemas acrescidos em termos manutenção de infraestruturas e equipamentos, bem como na manutenção das boas condições de habitabilidade das edificações, sobretudo atendendo ao perfil envelhecido e carenciado destas populações.

A sede de concelho, a vila da Chamusca (agora em agregação com a antiga freguesia de Pinheiro Grande) concentra 33% da população residente no concelho. Com 3360 habitantes, constitui o principal núcleo urbano do concelho, concentrando um conjunto de funções e equipamentos polarizadores das dinâmicas do território.

Num segundo nível de hierarquia urbana, surge a freguesia da Carregueira (2020 habitantes) que constitui um território particularmente importante na articulação com alguns concelhos limítrofes do Médio Tejo. As restantes localidades são polos complementares de maior pendor rural, com reduzida expressão demográfica e muito dependentes das atividades do setor primário

A tendência de perda populacional verifica-se na globalidade do território concelhio, sendo

particularmente expressiva nas localidades mais a sul, particularmente nas freguesias de Ulme, Vale de Cavalos, Parreira e Chouto (estas últimas em agregação), as quais, no seu conjunto, perderam cerca de um quarto da sua população entre 1991 e 2011.

As estimativas populacionais indiciam um agravamento desta tendência de perda populacional para o conjunto do concelho: Chamusca terá perdido, desde 1991, cerca um quarto do seu efetivo demográfico (menos 3029 habitantes face a 1991).

Considerando as últimas décadas censitárias (1991-2011), verifica-se uma dinâmica de crescimento dos alojamentos familiares em contraciclo com a evolução dos núcleos familiares: enquanto os alojamentos observam um crescimento de 12%, as famílias apresentam uma tendência de redução na ordem dos 6%.

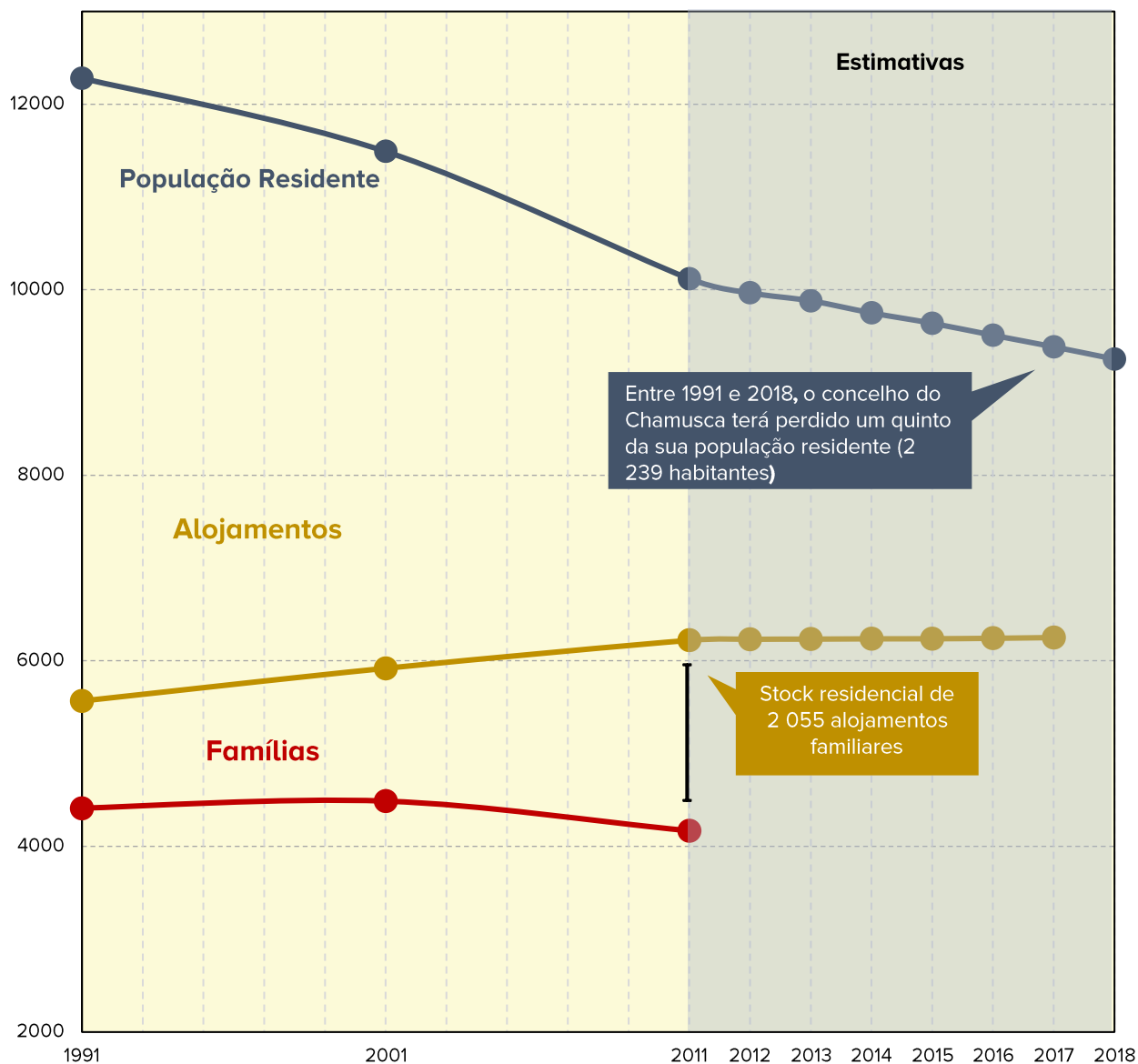
Uma análise mais desagregada para o período temporal em questão, permite concluir que na maioria das freguesias do concelho a relação entre o evolução dos alojamentos e das famílias é ainda mais divergente e desequilibrada. Mesmo nas freguesias em que o número de famílias diminui de forma significativa, o número de alojamento familiares evolui positivamente.

Se em 1991 o concelho da Chamusca observava uma relação relativamente equilibrada em termos alojamentos por família (1,26 alojamentos por família), em 2011 os fogos existentes no concelho excedem o número de núcleos familiares residentes em cerca de 50%.

População, alojamentos e famílias

O concelho observa um crescimento do parque habitacional em contraciclo com a dinâmica demográfica (pessoas e famílias) muito marcada pelo despovoamento e pela desertificação. Este desfasamento tem vindo a resultar na acumulação de alojamentos vagos ou de residência secundária.

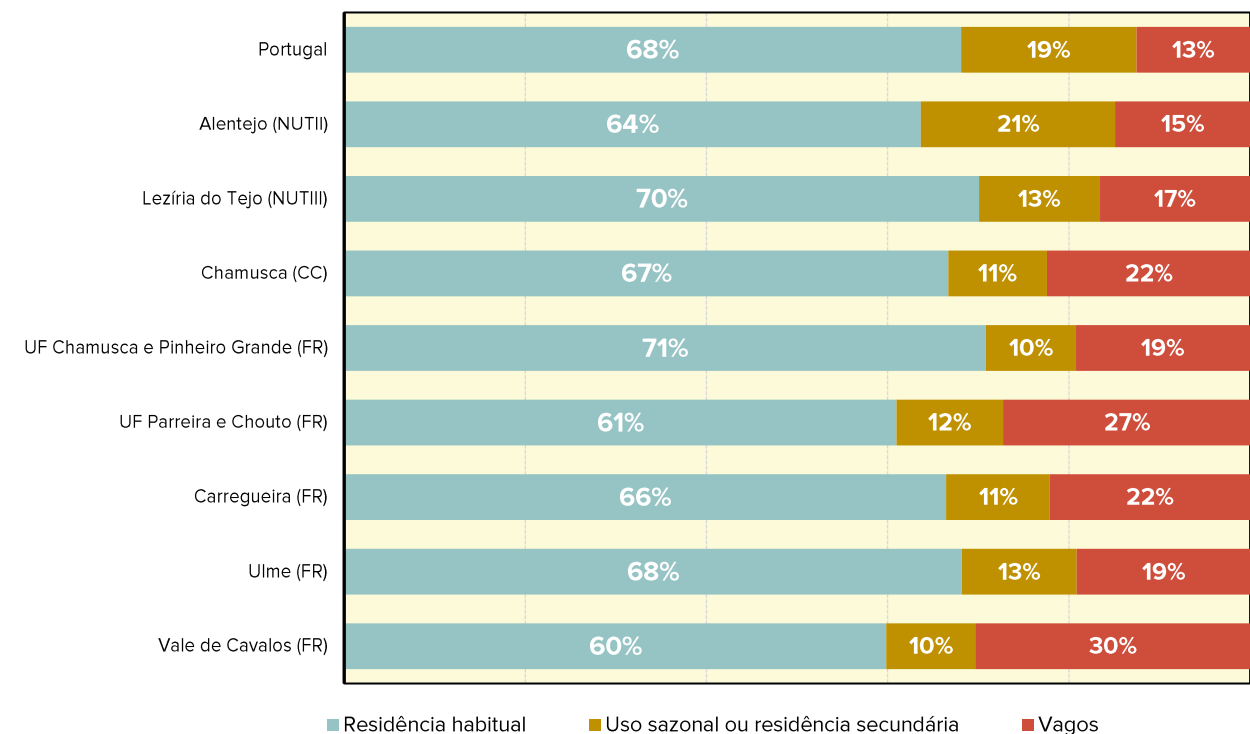
Evolução da população residente, das famílias e dos alojamentos no concelho da Chamusca



Fonte: INE - Censos 2011 e Estimativas da população residente

População, alojamentos e famílias

Proporção de Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação | 2011

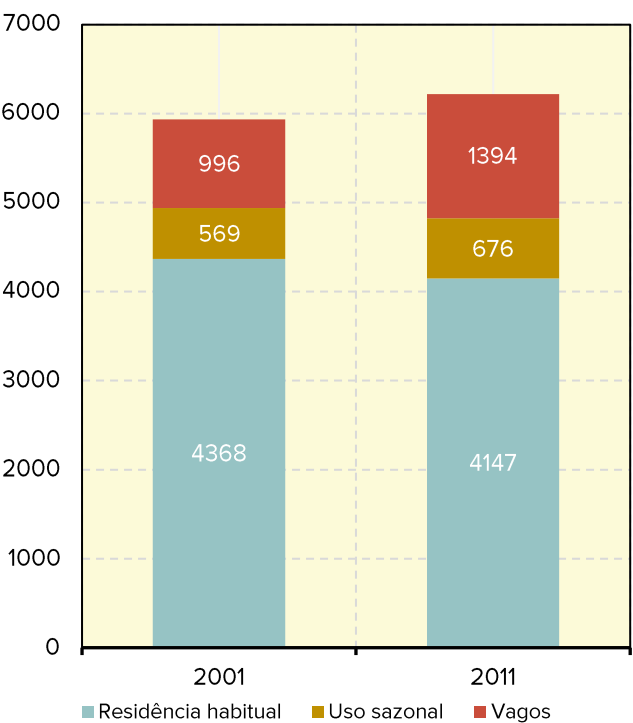


O aumento dos alojamentos vagos observado no entre 2001 e 2011 (+ 396 alojamentos vagos) ajuda a compreender, em parte, o crescimento deste diferencial.

Esta dinâmica reflete sobretudo os processos de despovoamento e de abandono das áreas mais rurais do território, em particular na UF de Parreira e Chouto e na freguesia de Vale Cavalos, territórios onde, em 2011, os alojamentos vagos correspondiam a cerca de um terço do total de alojamentos.

Por outro lado, com percentagens na ordem dos 11%, o fenómeno da segunda habitação ou de uso sazonal não é particularmente expressivo no concelho, situando-se em linha com valores verificados à escala NUTIII da Lezíria do Tejo (13%) e abaixo dos verificado na região NUTII do Alentejo (21%) e do País (21%).

Números de alojamentos, por forma de ocupação | 2001 -2011

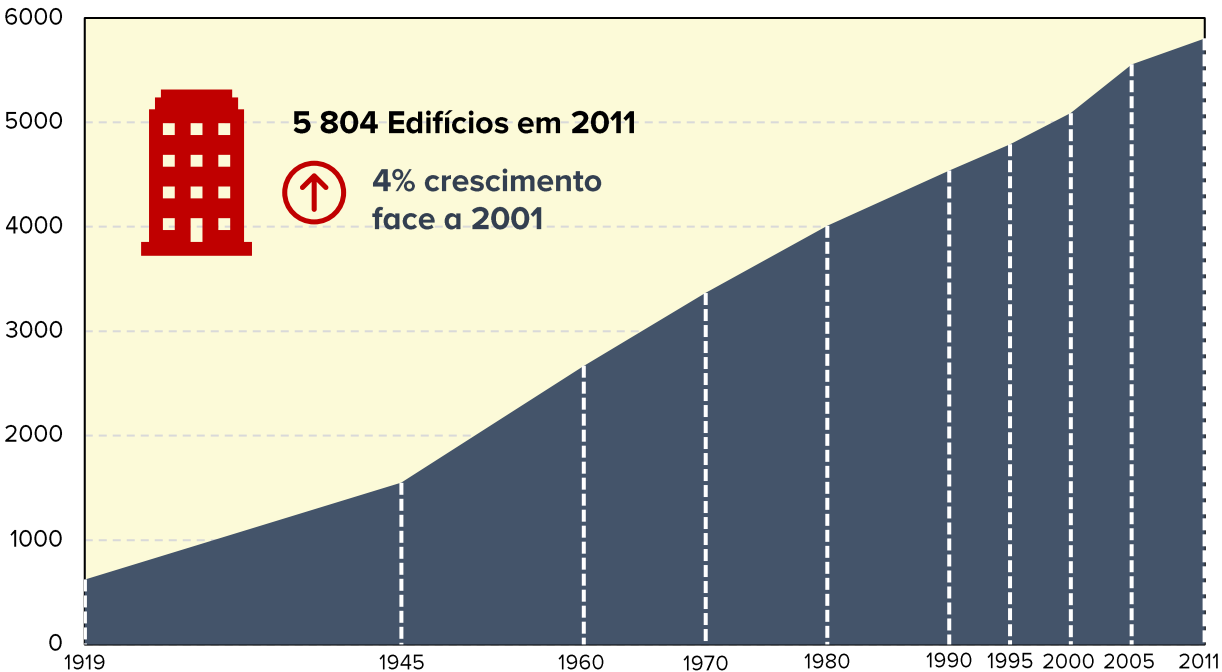


Fonte: INE- Recenseamento da População e Habitação Censos 2011

Edifícios e condições de habitabilidade

De acordo com os dados censitários, em 2011, o concelho da Chamusca apresentava um parque edificado composto por 5804 edifícios clássicos, concentrados maioritariamente na Vila da Chamusca (28%) e na freguesia da Carregueira (20%).

Edifícios clássicos por época de construção | 2011



O parque edificado apresenta uma relação de 1,07 alojamentos por edifício, o que indicia o predomínio da tipologia de habitação unifamiliar no território.

Os dados censitários evidenciam um parque edificado caracterizado, essencialmente, por edifícios baixos (83% tem apenas um piso). Os edifícios de maior volumetria (mais de 2 pisos) concentram-se na sua grande maioria (77%) nos principais núcleos urbanos do concelho, nomeadamente na vila da Chamusca e na freguesia de Carregueira.

A idade média dos edifícios é cerca de 50 anos, o que atesta o perfil relativamente envelhecido do

parque habitacional do concelho no quadro regional: a idade média dos edifícios na região da Lezíria do Tejo é de 40 anos.

Desagregando os edifícios por época de construção é possível constatar que mais de metade deles foram construídos antes de 1960, sendo que o pico da construção ocorreu principalmente entre os anos entre 1946 e 1960, com os edifícios construídos nesse período a representar 20% do total do parque edificado atual.

A partir da década de 80, verificam-se épocas de menor intensidade construtiva, sendo que o período com menos edifícios construídos é precisamente entre 1991 e 1995.

Edifícios e condições de habitabilidade

Assiste-se a uma melhoria global das condições de habitabilidade no concelho. Não obstante, persistem no território situações de famílias a habitar em núcleos precários para as quais é fundamental encontrar uma solução habitacional condigna.

A análise dos dados censitários evidencia um decréscimo de significativo (-70%) dos alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado).

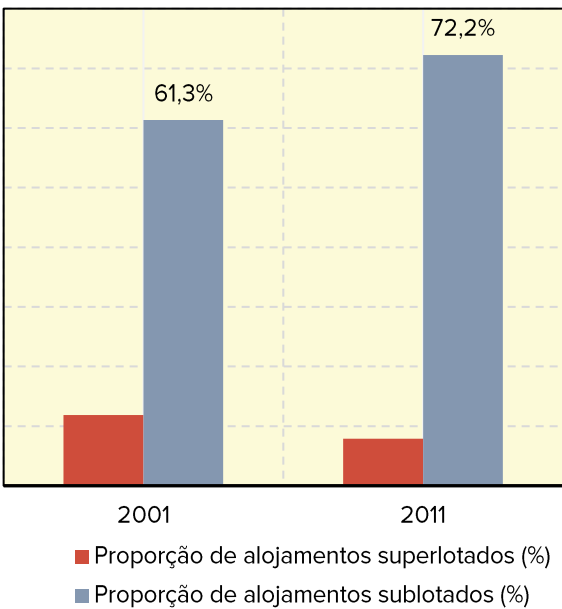
Igualmente relevante é a diminuição verificada na proporção de alojamentos sobrelotados: em 2001 esta representava cerca de 12% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, tendo o seu peso se reduzido no espaço de uma década, passando a representar, em 2011, cerca de 9% no total dos alojamentos

Em contrapartida, no mesmo período intercensitário, as situações de sublotação registaram um aumento caracterizando cerca de 71% do total dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, em 2011. Esta dinâmica acompanha a tendência para a diminuição da dimensão média das famílias.

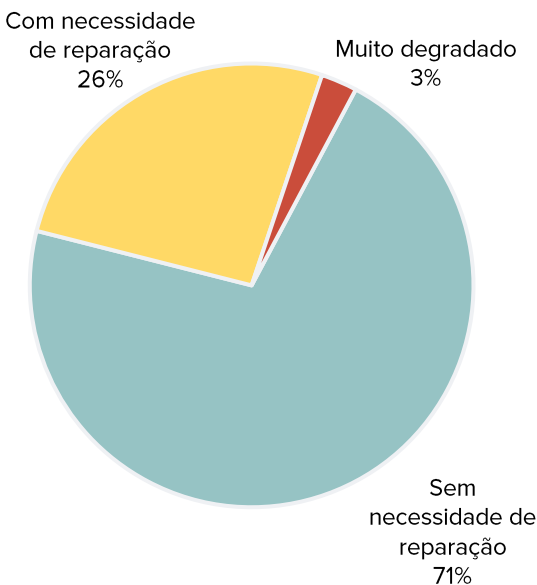
No que diz respeito ao estado de conservação, os dados revelam uma tendência geral para a melhoria da situação do parque edificado do concelho, embora existam ainda algumas carências em matéria de reabilitação, conforme referido anteriormente.

Em 2011, 71 % dos edifícios não necessitam de reparações (uma melhoria de 18 p.p., face a 2001); 22 % precisavam de pequenas ou médias reparações (-21 p.p. face a 2001), e aproximadamente 7 % necessitavam de grandes reparações ou se encontravam muito degradados (-4 p.p. face a 2001).

Lotação dos alojamentos familiares | 2001 e 2011



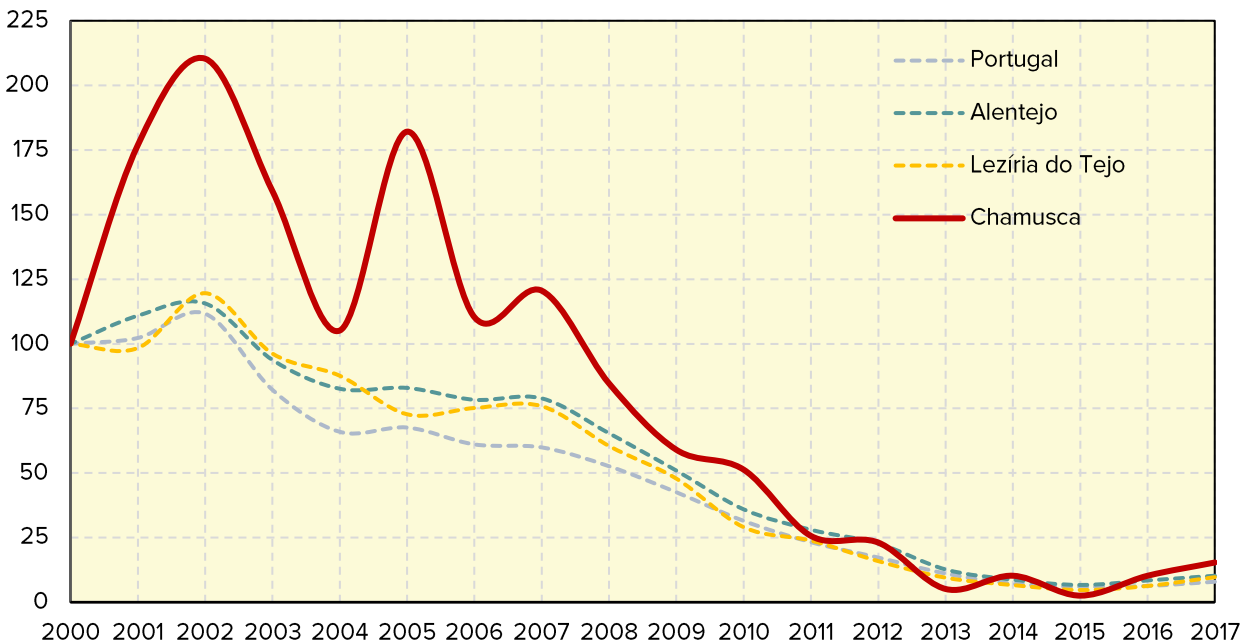
Estado de conservação dos Edifícios | 2011



Produção habitacional

Entre 2000 e 2017, o stock habitacional do concelho da Chamusca foi reforçado em 566 novos fogos. A habitação familiar produzida na concelho, durante este período corresponde a 3% do total dos fogos concluídos na região da Lezíria do Tejo

Evolução dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar



Fonte: INE - Estatísticas de obras concluídas (2000– 2017)

Recorrendo às estatísticas de obras concluídas publicadas pelo INE, para período entre 2000 e 2017, constata-se uma evolução deste indicador que reflete duas dinâmicas distintas relativamente à produção de habitação no concelho e no país:

Uma primeira em que a dinâmica construtiva cresceu fruto da forte expansão que caracterizou o mercado imobiliário nos primeiros anos do século, e que se nota com grande intensidade no concelho da Chamusca entre 2000 e 2003 e em 2005.

Nos anos seguintes, assiste-se a uma forte quebra no ritmo de construção de novos fogos para habitação familiar, que gradualmente vai

convergindo com a evolução observada à escala da NUTIII da Lezíria do Tejo e NUTII do Alentejo e do País.

O padrão de produção habitacional verificado deve-se, essencialmente, a uma conjuntura muito favorável para o sector da construção, que vigorou em todo o país até o eclodir da crise económica e financeira (2007/2008), cujos efeitos foram particularmente severos no setor da construção e do imobiliário.

Produção habitacional

A produção de nova habitação no concelho está muito dependente da iniciativa privada. A reabilitação tem um peso muito incipiente na produção de habitação mais recente no concelho, apesar do parque habitacional degradado e envelhecido.

Do volume total de edifícios concluídos entre 2000 e 2018, a grande maioria (90%) correspondem a novas construções, sendo que os restantes edifícios concluídos neste período correspondem a obras de ampliação (8%), alteração (2%) e reconstrução (0,5%)

A produção de habitação no concelho está muito dependente iniciativa privada: 80 % da produção habitacional foi realizada por pessoas singulares. A promoção pública tem um papel reduzido na criação de novos fogos de habitação no concelho, em linha com o paradigma que vigora na região (3%) e do País (2%).

Apesar de possuir um parque envelhecido e com sinais de degradação, a reabilitação tem um peso muito incipiente na produção de habitacional mais recente no concelho.

Neste contexto, a intervenção pública adquire uma importância estratégica para uma habitação condigna para todos, mas também na promoção da valorização urbanística, como fator de atratividade residencial da Chamusca.

Esta realidade motivou a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho. Estes instrumentos, para além de enquadrar do ponto de vista estratégico as iniciativas públicas de reabilitação urbana, estabelecem um conjunto de benefícios fiscais para as iniciativas de reabilitação do edificado degradado na esfera privada.

Fogos concluídos em construções | Total entre 2000 a 2017



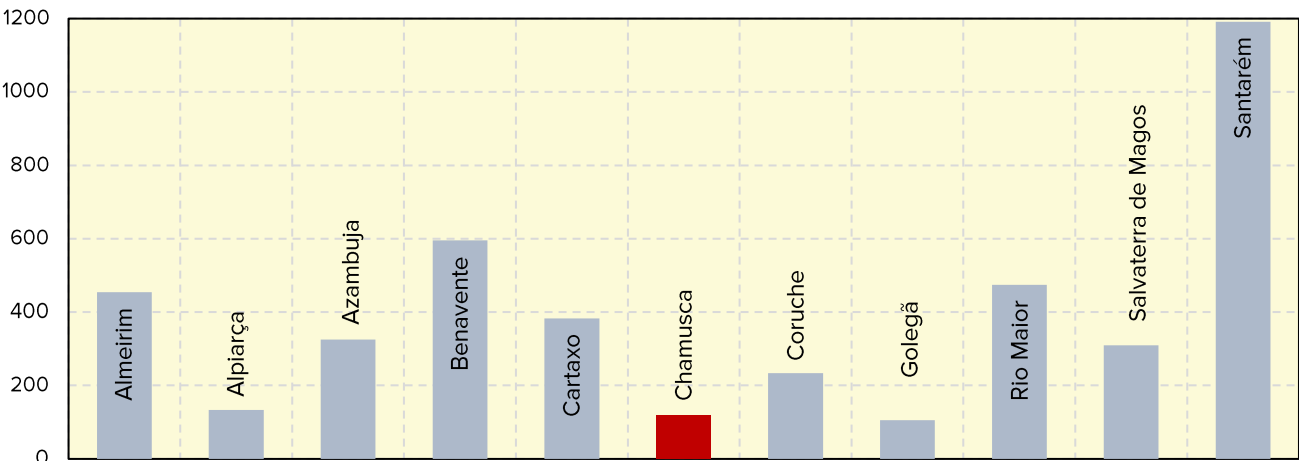
Fonte: INE - Estatísticas de obras concluídas (2000– 2017)

O mercado habitacional

Compra e venda de prédios urbanos e rústicos

O mercado de vendas é em geral pouco expressivo no concelho. Os mais recentes dados publicados pelo INE revelam uma dinâmica de compra e venda do concelho da Chamusca que se caracteriza por um baixo volume de transações.

Média anual de compra e venda no concelho prédios (urbanos e rústicos) | 2004 a 2018



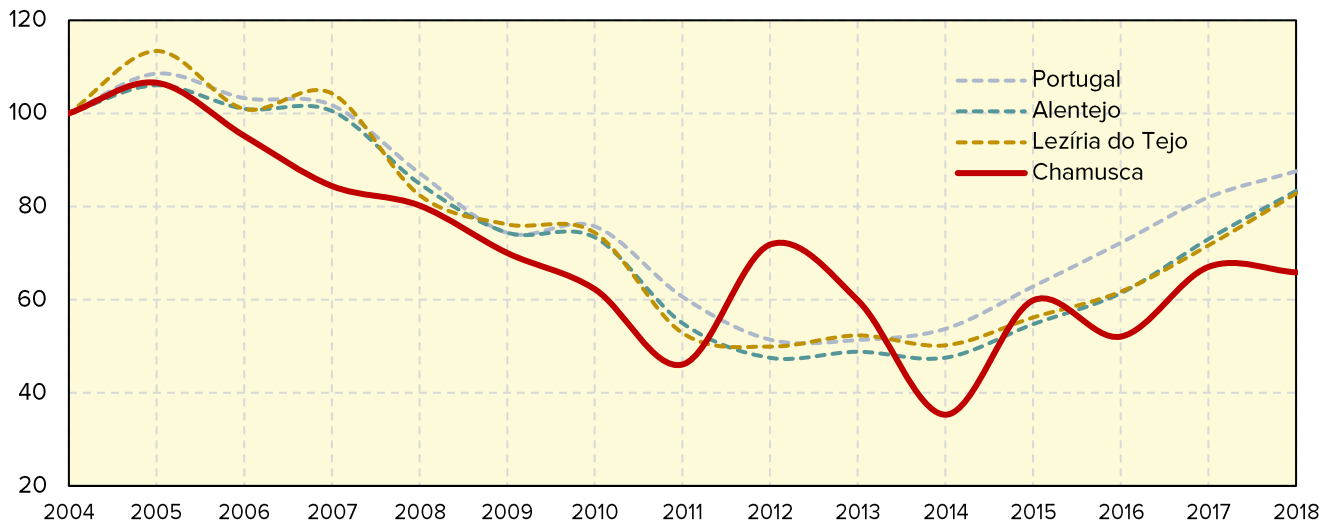
A Chamusca apresentou, entre 2004 e 2018, uma média de 188 transações anuais, valor que é o 2º mais baixo de toda a região da Lezíria do Tejo.

Os centros urbanos de média dimensão polarizam as dinâmicas de compra e venda da região, com destaque para Santarém que é responsável por cerca de 30% de todas as transações efetuadas na região da Lezíria do Tejo, entre 2004 e 2018

O valor mais alto anual de contratos celebrados foi registado em 2005 (178), o que vem na sequência da expansão da dinâmica construtiva verificada, em especial, nos anos 2003 e 2004.

Desde então, as transações têm apresentado um ritmo de abrandamento que acompanha a dinâmica verificada em toda a região e reflete os impactos da crise económica no setor imobiliário.

Índice de variação dos contratos de compra e venda no concelho prédios | 2004 a 2018
2004=100



O mercado habitacional

Propriedade e encargos com habitação

Importa assinalar, a partir da leitura dos mais recentes dados censitários, algumas alterações significativas na forma como as famílias ocupam os alojamentos afetos a residência habitual, designadamente na relação de propriedade face a habitação e nos os encargos associados com aquisição mesma.

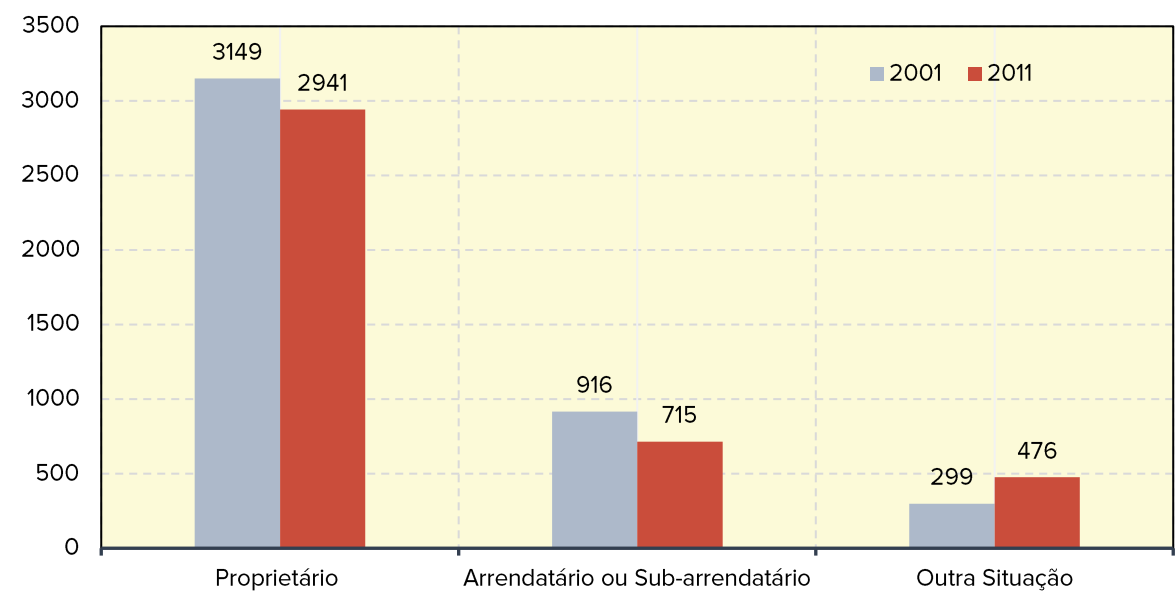
Entre 2001 e 2011, registou-se uma diminuição do peso das famílias em situação arrendamento do concelho. O número de alojamentos decresceu em termos absolutos em cerca de 22%, face a 2001, queda que corresponde a um decréscimo de 4 p.p. no seu peso relativo (de 21% em 2001 para 17% em 2011).

Esta diminuição ocorre em simultâneo com a redução dos alojamentos familiares clássicos de

residência habitual ocupados pelos próprios proprietários. Embora o peso relativo se tenha mantido praticamente inalterado (72% me 2001, 72% em 2011), em 2011 existiam menos 208 alojamentos ocupados pelos proprietários, face a 2001.

A descida simultânea das duas formas de ocupação do alojamento é contrariada pelo crescimento do número de alojamentos ocupados em situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho. Entre 2001 e 2011, observou-se um aumento de 59% destas situações, o que se traduz num aumento do seu peso relativo em 4 p.p. (7% em 2001, 11% em 2011).

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade



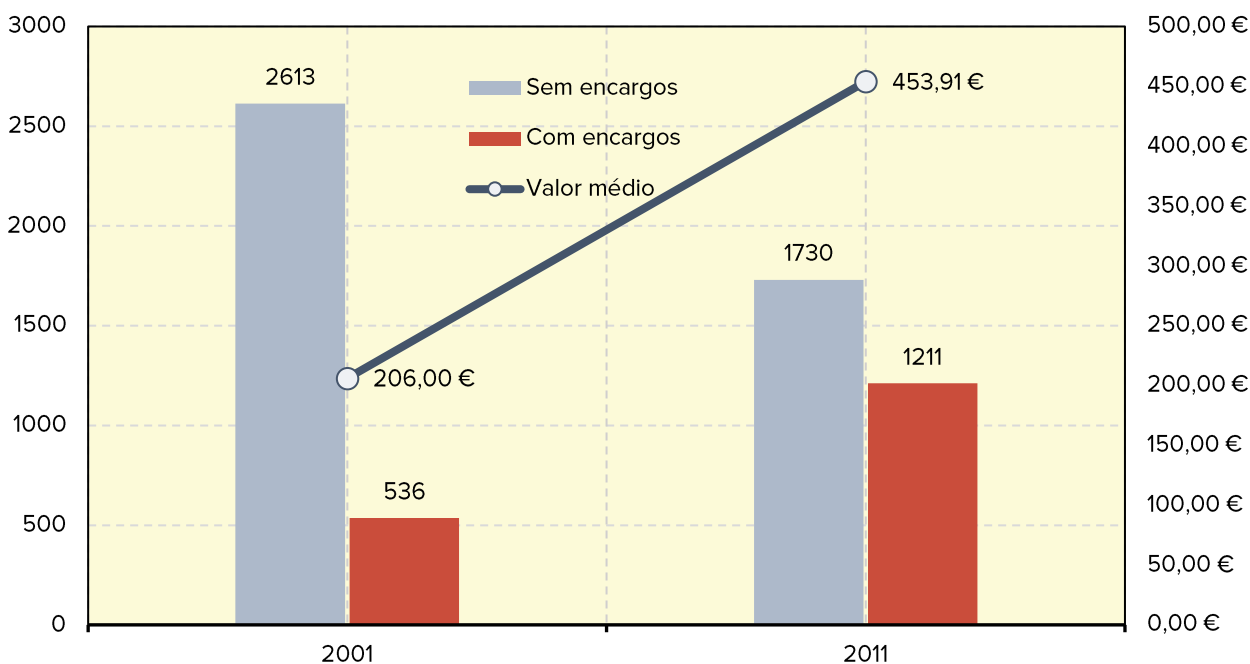
Entre 2001 e 2011, ocorreu uma diminuição simultânea dos alojamentos de residência habitual ocupados por proprietários e ocupados por arrendatários. O crescimento dos alojamentos ocupados em outras situações não é suficiente para contrabalançar a tendência para o crescimento dos alojamentos vagos e de residência secundária no concelho

O mercado habitacional

Propriedade e encargos com habitação

Entre 2001 e 2011, observou-se um crescimento de 125% no números de famílias com encargos com a aquisição de habitação. O custo médio mensal dos encargos aumentou 120% no mesmo período temporal.

Encargos com a aquisição de alojamentos familiares propriedade do ocupante (Nº) e valor médio mensal do encargo (€)



O número de proprietários com encargos mais que duplicou na última década censitária (aumento de 126%), contabilizando-se, em 2011, 675 novos proprietários nestas condições, face a 2001.

O grupo de proprietários sem encargos financeiros decorrentes da aquisição da habitação é ainda maioritário, embora com um peso cada vez mais reduzido: em 2011 existiam menos 883 alojamentos familiares com proprietários nestas condições, por comparação a 2001.

O crescimento do número de proprietários com os encargos é acompanhado pela subida do seu valor médio mensal. Em 2001, o valor médio mensal que um agregado familiar tinha de

suportar com a aquisição de habitação situava-se nos de 206 €. No espaço de uma década, este valor observou um aumento expressivo (120%), cifrando-se nos 453 €, em 2011.

O aumento do número de famílias com encargos relativos habitação própria reflete a política de crédito à habitação com por taxas de juros baixas que marcou sobretudo a primeira década de 2000 e criou um cenário altamente favorável à aquisição de casa.

No entanto, esta situação veio colocar também uma pressão adicional nas famílias, sobretudo quando os níveis endividamento crescem de forma insustentável, gerando novas problemáticas habitacionais relacionadas com situações de insolvência.

O mercado habitacional

Aquisição de habitação

O concelho da Chamusca tem atualmente o valor mediano de vendas mais baixo de toda a da Região da Lezíria do Tejo. No terceiro trimestre de e 2021, as habitações foram adquiridas no concelho a preço mediano 460 €/m², valor que traduz uma trajetória de crescimento desde o início de 2016.

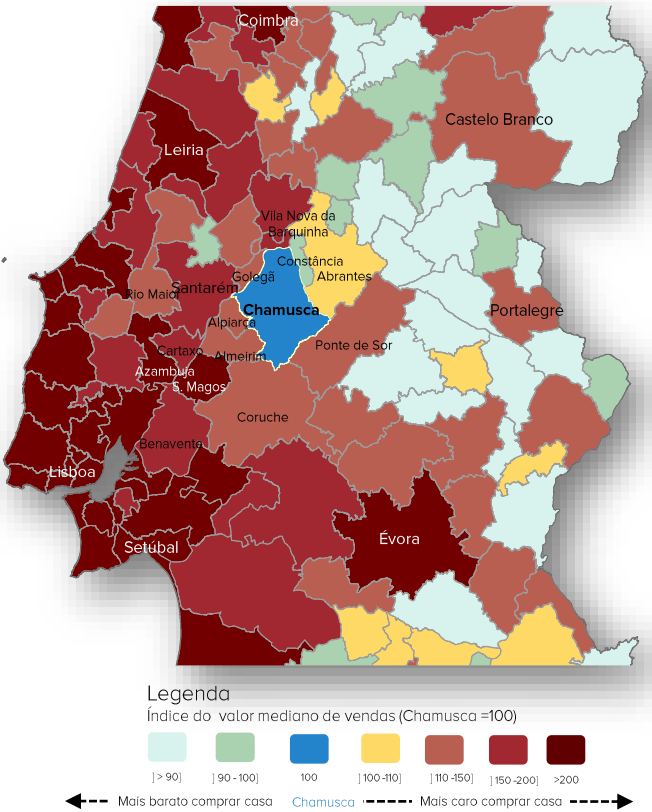
Desde 2016, o preço mediano das vendas no concelho tem vindo apresentar uma evolução que se caracteriza por alguma volatilidade, sobretudo quando comparada com comportamento observado em grande parte dos concelhos da região da Lezíria do Tejo, cujos preços apresentam uma evolução tendencialmente mais previsível e estável, em particular nos territórios de maior dimensão.

Ainda que preços das vendas estejam expressos termos medianos, o que fornece indicação de tendência menos suscetível a distorções provocados por valores anormalmente altos ou baixo (por comparação com a média aritmética), a volatilidade dos preços no concelho poderá traduzir um mercado muito suscetível a grandes oscilações nos preços de venda em virtude do relativamente reduzido número de transações que se verifica anualmente.

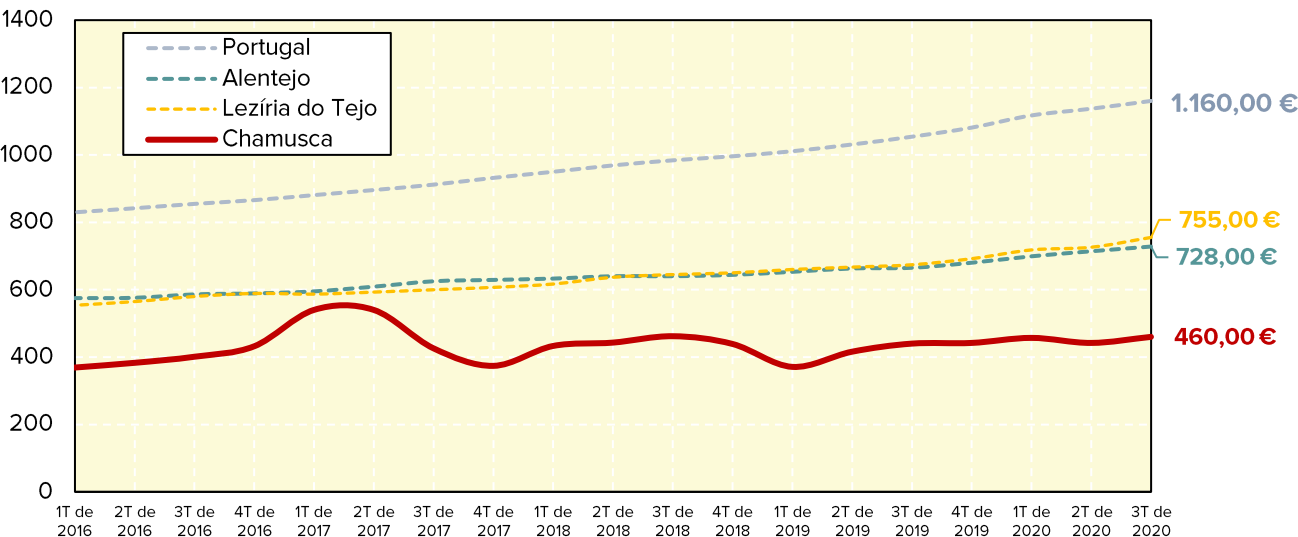
Adicionalmente, esta situação pode ser explicada também pelo valor imobiliário dos fogos

transacionado, sobretudo considerando os graus de conservação e vetustez que caracterizam grande parte dos imóveis do concelho, fatores que tendem a baixar drasticamente o preço dos imóveis.

Índice do Valor mediano da vendas
(3º trimestre de 2020) Chamusca =100



Variação do valor mediano das vendas
(1.º T 2016 a 3T de 2020)



O mercado habitacional

Arrendamento de habitação

A análise da variação do valor das rendas ao longo dos últimos décadas no concelho permite distinguir as alterações induzidas, em grande medida, pelas reformas efetuadas ao mercado de arrendamento, que tenderam para a sua liberalização

Os alojamentos arrendados antes de 2000 (corresponde acerca de metade do total do arrendamento ativos em 2011), caracterizam-se por rendas baixas, a maior parte das quais abaixo dos 50 €.

Nesta fase, sobressai ainda peso dos contratos de arrendamento mais antigos, protegidos por uma legislação que garante o direito de transmissibilidade do contrato e a manutenção de rendas congeladas a níveis muito baixos.

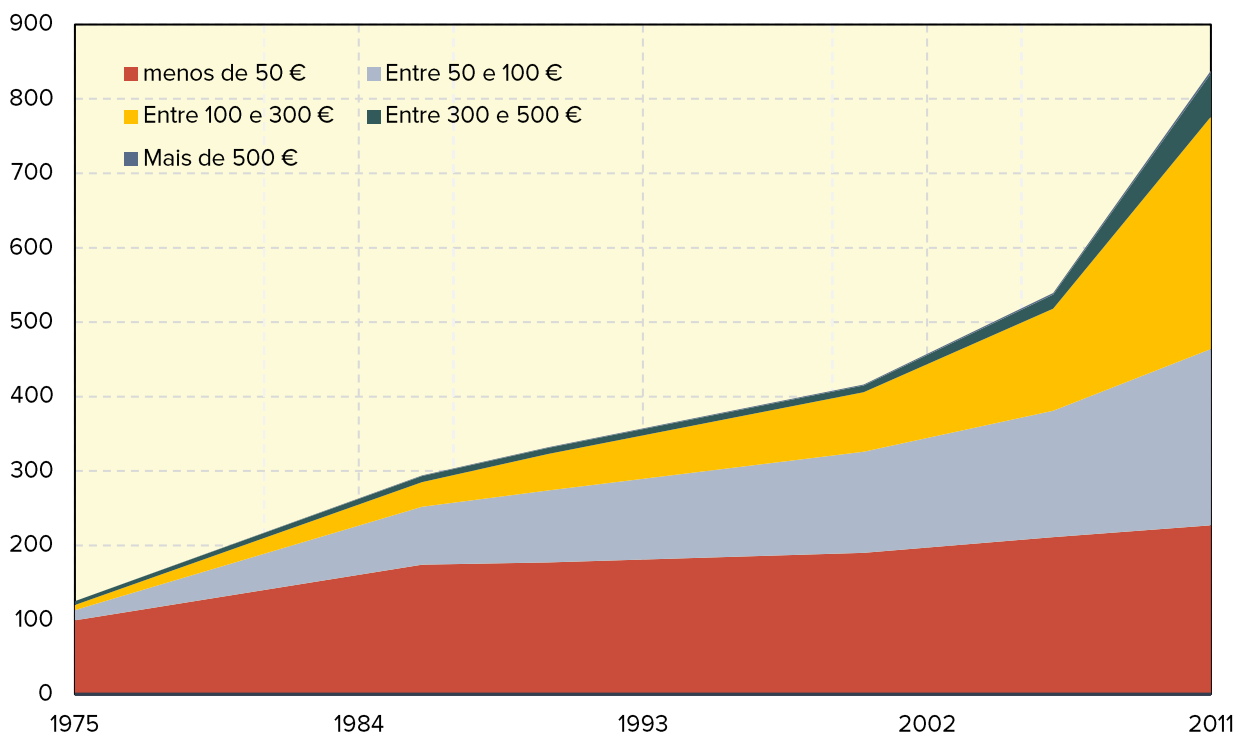
Estes alojamentos são geralmente habitados por

uma população mais fragilizada do ponto de vista económico e na sua maioria idosa.

Os contratos celebrados após 2000 traduzem já uma realidade distinta, introduzida pelas novas regras que liberalizam o controlo das rendas e abrem caminho à possibilidade de atualizações aos valores cobrados pelos senhorios.

Os novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares clássicos passam a ser celebrados por valores cada vez mais elevados. Embora as rendas muito baixas (abaixo dos 50€) vigorassem em cerca de 27% dos contratos de arrendamento ativos em 2011, nota-se um significativo crescimento das rendas no escalão de entre os 50 e 100€ mais recentemente entre os 100 e os 300€, que agora é o escalão mais representativos (37%).

Evolução do mercado de arrendamento, por escalão de encargos com a renda e por ano de contrato entre 1975 a 2011

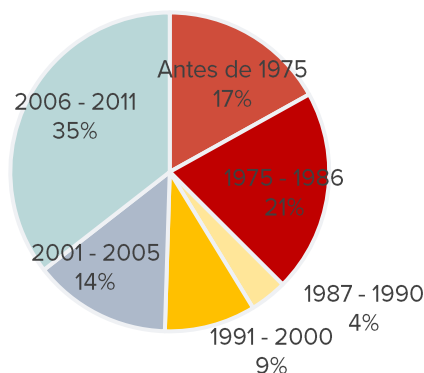


Fonte: INE- Recenseamento da População e Habitação Censos 2011

O mercado habitacional

Arrendamento de habitação

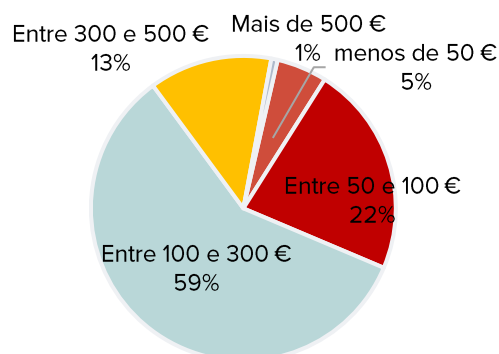
Alojamentos clássicos arrendados, por ano de contrato | 2011



O mercado de arrendamento na Chamusca é ainda bastante débil. Com base nas estatísticas publicadas pelo INE, constata-se que, nos 5 semestres), foram celebrados apenas 35 novos contratos de arrendamento no concelho.

Os municípios de Santarém, Benavente são aqueles que apresentam uma maior dinâmica no que toca celebração de novos contratos. Estes centros urbanos são responsáveis por cerca de metade (45%) de todos os contratos registados

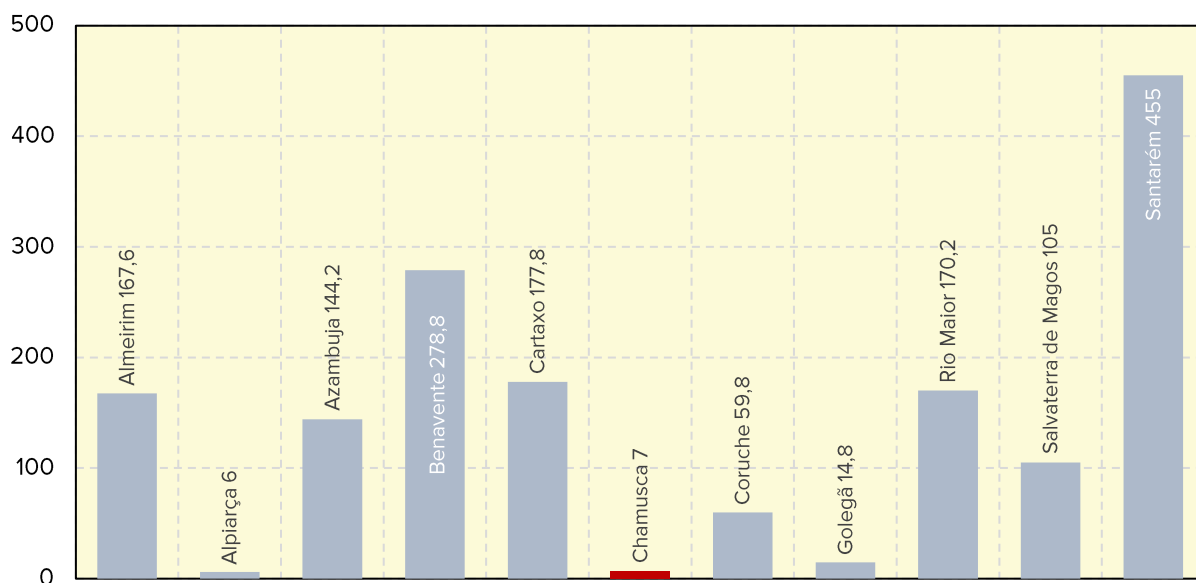
Alojamentos clássicos arrendados, por escalão de encargos com a renda | 2011



nos últimos de 5 semestres em toda a Região da Lezíria do Tejo.

Relativamente aos preço mediano ao preço mediano (€/m²) dos novos contratos de arrendamento, a ultima publicação para o concelho refere-se ao 2º semestre de 2017 e, à semelhança do que se sucede com o mercado de vendas, a Chamusca apresenta o preço mediano mais baixo de toda a região da Lezíria do Tejo.

Média anual de novos contratos de arrendamento (2S de 2017 a 2S 2019)



Arrendamento de habitação

Quem procura a habitação depara-se com um mercado habitacional que claramente favorece a opção de adquirir por comparação à modalidade de arrendamento. Na globalidade das situações a diferença entre os encargos com rendas e os encargos com a aquisição não é suficiente grande para tornar a modalidade de arrendamento mais vantajosa face à opção de compra, em particular no âmbito de contratos de arrendamento de longa duração.


 > 90 90 - 100 100 100 - 110 110 - 150 150 - 200 > 200

← Mais barato arrendar casa Chamusca → Mais caro arrendar casa →

Oferta de habitação

Habitação social

Por forma a dar resposta a agregados familiares em condições socioeconómicas desfavorecidas e que não dispõem de recursos para aceder ao mercado livre de habitação, o Município da Chamusca foi, ao longo dos anos, desenvolvendo uma resposta habitacional com o objetivo de proporcionar uma melhoria da qualidade habitacional destas famílias, integrando-as num o regime de renda apoiada.

Atualmente, o concelho da Chamusca tem na sua esfera 60 fogos de habitação social distribuídos por 10 núcleos habitacionais, a saber:

- **Bairro pré-fabricado—Chamusca** | 11 Fogos
- **Chamusca (Dispersas)** | 13 Fogos
- **Rua da Gamelinha** | 4 Fogos
- **Chã de D. Bento** | 7 Fogos
- **Quinta do Nicho** | 1 Fogos
- **Bairro do Chastre** | 6 Fogos
- **Bairro Pinheiro Grande** | 8 Fogos
- **Vale de Cavalos** | 5 Fogos
- **Arripiado** | 3 Fogos
- **Zona industrial do Ulme** | 2 fogos

Os fogos de habitação social do município servem a população mais fragilizada do ponto de vista socioeconómico, albergando, atualmente, 60 famílias (149 pessoas) em regime de apoio ao arrendamento. Tratam-se, na sua maioria, de famílias com muito baixos rendimentos - com níveis de rendimentos abaixo do referencial definido pelo 1º Direito (1.743,04 €), corresponde a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais), beneficiando atualmente de rendas extremamente baixas.

Apesar de algumas intervenções de reabilitação recentes, o estado de conservação das habitações tem vindo a deteriorar-se. As situações de insalubridade e insegurança são cada vez mais

frequentes nestes núcleos, embora o estado das habitações apresente diferentes níveis de gravidade que implicam intervenções que vão desde a simples substituição de torneiras e puxadores até intervenções mais profundas ao nível nas fachadas e coberturas, e substituição de redes elétricas e de águas.

Numa análise às tipologias das frações destinadas ao arrendamento social, constata-se que, em função de alterações ocorridas na dimensão e composição das famílias, existe uma desadequação do número de divisões face ao padrão de ocupação atual.

Nesse âmbito, refira-se que 21 dos 60 dos fogos (47%) de habitação social apresentam uma tipologia adequada para a dimensão e composição do agregado que lá habita, mas existem neste momento 11 (18%) habitações sobrelotadas e 21 (35%) habitações ocupadas com quartos disponíveis.

O município encontra-se atualmente a colocar em prática o novo regulamento de atribuição e gestão da Habitação Municipal, reconhecendo que as problemáticas identificadas reforçam a importância de uma gestão da habitação municipal que, simultaneamente, garanta as condições de habitabilidade dos fogos e promova a justa e adequada alocação dos mesmos em função de um retrato atualizado das necessidades concretas das famílias.

De referir que, para além dos fogos na esfera Municipal, existem ainda no concelho 48 fogos na propriedade da Santa Casa da Misericórdia e 20 fogos propriedade das Habitações de Associação dos Bombeiros Voluntários Chamusquenses, cuja caracterização, em termos do perfil social dos residentes e das condições de habitabilidade dos fogos, será desenvolvida numa iteração posterior deste diagnóstico.

Oferta de habitação

Habitação social

Habitação Social na esfera do Município da Chamusca

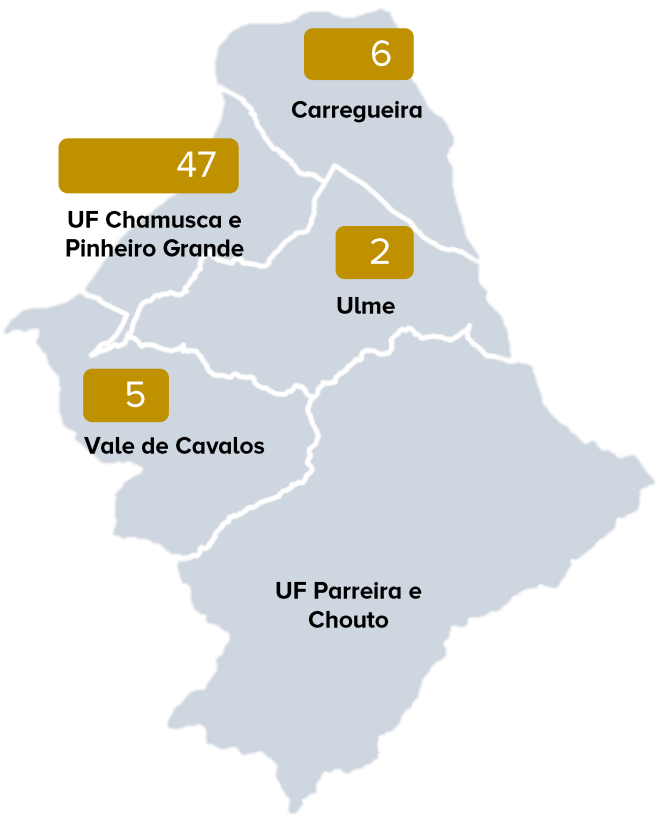
 **60** Fogos de Habitação Municipal

 **60** Famílias com renda apoiada
(149 pessoas)

 **12** Famílias Monoparentais

 **17** Famílias com elementos com
mais de 65 anos

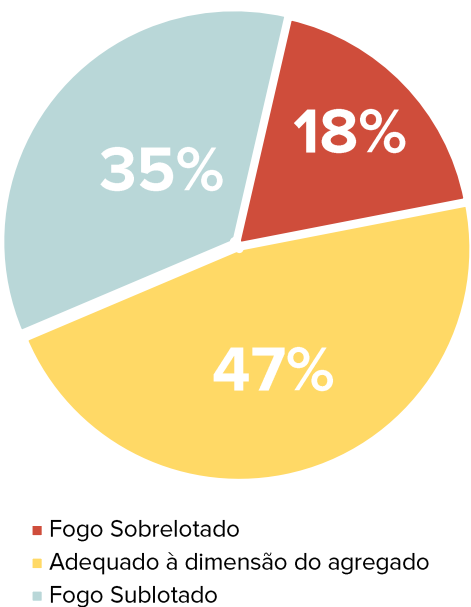
 **90%** Com rendimentos inferior a
1000,00 € (RML)



Necessidades de reparação dos fogos de habitação social municipal



Lotação da habitação social municipal ocupados



Procura de habitação

Pedidos de habitação

Na sua maioria, os pedidos de habitação efetuados aos serviços de ação social do município são de famílias com níveis de rendimentos muito baixos - abaixo do referencial definido pelo 1º Direito (1.743,04 €), corresponde a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais)

Relativamente ao motivo do pedido de apoio, a maioria dos agregados que procura os serviços do município reporta casos de insalubridade e insegurança na habitação de que são proprietários,

Esta realidade traduz processo de degradação física que vem afetando o parque habitacional do concelho, mas que incide sobretudo nas habitações antigas, propriedade de idosos com fracos recursos económicos e baixas pensões, e que, por indisponibilidade financeira por parte dos moradores para realizar obras de reabilitação, revelam graves deficiências ao nível de coberturas, pavimentos e vãos exteriores.

A extinção do Programa SOLARH deixou uma lacuna em termos de resposta pública no apoio a famílias carenciadas para reabilitação das suas casas em matéria de reabilitação de habitação própria, o que agravou o processo de degradação do parque habitacional privado.

O município tem procurado colmatar essa lacuna com a aprovação do Regulamento de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos, que apoia famílias carenciadas através da materiais de construção para a recuperação de habitações que se encontrem degradadas.

No entanto, as problemáticas atingem uma magnitude que justifica uma resposta mais estruturante e profunda que passa pelo reforço de meios e recursos no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação.

Pedidos de Habitação efetuados ao serviços municipais



10 Pedidos de habitação efetuados

Por condição indigna



Quadro de referência das carências habitacionais – enquadramento no 1º Direito

Sem prejuízo da resposta habitacional no terreno, a situação atual exige um reforço dos meios e recursos municipais na busca de novas soluções habitacionais e de uma resposta mais efetiva às carências habitacionais que ainda persistem no concelho.

Mais ainda, perante o cenário de retração económica induzido pela pandemia da Covid-19, que irá aumentar as pressões sobre os rendimentos de muitas famílias do concelho, com possíveis reflexos no aumento das situações de precarização habitacional.

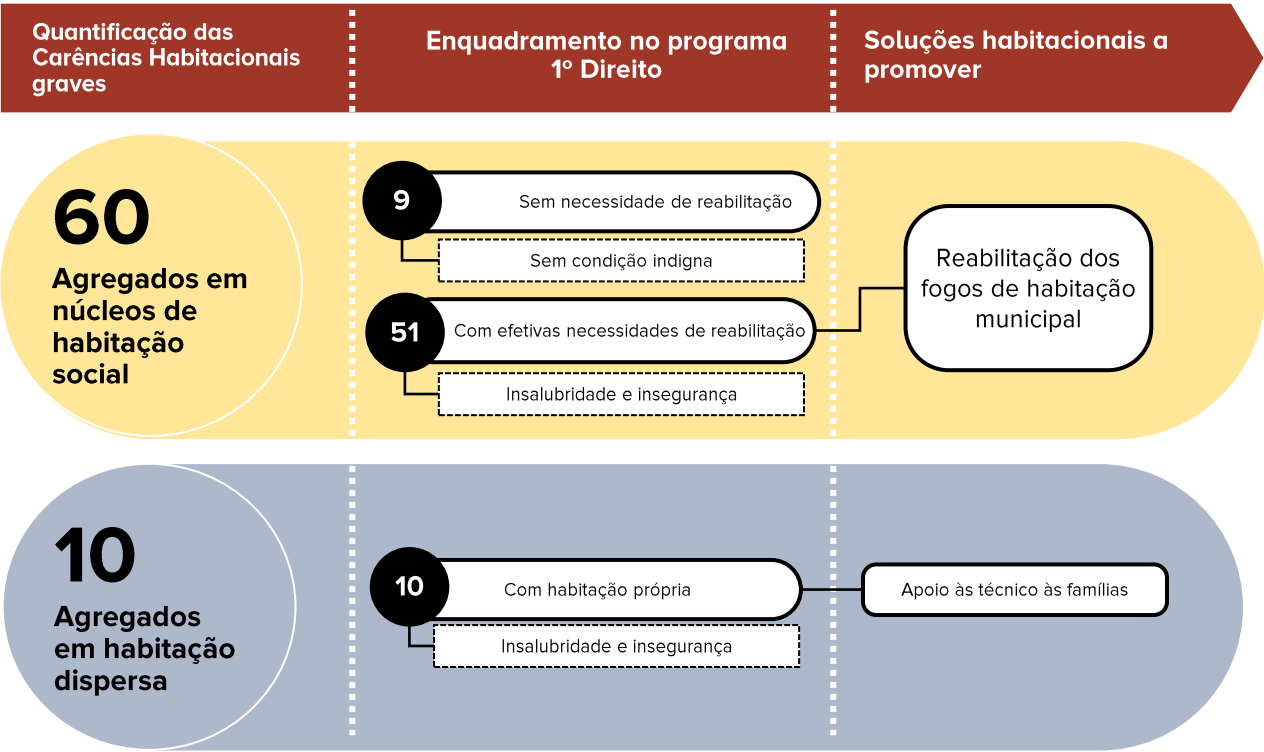
Nesse sentido, e atendendo à natureza deste documento, o quadro de referência das carências habitacionais no concelho da Chamusca focaliza-se essencialmente nas carências habitacionais graves: isto é pessoas ou famílias que vivem em condições habitacionais indignas e que não

dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, conforme disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Assim, e sem desvalorizar as carências associadas às falhas de mercado associadas ao arrendamento habitacional e à reabilitação urbana, o quadro de referência aqui apresentado divide-se em 2 componentes fundamentais:

1. procura por habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas em habitação dispersa (com habitação própria) e;
2. pelas necessidades de intervenção na habitação municipal, para responder às famílias que vivem em condições.

Enquadramento das carências habitacionais no programa 1º Direito



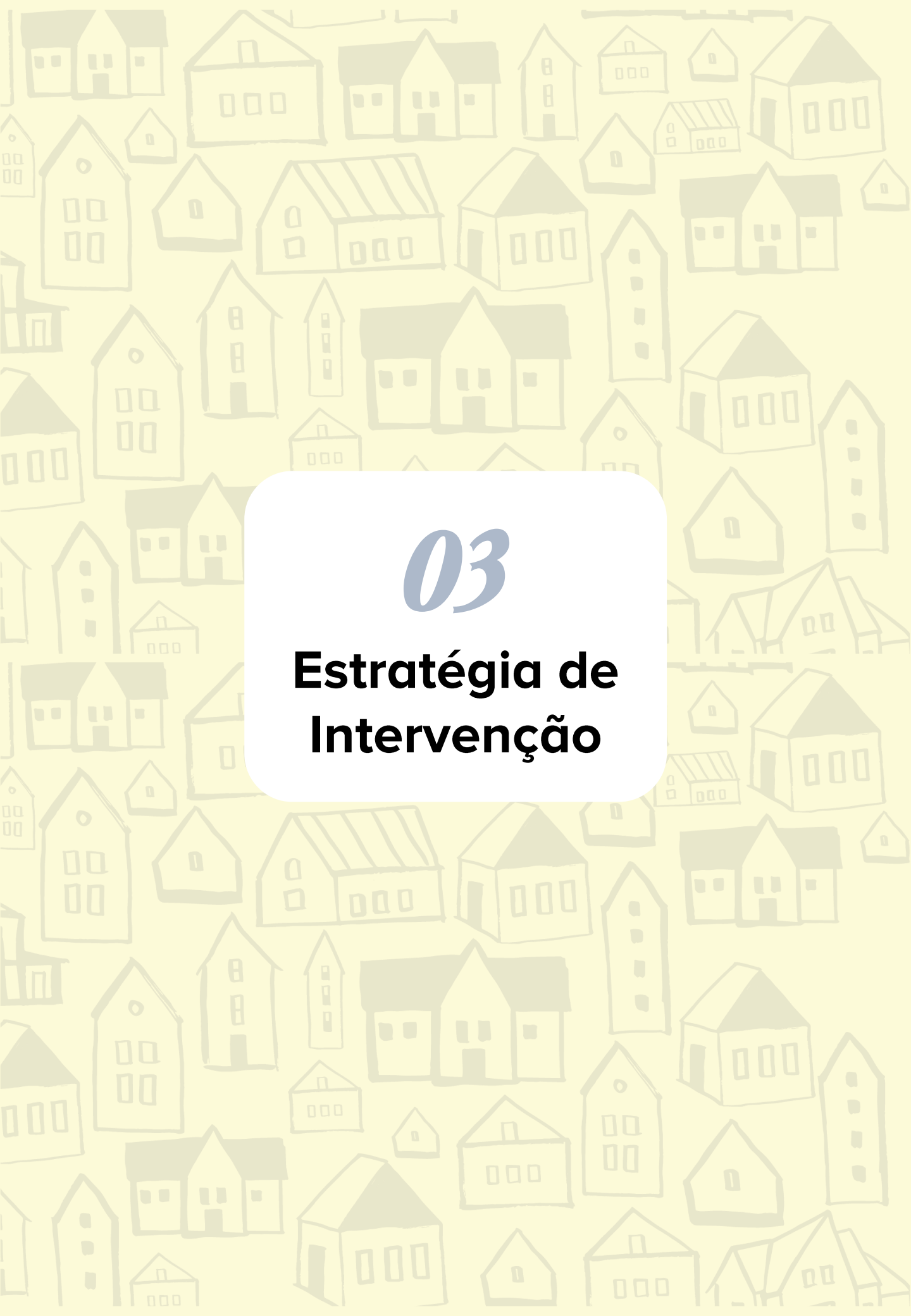
Análise SWOT

A leitura dos elementos desenvolvidos no diagnóstico prospetivo permite identificar as características no quadro interno concelhio, traduzidas nos principais pontos fortes e pontos e pontos fracos, bem como compreender as principais tendências externas, consubstanciadas nas oportunidades e ameaças.

A sistematização destes elementos contribui para a definição dos principais desafios que se colocam ao concelho da Chamusca e que orientam a estruturação dos eixos estratégicos de intervenção que conduzam à sua superação.

Matriz SWOT

S Forças • Elevado valor natural, paisagístico, histórico e cultural associado à sua localização; • Presença de equipamentos coletivos à escala regional; • Existência de instrumentos de base municipal de apoio à habitação e experiência na operacionalização de programas de apoio (SOLARH); • Principais núcleos urbanos do concelho com processos ARU/ORU a decorrer.	W Fraquezas • Défice de acessibilidades e dificuldades de conectividade regional; • Perda de demográfica e envelhecimento populacional (aumento dos índices de dependência); • Degradação das condições de habitabilidade dos edifícios e riscos de segregação social em habitação municipal; • Reduzida oferta habitacional, em particular no arrendamento; • Pouca dinâmica construtiva e reduzidas iniciativas de reabilitação urbana.
O Oportunidades • Valorização das amenidades naturais e paisagísticas no padrão de procura residencial; • Entrada em vigor da Nova Geração de Política de Habitação que prevê um conjunto de instrumentos para garantir o acesso a uma habitação adequada e promover a reabilitação do edificado; • Linhas de apoio financeiro à reabilitação urbana e investimentos e na eficiência energética, incluindo programas comunitário.	T Ameaças • Concorrência de outros territórios com uma oferta habitacional mais qualificada; • Recessão económica em consequência do surti pandémico COVID-19; • Intensificação dos processo de despovoamento do interior e dos territórios de baixa densidade; • Alterações climáticas.

The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light beige color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

03

Estratégia de Intervenção

Dos desafios à visão

Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. – Artigo 65º da Constituição Portuguesa

As carências habitacionais do concelho resultam de uma combinação de fatores de ordem demográfica, socioeconómica e política, e devem ser entendidos num quadro prospetivo mais amplo que se cruza com os desafios colocados aos territórios de baixa densidade.

A perda de capital humano, o envelhecimento populacional e a intensificação das assimetrias territoriais, sobretudo no plano das atividades económicas e das acessibilidades, são elementos chave para compreender a magnitude, diversidade e expressão territorial das carências habitacionais no concelho.

A estes desafios estruturais, junta-se um setor habitacional pouco dinâmico e particularmente vulnerável às perturbações conjunturais da económica motivadas por fatores exógenos, caso do surto pandémico COVID-19.

A contração da economia, com os efeitos, negativos ao nível rendimentos das populações, colocará riscos acrescidos de precarização habitacional do concelho, potenciando a

degradação das condições de habitabilidade dos alojamentos e o surgimento de novas situações de carência.

Por outro lado, a acumulação de alojamentos vagos no concelho, num quadro em que crescem as dificuldades de muitas famílias em arrendar casa, coloca em evidência algumas das debilidades que persistem no mercado de habitação local.

O cenário de recessão económica, que marcará o futuro imediato do nosso País, irá certamente colocar dificuldades adicionais à mobilização dos proprietários no sentido da reabilitação do edificado e, por inerência, ao funcionamento de um mercado de arrendamento adequado.

Neste contexto, importa colocar em pratica uma resposta pública que efetive direito constitucional à habitação, corrigindo falhas de mercado que têm impedido uma utilização eficiente dos recursos habitacionais existentes. O referencial de atuação deve, assim, dar resposta aos seguintes desafios:

Desafios da ELH



Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

A construção do referencial estratégico procurou projetar um espaço temático de atuação (pública e privada) que dê cobertura aos principais desafios identificados em sede de diagnóstico.

Partindo deste quadro global de desafios e oportunidades importa concretizar uma estratégia local de habitação que seja capaz de conjugar a questão do acesso habitação e a dimensão urbana, articulando-se estrategicamente com o desafio de maior transversalidade de criar territórios sustentáveis, coesos e competitivos.

Assim a estratégia de local de habitação compõe-se de 3 eixos estratégicos, que se desdobram em 6 objetivos operacionais, os quais canalizam os investimentos necessários em ações concretas.

Visão, Eixos estratégicos e objetivos operacionais



Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Eixo estratégico 1

Garantir uma resposta habitacional às famílias em grave carência

Objetivo operacional 1.1 | Reabilitar os fogos de habitação social em condições de insalubridade e insegurança

Objetivo operacional 1.2 | Apoiar agregados em condições habitacionais indignas em habitação dispersa

Traduz uma resposta social às carências habitacionais. Será preferencialmente operacionalizado através das soluções habitacionais previstas no programa 1º Direito, numa lógica de reforço dos mecanismos de apoio atualmente em curso no território, designadamente o Regulamento de Atribuição e Gestão da Habitação Municipal e o Regulamento de Apoio os Estatutos Sociais Desfavorecidos

Este eixo estratégico de intervenção justifica-se pela necessidade de robustecer as respostas municipais em matéria de política de habitação social.

Parte-se do reconhecimento da importância do acesso a uma habitação condigna para o exercício de uma cidadania plena e para romper com ciclo de reprodução geracional das problemáticas sociais.

Este eixo de intervenção desdobra-se em dois objetivos de cariz mais operacional e que traduzem duas logicas de intervenção distintas.

Objetivo operacional 1.1 | Reabilitar os fogos de habitação social em condições de insalubridade e insegurança

O diagnóstico realizado evidenciou um conjunto de famílias a viver em condições insalubridade e insegurança, bem como a necessidade de promover uma afetação mais adequada dos fogos de habitação municipal existentes, considerando as tipologias da frações e as dimensões dos agregados.

Nesse sentido, a reabilitação física e funcional dos fogos habitação social municipal assume-se como uma ação prioritária desta ELH, dada a situação

de carência financeira que caracteriza grande parte das famílias que neles reside, como também pela necessidade de promover a valorização e integração socio territorial nestes núcleos, desta forma mitigando os riscos de segregação a que estão sujeitos.

No decurso da estratégia privilegiar-se-á a programação de ações de reabilitação dirigida à habitação social de gestão municipal, com intervenções ao nível os espaços interiores e exteriores das habitações que incorporem e princípios de melhoria da eficiência energética e promovam a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida.

Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Objetivo operacional 1.2 | Apoiar agregados em condições habitacionais indignas em habitação dispersa

Será programada uma resposta aos pedidos de habitação que, de forma regular, chegam aos serviços de ação social do município por parte de agregados com enquadramento no programa 1º Direito, mas que não se encontram abrangidos pela habitação municipal.

Neste âmbito, o município adequará a sua atuação em função das especificidades de cada uma das situações de carência habitacional reportadas, ponderando o contexto urbano e sociofamiliar em que a mesmas ocorrem e a situação do agregado face a habitação, designadamente em termos de propriedade da mesma.

Em função dessa avaliação, o município estabelecerá um número de agregados que reúnem condições para promover candidaturas próprias ao apoio do programa 1.º Direito. À data, estão identificados 10 agregados em situação de insalubridade e insegurança, que são titulares da sua habitação e pretendem promover a reabilitação das mesmas. O município da Chamusca prestará todo o apoio técnico necessário às candidaturas destes beneficiários diretos.

Por fim, e considerando o surgimento no concelho de situações que carecem de um realojamento urgente e transitório, sobretudo situações associados a casos de violência doméstica ou situações de sem abrigo, o município da Chamusca irá criar Centro de Realojamento Temporário para famílias e indivíduos. Este equipamento será construído de raiz pelo município e estará afeto a uma resposta de alojamento urgente e temporário, prevendo-se o seu enquadramento no Plano Nacional de Alojamento e integração na Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Eixo estratégico 2

Qualificar o Ambiente Urbano e Promover a Atratividade Residencial

Objetivo operacional 2.1 | Aumentar a oferta de habitação a custos acessíveis

Objetivo operacional 2.2 | Estimular a reabilitação do tecido urbano degradado

Com a definição deste eixo estratégico procura-se estender o escopo de intervenção da política local de habitação a uma resposta às situações de inacessibilidade habitacional da população de rendimentos intermédios e estruturar uma política de natureza pública com vista ao repovoamento dos centros urbanos do concelho.

A leitura atualizada dos desafios e oportunidades territoriais aponta para a necessidade de reverter os desequilíbrios demográficos e de fixar de população em idade ativa, procurando tirar partido da revalorização de fatores associados ao universo rural na procura residencial das famílias, especialmente as mais jovens.

O diagnóstico efetuado evidenciou o fraco dinamismo do mercado habitacional do concelho, em particular no segmento do arrendamento, ao qual se associa igualmente um reduzido número de iniciativas de reabilitação urbana.

Por seu turno, a desvalorização do património imobiliário, potenciada pelo agravamento do estado de degradação do excedente habitacional do concelho, confirma que a melhoria das condições de acesso à habitação não pode estar dissociada de uma forte aposta na reabilitação urbana e numa maior mobilização dos proprietários para esse fim.

O grande desafio que se coloca a ação municipal é o de promover a dinamização do setor habitacional local, em articulação com a qualificação do ambiente urbano, desta forma aumentando a oferta de alojamentos para arrendar, através da reabilitação dos recursos habitacionais existentes.

Objetivo operacional 2.1 | Aumentar a oferta de habitação a custos acessíveis

No plano da dinamização arrendamento, privilegia-se uma ação municipal no sentido de corrigir falhas de mercado existentes e promover ativamente a colocação de novos fogos no mercado de arrendamento a preços acessíveis e com taxas de esforço suportáveis à generalidade das famílias que procuram o concelho da Chamusca.

O racional de atuação municipal combina uma intervenção a dois níveis:

1. Intervindo como facilitador, através da intermediação entre a oferta (proprietários) e a procura (famílias) na promoção de arrendamento a custos controlados;
2. Intervindo como ator no mercado uma política municipal da promoção direta de arrendamento público.

No primeiro nível, prevê-se a criação e aprovação de um programa municipal de arrendamento acessível, no qual será regulado o acesso de proprietários e arrendatários a um conjunto de benefícios de natureza fiscal, como a redução ou isenção de impostos e taxas municipais.

Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Num segundo nível de intervenção, a ação municipal sustentar-se-á na criação de uma oferta pública de habitação a rendas controladas. Esta ambição passa no médio prazo pela aquisição de edifícios de tipologia T2 para reabilitar e arrendar a 10 jovens casais.

Objetivo operacional 2.2 | Estimular a reabilitação do tecido urbano degradado

A melhoria global ambiente do urbano do concelho é fundamental para a garantia de uma habitação condigna para todos e para a consolidação de um mercado de arrendamento, que possa assentar iniciativas de reabilitação de edificado devoluto, ou em mau estado de conservação.

Nesse sentido, importa referir a importância dos projetos municipais de valorização do espaço público e de reabilitação e refuncionalização do edificado, para atração investimento para este setor e para alavancar outras iniciativas de reabilitação privadas.

A aposta municipal na reabilitação físico-funcional dos principais núcleos urbanos do concelho conduziu já à criação e aprovação 5 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), a saber:

- ❑ Área de Reabilitação Urbana 1 de Chamusca, aprovada a Delimitação a 27 de dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 17 de janeiro de 2013. *[Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado] [Plano do Ação de Reabilitação Urbana contratualizado]*
- ❑ Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca, aprovada a Delimitação a 27 de dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 17 de janeiro de 2013. *[Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado]*
- ❑ Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca,

aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016. *[Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado]*

- ❑ Área de Reabilitação Urbana 4 da Chamusca, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.
- ❑ Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.

Para além da programação de ações de reabilitação de iniciativa pública, as ARU aprovadas consagram um pacote de benefícios fiscais para os proprietários ou entidades interessados na reabilitação de imóveis localizados na área delimitada.

Estas iniciativas vieram criar condições mais favoráveis a reabilitação urbana no concelho, estando ainda muito do seu potencial por concretizar.

Por esse motivo, importa, no período de vigência da ELH, dinamizar estes processos de reabilitação urbana atualmente em curso no território, promovendo um aproveitamento mais eficiente dos vários instrumentos financiamento existentes para regeneração urbana arrendamento acessível, particularmente no quadro das Nova Geração de Política de Habitação e do IFRRU 2020.

Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Eixo estratégico 3

Promover uma Boa Governança na Gestão Habitacional

Objetivo operacional 3.1 | Capacitar os atores locais para Concretização da ELH

Objetivo operacional 3.2 | Acompanhar e avaliar execução da ELH

A criação deste eixo de intervenção traduz a necessidade de reforçar os níveis de articulação institucional, de capacitação técnica e de participação alargada, bem como a importância de assegurar a convergência das ações da ELH com os objetivos definidos.

Este eixo estratégico tem uma natureza transversal, combinando uma gestão política e estratégica, com uma gestão mais técnica e operacional

- A gestão política e estratégica centra-se, sobretudo, no executivo municipal que deverá, não obstante o seu papel liderante, promover as dinâmicas participativas e um envolvimento articulado de todos os atores territoriais relevantes (público, privados e do 3º Setor).
- A gestão técnica e operacional é garantida no quadro da atual orgânica municipal, com a afetação dos recursos humanos e organizativos no sentido de uma tramitação célere dos processos associados às iniciativas da ELH

Para a concretização dos objetivos deste eixo estratégico será criado um Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana e será implementado um plano de comunicação no qual se prevê a realização de vários momentos de participação subordinados aos temas da regeneração urbana e habitação, e abertos ao público em geral.

Este eixo estratégico desdobra-se em dois objetivos operacionais:

Objetivo operacional 3.1 | Capacitar os atores

locais para Concretização da ELH

O Município da Chamusca irá dinamizar uma estrutura local capacitada para prestar devido apoio técnico a quem procura uma habitação condigna e a quem vem requerer benefícios fiscais para a reabilitação do edificado no âmbito dos processos ARU/PARU.

Tomando a componente de intervenção estratégica que visa uma resposta social às graves situações de carência, é crucial estabelecer um modelo de gestão que possa integrar, de forma sistemática e periódica, os contributos das diversas instituições e equipas no terreno, em particular os novos pedidos de apoio, com vista à atualização da situação de referência das carências habitacionais.

O bom funcionamento desta estrutura será fundamental para todos as pessoas que, preenchendo os requisitos de acesso ao programa 1º Direito, optem por promover, isoladamente ou enquanto titulares do agregado, a solução habitacional através de candidaturas próprias, conforme previsto nos artigos 25º e 29º no decreto-lei nº 37/2018 de 4 de junho, que regula o referido programa.

Eixos Estratégicos e objetivos operacionais

Desde logo pela circunstância de os pedidos de apoio ao 1.º Direito se processarem via submissão eletrónica de candidaturas, modalidade que permite antecipar algumas dificuldades, particularmente tendo em conta o perfil etário e habilitacional que caracteriza a globalidade dos potenciais benefícios diretos, muitos dos quais correspondem a famílias sem recursos informáticos nem acesso à internet.

Também no que diz respeito à reabilitação urbana e ao arrendamento acessível é importante que Município intervenha enquanto elemento conciliador entre os diferentes atores, interesses e expectativas em permanente tensão no espaço urbano. A capacidade do município em promover o encontro entre a oferta e a procura de alojamento no concelho, divulgando oportunidades e instrumentos de apoio, será fundamental para gerar os níveis confiança entre todos os agentes no mercado e, como isso, alavancar o investimento privado no território.

Objetivo operacional 3.2 | Acompanhar e avaliar execução da ELH

O acompanhamento periódico da execução da ELH constitui um fator crítico para o seu sucesso. É crucial que a referencial atuação estratégica possa ser atualizada periodicamente, respondendo de forma pragmática a uma realidade habitacional que é, por definição, dinâmica, complexa e mutável.

Nesse sentido, será criado, ao nível da Gestão Técnica e Operacional, um dispositivo de acompanhamento e avaliação interno. Este assentará em mecanismos de monitorização suportados por indicadores mesuráveis, no sentido da avaliação da evolução e progresso da ELH e contributo das ações para metas e resultados.

Esta estrutura reporta diretamente à Gestão Estratégica e Política, a qual fará um balanço de execução e, em função do tempo e dos recursos disponíveis, decidirá da necessidade, reajustar a

lógica de intervenção, redefinir objetivos e metas.

O funcionamento desta estrutura, responsabilidade, e indicadores e metas a monitorizar, será objeto de uma descrição mais detalhada no capítulo 5 Monitorização e Avaliação.

Articulação da estratégia de intervenção com outras políticas e instrumentos setoriais

O Programa 1º Direito

O programa 1º Direito é um programa de apoio ao acesso à habitação. Este é um programa público criado para a “(...) promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem com condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada.”,

Nesse sentido, a dimensão de intervenção criada no âmbito do Eixo 1 – Garantir uma resposta habitacional às famílias em grave carência apresenta um claro alinhamento estratégico e programático com 1.º Direito. As ações programadas vão permitir o apoio a dezenas de agregados no concelho que vivem em condições indignas, deste modo contribuindo de forma sensível para o objetivo central do programa.

Ao nível das soluções habitacionais, privilegiou-se a reabilitação física e funcional da habitação de interesse social, mitigando os riscos de segregação promovendo a integração socio territorial destas comunidades,

Na tabela seguinte demonstra-se o alinhamento dos princípios constantes do Programa 1º Direito com os eixos estratégicos da ELH.

Alinhamento com outros instrumentos

O referencial estratégico da presente ELH converge com um conjunto de princípios, orientações e objetivos definidos em instrumentos de programação estratégica âmbito municipal e nacional.

Desde logo, o processo da ELH de Chamusca vai permitir dar resposta a um dos objetivos do Plano Diretor Municipal, designadamente o objetivo f) Determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de habitação.

Esta estratégia apresenta também medidas que vão ao encontro dos desafios identificados na Estratégia Nacional de Habitação, que é um documento direcionado ao setor da habitação em Portugal e apresenta uma visão para o setor: “facilitar o acesso às famílias portuguesas à habitação e faz referência aos principais desafios que se colocam ao mesmo: a reabilitação urbana o arrendamento habitacional e a qualificação do alojamentos.

Evidencia-se também uma convergência estratégia da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que 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.

Com efeito, a ELH da Chamusca dá grande importância ao domínio da reabilitação urbana, articulando-se com os processos ARU/ORU atualmente em curso no território, com programas de financiamento já aprovados.

Articulação da estratégia de intervenção com outras políticas e instrumentos setoriais

Princípios do Programa 1º Direito

Acessibilidade habitacional
Planeamento estratégico local
Integração social
Estabilidade
Cooperação
Participação
Equidade
Perequação
Reabilitação Edificado
Incentivo ao arrendamento
Acessibilidades
Sustentabilidade Ambiental

Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031

Incentivar a conservação duradora e regular do edificado
Reduzir custos e Simplificar o licenciamento na reabilitação de Edifícios
Atrair Investimento para a reabilitação do parque habitacional;
Dinamizar o mercado de arrendamento;
Integrar e Valorizar os Bairros e a Habitação social
Contribuir para a inclusão social e a proteção do mais desfavorecidos;
Corresponder às novas realidades sociais e demográficas;
Promover a melhoria das condições de alojamento

Nova Geração de Políticas de Habitação

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

PARU – ARU 1 Vila da Chamusca

Requalificar o Domínio Público
Criar uma Maior Oferta de Serviços Públicos e Privados
Estruturar uma Política de Re-habitação do Centro
Gerir e dinamizar a Área Urbana

Plano Diretor Municipal

Determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de habitação

Estratégia Local de Habitação		
EIXO ESTRATÉGICO 1	EIXO ESTRATÉGICO 2	EIXO ESTRATÉGICO 3
✓		
		✓
✓		
		✓
		✓
		✓
✓		
✓	✓	✓
✓	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
✓	✓	
✓		
✓		
	✓	✓
✓	✓	
✓		
✓	✓	
✓	✓	
✓		
✓	✓	
	✓	
		✓
		✓
✓	✓	✓

The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light beige color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

04

**Programa de
Ação**

Programa de Ação

A partir de uma visão integrada dos desafios habitacionais do concelho, da definição dos eixos estratégicos intervenção e dos objetivos operacionais, propõe-se um Programa de Ação para responder às situações habitacionais indignas e à inacessibilidade habitacional, privilegiando a reabilitação do edificado e a dinamização do arrendamento urbano.

Considerando a diversidade das carências

habitacionais, foi necessário estabelecer-se uma priorização das soluções preconizadas, para que seja viável a sua programação e implementação nos próximos 6 anos.

As soluções que o Município da Chamusca pretende promover no âmbito de candidaturas ao programa 1º Direito são objeto de uma sistematização própria, que se apresenta na tabela seguinte.

Soluções a promover no âmbito do programa 1º direito

Solução habitacional	Ação ELH	Condição indigna	Tipologias	Agr.	Pes.	Investimento	
						Total	ano
Município de Chamusca							
Prioridade 1							
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação dos fogos de habitação social	Insalubridade e Insegurança	T2	2	5	108.000,00 €	2022
Prioridade 2							
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação dos fogos de habitação social	Insalubridade e Insegurança	T1	4	5	31.200,00 €	2023
			T2	21	47	367.200,00 €	2024
			T3	5	11	156.065,00 €	2023
			T4	2	4	31.500,00 €	2023
Prioridade 3							
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Reabilitação dos fogos de habitação social	Insalubridade e Insegurança	T1	2	10	23.400,00 €	2025
			T2	6	18	122.400,00 €	2026
			T3	6	19	145.600,00 €	2025
			T4	3	12	47.250,00 €	2026
Totais Acordo de colaboração Município da Chamusca/IHRU				51	131	1.032.615,00 €	
Beneficiários Diretos							
Prioridade 2							
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Apoio técnico a Beneficiários Diretos	Insalubridade e Insegurança	T2	10	20	539.700,00 €	2022
Totais Contratos de financiamento – Beneficiários Diretos/IHRU				10	20	539.700,00 €	

Programa de Ação

Eixo estratégico 1

Garantir uma resposta habitacional às famílias em grave carência

Modelo de intervenção do Município

A concretização destes objetivos operacionais assentará num quadro de atuação de intervenção por parte município que pode assumir as seguintes modalidades:

- 1. Promotor da solução habitacional: Reabilitação habitação social na sua esfera; Aquisição e reabilitação de imóveis para alocar a habitação social);
- 2. Acompanhamento e capacitação técnica das famílias carenciadas com intenções de promover diretamente a solução habitacional (beneficiários diretos);

- 3. Criação uma bolsa de alojamento para uma resposta habitacional para situações imprevistas (por esse motivo não quantificadas) que requerem realojamento urgentes e transitórias (sem abrigo, violência

Instrumentos de operacionalização

- Regulamento de Atribuição e Gestão da Habitação Municipal;
- Regulamento de Apoio os Estatutos Sociais Desfavorecidos;
- IGT de âmbito Municipal (PDM, PU, PP, UOPG).
- Programa 1º Direito
- Plano Nacional de Alojamento (Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário)

Objeto Operacional 1.1		Reabilitar os fogos de habitação social em condições de insalubridade e insegurança	
Designação da Medida		Investimento	Operacionalização
Medida 1.1.1	Reabilitação do Bairro pré-fabricado (Chamusca)	223.900,00 €	1º Direito
Medida 1.1.2	Reabilitação de habitação municipal dispersa (Chamusca)	243.950,00 €	1º Direito
Medida 1.1.3	Reabilitação fogos da Rua da Gamelinha (Chamusca)	51.000,00 €	1º Direito
Medida 1.1.4	Bairro Chã D. Bento (Chamusca)	136.050,00 €	1º Direito
Medida 1.1.5	Reabilitação do Bairro do Chastre (Carregueira)	43.050,00 €	1º Direito
Medida 1.1.6	Reabilitação Núcleo do Pinheiro Grande	77.400,00 €	1º Direito
Medida 1.1.7	Reabilitação Núcleo de Vale de Cavalos	71.700,00 €	1º Direito
Medida 1.1.8	Reabilitação Núcleo do Arripiado	77.565,00 €	1º Direito
Medida 1.1.9	Reabilitação Núcleo do Ulme	108.000,00 €	1º Direito

Objeto Operacional 1.2		Promover soluções habitacionais para famílias em condições habitacionais indignas em habitação dispersa	
Designação da Medida		Investimento	Operacionalização
Medida 1.2.1	Apoio técnico a beneficiários diretos	539.700,00 ¹ €	1º Direito
Medida 1.2.2	Criação de Centro de Realojamento Temporário	Em estudo	Plano Nacional de Alojamento

¹ Investimento estimado para reabilitação de 10 habitações particulares

Programa de Ação

Eixo estratégico 2

Qualificar o Ambiente Urbano e Promover a Atratividade Residencial

Modelo de intervenção do Município

1. Intervindo como facilitador através do apoio intermediação entre a oferta(proprietários) e a procura (famílias) na promoção de arrendamento a custos controlados;
2. Intervindo como ator no mercado uma política municipal da promoção direta de arrendamento público.
3. Promotor direto de iniciativas de reabilitação (edificado e espaço público)

Instrumentos de operacionalização

Orçamento Municipal; Processos ARU/ORU (Benefícios fiscais); Instrumentos da NGPH (PAA, Porta 65, IFRRU 2020, FNRE).
Recursos territoriais a mobilizar | Parque habitacional devoluto;
Atores a envolver | Proprietários; Agentes imobiliários; Empresas de construção.

Objetivo Operacional 2.1		Estimular o Mercado de Arrendamento
Designação da Medida		Investimento
Medida 2.1.1	Aquisição de Imóveis para Requalificação e Habitação Municipal de Rendas Controladas	217.000,00 €
Medida 2.1.2	Criação de um Programa de Arrendamento Municipal	50.000,00 €
Medida 2.1.3	Aquisição e reabilitação de 10 T2 para arrendar a jovens casais	1.000.000,00 €
Objetivo Operacional 2.2		Qualificar ambiente Urbano
Designação da Medida		Investimento
Medida 2.2.1	Remodelação e Requalificação da Envolvente ao Centro de Artes e Ofícios-Casadas Artes, do Espaço Envolvente ao Edifício nº 142 da Rua Direita de S. Pedro e do Gaveto	1.463.000,00 €
Medida 2.2.2	Remodelação e Requalificação do Parque Municipal, do Largo 25 de Abril e do Parque de Estacionamento do Largo Joaquim Maria Cabeça	983.400,00 €
Medida 2.2.3	Requalificação do Espaço Envolvente à Unidade de Cuidados Continuados (Edifício da Santa Casa da Misericórdia)	150.000,00 €
Medida 2.2.4	Remodelação e requalificação da Zona Envolvente ao Centro Escolar e Largo da República	858.000,00 €
Medida 2.2.5	Remodelação do Jardim do Coreto / Jardim João de Deus	240.000,00 €
Medida 2.2.6	Requalificação da Envolvente ao Mercado e à Biblioteca	484.000,00 €
Medida 2.2.7	Aquisição da propriedade SIG 1407_1_146, demolição da construção existente e reconversão do espaço em estacionamento	352.000,00 €
Medida 2.2.8	Reabilitação dos Edifícios "Centro de Recursos" com adaptação a serviços municipais e incubadora de empresas	390.000,00 €
Medida 2.2.9	Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar - Espaço Multiusos	180.000,00 €
Medida 2.2.10	Reabilitação e reconversão do antigo Edifício do Centro Regional de Artesanato para Centro de Artes e Ofícios - Casa das Artes	856.132,00 €
Medida 2.2.11	Criação de um Programa de Apoio à Eficiência Energética (transversal)	20.000,00 €
Medida 2.2.12	Criação de um Programa de Reabilitação de Fachadas, Caixilharias e Coberturas	50.000,00 €
Medida 2.2.13	Lançamento do Programa "Reabilita Chamusca"	10.000,00 €
Medida 2.2.14	Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros	20.000,00 €

Programa de Ação

Eixo estratégico 3

Promover uma Boa Governança na Gestão Habitacional

Modelo de Intervenção

- Gestão política e estratégica centrada, sobretudo, no executivo municipal e envolvimento articulado de todos os atores territoriais relevantes (público, privados e do 3º Setor)
- Gestão técnica e operacional garantida no quadro da atual orgânica municipal com a criação departamento municipal,

para a gestão técnica e administrativa de todas as iniciativas da ELH)

Recursos a Mobilizar/Fontes de financiamento

- Orçamento Municipal

Objetivo Operacional 3.1		Capacitar os atores locais para Concretização da ELH	
Designação da Medida			Investimento
Medida 3.1.1	Promover Sessões Públicas e de esclarecimento (Plano de Comunicação)		60.000,00 €
Objetivo Operacional 3.2		Acompanhar e avaliar execução da ELH	
Designação da Medida			Investimento
Medida 3.2.1	Criação de um dispositivo de avaliação e acompanhamento da ELH (Gabinete de Habitação e Reabilitação Urbana)		90.000,00 €

The background of the entire page is a repeating pattern of stylized, hand-drawn houses in a light beige color. The houses vary in size and shape, some with multiple windows and doors, creating a dense, textured effect.

05

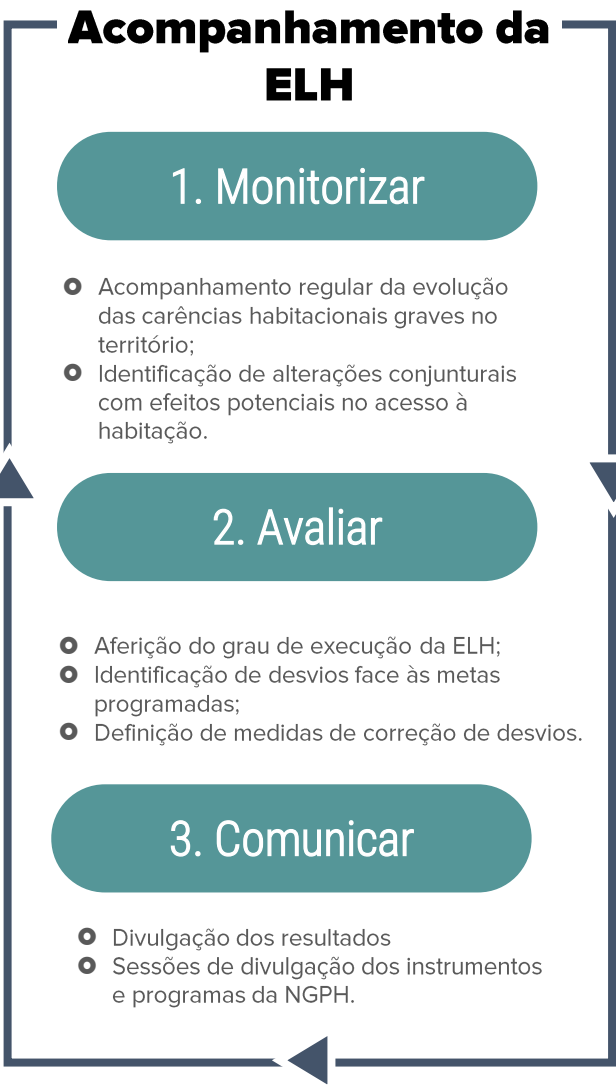
**Monitorização
e Avaliação**

Monitorização e Avaliação

A abordagem metodológica de monitorização e avaliação proposta neste capítulo assenta num sistema articulado de procedimentos (formais e informais) através dos quais se procura avaliar a execução da ELH.

O dispositivo de acompanhamento e monitorização da ELH funcionará sobretudo a partir da Gestão Técnica e Operacional da ELH, em estreita articulação com a Gestão Política e Estratégica, e terá as seguintes incumbências

- ✓ Produzir todos os elementos necessários ao cumprimento dos requisitos legais fixados no âmbito do RJRU e da NGPH, particularmente no que concerne ao acordo de financiamento celebrado no âmbito do 1º Direito;
- ✓ Avaliar o contributo das ações da ELH para com objetivos e metas definidas, monitorizando periodicamente, entre outros, o número agregados apoiados, o grau de mobilização dos diferentes instrumentos, o nível de execução e os desvios face ao planeado;
- ✓ Fomentar a participação e o envolvimento dos diferentes atores nos processos de acompanhamento e de avaliação;



Indicadores e Metas da ELH

EIXO	Indicadores	Situação de referência	Meta	
			2023	2026
		2020		
EI 1	Agregados a viver em condições indignas	70	54	0
	Beneficiários diretos apoiados pelo programa 1.º Direito (Nº)	0	10	10
EI 2	Novos contratos de arrendamento celebrados (Nº)	0	0	10
	Edifícios reabilitados (Nº)	0	0	1
EI 3	Sessões públicas de divulgação e de esclarecimento realizadas (Nº)	0	3	6

