



Nº Processo: 2024/150.10.400/4

Data: 16/04/2025

MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (cf. n.º 6 do artigo 22.º da LBH)

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento de planeamento previsto na Lei de Bases da Habitação, articulada com o Plano Diretor Municipal, elaborada com o intuito de garantir o acesso universal à habitação digna. Inclui um diagnóstico das carências habitacionais, o planeamento de necessidades futuras e a identificação de recursos disponíveis e necessários. Define objetivos estratégicos, como a reabilitação urbana, o realojamento e a resposta a situações de gentrificação ou perda populacional. Além disso, estabelece os responsáveis pela execução das intervenções e um modelo de monitorização e avaliação.

Dinâmica Demográfica: Esvaziamento, envelhecimento e redução da estrutura familiar

A Chamusca confronta-se com uma acentuada perda populacional, evidenciada por uma redução de 15,7% entre 2011 e 2021 – um declínio mais de três vezes superior ao registado na sub-região – e pela maior queda do número de agregados familiares entre todos os concelhos da Lezíria do Tejo (-11%).

Esta tendência demográfica regressiva caracteriza-se simultaneamente pelo progressivo envelhecimento da população, com os residentes com 65 ou mais anos a representarem aproximadamente 32% do total populacional em 2021, assim como por uma significativa redução na dimensão média dos agregados familiares, que alcançou o valor histórico mais baixo de 2,3 pessoas por agregado em 2021.

Desafios da política de habitação do Município para 2036

A construção da Estratégia para a Habitação no horizonte de 2036 tem de acomodar vários desafios e também algumas oportunidades, e responder às seguintes questões estratégicas:

- Como tornar a habitação um fator de competitividade territorial sem com isso agravar os desafios de acesso à habitação pelos residentes ou promover processos de gentrificação, sobretudo num cenário com IC3 concluído?



MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

- Como impedir que a Chamusca se consolide como uma periferia de centros urbanos mais dinâmicos, face ao crescimento do peso das segundas residências?
- Como garantir a disponibilidade de habitação acessível e adequada face aos desafios que os Chamusquenses já vivem no acesso ao arrendamento e que atores e recursos mobilizar para o efeito?
- Como acomodar as necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis que carecem de apoio estrutural por parte do setor público?

Carências habitacionais

À data, existem 72 situações de condições habitacionais indignas por solucionar no âmbito de atuação do Município, incluindo 51 sinalizadas na ELH e 21 novos pedidos de apoio. Para que possam recorrer a financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito, estas situações devem ser solucionadas até 2026 (no quadro da ELH da Chamusca e do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021), podendo este prazo ser dilatado até 2030 no quadro da RCM n.º 129/2024 de 25 de setembro.

O Município identificou também a necessidade de criação de soluções habitacionais para professores (*“casas de função”*) e de apoiar a reabilitação de habitações próprias e permanentes de famílias carenciadas.

A longo prazo, como acima descrito, os cenários traçados indicam uma continuação da perda populacional com apenas o cenário mais otimista – dependente da conclusão do IC3 e da expansão do Eco Parque do Relvão – a colocar a hipótese de ganho de 100 novos agregados habitacionais até 2036. Esta perspetiva aconselha a que a aposta municipal seja na regulação do mercado, almejando a efetiva função residencial do parque habitacional privado e na salvaguarda de recursos imobiliários públicos que lhe permitam atuar de forma flexível a médio e longo prazo, na eventualidade dos investimentos acima referidos se concretizarem ou se as condições de acesso ao mercado se degradarem de tal forma que seja indispensável reforçar a oferta pública apoiada.

Não obstante a dinâmica demográfica esperada, importa apostar nos fatores de atratividade residencial do concelho, designadamente a qualificação urbana e na



MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

coesão territorial através do acesso a funções urbanas e a um espaço público de qualidade – prioridade assumida pelo Município da Chamusca.

Importa também garantir uma folga na oferta habitacional suficiente para o funcionamento de mercado, que se estima em cerca de 7% do total de alojamentos clássicos. Se se mantiver a proporção de fogos vagos no mercado de 2021 – 16% dos alojamentos clássicos – existe bastante folga para acomodar o bom funcionamento do mercado e também para que parte ocupado como residência habitual.

Do conjunto destas situações resulta um quadro complexo de carências habitacionais com múltiplos horizontes de resolução e com características variadas: do realojamento de famílias carenciadas residentes no concelho à necessidade de intervir no mercado, por forma a mitigar o aumento do custo da habitação, e à necessidade de qualificar o habitat urbano enquanto fator de atratividade residencial.

O quadro seguinte sistematiza as carências apontadas.

Quadro 1 – Estimativa de carências habitacionais futuras

Situação	Estimativa de Carência Habitacional
Realojamento ELH	51 agregados habitacionais
Realojamento (novos pedidos)	21 agregados habitacionais
Alojamento para professores	(A definir)
Evolução populacional (2036)	-

É também prioridade do Município abordar a questão do isolamento da população sénior. Além do apoio direto e de proximidade a esta população, esta realidade beneficia da qualificação do espaço público tendo em vista o acesso universal e do reforço funcional dos agregados rurais e de núcleos urbanos de menor dimensão (sedes de freguesia).

Assim, para ultrapassar as situações de carência habitacional que se projetam a curto e médio prazo, é essencial apostar ativamente na reabilitação urbana e na captação de fogos subutilizados enquanto ativo primordial para o aumento da oferta e acautelar recursos habitacionais públicos para uma política de solos que permita ao Município atuar no setor.

A oferta de mercado atual necessita ser complementada por outras alternativas, entre as quais a oferta pública como ferramenta de intervenção direta e/ou de regulação indireta, para suprimir as falhas de mercado e situações de risco social, económico e



MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

urbanístico, em articulação com os restantes instrumentos de atuação para a Nova Geração de Políticas de Habitação.

Desta forma, está instituído um cenário de necessidade de acesso à habitação que fundamenta a necessidade da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, a aprovar pela Assembleia Municipal, simultaneamente com a aprovação da Carta Municipal de Habitação, habilitando o município e a Câmara Municipal a recorrer aos seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas provadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da legislação aplicável.

Perante o contexto diagnosticado, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

O Presidente da Câmara Municipal da Chamusca,

(Dr. Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado)

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.