

Carta Municipal de Habitação da Amadora 2035 (CMHA 2035)

julho 2025



AMADORA
Câmara Municipal

ÍNDICE

Apresentação	5
PARTE I – ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO	6
1 – Enquadramento Legal e Estratégico	6
1.1 – Enquadramento Legal	6
1.2 – Enquadramento Estratégico	12
2 – Diagnóstico	14
2.1 – Dinâmica Demográfica	14
2.2 – Dinâmica do Parque Habitacional	17
2.3 – Condições de Habitação	18
2.4 – Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional	21
2.5 – Acesso ao Mercado de Habitação	23
2.6 – Política Municipal de Habitação	24
2.7 – Identificação das Carências Habitacionais	27
2.7.1 – Famílias a viver em núcleos precários	28
2.7.2 – Famílias com pedidos de habitação à CMA	29
2.7.3 – Famílias residentes no Bairro Cova da Moura	30
2.7.4 – Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)	31
2.7.5 – Pessoas em situação de sem abrigo	37
3 – A Integração da CMHA 2035 nos IGT e a Necessidade de Solo Urbano	39
3.1 – Integração da CMHA 2035 nos IGT	39
3.2 – Necessidade de Solo Urbano para Habitação no Horizonte 2035	40
3.2.1 – Análise da projeção populacional	40
3.2.2 – Reserva de solo urbano	41
3.2.3 – Conclusão	43
4 – Conclusões do Diagnóstico das Condições Sócio Habitacionais	45
PARTE II – POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E GOVERNANÇA	48
5 – Estratégia	48
5.1 – Visão	48
5.2 – Desafios e Objetivos Estratégicos	49
5.3 – Objetivos Operacionais e Medidas	50
5.4 – Modelo Territorial de Intervenção	53
5.4.1 – ZEH – objetivos e medidas	57
6 – Modelo de Governança, Monitorização e Avaliação	58
6.1 – Estrutura de Governança	58
6.1.1 – Gestão política e estratégica	59
6.1.2. – Conselho Local de habitação (CLH)	59
6.1.3 – Gestão Operacional	59
6.2 – Modelo de Acompanhamento, Monitorização e Avaliação	60

ANEXOS	62
Anexo A: Legislação Aplicável	62
Anexo B: Construção de Habitação Coletiva e Pública	65
Anexo C: Parque Habitacional Municipal	69
Anexo D: Programas Municipais de Apoio	70
Anexo E: Fogos Resultantes da Aplicação do artigo 32.º do PDM	71
Anexo F: Terrenos Municipais	72
Anexo G: Descrição das Medidas	74

FIGURAS	
-Figura n.º 1: Núcleos precários	28
-Figura n.º 2: Bairro Cova da Moura	31
-Figura n.º 3: Encosta da Paiã	34
-Figura n.º 4: Rua dos Trabalhadores	35
-Figura n.º 5: Casal Vicente	36
-Figura n.º 6: Definição estratégica	48
-Figura n.º 7: Modelo de governança	58

GRÁFICOS	
-Gráfico n.º 1: Evolução da população residente no concelho	15
-Gráfico n.º 2: Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira	15
-Gráfico n.º 3: Dinâmica demográfica do concelho	16
-Gráfico n.º 4: Índice de dependência	16
-Gráfico n.º 5: Índice de dependência dos jovens e idosos no concelho da Amadora	17
-Gráfico n.º 6: Variação dos alojamentos e das famílias na AML Norte	17
-Gráfico n.º 7: Evolução dos fogos vagos desde 1981	18
-Gráfico n.º 8: Número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2023	18
-Gráfico n.º 9: Evolução da sobrelotação dos alojamentos na AMLNorte	19
-Gráfico n.º 10: Lotação dos alojamentos por freguesia	20
-Gráfico n.º 11: Evolução da sublotação dos alojamentos na AMLNorte	20
-Gráfico n.º 12: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024	23
-Gráfico n.º 13: Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024	23
-Gráfico n.º 14: Percentagem da variação do valor mediano das rendas e das vendas por m² de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024	24
-Gráfico n.º 15: Distribuição por ano do número de famílias apoiadas	25
-Gráfico n.º 16: Distribuição por ano do número processos de REABILITA	26
-Gráfico n.º 17: Variação do número das pessoas sem abrigo no período de 2010 a 2023	38

MAPAS	
-Mapa n.º 1: Distribuição espacial dos alojamentos de residência habitual por regime de ocupação (2021)	22
-Mapa n.º 2: Planta delimitação do Bairro da Cova da Moura	31
-Mapa n.º 3: Planta de delimitação das AUGIs	33
-Mapa n.º 4: Planta de delimitação da Encosta da Paiã	34
-Mapa n.º 5: Planta de delimitação da Rua dos Trabalhadores	35
-Mapa n.º 6: Planta de delimitação do Casal Vicente	36
-Mapa n.º 7: Distribuição da reserva urbanística	42
-Mapa n.º 8: Zonas Estruturantes para a Habitação (ZEH)	55

QUADROS

-Quadro n.º 1: Objetivos e efeitos dos instrumentos de atuação pública em matéria de habitação	12
-Quadro n.º 2: Evolução da ocupação dos alojamentos desde 2001	21
-Quadro n.º 3: Famílias apoiadas no período 2020 - 2024	25
-Quadro n.º 4: População residente em núcleos precários	29
-Quadro n.º 5: Famílias com pedidos de habitação	29
-Quadro n.º 6: Caracterização da ocupação do Bairro da Cova da Moura	30
-Quadro n.º 7: AUGIs licenciadas	32
-Quadro n.º 8: Caracterização da ocupação da Encosta da Paiã	34
-Quadro n.º 9: Caracterização da ocupação da Rua dos Trabalhadores	35
-Quadro n.º 10: Caracterização da ocupação do Casal Vicente	36
-Quadro n.º 11: Projeção da população para o horizonte temporal de 2035	41
-Quadro n.º 12: Síntese da estimativa da reserva urbanística	42
-Quadro n.º 13: Síntese das intervenções descritas	44
-Quadro n.º 14: Estimativa de cada solução habitacional	44
-Quadro n.º 15: Disponibilidade de fogos municipais	44
-Quadro n.º 16: Disponibilidade de fogos de habitação a custos controlados	44
-Quadro n.º 17: Famílias a viver em condições indignas	45
-Quadro n.º 18: Síntese do Diagnóstico	46
-Quadro n.º 19: Análise SWOT	47
-Quadro n.º 20: Objetivos Operacionais e Medidas	51
-Quadro n.º 21: Matriz de relação dos OE com as Medidas	52
-Quadro n.º 22: Matriz de correlação entre Medidas	53
-Quadro n.º 23: ZEH - Objetivos e Medidas da CMHA	57
-Quadro n.º 24: Indicadores	61

APRESENTAÇÃO

A Carta Municipal de Habitação da Amadora 2035 (CMHA 2035), elaborada em 2021, mas ainda pendente de aprovação, encontra-se alinhada com os objetivos e princípios da Nova Geração de Políticas Habitação (NGPH) aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio e constitui, tal como previsto na Lei de Bases da Habitação (LBH) (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, e tem como objetivo central o cumprimento do desígnio constitucional de garantia do direito à habitação no concelho através da promoção do acesso universal a uma habitação digna e adequada assente num *habitat* urbano qualificado e atrativo. Nesta senda, a programação da resposta às carências habitacionais que se verificam atualmente no concelho deve resultar de uma visão e atuação coordenadas entre a CMHA e os Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente com o Plano Diretor Municipal (PDM).

O relatório de caracterização e diagnóstico, elaborado aquando da realização da CMHA 2035 e que retrata a situação do concelho em matéria de habitação e identifica as carências e os constrangimentos gerais no acesso à habitação, teve por base dados anteriores aos censos de 2021.

Com a publicação dos resultados dos censos 2021 constata-se que a dinâmica sociodemográfica do concelho sofreu significativas alterações, designadamente no que se refere aos pressupostos demográficos em que se verifica uma redução da população não obstante o aumento da população imigrante acompanhado de uma alteração dos países de origem, entre outros aspetos determinantes em matéria de habitação.

Por outro lado, desde 2022, que os Governos têm priorizado um conjunto de políticas públicas de habitação (anexo A), como o Programa Nacional de Habitação (PNH) (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) que importa incorporar na CMHA 2035.

Também no que à monitorização diz respeito, para que a mesma seja eficaz e permita uma avaliação fidedigna da política municipal de habitação, importa atribuir às medidas definidas as correspondentes ações acompanhadas da programação física e financeira, detalhar as responsabilidades das diferentes Unidades Orgânicas (UO) intervenientes, assim como redefinir indicadores e metas (alguns Indicadores não são atualizáveis anualmente porque estão indexados aos censos) no sentido de dar cumprimento ao estipulado no artigo 23.º da LBH que estabelece que a Câmara Municipal elabora anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

De acordo com o artigo 22.º da LBH as CMH devem ter o seguinte conteúdo:

1 - Incluir:

- a)** O diagnóstico das carências de habitação na área do Município;
- b)** A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- c)** O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- d)** A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas.

2 - Definir:

- a)** As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- b)** As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- c)** A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- d)** As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- e)** A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- f)** A identificação 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;
- g)** O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

A CMHA 2035 deverá assumir, assim um papel estruturante na promoção da coesão social e territorial, na criação de condições de vida atrativas e de um ambiente urbano de excelência, condições indissociáveis do processo de revitalização económica e social do concelho e da sua afirmação competitiva no espaço regional.

Pelo exposto, o presente documento que tem como objetivo a atualização da CMHA 2035, encontra-se organizado em duas partes e, para além da apresentação, em seis capítulos:

- Na primeira parte de enquadramento e diagnóstico sociodemográfico e habitacional do concelho;
- Na segunda parte de definição e programação da política municipal de habitação.

PARTE I – ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

1 – ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO

1.1 – Enquadramento Legal

Os principais diplomas de enquadramento da política nacional de habitação são os seguintes:

- Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) – RCM n.º 50 A/2018, de 2 de maio
- Lei de Bases da Habitação (LBH) – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro
- Programa Nacional de Habitação (PNH) – Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer a estratégia, os objetivos e os instrumentos de atuação da NGPH, que tem por missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os objetivos estabelecidos para a NGPH 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;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacional.

Em 2018, o Governo fixou o objetivo de eliminação no território nacional até 2025 das situações de grave carência habitacional, o que significa que devem ser proporcionadas as condições para que, nessa data, todas as famílias possam viver em condições dignas.

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

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

Neste quadro de objetivos e metas, a NGPH atribui prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado.

A aplicação da NGPH cabe, em grande medida, aos Municípios, os quais têm a responsabilidade de elaboração das Estratégias Locais de Habitação (ELH). Para tal, dispõem os mesmos de um conjunto de instrumentos destinados a suportar a concretização dos principais objetivos e prioridades de política de habitação, viabilizando uma diversidade

de soluções dirigidas a diferentes segmentos de população, em função dos problemas e carências diagnosticados. As ELH, suportadas num diagnóstico atualizado sobre as carências habitacionais identificadas, deverão enquadrar e fundamentar, nomeadamente, as soluções habitacionais a implementar no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito (criado pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho), principal instrumento da NGPH gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), dirigido a famílias que vivem em situação de carência económica e condições indignas, mas também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível no mercado.

Também no âmbito da NGPH, através do DL n.º 67/2019, de 21 de maio regulamentou-se a possibilidade do agravamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) a prédios devolutos em Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, especialmente em ZPU, em que o acesso à habitação está mais dificultado.

As ZPU são caracterizadas como zonas em que existe uma dificuldade significativa de acesso à habitação, devido a escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais em face dos seus rendimentos. Neste sentido a delimitação das ZPU deve ser efetuada através de indicadores objetivos relacionados, por exemplo, com os preços do mercado habitacional, com os rendimentos das famílias ou com as carências habitacionais detetadas.

Este DL altera também o regime relativo à classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, nomeadamente no que se refere aos indícios de desocupação.

À semelhança do que acontece com as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), também a delimitação da ZPU é definida pelo Município, sendo esta informação publicada em diário da república, em boletim municipal e no site do Município.

A Lei de Bases da Habitação (LBH) (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia da função social da habitação e deste direito a todos os cidadãos.

A LBH atribui aos Municípios a responsabilidade de programar e executar as políticas locais de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, cabendo-lhes, nomeadamente:

- A elaboração do diagnóstico das carências de habitação na área do Município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

Em síntese, a LBH refere que para a boa execução da política local de habitação os Municípios devem integrar a política municipal de habitação nos IGT, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. Para tal os Municípios devem:

- a)** Construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis;
- b)** Promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados;
- c)** Contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;
- d)** Promover a regeneração urbana das áreas degradadas e a reconversão, sempre que possível, das AUGI;
- e)** Promover operações de autoconstrução, autoacabamento e autoreabilitação, destinadas a habitação própria;
- f)** Praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal e adequar aos mesmos a política fiscal municipal;
- g)** Apoiar as cooperativas de habitação;
- h)** Incluir os núcleos de habitação precária, as áreas urbanas degradadas e as AUGI não passíveis de reconversão em programas temporários de melhoria da habitabilidade até à prossecução do realojamento;



- i)** Apoiar processos de autoconstrução devidamente considerados em instrumentos de gestão do território e promover programas locais de autoacabamento;
- j)** Prevenir a gentrificação urbana;
- k)** Participar, em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos às pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica;
- l)** Assegurar uma permanente vigilância e proteção contra riscos naturais ou antrópicos;
- m)** Fiscalizar o cumprimento das exigências legais por parte dos proprietários habitacionais;
- n)** Incluir a participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.

A LBH define a CMH como um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá ser articulada, no quadro do PDM, com os restantes IGT e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, estipulando-se no artigo 22.º o que deve ser a CMH (o que deve de incluir e o que deve definir). O mesmo artigo, refere que no âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (DFCH), que habilita o Município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a)** Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou noutros planos territoriais;
- b)** Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c)** Exercício do direito de preferência.

Importa salientar que os Municípios com DFCH aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

O artigo 24.º da LBH prevê a possibilidade de criação de um Conselho Local de Habitação, enquanto o artigo 26.º define os tipos de instrumentos da política de habitação:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medidas de apoio financeiro e subsídio;
- Medidas legislativas e de regulação.

Como instrumento de política pública de habitação a LBH no seu capítulo VIII estabelece os objetivos e as regras de apoio ao associativismo, enquanto que a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que cria um apoio à promoção de habitação acessível, estabelece que as cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do DL n.º 145/97, de 11 de junho, assim como as sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do DL n.º 165/93, de 7 de maio, podem aceder aos incentivos fiscais previstas na legislação, assim como à linha de financiamento do Banco Português de Fomento, criada para projetos na área da habitação acessível e à cedência de terrenos e edifícios públicos para a promoção de habitação para arrendamento acessível.

Importa ainda salientar que o DL n.º 89/2021, de 3 de novembro, que regulamenta as normas da LBH no que diz respeito às garantias de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade, e que visa, sobretudo, reforçar a concessão do direito à habitação como um direito social, constitucionalmente previsto, cujo objetivo fundamental é o de garantir a todos uma habitação adequada, a custos acessíveis, introduz uma novidade significativa no que diz respeito ao direito legal de preferência na aquisição de bens imóveis que passa pela criação de um direito legal de preferência na alienação de imóveis habitacionais às entidades públicas. Assim, os Municípios passam a gozar do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, em duas situações novas:

- Nas ZPU, delimitadas com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º A do DL n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

-Em territórios identificados no PNH, com fundamento na falta ou desadequação da oferta.

No entanto, este direito legal de preferência conferido aos Municípios, não se sobrepõe, ao direito de preferência dos arrendatários e das cooperativas de habitação e construção, nos termos legalmente definidos para o efeito.

O Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 estipula que a execução das políticas públicas de habitação deve ter em consideração os objetivos e prioridades nele definidos sendo que, ao estabelecer os objetivos, prioridades, programas e medidas de política nacional, o PNH define também quais os instrumentos nacionais de apoio e de financiamento às políticas municipais.

O PNH define seis eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o parque habitacional público enquanto resposta permanente;
- Garantir respostas de emergência;
- Incentivar a oferta privada e do terceiro setor de arrendamento a custos acessíveis;
- 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.

Destaca-se ainda, no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, o DL n.º 37/2018, de 4 de junho, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, pelo DL n.º 84/2019, pelo DL n.º 81/2020, pela Lei n.º 12/2021, pelo DL n.º 89/2021, pelo DL n.º 74/2022, pelo DL n.º 38/2023 e pelo DL n.º 44/2025, que cria o programa de apoio público, o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada.

A resposta, para além do apoio direto às pessoas, assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento e em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante uma forte cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma maior proximidade às populações.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e à reabilitação exigem ademais uma abordagem integrada ao nível das políticas sectoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores, a par com a flexibilidade para a adequação às especificidades próprias do edificado, dos territórios e das comunidades.

Destaca-se nesse palco o papel imprescindível e instrumental das autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização.

Em alinhamento com os princípios estabelecidos no programa e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, de acordo com o artigo 30.º, os Municípios definem a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo deste programa de apoio ao acesso à habitação.

Acresce ainda que:

-O DL n.º 81/2020, de 2 de fevereiro, que tem como objetivo a regulamentação dos artigos 67.º e 68.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprovou a LBH, no quadro dos instrumentos da NGPH e das medidas para a área da habitação previstas no Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado pela RCM n.º 41/2020, de 6 de junho, estipula no seu artigo 10.º, que nos procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas,

ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, quando tais operações estejam enquadradas na execução da ELH, prevista no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, da CMH ou da bolsa de habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, admite-se aprovação pela Câmara Municipal de um número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, devendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis.

-A RCM n.º 180/2023, de 22 dezembro, estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para apoio à habitação a custos acessíveis, renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana do novo Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021-2027 (QFP 2021-2027), designado por IFRRU 2030.

-A Lei n.º 82/2023 de 29 de dezembro (Orçamento de Estado de 2024 (OE 2024)) estabelece, no seu artigo 71.º, que os empréstimos contraídos pelos Municípios destinados exclusivamente ao financiamento do investimento em programas de arrendamento urbano e em soluções habitacionais promovidas ao abrigo do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, (estabelece o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), bem como o valor de empréstimos financiados com fundos reembolsáveis do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e destinados ao parque público de habitações a custos acessíveis, não são considerados para efeito de apuramento da dívida total dos Municípios.

-O OE 2024 criou, ainda, o Fundo de Emergência para a Habitação (artigo 219.º) com o objetivo de: i) apoiar pessoas privadas da sua habitação, ii) assegurar o apoio ao pagamento da renda ou da prestação do crédito de habitação, iii) contribuir financeiramente para as soluções de apoio e acolhimento de pessoas em situação de sem-abrigo e, iv) comparticipar no financiamento de ações de intervenção em património habitacional e no espaço público, de forma a mitigar os efeitos do aumento dos preços da habitação. A operacionalização deste fundo carece de regulamentação em diploma próprio, o que até à presente data não se concretizou apesar da Resolução da Assembleia da República (RAR) n.º 12/2025 de 14 de janeiro, o ter recomendado.

-O DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, veio introduzir medidas de simplificação dos procedimentos na área do urbanismo (RJUE) e do ordenamento do território (RJIGT) tendo em vista a agilização dos processos e concretizando, assim, um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito da política pública “Mais Habitação”.

-Ao nível do RJUE a alteração que também merece destaque é a referente ao número 1 do artigo 43.º, que passou a estipular que os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível a par das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes.

-Ao nível do ordenamento do território destaca-se, numa primeira fase (DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro), os aditamentos dos artigos 72.º A e 72.º B relativos ao procedimento simplificado de reclassificação dos solos e à reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional e posteriormente o alargamento deste mecanismo a todos os terrenos públicos e privados (DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro).

-O DL n.º 48-D/2024, de 31 de julho, veio introduzir a isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) assim como a redução de emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição, para jovens com idade igual ou inferior a 35 anos, desde que o imóvel se destine a habitação própria e permanente.

-A RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro, autoriza o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, (IHRU) a realizar a despesa no âmbito da contratualização com beneficiários do 1.º Direito (Programa de Apoio ao Acesso à Habitação), através da implementação do mecanismo de flexibilidade previsto na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, para garantir a disponibilização de 26 000 casas, destinadas às famílias mais necessitadas. Salienta-se que até esta data o Governo, nos termos do número 4 da RCM, ainda não definiu as normas relativas ao novo apoio de € 845 000 000,00, para o financiamento até 100 % de 10 000 casas candidatas e aprovadas no âmbito do PRR e que podem transitar para financiamento do 1.º Direito, por não se perspetivar a sua conclusão até junho de 2026.

-A RCM n.º 208/2024, de 30 de dezembro, que aprova a Nova Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2025-2030 (Nova ENIPSSA) e o respetivo Plano de Ação para os anos de 2025-2026 visa fomentar a criação e implementação de um sistema de apoios e serviços de proximidade, de base comunitária, para as pessoas em situação de risco ou que se encontram em situação de sem-abrigo, garantido o acesso equitativo a serviços de qualidade, a partir de uma abordagem orientada para a promoção do acesso a soluções de emprego e de habitação, em estreita articulação com os Municípios.

Considerando ainda que, a requalificação urbana constitui atualmente uma componente muito importante da política das cidades e, particularmente, da política de habitação, na medida em que nela se congregam os objetivos de revitalização dos centros urbanos, especialmente das suas áreas mais degradadas, bem como de qualificação do parque habitacional tendo em vista o acesso de todos a uma habitação condigna e um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades, pode-se afirmar que as políticas de reabilitação e de habitação cruzam-se e articulam-se, pelo que as estratégias municipais de requalificação urbana e de habitação não podem ser dissociadas.

Neste sentido importa referir que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) publicado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, que procede ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, tem como objetivo encontrar soluções para cinco desafios:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Este diploma confere especial relevo à necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, aquando da delimitação, pelo Município, das áreas de reabilitação urbana, definem-se os objetivos da reabilitação urbana da área delimitada e os meios adequados para a sua prossecução.

O presente regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos:

-Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação determina a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada;

-Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que corresponde à estruturação das intervenções a efetuar na respetiva ARU.

A delimitação da ARU, é concretizada através de instrumento próprio, precedida de parecer do IHRU, ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respetiva área de intervenção.

À delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, assim como a definição do tipo de ORU a realizar, que pode ser uma:

- Operação de Reabilitação Urbana Simples, se a intervenção for essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, de uma área;
- Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, quando é acentuada a vertente integrada da intervenção, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à reabilitação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

As ORU simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana, enquanto, que as sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana, que pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

A delimitação da ARU confere um conjunto de efeitos, nomeadamente a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana e sempre que se opte por uma ORU sistemática, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes.

O quadro n.º 1 sistematiza os diferentes instrumentos de atuação pública existentes dispersos pela legislação, de onde se conclui que a delimitação da ZPU permite: O agravamento do IMI em edifícios e frações que permaneçam devolutas, a possibilidade de o Município arrendar para subarrendar e o exercício de direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional.

O exercício do direito de preferência o Município já o exerce através de DFCH e a possibilidade arrendar para subarrendar o Município não pondera utilizar por considerar que pode contribuir para o aumento das rendas. Resta a possibilidade do agravamento do IMI nos fogos devolutos, que na proposta de regulamento de benefícios fiscais realizada não foi incluída por se considerar de difícil concretização por falta de informação.

QUADRO N.º 1: OBJETIVOS E EFEITOS DOS INSTRUMENTOS DE ATUAÇÃO PÚBLICA EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

Instru- mentos	Zonas de Pressão Urbanística (ZPU)	Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (DFCH)	Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU)
Objetivo	Contrariar a existência de edifícios e frações devolutos em áreas urbanas onde se vwalterações introduzidas pelo DL n.º 67/2019, de 21 de maio)	Reverter as condições de carência habitacional, através da utilização de um mecanismo de atuação pública (LBH, artigo 22º e artigo 62.º)	Promover, de forma integrada, a reabilitação de áreas da cidade relativamente consolidadas, para fomentar a sua beneficiação geral (DL n.º 307/2009, na sua atual redação)
Efeito	- Agravamento do IMI em edifícios e frações que permaneçam devolutos por dois ou mais anos (CIMI c/ a alteração introduzida pelo DL n.º 67/2019, de 21 de maio) - O Município pode arrendar para subarrendar (DL n.º 89/2021, artigo 5º) - Direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional (DL n.º 89/2021, artigo 6º)	- Reforçar no PDM em áreas destinadas a uso habitacional LBH, artigo 22º - Condicionar das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados LBH, artigo 22º) - Exercer o direito de preferência LBH, artigo 22º) - Prioridade no financiamento público destinado a habitação, reabilitação urbana e integração das comunidades desfavorecidas LBH, artigo 22º)	- Benefícios fiscais em sede de IMI / IMT (DL n.º 307/2009, artigo 14º) - ORU Sistemáticas: estatuto de utilidade pública (DL n.º 307/2009, artigo 32º) - Apoios financeiros do Estado e dos Municípios (DL n.º 307/2009, artigos 74º e 75º) - Empréstimos não relevam para efeitos do montante da dívida de cada Município (DL n.º 307/2009, artigo 76º) - IVA 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios (CIVA)

Fonte: Elaborado pelo DHRU

1.2 – Enquadramento Estratégico

A Habitação nas Agendas do Desenvolvimento Urbano e Sustentável

O reconhecimento dos problemas comuns e crescentes a nível mundial e europeu no que respeita ao acesso à habitação, colocou o tema habitação no centro das agendas urbanas e do desenvolvimento sustentável da União Europeia e das Nações Unidas.

A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, aprovada em 2015 pela Assembleia Geral das Nações Unidas, possui 17 objetivos, entre os quais o objetivo específico de tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis (objetivo 11) e o compromisso até 2030, com o acesso de todos a uma habitação condigna. Em 2017, Portugal apresentou o relatório nacional sobre a implementação da Agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável, que consubstancia o compromisso nacional voluntário com a implementação da Agenda 2030 e em particular com o objetivo 11, reconhecendo o direito a uma habitação adequada como base de uma sociedade estável e coesa e como alicerce para acesso a outros direitos, tais como educação, saúde ou emprego e o papel do Estado na programação e execução de uma política de habitação.

A Agenda Urbana para a União Europeia (2016) tem como objetivos promover o reconhecimento do potencial e da relevância das áreas urbanas enquanto vetores de crescimento económico e de inclusão social, de inovação e criatividade perante os desafios emergentes do desenvolvimento urbano sustentável e promover o maior envolvimento das cidades europeias na conceção e aplicação das políticas comunitárias.

Para a sua materialização e operacionalização, elegeu 12 temas prioritários, entre eles a habitação, para os quais foram criadas parcerias (a da habitação foi lançada em 2016) temáticas que trabalharam em conjunto no desenvolvimento de ações concretas para enfrentar os desafios com que as cidades europeias se confrontam, focadas na melhoria da regulação, do financiamento e do conhecimento.

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030, aprovada na reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020, consubstancia a visão do Governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como o PRR 2021-2026 e o próximo Quadro Comunitário de Apoio 2021-27 (Portugal 2030).

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.

Estratégia 2030 para a Região de Lisboa e Vale do Tejo (RLVT)

O documento para a Estratégia 2030 da RLVT, define 10 Pilares Estratégicos para novas políticas públicas, como áreas de focagem consideradas decisivas para alavancar o desenvolvimento do território. As intervenções no domínio da habitação (promoção do acesso à habitação, qualificação e desempenho ambiental do parque habitacional, acessibilidade universal, qualificação do *habitat* e coesão dos territórios degradados, ...) assumem um caráter transversal com relevância para a concretização dos seguintes Pilares Estratégicos:

- Sustentabilidade Demográfica e Juventude - habitação acessível para jovens, atratividade e fixação de população ativa;
- Urbanidade - melhorar o *habitat*, eficiência energética e descarbonização do edificado, políticas de habitação e regeneração urbana;
- Inclusão Social e Combate à Pobreza - coesão de territórios monofuncionais e degradados, segurança estrutural dos edifícios, acessibilidade universal na habitação;
- Idade+.

Na abordagem temática inicial do processo de elaboração da estratégia para a RLVT, em que foram identificados 4 grandes desafios temáticos, a Habitação surge como um dos subtemas relevantes para o desafio temático: Território. As sessões de reflexão do processo de elaboração da estratégia RLVT 2030, clarificaram quatro prioridades essenciais para a RLVT, em matéria de coesão territorial, entre elas a “Oferta de um *habitat* digno a todos os que residem”. Os programas públicos com foco na criação de habitação não deram resposta a todas as carências, e muitos desses bairros criaram outro tipo de problemáticas de ordem social, de exclusão e de degradação física e social. Atualmente, o problema adensa-se com estrangulamentos no acesso à habitação e intensificação de movimentos migratórios internacionais. Acrescem também situações de habitação precária em áreas de risco, onde se conjuga habitabilidade

insalubre com perigosidade. A coesão social da RLVT passa por soluções de realojamento diferentes do passado, com qualificação física dos espaços de habitação pública e a integração sócio territorial dos residentes, e também pela necessidade de criar dinâmicas de manutenção do parque edificado.

Plano Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-2026

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – 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 3 prioridades definidas para esta dimensão – a redução das vulnerabilidades sociais.

Um dos principais resultados a obter com o PRR na dimensão resiliência é apoiar 26 000 agregados familiares com habitação digna. 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€):

Pretende-se reforçar as respostas habitacionais já estruturadas como o Programa 1.º 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 PRR no montante de 1.149 M€ vão ser implementados 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.

2 - DIAGNÓSTICO

No presente capítulo apresenta-se, resumidamente, a caracterização sociodemográfica e habitacional do Município, tendo por base os resultados dos censos de 2021 e outros dados mais recentes da CMA e do INE.

2.1 – Dinâmica Demográfica

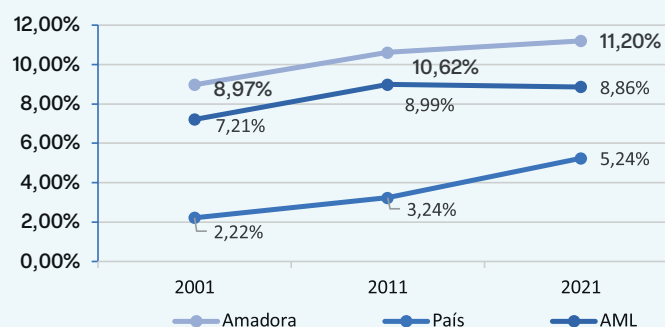
O concelho da Amadora é o 6.º mais populoso da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Tendo um território predominantemente urbano, apresenta a densidade habitacional mais elevada do país (7.210 hab./km²).

Entre 2011 e 2021, a população do concelho diminuiu cerca de 2,1%, e continuou a verificar-se um crescimento do número de famílias unipessoais (10,10%), principalmente daquelas com 65 anos ou mais (31,71%), valor superior ao verificado na AML (29,06%), com consequente impacto no acréscimo das necessidades habitacionais, na alteração das tipologias de habitação assim como das necessidades de apoio social.

GRÁFICO N.º 1: EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO

Fonte: INE (2021), trabalhado pelo DHRU

As dinâmicas de ocupação e transformação do território na segunda metade do século XX, foram marcadas por um processo de suburbanização com instalação de famílias que procuravam na Amadora habitação compatível com os seus rendimentos e pela proliferação de manchas de habitação precária e de génese ilegal, como resultado, principalmente, da imigração do interior do país e mais tarde da imigração dos PALOP. Mais recentemente, outras vagas de imigração, sobretudo, do Brasil, de outros países africanos, de países do leste da Europa e da Ásia, agravaram as dificuldades do Município na resposta às necessidades habitacionais. De acordo com os resultados dos censos 2021 a proporção de população residente no concelho de nacionalidade estrangeira é de 11,20% valor muito superior ao da AML (8,86%) e mais do dobro do verificado no país (5,24%).

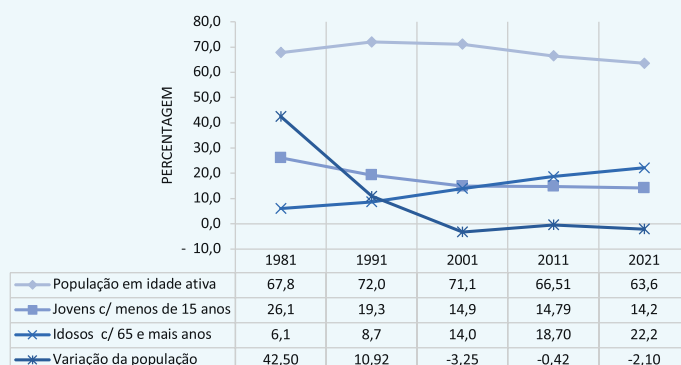
GRÁFICO N.º 2: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE DE NACIONALIDADE ESTRANGEIRA

Fonte: INE (2021), trabalhado pelo DHRU

Salienta-se que de acordo com os dados do INE em 2023 a população estrangeira com estatuto legal a residir no concelho da Amadora era de 35 858 indivíduos dos quais 27,2 % são oriundos do Brasil e 42 % dos PALOP, o que significa que mais de metade dos emigrantes residentes no Município falam português.

A dinâmica demográfica do concelho, desde o início deste século, tem estado a sofrer uma alteração significativa (gráfico n.º 3) a perda da população residente tem sido acompanhada com a perda da população ativa e a redução de jovens com idades inferiores a 15 anos, enquanto, que a população com 65 ou mais anos tem vindo a aumentar.

GRÁFICO N.º 3: DINÂMICA DEMOGRÁFICA DO CONCELHO

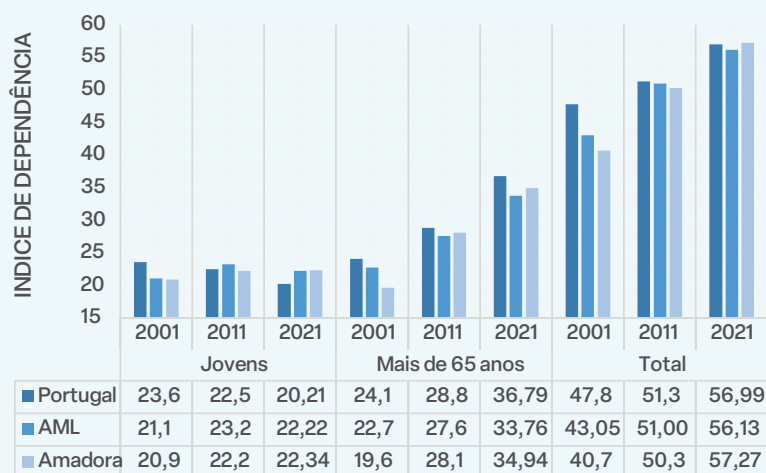


Fonte: PORDATA (2021), trabalhado pelo DHRU

O índice de dependência total nos censos é uma medida que relaciona a população jovem e idosa com a população em idade ativa, este índice é relevante para entender a estrutura etária da população e suas implicações sociais e económicas.

Em Portugal o índice de dependência total (por cada 100 pessoas em idade ativa existem X dependentes) tem vindo a aumentar. Considerando que os dependentes são os jovens com menos 15 anos e os idosos com 65 ou mais anos, quando se analisa a evolução de cada uma destas componentes conclui-se que o agravamento do índice de dependência total é resultado do aumento do índice de dependência dos idosos.

GRÁFICO N.º 4: ÍNDICE DE DEPENDÊNCIA

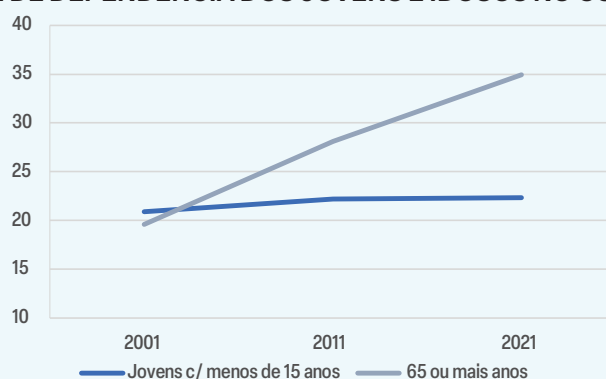


Fonte: INE (2021), trabalhado pelo DHRU

Na Amadora o índice de dependência total em 2021 era de 57,27, superior ao valor do país e da AML, enquanto, que o índice de dependência dos idosos era de 34,94 superior à AML, mas inferior ao verificado no país. Curiosamente, o índice de dependência de jovens (22,34) é superior tanto ao índice nacional como da AML o que significa que no concelho da Amadora há mais jovens por cada 100 pessoas em idade ativa e que este número tem vindo a aumentar.

No entanto, do gráfico n.º 5 conclui-se que o aumento do índice de dependência dos idosos na Amadora tem sido mais acentuado do que o índice de dependência dos jovens. Em conclusão a população do concelho está mais envelhecida em linha com o que se verifica no país, mas a população jovem, em relação à população ativa, tem vindo a aumentar em contraciclo com o país e com a AML, o que pode ser explicado pelo aumento da imigração.

GRÁFICO N.º 5: ÍNDICE DE DEPENDÊNCIA DOS JOVENS E IDOSOS NO CONCELHO DA AMADORA

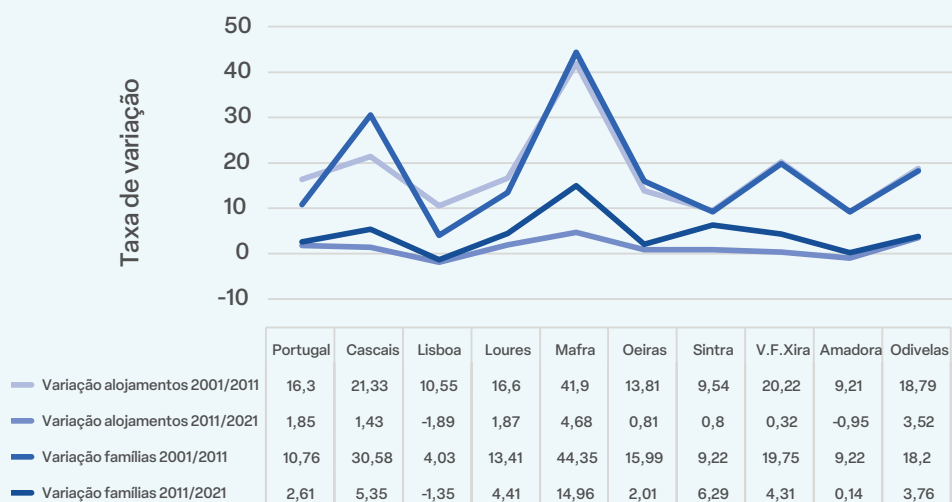


Fonte: INE (2021), trabalhado pelo DHRU

2.2 - Dinâmica do Parque Habitacional

Entre 2011 e 2021, os alojamentos familiares clássicos decresceram 0,95% enquanto, o número de famílias aumentou 0,14%, acentuando-se a tendência já verificada em 2011, do concelho apresentar um menor excedente de alojamentos face ao número de famílias e uma menor disponibilidade e elasticidade da oferta de habitação no mercado, contribuindo para aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura e a pressão no mercado habitacional, conforme se pode concluir do gráfico seguinte.

GRÁFICO N.º 6: VARIAÇÃO DOS ALOJAMENTOS E DAS FAMÍLIAS NA AML NORTE

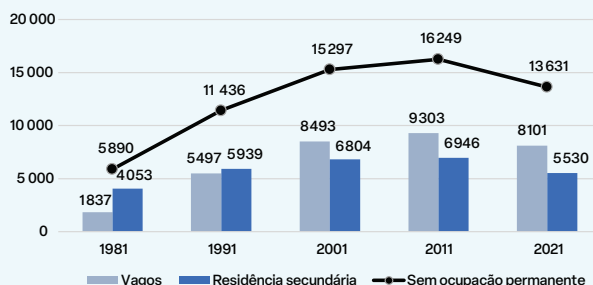


Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

A percentagem de fogos vagos no concelho (9,3%), uma reserva que pode ser mobilizada para aliviar a pressão no mercado habitacional, decresceu em relação a 2011 (10,6%), e a percentagem de fogos de uso sazonal (6,3%), é inferior à verificada na AML (9,7%).

O gráfico seguinte representa a evolução dos alojamentos vagos e de residência secundária desde 1981.

GRÁFICO N.º 7: EVOLUÇÃO DOS FOGOS VAGOS DESDE 1981



Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Tendo em conta que, o stock de alojamentos manteve-se praticamente constante entre 2011 e 2021 (a pouca construção nova que houve durante a última década foi mais do que compensada pelas demolições de habitações precárias, que o INE contabiliza como “alojamentos familiares clássicos”, daí a diminuição no total de alojamentos verificada em 2021), regista-se uma diminuição do número dos alojamentos sem ocupação permanente (tanto dos fogos vagos como dos de uso secundário) de 16,2 mil para 13,6 mil, e um aumento da taxa de ocupação do parque habitacional (de 81,4% para 84,4%).

Pode-se explicar esta variação com os incentivos à reabilitação urbana, aliados ao aumento da procura de habitação. Por outro lado, o abrandamento da construção também pode explicar aquele efeito, pelo menos em parte, dado que as construções novas não se vendem de um dia para o outro (os censos de 2011 apanhou um momento particularmente difícil nesta matéria), e até podem ter sido contabilizados pelos recenseadores alguns fogos vagos artificiais, isto é, casas aparentemente prontas a habitar, mas ainda sem licença de utilização. A elevada concentração de fogos vagos em urbanizações como as Casas do Lago, Atalaia, Neudel e Villa Park é um indicador a ter em conta.

O número de fogos licenciados em construções novas sofreu uma redução na ordem dos 88% entre 2011 e 2021, apesar do incremento verificado entre 2018 e 2021 que representa 86% dos fogos licenciados no período em análise.

Entre 2021 e 2023 foram licenciados 420 fogos, o que representa 52% do número total de fogos licenciados entre 2011 e 2021, o que significa que a retoma da construção verificada em 2018 se mantém.

GRÁFICO N.º 8: NÚMERO DE FOGOS LICENCIADOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR ENTRE 2011 E 2023



Fonte: INE (2021), trabalhado pelo DHRU

2.3 – Condições de Habitação

Nas últimas 3 décadas do século passado foram construídos no concelho da Amadora cerca de 4 700 fogos de habitação estatal, cooperativa e coletiva, conforme discriminado nos anexos B e C.

Entre 1997 e 2006, foram construídos 92,8% dos alojamentos do Parque Habitacional Municipal (PHM) o que constituiu um forte investimento na construção e habitação pública e na eliminação de núcleos de habitação precária, com impacto na melhoria das condições de habitação e, consequentemente, da vida das populações.

Fruto desse investimento, no concelho verificou-se uma evolução favorável, no que respeita à persistência de alojamentos não clássicos, os quais representavam em 2001, 1,8% do total, 0,07% em 2011 e 0,02% em 2021.

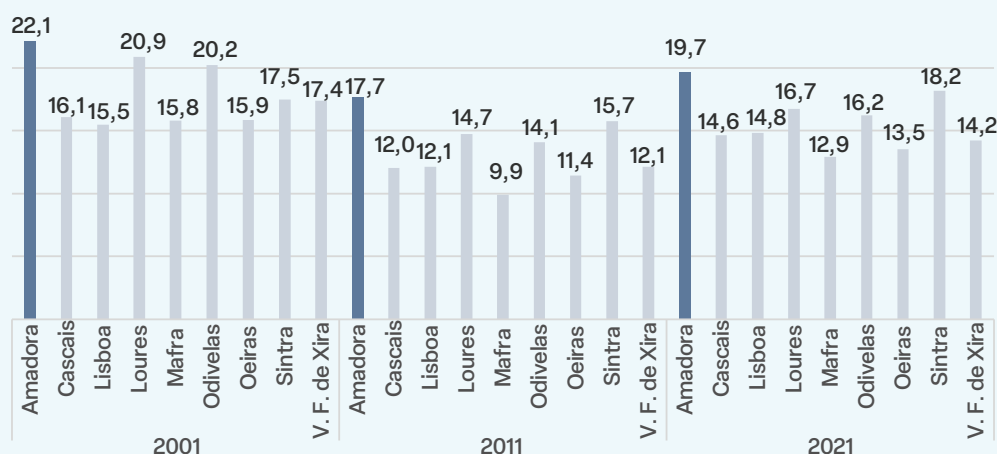
No entanto, num contexto regional, o concelho da Amadora ocupava em 2021 uma posição comparativamente desfavorável, no que respeita às características e qualidade do parque habitacional, no que se refere ao envelhecimento, dimensão média, estado de conservação e sobrelotação dos alojamentos:

- O Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3º mais elevado da AML depois de Lisboa e do Barreiro;
- No concelho 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações, ocupando a 3ª posição mais desfavorável na AML, depois do Barreiro e da Moita;
- De acordo com os censos de 2021, 41,3% das habitações não tinham aquecimento o que representa um aumento de 22,8 pp face a 2011;
- No mesmo período na AML Norte, o Município da Amadora registou a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (19,7%) verificando-se um aumento de 2,0 pp em relação a 2011;
- Verifica-se o predomínio das tipologias de menor e reduzida dimensão média dos alojamentos familiares clássicos: o número médio de divisões situa-se nos 4,1, contra 4,5 na AML e a superfície média útil destes alojamentos (80,87 m²) é a mais reduzida da AML;
- O T3, à semelhança da AML, representa a tipologia maioritária dos alojamentos do concelho, embora na Amadora tenha um maior peso (48%) que a média da AML (39%).

Considerando que o índice de lotação de um alojamento é calculado em função do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento, dos gráficos seguintes conclui-se que:

- Entre 2001 e 2021, a sobrelotação apresenta uma espécie de “curva em U”: entre 2001 e 2011 a sobrelotação diminuiu em todos os Municípios da AMLNorte o que pode estar relacionado com as alterações demográficas (envelhecimento populacional, decréscimo dos nascimentos, aumento do peso das famílias unipessoais, ...);
- Entre 2011 e 2021 nota-se um ligeiro aumento da sobrelotação que pode estar relacionado com o aumento da imigração e com o aumento do preço das habitações;
- Por concelho, comparando com os restantes Municípios da AML Norte, a Amadora sobressai em todos os momentos como aquele que apresenta os piores indicadores de sobrelotação (2001 – 22,1%; 2011 – 17,7%; 2021 – 19,7%).

GRÁFICO N.º 9: EVOLUÇÃO DA SOBRELOTAÇÃO DOS ALOJAMENTOS NA AMLNORTE



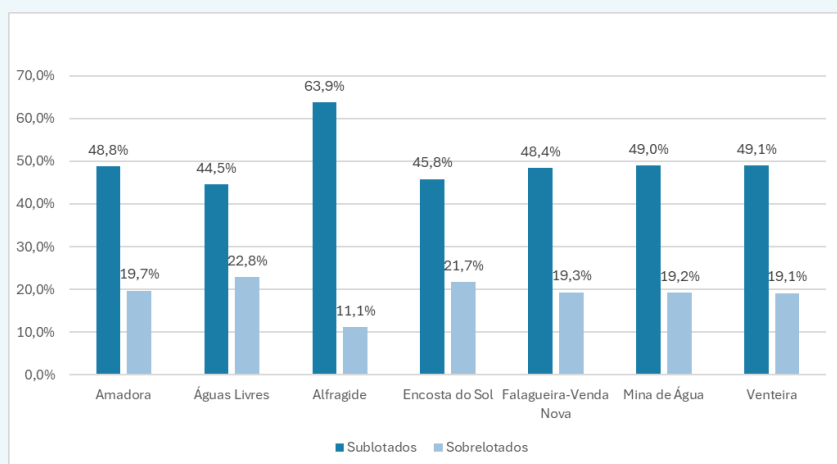
Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Quando se analisa os dados por freguesia:

- Águas Livres (22,8%) e Encosta do Sol (21,7%) são as que apresentam maiores índices de sobrelotação em 2021;
- Alfragide destaca-se por ter os indicadores de lotação mais favoráveis, o que se relacionará com as características do seu parque habitacional.

De referir que os dados de 2011 (ainda anteriores à reorganização administrativa de 2013) permitem identificar as antigas freguesias da Reboleira e da Brandoa como aquelas com os piores indicadores (cerca de ¼ de alojamentos sobrelotados, à época).

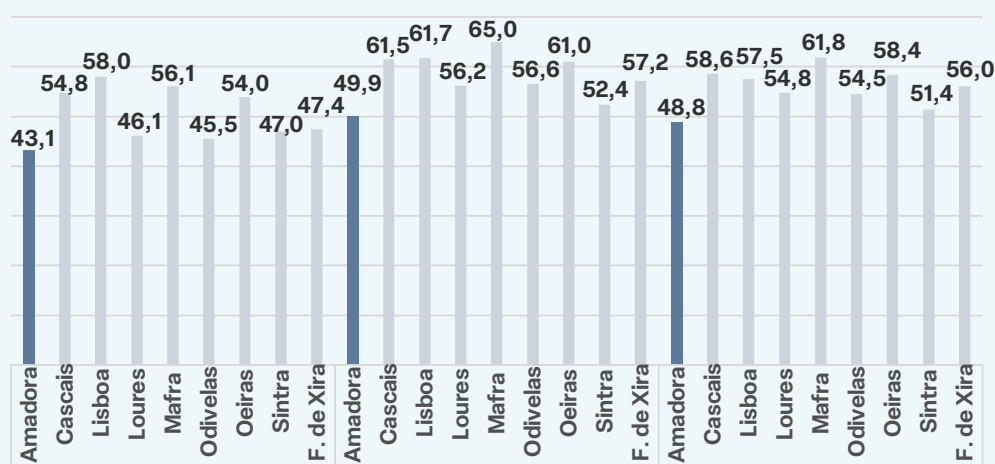
GRÁFICO N.º 10: LOTAÇÃO DOS ALOJAMENTOS POR FREGUESIA



Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Do gráfico nº 11 constata-se que em relação aos alojamentos sublotados a Amadora é o Município com o valor mais baixo da AMLN e quando se analisa a distribuição por freguesia Alfragide é a que apresenta a maior percentagem de alojamentos sublotados o que pode ser explicado pelo perfil da população residente (classe média alta).

GRÁFICO N.º 11: EVOLUÇÃO DA SUBLOTAÇÃO DOS ALOJAMENTOS NA AMLNORTE



Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

QUADRO N.º 2: EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DESDE 2001

Territórios	Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual								
	Total			Alojamentos sublotados			Alojamentos sobrelotados		
Âmbito Geográfico	2001	2011	2021	2001	2011	2021	2001	2011	2021
Amadora	63 846	71 690	73 513	27 507	35 773	35 865	14 099	12 658	14 477

Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

De salientar que a fraca dinâmica de construção entre 2011 e 2021 não foi compensada pela dinâmica de reabilitação, qualificação e renovação do parque habitacional. O centro tradicional da Amadora (parte das freguesias da Venteira e da Mina de Água) e áreas envolventes, onde se verifica uma elevada pressão da procura, apresentam um parque habitacional envelhecido e desajustado dos padrões atuais de qualidade e conforto. Contudo, o conhecimento do estado de conservação do edificado é insuficiente e desatualizado.

2.4 - Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional

Em 2011, a Amadora destacava-se por ser o segundo concelho com maior peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (30,5%), depois de Lisboa (42,3%). Em 2021 a Amadora mantém essa posição relativa na AML, verificando-se um aumento percentual dos alojamentos arrendados (33,7%) enquanto em Lisboa o valor percentual não variou.

Do mapa n.º 1, que representa a distribuição espacial dos alojamentos arrendados e dos ocupados pelos proprietários no Município da Amadora, constata-se que a maior concentração de alojamentos arrendados se localiza nas zonas mais próximas da linha férrea, que são também as zonas mais antigas do concelho, e nos bairros de génese ilegal como a Brandoa.

Sobressai também deste mapa as manchas de arrendamento dos bairros de habitação social da CMA (Casal do Silva, Casal da Mira e Casal da Boba) e do IHRU (Zambujal). Por outro lado, o predomínio de proprietários verifica-se nas urbanizações mais recentes como Alfragide, Alfofnelos e Casal de S. Brás.

Em 2021, a Amadora era o 4º concelho da AML, depois de Lisboa, Almada e Oeiras, com a maior expressão percentual dos alojamentos de propriedade pública ou instituições sem fins lucrativos (3,55%), sendo que a maior parte destes alojamentos (67,85%) são de propriedade municipal.

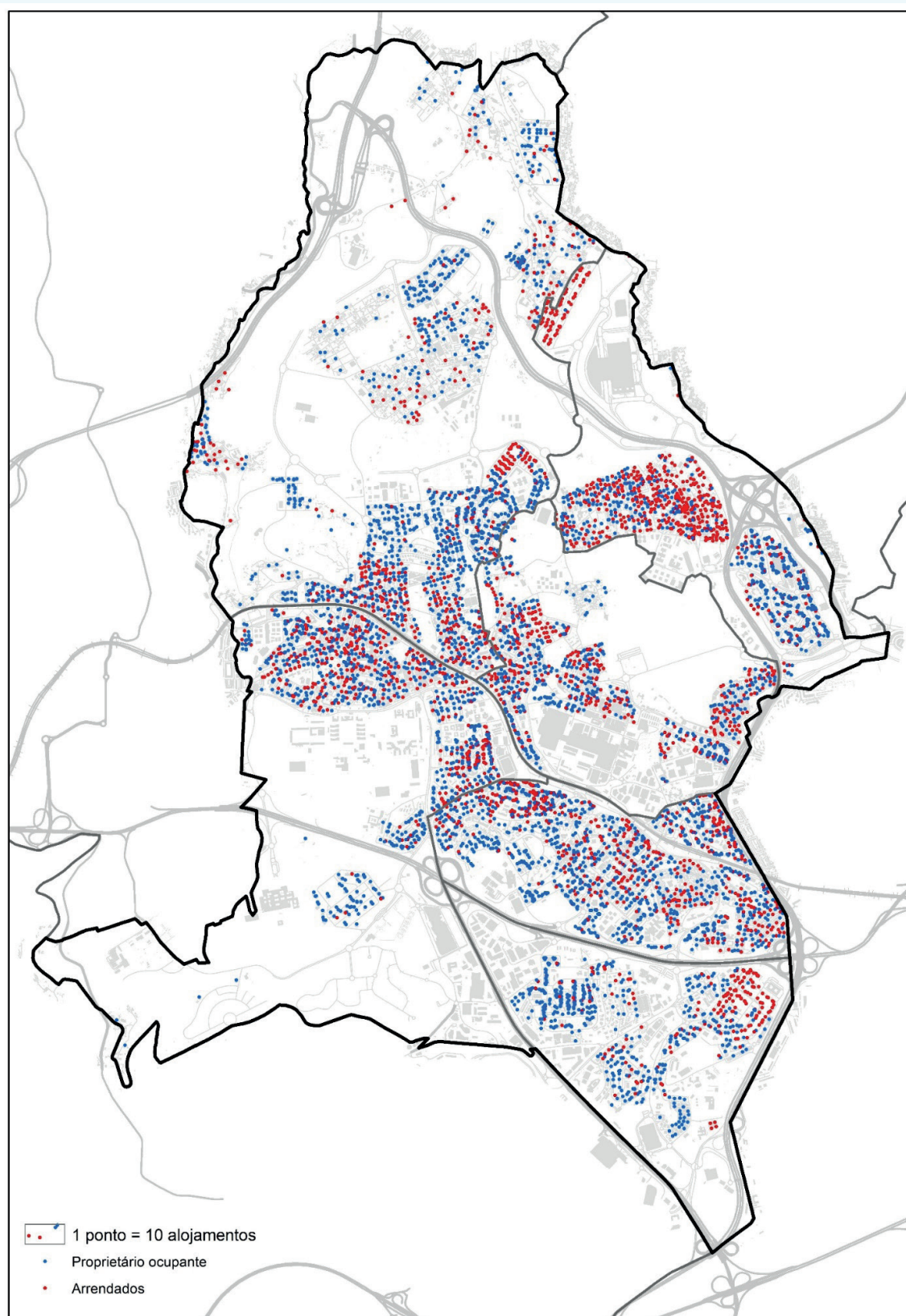
Em 2024, o PHM (2 102 fogos) representa 2,41% do total de alojamentos do concelho (anexo C). Considerando o parque habitacional do IHRU (994 fogos), a proporção da habitação pública no concelho é de cerca de 3,55%, muito superior à média nacional (2%).

Entre 2011 e 2021, não foram licenciados fogos de promoção pública para habitação em construções novas, na Amadora. Naquele período, a construção de habitação por organismos públicos na AML, apenas teve alguma expressão no concelho de Lisboa (100 fogos em 2019). Nos restantes concelhos, essa expressão foi nula ou muito residual e sempre inferior a 0,5%, o que revela a muito fraca intervenção dos organismos públicos na oferta de habitação pública.

Perspetiva-se a construção de cerca de 490 fogos de promoção pública (IHRU) para arrendamento acessível, em loteamento de iniciativa municipal a norte da estrada dos Salgados, sendo de sublinhar que estes fogos, que serão geridos pelo IHRU, não se destinam por isso, exclusivamente, à população do concelho da Amadora.

O Município está a fazer um investimento de cerca de 7 milhões de euros na construção de 48 fogos, de tipologia T1, no Cerrado da Mira, freguesia da Mina de Água, que estarão concluídos no início de 2026

**MAPA N.º 1: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL
POR REGIME DE OCUPAÇÃO (2021)**



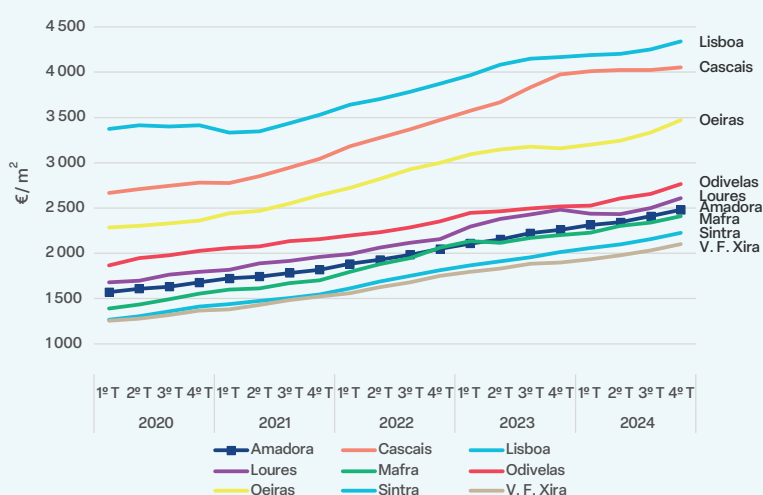
Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

2.5 - Acesso ao Mercado de Habitação

Os custos da habitação têm vindo a crescer de forma acelerada, o que tem tido como consequência o aumento das dificuldades das famílias com dificuldades em suportar estes encargos. Nos gráficos n.ºs 12, 13 e 14 analisa-se a evolução dos valores medianos por m² das vendas e das rendas no período de 2020 a 2024 dos alojamentos familiares nos Municípios da AML Norte.

Entre 2020 e 2023 verificou-se uma subida no número de novos contratos de arrendamento na generalidade dos concelhos da AML, tendo na Amadora essa tendência representada 124 novos contratos/ano.

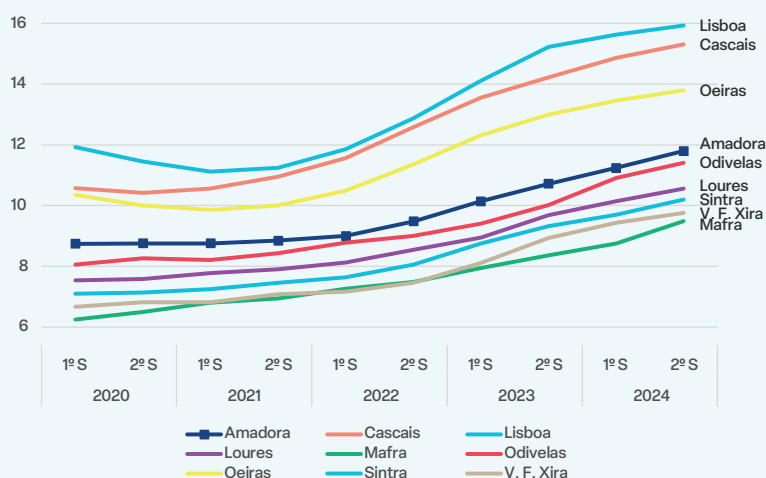
GRÁFICO N.º 12:
VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DA AMLN ENTRE 2020 E 2024



Fonte: INE (2024), trabalhado pela DIG

No 1º semestre de 2024, o concelho da Amadora foi o 4.º da AML Norte com o valor mediano das rendas/m² mais elevado, depois de Lisboa, Cascais e Oeiras. No 3º trimestre de 2024, foi o 4.º concelho com o valor mediano de vendas/m² mais baixo.

GRÁFICO N.º 13:
VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DA AMLN ENTRE 2020 E 2024



Fonte: INE (2024), trabalhado pela DIG

Quando se analisa a variação dos valores medianos das rendas e das vendas no período 2020 a 2024 (gráfico n.º 14) constata-se que foi na Amadora que o valor mediano das rendas menos cresceu (28,31%), enquanto, que em relação às vendas a Amadora está em 4º lugar (47,67%) quando comparada com os Municípios da AMLN.

GRÁFICO N.º 14:
PERCENTAGEM DA VARIAÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS RENDAS E DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DA AMLN ENTRE 2020 E 2024



Fonte: INE (2024), trabalhado pelo DHRU

Em 2021 a Amadora apresentava a situação mais desfavorável, no contexto da AML, relativamente a indicadores da capacidade económica das famílias residentes e um quadro de vulnerabilidades sociais que, associado a baixos rendimentos, dificulta a manutenção de um compromisso com encargos com a habitação (renda ou aquisição) e o acesso a uma habitação condigna:

- O rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal era o mais baixo da AML Norte e o segundo mais baixo considerando todos os Municípios da AML;
- A proporção de agregados fiscais com rendimento bruto declarado, deduzido de IRS inferior a 10 000 euros por ano, é a mais elevada da AML (37%);
- Em 2021 a Amadora detinha a 4ª posição (7,41%) no referente a núcleos familiares de casais com 1 elemento desempregado por local de residência da AML, só ultrapassada pela Moita, Montijo e Sintra.

As dificuldades crescentes de acesso à habitação no mercado, deve-se sobretudo:

- À escassez de oferta e a subida dos custos da habitação no mercado que afetou principalmente jovens que pretendem autonomizar-se, e que se encontrem em situação de precariedade laboral, com uma estrutura de rendimentos frágil e grande dificuldade em assumirem encargos com a habitação;
- À oferta insuficiente de habitação com padrões de conforto e qualidade, acessível a famílias da classe média que não conseguem suportar os custos de uma habitação em Lisboa e procuram na Amadora e noutros concelhos limítrofes uma habitação compatível com os seus rendimentos e com boa acessibilidade.

2.6 - Política Municipal de Habitação

Os últimos 30 anos de política municipal de habitação, foram marcados, principalmente, pela erradicação de núcleos de habitação precária e pelo realojamento das famílias residentes através de:

- Construção de habitação pública no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio;
- Implementação do Programa PER Famílias, que consistiu na atribuição de apoio financeiro para aquisição de habitação própria no mercado, sendo o seu custo financiado em 40% pelo IHRU e em 20% pelo Município, sendo os restantes 40% suportados por recurso a empréstimo ou fundos próprios, tendo abrangido 435 famílias;
- Acesso à habitação municipal, regulamentado desde 2018 pelo Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal (RMAAHM), publicado no DR a 8 de agosto de 2018;
- Implementação de programas municipais de apoio financeiro às famílias, em alternativa ao realojamento no PHM,

que foram bem-sucedidos e se revelaram menos onerosos para o Município e com melhores resultados no que se refere à inserção social das famílias, pois favorece a progressiva emancipação e autonomia das famílias e a sua melhor integração socio-territorial.

Dos programas municipais destaca-se o Programa de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR), criado em 2000, e alterado em 2022, publicado em DR a 15 de junho de 2022, que financia em 80% do valor do fogo de realojamento que teria de ser construído se a família optasse pelo realojamento (anexo D).

Estes programas, que são dirigidos a todas as famílias, são totalmente suportados pelo Município, têm ajudado a viabilizar a eliminação dos núcleos e bairros de construção precária e ilegal. No entanto, verifica-se que as famílias que se candidatam são as que apresentam alguma capacidade financeira, resultante de aforro, bem como, as que têm um projeto de vida que passa pelo corte com a dependência do Estado, optando por se autonomizarem.

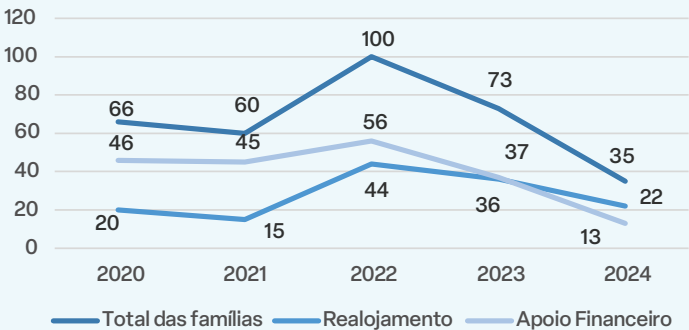
No período de 2020/2024, foram apoiadas financeiramente pelo Município 59% famílias no âmbito dos processos de realojamento, o que representou um esforço financeiro de 8 059 634,00 €.

QUADRO N.º 3: FAMÍLIAS APOIADAS NO PERÍODO 2020 -2024

Média do período 2020-2024	Famílias Apoiadas	Valor médio do financiamento /ano	Valor médio/família
Total das famílias	334		
Realojamentos	137		
Alternativa ao realojamento	197	1 611 926,80 €	40 911,85 €

Fonte: Elaborado pelo DHRU

GRÁFICO N.º 15: DISTRIBUIÇÃO POR ANO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS APOIADAS



Fonte: Elaborado pelo DHRU (2024)

Entre 1995 e 2024, foram apoiadas 4 211 famílias: 2 635 realojadas em fogos de arrendamento apoiado, 435 apoiadas através do Programa PER Famílias, 1 086 apoiadas através do Programa PAAR e 55 através do Programa Retorno. No total, foram apoiadas 1 576 através de apoio financeiro para resolução da sua situação habitacional por iniciativa própria e que representou um investimento total da CMA de 27 635 961,91 €.

O parque habitacional propriedade do Município é atualmente constituído por 2 102 fogos (anexo C), mais 4 fogos do que em 2021 resultantes, essencialmente, da libertação de fogos cedidos a associações, e é maioritariamente utilizado para realojamento das famílias dos núcleos precários abrangidas pelo PER.

Fruto de uma gestão criteriosa, entre 2020 e 2024, foram alojadas 137 famílias em habitações do PHM que foram ficando devolutas, o que significa que a capacidade média de realojamento varia, em média, entre 30 e 40 famílias por ano, muito insuficiente para fazer face às atuais necessidades de realojamento e aos pedidos de atribuição de uma habitação.

A concentração de 73,6% dos alojamentos do PHM (1546 fogos) em três bairros de grande dimensão (Casal da Mira, Casal do Silva e Boba), com um tecido social muito frágil, caracterizado por baixas qualificações, desestruturação familiar e desemprego, exige um esforço adicional do Município para assegurar um acompanhamento social próximo, assíduo e continuado tendo em vista a integração e a coesão social, trabalho dificultado e com eficácia reduzida por falta de recursos humanos e de coordenação.

Nos últimos anos a Câmara Municipal fez um enorme investimento na requalificação e melhoria da eficiência energética do PHM, sendo de destacar:

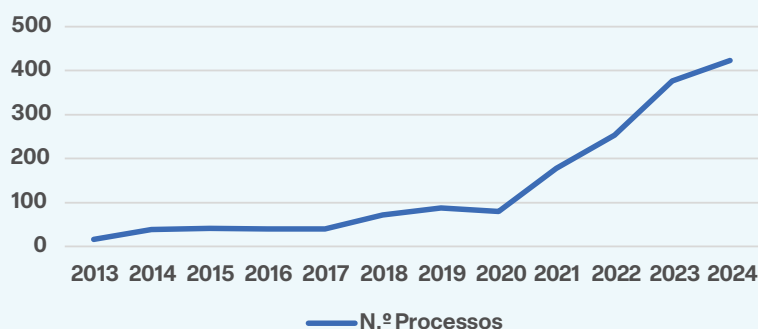
- Entre 2016 e 2020, o Município investiu 4.234.029,00 euros em empreitadas de reabilitação do PHM e entre 2021 e 2023 investiu 4.235.286,42 € em empreitadas de reabilitação e melhoria da eficiência energética;
- Em 2024 foram concluídas as empreitadas de reabilitação e melhoria da eficiência energética, financiadas pelo PRR, nos Bairros do Casal da Boba (304 fogos) e do Casal do Silva (284 fogos), num investimento total de 6 096 155,12 €;
- Em 2024 iniciaram-se 3 empreitadas, também submetidas a candidatura ao PRR, cujos valores de adjudicação totalizam 16 861 640,62 €: duas são relativas a obras de conservação e melhoria da eficiência energética de 833 fogos (760 fogos no Bairro do Casal da Mira e 73 fogos nos lotes dispersos da Brandoa) e a terceira está adstrita à construção de 48 fogos (conceção/construção).

No entanto, apesar do investimento no PHM em obras de reabilitação e melhoria da eficiência energética, que abrangeu 67,60% dos fogos dos municipais, persistem ainda edifícios com problemas que afetam o bem-estar e a qualidade de vida das famílias residentes, assim como a necessidade de intervenção no espaço público dos bairros do Casal do Silva, Casal da Boba e Casal da Mira através da melhoria do desenho urbano com o objetivo de melhorar a vivência do espaço público pelas populações aí residentes.

As aprovações da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, em 2021 e 2024, tiveram como principal consequência o aumento do apoio financeiro às obras de reabilitação do edificado, através da implementação de programas e medidas de iniciativa municipal de incentivo à reabilitação e qualificação do parque habitacional privado por particulares, acompanhando o recentramento desta atividade nas políticas públicas de habitação. Entre 2013 e 2020, foram autorizados 370 pedidos de apoio à reabilitação: 353 através do Programa Reabilita+ e 17 através do Programa Reabilita PLUS, representando na sua totalidade, um incentivo de aproximadamente 2,2 milhões de euros.

Em 2021 foram criados mais dois programas municipais, o Reabilita Eco e o Reabilita Vertical. O primeiro, consiste no apoio à introdução de soluções técnicas para incremento do conforto térmico e da eficiência energética das partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação e, o segundo apoia a introdução de soluções para o melhoramento das acessibilidades verticais, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, assumindo ambos os programas a forma de subsídio não reembolsável, aplicável em todo o território do Município da Amadora (anexo D).

GRÁFICO N.º 16: DISTRIBUIÇÃO POR ANO DO NÚMERO PROCESSOS DE REABILITA



Fonte: Elaborado pelo DHRU (2024)

Entre 2021 e 2024, no conjunto dos quatro programas municipais de apoio à reabilitação do edificado, foram autorizados 1230 pedidos, representando na sua totalidade um incentivo de aproximadamente 6,2 milhões de euros.

Aprovado a 23/02/2023 e publicado no DR de 17 de março de 2023, o Programa de Apoio à Renda, que consiste na atribuição de apoio financeiro, destinado ao pagamento da renda mensal pelos arrendatários do parque privado do Município, com o limite de 400,00€/mês/agregado, representou em 2024 um esforço financeiro do Município na ordem dos 71.228,00 € que apoiou 23 agregados familiares das 50 candidaturas apresentadas. Uma das dificuldades, identificadas, de acesso a este programa prende-se com o facto de as famílias não terem contratos de arrendamento e/ou das habitações onde residem, em regime de arrendamento, serem construções ilegais.

Em 2024, foi criado o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras – PARAH ARRENDAR, publicado no DR de 1 de abril de 2024, para apoio à realização de obras de conservação no interior de frações habitacionais, desde que estejam ou permaneçam no mercado de arrendamento. O subsídio, não reembolsável, é atribuído em função da tipologia da fração, entre outros critérios. No primeiro ano deste programa foram apresentadas 10 candidaturas, que se encontram em fase de aprovação.

O Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível da Amadora, publicado no Diário da República, 2.ª série - n.º 216, de 07 de novembro de 2024, pretende contribuir, através do arrendamento de habitações municipais, com rendas inferiores às praticadas no mercado, para a resolução dos problemas habitacionais da cidade, procurando dar resposta aos residentes ou trabalhadores na Amadora, com rendimento médio e que apresentam dificuldades no acesso a uma habitação adequada, por via do mercado privado.

Apesar dos mecanismos municipais de apoio criados, as respostas e instrumentos de promoção do acesso à habitação, continuam a ser insuficientes para fazer face às necessidades identificadas:

- Ausência de soluções de promoção do acesso à habitação dirigidas às pessoas/famílias com crescentes dificuldades de acesso no mercado e sobrecarga das despesas com a habitação;
- A não concretização das operações de reabilitação e regeneração urbana com significativo impacto negativo na qualidade de vida no Município;
- Insuficiente utilização de incentivos e benefícios fiscais como instrumento de política de habitação;
- A ausência de regulamentação e da obrigatoriedade de construção dos fogos em tempo útil, tornou ineficaz o estipulado no artigo 32.º n.º 3 do PDM que determina que, no âmbito de operações urbanísticas, 10% dos fogos destinam-se a habitação pública a custos controlados (anexo E);
- Pese embora o PDM de 1994 estar em fase final de revisão, o plano ainda em vigor está desatualizado, desajustado da realidade e pouco munido de mecanismos eficazes facilitadores da implementação de uma estratégia municipal de habitação de médio/longo prazo.

2.7 – Identificação das Carências Habitacionais

Nos termos do artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- Precariedade, considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo;
- Pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside;
- Violência doméstica;
- Não renovação de contrato de arrendamento;
- Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a

uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

-Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e/ou ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação;

-Sobrecarga de custos com a renda ou a prestação mensal do crédito à habitação, quando esta implique uma taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio.

A persistência de núcleos e bairros de construção precária e ilegal, funcionalmente desadequados, incompatíveis com os objetivos de coesão social e territorial e de segurança, constitui o principal fator da existência no concelho de condições de habitação indignas e de grandes assimetrias territoriais no que respeita à qualidade residencial e do *habitat*, propiciando a manutenção de situações de pobreza e de segregação sócio territorial.

A estas situações, acresce a degradação e a deficiência de construção de uma parte significativa do parque habitacional de promoção pública, nomeadamente do IHRU (PIZ).

2.7.1 - Famílias a viver em núcleos precários

Tal como definido no artigo 11.º do diploma que regulamenta o 1.º Direito vivem em condições indignas (precariedade, insalubridade, insegurança e sobrelotação) as famílias residentes nos núcleos de habitação precária existentes no concelho, destacando-se os abrangidos pelo Programa PER, que estão ainda por erradicar e que são os seguintes: Quinta do Pomar, Estrada Militar da Mina, Quinta da Lage, Estrada Militar do Alto da Damaia e conjunto de habitações no Bairro Cova da Moura (neste Bairro o PER abrangeu um conjunto de habitações precárias das quais persistem ainda 13), onde vivem 731 famílias (dados do DHRU de dezembro de 2024) em condições indignas.

São núcleos habitacionais construídos em espaços sem uso, ocultos, não inseridos na malha urbana e funcionalmente desadequados. As construções não respeitam afastamentos, ocupam todo o espaço disponível, apresentando uma imagem desordenada, sem vias de circulação definidas, estreitas, e com acessos precários. O tipo de construção, na sua maioria, construções de alvenaria com materiais inadequados, infraestruturas deficientes e em permanente rutura, a elevada densidade populacional, a concentração de população social e economicamente desfavorecida, com elevado insucesso escolar, baixa qualificação profissional, elevados níveis de desemprego, intensidade laboral reduzida ou inexistente associada ao exercício da economia informal e dependência de apoios sociais, conduziram à persistência da pobreza e à sua segregação sócio territorial.

Importa prosseguir uma política de habitação clara, centrada na resolução dos problemas das famílias em situação precária e com respostas para as suas necessidades específicas, não descurando a importância do espaço na integração das pessoas. É, assim, prioritário encontrar soluções tendo em vista a eliminação das construções precárias, garantindo o acesso dos agregados familiares a uma habitação adequada, entendido no sentido amplo do *habitat*. O quadro seguinte apresenta o número estimado da população residente nos núcleos precários.

Figura n.º 1: Núcleos precários



Quinta da Lage



Estrada Militar da Mina



Estr. Milit. Alto da Damaia



Quinta do Pomar

QUADRO N.º 4: POPULAÇÃO RESIDENTE EM NÚCLEOS PRECÁRIOS

Identificação	Freguesia	Propriedade dos terrenos	População residente		Dimensão média da família
			Famílias (n.º)	Pessoas (n.º)	
Quinta da Lage	Falagueira-Venda Nova	Privada	58	189	3,26
Estrada Militar da Mina	Mina de Água	Maioritariamente pública municipal	138	413	2,99
Estrada Militar do Alto da Damaia	Águas Livres	Maioritariamente pública municipal	498	1768	3,55
Quinta do Pomar	Mina de Água	Privada	24	86	3,60
Dispersos no Bairro da Cova da Moura	Águas Livres	Privada	13	36	2,76
Outros núcleos precários	Diversas	Municipal	16	46	2,88
Total			747	2 538	3,40

Fonte: Elaborado pelo DHRU (2024)

2.7.2 - Famílias com pedidos de habitação à CMA

No período entre 2020 e 2024, foram registadas por ano, em média, 729 candidaturas a uma habitação no PHM que não tiveram resposta. São famílias, tal como definido no artigo 11.º do programa de apoio ao acesso à habitação (1.º direito), que vivem em construções não licenciadas inseridas ou não em núcleos precários, não incluídos no ponto anterior, ou que vivem em condições indignas nos termos do artigo 5.º do referido programa, conforme se indica no quadro seguinte.

QUADRO N.º 5: FAMÍLIAS COM PEDIDOS DE HABITAÇÃO

Identificação	Freguesia	Propriedade dos terrenos	População residente (n.º)		Dimensão média da família
			Famílias	Pessoas	
Famílias que residem em núcleos precários	Diversas	Privada	365	887	2,43
Famílias que residem em habitações precárias	Diversas	Privada	219	532	2,43
Famílias que residem em condições indignas enquadradas no artigo 5.º	Diversas	Privada	145	352	2,43
Total			729	1 771	2,43

Fonte: Elaborado pelo DHRU (2024)

São famílias com baixos rendimentos, umas que nunca conseguiram a sua autonomização habitacional e que residem em núcleos precários e em habitações precárias, tais como, anexos e construções não licenciadas (50%) e outras (38,90%) que, manifestam dificuldade em manter a sua situação habitacional, apresentando dificuldades económicas para o pagamento da renda mensal, que regra geral, é a despesa que consome a maior parte do orçamento familiar. O perfil dominante das famílias registadas neste período é o seguinte:

- A maioria são de nacionalidade portuguesa (51,58%);
- Os naturais dos PALOP representam (83,54%) dos estrangeiros que vivem no concelho;
- 53,50% vivem no concelho da Amadora há 10 anos ou mais;
- 43,18% são famílias monoparentais;
- Uma parte significativa destes pedidos, diz respeito a famílias residentes no Bairro Cova da Moura (25,00%);
- 11,10% vivem em habitações sobrelotadas.

2.7.3 - Famílias residentes no Bairro Cova da Moura

Trata-se de um dos bairros de habitação precária e ocupação ilegal mais notórios da AML, de grande singularidade devido à sua dimensão e grau de consolidação.

O bairro, localizado na freguesia de Águas Livres, surgiu como consequência das fortes migrações internas que se verificaram na década de 50 e que se intensificaram nas décadas de 60 e 70, na sequência do repatriamento e de uma forte imigração de população oriunda das ex-colónias portuguesas. Com uma área aproximada de 16,5 hectares e elevada densidade habitacional, resultou da ocupação espontânea de terrenos de propriedade privada.

Atualmente, assume características análogas aos demais bairros de construção precária existentes na Amadora, ainda que com características tipológicas em algumas construções muito próximas das dos bairros formais de baixa densidade.

Caracteriza-se pela presença de construções precárias e ilegais, edifícios com deficiências graves no que se refere a robustez e salubridade, incumprimento das regras de urbanização e de edificação (RJUE), a que acresce a insuficiência de infraestruturas urbanísticas.

Apresenta, contudo, um maior nível de consolidação urbana do ponto de vista do edificado das infraestruturas e equipamento social, relativamente a outros núcleos habitacionais de construção precária, que tiveram na sua génese processos de ocupação semelhantes.

QUADRO N.º 6: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO BAIRRO DA COVA DA MOURA

Designação	N.º
Edifícios	827
Alojamentos	1521
Alojamentos familiares	1519
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	1120
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	399
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	551
Alojamentos de residência habitual – arrendados	468
Núcleos familiares	1688
Agregados domésticos privados (famílias)	1120
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	565
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	555
Indivíduos	3317

Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

O Estudo Avaliação das Necessidades de Reabilitação do Edificado, realizado pelo LNEC em 2008, identificou um largo conjunto de anomalias construtivas e espaciais que afetam a maioria dos edifícios e as condições de habitabilidade criando, por vezes, situações de risco e insegurança para os ocupantes, tais como:

- A malha urbana integra situações de risco real de fácil propagação e de impossibilidade de combate de incêndios;
- Presença de problemas de insalubridade e de acessibilidade em muitos edifícios, devido às graves relações de proximidade entre edifícios;
- Situações recorrentes de anomalias nas coberturas, nas paredes exteriores, nas instalações de gás e eletricidade;
- Espaços interiores com compartimentos com áreas mínimas e irregularidades várias (dimensão das instalações sanitárias e respetivos acesso, insuficiência do pé-direito, dimensão de degraus não regulamentares) desconformes com as normas do RGEU.

Cerca de 83% dos edifícios apresentam questões críticas de incumprimento regulamentar, ou a nível construtivo ou de inserção no tecido urbano, constituindo situações de difícil solução para regularização à luz da atual regulamentação. Apenas 17% dos edifícios apresentam um nível de “reabilitação ligeira” e, simultaneamente, um nível de anomalia da relação com outros edifícios “sem significado” ou “ligeira”.

A especial incidência de pobreza e exclusão social, com indicadores de vulnerabilidade cumulativos, como a elevada densidade populacional, habitações indignas, baixos rendimentos e baixas qualificações conjugados com vínculos precários e reduzida intensidade laboral, posicionam este território como prioritário quanto ao desenvolvimento de

operações integradas tendo em vista a integração social e a coesão territorial.

Devem, assim, ser garantidas as condições necessárias para a integração das populações, pois é essa integração que vai assegurar a melhoria das condições de vida no espaço urbano e a sustentabilidade do seu desenvolvimento. E a habitação tem, obviamente um papel determinante neste processo.

De acordo com o trabalho desenvolvido pelo Gabinete Vasco da Cunha, Estudos e Projetos, datado de 2012, os inquiridos declararam-se proprietários em 58% dos casos, 35% vivem em casa alugada e 6,30% vivem em casa cedida.

No PDM, ainda em vigor, esta área está classificada como área estratégica de desenvolvimento municipal, onde se pretende desenvolver uma operação de reconversão urbana (artigo 66.º do Regulamento do PDM), o que se traduz na necessidade de elaboração de um instrumento de planeamento territorial e gestão urbanística.

Integrada na “UOP04 – Reboleira, Damaia, Buraca”, esta área encontra-se qualificada como solo urbano com uma pequena mancha de equipamento junto à Av. da República (Unidade de Cuidados Continuados Integrados e a Estrutura Residencial para Idosos da Santa Misericórdia da Amadora, entretanto concretizados, no limite SE do Bairro).

Figura N.º 2: Bairro Cova da Moura



MAPA N.º 2: PLANTA DELIMITAÇÃO DO BAIRRO DA COVA DA MOURA



Fonte: DIG

Não obstante os vários estudos que têm sido realizados, o bairro carece, contudo, de uma estratégia de intervenção consensualizada (Município, moradores, proprietários dos terrenos e Administração Central) para a sua qualificação e inserção urbana e de uma proposta urbanística que estabeleça a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais.

2.7.4 – Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)

Nos termos do artigo 1.º da Lei n.º 91/1995 de 2 de setembro, são consideradas AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento

destinadas à construção até à data da entrada em vigor do DL n.º 400/1984, de 31 de dezembro, e que, nos respetivos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável, são ainda considerados AUGI os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do DL n.º 46 673/1965, de 29 de novembro, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas. As AUGI resultam do parcelamento ilegal dos solos, do 'destaque' de prédios dando origem aos núcleos de lotes destacados, e da comercialização em regime de compropriedade de avos indivisos, tornando-se os compradores comproprietários efetivos, não de lotes, mas de frações de propriedade. Esta prática ilegal, bastante difundida até ao princípio dos anos 80 conduziu ao aparecimento de bairros ilegais constituídos na sua maioria por moradias unifamiliares e bifamiliares.

Estas áreas urbanas ilegais surgiram, no início da década de 60 como consequência da migração da população das zonas rurais para as áreas urbanas em expansão, impulsionada pelo desenvolvimento económico e social das cidades, a industrialização, a descentralização de infraestruturas e serviços, enquanto, que no interior o subdesenvolvimento e o desemprego tornavam as condições de vida das populações cada vez mais difíceis. Posteriormente o regresso da população após a descolonização, também contribuiu para o crescimento destes bairros clandestinos.

A população oriunda do interior, sem grandes recursos económicos, recorria à aquisição de terrenos na periferia das zonas urbanas com preços mais acessíveis e construía as habitações de acordo com a suas necessidades e disponibilidade financeira, e com os recursos próprios de que dispunham.

A Câmara Municipal da Amadora com a deliberação de 28 de fevereiro de 1996 delimitou os perímetros das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) bem como a modalidade da sua reconversão, conforme preconizado pela Lei n.º 91/1995, de 2 de setembro que as instituiu (mapa n.º 3).

As doze AUGI demarcadas no Município distribuem-se de forma muito heterogénea no território, predominando na zona norte, na UOP01 com nove áreas referenciadas, duas na UOP03, e apenas uma nas UOP04 e UOP05. As AUGI delimitadas abrangem uma área total de 184,9 hectares o que representa 7,8% da área total do concelho. Destas, as licenciadas correspondem a uma área de 67,51 hectares (36,51%) num total de 3 811 fogos.

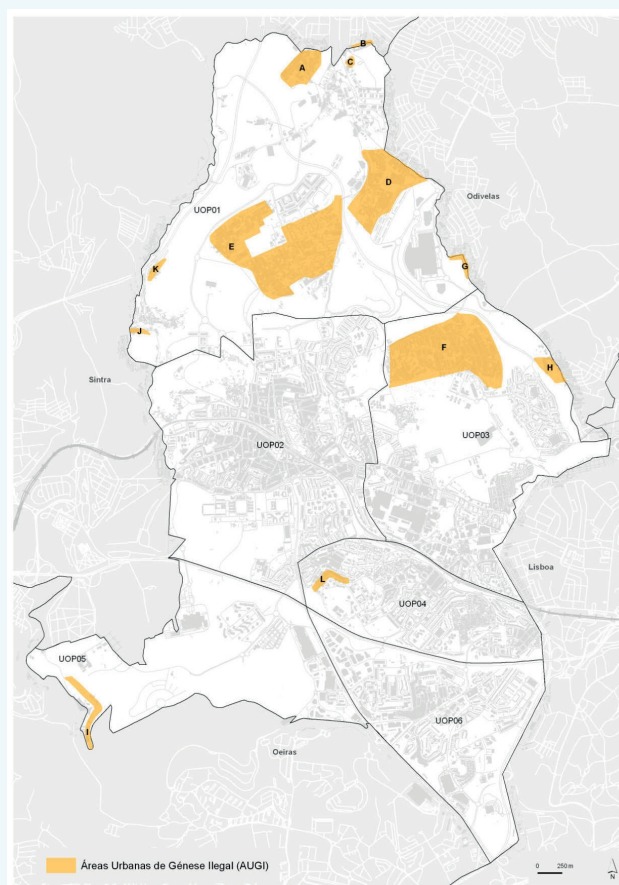
QUADRO N.º 7: AUGIS LICENCIADAS

Designação	Área licenciada (m²)	Fogos (n.º)
A - Casal do Rebentão/Portela de Cambra	42 600	185
B - Terra dos Canos	7 480	30
C - Moinho do Guizo	9 528	34
D - Casal da Mira	69 109	392
E - Alto dos Moinhos, Moinhos da Funcheira e Serra da Mira	388 539	1 564
F - Brandoa	123 024	1 512
G - Bairro de Santo Elói	7 880	18
H - Rua Victor Carlos		
I - Valejas		
J - Rua dos Trabalhadores		
K - Casal Vicente		
L - Estrada Militar-Reboleira	26 897	76
	675 057	3 811

Fonte: DIG

A atuação sobre o território classificado como AUGI, tem sido materializada através de dois tipos de operações urbanísticas: do regime de reconversão das áreas clandestinas (elaboração de Plano de Pormenor ou de Loteamento, mediante a constituição de Associação de Moradores) e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). A justificação para tal facto advém da permanência de duas modalidades na estrutura da propriedade, isto é, da existência de terrenos em avos indivisos e em m², que determinam à partida o tipo de procedimento a seguir.

MAPA N.º 3: PLANTA DE DELIMITAÇÃO DAS AUGIS



Fonte: REOT 2014

Legenda

A - Casal do Rebentão/Portela de Cambra	E - Alto dos Moinhos; Moinhos da Funcheira e Serra da Mira	I - Valejas
B - Terra dos Canos	F - Brandoa	J - Rua dos Trabalhadores
C - Moinho do Guizo	G - Bairro de Santo Elói	K - Casal Vicente
D - Casal da Mira	H - Rua Victor Carlos	L - Estrada Militar-Reboleira

O processo de reconversão através de legalização por loteamento, tem-se revelado muito moroso. As dificuldades centram-se fundamentalmente nas exigências constantes da lei, nos sucessivos acertos de áreas, na dificuldade dos proprietários se unirem pela resolução de uma causa comum e nos valores cobrados pelas taxas de licenciamento urbanístico, o que justifica que ainda se encontra por legalizar 63,49 % (117,39 hectares) da área total delimitada. No processo de reconversão está em causa, não só a legalização dos loteamentos edificados à margem da lei, mas também a legalização das construções, o que nem sempre é possível (construções não legalizáveis) por motivos estruturais relacionados com a implantação das construções (encostas instáveis) e/ou por incumprimento das disposições legais relacionadas com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e com o RJUE. Encontram-se na situação referida no parágrafo anterior as AUGIs da Rua dos Trabalhadores, o Casal Vicente e a Encosta da Paiã integrada na AUGI da Brandoa.

Encosta da Paiã, Brandoa

Na encosta da Paiã, localizada na Brandoa, na Freguesia da Encosta do Sol e que inclui as ruas da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco, vivem 440 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas, a maior parte das quais em edifícios multifamiliares, de propriedade privada. As condições de precariedade e sem condições de habitabilidade são semelhantes às verificadas noutros bairros de construção precária e ilegal.

No total, são 104 edifícios, com 496 alojamentos, 315 dos quais são ocupados em regime de arrendamento, na sua maioria sem qualquer manutenção ao longo dos anos, que apresentam grandes deficiências estruturais e alojamentos bastante degradados.

Existem também situações de ocupação de anexos, caves e “águas-furtadas” como habitação permanente e sem condições de habitabilidade, o que significa que o número de famílias residentes poderá ser superior.

QUADRO N.º 8: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ENCOSTA DA PAIÃ

Designação	n.º
Edifícios	104
Alojamentos	496
Alojamentos familiares	496
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	370
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	126
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	48
Alojamentos de residência habitual – arrendados	315
Núcleos familiares	440
Agregados domésticos privados (famílias)	370
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	255
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	115
Indivíduos	805

Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Figura N.º 3: Encosta da Paiã



MAPA N.º 4: PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ENCOSTA DA PAIÃ



Fonte: DIG

Estas ruas fazem parte do bairro da Brandoa que é de génese ilegal, parcialmente abrangido por Planos Pormenor válidos, sendo que nenhum deles incide sobre a área em questão e não existe qualquer estudo que permita identificar com maior rigor o número de famílias a realojar.

Rua dos Trabalhadores

A AUGI da Rua dos Trabalhadores, classificada no PDM de 1994 como espaço verde/urbano em Carenque, abrange 35 edifícios e 43 famílias entre proprietários e arrendatários.

QUADRO N.º 9: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA RUA DOS TRABALHADORES

Designação	n.º
Edifícios	35
Alojamentos	46
Alojamentos familiares	46
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	33
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	13
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	14
Alojamentos de residência habitual – arrendados	13
Núcleos familiares	43
Agregados domésticos privados (famílias)	33
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	15
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	18
Indivíduos	88

Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Figura N.º 4: Rua dos Trabalhadores



MAPA N.º 5: PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA RUA DOS TRABALHADORES



Fonte: DIG

Casal Vicente

O Casal Vicente, classificado como espaço urbano, em Carenque, abrange 35 edifícios e 67 famílias entre proprietários e arrendatários.

QUADRO N.º 10: CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO CASAL VICENTE

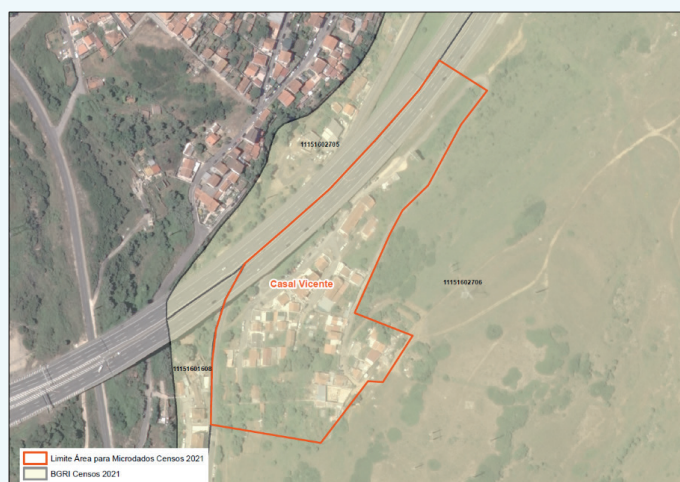
Designação	n.º
Edifícios	35
Alojamentos	71
Alojamentos familiares	71
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	61
Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	10
Alojamentos de residência habitual – proprietário ocupante	16
Alojamentos de residência habitual – arrendados	42
Núcleos familiares	67
Agregados domésticos privados (famílias)	61
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	44
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	17
Indivíduos	134

Fonte: INE (2021), trabalhado pela DIG

Figura N.º 5: Casal de Vicente



Mapa n.º 6: Planta de delimitação do Casal Vicente



Fonte: DIG

Embora em 2001 tenha sido iniciada realização de um Plano de Pormenor para o Casal Vicente (aviso n.º 3764/2001, publicado no DR de 04 de maio) este nunca foi concluído não existindo, assim, qualquer estudo ou IGT para estas AUGI que permita identificar com rigor as construções legalizáveis, não legalizáveis, tipo de ocupação de cada uma das situações (proprietários ou arrendatários) e consequente número de famílias a realojar.

2.7.5 – Pessoas em situação de sem abrigo

Nos termos da RCM n.º 208/2024 de 30 de dezembro, considera-se Pessoa em Situação de Sem Abrigo (PSSA), aquela que independentemente da sua nacionalidade, origem racial ou étnica, religião, idade, sexo, orientação sexual, condição socioeconómica e condição de saúde física e mental, se encontre sem teto, a viver no espaço público, alojado em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário ou sem casa encontrando-se a viver em alojamento temporário destinado para o efeito.

O Núcleo de Planeamento e Intervenção com Sem-Abrigo da Amadora (NPISA) foi criado em 2009, encontrando-se, desde então, estruturado no Núcleo Executivo do Conselho Local de Ação Social (CLAS), que integra todas as entidades com intervenção estratégica no planeamento e desenvolvimento social do Município.

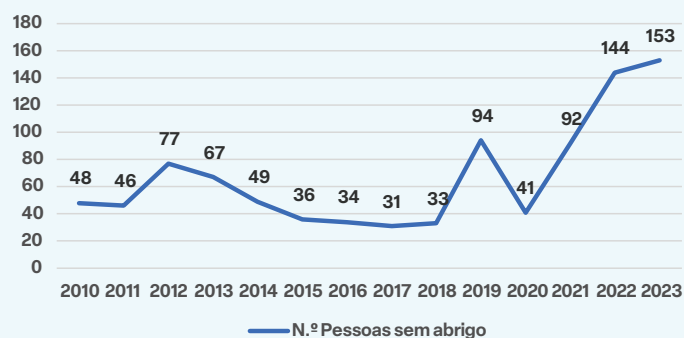
Em 2018 foi criado o Grupo Operacional do NPISA, com o objetivo de analisar a evolução do acompanhamento de casos e de definir procedimentos e iniciativas neste âmbito. O Grupo Operacional do NPISA Amadora, é constituído por um conjunto de parceiros cuja sinergia complementa a intervenção e cujos princípios, eixos e objetivos estão definidos na Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo (ENIPSSA). Este Núcleo integra 12 entidades com relevância nesta matéria: Câmara Municipal da Amadora (CMA); Comunidade Vida e Paz (CVP), Instituto da Segurança Social (ISS IP), Equipa Técnica Especializada de Tratamento da Amadora (ETETA), Associação de Intervenção Comunitária, Desenvolvimento Social e de Saúde (AJPAS), Hospital Prof. Dr. Fernando da Fonseca (HFF), Agrupamento de Centros de Saúde da Amadora (ACES), Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), Direção Geral de Reinserção e Serviços Prisionais (DGRSP), Polícia de Segurança Pública (PSP), CRESCER – Associação de Intervenção Comunitária e um representante das juntas de freguesia do Município.

A operacionalização da intervenção no Município envolve:

- Uma equipa técnica de rua que tem como principal objetivo estabelecer um primeiro contacto, identificar as principais necessidades, informar sobre as respostas existentes no concelho e motivá-las para a adesão a atendimento e acompanhamento social sobre uma filosofia Redução de Riscos e Minimização de Danos;
- A disponibilização de atendimento e acompanhamento social e psicológico, serviço de lavandaria, apoio na procura de emprego, atividades diversas, bem como um espaço de lazer com acesso a internet;
- Um programa de troca de seringas através de uma unidade móvel que tem como missão promover a saúde pública e individual, atuando prioritariamente na Redução de Riscos e Minimização de Danos associados ao consumo de substâncias psicoativas.

O recenseamento local de PSSA é realizado pela autarquia desde 2008, enquadrando-se na intervenção que é realizada com este grupo da população pelo NPISA Amadora. No gráfico seguinte apresenta-se a variação do número de pessoas sem abrigo no período de 2010 a 2023.

Da análise dos dados (gráfico n.º 17), conclui-se que, no ano de 2023, o número de PSSA aumentou significativamente no Município, constatando-se que este é o valor mais elevado, desde 2010. Considera-se que esta realidade tem diferentes origens, nomeadamente encontrando-se associada ao agravamento das condições socioeconómicas, que assenta na precariedade do trabalho, aumento de despejos e dos valores praticados no mercado de arrendamento privado. Por outro lado, é perceptível a deslocalização de determinados grupos para o concelho, com associação ao consumo de substâncias psicoativas.

GRÁFICO N.º 17: VARIAÇÃO DO NÚMERO DAS PESSOAS SEM ABRIGO NO PERÍODO DE 2010 A 2023

Fonte: Relatório de recenseamento da PSSA 2023

Das pessoas recenseadas, a maioria é do sexo masculino, situando-se na faixa etária entre os 45 e os 64 anos, nacionais e naturais de Portugal. Maioritariamente são solteiros, apresentando um agregado familiar isolado e com habilitações literárias ao nível do 2º ou 3º ciclo completos. Os problemas de saúde com maior destaque são de natureza psiquiátrica e infecciosa, salientando-se que existe uma percentagem significativa de pessoas com doenças não acompanhadas. A maioria não apresenta qualquer fonte de rendimento, sendo que dos rendimentos aferidos destacam-se o salário ocasional (biscates).

Os dados recolhidos concluem que o espaço de pernoita predominante é a via pública, estando as pessoas em condição de sem casa maioritariamente integradas em CAES, assim como identificam o consumo de substâncias psicoativas como uma das principais problemáticas.

Foi importante a introdução de uma intervenção especializada, com um enfoque diário nos locais de pernoita e permanência, permitindo um maior acompanhamento social e de saúde. No entanto, por si só, não permite a alteração da condição de sem abrigo vivenciada, uma vez que continuam a ser insuficientes as estruturas de acolhimento com resposta adequada ao perfil destes utentes.

O consumo de substâncias “a céu aberto”, no Município, tem sido uma realidade associada à inexistência de alternativas de locais seguros e menos expostos, onde esta prática possa ser realizada de forma vigiada e/ou assistida, por uma equipa especializada e onde se pode trabalhar a resistência na adesão aos serviços característicos desta população. A maioria dos consumos decorrem na via pública, sem condições de higiene e salubridade, acarretando riscos para a saúde das pessoas consumidoras e para outros, mediante contacto com os materiais que são abandonados.

Analisando a informação recolhida, verifica-se que a maioria das PSSA recenseadas se encontram em condição de sem teto (71; 46%) e em condição de sem casa (82; 54%) estão acolhidas fora do Município da Amadora. Nesta linha, importa refletir sobre a maior lacuna identificada à adoção de projetos de vida alternativos, nomeadamente a escassez de respostas habitacionais para acolhimento de PSSA. A inexistência de alternativas viáveis no Município da Amadora, tem conduzido a uma articulação com as estruturas existentes nos concelhos de Lisboa e Sintra. No entanto, neste âmbito, vários têm sido os constrangimentos identificados:

- A maioria das estruturas que dão resposta habitacional nestes Municípios não permite a sinalização e integração de PSSA que pernitem noutros concelhos;
- As respostas de acolhimento encontram-se sobrelotadas, refletindo-se este problema num número de vagas disponíveis cada vez mais escasso. Esta sobrelotação encontra-se também associada à ausência de respostas de transição e à dificuldade de autonomização por via do mercado de arrendamento, cujos valores praticados são incomportáveis para pessoas com baixos rendimentos;
- Os CAES disponíveis não se adequam ao perfil das PSSA acompanhadas na Amadora, na medida em que apresentam como critério de integração a inexistência de consumo de substâncias psicoativas ou a total abstinência. Considerando que as PSSA acompanhadas em CAD e que, durante uma fase de consumos ativos a cessação abrupta não é exequível,

estes equipamentos não se consubstanciam numa resposta efetiva;

-Não existem estruturas disponíveis para acolher PSSA, a pernoitar no Município da Amadora, que pretendam manter consigo animais de companhia;

-São escassas as estruturas que se consubstanciem numa solução de acolhimento para PSSA com quadros de doença mental crónica, permanecendo estas em internamentos hospitalares prolongados por ausência de resposta de transição, ou voltando ao contexto de rua, onde o risco de descompensação aumenta substancialmente.

É do entendimento do grupo operacional do NPISA Amadora a necessidade de criar, no Município, respostas integradas, adequadas às características e necessidades deste grupo da população. Nomeadamente, respostas em que o consumo de substâncias psicoativas não seja um critério de exclusão, que abranjam a possibilidade de integrar uma sala de consumo vigiado e/ou assistido, mas também a inclusão ou articulação em rede com programas de tratamento e outros serviços sociais e de saúde física e mental.

Relativamente às PSSA em condição de sem casa, as situações com duração compreendida entre 6 meses e 5 anos são as que mais se destacam. Esta realidade encontra-se associada à dificuldade de autonomização das pessoas acolhidas pelos fatores já mencionados e devido a outras problemáticas, como a dificuldade de integração no mercado de trabalho ou de organização pessoal, que permita a gestão autónoma da sua vida. Importa ainda realçar que as situações com duração inferior a 6 meses também apresentam uma percentagem significativa, com associação a situações de despejo.

Quando comparadas as duas condições, continua a verificar-se que as pessoas em condição de sem teto, na generalidade, permanece em situação de sem abrigo por períodos mais longos, surgindo esta questão associada a problemáticas como o consumo de substâncias psicoativas, doença psiquiátrica e desvinculação social que atuam como causa e/ou consequência da manutenção desta condição.

3 - A INTEGRAÇÃO DA CMHA 2035 NOS IGT E A NECESSIDADE DE SOLO URBANO

3.1 - Integração da CMHA 2035 nos IGT

Quando, em 2021, o Município da Amadora decidiu elaborar a CMHA 2035 estabeleceu que este instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, previsto no artigo 22.º da LBH, deveria articular-se com o PDM, instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais no território do Município, e com os demais IGT, assim como com os programas estratégicos de reabilitação previstos no RJRU.

A CMHA deverá assim, assumir um papel estruturante na concretização do desígnio constitucional de garantia do direito à habitação através da promoção do acesso universal a uma habitação digna e adequada assente num *habitat* urbano qualificado e atrativo. Contribuindo dessa forma, para a promoção da coesão social e territorial e para a criação de condições de vida mais atrativas e de um ambiente urbano de excelência, aspetos indissociáveis do processo de revitalização económica e social do concelho e da sua afirmação competitiva no espaço regional onde se encontra inserido.

Está em curso a revisão do PDM (com pareceres favoráveis condicionados desde 2023) no âmbito da qual foi fixada uma estratégia de desenvolvimento territorial alicerçada no objetivo central de: *“Afirmar a Amadora na Área Metropolitana de Lisboa, de forma a participar das suas dinâmicas económicas, sociais e territoriais, como Cidade com identidade própria, mais qualificada, eficiente e sustentável, proporcionando melhor qualidade de vida aos residentes, e melhores condições de competitividade às empresas, e partilhando os processos de transformação com a população e com os diversos atores locais”*. Neste quadro, a Amadora deverá posicionar-se como uma cidade atrativa para se viver, e onde:

-A habitação digna é um bem acessível a todos;

-Se oferecem soluções diversificadas de acesso à habitação, adequadas às condições e necessidades de diferentes segmentos da população;

-Se oferece qualidade residencial e do *habitat*.

A CMHA constitui um instrumento de planeamento e ordenamento territorial prospetivo, em que as necessidades habitacionais são territorializadas, e que deve estar coordenado com as orientações e a política municipal de habitação que concomitantemente e, no estrito cumprimento da legislação em vigor, devem informar por sua vez as opções de estratégia do novo Plano Diretor Municipal e demais instrumentos de planeamento territorial.

Assim, pretende-se que as orientações que a seguir se apresentam sejam incorporadas nos IGT e nos demais instrumentos de gestão urbanística em vigor e a desenvolver no território concelhio:

- Identificar os núcleos de habitação precária ou ilegal remanescentes, enquanto situações existentes, mas transitórias, estabelecendo diretrizes para o uso do solo previsto aquando da sua eliminação;
- Delimitar unidades operativas de planeamento e gestão, estabelecendo objetivos e um modelo de atuação para a reconversão da Encosta da Paiã e Cova da Moura;
- Integrar os bairros de habitação pública do concelho nos sistemas urbanos (transportes, espaços públicos, equipamentos sociais, culturais e desportivos);
- Comprometer parte da edificabilidade de operações urbanísticas a programas de habitação de custos controlados, definindo prazos para a execução da operação urbanística contra cedência da edificabilidade ao Município, estabelecendo também critérios relativos à localização da área a comprometer e à qualidade da edificação, em complemento ao definido no artigo 43.º do RJUE;
- Considerar o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro que prevê a redução, devidamente justificada e podendo implicar medidas mitigadoras, do número de lugares de estacionamento previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do RJUE, em operações urbanísticas enquadradas na execução da CMH;
- Fomentar a oferta de habitação a custos controlados e a regeneração urbana através da isenção de taxas nestas operações urbanísticas.
- Fomentar uma política de mobilidade que elimine as assimetrias do concelho, nomeadamente o isolamento da zona norte que tem uma enorme carência de transportes públicos.
- Rever o Código Regulamentar do Município tendo em vista a criação de incentivos à oferta de habitação a custos controlados através da isenção de taxas das operações urbanísticas;
- Elaborar o Regulamento dos Benefícios Fiscais no Município da Amadora;
- Elaborar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE);
- Criar mecanismos de agilização dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados.

Importa, no entanto, relevar que a execução da política de habitação municipal não se esgota nas orientações acima elencadas, dependendo em muito da capacidade de mobilização de agentes relevantes no território e de uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica.

3.2 - Necessidade de Solo Urbano para Habitação no Horizonte 2035

3.2.1 – Análise da projeção populacional

De acordo com a LBH, a CMH define “as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais” (artigo 22.º, n.º 4, a)). Para perspetivar esta necessidade, importa analisar as projeções populacionais para o horizonte temporal da CMHA, 2035.

O concelho da Amadora participa das dinâmicas urbanas da cidade de Lisboa, dado fazer parte da primeira coroa da capital com a qual tem vindo a reforçar relações funcionais. O indício mais evidente desta relação é o aumento significativo do custo médio da habitação no concelho. Esta variação resulta de um aumento de procura fortemente influenciado pelos crescentes défices habitacionais lisboetas, demonstrando que as dinâmicas demográficas da Amadora deverão ser consideradas num contexto metropolitano mais alargado.

Para a análise da necessidade de solo urbano no horizonte 2035, importa perspetivar a evolução da população para esse horizonte temporal tendo por base as projeções, realizadas pelo INE que assentam em hipóteses de evolução das componentes demográficas fecundidade, mortalidade e migrações.

QUADRO N.º 11: PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO PARA O HORIZONTE TEMPORAL DE 2035

Local de residência	População residente projeções para 2035			
	Cenário			
	Baixo (n.º)	Central (n.º)	Alto (n.º)	S/ migrações (n.º)
Portugal	9 681 197	10 182 357	10 663 722	9 712 222
Área Metropolitana de Lisboa	2 869 570	3 018 764	3 160 852	2 780 504

Fonte: INE (2024), trabalhado pelo DHRU

Considerando que:

- A população do concelho tem vindo a diminuir desde 2001. Entre 2001 para 2011 decresceu 0,40% e entre 2011 e 2021 decresceu 2,1%, em contraciclo com a AML que nesta última década viu a sua população aumentar 1,70%;
- As projeções da evolução da população realizada pelo INE são regionais;
- A projeção da evolução da população para o horizonte temporal da CMHA para a AML no cenário baixo, prevê um aumento da população na ordem dos 1,15%.

Poder-se-á perspetivar que, para o horizonte temporal da CMA 2035 a população da Amadora não sofre variações significativas.

3.2.2 – Reserva de solo urbano

Em relação à disponibilidade de solo urbano é de relevar que em 2024 existia uma reserva urbanística em terrenos privados (lotes urbanos, expressos em n.º de fogos, aprovados) de 3972 fogos.

Acresce ainda 20,2 hectares relativos a áreas urbanizáveis integradas no PUAZN, relativos aos quais foi apresentado em 2023, um PIP (Pedido de Informação Prévia para o Alto da Brandoa) para uma operação de loteamento designado Casal do Castelo. O loteamento prevê 885 fogos distribuídos por 38 lotes, dos quais 713 fogos são destinados a venda livre e 172 a programas de custos controlados.

Para Santa Filomena/Serra das Brancas a Câmara aprovou, em maio de 2023, a delimitação da Unidade de Execução de Serra das Brancas/Vila Chã, tendo celebrado um contrato de urbanização com o BCP (maior proprietário) suportado num estudo urbanístico nos termos do PDM ainda em vigor, mas antecipando já alguns aspetos da revisão do PDM.

O estudo localiza e dimensiona as áreas de edificação, e inclui um cálculo da edificabilidade que se fixa numa área bruta de construção total de 337 000 m², dos quais 100 000 m² são da CMA. Considerando 120 m²/fogo, estima-se em 2 800 fogos o total da operação urbanística, dos quais 830 são da CMA.

Para a Quinta do Estado (área estratégica da Falagueira) de acordo com as normas provisórias (que funcionam como uma antecipação do futuro PDM) do loteamento do IHRU, na zona nascente, a área edificável é de 85 077 m² o que permitirá a construção de cerca de 490 fogos.

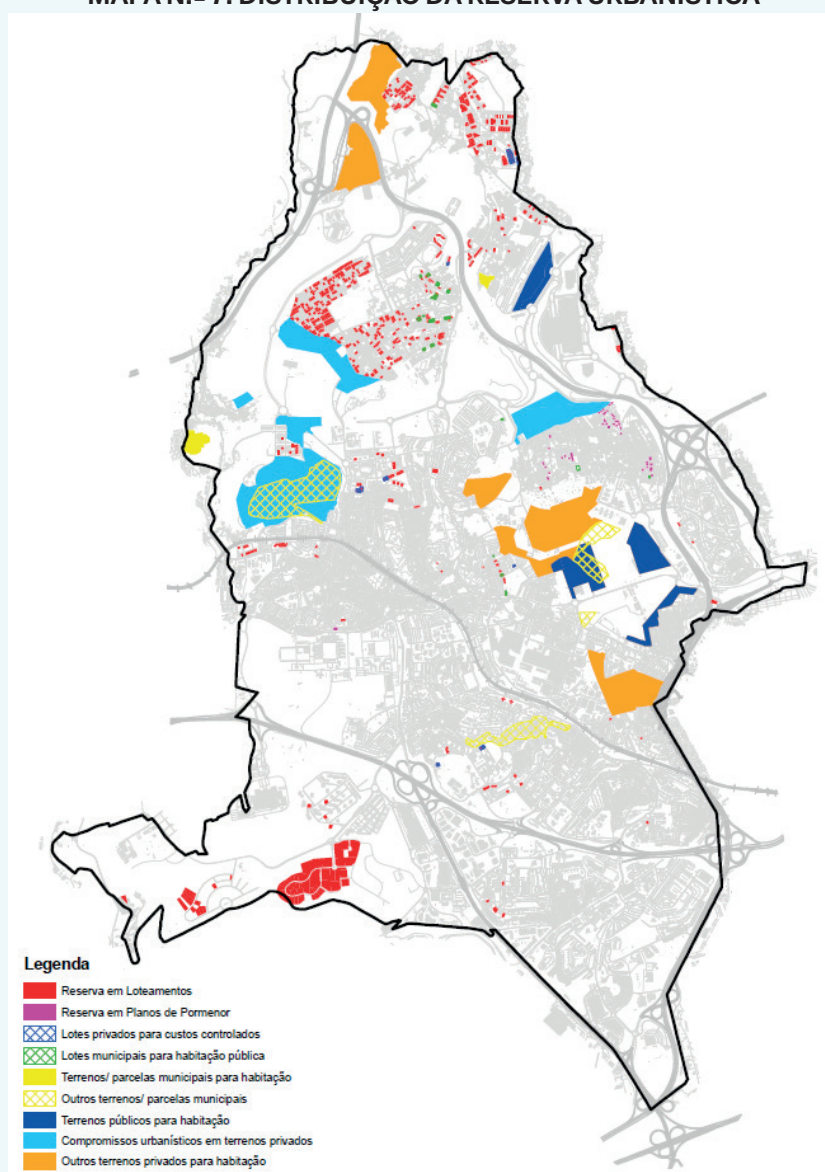
O quadro seguinte apresenta a distribuição do número de fogos a construir decorrente de várias operações urbanísticas em curso e o mapa n.º 7 apresenta a reserva urbanística proveniente do PDM

QUADRO N.º 12: SÍNTESE DA ESTIMATIVA DA RESERVA URBANÍSTICA

Descrição	Número de Fogos			
	Venda Livre	Habitação Custos Controlados	Política Pública de Habitação	Total
Fogos aprovados em lotes privados não edificadas	3972		-	3972
Terrenos 10% relativos a loteamentos privados (anexo E)	-	183	-	183
Disponibilidade de solo urbano para operações urbanísticas em terrenos privados	3216	369	-	3585
Terrenos municipais (anexo F)	-	-	1681	1681
Terrenos IHRU	-	-	830	830
Total	7188	552	2511	10251

Fonte: DIG e DHRU

MAPA N.º 7: DISTRIBUIÇÃO DA RESERVA URBANÍSTICA



Fonte: DIG

Da aplicação do artigo 32.º do regulamento do PDM resulta uma estimativa da reserva urbanística de 183 fogos para construção de habitação a custos controlados, dos quais 95 serão construídos no Moinho do Guizo.

Nos anexos E e F discriminam-se os terrenos disponíveis para construção a custos controlados por aplicação do artigo 32.º do PDM (anexo E) e os terrenos municipais destinados a habitação pública (anexo F).

De salientar que da reserva de 1681 fogos a construir em terrenos municipais, 48 estão em construção (Cerrado da Mira) e 42 foram cedidos à PSP através de protocolo.

O total estimado de 7 188 fogos, relativo à reserva urbanística destinada à construção de habitação para venda livre, conjugado com o número médio de 2,3 indivíduos por alojamento no Município (censos 2021), permite antever uma capacidade adicional em cerca de 16 532 indivíduos. Considerando que a Amadora perdeu 5,7% de população desde a década de 90 (10 320 indivíduos), este valor de reserva urbanística, sem contabilizar os fogos devolutos, os municipais e os destinados a habitação de custos controlados de iniciativa privada, é um fator relevante para repensar o modelo de desenvolvimento do concelho. Importa não esquecer que a Amadora continua a ser o Município com a maior densidade populacional do país.

3.2.3 – Conclusão

Pelo exposto e tendo por base o cenário da evolução demográfica, o quadro n.º 12 resume a estimativa do número de fogos de habitação pública e privada no horizonte 2035, enquanto que os quadros n.ºs 13, 14, 15 e 16 apresentam as necessidades versus disponibilidades de habitação identificadas no diagnóstico, exercício teórico e necessariamente cercado de incerteza, baseado também nos seguintes pressupostos:

-Até 2035, horizonte temporal da presente CMHA, estima-se que, serão demolidas cerca de 1476 construções precárias (quadro n.º 4 mais quadro n.º 5), destas, estima-se, tendo base o histórico da adesão aos programas de apoio ao realojamento, que 886 (60%) serão apoiadas através destes programas e as restantes 590 serão realojadas em habitações municipais;

-Decorrente da requalificação da Cova da Moura e considerando a situação mais desfavorável, a demolição integral do bairro, será necessário encontrar soluções habitacionais para 1688 famílias. Considerando que algumas famílias preferem alternativas ao realojamento (apoio financeiro para aquisição de habitação, para regresso à terra natal,...) serão desenhados novos programas de apoio às famílias tendo em vista a satisfação das expectativas da população. Assim considera-se que 60% (1 013) serão apoiadas através de programas de apoio e as restantes 675 serão realojadas em habitações municipais;

-Decorrente da requalificação da Encosta da Paiã e considerando que 50% das edificações são legalizáveis após a execução de algumas obras de reabilitação, será necessário encontrar soluções habitacionais para 220 famílias. Considerando que algumas famílias preferem alternativas ao realojamento (apoio financeiro para aquisição de habitação, para regresso à terra natal,...) serão desenhados novos programas de apoio às famílias tendo em vista a satisfação das expectativas da população. Assim considera-se que 60% (132) serão apoiadas através de programas de apoio e as restantes 88 serão realojadas em habitações municipais;

-Decorrente da reconversão da AUGI da Rua dos Trabalhadores e considerando a situação mais desfavorável, demolição integral de todas as habitações, será necessário encontrar soluções habitacionais para 43 famílias;

-Decorrente da reconversão da AUGI Casal Vicente e considerando que 50% das edificações são legalizáveis após a execução de algumas obras de reabilitação, será necessário encontrar soluções habitacionais para 34 famílias;

-Dos 14 477 fogos sobrelotados, estima-se que 50% (7 239) das famílias conseguirão sem apoios do Estado resolver a sua situação habitacional e as restantes encontrarão habitação a custos controlados;

-Decorrente dos incentivos fiscais e dos apoios municipais ao arrendamento e à reabilitação do edificado privado, estima-se que 50% dos fogos vagos (4050) poderão ser colocados no mercado de habitação a custos controlados;

-Por ano, em média, vagam 30 fogos do PMH e, que se irá transformar os espaços comerciais devolutos do PHM em fogos para habitação.

QUADRO N.º 13: SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES DESCRITAS

Localização	Total	Apoio (60%)	Realojamento Municipal	Execução de obras
Núcleos/construções precárias a eliminar até 2035	1 476	886	590	---
Cova da Moura	1 688	1 013	675	---
Encosta da Paia	440	132	88	220
Rua dos Trabalhadores	43	---	43	---
Casal Vicente	68	---	34	34
Total	3 715	2 030	1 431	254

QUADRO N.º 14: ESTIMATIVA DE CADA SOLUÇÃO HABITACIONAL

Soluções Habitacionais	N.º Famílias
Fogos a eliminar até 2035	3715
Fogos privados a reabilitar	254
Famílias a realojar	1431
Famílias com apoio do PAAR	2030
Famílias para habitação a custos controlados	7239

QUADRO N.º 15: DISPONIBILIDADE DE FOGOS MUNICIPAIS

Disponibilidade de fogos municipais	N.º Famílias
Fogos do PHM a recuperar/ano	300
Fogos a construir em terrenos municipais	1 681
Total	1981
Famílias a realojar	1431
Disponibilidade de fogos municipais para habitação a custos controlados	550

Do quadro anterior conclui-se que a reserva urbanística existente em terrenos municipais para arrendamento apoiado, conjugada com a reocupação dos fogos do PHM que vão vagando, dão resposta às necessidades de realojamento.

Assim, considerando a necessidade de realojar 1 431 famílias e verificando-se uma disponibilidade para construir e recuperar 1 981 fogos municipais, conclui-se que poderão ser disponibilizados para habitação a custos controlados 550 fogos municipais.

QUADRO N.º 16: DISPONIBILIDADE DE FOGOS PARA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS (HCC)

Disponibilidade de fogos para HCC	N.º Famílias
Disponibilidade fogos privados para HCC	552
Disponibilidade de fogos municipais para HCC	550
Total	1102
Famílias para HCC	7239
Necessidade de fogos para HCC	-6136

Do quadro n.º 16 constata-se que a reserva urbanística para construção de fogos de habitação a custos controlados, destinados a venda e/ou arrendamento, é manifestamente insuficiente para as necessidades existentes no concelho (défice de 6 136 fogos).

Atendendo a que há um défice de 6 136 de fogos de habitação a custos controlados e que há uma reserva urbanística de 7 188 fogos para venda livre para além de existirem 8 101 fogos vagos, é necessária uma aposta forte do Executivo Municipal na implementação de numa política municipal que incentive a construção a custos controlados e a reabilitação urbana, nomeadamente, através de:

- Aprovação do regulamento de benefícios fiscais;
- Isenção de taxas urbanísticas nas operações de construção de habitação a custos controlados e de reabilitação do edificado;
- A implementação, em todos os procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública destinados a construção de habitação a custos controlados, do estipulado no artigo 10.º do DL n.º 81/2020, de 2 de fevereiro, isto é, da possibilidade do número de lugares de estacionamento por fogo ser inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, devendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis,
- A criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de construção de habitação a custos controlados e de reabilitação do edificado;
- Criar mecanismos em colaboração com as associações de proprietários das AUGI's que visem agilizar a reconversão urbanística destas áreas;
- Criar programas que incentivem o cooperativismo;
- Promover uma política de mobilidade que elimine o isolamento da zona norte do concelho;
- Exercer influência junto do Governo para aumentar a redução da taxa de IRS aplicada aos contratos de arrendamento.

Salienta-se, que os 830 fogos do IHRU não são considerados como disponibilidade porque não depende das políticas municipais a gestão da atribuição destes fogos.

4 – CONCLUSÕES DO DIAGNÓSTICO DAS CONDIÇÕES SÓCIO HABITACIONAIS

Decorrente do diagnóstico, o quadro seguinte representa a síntese das carências de habitação às quais se pretende dar resposta, abrangendo um total estimado de 3 715 famílias, distribuídas de acordo com o quadro seguinte.

QUADRO N.º 17: FAMÍLIAS A VIVER EM CONDIÇÕES INDIGNAS

Identificação	Famílias n.º
Famílias residentes em núcleos precários e habitações precárias (2.7.1+2.7.2)	1 476 (a)
Famílias residentes no Bairro Cova da Moura	1 688 (b)
Famílias residentes na Encosta da Paiã	440 (b)
Famílias residentes na Rua dos Trabalhadores	43 (b)
Famílias residentes no Casal Vicente	68 (b)

(a) Fonte: DHRU (b) Fonte: INE: Censos 2021

QUADRO N.º 18: SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO
Dinâmica Demográfica	– População residente reduziu 2,1% – Aumento das famílias unipessoais 10,10%, destas 31,71% têm mais de 65 anos – A proporção de população residente de nacionalidade estrangeira é de 11,20% – Em 2023 a população estrangeira com estatuto legal a residir no concelho era de 35 858 indivíduos – O índice de dependência revela que a população jovem tem vindo a aumentar o que pode ser explicado com o aumento da população emigrante
Dinâmica do Parque Habitacional	– Existem 8101 fogos vagos – Desde 2018 que o n.º de fogos licenciados tem vindo a aumentar
Condições de Habitação	– O Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3.º mais elevado da AML – No concelho 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações – A Amadora regista a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (19,7%)
Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional	– O peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento é de 30,5% – A maior concentração de alojamentos arrendados verifica-se nas zonas mais próximas da linha férrea, que são também as mais antigas e nos bairros de génese ilegal – A proporção da habitação pública no concelho é de cerca de 3,55%,
Acesso ao Mercado de Habitação	– Em 2024, o concelho da Amadora foi o 4.º da AML Norte com o valor mediano das rendas/m² mais elevado e o 4.º com o valor mediano de vendas/m² mais baixo – Na Amadora foi onde menos cresceu o valor mediano das rendas (28,31%) – O rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal é o mais baixo da AMLN – A proporção de agregados fiscais com rendimento bruto declarado, deduzido de IRS inferior a 10 000 euros por ano, é a mais elevada da AML (37%) – Em 2021 a Amadora detinha a 4.ª posição (7,41%) referente a núcleos familiares de casais com 1 elemento desempregado por local de residência da AML
Política Municipal de Habitação	– Implementação de programas municipais de apoio financeiro às famílias, em alternativa ao realojamento no PHM, foram bem-sucedidos e revelaram-se menos onerosos para o Município – Existe capacidade de realojamento, entre 30 e 40 famílias/ano nos fogos que vão ficando devolutos – Falta de recursos humanos para assegurar um acompanhamento social próximo, assíduo e continuado tendo em vista a integração e a coesão social nos bairros municipais – Foram realizadas obras de reabilitação e melhoria da eficiência energética no PHM, que abrangeu 73,38% dos fogos municipais – Necessidade de intervenção no espaço público dos bairros do Casal do Silva, Boba e Casal da Mira – A delimitação da ARU da Amadora, teve como principal consequência o aumento do apoio financeiro às obras de reabilitação do edificado privado – Ausência de soluções de promoção do acesso à habitação dirigidas às pessoas/famílias com crescentes dificuldades de acesso no mercado e sobrecarga das despesas com a habitação – Ausência de regulamentação e obrigatoriedade de construção dos fogos em tempo útil, revelou ineficaz o estipulado no artigo 32.º n.º 3 do PDM – PDM de 1994 desatualizado, desajustado da realidade
Identificação das Carências Habitacionais	– Famílias a viver em núcleos precários ainda por erradicar – Famílias com pedidos de habitação à CMA sem resposta do Município – Famílias residentes no Bairro da Cova da Moura sem solução – Áreas Urbanas de Génese Ilegal ainda por legalizar – Famílias em situação precária - 3715 – Aumento do número Pessoas em situação de sem abrigo – Falta de respostas de acolhimento
Estimativa das necessidades em função das soluções habitacionais	– Fogos privados a reabilitar - 254 – Famílias a realojar - 1431 – Famílias com programas municipais de apoio - 2030 – Famílias para HCC - 7239

A análise SWOT, abaixo, ajuda a identificar as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças o que permite uma visão concisa da situação do concelho, e assim ajudar a definir a estratégia para a concretização da política municipal de habitação potenciando os fatores positivos e mitigando os negativos.

QUADRO N.º 19: ANÁLISE SWOT

FORÇAS	FRAQUEZAS
- Política municipal de habitação focada, nas últimas décadas, na eliminação progressiva dos núcleos de construção precária; - Gestão criteriosa do PHM que permitiu alojar famílias sem aumento do mesmo; - Programas municipais de apoio financeiro às famílias, em alternativa ao realojamento, como o PAAR; - Programas municipais de apoio à reabilitação do parque habitacional privado; - Investimento na requalificação do Edificado do PHM.	- Escassez de recursos financeiros do Município disponíveis e mobilizáveis para fazer face às necessidades de realojamento de famílias a viver em condições indignas é o maior entrave à resolução dos problemas relacionados com a habitação; - Fraca articulação entre as políticas municipais de habitação e as políticas municipais de apoio social, administração urbanística, mobilidade e intervenção no espaço público; - Respostas e instrumentos de promoção do acesso à habitação, insuficientes para fazer face às necessidades; - Escassez de oferta de habitação pública; - Persistência de condições de habitação indignas e de assimetrias territoriais no que respeita à qualidade residencial e do habitat; - Insuficiente e desatualizado conhecimento do estado de conservação do edificado; - Irregular inventariação do património da CMA - Falta de equipamentos de apoio social.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Localização estratégica do concelho; - Melhoria da mobilidade e das acessibilidades no contexto da AML (quadruplicação da via-férrea e prolongamento da rede do metropolitano até ao concelho); - Recursos fundiários com capacidade estimada para cerca de 9 048 fogos: em propriedade pública (CMA/IHRU), e lotes privados para HCC - NGPH	- Ausência de estratégia de melhoria dos transportes rodoviários na zona norte do concelho; - Parque habitacional privado envelhecido e desqualificado; - Não aprovação da revisão do PDM; - Falta de programas de apoio financeiro aos Municípios; - Escassez de oferta de habitação e acréscimo da pressão no mercado; - Dificuldades crescentes de acesso à habitação no mercado; - Falta de interesse dos privados na construção de habitação a custos controlados; - Falta de incentivo municipal à construção em HCC; - Aumento das construções precárias decorrente das carências habitacionais associadas a baixos rendimentos.

PARTE II – POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E GOVERNANÇA

5 – ESTRATÉGIA

A política municipal de habitação da Amadora, materializada na CMH, está alinhada com o quadro estratégico definido pela política nacional de habitação, descrito no capítulo 1 do presente documento, e neste contexto os **princípios que regem a CMHA 2035**, são os seguintes:

- Coesão social e territorial: Dar uma resposta às situações habitacionais mais críticas, que pela maior fragilidade social e económica não podem dispensar a intervenção pública, e esbater as disparidades na capacidade de acesso à habitação digna e adequada.
- Atratividade do território: Assumir a habitação e o *habitat* enquanto fator de atratividade do território.
- Sustentabilidade: Privilegiar, a reabilitação e a reocupação do edificado em detrimento da nova construção, combater a pobreza energética.
- Sustentabilidade económico-financeira: Conceber um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos.
- Participação: Promover um sistema de habitação assente na combinação da oferta pública, mista e privada, garantindo a conjugação de esforços para a promoção e gestão da habitação.

Partindo das orientações da política nacional de habitação, que, ao nível local, se aplicam no conjunto de princípios expostos, e nas conclusões do diagnóstico das condições socio-habitacionais realizado, é definida a estratégia para a CMHA 2035 que se sustenta em quatro níveis de definição estratégica (figura n.º 6):

- Visão**, que corresponde ao futuro desejado para o concelho;
- Objetivos estratégicos** da política municipal de habitação, que associados à visão definem os principais propósitos em matéria de habitação que irão orientar a atuação do Município;
- Objetivos operacionais**, que definem uma orientação para responder aos principais desafios que se colocam no território ao nível do acesso universal à habitação e da qualidade urbana;
- As medidas**, que traduzem as ações necessárias à implementação da estratégia desenhada, definindo as metas e resultados a alcançar.

FIGURA N.º 6: DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA



5.1 - Visão

Como referido anteriormente, a CMHA é um instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá ser articulado com o PDM assim como com os restantes IGT. Nesse sentido a CMHA 2035 contém uma visão estratégica que para além de preconizar o acesso universal a uma habitação digna, contribua para a promoção da coesão social e territorial, o que significa que deverá abordar a problemática da habitação numa perspetiva multidisciplinar e transversal que inclua, entre outros, requisitos de coesão social, educação, ordenamento do território, mobilidade e atividades económicas.



2035 Amadora Cidade Inclusiva, Resiliente e Sustentável

5.2 – Desafios e Objetivos Estratégicos

Na atual conjuntura, de comprovadas e crescentes dificuldades de acesso à habitação, incluindo por parte daqueles que tradicionalmente encontravam uma reposta habitacional adequada no mercado, o Município confronta-se com os seguintes desafios:

- Responder à mudança de paradigma no acesso à habitação, evoluindo de uma política centrada na oferta de habitação para a população que vive em condições indignas e em carência financeira, para uma política de habitação orientada para o acesso universal a uma habitação digna e adequada, a custos comportáveis pelos orçamentos familiares.
- Este desafio comporta a necessidade de alterar o modelo de intervenção no setor da habitação. Trata-se de alargar o universo de beneficiários da política pública de habitação e de diversificar as respostas e formas de apoio no acesso à habitação, contribuindo não só para colmatar as falhas de mercado como para a sua regulação.
- Contribuir para a estratégia municipal de reposicionamento económico e de inserção nas dinâmicas de desenvolvimento da AML, reforçando a qualidade e a competitividade da função residencial, no contexto metropolitano.
- Reforçar a centralidade das questões da habitação nas políticas municipais. As alterações demográficas e as dificuldades crescentes de acesso à habitação, exigem respostas diversificadas que passam por uma maior articulação, no plano estratégico e operacional, com as seguintes políticas municipais e respetivos instrumentos, potenciando assim o seu alcance e eficácia:
- Política de desenvolvimento e coesão social, integrando a habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social, designadamente ao nível do Diagnóstico Social e do Plano de Desenvolvimento Social do Concelho. Importa também melhorar os mecanismos de partilha de informação e a colaboração com entidades da Rede Social para a identificação de pessoas/famílias que carecem de uma resposta habitacional, bem como para criar mecanismos de acompanhamento das famílias apoiadas no sentido de promover a sua progressiva autonomia.
- Política de solos, ordenamento do território e urbanismo, fundamental para promover a coerência da estratégia habitacional com o modelo territorial de desenvolvimento e com os IGT, garantir a qualificação do *habitat* (qualidade do espaço público, redes de equipamentos sociais e coletivos de proximidade, mobilidade), assegurar a disponibilidade de solo urbano existente para a construção de habitação a custos controlados.
- Política de reabilitação urbana, assumindo o Município a reabilitação urbana como resposta às necessidades habitacionais e garantir a qualificação do *habitat*. Neste contexto importa elaborar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e definir as unidades de execução associadas à ARU aprovada em 2024, instrumentos privilegiados para promover as sinergias entre as estratégias municipais de habitação e de reabilitação urbana.
- Política fiscal, associando a participação do setor privado à intervenção pública na satisfação das necessidades habitacionais, através de incentivos e benefícios fiscais que estimulem a reabilitação do parque habitacional, a colocação de fogos devolutos no mercado e a dinamização do mercado de arrendamento e de construção de habitação a custos controlados.

Pelo exposto, definem-se três objetivos estratégicos:



OE _ 1: Eliminar as condições indignas de habitação

Garantir às pessoas e famílias que vivem em condições indignas e situação de carência financeira, o acesso a uma habitação digna e adequada através de respostas habitacionais diversificadas em função do perfil e circunstâncias de cada um/de cada família.

A eliminação de núcleos de construção precária ainda persistentes identificados inicialmente, no âmbito do PER, mas também outras áreas de habitação precária e ilegal com maior nível de consolidação urbana, que exigem operações de reconversão urbana e soluções habitacionais para a população residente de grande complexidade, difícil enquadramento e execução, que deverão envolver proprietários, Administração Central e outros atores locais.

A persistência, de núcleos de construção precária e ilegal no concelho, não só dos referidos anteriormente, mas também os que começam a surgir, fruto da atual crise dos preços da habitação, este objetivo é fundamental e a principal prioridade para a erradicação das condições de pobreza, melhoria das condições de vida e promoção da inclusão social e qualificação urbana.



OE _ 2: Promover a oferta de habitação a custos controlados

Promover o acesso a uma habitação adequada às famílias de rendimento médio e às novas gerações que pretendem manter a sua residência ou fixar-se na Amadora e que se confrontam com dificuldades crescentes de acesso ao mercado.

Para tal, deverão ser criados mecanismos, de apoio às famílias e à construção/reabilitação de habitações, que permitam colocar no mercado habitações privadas e públicas a custos compatíveis com os rendimentos familiares, isto é, em que o encargo mensal com a habitação corresponda a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado familiar.

A manutenção da dimensão demográfica e a recomposição do perfil sociodemográfico da população residente, em particular, na atração de população jovem ativa e de profissionais qualificados em setores estratégicos, fundamental para a regeneração económica e social e enquanto suporte da estratégia de inserção do concelho nas dinâmicas de desenvolvimento da AML.



OE _ 3: Promover a requalificação urbana

Promover a reabilitação do parque habitacional, numa abordagem integrada de intervenção no edificado e no *habitat*, reduzindo as assimetrias territoriais no que respeita à integração urbanística de áreas residenciais, qualidade dos espaços públicos, acesso a transportes, serviços e equipamentos sociais, culturais e desportivos contribuindo desta forma para a coesão territorial e social.

Melhorar as condições de segurança e de salubridade, da ecoeficiência, da qualidade arquitetónica dos edifícios, e também a adaptação do parque habitacional mais antigo e obsoleto aos padrões atuais de conforto, às novas exigências de procura e às necessidades de uma população tendencialmente envelhecida, designadamente em matéria de acessibilidade.

Reabilitar e valorizar o parque habitacional existente, público e privado, bem como incentivar a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado a custos controlados contribuindo desta forma para a regulação do mercado de habitação.

5.3 – Objetivos Operacionais e Medidas

Para a concretização da Visão e dos Objetivos Estratégicos (OE) foram definidos Objetivos Operacionais (OO) associados a um conjunto de Medidas (M), que se pretendem implementar no horizonte 2035, (quadro n.º 18), e que traduzem as opções do Município face às necessidades diagnosticadas, aos objetivos definidos e aos recursos disponíveis.

QUADRO N.º 20: OBJETIVOS OPERACIONAIS E MEDIDAS

Objetivos Operacionais	Medidas
OO _ 1: Erradicar os núcleos de construção e de habitação precária e ilegal e assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias desalojadas, em situação de carência financeira e a viver em condições indignas.	M_1.1: Aumentar o PHM para realojamento M_1.2: Reabilitar fogos devolutos do PHM para realojamento M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio M_1.4: Promover a reconversão do Bairro Cova Moura M_1.5: Promover a reconversão da Encosta da Paiã (incluída na AUGI da Brandoa) M_1.6: Promover a reconversão da AUGI da Rua dos Trabalhadores M_1.7: Promover a reconversão da AUGI Casal Vicente M_1.8: Integrar a habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social
OO _ 2: Promover soluções de acesso à habitação para a classe média, a custos comportáveis pelos rendimentos familiares.	M_2.1: Promover a oferta pública de habitação para arrendamento a custos controlados M_2.2: Dinamizar a oferta de habitação privada para venda ou arrendamento a custos controlados M_2.3: Promover a colocação de fogos vagos no mercado
OO _ 3: Promover a requalificação urbana	M_3.1: Reabilitar os espaços exteriores dos bairros municipais M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM M_3.3: Apoiar a requalificação do parque habitacional privado M_3.4: Elaborar e implementar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
OO _ 4: Promover a mobilização de agentes relevantes no território e uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica	M_4.1: Promover uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica M_4.2: Implementar uma política municipal de Benefícios Fiscais M_4.3: Incentivar o cooperativismo e estimular a construção de habitação a custos controlados M_4.4: Promover a criação do Conselho Local de Habitação

QUADRO N.º 21: MATRIZ DE RELAÇÃO DOS OE COM AS MEDIDAS

Medidas	OE_1: Eliminar as condições indignas de habitação	OE_2: Promover a oferta de habitação a custos acessíveis	OE_3: Promover a qualificação do parque habitacional e do habitat
M_1.1: Aumentar o PHM para realojamento	X		X
M_1.2: Reabilitar fogos devolutos do PHM para realojamento	X	X	X
M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio	X		
M_1.4: Promover a reconversão urbana do B. Cova Moura	X		X
M_1.5: Promover a reconversão da Encosta da Paia	X		X
M_1.6: Promover a reconversão da AUGI da Rua dos Trabalhadores	X		X
M_1.7: Promover a reconversão da AUGI Casal Vicente	X		X
M_1.8: Integrar a habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social	X		
M_2.1: Promover a oferta pública de habitação para arrendamento a custos controlados	X	X	X
M_2.2: Dinamizar a oferta de habitação privada para venda ou arrendamento a custos controlados		X	X
M_2.3: Promover a colocação de fogos vagos no mercado		X	X
M_3.1: Reabilitar os espaços exteriores dos bairros municipais	X		X
M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM	X	X	X
M_3.3: Apoiar a requalificação do parque habitacional privado		X	X
M_3.4: Elaborar e implementar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Amadora (PERUA)		X	X
M_4.1: Promover uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica	X	X	X
M_4.2: Implementar uma política municipal de benefícios fiscais		X	X
M_4.3: Incentivar o cooperativismo e estimular a construção de habitação a custos controlados		X	X
M_4.4: Promover a criação do Conselho Local de Habitação	X	X	X

As medidas definidas, que se encontram detalhadas no anexo G, caracterizam-se pelos seguintes atributos:

- A abrangência de segmentos de procura diversificados: famílias a viver em condições indignas, famílias residentes com dificuldade de acesso ao mercado, jovens em processo de autonomização, jovens e famílias em vida ativa, quadros qualificados pressionados pela inflação do mercado na capital;
- A diversidade e complementaridade de soluções, combinando e valorizando um capital de experiência e recursos existentes, a exploração de novas respostas e a mobilização de ativos e parceiros públicos e privados;
- A diversidade de instrumentos de execução e de financiamento, a mobilizar: instrumentos da NGPH de âmbito nacional e municipal, de política fiscal, de reabilitação urbana, entre outros.

A ficha de caracterização de cada medida (anexo G) contem os seguintes dados: Descrição, detalhe das ações a desenvolver, entidade responsável, entidades envolvidas, calendarização, estimativa do investimento e fontes de financiamento. No quadro seguinte apresenta-se a correlação entre as diversas medidas.

QUADRO N.º 22: MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE MEDIDAS

Medi- das	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	4.1	4.2	4.3	4.4
M_1.1	X			X	X	X	X	X	X										X
M_1.2		X		X	X	X	X												X
M_1.3			X	X	X														X
M_1.4	X	X	X	X												X			X
M_1.5	X	X	X		X											X			X
M_1.6	X	X				X										X			X
M_1.7	X	X					X									X			X
M_1.8	X							X											X
M_2.1	X								X							X			X
M_2.2										X	X			X	X	X	X	X	X
M_2.3										X	X			X	X	X	X		X
M_3.1												X							X
M_3.2													X						X
M_3.3										X	X			X	X	X	X	X	X
M_3.4										X	X			X	X	X	X	X	X
M_4.1				X	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X	X	X
M_4.2										X	X			X	X	X	X	X	X
M_4.3										X				X	X	X	X	X	X
M_4.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

5.4 - Modelo Territorial de Intervenção

A estratégia preconizada na CMHA 2035 assenta em medidas cuja aplicação é transversal ao território concelhio, mas também em Zonas Estruturantes para a Habitação (ZEH) – zonas macro que podem assumir um papel de alavancagem na transformação do setor da habitação. A delimitação destas zonas tem por base (mapa n.º 8):

- As características do tecido urbano e, em particular, do parque habitacional;
- A dinâmica de transformação do uso do solo pretendida, designadamente no âmbito da revisão do PDM em curso (consolidação, remate, requalificação ou regeneração);
- A concentração de recursos fundiários disponíveis face à dinâmica urbanística em curso em cada zona;
- A capacidade de atuação do setor público e o tipo de dinamização necessária junto do setor privado.

ZEH 1 - Zona Norte

Abrange uma das mais extensas áreas contínuas não ocupadas do concelho composta por espaços a integrar no corredor verde previsto no PROTAML e espaços urbanos de dimensão significativa (Casal da Fonte Santa, Serra das Brancas).

Integra também a maior concentração de AUGI do Município em processo de reconversão (Moinhos da Funcheira, Alto dos Moinhos, Casal da Mira), aglomerados rurais e áreas de urbanização recente, como Vila Chã, Moinho do Guizo e Alto da Mira.

Em termos de capacidade de intervenção do setor público, esta ZEH destaca-se por integrar terrenos no Casal da Fonte Santa e “Terreno EN 250”, propriedade da Parvalorem S.A., elencado na Bolsa de Imóveis do Estado para Habitação (DL n.º 82/2020 de 2 de outubro, na sua atual redação), o terreno na Encosta do Sol do IHRU, bem como os terrenos municipais de Santa Filomena/Serra das Brancas, Carenque, Arneiro dos Cucos e Cerrado da Mira.

Nesta ZEH, que abrange a totalidade da “Área Estratégica Noroeste” considerada na revisão do PDM, encontram-se também os núcleos de habitação precária e ilegal a erradicar: Quinta do Pomar e Estrada Militar da Mina. Abrange também as AUGI: Rua dos Trabalhadores, Casal Vicente e a Encosta da Paiã integrada na Brandoa e os Bairros Sociais Casal da Mira e Casal da Boba.

Trata-se, assim, de uma zona rica em recursos fundiários, mas caracterizada por uma fragmentação urbana notória e pelo isolamento face ao centro da cidade, com uma rede de transportes muito deficitária.

Esta é uma zona onde se pretende colmatar áreas urbanas fragmentadas e segregadas no contexto da estrutura urbana do concelho, qualificar o parque habitacional público e eliminar habitações precárias e indignas. A dinâmica urbanística em curso, a criação de uma nova centralidade e os investimentos públicos programados no setor da habitação tornam esta zona estratégica para alavancar a redução da pressão urbanística no Centro da Amadora, para a regulação do mercado imobiliário e para a diversificação social do concelho. Os recursos fundiários aqui existentes constituem uma oportunidade para promover a universalidade da oferta habitacional, seja através da promoção pública ou da captação de recursos privados, nas modalidades de cooperativismo, arrendamento apoiado, acessível e da oferta em mercado.

ZEH 2 - Centro

Abrange a faixa de território em torno da linha de caminho de ferro, centrada nos núcleos habitacionais estruturados pela estação ferroviária da Amadora e pela Rua Elias Garcia. Reconhecida como “Centro da Cidade”, e integrando a totalidade da Área Estratégica para a revisão do PDM “Centro Urbano”, esta é a zona consolidada, onde se concentra grande parte da construção mais antiga caracterizada pela obsolescência das construções e baixos níveis dos padrões habitacionais. A nascente, abrange também o Bairro social Casal do Silva que beneficia de relativa integração no tecido urbano envolvente.

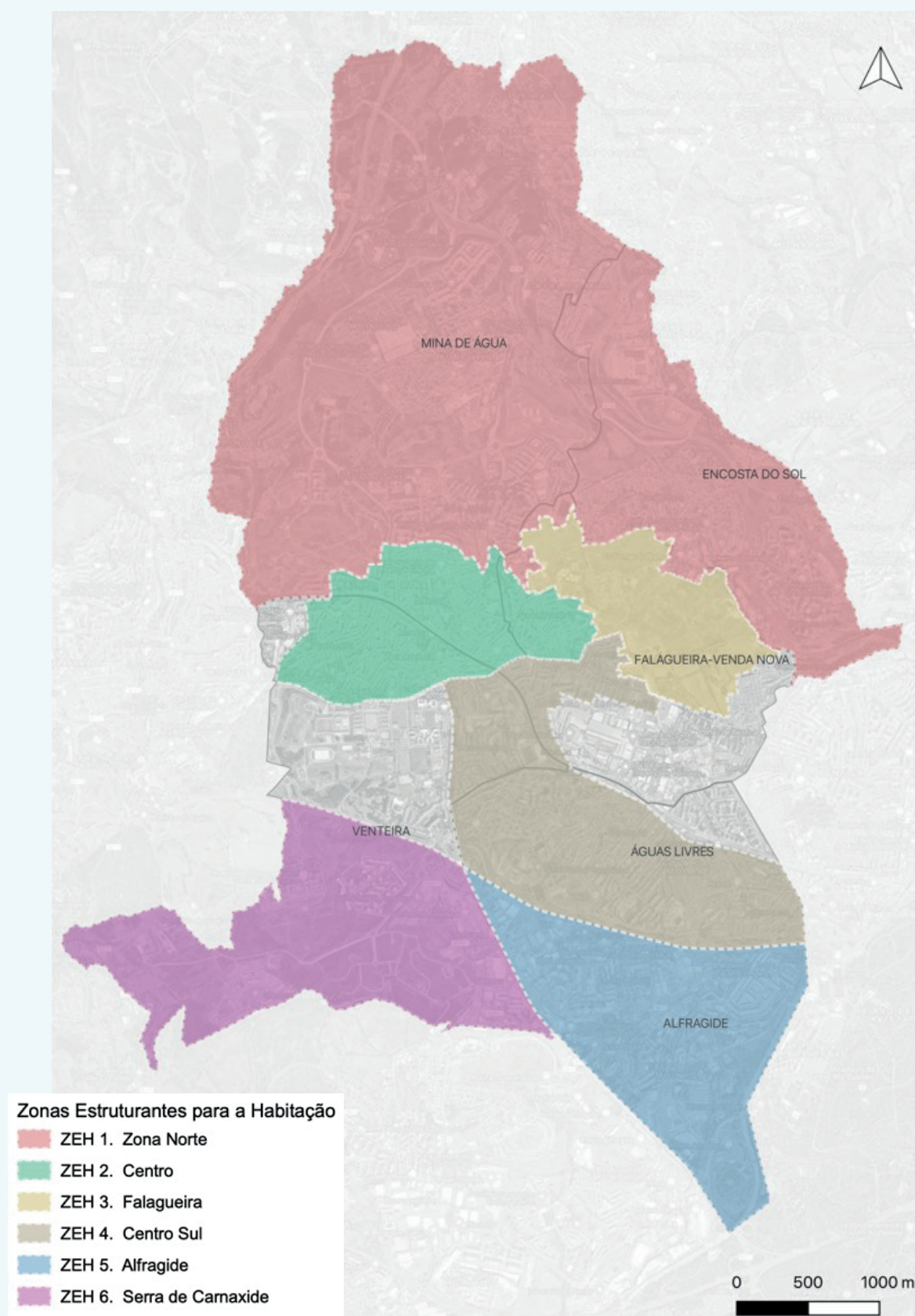
Aqui, no âmbito da CMHA 2035, privilegiam-se a reabilitação e regeneração urbana, a qualificação do parque habitacional público e privado tendo em vista a fixação de novos residentes e a adequação a uma população com tendência para um cada vez maior envelhecimento. Pretende-se, em particular, promover a melhoria das condições habitacionais dos fogos existentes, nomeadamente em termos de desempenho ambiental (ruído, conforto térmico e eficiência energética) mas também a acessibilidade dos edifícios, dando continuidade a programas municipais de apoio à reabilitação do edificado em curso. Estas prioridades serão concretizadas através da ORU tendo em vista não só a intervenção no edificado, mas também a requalificação do espaço público.

Importa também dinamizar o mercado de arrendamento de forma articulada e complementar à dinâmica de reabilitação que se pretende criar, criando condições para que a habitação se possa tornar um fator de competitividade do concelho no contexto metropolitano.

ZEH 3 - Falagueira

Localizada na zona nascente do concelho é uma das três grandes bolsas não edificadas do concelho. Entre a Rua Elias Garcia a sul, a colina da Brandoa a norte e o bairro da Venda Nova a nascente, abrange várias antigas propriedades rústicas onde se encontrava o núcleo de habitação precária Quinta da Lage, cuja erradicação se encontra quase concluída, mas também a maior área ainda desocupada do Concelho composta pela Quinta do Estado – cerca de 54 hectares sob gestão do IHRU – áreas propriedade do Município e privados.

MAPA N.º 8: ZONAS ESTRUTURANTES PARA A HABITAÇÃO (ZEH)



Nesta zona servida pela estação de metro da linha azul “Amadora Este”, a revisão do PDM preconiza a criação de uma nova centralidade metropolitana, em articulação com os eixos de transporte ferro-rodoviários dando continuidade aos objetivos previamente definidos no PDM em vigor para a área estratégica da Falagueira/Venda-Nova através da sua regeneração urbana. Sendo uma centralidade de perfil sobretudo económico, pretende-se também complementá-la com a oferta de habitação nova que atraia população e fixe os atuais residentes da Amadora, oferta esta que terá uma forte componente pública dirigida a rendimento médio, nomeadamente através de arrendamento acessível e também alojamento para estudantes do ensino superior.

ZEH 4 - Centro Sul

Prolongamento da conurbação central da Amadora, abrange a Damaia, Damaia de Baixo e parte da Buraca. Nesta zona segmentada do contínuo urbano por grandes infraestruturas de transporte, mas servida pela interface multimodal da Reboleira, predomina um tecido urbano consolidado resultante de processos de urbanização programados. Esta ZEH abrange os núcleos de habitação precária e ilegal da Estrada Militar do Alto da Damaia e Cova da Moura. Estando programada a eliminação das habitações precárias da Estrada Militar a médio prazo, importa promover a integração e cerzimento urbano dos terrenos a desocupar, prevendo, tanto quanto possível, edificabilidade dirigida ao reforço do PHM.

De forma transversal, para esta área pretende-se dinamizar a reabilitação e regeneração urbana, bem como, a melhoria do ambiente urbano e das condições de habitabilidade através de incentivo e apoio à qualificação do parque habitacional privado. Sendo uma zona em consolidação e sujeita a alguma pressão urbanística, importa também dinamizar o mercado do arrendamento promovendo a fixação de novos residentes e a universalidade do direito à habitação.

ZEH 5 - Alfragide

Abrangendo o território da freguesia do mesmo nome, limita-se a norte pelo IC19, a poente pela EN117 e a nascente pela CRIL e pelo concelho de Lisboa. Trata-se de “um setor urbano da Cidade da Amadora com grande acessibilidade e visibilidade externas, atrativa para a instalação de empresas de serviços e com oferta de habitação muito diferenciada, que inclui segmentos médio-altos” (Relatório de revisão do PDM).

Integra áreas empresariais e zonas predominantemente residenciais entre as quais o Bairro do Zambujal, (propriedade do IHRU), edifícios do PHM bem como várias construções promovidas por cooperativas, maioritariamente, nos anos 90. Relewa-se o facto desta zona ter 1 787 fogos construídos por cooperativas o que representa 67,82% do total dos fogos construídos por cooperativas do concelho (2 635 fogos - anexo B).

No âmbito da CMHA 2035 está programada, a médio prazo, a reabilitação e qualificação do parque habitacional municipal tendo em vista a resolução de patologias construtivas, o reforço da sua acessibilidade, melhoria das condições de habitabilidade e de conforto térmico.

O Bairro do Zambujal, propriedade do IHRU, carece de requalificação integrada ao nível do edificado e do espaço público e de acompanhamento social da população tendo em vista a sua integração socioeconómica.

ZEH 6 - Serra de Carnaxide

Área de intervenção da Serra de Carnaxide, conta ainda com algumas áreas por concretizar, subocupadas ou mesmo expectantes onde os núcleos urbanos se inserem de forma desconexa e segregada. Tratando-se de uma área que não padece de problemáticas no prisma da habitação, constitui uma zona de oportunidade para garantir a continuidade da rede ecológica metropolitana (PROTAML) em paralelo com a oferta de habitação para um segmento económico mais elevado. Assim, esta é uma área a consolidar, a cerzir e integrar na restante estrutura urbana do concelho e onde a oferta habitacional resultará, sobretudo, de intervenção por parte do mercado, oportunidade também para a dinamização do mercado de arrendamento.

5.4.1 – ZEH – objetivos e medidas

O quadro seguinte sumariza a relação entre os objetivos específicos para a habitação de cada ZEH e as medidas propostas na CMHA.

Importa realçar que as medidas que a seguir se discriminam por serem de carácter transversal, aplicam-se à totalidade do território concelhio:

- M_1.8: Integrar a habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social;
- M_2.1: Promover a oferta pública de habitação para arrendamento a custos controlados;
- M_2.2: Dinamizar a oferta de habitação privada para venda ou arrendamento a custos controlados;
- M_2.3: Promover a colocação de fogos vagos no mercado;
- M_3.3: Apoiar a requalificação do parque habitacional privado;
- M_3.4: Elaborar e implementar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- M_4.1: Promover uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica;
- M_4.2: Implementar uma política municipal de benefícios fiscais;
- M_4.3: Incentivar o cooperativismo e estimular a construção de habitação a custos controlados;
- M_4.4: Promover a criação do Conselho Local de Habitação.

QUADRO N.º 23: ZEH - OBJETIVOS ESPECÍFICOS E MEDIDAS DA CMHA

ZEH	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	MEDIDAS CMHA
1. Zona Norte	- Consolidação e remate urbano de núcleos urbanos fragmentados. - Criação de nova centralidade na zona norte. - Qualificação do parque habitacional público e integração dos bairros de habitação pública - Oferta de habitação de iniciativa pública apoiada e/ou acessível. - Erradicação dos núcleos precários da Estrada Militar da Mina e Quinta do Pomar e reconversão da Encosta da Paiã, Rua dos Trabalhadores e Casal Vicente	M_1.1: Aumentar o PHM para realojamento M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio M_1.5: Promover a reconversão da Encosta da Paiã (incluída AUGI da Brandoa) M_1.6: Promover a reconversão da AUGI da Rua dos Trabalhadores M_1.7: Promover a reconversão da AUGI Casal Vicente M_3.1: Reabilitar os espaços exteriores dos bairros municipais M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM
2. Centro	- Reabilitação e regeneração urbana. - Qualificação do parque habitacional público e privado. - Dinamização do mercado de arrendamento. - Qualificação do parque habitacional público e integração do bairro social Casal do Silva.	M_3.1: Reabilitar os espaços exteriores dos bairros municipais M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM
3. Falagueira	- Estruturação, colmatção e requalificação ambiental, nova centralidade metropolitana. - Promoção pública de habitação acessível. - Erradicação do núcleo precário Quinta da Lage.	M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio
4. Centro Sul	- Reabilitação e consolidação urbana. - Erradicação do núcleo precário da Estrada Militar do Alto da Damaia. - Reconversão da Cova da Moura. - Qualificação do parque habitacional privado. - Dinamização do mercado de arrendamento.	M_1.1: Aumentar o PHM para realojamento M_1.2: Reabilitar fogos devolutos do PHM para realojamento M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio M_1.4: Promover a reconversão urbana da Cova da Moura
5. Alfragide	- Consolidação e regeneração urbanas. - Reabilitação e qualificação do parque habitacional público. - Qualificação do parque habitacional privado.	M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM
6. Serra de Car-naxide	- Consolidação urbana. - Captação de recursos fundiários para habitação. - Dinamização do mercado de arrendamento.	

6 - MODELO DE GOVERNANÇA, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

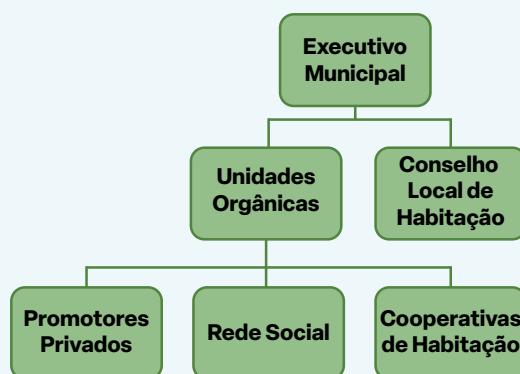
6.1 - Estrutura de Governança

O Município, é responsável por assegurar as condições adequadas ao desempenho das responsabilidades de gestão política, estratégica e de gestão operacional da CMHA 2035, através da mobilização, organização e capacitação dos recursos técnicos e humanos necessários.

A implementação da CMHA 2035 exige capacidades institucionais e técnicas do Município: coordenação interna e externa de políticas e, interação com outras entidades e atores públicos e privados; procedimentos administrativos necessários à concretização das medidas propostas; produção, atualização permanente e difusão de informação; acompanhamento técnico e social de potenciais beneficiários, entre outros.

Para a promoção da política municipal de habitação e, em particular, para a implementação da CMHA 2035, o Município deverá estabelecer uma estrutura de governança que garanta elevado níveis de exequibilidade da estratégia.

FIGURA N.º 7: MODELO DE GOVERNANÇA



Ao executivo municipal caberá a responsabilidade da gestão política e estratégica da CMHA 2035, às Unidades Orgânicas (UO) a gestão operacional, enquanto, que o Conselho Local de Habitação terá uma função consultiva.

6.1.1 - Gestão política e estratégica

Este nível de gestão será assegurado pelo Executivo Municipal, centrado na Presidência e Vereadores com os pelouros da habitação, da intervenção social, da gestão urbanística, das obras municipais, mobilidade e da reabilitação urbana, com o apoio das respetivas UO responsáveis pela gestão operacional.

As responsabilidades que serão assumidas neste nível de gestão, são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de habitação, incluindo eventuais alterações à CMHA 2035, em coerência com a estratégia de desenvolvimento concelhio, com o sentido estratégico da NGPH e com os demais documentos de orientação estratégica de âmbito nacional e regional;
- Promoção da coerência e articulação da CMHA 2035, com as políticas municipais mais relevantes: solos, ordenamento do território e urbanismo, reabilitação urbana, mobilidade, desenvolvimento e inclusão social;
- Representação do Município na governação das políticas de habitação no espaço regional e nacional;
- Articulação com a Administração Central e com outras entidades e atores envolvidos na implementação da CMHA 2035;
- Apreciação dos relatórios de monitorização da CMHA 2035, a submeter à aprovação dos Órgãos Municipais, ou de outros documentos/reportes de informação relativos à sua implementação;
- Decisão sobre as candidaturas a programas de financiamento, previamente a serem aprovadas pelos Órgãos Municipais.

6.1.2. – Conselho Local de habitação (CLH)

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, o Conselho Local de Habitação, será presidido pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal ou por um Vereador e a sua composição e funcionamento serão aprovados pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

Este será um órgão com funções consultivas que apoia o executivo municipal nos momentos de decisão, suportando-se nos dados disponíveis acerca dos resultados em matéria de política local de habitação.

O CLH poderá ser constituído:

- Organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana;
-DAU, DHRU e DEDS;
- Entidades do setor social e escolar;
- Associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores;
- Representantes dos partidos com assento na Assembleia Municipal;
- ... Juntas de Freguesia;
- Empresas Imobiliárias;
- .Outros agentes locais.

6.1.3 – Gestão Operacional

A gestão operacional, que deverá ter a responsabilidade da implementação e acompanhamento das Medidas, a sua monitorização e avaliação, a divulgação da informação e o apoio aos cidadãos e instituições envolvidas, será assegurada pelas diversas Unidades Orgânicas com responsabilidade na concretização das ações previstas no capítulo anterior e detalhadas no anexo G

Caberá ao Departamento de Habitação e Requalificação Urbana (DHRU), para além das responsabilidades referidas no parágrafo anterior, a coordenação, dinamização, acompanhamento e monitorização da CMHA 2035, assim como o apoio ao Executivo Municipal nas matérias da habitação.

Esta competência será exercida em estreita colaboração com os serviços responsáveis pelo planeamento urbano, gestão urbanística, obras municipais, mobilidade e pela intervenção social e executará as seguintes atividades:

- Acompanhar o desenvolvimento dos procedimentos inerentes à execução das Medidas e Ações da responsabilidade das diferentes UO;
- Incentivar a participação de todos os intervenientes na implementação das Medidas propostas, em particular dos potenciais beneficiários, proprietários e investidores privados através das seguintes ações:
- Divulgação dos instrumentos de política pública municipal e de âmbito nacional e de incentivos financeiros disponíveis que concorrem para os objetivos e resultados esperados;
- Contactos diretos com potenciais beneficiários, proprietários, investidores e outros agentes do setor imobiliário;
- Publicitação da execução das Medidas (resultados de monitorização);
- Prestar informação e apoio técnico a beneficiários diretos na realização de candidaturas, designadamente ao Programa 1º Direito.
- Identificar novas oportunidades de financiamento das Medidas propostas.
- Monitorizar e avaliar a CMHA 2035;
- Exercer outras funções de suporte à gestão estratégica e operacional;
- Elaborar relatórios de demonstração de resultados e assegurar a comunicação interna e externa;
- Propor alterações à Estratégia e às Medidas, que concorram para a concretização e maior alcance dos objetivos e dos resultados esperados.

Tendo presente o carácter transversal e pluridisciplinar da CMHA importa que estas novas competências, acompanhamento, monitorização, avaliação e comunicação sejam adequadamente asseguradas.

6.2 – Modelo de Acompanhamento, Monitorização e Avaliação

A monitorização e avaliação da CMHA 2035 constituem-se como elementos fundamentais para o acompanhamento regular da execução, para apoiar a tomada de decisões e para proceder aos ajustamentos necessários à estratégia, assim como para o cumprimento do estipulado no artigo 22.º da LBH.

A monitorização da CMHA 2035 tem como principais objetivos:

- Garantir o acompanhamento permanente da execução das medidas propostas;
- Aferir os níveis de execução física e financeira, através da análise do comportamento dos indicadores de realização e resultado estabelecidos e de outra informação qualitativa relevante sobre a execução;
- Sinalizar eventuais desvios face aos objetivos definidos e necessidades de ajustamento;
- Manter a atualização do conhecimento das situações de carência habitacional e das dinâmicas de oferta e procura no mercado habitacional;
- Manter atualizado o registo dos pedidos de habitação e das famílias a viver em condições indignas, alimentado pelos serviços do Município e pelas entidades da Rede Social, garantindo a sua adequação às necessidades de monitorização. Os registos criados devem permitir o cruzamento de informação, permitindo a eliminação de sobreposições e identificação com o maior rigor possível das situações que carecem de resolução/resposta habitacional.

Deverá ainda contribuir para:

- Avaliar o grau de convergência e o contributo dos resultados e efeitos observados para o alcance dos objetivos da CMHA 2035 e dos resultados esperados e para os objetivos preconizados na estratégia de desenvolvimento concelhio do PDM;
- Avaliar os progressos e o contributo efetivo da execução e dos resultados observados para os objetivos e metas da NGPH estabelecidas na RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio e para as estratégias nacional e regional 2030;
- Identificar os fatores internos e externos responsáveis por eventuais desvios identificados face aos objetivos, aos resultados e impacto esperados (adequação e organização dos recursos técnicos e humanos, capacidade de mobilização de recursos financeiros, fundiários e imobiliários para programas de habitação, envolvimento e participação de proprietários, investidores e promotores privados, alterações de contexto, ...);
- Elaborar conclusões e recomendações no sentido de corrigir eventuais desvios observados, de promover a atualização e o ajustamento da CMHA 2035 à evolução das necessidades habitacionais, às dinâmicas sócio demográficas e do mercado habitacional, e de ampliar os resultados esperados.

Os resultados das atividades de monitorização são apresentados através de relatórios anuais no estrito cumprimento do estipulado no artigo 23.º da LBH, e de outros reportes de informação em resposta a pedidos de informação internos e de entidades externas como o IHRU ou outras.

Os momentos de avaliação terão lugar em 2026, 2032 e 2036 e os resultados são sistematizados e apresentados através de relatórios de avaliação da CMHA 2035.

Os indicadores de suporte à monitorização e avaliação da CMHA 2035, são indicadores de realização, que quantificam a execução física das Medidas da CMHA e de impacto, que permitem identificar e caracterizar as transformações no território concelhio decorrentes da concretização das Medidas da CMHA 2035.

O quadro seguinte apresenta-se os indicadores de suporte à monitorização e avaliação da CMHA 2035.

QUADRO N.º 24: INDICADORES

Objetivos Operacionais	Medidas	Indicador	Unidade	Meta Anual	Meta 2035	Fonte	Atualização	Obs.
OO _ 1: Erradicar os núcleos de construção e de habitação precária e ilegal e assegurar o acesso a uma habitação digna às famílias desalojadas, em situação de carência financeira e a viver em condições indignas	M_1.1: Aumentar o PHM para realojamento	Fogos construídos/adquiridos pelo Município	N.º	*	*	DHRU	Anual	
	M_1.2: Reabilitar fogos devolutos do PHM para realojamento	Fogos vagos do PHM reabilitados	N.º	*	*	DRHU	Anual	
	M_1.3: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio	Famílias apoiadas	N.º	*	*	DRHU	Anual	
	M_1.4: Promover a reconversão urbana da Cova Moura	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DAU	Anual	6ª ação e Fonte DHRU
	M_1.5 - Promover a reconversão da Encosta da Paia	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DAU	Anual	6ª ação e Fonte DHRU
	M_1.6: Promover a reconversão da AUGI da Rua dos Trabalhadores	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DAU	Anual	5ª ação e Fonte DHRU
	M_1.7: Promover a reconversão da AUGI Casal Vicente	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DAU	Anual	6ª ação e Fonte DHRU
	M_1. 8: Integrar a habitação nas estratégias de combate à pobreza e exclusão social	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DEDS	Anual	6ª ação e Fonte DHRU
OO _ 2: Promover soluções de acesso à habitação para a classe média a custos comportáveis pelos rendimentos familiares.	M_2.1: Promover a oferta pública de habitação para arrendamento a custos controlados	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_2.2: Dinamizar a oferta de habitação privada para venda ou arrendamento a custos controlados	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_2.3: Promover a colocação de fogos vagos no mercado	N.º de fogos vagos colocados no mercado	N.º	*	*	INE	Decenal	
OO _ 3: Promover a requalificação urbana	M_3.1: Reabilitar os espaços exteriores dos bairros municipais	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DOM/DEDS	Anual	
	M_3.2: Reabilitar o edificado do PHM	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_3.3: Apoiar a requalificação do parque habitacional privado	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_3.4: Elaborar e implementar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
OO _ 4: Promover a mobilização de agentes relevantes no território e uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica	M_4.1: Promover uma gestão urbanística pró-ativa e dinâmica	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_4.2: Implementar uma política municipal de Benefícios Fiscais	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_4.3: Incentivar o cooperativismo e estimular a construção de habitação a custos controlados	Taxa de concretização das ações constantes no quadro da medida do anexo G	%	10	100	DHRU	Anual	
	M_4.4: Promover a criação do Conselho Local de Habitação	Aprovação na AMA	DATA	dez/26	-	CMA	-	

*: Conforme estabelecido no quadro da medida constante no anexo G

ANEXOS

ANEXO A: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

IDENTIFICAÇÃO	SUMÁRIO
DL n.º 38382/1951, de 7 de agosto	Regulamento Geral das Edificação urbanas (RGEU)
DL n.º 165/1993, de 7 de maio	Revê o regime jurídico dos contratos de desenvolvimento para a habitação (CDH)
Lei n.º 91/1995, de 2 de setembro	Reconversão da Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
DL n.º 145/1997, de 11 de junho	Revê o regime de financiamento à promoção cooperativa a custos controlados para venda em regime de propriedade individual
DL n.º 555/1999, de 16 de dezembro	Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE)
Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)
DL n.º 157/2006, de 8 de agosto	Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados
DL n.º 159/2006, de 8 de agosto	Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto
DL n.º 308/2007, de 3 de setembro	Cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
DL n.º 307/2009, de 23 de outubro	Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)
Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio	Regulamenta o DL n.º 308/2007, de 3 de setembro, alterado pelos DL n.ºs 61-A/2008, de 28 de março, e 43/2010, de 30 de abril, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens
DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado
Lei n.º 31/2014, de 30 de maio	Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU),
Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro	Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional
Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro	Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação
DL n.º 80/2015, de 14 de maio	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT)
Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto	Primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro
Lei n.º 43/2017, de 14 de junho	Altera o Código Civil, aprovado pelo DL n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados
Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro	Estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio	Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)
DL n.º 29/2018, de 4 de maio	Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
DL n.º 37/2018, de 4 de junho	Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho	Regulamenta o DL n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento urgente
Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto	Regulamenta o DL n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
Lei n.º 2/2019, de 9 de janeiro	Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.
Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro	Altera o Código do IRS e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível
Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro	Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade
Portaria n.º 65/2019, de 19 fevereiro	Revê o regime de habitação de custos controlados
Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril	Portaria que regulamenta os termos e as condições previstas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares, na redação que lhe foi conferida pelo artigo 2.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro
DL n.º 66/2019, de 21 de maio	Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva

ANEXO A: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

IDENTIFICAÇÃO	SUMÁRIO
DL n.º 67/2019, de 21 de maio	Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística
DL n.º 68/2019, de 22 de maio	Cria o Programa de Arrendamento Acessível
DL n.º 69/2019, de 22 de maio	Estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho	Regulamenta as disposições do DL n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Arrendamento Acessível
Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho	Regulamenta as disposições do DL n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho	Regulamenta as disposições do DL n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível
Lei n.º 43/2019, de 21 de junho	Procede à interpretação autêntica do n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade
DL n.º 95/2019, de 18 de julho	Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas
Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro	Lei de Bases da Habitação
Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro	Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes
Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro	Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico
Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro	Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação
Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro	Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional
DR n.º 5/2019, de 27 de setembro	Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.
DL n.º 1/2020, de 9 de janeiro	Cria o direito real de habitação duradoura
RCM n.º 41/2020, de 6 de junho	Aprova o Programa de Estabilização Económica e Social
DL n.º 81/2020, de 2 de outubro	Adequa os instrumentos criados no âmbito da NGPH e a Lei Orgânica do IHRU à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social
DL n.º 82/2020, de 2 de outubro	Regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social
Portaria n.º 290/2020, de 17 de dezembro	Procede à definição dos termos globais em que a promoção público-comunitária e a concessão, previstas nos termos dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, são efetuadas, designadamente quanto ao regime da afetação dos imóveis, às condições gerais a estabelecer entre as partes e aos prazos e valores máximos admitidos para a disponibilização da habitação.
Lei n.º 12/2021, de 10 de março	Alteração ao DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social
Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março	Procede à criação da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho	Define o modelo de funcionamento e de gestão da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, criada ao abrigo do DL n.º 26/2021, de 31 de março.
Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho	Define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
DL n.º 89/2021, de 3 de novembro	Regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade
Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro	Altera a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados

ANEXO A: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

IDENTIFICAÇÃO	SUMÁRIO
DL n.º 74/2022, de 24 de outubro	Procede à alteração à orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e ao Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro	Altera os programas Porta 65 e Arrendamento Acessível.
DL n.º 38/2023, de 29 de maio	Cria um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado e altera diversos regimes jurídicos da área da habitação no âmbito da implementação do PRR
Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro	Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (pacote mais habitação)
RCM n.º 180/2023, de 22 dezembro	Estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030 (IFRRU 2030)
Lei n.º 82/2023, de 29 dezembro	Orçamento de Estado 2024, artigos: 71º, 219º
Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro	Programa Nacional de Habitação 2022-2026
DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro	Procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria (Simplex urbanístico)
DL n.º 16/2024, de 19 de janeiro	Prorroga o prazo para inclusão nos planos municipais e intermunicipais das regras de classificação e qualificação de solo
Portaria n.º 52/2024, de 19 de fevereiro	Procede à segunda alteração à Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, que regulamenta as disposições do DL n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, relativas ao registo de candidatura ao Programa de Apoio ao Arrendamento.
Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro	Procede à definição dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade da cedência de terrenos e edifícios públicos.
Portaria n.º 69-B/2024, de 23 de fevereiro	Procede à segunda alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados
Portaria n.º 160-A/2024/1, de 7 de junho	Primeira alteração à Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, que define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
DL n.º 42/2024, de 2 de julho	Procede à alteração do DL n.º 308/2007, de 3 de setembro, alargando o acesso ao programa porta 65 - Jovem
Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho	Altera o DL n.º 20-B/2023, de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito, e revoga a extensão do regime do arrendamento forçado às habitações devolutas.
DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho	Isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo a compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos, através da alteração do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e do Código do Imposto do Selo.
RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro	Autoriza o IHRU, a realizar a despesa no âmbito da contratualização com beneficiários do 1.º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
RCM n.º 208/2024, de 30 de dezembro	Aprova a Nova Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2025-2030 e o respetivo Plano de Ação para os anos de 2025-2026
Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro	Altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio.
Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março	Aprova um regime especial de comparticipação destinado a determinadas soluções habitacionais e altera o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1.º Direito
Portaria n.º 265/2025/1, de 11 de julho	Procede à terceira alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados
DL	Decreto Lei
DN	Despacho Normativo
DR	Decreto Regulamentar
RCM	Resolução do Conselho de Ministros

ANEXO B: CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA

LOCALIZAÇÃO	FREGUESIA	PROC. DAU	NOME DO BAIRRO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO DE INÍCIO DAS OBRAS	ANO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS
Bairro SAAL de Alfofnelos (coordenadas do Google Maps 38.759483, -9.203925)	Encosta do Sol	837-DF/00	Bairro 11 de Março	76	76	1975	1976
Bairro SAAL do Alto do Moinho, Rua do Moinho; Rua do Montijo; Rua da Longuinha e a Rua da Ribeira (coordenadas do Google Maps 38.730085, -9.213838),	Alfragide	723-PB/91 Alterações	Alto do Moinho	240	240	1977	1980
Bairro SAAL no Zambujal - Rua do Céu Aberto nº 9, 11 e 13 (coordenadas do Google Maps 38.735465, -9.207506),	Alfragide	94-PO/99, 95-PO/99, 96-PO/99	Zambujal	3	9	2000	2001
Bairro SAAL do Zambujal, Rua do Céu Aberto nº 1, 3, 7, 15, 17, 19 e 21 (coordenadas do Google Maps 38.735465, -9.207506),	Alfragide	S/ Nº Proc. DAU	Zambujal	8	26		
Edifício da Cooperativa Sado Atlântico no Zambujal, Rua das Gaias, 5 e 7 (coordenadas do Google Maps 38.739146, -9.209895)	Alfragide	24-PB/91, 25-PB/91	Zambujal	2	20	1992	1994
Empreendimento promovido pela SPOC no Zambujal, Praça de S. José, 1 a 6 (coordenadas do Google Maps 38.738545, -9.210428)	Alfragide	407-PB/93, 408-PB/93, 409-PB/93, 410-PB/93, 411-PB/93, 412-PB/93	Zambujal	6	60	1994	1995
Empreendimento promovido pela ASSOALFRA no Zambujal, Praceta das Gaias, 1A a 1C (coordenadas do Google Maps 38.7381751, -9.2112588)	Alfragide	346-PB/91, 358-PB/91, 357-PB/91, 358-PB/91	Zambujal	4	48	1992	1993
Edifícios de realojamento da JAE no Zambujal, Rua do Restolho, 5 a 19 (coordenadas do Google Maps 38.737005, -9.208436)	Alfragide	175/88, 176/88, 177/88, 178/88, 179/88, 180/88, 181/88, 182/88	Zambujal	8	68	1988	S/ Informação
Bairro da Cooperativa Barra do Tejo, Rua Manuel Lemos Peixoto, 2 a 8 (coordenadas do Google Maps 38.737003, -9.212356)	Alfragide	91-PB/91, 89-PB/91, 88-PB/91, 90-PB/91	Zambujal	4	52	1992	1993
Bairro do Cofre de Previdência do Ministério das Finanças no Zambujal, Estrada do Zambujal, 61 a 65 (coordenadas do Google Maps 38.736778, -9.212965)	Alfragide	598-PB/90, 597-PB/90, 596-PB/90	Zambujal	3	40	1991	1997
Edifício da Cooperativa COOPROFAL no Zambujal, Rua Manuel Lemos Peixoto, 14 (coordenadas do Google Maps 38.7369842, -9.213335)	Alfragide	157-PO/94	Zambujal	1	10	1999	2000
Edifícios da Cooperativa GEOMINCOOPH no Zambujal, Rua Manuel Lemos Peixoto, 16 e 18 (coordenadas do Google Maps 38.736862, -9.21364)	Alfragide	798-PB/93, 799-PB/93	Zambujal	2	20	1996	2003
Estrada de Alfragide nº 21 (coordenadas do Google Maps 38.741079, -9.20736)	Águas Livres	146-PO/99	Bairro da Misericórdia da Amadora na Buraca	1	4	2002	2003
Estada de Alfragide nº 23, 25, 27 e 29 e Rua Orlando Gonçalves nº 1, 3, 5 e 7	Águas Livres	572-PO/93, 573-PO/93, 574-PO/93, 575-PO/93, 576-PO/93, 577-PO/93, 578-PO/93, 579-PO/93	Bairro da Misericórdia da Amadora na Buraca	8	102	1994	1995

ANEXO B: CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA

LOCALIZAÇÃO	FREGUESIA	PROC. DAU	NOME DO BAIRRO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO DE INÍCIO DAS OBRAS	ANO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS
Bairro da Misericórdia da Amadora no Zambujal, Rua da Misericórdia, n.º 2 e 4 e Rua da Murgueira n.º 17 e 19 (coordenadas do Google Maps 38.734668, -9.21039)	Alfragide	29-PO/98, 30-PO/98, 31-PO/98, 32-PO/98	Zambujal	4	62	1998	1999
Edifícios da Cooperativa HABITANOVA 2000 na Rua da Murgueira, 34 e 36 (coordenadas do Google Maps 38.735982, -9.207844)	Alfragide	19-PO/97, 20-PO/97	Zambujal	2	30	1998	2000
Edifícios da Cooperativa HABITANOVA 2000 na Rua das Galegas, 33 e 35 (coordenadas do Google Maps 38.736029, -9.208519)	Alfragide	152-PO/94, 153-PO/94	Zambujal	2	22	1995	2000
Edifício da Cooperativa HABITANOVA 2000 na Rua das Galegas, 40 (coordenadas do Google Maps 38.736132, -9.210969)	Alfragide	156-PO/94	Zambujal	1	14	1997	1999
Edifício da Cooperativa HABITANOVA 2000 na Praça Augusto Cabrita, 19 (coordenadas do Google Maps 38.735918, -9.213074)	Alfragide	905-PB/90	Zambujal	1	29	1991	1993
Edifício da Cooperativa HABITANOVA 2000 na Estrada do Zambujal, 38 a 44 (coordenadas do Google Maps 38.73318, -9.21579)	Alfragide	45-PO/94, 46-PO/94, 47-PO/94, 48-PO/94	Zambujal	4	40	1995	2003
Bairro da Cooperativa Nova Imagem no Zambujal, Rua das Galegas, 24 a 36 (coordenadas do Google Maps 38.736078, -9.209829) ou Rua do Restolho n.º 41 a 27	Alfragide	425-PB/93, 426-PB/93, 427-PB/93, 428-PB/93, 429-PB/93, 430-PB/93, 431-PB/93, 432-PB/93	Zambujal	8	106	1995	1996
Bairro da Cooperativa UGTIMO no Zambujal (1ª fase), Rua Paul Harris, 1 e 2 (coordenadas do Google Maps 38.734393, -9.215191)	Alfragide	296-PB/91, 297-PB/91	Zambujal	2	30	1992	1993
Bairro da Cooperativa UGTIMO no Zambujal (2ª fase), Rua Nuno Ferrari, 44 a 50 (coordenadas do Google Maps 38.735233, -9.213967)	Alfragide	19-PO/94, 17-PO/94, 18-PO/94, 20-PO/94	Zambujal	4	120	1994	1997
Edifício da Cooperativa UGTIMO na Rua das Galegas, 51 (coordenadas do Google Maps 38.736207, -9.212041)	Alfragide	33/02	Zambujal	1	28	2004	2006
CDH Seabra Gomes no Zambujal, Rua das Galegas, n.º 42, 44 e 55 e Rua do Restolho n.º 25 (coordenadas do Google Maps 38.736315, -9.211486)	Alfragide	176-PO/94, 175-PO/94, 177-PO/94, 179-PO/94	Zambujal	4	88	1996	1999
Rua das Galegas, 47 a 51 (coordenadas do Google Maps 38.735722, -9.211051)	Alfragide	45-PO/95	Zambujal	3	48	1996	1997
Edifício da Cooperativa SOCIOCOOPER no Zambujal, Praça Augusto Cabrita, 20 (coordenadas do Google Maps 38.735872, -9.212828)	Alfragide	257-PB/91	Zambujal	1	21	1992	1993
Rua Nuno Ferrari n.º 2 (coordenadas do Google Maps 38.735824, -9.212557)	Alfragide	154-PB/91	Zambujal	1	28	1992	1994

ANEXO B: CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA

LOCALIZAÇÃO	FREGUESIA	PROC. DAU	NOME DO BAIRRO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO DE INÍCIO DAS OBRAS	ANO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS
Edifícios da Cooperativa UGTIMO na Estrada do Zambujal, Largo Rotary Club da Amadora, 2 a 5 (coordenadas do Google Maps 38.733602, -9.215472)	Alfragide	38-PO/97, 37-PO/97	Zambujal	3	44	1998	1999/2000
Bairro da ASSOALFRA em Alfragide / Zambujal, Estrada do Zambujal, 43 a 49 (coordenadas do Google Maps 38.732284, -9.21649)	Alfragide	64-PO/94, 65-PO/94, 66-PO/94, 67-PO/94	Zambujal	8	80	1995	1996
Empreendimento de 3 edifícios com 30 fogos na Estrada do Zambujal, 32 a 36 (coordenadas do Google Maps 38.73256, -9.215881)	Alfragide	101-PO/95, 102-PO/95, 103-PO/95	Zambujal	3	30	1996	1998
Unidade residencial da Rua Quinta do Paraíso (Z2) (coordenadas do Google Maps 38.729907, -9.211277)	Alfragide	132-PO/97	Zambujal	1	54	1997	1999
Unidade residencial da Estrada da Portela nº (Z3), (coordenadas do Google Maps 38.734106, -9.210799)	Alfragide	131-PO/97	Zambujal	1	47	1997	1999
Empreendimento promovido pela COOPESCALA Cooperativa de Habitação e Construção C. R. L., Estrada do Zambujal, nº 26, 28 e 30	Alfragide	666-PB/85, 667-PB/85, 668-PB/85	Zambujal	3	33	1987	1989
Rua António Janeiro n.º 1; 3 e 5 Mina de Água	Mina de Água	441-PB/87, 442-PB/87, 443-PB/87	Casal de S. Brás	3	69	1988	1989
Bairro da Cooperativa CHE Tempo Novo, Rua Abel Varzim nº 7, 9 e 11 e Rua Brites de Almeida nº 1, 3 e 5	Encosta do Sol	934-PB/89, 933-PB/89, 935-PB/89, 931-PB/89, 932-PB/89, 936-PB/89	Alfornelos	6	59	1990	1992
Bairro da Cooperativa CHE Tempo Novo, Rua Joaquim Luis nº 9, 7, 5 e 3; Rua João Cristóvão China nº 4, 6, 12 e 14; Travessa da Quinta da Bolacha nº 6, 8, 10 e 12	Falagueira/Venda Nova	971-PB/89, 972-PB/89, 973-PB/89, 974-PB/89, 975-PB/89, 970-PB/89, 964-PB/89, 965-PB/89, 966-PB/89, 967-PB/89, 968-PB/89, 969-PB/89	Falagueira	12	120	1990	1993
Bairro da Cooperativa HABITANOVA 2000, Rua Abel Varzim nº 1, 3 e 5	Encosta do Sol	458-PB/88, 459-PB/88, 460-PB/88	Alfornelos	3	24	1988	1993
Bairro da Cooperativa HABITANOVA 2000, em Alfornelos, com 32 fogos para venda, construído em 1987/89 pela empresa Fonseca & Filhos e financiado pelo Instituto Nacional de Habitação (Rua Cândido de Oliveira nº 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 e 23)	Encosta do Sol	167-PB/87, 168-PB/87, 169-PB/87, 170-PB/87, 171-PB/87, 172-PB/87, 173-PB/87, 174-PB/87	Alfornelos	8	64	1987	1990
Empreendimento promovido pela Câmara Municipal da Amadora, na Damaia de Baixo, com 70 fogos para venda, em 1984/85 e financiado pelo Instituto Nacional de Habitação Av. Alves Redol, 2 Rua Garcia da Orta n.º 13 Rua Duarte Pacheco Pereira n.º 13, 15, 17 e 19	Águas Livres	3675/70, HS 7/80, HS 4/82, HS 5/82, HS 9/83 (proc. DOM)	Damaia de Baixo	6	70	1987	1989

ANEXO B: CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA

LOCALIZAÇÃO	FREGUESIA	PROC. DAU	NOME DO BAIRRO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO DE INÍCIO DAS OBRAS	ANO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS
Empreendimento de CDH da empresa SIURBE para os lotes 73 a 83 da Unidade Residencial de Alfragide- Avenida Almeida Garrett lotes 73 a 83	Alfragide	905-PB/75, 906-PB/75, 907-PB/75, 908-PB/75, 909-PB/75, 2240-PB/75, 2241-PB/75, 2242-PB/75, 2243-PB/75, 2244-PB/75	Alfragide	10	110	1976	1978
Rua da Liga dos Melhoramentos lotes 89 a 100	Mina de Água	171-PO/03, 177-PO/03, 178-PO/03, 179-PO/03, 180-PO/03, 181-PO/03, 182-PO/03, 183-PO/03, 184-PO/03, 185-PO/03, 186-PO/03, 187-PO/03	Alto dos Moinhos	12	96	2004	2005
Edifício em forma de Navio da Azinhaga dos Besouros	Encosta do Sol	171-PO/02	Azinhaga dos Besouros	1	79	2011	2012
Edifícios situados na Av. D. Luis I n.º 27 a 45 (ímpares)	Alfragide	1086/85, 1087/85, 1088/85, 1089/85, 1090/85, 1091/85, 1092/85, 1093/85, 1094/85, 1095/85	Alfragide	10	100	1985	1987
Edifícios situados na Praceta do Talude, 1 a 5	Alfragide	655-PB/87, 686-PB/87, 686-PB/87, 93-PB/88, 72-PB/88, 840-PB/87	Alfragide	5	30	1987	1988
Residencial Aristides de Sousa Mendes localizada na Rua Aristides de Sousa Mendes n.º 6 e 10	Mina de Água	S/ Nº Proc. DAU	Alto dos Moinhos	2	45	2013	2015
Total				504	2 635		

ANEXO C: PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL	FREGUESIA	N.º FOGOS
Dispersos da Brandoa	Encosta do Sol	78
Dispersos de Alfoanelos	Encosta do sol	48
Dispersos da Buraca	Alfragide	223
Dispersos da Falagueira	Falagueira/Venda Nova	47
Dispersos da Mina	Mina de água	3
Dispersos da Reboleira	Águas Livres	18
Dispersos de São Brás	Mina de Água	17
Dispersos da Venteira	Venteira	9
Casal da Mira	Encosta do Sol	760
Casal da Boba	Mina de Água	502
Casal do Silva	Falagueira/Venda Nova	284
COOPALME	Algueirão/Mem Martins	40
Rua de Alfoanelos	Encosta do Sol	42
Dispersos Amadora	Amadora	10
Dispersos AML	AML	21
Total		2102

ANEXO D: PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO

PROGRAMAS MUNICIPAIS	Nº REGULA- MENTO	DATA DA PUBLICA- ÇÃO DRE	SUMÁRIO
Regulamento Municipal de Acesso e de Atribuição de Habitação	Regulamento n.º 521/2018	08/08/2018	Atribuição de habitação municipal.
Regulamento do Programa da Mobilidade e Acessibilidade	Regulamento n.º 956/2020	30/10/2020	Prestação de apoio técnico e financeiro, até ao limite máximo de 25 000€, para eliminação de barreiras arquitetónicas através da realização de obras de adaptação ou de instalação de equipamentos nos edifícios do parque habitacional privado.
Regulamento do Programa de Apoio à Eficiência Energética - Reabilita Eco	Regulamento n.º 599/2021	01/07/2021	Apoia, até 30% do valor das obras, para a introdução de soluções técnicas com vista ao aumento do conforto térmico e da eficiência energética das partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado.
Regulamento do Programa de Apoio à realização de Obras - Reabilita PLUS	Regulamento n.º 607/2021	05/07/2021	Apoia, até 50% do valor das obras de conservação nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado e localizados em determinadas áreas do Município.
Regulamento do Programa de Apoio à realização de Obras - Reabilita +	Regulamento n.º 614/2021	08/07/2021	Apoiar, até 30% do valor das obras de conservação nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado.
Regulamento do programa de Apoio à Acessibilidade Vertical - Reabilita Vertical	Regulamento n.º 625/2021	09/07/2021	Apoia, até 30% do valor das obras, para a introdução de soluções para o melhoramento das acessibilidades verticais para uso comum, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado.
Regulamento Municipal do programa de Apoio ao Auto Realojamento - PAAR	Regulamento n.º 560/22	15/06/2022	Remete para as famílias a procura de alternativas habitacionais próprias na AML, com financiamento da CMA em 80% do valor da aquisição, sobre o valor de compra do fogo a custo controlados de tipologia adequada à composição dos agregados familiares beneficiários.
Regulamento Municipal do programa de Apoio à Renda no Parque Habitacional Privado	Regulamento n.º 341/2023	17/03/2023	Concede apoio financeiro, até um valor máximo de 400 €, a fundo perdido, destinado a auxiliar as famílias residentes no parque habitacional privado, no pagamento da renda mensal.
Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras - PARA ARRENDAR	Regulamento n.º 364/2024	01/04/2024	Apoia, até 30% do valor das obras, obras de conservação no interior de imóveis destinados exclusivamente a habitação, inseridos no parque habitacional privado do Município, que se destinem ou permaneçam no mercado de arrendamento.
Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível da Amadora	Regulamento n.º 1285/2024	07/11/2024	Promove o arrendamento de habitação por pessoas que residam ou trabalhem no Município, com rendas inferiores às praticadas no mercado.

ANEXO E: FOGOS RESULTANTES DA APLICAÇÃO DO ARTIGO 32.º DO PDM

LOCALIZAÇÃO	ALVARÁ	N.º LOTE	N.º PISOS	Nº FOGOS
Serra da Mira	3/04	14	5+2cv	12
Atalaia	3/03	19	6+2cv	23
Atalaia	3/03	68	6+2cv	17
Junto ao Casal do Silva	1/00	11	5	15
Moinho do Guizo	4/97	B16	4p+1c/v	7
Moinho do Guizo	4/97	B8	3p+2c/v/4p+1c/v	15
Moinho do Guizo	4/97	B10	3p+2c/v/4p+1c/v	15
Moinho do Guizo	4/97	B11	3p+2c/v/4p+1c/v	15
Moinho do Guizo	4/97	B12	3p+2c/v/4p+1c/v	15
Moinho do Guizo	4/97	B9	3p+2c/v/4p+1c/v	15
Moinho do Guizo	4/97	B14	4p+1c/v	7
Moinho do Guizo	4/97	B15	4p+1c/v	7
Moinho do Guizo	4/97	B13	4p+3c/v	20
Total				183

ANEXO F: TERRENOS MUNICIPAIS

ALVARÁ	LOCALIZAÇÃO IMÓVEL	FREGUESIA	N.º FO-GOS	OBSERVAÇÕES
1/01	Cerrado dos Caldeireiros lote 8 - Falagueira/Venda Nova (junto ao Casal do Silva)	Falagueira/Venda Nova	10	
C-7-PL/98	Casal da Boba lote 11 - Mina de Água	Mina de Água	12	Cedido à PSP
1/03	Arneiro do Cuco, lote 10 - Mina de Água	Mina de Água	15	Cedido à PSP
1/03	Arneiro do Cuco, lote 1 - Mina de Água	Mina de Água	15	Cedido à PSP
---	Loteamento de iniciativa municipal da Serra de Carenque	Mina de Água	220	
---	Cerrado da Mira	Mina de Água	48	Em construção
---	Santa Filomena/Serra das Brancas	Mina de Água	830	Em estudo (UE de Serra das Brancas/ Vila Chã)
1/92	Lote 37	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 38	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 39	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 40	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 41	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 43	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 44	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 45	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 46	Mina de Água	1	Doação
1/92	Lote 47	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 29 Casinholas do Jogo	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 36 Casinholas de Jogo	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 98	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 99	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 120	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 121	Mina de Água	1	Doação
10/88	Lote 122	Mina de Água	1	Doação
12/88	Lote 6 Moinhos da Funcheira	Mina de Água	1	Doação
12/88	Lote 7 Moinhos da Funcheira	Mina de Água	1	Doação
12/88	Lote 20 Moinhos da Funcheira	Mina de Água	1	Doação
---	Lote de terreno no Casal da Mira	Mina de Água	2	Permuta
---	Lote de terreno na Serra da Mira	Mina de Água	2	Permuta
---	Rua Fernão Pinto, Gaveto com a Rua Fernão Magalhães, Encosta do Sol	Encosta do Sol	8	Aquisição 2024 (nº fogos estimados)
---	Rua José Régio, Lote 310 Encosta do Sol	Encosta do Sol	16	Aquisição 2024 (nº fogos estimados)
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 96	Mina de Água	12	Aquisição 2023

ALVARÁ	LOCALIZAÇÃO IMÓVEL	FREGUESIA	N.º FO-GOS	OBSERVAÇÕES
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 97	Mina de Água	12	Aquisição 2023
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 98	Mina de Água	12	Aquisição 2023
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 82	Mina de Água	10	Aquisição 2023
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 83	Mina de Água	10	Aquisição 2023
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 85	Mina de Água	24	Aquisição 2023 terreno 10%
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 86	Mina de Água	11	Aquisição 2023 terreno 10%
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 87	Mina de Água	12	Aquisição 2023 terreno 10%
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 88	Mina de Água	13	Aquisição 2023 terreno 10%
2/03	Urbanização Casal da Vila Chã, lote 89	Mina de Água	13	Aquisição 2023 terreno 10%
1/18	Casal da Mira do Meio, Lt 4	Mina de Água	6	Aquisição 2023
1/18	Casal da Mira do Meio, Lt 17	Mina de Água	6	Aquisição 2023
1/03	Arneiro do Cuco, Lt 14, A-da-Beja	Mina de Água	15	Aquisição 2023
1/03	Avenida Abraão Zacuto Lusitano, Lt 19 – Urb. Arneiro do Cuco, A-da-Beja	Mina de Água	9	Aquisição 2023
1/03	Rua Mestre José Vizinho, Arneiro do Cuco, Lt 2, A-da-Beja	Mina de Água	15	Aquisição 2023
1/03	Rua Mestre José Vizinho, Arneiro do Cuco, Lt 5, A-da-Beja	Mina de Água	15	Aquisição 2023
3/03	Urbanização da Atalaia, Lt 67	Águas Livres	34	Aquisição 2023 terreno 10%
1/01	Cerrado do Caldeireiro e Casal do Silva (atual Av. António Gedeão), Lt n.º 1	Falagueira/Venda Nova	10	Aquisição 2023
1/01	Cerrado do Caldeireiro e Casal do Silva (atual Av. António Gedeão), Lt n.º 3	Falagueira/Venda Nova	10	Aquisição 2023
1/01	Cerrado do Caldeireiro e Casal do Silva (atual Av. António Gedeão), Lt n.º 9	Falagueira/Venda Nova	8	Aquisição 2023
---	Largo do Poder Local, Lt 179 (antiga Rua 39)	Encosta do Sol	8	Aquisição 2023 (nº fogos estimados)
---	Rua Machado de Castro, Lt 286-B (2 lotes)	Encosta do Sol	16	Aquisição 2023 (nº fogos estimados)
---	Estrada Militar Damaia	Águas Livres	150	nº fogos estimados
---	Terreno junto ao cemitério de Benfica	Águas Livres	52	nº fogos estimados
Total			1681	

ANEXO G: DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS**M _ 1.1: AUMENTAR O PHM PARA REALOJAMENTO****Descrição:**

O Município pretende aumentar o PHM, destinado a arrendamento apoiado, com o objetivo de contribuir para o realojamento das famílias residentes nos núcleos de habitação precária e ilegal: Quinta da Lage, Estrada Militar da Mina, Quinta do Pomar, Estrada Militar do Alto da Damaia, conjunto de habitações no Bairro Cova da Moura. identificados no âmbito do PER e que se pretende erradicar até 2029 (horizonte da ELHA), assim como garantir o acesso a uma habitação digna às famílias desalojadas, em situação de carência financeira e a viver em condições indignas, e outras situações com pedidos de habitação à CMA, no total de 1131 fogos até 2035.

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
CMA	IHRU

Fontes de financiamento:

Orçamento municipal
Programa 1º Direito
PRR 2021/2026

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Construção de 48 fogos no Cerrado da Mira	7 247 461	7 247 461	--	--	--	DHRU
Construção de fogos em terrenos municipais	214 600 000	--	76 400 000	69 200 000	69 000 000	DHRU A)
Aquisição de fogos (10)	2 200 000	2 200 000	--	--	--	DHRU
Total (€)	224 047 461	9 447 461	76 400 000	69 200 000	69 000 000	
Total (n.º fogos)	1 131	58	382	346	345	

Notas:

- A) DHRU é responsável pela construção do edificado e coordena a ação, o DOM é responsável pelo projeto e execução das p infraestruturas necessárias incluindo espaços verdes. O DAU emitirá parecer às operações urbanísticas nos termos do RJUE
- Esta Medida contribui para a concretização das Medidas 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 e 1.8

M _ 1.2: REABILITAR FOGOS DEVOLUTOS DO PHM PARA REALOJAMENTO**Descrição:**

- Reposição das condições de habitabilidade dos fogos do PHM que ficam vagos tendo em vista numa primeira fase o realojamento de famílias residentes nos núcleos de construção precária a erradicar, e posteriormente, garantir o acesso a uma habitação digna às famílias desalojadas, em situação de carência financeira e a viver em condições indignas
- No PHM ficam vagos, em média, 30 alojamentos por ano, que serão objeto de reabilitação integral para acolher novas famílias
- Pretende-se também transformar os espaços comerciais devolutos em habitação

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
CMA	IHRU

Fontes de financiamento:

Orçamento municipal
Programa 1º Direito

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Reabilitação de fogos devolutos do PMH e adaptação de lojas para habitação	6 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	DHRU
Total (€)	6 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	
Total (n.º fogos)	300	75	75	75	75	

Notas:

- Esta Medida contribui para a concretização das Medidas 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7

M _ 1.3: APROFUNDAR A APLICAÇÃO DE PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO**Descrição:**

- O Município pretende apoiar as famílias que optem por soluções alternativas ao realojamento atribuindo um apoio financeiro às famílias para uma solução habitacional própria. Estes programas são dirigidos às famílias estruturadas e com alguns recursos, desalojadas dos núcleos habitacionais ou habitações precárias.

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
CMA	-

Fontes de financiamento:

Orçamento municipal

Ações a desenvolver	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Apoio às famílias no âmbito do PAAR	22 150 000	22 150 000	--	--	--	DHRU
Apoio às famílias no âmbito de programas a criar	79 350 000	--	22 150 000	28 600 000	28 600 000	DHRU
Total (€)	101 500 000	22 150 000	22 150 000	28 600 000	28 600 000	
Total (n.º famílias)	2030	443	443	572	572	

Notas:

- Esta Medida contribui para a concretização das Medidas 1.4 e 1.5

M _ 1.4: PROMOVER A RECONVERSÃO URBANA DO BAIRRO COVA MOURA**Descrição:**

- O Bairro Cova da Moura, que ocupa uma área aproximada de 17 hectares, carece de uma estratégia de intervenção consensualizada para a sua reconversão e inserção urbana.
- O planeamento e programação da operação de reconversão urbana através de instrumento ou operação urbanística adequada, é fundamental para estabelecer a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, identificar edifícios a demolir e aqueles com condições de reabilitação à luz da solução urbanística preconizada e do quadro jurídico e regulamentar vigente (RJUE). Para tal previamente será necessário criar de uma Equipa de Projeto a quem caberá promover a reflexão e o consenso em torno da estratégia de reconversão urbana do Bairro, criar os instrumentos necessários à sua implementação e assegurar o envolvimento das entidades da Administração Central, proprietários e dos atores locais mais relevantes.

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Administração Central: SE da Habitação, IHRU, I.P., Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., Instituto da Segurança Social, I.P., Alto Comissariado para as Migrações I.P. - Atores locais: Juntas de Freguesia; Associação de Moradores do Alto da Cova da Moura, Moinho da Juventude, Centro Social Paroquial de Nossa Sr.ª Mãe de Deus da Buraca, Associação de Solidariedade Alto Cova da Moura e outros cujo envolvimento se revele pertinente. - Proprietários dos terrenos

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Programa 1º Direito
- Proprietários

Ações	Valor (€) ***	Calendarização e Investimento				UO Responsável *
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Definição de estratégia fundiária.	--	X				Executivo Municipal
Criação e constituição de uma Equipa de Projeto pluridisciplinar na dependência do DDAU	--	X				Executivo Municipal/DAU
Planeamento e programação da operação de reconversão urbana	--		X			DAU/Equipa de projeto
Aprofundamento da análise social, dos interesses e expectativas da população residente face à necessidade de realojamento	--		X			DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Definição e programação das soluções habitacionais adequadas para as famílias residentes, incluindo estimativas de custo da operação	--		X			DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Implementação das soluções habitacionais adequadas, em função da solução urbanística (construção no local ou fora do bairro, reabilitação de edifícios existentes, realojamento no PHM, apoio municipal ao auto realojamento e ao arrendamento).	--			X	X **	DHRU

Notas:

- * - Todas as ações devem envolver outras UO, como o DAU; DEDS; DHRU; DIG; DOM
- ** - Prevê-se que esta ação de estenda para lá de 2035 dada a dimensão e complexidade do Bairro
- *** - Só após a definição das soluções habitacionais (ação 5) será possível estimar o custo da operação de reconversão, no entanto nas medidas 1.1, 1.2 e 1.3 foram consideradas todas as famílias residentes na Cova da Moura (situação mais desfavorável)
- De salientar que a equipa de projeto referida nas ações 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7 pode ser o mesmo grupo cuja dimensão e constituição deve ter em conta o volume de trabalho a executar

M _ 1.5: PROMOVER A RECONVERSÃO URBANA DA ENCOSTA DA PAIÃ

Descrição:

- A Encosta da Paiã, (Ruas da Paiã, João Corte Real e Gonçalves Zarco), onde vivem cerca de 440 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas em edifícios de construção precária e ilegal, carece de uma intervenção consensualizada para a sua requalificação e adequada inserção urbana.
- A identificação das soluções habitacionais a adotar, deverão ter lugar no âmbito de uma operação integrada de reconversão urbana que deverá abranger uma área mais vasta para a qual se propõe a delimitação, em sede de IGT, que deverá estabelecer os objetivos e o modelo de atuação, e enquadrar estrategicamente o futuro instrumento de gestão territorial ou operação urbanística a concretizar.
- Criação de uma Equipa de Projeto à qual caberá promover a reflexão e o consenso em torno da estratégia de reconversão da área em questão, criar os instrumentos necessários à sua implementação e assegurar o envolvimento das entidades e atores locais.
- Planeamento e programação da operação de reconversão urbana através de instrumento ou operação urbanística adequada, fundamental para estabelecer a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, identificar edifícios a demolir e aqueles com condições de reabilitação à luz da solução urbanística preconizada e do quadro jurídico e regulamentar vigente (RJUE).

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Administração Central: SE da Habitação, IHRU, I.P., Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., Instituto da Segurança Social, I.P., Alto Comissariado para as Migrações I.P. - Atores locais: Juntas de Freguesia; Associação de Proprietários, Centro Social e outros cujo envolvimento se revele pertinente. - Proprietários dos terrenos

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Programa 1º Direito
- Proprietários

Ações	Valor (€) **	Calendarização e Investimento				UO Responsável *
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Criação e constituição de uma Equipa de Projeto pluridisciplinar na dependência do DDAU	--	X				Executivo Municipal
Planeamento e programação da operação de reconversão urbana	--	X				DAU/Equipa de projeto
Análise estrutural do edificado com recurso ao LNEC	--	X	X			DAU/Equipa de projeto
Aprofundamento da análise social, dos interesses e expectativas da população residente face à necessidade de realojamento	--		X			DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Definição e programação das soluções habitacionais adequadas para as famílias residentes, incluindo estimativas de custo da operação	--		X			DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Implementação das soluções habitacionais adequadas, em função da solução urbanística (construção no local ou fora do bairro, reabilitação de edifícios existentes, realojamento no PHM, apoio municipal ao auto realojamento e ao arrendamento).	--			X		DHRU

Notas:

* - Todas as ações devem envolver outras UO, como o DAU; DEDS; DHRU; DIG; DOM

** - Só após a definição das soluções habitacionais (ação 5) será possível estimar o custo da operação de reconversão, no entanto nas medidas 1.1, 1.2 e 1.3 foram consideradas 50% das famílias residentes

- De salientar que a equipa de projeto referida nas ações 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7 pode ser o mesmo grupo cuja dimensão e constituição deve ter em conta o volume de trabalho a executar

M _ 1.6: PROMOVER A RECONVERSÃO DA AUGI DA RUA DOS TRABALHADORES**Descrição:**

- A Rua dos Trabalhadores em Carenque, onde vivem cerca de 43 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas em edifícios de construção precária e ilegal, carece de uma intervenção consensualizada para a sua requalificação e adequada inserção urbana.
- A identificação das soluções habitacionais a adotar, deverão ter lugar no âmbito de uma operação integrada de reconversão urbana que deverá abranger esta AUGI, e que deverá estabelecer os objetivos e o modelo de atuação.
- Criação de uma Equipa de Projeto à qual caberá promover a reflexão e o consenso em torno da estratégia de reconversão da área em questão, criar os instrumentos necessários à sua implementação e assegurar o envolvimento das entidades e atores locais.
- Planeamento e programação da operação de reconversão urbana através de instrumento ou operação urbanística adequada, fundamental para estabelecer a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, identificar edifícios a demolir e aqueles com condições de reabilitação à luz da solução urbanística preconizada e do quadro jurídico e regulamentar vigente (RJUE)

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Administração Central: SE da Habitação, IHRU, I.P., Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., Instituto da Segurança Social, I.P., - Atores locais: Juntas de Freguesia; Associação de Proprietários, Centro Social e outros cujo envolvimento se revele pertinente. - Proprietários dos terrenos

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Programa 1º Direito
- Proprietários

Ações	Valor (€) **	Calendarização e Investimento				UO Responsável *
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Criação e constituição de uma Equipa de Projeto pluridisciplinar na dependência do DDAU	--	X				Executivo Municipal
Planeamento e programação da operação de reconversão urbana	--	X				DAU/Equipa de projeto
Aprofundamento da análise social, dos interesses e expectativas da população residente face à necessidade de realojamento	--			X		DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Definição e programação das soluções habitacionais adequadas para as famílias residentes, incluindo estimativas de custo da operação	--			X		DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Implementação das soluções habitacionais aprovadas	--				X	DHRU

Notas:

* - Todas as ações devem envolver outras UO, como o DAU; DEDS; DHRU; DIG; DOM

** - Só após a definição das soluções habitacionais (ação 4) será possível estimar o custo da operação de reconversão, no entanto nas medidas 1.1 e 1.2 considerada a demolição de todas as construções

- De salientar que a equipa de projeto referida nas ações 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7 pode ser o mesmo grupo cuja dimensão e constituição deve ter em conta o volume de trabalho a executar

M_1.7: PROMOVER A RECONVERSÃO DA AUGI CASAL VICENTE**Descrição:**

- O Casal Vicente onde vivem cerca de 67 famílias de grande fragilidade socioeconómica e em condições de habitação indignas em edifícios de construção precária e ilegal, carece de uma intervenção consensualizada para a sua requalificação e adequada inserção urbana.
- A identificação das soluções habitacionais a adotar, deverão ter lugar no âmbito de uma operação integrada de reconversão urbana que deverá abranger esta AUGI, e que deverá estabelecer os objetivos e o modelo de atuação.
- Criação de uma Equipa de Projeto à qual caberá promover a reflexão e o consenso em torno da estratégia de reconversão da área em questão, criar os instrumentos necessários à sua implementação e assegurar o envolvimento das entidades e atores locais.
- Planeamento e programação da operação de reconversão urbana através de instrumento ou operação urbanística adequada, fundamental para estabelecer a futura configuração da malha urbana e das áreas residenciais, identificar edifícios a demolir e aqueles com condições de reabilitação à luz da solução urbanística preconizada e do quadro jurídico e regulamentar vigente (RJUE).

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Administração Central: SE da Habitação, IHRU, I.P., Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., Instituto da Segurança Social, I.P., Alto Comissariado para as Migrações I.P. - Atores locais: Juntas de Freguesia; Associação de Proprietários, Centro Social e outros cujo envolvimento se revele pertinente. - Proprietários dos terrenos

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Programa 1º Direito
- Proprietários

Ações	Valor (€) **	Calendarização e Investimento				UO Responsável *
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Criação e constituição de uma Equipa de Projeto pluridisciplinar na dependência do DDAU	--	X				Executivo Municipal
Planeamento e programação da operação de reconversão urbana	--	X				DAU/Equipa de projeto
Análise estrutural do edificado com recurso ao LNEC	--		X			DAU/Equipa de projeto
Aprofundamento da análise social, dos interesses e expectativas da população residente face à necessidade de realojamento	--		X			DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Definição e programação das soluções habitacionais adequadas para as famílias residentes, incluindo estimativas de custo da operação	--			X		DAU/Equipa de projeto em coordenação do DHRU e DEDS
Implementação das soluções habitacionais adequadas, em função da solução urbanística (construção no local ou fora do bairro, reabilitação de edifícios existentes, realojamento no PHM)	--				X	DHRU

Notas:

* - Todas as ações devem envolver outras UO, como o DAU; DEDS; DHRU; DIG; DOM

** - Só após a definição das soluções habitacionais (ação 5) será possível estimar o custo da operação de reconversão, no entanto nas medidas 1.1 e 1.2 foram consideradas 50% das famílias residentes

- De salientar que a equipa de projeto referida nas ações 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7 pode ser o mesmo grupo cuja dimensão e constituição deve ter em conta o volume de trabalho a executar

M_1.8: INTEGRAR A HABITAÇÃO NAS ESTRATÉGIAS DE COMBATE À POBREZA E EXCLUSÃO SOCIAL

Descrição:

- Pretende-se implementar uma estratégia de prevenção e de minimização dos fatores de riscos associados ao fenómeno da situação de sem abrigo
- Promover a inclusão social
- Assegurar resposta de alojamento em situações de emergência e de transição

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Administração Central - Movimento Associativo e IPSS

Fontes de financiamento:
- Orçamento municipal

Ações	Valor (€) *	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Implementar as ações previstas no RCM n.º 208/2024 de 30 de dezembro	--	X				DEDS
Elaborar a estratégia municipal de apoio e integração das pessoas sem abrigo	--	X				DEDS
Integrar as pessoas em situação de sem abrigo apoiada na estratégia municipal	--		X	X	X	DEDS
Integrar as questões da habitação no Diagnóstico Social e no Plano de Desenvolvimento Social do Concelho	--		X			DEDS
Melhorar os mecanismos de informação e colaboração com as Entidades da Rede Social para identificação das famílias/pessoas que carecem de resposta habitacional	--	X				DEDS
Construção de estrutura de apoio para alojamento, em situações de emergência e de transição no lote de terreno municipal localizado no Cerrado dos Caldeireiros	--		X	X	X	DHRU **

Notas:

- * - Esta ação inclui a definição prévia dos termos de referência de estrutura a construir os quais serão definidos pelo DEDS. Depois será estimado o custo.
- ** - DAU emite parecer ao projeto
- Esta Medida contribui para a concretização da Medida 1.1

M_2.1: PROMOVER A OFERTA PÚBLICA DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A CUSTOS CONTROLADOS

Descrição:

- Disponibilizar habitações para arrendamento a custos controlados para famílias com sobrecarga de custos com a renda quando esta implique uma taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio mensal

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- IHRU

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Programa 1º Direito

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Aquisição de terrenos	9 500 000	9 500 000	---	---	---	DHRU
Construção de fogos em terrenos municipais e/ou aquisição de fogos	110 000 000	--	30 000 000	30 000 000	50 000 000	DHRU A)
Realizar Regulamento de atribuição de fogos municipais em regime de HCC	---	X				DHRU
Total (€)	119 500 000	9 500 000	30 000 000	30 000 000	50 000 000	
Total (n.º fogos)	550	--	150	150	250	

Notas:

- A) DHRU é responsável pela construção do edificado e coordena a ação; o DOM é responsável pelo projeto e execução das infraestruturas necessárias incluindo espaços verdes.
- O DAU emitirá parecer às operações urbanísticas nos termos do RJUE

M _2.2: DINAMIZAR A OFERTA DE HABITAÇÃO PRIVADA PARA VENDA OU ARRENDAMENTO A CUSTOS CONTROLADOS

Descrição:

- Pretende-se dar continuidade a alguns programas municipais e complementar com ações que visem o aumento da oferta da habitação para arrendamento e de habitação para venda a custo controlados.

- O Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) criado pelo Município em 2023, destina-se a subsidiar temporariamente o arrendamento no mercado privado e é dirigido a famílias com dificuldade em suportar o custo da renda, ajudando à reorganização socioeconómica do agregado familiar e permitindo a sua manutenção na habitação que ocupam. Destina-se a indivíduos e agregados familiares que, por razões de ordem económica, apesar de não vivenciarem uma situação de carência económica e habitacional extrema, se deparam com dificuldades em manter o compromisso de arrendamento habitacional

- Programa PARA ARRENDAR, criado em 2024, destina-se a apoiar as obras de requalificação em fogos desde que estes se destinem a arrendamento

- Constituir uma bolsa de terrenos para a implementação de uma política de apoio ao cooperativismo incentivando a construção de habitação a custos controlados contribuindo assim para a fixação de população e regulação do mercado de habitação

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	-

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal

Ações a desenvolver	Valor (€) I	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)	720 000	180 000	180 000	180 000	180 000	DHRU
Programa PARA ARRENDAR	1 000 000	250 000	250 000	250 000	250 000	DHRU
Negociação com os proprietários dos lotes cuja construção se encontra condicionada pelo artigo 32.º do Regulamento do PDM para desenvolvimento de construção a custos controlados		X	X	X	X	DAU
Manter atualizada a base de dados dos terrenos municipais destinados à construção de habitação em articulação com o DIG	---	X	X	X	X	DF/DIG
Permissão de acesso à da base de dados ao DHRU	---	X	X	X	X	DF/DIG

Notas:

- As medidas M_2.3, M_3.3, M_3.4, M_4.1, M_4.2 e M_4.3 contribuem para a concretização desta medida, e a concretização desta medida contribui para a medida M_2.3

M _ 2.3: PROMOVER A COLOCAÇÃO DE FOGOS VAGOS NO MERCADO

Descrição:

- De acordo com os censos de 2021 existem no concelho 8101 fogos vagos, pretende-se incentivar a colocação no mercado de cerca de 50% através do de programas de apoio ao arrendamento e à reabilitação para além de incentivos fiscais

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	-

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal

Ações	N.º Fogos	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Redução até 50% do número de fogos vagos existentes no concelho	4 050	405	405	405	405	Para a concretização desta medida contribuem várias UO

Notas:

- As medidas M_2.2, M_3.3, M_3.4, M_4.1 e M_4.2 contribuem para a concretização desta medida

M _ 3.1: REABILITAÇÃO URBANA DOS BAIRROS MUNICIPAIS**Descrição:**

- Requalificação do espaço público (arruamentos, passeios, estacionamento, espaços verdes, ...) com impacto esperado na melhoria do habitat e da imagem urbana, a integração nos sistemas urbanos (transportes, equipamentos, ...) e também ações imateriais dirigidas à integração profissional, social e pessoal das comunidades residentes (desempregados, crianças e jovens, famílias).
- As intervenções no espaço público deverão ter como finalidade a adequação do espaço às necessidades das populações que aí residem, transformando o espaço público num espaço de convívio e de partilha
- As intervenções sociais visam a promoção da inclusão social dos grupos populacionais com maiores níveis de fragilidade social.

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	-

Fontes de financiamento:

- Orçamento Municipal

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Requalificação do espaço público do Casal do Silva	500 000	-	500 000	-	-	DOM
Requalificação do espaço público do Casal da Boba	1 000 000	1 000 000	-	-	-	DOM
Requalificação do espaço público do Casal da Mira	2 500 000	-	-	2 500 000	-	DOM
Programa de ação e intervenções sociais no Bairro do Casal do Silva		X	X	X	X	DEDS
Programa de ação e intervenções sociais no Bairro do Casal da Boba		X	X	X	X	DEDS
Programa de ação e intervenções sociais no Bairro do Casal da Mira		X	X	X	X	DEDS
Aumento da oferta dos transportes públicos no Casal da Mira		X				DOM
Total	4 000 000	1 000 000	500 000	2 500 000		

Notas:

M _ 3.2: REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DO PHM

Descrição:

- Reabilitação do parque habitacional do Município e de frações privadas em edifícios de promoção municipal
- As intervenções na caixilharia e vãos, nas fachadas e coberturas, destinam-se a corrigir patologias construtivas, a melhorar o desempenho energético e a garantir segurança e proteção contra intempéries.

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- IHRU

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- 1º Direito

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Reabilitação de edifícios do PHM	9 607 686	2 307 686	1 660 000	3 300 000	2 340 000	DHRU
Realização e implementação dos planos de conservação do edificado		X	X	X	X	DHRU
Total	9 607 686	2 307 686	1 660 000	3 300 000	2 340 000	

Notas:

- Não estão incluídas as obras de reabilitação em curso na Brandoa e no Casal da Mira

M_3.3: APOIAR A REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO

Descrição:

- Atribuição de subsídio municipal não reembolsável para cofinanciar intervenções de qualificação e adaptação a necessidades especiais no parque habitacional privado, através dos seguintes programas municipais: Programa “Reabilita”; Programa “Reabilita PLUS”; Programa “Reabilita Eco”; Programa “Reabilita Vertical” e do Programa “Mobilidade e Acessibilidade; PARA ARRENDAR” (anexo D).

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Promotores privados

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Promotores privados

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Continuação dos programas REABILITA	12 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	DHRU
Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras — “PARA ARRENDAR”	1 000 000	250 000	250 000	250 000	250 000	DHRU
Total	13 000 000	3 250 000	3 250 000	3 250 000	3 250 000	

Notas:

- Esta medida contribui para a concretização das medidas M_2.2, M_2.3, M_3.4 e M_4.3



M_4.2: ELABORAR E IMPLEMENTAR O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Descrição:

- Na sequência da aprovação da ARU delimitar a ORU sistemática e elaborar o programa estratégico de reabilitação urbana e definir as unidades de execução de acordo com o estipulado no RJRU

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Promotores privados

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Promotores privados

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Elaborar proposta	-	X				DHRU
Discussão Interna	-	X				Presidência/ Vereadores
Submeter à Câmara para discussão pública	-	X				CMA
Submeter à Câmara após a discussão pública	-	X				CMA
Submeter à Assembleia Municipal	-	X				AMA
Publicação	-	X				DHRU
Divulgação	-	X				GIRP
Taxa de Concretização das ações do PERU	-	-	100%	100%	100%	DHRU
Monitorizar a implementação	-	-	X	X	X	DHRU

Notas:

- Esta medida contribui para a concretização das medidas M_2.2, M_2.3, M_3.3 e M_4.3

M_4.1: PROMOVER UMA GESTÃO URBANÍSTICA PRÓ-ATIVA E DINÂMICA**Descrição:**

- Concluir a revisão do PDM considerando as orientações descritas no capítulo 3 do presente documento, assim como assegurar a disponibilidade de solo urbano destinado à construção de cerca 6210 fogos de HCC
- Implementar uma política de isenção das taxas urbanísticas das operações de construção e de reabilitação de HCC
- Criar os mecanismos necessários de agilização de procedimentos e de proximidade com o Cidadão
- Elaborar o regulamento nos termos do artigo n.º 3 do RJUE, incidindo, entre outras, sobre as matérias discriminadas no número 2 do mesmo artigo.
- Na realização do regulamento deverá ser dada particular atenção à legalização das AUGI's assim como a implementação, em todos os procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública destinados a construção de habitação a custos controlados, do estipulado no artigo 10.º do DL n.º 81/2020, de 2 de fevereiro, isto é, da possibilidade do número de lugares de estacionamento por fogo ser inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Entidade Responsável:

- CMA

Outras Entidades:

--

Fontes de financiamento:

-

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Concluir a revisão do PDM	-	X				DIG
Rever o código regulamentar do Município no sentido de isentar de taxas das operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados	-	X				DAU
Elaborar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação	-	X				DAU
Implementar o Balcão Digital do Urbanismo	-	X				DAU
Estabelecer uma “Via Verde” de licenciamento de construção e reabilitação de HCC (agilização de procedimentos)	-	X				DAU

Notas:

- Esta medida contribui para a concretização das medidas M_1.4, M_1.5, M_1.6, M_1.7, M_2.1, M_2.2, M_2.3; M_3.3, M_3.4, M_4.2 e M_4.3

M_4.2: IMPLEMENTAR UMA POLÍTICA MUNICIPAL DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Descrição:

- Elaborar e aprovar o Regulamento dos Benefícios Fiscais do Município da Amadora tendo em vista o incentivo à fixação de famílias e empresas, à reabilitação urbana e à eficiência energética

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- AT

Fontes de financiamento:

-

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Elaborar o regulamento	-	X				DHRU
Discussão com as UO intervenientes no processo	-	X				Presidência/ Vereadores
Submeter à aprovação da Câmara	-	X				CMA
Realizar a consulta pública	-	X				DHRU
Submeter a reunião de Câmara	-	X				CMA
Submeter a Assembleia Municipal	-	X				AMA
Publicação em DRE	-	X				DHRU
Divulgação	-	X				GIRP

Notas:

- Esta medida contribui para a concretização das medidas: M_2.2, M_2.3, M_3.3, M_3.4 e M_4.3

M_4.3: INCENTIVAR O COOPERATIVISMO E ESTIMULAR A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

Descrição:

- O apoio municipal às cooperativas de habitação e aos cidadãos interessados na sua constituição poderá ser concretizado através da cedência de terreno para construir ou edifícios para reabilitar ao abrigo da figura jurídica do direito de superfície e da execução do projeto de arquitetura. A produção de habitação acessível, por via da cedência de património municipal ao abrigo da figura jurídica do direito de superfície a cooperativas de habitação, é uma solução que permite prosseguir o objetivo de alargar e acelerar a oferta habitacional acessível com apoio público

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- CMA	- Cooperativas de habitação

Fontes de financiamento:

- Orçamento municipal
- Cooperativas de habitação

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Elaborar de apoio e incentivo do cooperativismo através da cedência de terrenos e/ou da isenção de taxas urbanísticas	---	X				DHRU
Implementar programa de apoio e incentivo do cooperativismo	---	X	X	X	X	DAU
Agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de construção ou reabilitação de habitação a custos controlados	---	X	X	X	X	DAU

Notas:

- Contribui para esta medida as medidas: M_2.1, M_2.2, M_5.2, M_5.3, M_5.4 e M_5.6

M _ 4.4: PROMOVER A CRIAÇÃO DO CONSELHO LOCAL DE HABITAÇÃO (CLH)

Descrição:

- Criar o Conselho Local de Habitação conforme previsto na LBH e descrito no capítulo 6 do presente documento

Entidade Responsável:	Outras Entidades:
- Executivo Municipal	- As que participarem no Conselho

Fontes de financiamento:

-

Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento				UO Responsável
		2025/2026	2027/2029	2030/2032	2033/2035	
Apresentação da proposta	-	X	-	-	-	Presidente /Vereadores
Aprovação em reunião de Câmara	-	X	-	-	-	CMA
Aprovação em Assembleia Municipal	-	X	-	-	-	AMA

Notas:

- Dado trata-se de um órgão consultivo a criação do conselho contribuirá para a concretização de todas as medidas



AMADORA
Câmara Municipal

Departamento de Habitação e Requalificação Urbana

DHRU