

**CARTA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DA CHAMUSCA**

**DISCUSSÃO PÚBLICA
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO**

JULHO 2025

TERRAFORMA

- (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

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	DISCUSSÃO PÚBLICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	5
3	PRONÚNCIAS RECEBIDAS E SUA PONDERAÇÃO	5
	ANEXO – PRONÚNCIAS RECEBIDAS	7

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste numa síntese dos contributos e demais participações recebidos no decurso da discussão pública da proposta preliminar da Carta Municipal de Habitação (CMH) da Chamusca.

2 DISCUSSÃO PÚBLICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

A discussão pública da CMH está prevista no ponto n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua atual redação, e no disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

O artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação prevê ainda a consulta dos órgãos das freguesias do concelho.

Assim, a referida discussão pública e consulta institucional foi lançada com o Aviso n.º 13367/2025/2 de 26 de maio, decorrendo durante 30 dias úteis entre os dias 27 de junho e 9 de julho de 2025. Para o efeito, a Proposta Preliminar de CMH foi colocada à disposição dos interessados no sítio da internet do Município da Chamusca, em <https://www.cm-chamusca.pt/> e nas instalações do Município para consulta presencial. O documento foi também enviado aos órgãos das freguesias.

3 PRONÚNCIAS RECEBIDAS E SUA PONDERAÇÃO

No período acima referido foram remetidos ao Município de Cgamusca pronúncias das seguintes entidades:

- União de Freguesias da Chamusca e Pinheiro Grande;
- Eng.º José Monteiro;
- União de Freguesias de Parreira e Chouto.

O quadro seguinte resume as participações recebidas, estando o seu conteúdo integral anexo a este documento.

Data	Entidade	Síntese da Pronúncia	Ponderação na versão final da CMH
13/06 /2025	União de Freguesias da Chamusca e Pinheiro Grande	Sem contributos.	Registado.
17/06 /2025	José Monteiro	Preocupações relativamente à exequibilidade de alguns instrumentos de âmbito nacional. Sem contributos dirigidos à CMH.	Registado.
08/07 /2025	União de Freguesias de Parreira e Chouto	É dado demasiado ênfase à possibilidade de construção do IC3 num horizonte temporal que poderá ser insuficiente, e a CMH foca-se na habitação social, habitação apoiada e no arrendamento.	A CMH é um instrumento de planeamento territorial para o qual se adotou uma abordagem estratégica e prospetiva. Neste prisma, a construção do IC3 é considerada como fator determinante da transformação do território: reconhecendo-se o elevado grau de incerteza da sua concretização, importa acautelar – estrategicamente - esta possibilidade.

Data	Entidade	Síntese da Pronúncia	Ponderação na versão final da CMH
			A estratégia para a habitação proposta procura alargar e diversificar o acesso à habitação no concelho, contribuindo assim para a diversificação social e para um rejuvenescimento demográfico. Por este motivo, aposta-se no arrendamento de habitação pública de qualidade - nos segmentos apoiado e acessível – mas também na modalidade de aquisição de lotes para construção e habitação própria e permanente (medida M1.5). Junto do setor privado procura-se promover a reentrada no mercado de fogos devolutos ou vagos (medidas M2.1 e M2.2)
		O Município detém terrenos e lotes em Parreira e Chouto, respetivamente, não refletidos na CMH.	Importa não confundir os loteamentos promovidos pelo Município cujos lotes foram alienados, de recursos habitacionais atualmente detidos pelo Município. O Município é proprietário de lotes habitacionais na Carregueira e de um loteamento habitacional na Parreira. Os demais terrenos de propriedade municipal integram áreas destinadas a equipamentos, a atividades económicas ou sem viabilidade habitacional. O loteamento da Parreira é explicitamente referido na CMH, mas, por lapso, não foi referido na medida M1.5 – a retificar na versão final.
		Não é claro se os loteamentos municipais entretanto alienados e não edificados poderão reverter para o Município para nova disponibilização.	Os lotes integrados em loteamentos de iniciativa municipal entretanto alienados não são passíveis de reversão administrativa para o Município. No entanto, prevê-se que os lotes que venham a ser alienados para de habitação própria permanente, condicionada a prazos máximos para a concretização das operações urbanísticas, estando a alienação sujeita a reversão (medida M1.5, OE 1).
		Não é claro a que se refere o “loteamento da Parreira”. A capacidade edificatória de 16 fogos é reduzida face ao conhecimento do terreno em causa.	O Loteamento da Parreira foi aprovado em 2023. De entre os 207 lotes previstos, 16 serão propriedade municipal. Prevê-se que estes lotes integrem a medida M1.5 – a retificar na versão final.
		Parreira e Chouto poderiam, e podem ainda, beneficiar da procura de concelhos e freguesias limítrofes que não conseguem dar resposta à forte procura habitacional.	Pelos serviços que oferecem à população, Parreira e Chouto são considerados núcleos urbanos de nível C2 (complementar) no sistema urbano do concelho. A qualificação destes centros urbanos assenta no incentivo à reabilitação urbana – através dos incentivos previstos na CMH - e no reforço e consolidação do solo urbano em sede de PDM.

Além das retificações que advêm dos contributos recolhidos, foram também retificadas gralhas e detalhes entretanto identificados e acrescentada uma lista de siglas e acrónimos.

ANEXO – PRONÚNCIAS RECEBIDAS

Exma. Senhora Eng.ª Evelina,

Encarrega-me o Sr. Presidente da Junta, Dr. Rui Martinho, de informar que o Executivo não tem quaisquer contributos a apresentar no presente momento, no âmbito da audiência aos interessados.

Com os melhores cumprimentos,

Clara Marques

Assistente Técnica

claramarques@chamusca-pinheirogrande.com

+ 351 926 524 645



SEDE
Largo Conde de Ferreira
2140-069 Chamusca
(+351) 249 760 074
E-mail: geral@chamusca-pinheirogrande.com

DELEGAÇÃO
Travessa da Pereira, n.º 4 A
2140-307 Pinheiro Grande



COMPROMISSO
**PAGAMENTO
PONTUAL**



CHIM GERAL E 5057 20/06/2025 cvsantos

Exmo Sr Presidente

Câmara Municipal de Chamusca

Assunto: " Carta Municipal da habitação"

Os meus Respeitosos Cumprimentos. Da leitura da Carta Municipal da habitação e sua estratégia habitar Chamusca 2036 , entende-se um documento repleto de intenções que, salvo melhor opinião, não passarão disso mesmo.

A leitura ao programa estratégico da zona ARU3 que previa entre outras, a reabilitação da degradada Rua Mouzinho de Albuquerque até 2018, levou-me a adquirir um imóvel nesse arruamento que reabilitei. Contudo, passados todos estes anos, o programa estratégico ficou na gaveta .

Quanto ao incentivo indicado de reabilitação urbana de iniciativa privada, é uma farsa, mesmo o programa IFFRU em vigor em 3 ou 4 instituições bancárias não funciona por desconhecimento dos funcionários dessas Instituições ou mesmo por desinteresse total. Posso referir que, no âmbito de um processo de reabilitação contactei 2 Instituições bancárias e aguardo o contacto há mais de 6 meses.

A nível local , teremos de passar, todos os intervenientes, por uma cultura de interesse público e termos todos noção do que é essencial .

Tomando como exemplo a foto seguinte:

17/06/2025
Jee





União das Freguesias de Parreira e Chouto

Exmo(a). Sr(a).
Câmara Municipal da Chamusca - Município de
Chamusca
Rua Direita De S. Pedro
2140-098 Chamusca

União das Freguesias de Parreira e Chouto, 08 de julho de 2025

V/ Ref.º: Discussão Pública Carta Municipal de Habitação

V/ Data: 27/05/2025

Ofício n.º: 2025/40

Assunto: Contribuição e pronúncia de participação pública sobre a carta municipal de habitação

A carta municipal de habitação da chamusca traz-nos um bom conhecimento sumário que poderá ser o futuro habitacional do nosso concelho, bem como conhecer dados do nosso concelho e com um horizonte temporal que parece ser adequado.

Esta carta dá demasiado ênfase à possibilidade de construção do IC3 num horizonte temporal que poderá ser insuficiente, focada habitação social, habitação apoiada bem como no arrendamento. Estas questões apesar de extremamente importantes poderão deixar grande parte do concelho de fora da equação, bem como novos atrasos no planeamento, caso obras estruturantes e prometidas não sejam finalizadas dentro do prazo.

Devemos ter em conta toda a população e território, existem características e necessidades distintas em cada parte do nosso concelho. Mais a sul do concelho perdeu-se muita população pela falta de disponibilização de loteamentos à muito prometidos às populações, principalmente na Parreira onde o município tem quase 8 hectares que poderiam ser em grande parte promovidos para habitação. No caso do Chouto existem lotes disponíveis sem que exista informação sobre a possível disponibilização dos mesmos, nem estes estão refletidos na presente carta.

Existem casos de loteamentos atualmente particulares que no passado foram vendidos pelo município e nos quais não houve restrições à não construção, ficando a incógnita sobre uma possível reversão para o município e nova disponibilização a novos interessados.

Em toda a carta municipal apenas uma vez se referem ao loteamento da Parreira, e da qual não sei se é o que tem estado em várias discussões municipais. Na presente carta refere que o mesmo pode albergar 16 fogos, o que me parece bastante curto conhecendo o espaço existente.

No caso do Chouto não existe qualquer menção aos possíveis lotes existentes e pertencentes ao município, pelo que me parece que poderia ser bastante importante a sua promoção.

A Parreira e o Chouto poderiam e podem ainda beneficiar dos crescimentos e procura nomeadamente de concelhos e freguesias limítrofes que não conseguem também dar resposta à forte procura habitacional e forte subida dos preços.



União das Freguesias de Parreira e Chouto

Nos últimos anos nas freguesias de Parreira e Chouto perdeu-se muitos jovens para concelhos e freguesias limítrofes pela falta de resposta habitacional na sua freguesia, além de não conseguirmos fixar estes jovens também não conseguimos atrair novos habitantes pela falta de oferta, e neste caso poderíamos ser competitivos, pois, temos o espaço físico que deverá ser disponibilizado, sendo que o mesmo já está previsto em orçamento municipal.

Muita desta população ou oportunidades de investimento estão condicionados pela falta de resposta e de ação, pois, estamos dotados de uma ferramenta bastante importante que é o espaço físico para a construção. Os interessados acredito que seriam jovens da freguesia que se poderiam fixar, mas cada vez mais novas populações que procuram nestes locais próximos dos seus locais de trabalho ou com laços familiares a sua residência permanente, revertendo esta problemática que tanto nos assola.

Nesta minha contribuição e pronúncia de participação pública sobre a carta municipal de habitação considero que posso ter fugido um pouco ao tema que deve ser visto como um panorama geral, e não particularizar em determinada parte do território. No entanto não posso deixar de frisar que as freguesias de Parreira e Chouto representam quase metade do território do concelho da chamusca, pelo que deve também ter uma especial atenção pela possível oferta e pela facilidade dessa mesma oferta que pode alterar o panorama municipal.

Com os melhores cumprimentos,
O Presidente,


(Bruno Miguel Marques de Oliveira)