

**CARTA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DA CHAMUSCA**

PROPOSTA FINAL

JULHO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email: geral@terraforma.pt
www.terraforma.pt

- (Página propositadamente deixada em branco) -

EQUIPA TÉCNICA

João Belard Correia (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

Marta Valente (Geógrafa)

- (Página propositadamente deixada em branco) -

ÍNDICE GERAL

SIGLAS E ACRÓNIMOS	6
SUMÁRIO EXECUTIVO	7
1 INTRODUÇÃO.....	10
2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO	10
3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO	11
4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E DESAFIOS PARA A HABITAÇÃO	15
4.1 DESAFIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PARA 2036	16
5 CARÊNCIA HABITACIONAL, RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS	17
5.1 CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO HORIZONTE DA CMH.....	17
5.2 PATRIMÓNIO PÚBLICO OU DO 3º SETOR.....	18
5.3 RECURSOS HABITACIONAIS SUBUTILIZADOS	18
5.4 PATRIMÓNIO PRIVADO	19
6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO: CHAMUSCA 2036	20
6.1 VISÃO: HABITAR A CHAMUSCA EM 2036	20
6.2 OBJETIVOS E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	20
6.3 PRIORIDADES E METAS	28
7 PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.....	30
7.1 MEDIDAS PRIORITÁRIAS	30
8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS	36
8.1 ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	36
9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH	38
9.1 CAPACITAÇÃO INSTITUCIONAL.....	38
9.2 MONITORIZAÇÃO	39
9.2.1 <i>Sistema de Indicadores de Monitorização</i>	40
ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS	42

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Estimativa de carências habitacionais futuras	17
Quadro 2 – Recursos habitacionais públicos disponíveis (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)	18
Quadro 3 – Recursos habitacionais privados (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024).....	19
Quadro 4 – Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas e sua relação com os Objetivos Específicos	21
Quadro 5 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo	29
Quadro 6 – Metas da CMH 2036	29
Quadro 7 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção Municipal.....	32
Quadro 8 - Programa de Intervenção: Entidade, medida e soluções por horizonte temporal (n.º de fogos)	35
Quadro 9 – Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH	41

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML	Área Metropolitana de Lisboa
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIMLT	Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo
CMH	Carta Municipal de Habitação
ELH	Estratégia Local de Habitação
FMSAU	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
IC	Itinerário complementar
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas
INE	Instituto Nacional de Estatística
IPSS	Instituição Particular de Solidariedade Social
IRC	Imposto sobre Rendimentos Coletivos
IRS	Imposto sobre Rendimentos Singulares
LBH	Lei de Bases da Habitação
NAL	Novo Aeroporto de Lisboa
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
OE	Opção Estratégica
PDM	Plano Diretor Municipal
PNH	Programa Nacional de Habitação
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RCM	Resolução de Conselho de Ministros

SUMÁRIO EXECUTIVO

Carta Municipal de Habitação – Planear a Habitação

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.

A CMH surge no seguimento da ELH aprovada em 2022, apontando para um horizonte temporal e um conjunto de grupos-alvo mais alargado.

Este documento e as cartas anexas constituem a Proposta de CMH para 2036 que serão sujeitos a discussão pública.

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?
- 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 estão sinalizadas **72 situações carência habitacional** incluindo situações e habitação indigna sinalizadas na ELH, novos pedidos de apoio entretanto registados e a necessidade de alojamento para professores e outros profissionais essenciais.

Estratégia “Habitar Chamusca 2036”

Tendo em conta as carências habitacionais, recursos existentes, perspetivas de evolução demográfica e contexto territorial do concelho, a Estratégia Habitar Chamusca 2036 tem os seguintes objetivos, opções estratégicas e medidas que as concretizam:

- **Qualificar o parque habitacional público** ao nível da sua sustentabilidade, eficiência e acessibilidade;
- Assegurar o **direito à habitação e à cidade**;
- Promover a **qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade**, reduzindo as disparidades em termos de qualidade do espaço público de acesso aos serviços urbanos.

Opção Estratégica	Medidas
OE 1. Reforçar o apoio público à habitação	M1.1. Promoção de soluções de habitação apoiada
	M1.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria
	M1.3. Criação de “casas de função”.
	M1.4. Apoio ao arrendamento
	M1.5. Promoção da autoconstrução
OE 2. Capacitar as áreas urbanas	M2.1. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada
	M2.2. Inibição da permanência de fogos devolutos
OE 3. Reforçar a capacidade municipal de intervenção no mercado	M3.1. Implementação de mecanismos de captação de solo para habitação
OE 4. Capacitar o Município	M4.1. Implementação de Sistema de Monitorização e de Informação
	M4.2. Revisão e modernização de procedimentos administrativos e operacionais

A implementação da estratégia proposta tem o seguinte conjunto de metas no horizonte temporal da CMH:

Indicador	Meta 2036
Reforço do parque habitacional municipal (construção nova ou aquisição) (N.º de alojamentos)	18
Parque habitacional municipal reabilitado (N.º de alojamentos)	41
Parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado (N.º de alojamentos)	134
Parque habitacional público em regime de arrendamento acessível (N.º de alojamentos)	13
Lotes alienados para autoconstrução (N.º de alojamentos)	6
Agregados habitacionais sinalizados apoiados (%)	100%
Proporção de alojamentos habitacionais vagos no total de alojamentos clássicos (%)	21%
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira (%)	89%

A prossecução destes objetivos e metas mobiliza, não só o Município, mas também outros agentes relevantes como o IHRU.

A implementação da CMH depende também de uma forte capacitação institucional ao nível da monitorização e sistemas de informação, da articulação institucional e setorial, da estratégia de comunicação e divulgação e de um

eficaz apoio direto aos cidadãos, alicerçada em procedimentos administrativos e operacionais e em modelos de governança inovadores. A monitorização cuidada e regular dos principais indicadores de execução, impacte e contexto propostos permitirão ajustar as medidas ou mesmo rever as opções estratégicas adotadas e, sobretudo, gerir a incerteza do contexto social e demográfico a que a habitação responde.

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste no Proposta Preliminar da Carta Municipal de Habitação (CMH) da Chamusca, terceiro entregável previsto no âmbito da prestação de serviços da Terraforma – Sociedade de Estudos e Projetos, Lda à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) para a Elaboração das Cartas Municipais de Habitação (CMH) dos municípios de Almeirim, Azambuja, Alpiarça, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos e Santarém.

Neste documento propõe-se um quadro estratégico de atuação, de longo prazo, para o setor da habitação no concelho (cap. 6), considerando as conclusões retiradas dos estudos de caracterização e diagnóstico realizados na fase II (resumidos no cap. 4). Sistematizam-se os recursos habitacionais disponíveis (cap. 5), o programa de intervenção preconizado pelo Município (cap. 7) e a forma como este instrumento se articula com outros instrumentos de gestão do território (cap. 8). Apontam-se também recomendações em termos de governança da implementação da estratégia proposta e um sistema de indicadores que permitirá acompanhar e avaliar a execução da CMH nos termos da Lei (cap. 9).

Este documento é acompanhado pelas cartas “01. Recursos e Potencialidades Habitacionais” e “02. Estratégia de Intervenção.

Este documento foi alvo de discussão pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo e de apreciação pelos órgãos das freguesias entre junho e julho de 2025.

2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

O acesso à habitação constitui um importante fator de coesão social e territorial, com uma importância decisiva na erradicação dos fenómenos de precaridade e pobreza, na melhoria das condições de vida e na competitividade dos centros urbanos, o que revela a sua importância e centralidade no quadro da estratégia de desenvolvimento e das políticas municipais que mais se relacionam com o sistema habitacional.

A CMH está prevista no Art.º 22º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro - Lei de Bases da Habitação (LBH) - como **“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”**, com o objetivo central de promover o acesso universal a uma habitação digna e adequada. A CMH alinha-se com os objetivos e princípios da Nova Geração das Políticas de Habitação, bem como com a Estratégia Local de Habitação.

De acordo com o Art.º 22.º da LBH, a CMH inclui:

- Diagnóstico das **carências de habitação**;
- Planeamento e ordenamento prospetivo das **carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas**;
- Identificação dos **recursos habitacionais e das potencialidades** locais, nomeadamente em **solo** urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- Definição estratégica dos **objetivos, prioridades e metas**.

Segundo o mesmo artigo, a CMH define:

- **Necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado** que respondam às carências habitacionais;
- **Situações que exijam realojamento por degradação habitacional**, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- Identificação dos **agregados familiares em situação de manifesta carência de meios** para acesso à habitação;
- **Intervenções** a desenvolver **para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação**
- **Identificação dos agentes**, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver e dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- Um **modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da execução.

3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

A Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação** (NGPH), alterando o paradigma da política pública de habitação de um modelo reativo e dirigido à população mais desfavorecida para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares. Este modelo procura garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**, o que implica responder, nomeadamente, a **falhas do mercado na oferta de habitação**.

Os objetivos estabelecidos para a NGPH são os seguintes:

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

A então Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar até 2025 no território nacional as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas. A nível operacional são apontadas as seguintes metas de médio prazo:

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

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030¹ consubstancia a visão do Governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como o “Plano de Recuperação e Resiliência – Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” (PRR) e o próximo Quadro Comunitário de Apoio 2021-27.

A **garantia de uma habitação condigna e acessível** no quadro de uma nova geração de políticas de habitação constitui um dos domínios estratégicos de uma das quatro Agendas Temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal - “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”. Esta Agenda Temática destaca a necessidade de promover soluções de acesso à **habitação para famílias com baixos rendimentos e também para famílias de classe média**, principalmente para as gerações mais novas.

Programa Nacional de Habitação 2022-2026

O Programa Nacional de Habitação (PNH) foi aprovado a meio do respetivo horizonte temporal, pela Lei n.º 2/2024 de 5 de janeiro. Enquadrado nas linhas estratégicas ditadas pela NGPH, o PNH veio consubstanciar muitas das opções estratégicas que suportaram o PRR, concentrando as linhas estratégicas, medidas e metas de curto prazo que até então se encontravam dispersas em vários instrumentos. Este instrumento de cariz operacional, assume os seguintes eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Garantir **respostas de emergência** para situações de risco e emergência social;
- Incentivar a **oferta privada de arrendamento acessível**;
- Reforçar a **estabilidade e confiança** no mercado habitacional;
- **Qualificar os espaços** residenciais e promover uma maior **coesão territorial**;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais, designadamente redinamizando o setor cooperativo.

Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026

O “Plano de Recuperação e Resiliência – Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” elegeu a Resiliência como uma das três dimensões estruturantes da sua organização, a concretizar através de nove componentes, entre elas a Habitação. Os investimentos e reformas no domínio da habitação inserem-se numa das três prioridades definidas para esta Dimensão - a redução das vulnerabilidades sociais.

Pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

O Plano contempla os seguintes investimentos, no Continente:

- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.211 M€):

¹ Aprovada na Reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020.

Pretende-se reforçar as respostas habitacionais já estruturadas como o Programa 1º Direito. A materialização do apoio financeiro decorre da elaboração e apresentação, pelas autarquias locais, de uma ELH que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território. Com este investimento, pretende-se dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026.

- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (176 M€):

Pretende-se criar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

De forma complementar, utilizando a vertente de empréstimos do Instrumento de Recuperação e Resiliência no montante de 1.149 M€, estão a ser executados os seguintes investimentos:

- Parque público de habitação a custos acessíveis (775 M€):

Construção e reabilitação para disponibilização de património público com aptidão habitacional e devoluto, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e a renda praticada.

- Alojamento Estudantil a custos acessíveis (375 M€):

O objetivo passa pela disponibilização de camas a preço regulado até 2026 através da construção, adaptação e recuperação de residências para estudantes, dando prioridade a projetos de reabilitação de edifícios do Estado, de instituições de ensino superior e de municípios, ou outros imóveis disponíveis ou a construir.

Estratégia Local de Habitação da Chamusca 2020-2026

A CMH parte da estratégia plasmada na ELH do concelho, aprovada em 2021. Este documento – que enquadra a implementação do “Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” no concelho – parte do seguinte conjunto de desafios:

- Garantir condições de habitação dignas para todas as famílias do concelho;
- Integrar e valorizar comunidades residentes em bairros sociais;
- Dinamizar o mercado de arrendamento;
- Atrair investimento privado para a reabilitação do tecido urbano.

Com estas prerrogativas, a ELH projeta a seguinte visão para o concelho:

“Habitar Chamusca 2026 - Um território qualificado com habitação acessível para todos”

Neste quadro, a ELH estabelece os seguintes objetivos, ou eixos, estratégicos:

- Garantir uma **resposta habitacional às famílias em grave carência** – através da reabilitação de fogos de habitação social e do apoio a agregados em condições habitacionais indignas em habitação dispersa;
- **Qualificar o ambiente urbano** e promover a **atratividade residencial** – aumentando a oferta de habitação a custos acessíveis e estimulando a reabilitação urbana;
- Promover uma **boa governança** na gestão habitacional – apostando na capacitação dos atores locais e no acompanhamento e monitorização da ELH.

Em súmula, o quadro estratégico nacional e regional que enquadra a construção da CMH da Chamusca assenta nos seguintes objetivos:

- Garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**: das famílias com baixos rendimentos às de rendimentos intermédios;
- Privilegiar a **reabilitação** do edificado e do tecido urbano como fatores de sustentabilidade e de atratividade territorial;
- Promover a **inclusão social e territorial**;
- Priorizar e suprimir as **situações de grave carência habitacional**;
- Aumentar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Promover o **arrendamento acessível**, incentivando a **promoção privada e o setor cooperativo**;
- Concretizar uma **governança multinível** e partilhada assente na confiança e na segurança dos vários intervenientes.

4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E DESAFIOS PARA A HABITAÇÃO

Enquadramento Territorial: o predomínio da Charneca Ribatejana e a desvantagem nas acessibilidades

O concelho é marcado pela **presença da Charneca Ribatejana**, uma vasta área de solos pobres cobrindo cerca de 90% da sua área. Apesar da proximidade à A23 ter melhorado as ligações externas de parte do território concelhio, as suas **condições de acessibilidade continuam a ser bastante limitadas**, sendo isso uma desvantagem comparativa face a quase todos os outros concelhos da Lezíria do Tejo. A sua **centralidade geográfica no país**, entretanto, possibilitou um novo ciclo de investimento industrial no concelho com a instalação em 2008 do Eco Parque do Relvão. Os seus benefícios económicos e em termos de emprego não são seguramente insignificantes, mas a face mais visível destes investimentos tem sido o de um aumento **muito substancial do tráfego rodoviário de pesados nas principais estradas nacionais do concelho**, que definitivamente tem contribuído também para uma certa desqualificação dos centros das suas vilas.

Dinâmica Demográfica: Esvaziamento, envelhecimento e redução da estrutura familiar

A Chamusca enfrenta uma **acentuada perda populacional**, com uma redução de 15,7% entre 2011 e 2021 – mais do que o triplo do observado na sub-região – e pela **maior queda do número de agregados familiares entre os concelhos da Lezíria do Tejo (-11%)**. Esta dinâmica é também marcada pelo envelhecimento da população, com os residentes **com 65 ou mais anos a representar cerca de 32% do total** em 2021 e por uma **redução na dimensão média dos agregados familiares**, que atingiu o mínimo histórico de 2,3 pessoas por agregado em 2021. A mobilidade residencial é baixa e os movimentos migratórios irrisórios.

Recursos e mercado da Habitação: Competitividade regional vs o risco da gentrificação

O Município da Chamusca dispõe de 69 fogos, dos quais 9 estão vagos e necessitam de reabilitação. Adicionalmente, existem no concelho 48 fogos da Santa Casa da Misericórdia, 20 fogos da Associação de Bombeiros Voluntários Chamusquenses e 10 fogos do IHRU, totalizando uma **oferta pública ou do terceiro setor de 147 fogos**.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) da Chamusca, aprovada em 2022, identificou 61 agregados familiares em situações de habitação indigna, 51 dos quais a residir em habitações municipais. A ELH propõe a **reabilitação** destes 51 fogos e de 10 habitações próprias com financiamento do Programa 1º Direito, mas **não foi submetida nenhuma candidatura** dentro dos prazos limite para o efeito. Paralelamente, em 2024, a CIMLT estabeleceu um protocolo de cooperação com o IHRU para a **construção de 13 fogos adicionais** no concelho. O Município conta ainda com **loteamentos municipais por concretizar** o que lhe confere algumas opções.

A existência de **solo urbano por concretizar e os baixos custos habitacionais tornam a Chamusca competitiva** no mercado regional. No mercado de compra, por exemplo, a Chamusca apresenta um dos valores mais baixos da região, permitindo a aquisição de habitações maiores, comparado a outros concelhos da Lezíria do Tejo. No entanto, a procura interna, a escassez de novas construções e a subutilização dos recursos habitacionais (cerca de 27% dos alojamentos em residência secundária ou vagos fora do mercado) têm impulsionado um **aumento dos preços**, colocando pressão significativa sobre os residentes com os **rendimentos médios mais baixos da sub-região**. Dados indicam que aproximadamente 50% dos agregados familiares da Chamusca podem necessitar de apoio público.

Perspetivas para a Habitação

A CMH projeta um horizonte temporal de 12 anos, apontando cenários que indicam **uma continuação da perda populacional**. A eventual conclusão do IC3 e os custos comparativamente baixos da habitação no concelho conferem-lhe uma posição competitiva, suportando o cenário mais otimista que aponta para 100 novos agregados residentes em 2036. No entanto, é essencial uma abordagem estratégica que promova a competitividade territorial

sem agravar os desafios de acesso à habitação para os residentes locais, o que deverá passar por **assegurar habitação acessível** e qualidade do *habitat* urbano para todos os segmentos da população, especialmente os mais vulneráveis, prevenindo os eventuais efeitos dos novos fenómenos de “gentrificação rural”.

Neste quadro, o **Município da Chamusca** deverá ponderar o papel que pretende assumir no desenrolar das **dinâmicas habitacionais do concelho e na qualificação urbana, como conduzir o setor privado e que parcerias forjar para o efeito**, considerando – nomeadamente – os recursos habitacionais que detém neste momento e esta posição competitiva.

4.1 Desafios da Política Municipal de Habitação 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?
- 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?

5 CARÊNCIA HABITACIONAL, RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS

5.1 Carências Habitacionais no Horizonte da CMH

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 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.

5.2 Património Público ou do 3º Setor

O quadro seguinte sistematiza os recursos habitacionais municipais e de outros agentes do setor público disponíveis à data. Verifica-se que, além de parque habitacional, o Município detém lotes por executar em dois loteamentos urbanos passíveis de integrar uma bolsa de solos essencial a uma política de solos ativa ou soluções de habitação pública. De notar também que o parque habitacional das autarquias locais pesava apenas 1,8% do total de alojamentos de residência habitual – um parco contributo para o parque habitacional público, que no concelho corresponde a 3,6%, mas que, segundo a NGPH, deverá ser reforçado até 5%.

Quadro 2 – Recursos habitacionais públicos disponíveis (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)

	Município			IHRU	Santa Casa da Misericórdia da Chamusca	Associação de Bombeiros Voluntários Chamusquenses
	Parque habitacional	Lotes por executar	Terrenos rústicos contíguos a perímetro urbano	Parque habitacional	Parque habitacional	Parque habitacional
	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)
Total Recursos Disponíveis	9	21*	(Sem dados)	0**	0	0
Total Recursos	69	21*	(Sem dados)	10**	48	20

* 3 fogos no Loteamento da Terra Fria (Carregueira), 2 fogos no Loteamento das Barrajolas (Chamusca) e 16 fogos no Loteamento da Parreira.

** 10 fogos com aquisição programada pelo IHRU destinados a "jovens casais". Modalidade de atribuição por definir.

5.3 Recursos Habitacionais Subutilizados

Tal como referido no relatório da Fase de Diagnóstico, em 2021, o concelho da Chamusca contava com cerca de **1.500 fogo vagos**, 37% dos quais fora do mercado, e ainda com cerca de 800 fogos em residência secundária. Estes fogos sem função habitacional efetiva correspondiam, respetivamente, a 25% e 13% do total de alojamentos clássicos do concelho, pelo que se afirmam como um recurso habitacional que importa mobilizar no médio e longo prazo.

Paralelamente, em resultado da tendência de redução da dimensão média da família, 73% dos fogos de residência habitual (2.706) eram considerados sublotados. Esta realidade deverá ser ponderada na estratégia de aquisição de fogos por parte do Município, tendo em vista a otimização do investimento face ao número de alojamentos passíveis de criar.

Segundo estimativas realizadas na fase de diagnóstico (e reconhecidamente sobrestimadas), os perímetros urbanos em vigor no PDM apontam para cerca de 390 hectares de solo urbano com função residencial por concretizar, a maior parte classificada no PDM em vigor como de baixa densidade. De notar, no entanto, que grande parte desta área poderá integrar quintais – característicos do cariz rural do concelho – e interstícios onde não será viável edificar. Na Vila da Chamusca, no entanto, existem áreas urbanas significativas por concretizar no “miolo” do tecido urbano.

5.4 Património Privado

Segundo informação dos serviços municipais, existem vários lotes em loteamentos municipais alienados e não executados. No entanto, à data, desconhece-se o número total.

Quadro 3 – Recursos habitacionais privados (n.º de fogos disponíveis / por executar) (novembro 2024)

	Lotes por executar	Terrenos rústicos contíguos a perímetro urbano	Solo urbano
	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)	(N.º Fogos)
Total Recursos Disponíveis	400*	(Desconhecido)	(Desconhecido)

* Inclui lotes alienados em loteamentos municipais.

6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO: CHAMUSCA 2036

6.1 Visão: Habitar a Chamusca em 2036

Tendo como ponto de partida a visão proposta pela ELH para 2026, mas alargando o âmbito aos vários segmentos da população e a um horizonte mais alargado, a Estratégia para a Habitação da Chamusca almeja a seguinte visão para 2036:

“Chamusca: território qualificado e equilibrado, onde a habitação se adapta às necessidades da comunidade, promovendo qualidade de vida e bem-estar. O concelho distingue-se pela coesão territorial e pela preservação do seu carácter distintivo, oferecendo um ambiente residencial atrativo e sustentável”.

6.2 Objetivos e Opções Estratégicas

Para dar resposta aos desafios que condicionam a habitação neste território, a Estratégia para a Habitação da Chamusca mapeia-se pelo seguinte conjunto de objetivos específicos – transversais ao território concelhio e de longo prazo:

- **Qualificar o parque habitacional público** ao nível da sua sustentabilidade, eficiência e acessibilidade;
- Assegurar o **direito à habitação e à cidade**;
- Promover a **qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade**, reduzindo as disparidades em termos de qualidade do espaço público de acesso aos serviços urbanos.

Os objetivos estratégicos aqui definidos abordam tanto as necessidades imediatas de habitação, a relação entre habitação e o *habitat* e a necessidade de moldar as dinâmicas e os fatores estruturantes da habitação no concelho. Estes objetivos servem de referência para a avaliação e seleção de estratégias e medidas específicas, assegurando que cada opção assumida contribua de forma eficaz para a realização da visão de longo prazo.

A concretização destes objetivos, tendo em conta os desafios acima elencados, estrutura-se no seguinte conjunto de opções estratégicas (OE):

- **OE1. Reforçar o apoio público à habitação** para agregados de rendimentos intermédios e comunidades desfavorecidas;
- **OE2. Capacitar as áreas urbanas** através da reabilitação, da qualificação do espaço público e do equilíbrio entre os interesses público e privado;
- **OE3. Reforçar a capacidade municipal de intervenção no mercado da habitação**, tendo em conta os desígnios do Programa Nacional de Habitação;
- **OE4. Capacitar o Município para a gestão estratégica e operacional** da sua política de habitação.

Estas opções constituem caminhos possíveis, mas não exclusivos, para a concretização dos objetivos apontados acima e que por isso assumem uma índole inerentemente política. O quadro seguinte sistematiza a relação entre as OE e os objetivos gerais.

Quadro 4 – Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas e sua relação com os Objetivos Específicos

Opção Estratégica	Objetivos Específicos		
	Qualificar o parque habitacional público	Assegurar o direito à habitação e à cidade	Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade
OE 1. Reforçar o apoio público à habitação			
OE 2. Capacitar as áreas urbanas			
OE 3. Reforçar a capacidade municipal de intervenção no mercado da habitação			
OE 4. Capacitar o Município para a gestão estratégica e operacional			

OE1. Reforçar o apoio público à habitação

Esta linha de atuação tem como destinatários dois segmentos-alvo: os agregados habitacionais mais vulneráveis e sem capacidade de aceder ao mercado de habitação, para o quais o Município dará continuidade à sua **intervenção direta através da oferta de alojamento em arrendamento apoiado**. Tal abrange a reabilitação e manutenção do parque habitacional municipal (incluindo as ações de reabilitação programadas na ELH) e o reforço deste com **novos alojamentos em construção modular e nos lotes que o Município detém**. Inclui também a oferta de, pelo IHRU, de alojamentos destinados a jovens casais. O Município manterá também as atuais soluções de alojamento urgente e/ou temporário no seu parque habitacional e criará soluções indiretas de apoio através da **subsidição de rendas em função do rendimento dos agregados**. Esta solução permitirá o acesso ao parque habitacional público, mas também do 3º setor, de cooperativas e ao mercado.

Para os segmentos da população que, tendo **rendimentos considerados intermédios**, carecem de apoio público para aceder ao mercado, o IHRU tem programada a **criação de soluções de alojamento em arrendamento acessível**. Propõe-se também que o Município crie um apoio indireto na forma de **subsidição de rendas de mercado em função de uma taxa de esforço suportável pelos agregados**, permitindo-lhes assim aceder ao mercado. Paralelamente, deverá o Município divulgar programas similares promovidos pelo IHRU como o Porta 65 e o Porta 65+. Estes mecanismos de apoio indireto acarretam o benefício colateral de dinamização do mercado de arrendamento sem aporte significativo em termos de património imobiliário público.

O Município pretende também promover a **alienação de lotes urbanizados, com projeto de construção, para autoconstrução** em Parreira, Ulme e Vale Cavalos. A atribuição destes lotes seja feita pela via de concursos por classificação e que incluam condições explícitas de reversão da alienação caso a construção não se concretize num prazo razoável a determinar.

Paralelamente, é intenção do Município criar soluções de alojamento temporário para Professores que sejam colocados no concelho. Neste âmbito, o Município poderá optar por **adquirir fogos no mercado** para posterior cedência e atribuição a título precário e temporário a estes profissionais ou arrendar para subarrendamento. Esta medida poderá ser alargada a outras áreas profissionais permitindo a **fixação, permanente ou temporária, de profissionais necessários para garantir o bom funcionamento dos serviços públicos**.

O terceiro setor é também um ator relevante no apoio à habitação no concelho, mantendo e gerindo o seu parque habitacional segundo critérios próprios de cariz social.

Destinatários:

- Segmentos da população que carecem de intervenção pública e cujos rendimentos não lhes permitem ter acesso ao mercado de habitação;
- Segmentos da população de classe intermédia que apenas conseguem aceder ao mercado de habitação com apoio público;
- Profissionais do setor público, forças de segurança e da ação social.

Promotores:

- Município da Chamusca;
- IHRU;
- Terceiro setor;
- Setor privado (proprietários de fogos vagos);
- Demais entidades do setor público com recursos habitacionais no concelho.

Modalidades:

- Intervenção direta do Município:
 - Reabilitação do Parque Habitacional Municipal;
 - Construção para arrendamento apoiado;
 - Arrendamento apoiado do parque habitacional municipal;
 - Aquisição ou arrendamento de fogos para subarrendamento ou atribuição a título precário e temporário a profissionais do setor público, forças de segurança e da ação social;
- Intervenção indireta do Município:
 - Subsidição de rendas – em função dos rendimentos do agregado;
 - Subsidição de rendas – em função de taxa de esforço sustentável;
- Promoção direta por demais agentes do setor público: aquisição de solo urbano para construção de alojamentos e aquisição e reabilitação de fogos, em ambos os casos para arrendamento acessível;
- Promoção pelo terceiro setor: atribuição de soluções habitacionais segundo critérios próprios de cariz social.

Recursos a Mobilizar:

- Lotes vagos do Município;
- Parque habitacional municipal;
- Recursos financeiros e técnicos do Município;
- Solo urbano;
- Parque habitacional dos demais promotores;
- Recursos financeiros e técnicos dos demais promotores.

Instrumentos para a concretização e financiamento:

- Estratégia Local de Habitação;

- Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Municipal (em vigor);
- Instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento a estratos sociais desfavorecidos e agregados de rendimentos intermédios (a criar);
- Instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação Municipal);
- Regulamento de concurso para alienação de lotes para autoconstrução (a criar);
- Orçamento Municipal;
- Programa 1º Direito / PRR;
- Programas Porta 65 e Porta 65+;
- Programa Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;
- Fundo de Emergência para a Habitação (por regular);
- Investimento RE-C02-i02 (PRR) - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e temporário;
- Investimento RE-C02-i02 (PRR) – Parque público de habitação a custos acessíveis (promoção pelo IHRU).

OE2. Capacitar as áreas urbanas

Capacitar as áreas urbanas do concelho passa por promover um *habitat* qualificado e territorialmente inclusivo recorrendo a três eixos de atuação:

- Combate à segregação territorial através da **qualificação do tecido urbano** – espaço público, equipamentos e edificado, incluindo na vertente da eficiência energética – e do reforço funcional dos núcleos urbanos secundários;
- **Colmatação do tecido urbano** e efetivação da função residencial de fogos vagos, devolutos e em ruínas;
- Aposta na **diversificação da oferta habitacional**, tanto em termos de promoção (pública, cooperativa, do terceiro setor e privada) como em termos de tipologia habitacional e de preços e regimes de disponibilização (OE1).

A qualificação do tecido urbano do concelho aborda não só a habitação como o *habitat* apontando para a qualificação dos edifícios habitacionais e dos espaços públicos e de vizinhança que os servem. Esta linha estratégica é operacionalizada por intervenções municipais de reabilitação urbana no contexto das ARU – priorizando a Vila da Chamusca e o Arripiado –, por programas municipais de reforço da eficiência das redes públicas, das infraestruturas, dos equipamentos e de promoção de condições habitacionais condignas na habitação privada. Para tal, é essencial **rever, regularmente, os limites das ARU** em vigor tendo em conta a realidade atual do estado de conservação do edificado. Importa também **dar continuidade à dinâmica de reabilitação** despoletada pelas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas na Vila da Chamusca e no Arripiado (parcialmente executada) com efeitos sobre o edificado, espaço público, equipamentos e infraestruturas, envolvendo ativamente os proprietários.

Paralelamente, importa fomentar a colmatação do tecido urbano – maioritariamente privado – e promover a reentrada de fogos vagos e devolutos no mercado, contribuindo assim para o aumento da oferta habitacional e para a dinâmica social e económica dos núcleos urbanos do concelho. Para tal, a revisão do **PDM deverá fomentar a contenção urbana e a dispersão da edificação em meio rural** e deverão ser colocados em **prática instrumentos legalmente**

previstos de penalização dos prédios devolutos. Neste âmbito, o agravamento do IMI pode ser implementado de duas formas²:

- Os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado³;
- As taxas de IMI podem ser elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de⁴:
 - o prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;
 - o prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.

Este agravamento pressupõe esforços por parte do Município de sinalização e caracterização dos imóveis em causa, tendo em vista a justificação fundamentada do agravamento. Estes esforços são encetados com apoio da Autoridade Tributária e das empresas de fornecimento de água e eletricidade.

Por outro lado, é também **essencial incentivar a reabilitação urbana e o arrendamento acessível**. Para tal, além dos apoios municipais à renda em mercado acima referidos, o Município tem à sua disposição a redução da taxa do IMI para prédios urbanos com eficiência energética comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação – em vigor nas ARU delimitadas mas que poderá ser alargado a todo o concelho. Importa também lançar **campanhas ativas e eficazes de divulgação dos vários incentivos e apoios à reabilitação e ao arrendamento acessível** existentes na esfera pública (ver abaixo).

Paralelamente, para as situações em que a dignificação da habitação passa por **pequenas obras de reabilitação ou melhoria da habitação permanente** (própria ou arrendada, desde que com aval do proprietário), o Município deverá implementar um apoio financeiro, técnico e/ou material dirigido a famílias que não tenham condições para realizar as intervenções necessárias – previsto na ELH. Deverá também divulgar os apoios públicos existentes para este feito incluindo o estatuto de Beneficiário Direto no âmbito do Programa 1º Direito ou programas do Estado Central como o Casa Eficiente ou os Vales Eficiência (ao abrigo da linha de investimento TC-C13-i01 do PRR).

A aposta na diversificação da oferta habitacional prende-se com as medidas preconizadas na OE1 e com a eventual entrada de fogos atualmente vagos no mercado de arrendamento (acessível ou não), e tem em vista o reforço da atratividade residencial e a dinamização social do espaço urbano do concelho.

Destinatários:

- Todos os segmentos da população.

² O IMI poderá ainda ser agravado para prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, prédios em ruínas e terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística. No entanto, entende-se não se justificar a delimitação destas zonas no concelho de Chamusca.

³ N.º 5 do art.º 38.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

⁴ Art.º 112.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

Promotores:

- Município da Chamusca;
- Proprietários privados de recursos habitacionais (solo, fogos vagos ou devolutos);
- Promotores imobiliários.

Modalidades:

- Operações de reabilitação (edificado, espaço público, equipamentos, infraestruturas);
- Consolidação do tecido urbano por concretizar;
- Reabilitação de fogos vagos para habitação permanente, arrendamento ou venda;
- Apoio a obras de reabilitação particulares.

Recursos a Mobilizar:

- Recursos financeiros e técnicos do Município;
- Parque habitacional público e privado;
- Recursos financeiros e técnicos dos demais promotores.

Instrumentos para a concretização e financiamento:

- Plano Diretor Municipal;
- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): revisão dos limites. Aplicação dos benefícios fiscais legalmente previstos, designadamente os associados ao arrendamento após reabilitação;
- Agravamento do IMI para prédios urbanos devolutos ou em ruínas;
- Instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente (a criar);
- Investimento TC-C13-i01 (PRR) - Eficiência energética em edifícios residenciais;
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2030);
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
- Regime de Habitação a Custos Controlados (construção e reabilitação);
- Linha de financiamento para obras coercivas (por regular)⁵;
- Linha de financiamento, benefícios e demais incentivos fiscais dirigidos às Cooperativas de Habitação e Construção (Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível);
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível / Renda Condicionada (IHRU);
- Orçamento Municipal;
- Programas Porta 65 e Porta 65+;
- Programa Arrendamento Acessível (IHRU);

⁵ Criada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro

- Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento, incluindo:
 - Taxa reduzida de IVA para empreitadas de reabilitação urbana destinadas a habitação económica, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em ARU, apoiadas financeiramente pelo IHRU, promovidas por cooperativas de habitação desde que no regime de habitação a custos controlados ou mesmo para melhoria e beneficiação da habitação em geral;
 - Dedução à coleta, em sede de IRS, dos encargos com a reabilitação de imóveis em ARU;
 - Redução da taxa de IMI (até 25%) caso a reabilitação resulte num acréscimo da eficiência energética do imóvel;
 - Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação localizados em ARU ou com mais de 30 anos;
 - Isenção de IRS / IRC nos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível (atualmente designado por Programa de Apoio ao Arrendamento) do IHRU ou programa municipal equivalente, de contratos de arrendamento que resultem da passagem do imóvel de alojamento local para habitação permanente;
 - Isenção de IMT na primeira transmissão subsequente a intervenção de reabilitação em imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente;
 - Isenção do adicional ao IMI de prédios urbanos classificados como habitacionais e de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento / Apoio ao Arrendamento e Programa Arrendar para Subarrendar do IHRU;
 - Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel.
- Campanha de divulgação de incentivos e apoios à reabilitação e ao arrendamento (a criar).

OE3. Reforçar a capacidade municipal de intervenção no mercado da habitação

Para permitir ao Município alavancar a Estratégia para a Habitação e ter um papel ativo nas dinâmicas do setor da habitação no concelho é essencial que este detenha um conjunto de recursos habitacionais ou passíveis de vir a configurar soluções habitacionais. Apenas com recursos habitacionais públicos será plausível intervir no mercado, levar a cabo políticas de habitação que suportem o desenvolvimento económico e social e acudir às situações de maior vulnerabilidade. Neste sentido, a política levada a cabo nas décadas anteriores de alienação de lotes municipais – que, por não prever mecanismos de reversão em caso de não concretização resultou em inúmeros lotes privados por concretizar no tecido urbano – deverá ser substituída por uma **política de solos ativa que ambicione reforçar a bolsa de solos municipal e distribuir equitativamente os benefícios e encargos do desenvolvimento urbano**.

Em particular, o **loteamento municipal de Terra Fria (Carregueira)** deverá ser mantido no domínio privado do Município. Caso o EcoParque venha a ser ampliado e o IC3 concretizado, este loteamento poderá suportar soluções habitacionais públicas ou em parceria com promotores do setor privado ou cooperativo para arrendamento acessível e/ou apoiado.

Em paralelo, os instrumentos de gestão territorial deverão prever **mecanismos de compensação urbanística em espécie** que permitam ao Município reforçar a sua bolsa de solos. A longo prazo, e no espírito da Lei de Bases da Habitação, os planos municipais de ordenamento do território deverão prever a cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em operações de loteamento ou de relevância urbanística equivalente. Esta medida justifica-se nas áreas urbanas programadas na revisão do PDM -

Pinheiro Grande e Carregueira - onde ainda existem vastas áreas por concretizar, passíveis de consubstanciar as referidas cedências. Enquanto tal não se concretize, aplica-se supletivamente a operações de loteamento a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro. Importa, no entanto, garantir que a cedência em espécie garante condições de edificabilidade e ocorre, sempre que tecnicamente possível, na área de intervenção da operação urbanística, evitando que os recursos municipais se venham a localizar em áreas pouco relevantes para a política de habitação do Município.

A aprovação de **ORU sistemáticas** na Vila da Chamusca e no Arripiado também veio viabilizar instrumentos como a declaração de utilidade pública da expropriação, a venda forçada, a reestruturação da propriedade e a instituição de servidões, relevantes para a política de solos municipal. Ao dispor do Município está também o direito de preferência na compra e venda de imóveis (em particular terrenos) da esfera privada.

De referir também os **benefícios fiscais** criados no âmbito dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção. Não sendo prioritário que o Município reforce substancialmente o seu parque habitacional, poderá ser interessante dar a conhecer estes incentivos sempre que seja do interesse do Município a aquisição de terrenos para fins habitacionais.

A prazo, e em função dos resultados de uma monitorização cuidada dos indicadores de contexto da Estratégia para a Habitação, poderá o Município optar por promover soluções habitacionais nestes terrenos ou ceder o seu direito de superfície nos termos da Lei para a promoção de soluções habitacionais acessíveis em parceria.

Destinatários:

- Todos os segmentos da população.

Promotores:

- Município da Chamusca.

Modalidades:

- Captação de recursos com aptidão habitacional por parte do Município (solo urbano com fins habitacionais, solo rústico contíguo a solo urbano⁶).

Recursos a Mobilizar:

- Lotes vagos do Município;
- Terrenos urbanos e rústicos municipais;
- Terrenos urbanos e rústicos privados;
- Recursos financeiros e técnicos do Município.

Instrumentos para a concretização e financiamento:

- ORU sistemática;
- Expropriação;
- Venda forçada;

⁶ Terrenos onde se poderá aplicar procedimento simplificado de reclassificação do solo de acordo com o Art.º 72ºB do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na atual redação.

- Direito de preferência;
- Reestruturação da propriedade;
- Plano Diretor Municipal / Planos de Urbanização / Planos de Pormenor / Unidades de Execução / Loteamentos – parâmetros de cedência de área urbana com edificabilidade destinada a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e/ou pagamento de compensação financeira em caso de impossibilidade de cedência de edificabilidade no âmbito de operações urbanísticas com relevância;
- Instrumento que regule a Compensação Urbanística (a criar);
- Procedimento simplificado de reclassificação dos solos (Art.º 72º B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na atual redação);
- Benefícios fiscais no âmbito dos ganhos provenientes da alienação onerosa, às autarquias locais, de terrenos para construção;
- Orçamento municipal;
- Fundo Municipal para a Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU).

OE4. Capacitar o Município para a gestão estratégica e operacional

A governança da implementação da CMH requer uma abordagem multidimensional, contemplando capacidade de resposta financeira, de gestão, de colaboração, de monitorização e comunicacional.

As linhas de ação essenciais a esta capacitação, detalhadas no capítulo 9, contemplam:

1. Implementação de sistemas de Monitorização e de Informação;
2. Articulação Institucional e Setorial;
3. Implementação de uma estratégia de Comunicação e Divulgação;
4. Continuação do apoio direto aos cidadãos;
5. Implementação e agilização de Procedimentos Administrativos e Operacionais;
6. Adoção de um Modelo de Governança multinível e de uma cultura organizacional baseada em informação e conhecimento.

6.3 Prioridades e Metas

A Estratégia para a Habitação da Chamusca para 2036 assume horizontes de execução de curto, médio e longo prazo, com níveis de incerteza que variam com o dilatar dos horizontes em causa. A resposta às carências

habitacionais estimadas distribuí-se ao longo do tempo em função da sua urgência e/ou de prazos legalmente estabelecidos, conforme se pode ver no quadro seguinte.

Quadro 5 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo

Situação	Estimativa de Carência Habitacional	Horizonte Temporal de Resolução		
		2026	2030	2036
Realojamento ELH ¹	51 agregados habitacionais			
Realojamento (novos pedidos)	21 agregados habitacionais			
Alojamento para professores	(A definir)			
Evolução populacional (2036)	-			

¹ Realojamento até 2026 no quadro da ELH da Chamusca (2021) e do Aviso N.º 01/CO2-01/2021, podendo este prazo ser dilatado até 2030 no quadro da RCM n.º 129/2024 de 25 de setembro.

Assim, são prioridades da implementação Estratégia para a Habitação Chamusca 2036:

1. Realojar as famílias sinalizadas na ELH e demais situações de carência habitacional grave, entretanto sinalizados;
2. Constituir uma oferta em arrendamento acessível de iniciativa pública, em parceria;
3. Aumentar a oferta habitacional pela via da reabilitação urbana;
4. Reforçar a capacidade de atuação do Município a médio e longo prazo.

Assumem-se as seguintes **metas** para a implementação da Estratégia para a Habitação Chamusca 2036 (quadro seguinte):

Quadro 6 – Metas da CMH 2036

Indicador	Meta 2036	Horizonte Temporal ***		
		2026	2030	2036
Reforço do parque habitacional municipal (construção nova ou aquisição) (N.º de alojamentos)	18	14	18	18
Parque habitacional municipal reabilitado (N.º de alojamentos)	41	-	10	41
Parque habitacional público em regime de arrendamento apoiado (N.º de alojamentos)	134	93	103	134
Parque habitacional público em regime de arrendamento acessível (N.º de alojamentos)	13	13	13	13
Lotes alienados para autoconstrução (N.º de alojamentos)	22	-	-	22
Agregados habitacionais sinalizados apoiados (%)**	100%	33%	57%	100%
Proporção de alojamentos habitacionais vagos no total de alojamentos clássicos (%)	21%	25%*	23%	21%
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira (%)	89%	83%*	85%	88%

* Valor registado em 2021 (INE)

** Agregados habitacionais sinalizados pelo Município ou que se estima que se venham a enquadrar nos segmentos da população sem capacidade de garantir uma habitação sem apoio público.

*** Valores cumulativos ao longo do horizonte temporal.

De notar que as metas e programação aqui assumidas estão sujeitas a revisão em função de uma monitorização cuidada do contexto sociodemográfico do concelho e do mercado da habitação (ver capítulo 9) podendo, no limite, impor-se uma revisão da estratégia proposta. A concretização das ações subjacentes depende também da existência de mecanismos de financiamento, incluindo fundos a criar no âmbito quadro comunitário de apoio pós-2030.

7 PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

7.1 Medidas prioritárias

Os principais desafios em matéria de habitação, bem como as tendências futuras para o território em matéria demográfica e de capacidade de resposta a necessidades habitacionais, mostram a premência de apostar em medidas diversificadas, desenhadas para intervir no mercado de habitação, antecipar dinâmicas de povoamento e, ao mesmo tempo, atenuar as consequências e mitigar o processo de envelhecimento de perda demográfica. Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da habitação enquanto fator de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população, mas também de qualidade de vida de quem está e de quem virá. A concretização dos objetivos e opções da Estratégia para a Habitação da Chamusca depende, assim, da implementação de um conjunto de medidas que se traduzem em ações materiais e imateriais essencialmente focadas na habitação.

De acordo com o estabelecido na LBH (Art.º 26.º e seguintes), as medidas propostas são de quatro tipos:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública, designadamente:
 - Operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;
- Medidas tributárias e política fiscal:
 - Benefícios fiscais aplicáveis a proprietários e promotores privados (IMI, IMT e subsequentes a operações de reabilitação);
 - Agravamento e penalizações fiscais (designadamente dos fogos devolutos em sede de IMI);
 - Direito de preferência em Área de Reabilitação Urbana (ARU) (fogos e terrenos).
- Medidas de apoio financeiro e subsídio:
 - Subsídio no âmbito do arrendamento apoiado;
 - Subsídios de renda dirigidos a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídio para a realização de pequenas obras de melhoria da habitação dirigido a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente devidamente comprovadas;
- Medidas de regulação (em sede de IGT, loteamento ou unidades de execução):
 - Cedência de áreas para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em sede de operações urbanísticas;
 - Pagamento em espécie destinado à política de habitação;
 - Compensação por excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência para infraestruturas gerais e espaços de uso coletivo a alocar ao FMSAU;
 - Qualificação do solo para construção de habitação.

Importa também realçar que as medidas tributárias e de política fiscal devem funcionar como importantes incentivos ou penalizadores de determinadas ações pelos proprietários. Estas medidas podem penalizar, por exemplo, as habitações devolutas, incentivar o melhor uso dos recursos habitacionais ou privilegiar a reabilitação urbana. Mecanismos como direitos de preferência, dotam o Município de maior abertura na execução da sua política.

De notar também que as medidas que procurem regular o mercado habitacional pressupõem a fiscalização por entidade pública do cumprimento dos deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos imóveis ou frações habitacionais.

O quadro seguinte lista as medidas propostas para a concretização da estratégia acima descrita.

As medidas apresentadas são detalhadas e sistematizadas nas fichas constantes do Anexo I.

Quadro 7 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção Municipal

Opção Estratégica	Medidas	Breve Descrição	Ações
OE 1. Reforçar o apoio público à habitação	M1.1. Promoção de soluções de habitação apoiada	<i>Medida em curso no âmbito da ELH.</i> Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento apoiado, pelo Município e pelo IHRU.	A1.1.1. Reabilitação de fogos municipais para arrendamento apoiado. A1.1.2. Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento acessível (IHRU).
	M1.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria	<i>Medida em curso no âmbito de protocolo IHRU/CIMLT</i> Aquisição e reabilitação de fogos destinados a arrendamento acessível promovida pelo IHRU com colaboração do Município.	A1.2.1. Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento acessível (IHRU)
	M1.3. Criação de "casas de função".	Aquisição ou arrendamento de fogos destinados à criação de "casas de função". Cedência ou atribuição a título precário e temporário de "casas de função" a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança.	A1.3.1. Aquisição ou arrendamento e reabilitação de fogos para criação de "casas de função". A1.3.2. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança.
	M1.4. Apoio ao arrendamento	Apoio económico ao arrendamento dirigido a famílias em situação de vulnerabilidade social e/ou económica ou sem capacidade de aceder ao mercado. - Subsidição rendas em função dos rendimentos dos agregados; - Subsidição rendas em função de taxa de esforço com a habitação.	A1.4.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento a estratos sociais desfavorecidos e agregados de rendimentos intermédios.
	M1.5. Promoção da autoconstrução	Alienação de lotes urbanizados com projeto de construção, por concurso por classificação, para autoconstrução de habitação própria permanente, estando a alienação condicionada a prazos máximos para a concretização das operações urbanísticas. Prioritária em Parreira, Ulme e Vale Cavalos.	A1.5.1. Infraestruturação de lotes urbanos para autoconstrução. A1.5.2. Elaboração e aprovação de projeto-tipo de construção. A1.5.3. Elaboração e aprovação de regulamento de concurso para alienação de lotes para autoconstrução. A1.5.4. Alienação de lotes urbanos por concurso por classificação.

Opção Estratégica	Medidas	Breve Descrição	Ações
OE 2. Capacitar as áreas urbanas	M2.1. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada	Revisão regular dos limites e objetivos das ARU ajustando-os à realidade do tecido urbano. Intervenções estratégicas e cirúrgicas de qualificação do espaço público (“acupuntura urbana”). Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação. Divulgação de apoios, inventivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento existentes de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito das ARU aprovadas. Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações próprias ou arrendadas, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.	A2.1.1. Revisão regular das ARU. A2.1.2. Intervenções localizadas de reabilitação urbana. A2.1.3. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética. A2.1.4. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente. A2.1.5. Campanha de comunicação “Chamusca Reabilita”.
	M2.2. Inibição da permanência de fogos devolutos	<i>Medida em curso</i> Implementação de mecanismos fiscais de penalização de edifícios e frações devolutos em áreas urbanas tendo em vista a colocação no mercado de fogos privados.	A2.2.1. Requisição de avaliação dos prédios urbanos devolutos como terrenos para construção. A2.2.2. Agravamento do IMI de prédios devolutos.
OE 3. Reforçar a capacidade municipal de intervenção no mercado	M3.1. Implementação de mecanismos de captação de solo para habitação	Inclusão de parâmetros para cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível no âmbito de operações urbanísticas, em sede de revisão do PDM. Adoção da compensação urbanística em espécie como regra na elaboração de IGT e delimitação de Unidades de Execução. Em alternativa, poderá ser efetuado pagamento da respetiva compensação financeira.	A3.1.1. Revisão do PDM: Inclusão de parâmetros para cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e/ou pagamento de compensação financeira em caso de impossibilidade de cedência de edificabilidade no âmbito de operações urbanísticas. A3.1.2. Elaboração de demais IGT: Adoção da compensação urbanística em espécie como regra. A3.1.3. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a Compensação Urbanística.

Opção Estratégica	Medidas	Breve Descrição	Ações
		Supletivamente, aplica-se aos projetos de loteamento a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro. Prioritário nas áreas urbanas programadas na revisão do PDM - Pinheiro Grande e Carregueira.	
OE 4. Capacitar o Município	M4.1. Implementação de Sistema de Monitorização e de Informação	Desenvolver um sistema de informação integrado, não excessivamente complexo, que agregue as dimensões nucleares da política habitacional. Promover uma plataforma colaborativa e partilhável, com interoperabilidade entre estruturas municipais internas e entidades externas. Garantir a atualização sistemática e em tempo útil dos indicadores e métricas relevantes.	A4.1.1. Desenvolvimento e manutenção do Sistema de Informação para a Habitação (SIHab)
	M4.2. Revisão e modernização de procedimentos administrativos e operacionais	Implementar um modelo de gestão que integre a dimensão político-estratégica e operacional e que viabilize e fomenta parcerias estratégicas com atores externos e mecanismos de cooperação interdepartamental no Município. Manter e aprofundar mecanismos de suporte informativo, técnico e financeiro e implementar rotinas de acompanhamento técnico e social personalizadas. Agilizar processos e procedimentos administrativos. Otimizar procedimentos de execução de instrumentos de, e incentivos à reabilitação urbana.	A4.2.1. Revisão e criação de processos e procedimentos necessários à gestão da CMH.

O quadro seguinte quantifica as intervenções propostas por medida, entidade responsável e horizonte temporal.

Quadro 8 - Programa de Intervenção: Entidade, medida e soluções por horizonte temporal (n.º de fogos)

Entidade / Medida / Solução	2026	2030	2036	Total
Município	14	21	53	88
M1.1. Promoção de soluções de habitação apoiada	14	10	31	55
Aquisição de habitações modulares	14	-	-	14
Reabilitação	-	10	31	41
M1.3. Criação de “casas de função”.	-	4	-	4
Aquisição e reabilitação	-	4	-	4
M1.4. Apoio ao arrendamento	-	7	-	7
Subsídio de Renda	-	7	-	7
M1.5. Promoção da autoconstrução	-	-	22	22
Alienação de lotes para autoconstrução	-	-	22	22
M2.1. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada	-	-	-	-
M2.2. Inibição da permanência de fogos devolutos	-	-	-	-
M3.1. Implementação de mecanismos de captação de solo para habitação	-	-	-	-
M4.1. Implementação de Sistema de Monitorização e de Informação	-	-	-	-
M4.2. Revisão e modernização de procedimentos administrativos e operacionais	-	-	-	-
IHRU	23	-	-	23
M1.1. Promoção de soluções de habitação apoiada	10	-	-	10
Aquisição e reabilitação	10	-	-	10
M1.2. Promoção de soluções de habitação acessível em parceria	13	-	-	13
Reabilitação	13	-	-	13
Total	37	21	53	111

8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS

O artigo 22º da Lei de Bases da Habitação refere a necessidade da CMH se articular com o Plano Diretor Municipal (PDM), entre outros instrumentos de gestão do território e demais estratégias para o território municipal. Tendo em conta que o PDM da Chamusca se encontra em processo de revisão, é uma boa oportunidade para articular ativamente os dois instrumentos.

A política de solos é um instrumento fundamental para a prossecução da política de habitação. Nesse aspeto, o PDM e outros instrumentos de planeamento têm um papel essencial, tal como referido na Lei de Bases da Habitação, na “disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:

- a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;
- b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat;
- c) A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.”

Deste modo, o PDM e regulamentos conexos devem prever mecanismos e quantificação equilibrada no que se refere a cedências para espaços verdes, equipamentos, mas também habitação acessível, entrega ao Município de áreas com edificabilidade, compensações pelo excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência e que solo urbanizados e a urbanizar possam ser construídos e em que condições.

8.1 Articulação com o Plano Diretor Municipal

A revisão do PDM pode definir na sua proposta, ou remetendo para regulamentos municipais, o conjunto de mecanismos necessários à concretização das opções de gestão e ordenamento do território nele preconizadas, designadamente no âmbito da Habitação. Neste quadro, o PDM e regulamentos conexos serão a sede adequada para a concretização de um conjunto de mecanismos – de cariz territorial – que permitam atingir os objetivos da CMH. No que se refere a outros instrumentos e regulamentos, para além do PDM, os mesmos são elencados no capítulo seguinte.

O novo PDM, e Instrumentos de Gestão Territorial sucedâneos, deverão concretizar a visão e estratégia da CMH, consubstanciando as seguintes medidas de cariz territorial:

- Fomentar a contenção urbana e a dispersão da edificação em meio rural, com especial foco na qualificação do solo;
- Inclusão de parâmetros para cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível no âmbito de operações urbanísticas. Supletivamente, aplica-se aos projetos de loteamento a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro;
- Adoção da compensação urbanística em espécie como regra na elaboração de IGT e delimitação de Unidades de Execução. Em alternativa, poderá ser efetuado pagamento da respetiva compensação financeira;

- Acautelar eventual necessidade de reclassificação de solo destinado à habitação pública, acessível ou de custos controlados ao abrigo do Art.º 72.º B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na atual redação;
- Operacionalizar o FMSAU.

9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH

9.1 Capacitação Institucional

A gestão da CMH requer uma abordagem multidimensional, contemplando capacidade de resposta financeira, de gestão, de colaboração, de monitorização e comunicacional.

As linhas de ação críticas para a capacitação do Município contemplam:

1. Monitorização e Sistemas de Informação:
 - Desenvolver um sistema de informação integrado, não excessivamente complexo, que agregue as dimensões nucleares da política habitacional;
 - Promover uma plataforma colaborativa e partilhável, com interoperabilidade entre estruturas municipais internas e entidades externas;
 - Garantir a atualização sistemática e em tempo útil dos indicadores e métricas relevantes.
2. Articulação Institucional e Setorial:
 - Fomentar parcerias estratégicas com cooperativas, entidades do Terceiro Setor e agentes de promoção e mediação imobiliária;
 - Reforçar mecanismos de cooperação interdepartamental no Município;
 - Manter canais de comunicação permanentes com o IHRU.
3. Estratégia de Comunicação e Divulgação:
 - Conceber um plano de comunicação proativo e abrangente que responda aos objetivos traçados;
 - Publicitar instrumentos de política habitacional e linhas de apoio disponíveis;
 - Comunicar para públicos-alvo diversificados: cidadãos, famílias, agentes públicos e privados.
 - Disseminar boas práticas e casos de sucesso no domínio habitacional
4. Apoio Direto aos Cidadãos:
 - Manter e aprofundar mecanismos de suporte informativo, técnico e financeiro;
 - Priorizar o acompanhamento de potenciais beneficiários, designadamente no âmbito do Programa 1.º Direito;
 - Implementar rotinas de acompanhamento técnico e social personalizadas mobilizando os demais agentes com intervenção no setor social ou em proximidade às populações (IPSS, Juntas de Freguesia, Bombeiros, GNR).
5. Procedimentos Administrativos e Operacionais:
 - Criar ou alterar os regulamentos e demais instrumentos necessários à implementação das medidas propostas incluindo mas não limitado a:
 - Instrumento que regule a atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação);

- Instrumento que regule a atribuição de habitações municipais na modalidade de arrendamento acessível (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação);
 - Instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança (a criar ou a incorporar em regulamento único de Acesso à Habitação);
 - Instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento a estratos sociais desfavorecidos e agregados de rendimentos intermédios;
 - Regulamento de concurso para alienação de lotes para autoconstrução;
 - Instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente;
 - Instrumento que regule a Compensação Urbanística;
 - Regulamento e tabela geral de taxas do Município (alterar em concordância).
- Agilizar processos e procedimentos administrativos conducentes à implementação das medidas propostas;
 - Assegurar produção, atualização contínua e difusão de informação relevante entre os serviços envolvidos;
 - Otimizar procedimentos de execução de instrumentos de reabilitação urbana;
6. Governança:
- Implementar um modelo de gestão que integre a dimensão político-estratégica (definição de linhas orientadoras) e operacional (implementação física e financeira, monitorização);
 - Promover uma cultura organizacional suportada em informação e conhecimento partilhado;
 - Garantir acessibilidade e regularidade na difusão de informação;
 - Assegurar articulação transversal entre políticas municipais e setoriais.

9.2 Monitorização

A monitorização da CMH tem como principais objetivos:

- Monitorizar o progresso na execução física e financeira das ações previstas;
- Garantir a recolha e atualização contínua de dados sobre a carência habitacional;
- Assegurar a atualização permanente sobre as condições do mercado habitacional, incluindo as suas dinâmicas e falhas, bem como a evolução dos níveis de rendimento e do acesso à habitação;
- Avaliar os resultados alcançados e verificar o seu grau de convergência com os objetivos, metas e resultados esperados da CMH;
- Identificar os fatores responsáveis pelos eventuais desvios e propor medidas adequadas para corrigir a trajetória de cumprimento dos principais objetivos e metas definidos, em caso de desvio acentuado, promovendo o seu ajustamento contínuo à evolução das necessidades no território municipal.

Para o efetivo acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da estratégia para a habitação explanada na CMH, recomenda-se a criação de uma equipa multidisciplinar dedicada, sob tutela da vereação

com o pelouro da habitação ou, alternativamente, de uma Empresa Municipal com capacidade técnica para promover a implementação, acompanhamento e avaliação da CMH em estreita colaboração com os demais serviços municipais.

No âmbito da monitorização e avaliação da CMH, este serviço será responsável pelas seguintes tarefas:

- Criar e alimentar regularmente, com apoio dos serviços municipais e integrando informação estatística oficial, um **Sistema de Informação de Monitorização e Avaliação da CMH**. A manutenção deste Sistema implica, entre outras atividades, a recolha, registo e produção periódica de informação necessária ao cálculo dos indicadores propostos; cálculo e análise dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do plano de intervenção da CMH e sobre a dinâmica do setor da habitação;
- Melhorar e manter o **sistema de informação dedicado ao registo e gestão dos pedidos de habitação e de famílias a viver em condições indignas**, apoiado pelos serviços municipais e por entidades do setor social. Os registos mantidos pelos diferentes serviços/entidades devem permitir o cruzamento de informação, assegurando a identificação rigorosa das situações e a atualização permanente da informação;
- Informar o Executivo Municipal sobre a execução da CMH e sobre a evolução do setor da habitação, traçando **recomendações de revisão** das medidas e/ou estratégias da CMH sempre que necessário;
- Elaborar e divulgar os **Relatórios Municipais de Habitação** anuais e submetê-los à Câmara Municipal para posterior apreciação da Assembleia Municipal (Art.º 23.º da LBH).

Terá também a responsabilidade de divulgar dados de monitorização à população em geral, ao IHRU, para monitorização do programa 1.º Direito e junto do Conselho Local de Habitação – se vier a ser criado - e de outros atores com intervenção no setor de habitação.

9.2.1 Sistema de Indicadores de Monitorização

Os indicadores que permitirão responder aos objetivos acima indicados agregam-se em três tipos:

- Indicadores de execução: quantificam a execução física e financeira das soluções habitacionais e de outras medidas da CMH;
- Indicadores de impacto: quantificam os efeitos diretos e imediatos das realizações, por referência aos objetivos da estratégia;
- Indicadores de contexto: permitem quantificar e identificar o sentido das alterações da oferta e da procura e perceber a evolução estrutural e conjuntural em matéria de acesso à habitação.

O quadro seguinte sistematiza os indicadores de monitorização propostos por tipologia, incluindo alguns dos elencados no Art.º 33.º da LBH.

Quadro 9 – Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH

Indicador	Unidade	Fonte	Frequência
Indicadores de Execução da CMH			
N.º de fogos construídos	N.º	Câmara Municipal e outros intervenientes	Anual
N.º de fogos reabilitados	N.º		
N.º de fogos adquiridos e reabilitados	N.º		
N.º de fogos em arrendamento acessível ou apoiado	N.º		
Área de solo urbano de posse ou sob gestão municipal	ha		
Capacidade edificatória (fogos) em lotes urbanos para autoconstrução	N.º		
ORU aprovadas	N.º		
N.º de agregados apoiados financeiramente	N.º		
N.º de regulamentos municipais ligados à habitação aprovados	N.º		
Indicadores de Impacte			
Proporção da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação.	%	INE / Câmara Municipal)	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais devolutos.	%	Câmara Municipal	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais em residência secundária.	%	INE	Decenal
Proporção de alojamentos habitacionais vagos.	%	INE	Decenal
Proporção de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais no município.	%	INE / Câmara Municipal	Anual
Proporção de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas municipais de habitação.	%	Câmara Municipal	Anual
Proporção de edifícios sem necessidade de reparação ou com necessidade de reparação ligeira.	%	INE	Decenal
Indicadores de Contexto			
População residente.	N.º	INE / Câmara Municipal)	Anual
Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar.	N.º	INE / Câmara Municipal)	Anual
Proporção de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos.	%	INE	Decenal
Evolução do preço para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m².	€/m²	INE	Trimestral
Relação entre a evolução do preço para aquisição/arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal.	€/€	INE	Trimestral

ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS

OE 1 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO À HABITAÇÃO			
M1.1 PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES DE HABITAÇÃO APOIADA			
OBJETIVOS Qualificar o parque habitacional público.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso no âmbito da ELH.</i> Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento apoiado, pelo Município e pelo IHRU.		
AÇÕES	- A1.1.1. Reabilitação de fogos municipais para arrendamento apoiado. - A1.1.2. Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento acessível (IHRU).		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	10	31
Fogos adquiridos:	24	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - IHRU I.P	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Estratégia Local de Habitação; - Regime de Habitação a Custos Controlados (reabilitação); - Instrumento que regule a atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado.	- Orçamento Municipal; - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística; - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário; - Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente; - Programa Casa Eficiente / Apoio Edifícios Sustentáveis; - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 1 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO À HABITAÇÃO			
M1.2 PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL EM PARCERIA			
OBJETIVOS Qualificar o parque habitacional público.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso no âmbito de protocolo IHRU/CIMLT</i> Aquisição e reabilitação de fogos destinados a arrendamento acessível promovida pelo IHRU com colaboração do Município.		
AÇÕES	A1.2.1. Aquisição e reabilitação de fogos para arrendamento acessível (IHRU)		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	13	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - IHRU I.P	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Instrumento que regule a atribuição de habitações municipais na modalidade de arrendamento acessível.	RE-C02-IO5 – Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis (PRR).	

OE 1 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO À HABITAÇÃO			
M1.3 CRIAÇÃO DE “CASAS DE FUNÇÃO”			
OBJETIVOS Qualificar o parque habitacional público.	DESCRIÇÃO Aquisição ou arrendamento de fogos destinados à criação de “casas de função”. Cedência ou atribuição a título precário e temporário de “casas de função” a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança.		
AÇÕES	- A1.3.1. Aquisição ou arrendamento e reabilitação de fogos para criação de “casas de função”. - A1.3.2. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	4	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Instrumento que regule a atribuição precária de alojamento a profissionais deslocados da Administração Pública, Ação Social e Forças de Segurança.	- Orçamento Municipal; - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2030); - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado; - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 1 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO À HABITAÇÃO			
M1.4 APOIO AO ARRENDAMENTO			
OBJETIVOS Qualificar o parque habitacional público.	DESCRIÇÃO Apoio económico ao arrendamento dirigido a famílias em situação de vulnerabilidade social e/ou económica ou sem capacidade de aceder ao mercado. - Subsídio de rendas em função dos rendimentos dos agregados; - Subsídio de rendas em função da taxa de esforço com a habitação.		
AÇÕES	A1.4.1. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento a estratos sociais desfavorecidos e agregados de rendimentos intermédios.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	7	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Instrumento que regule a atribuição de subsídio ao arrendamento a estratos sociais desfavorecidos e agregados de rendimentos intermédios; - Instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente.	- Orçamento municipal; - Outras fontes de financiamento estrutural.	

OE 1 REFORÇAR O APOIO PÚBLICO À HABITAÇÃO			
M1.5 PROMOÇÃO DA AUTOCONSTRUÇÃO			
OBJETIVOS Qualificar o parque habitacional público.	DESCRIÇÃO Alienação de lotes urbanizados com projeto de construção, por concurso por classificação, para autoconstrução de habitação própria permanente, estando a alienação condicionada a prazos máximos para a concretização das operações urbanísticas. Prioritária em Parreira, Ulme e Vale Cavalos.		
AÇÕES	- A1.5.1. Infraestruturação de lotes urbanos para autoconstrução. - A1.5.2. Elaboração e aprovação de projeto-tipo de construção. - A1.5.3. Elaboração e aprovação de regulamento de concurso para alienação de lotes para autoconstrução. - A1.5.4. Alienação de lotes urbanos por concurso por classificação.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	22
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Regulamento de concurso para alienação de lotes para autoconstrução.	- Orçamento Municipal; - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística; - Programa 1º Direito (Beneficiários Diretos).	

OE 2 CAPACITAR AS ÁREAS URBANAS			
M2.1 INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA DE INICIATIVA PRIVADA			
OBJETIVOS - Qualificar o parque habitacional público; - Assegurar o direito à habitação e à cidade; - Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade.	DESCRIÇÃO Revisão regular dos limites e objetivos das ARU ajustando-os à realidade do tecido urbano. Intervenções estratégicas e cirúrgicas de qualificação do espaço público ("acupuntura urbana"). Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética comprovada ou cuja eficiência energética melhore após operação de reabilitação. Divulgação de apoios, incentivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento existentes de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito das ARU aprovadas. Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações próprias ou arrendadas, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.		
AÇÕES	- A2.1.1. Revisão regular das ARU. - A2.1.2. Intervenções localizadas de reabilitação urbana. - A2.1.3. Redução do IMI para prédios urbanos com eficiência energética. - A2.1.4. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a atribuição de apoio à reabilitação de habitação permanente. - A2.1.5. Campanha de comunicação "Chamusca Reabilita".		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - IHRU I.P - Autoridade Tributária - Proprietários	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Área de Reabilitação Urbana; - Operação de Reabilitação Urbana; - IMI, IMT, IRS, IRC; - Regulamento Municipal de Taxas; - Regime de Habitação a Custos Controlados (reabilitação).	- Orçamento Municipal; - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística; - Investimento TC-C13-i01 (PRR) - Eficiência energética em edifícios residenciais; - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2030); - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado; - Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível / Renda Condicionada (IHRU);	

		▪ Linha de financiamento para obras coercivas (por regular); ▪ Outras fontes de financiamento estrutural.
--	--	---

OE 2 CAPACITAR AS ÁREAS URBANAS			
M2.2 INIBIÇÃO DA PERMANÊNCIA DE FOGOS DEVOLUTOS			
OBJETIVOS - Qualificar o parque habitacional público; - Assegurar o direito à habitação e à cidade; - Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade.		DESCRIÇÃO <i>Medida em curso</i> Implementação de mecanismos fiscais de penalização de edifícios e frações devolutos em áreas urbanas tendo em vista a colocação no mercado de fogos privados.	
AÇÕES		- A2.2.1. Requisição de avaliação dos prédios urbanos devolutos como terrenos para construção. - A2.2.2. Agravamento do IMI de prédios devolutos.	
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município - Autoridade Tributária		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	
		- Imposto Municipal sobre Imóveis; - Regulamento e tabela geral de taxas do Município.	-

OE 3 REFORÇAR A CAPACIDADE MUNICIPAL DE INTERVENÇÃO NO MERCADO

M3.1 IMPLEMENTAÇÃO DE MECANISMOS DE CAPTAÇÃO DE SOLO PARA HABITAÇÃO

OBJETIVOS

- Assegurar o direito à habitação e à cidade;
- Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade.

DESCRIÇÃO

Inclusão de parâmetros para cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível no âmbito de operações urbanísticas, em sede de revisão do PDM.

Adoção da compensação urbanística em espécie como regra na elaboração de IGT e delimitação de Unidades de Execução.

Em alternativa, poderá ser efetuado pagamento da respetiva compensação financeira.

Supletivamente, aplica-se aos projetos de loteamento a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro.

Prioritário nas áreas urbanas programadas na revisão do PDM - Pinheiro Grande e Carregueira.

AÇÕES

- A3.1.1. Revisão do PDM: Inclusão de parâmetros para cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e/ou pagamento de compensação financeira em caso de impossibilidade de cedência de edificabilidade no âmbito de operações urbanísticas.
- A3.1.2. Elaboração de demais IGT: Adoção da compensação urbanística em espécie como regra.
- A3.1.3. Elaboração e aprovação de instrumento que regule a Compensação Urbanística.

PROGRAMAÇÃO

2026

2030

2036

METAS

2026

2030

2036

- Fogos reabilitados:
- Fogos adquiridos:
- Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):
- Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

ENTIDADES ENVOLVIDAS

- Município
- Promotores privados

INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

- Plano Diretor Municipal;
- Planos de Urbanização / Planos de Pormenor / Unidades de Execução / Loteamentos;
- Instrumento que regule a compensação;
- Procedimento simplificado de reclassificação dos solos - Art.º 72º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na atual redação.

- Orçamento municipal.

OE 4 CAPACITAR O MUNICÍPIO			
M4.1 IMPLEMENTAÇÃO DE SISTEMA DE MONITORIZAÇÃO E DE INFORMAÇÃO			
OBJETIVOS ▪ Qualificar o parque habitacional público; ▪ Assegurar o direito à habitação e à cidade; ▪ Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade.		DESCRIÇÃO Desenvolver um sistema de informação integrado, não excessivamente complexo, que agregue as dimensões nucleares da política habitacional. Promover uma plataforma colaborativa e partilhável, com interoperabilidade entre estruturas municipais internas e entidades externas. Garantir a atualização sistemática e em tempo útil dos indicadores e métricas relevantes.	
AÇÕES		▪ A4.1.1. Desenvolvimento e manutenção do Sistema de Informação para a Habitação (SIHab).	
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
▪ Fogos reabilitados:	-	-	-
▪ Fogos adquiridos:	-	-	-
▪ Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
▪ Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	
▪ Município		▪ Manual de normas e procedimentos internos.	▪ Orçamento municipal.

OE 4 CAPACITAR O MUNICÍPIO			
M4.2 REVISÃO E MODERNIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E OPERACIONAIS			
OBJETIVOS - Qualificar o parque habitacional público; - Assegurar o direito à habitação e à cidade; - Promover a qualificação urbana e a coesão territorial das áreas urbanas de baixa densidade.	DESCRIÇÃO Implementar um modelo de gestão que integre a dimensão político-estratégica e operacional e que viabilize e fomenta parcerias estratégicas com atores externos e mecanismos de cooperação interdepartamental no Município. Manter e aprofundar mecanismos de suporte informativo, técnico e financeiro e implementar rotinas de acompanhamento técnico e social personalizadas. Agilizar processos e procedimentos administrativos. Otimizar procedimentos de execução de instrumentos de, e incentivos à reabilitação urbana.		
AÇÕES	A4.2.1. Revisão e criação de processos e procedimentos necessários à gestão da CMH.		
PROGRAMAÇÃO	2026	2030	2036
METAS	2026	2030	2036
Fogos reabilitados:	-	-	-
Fogos adquiridos:	-	-	-
Lotes alienados para autoconstrução (n.º de fogos):	-	-	-
Agregados domésticos apoiados com subsídio de renda (N.º de agregados)	-	-	-
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Manual de normas e procedimentos internos.	Orçamento municipal.	