

DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

A Lei de Bases da Habitação (LBH) aprovada pela 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 desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República Portuguesa (CRP).

O artigo 22.º da LBH refere que a assembleia municipal, no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH), pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (DFCH).

A referida DFCH habilita a câmara municipal a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no Plano Diretor Municipal (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, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Salienta-se ainda que os municípios com DFCH aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Dispõe ainda o artigo 22.º da LBH que CMH é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deve articular, no quadro do PDM, com os outros instrumentos de gestão territoriais.

A CMH da Amadora 2035 inclui o diagnóstico das carências de habitação, a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbano 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, assim como a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Resulta do estudo do diagnóstico das condições sócio habitacionais, realizado no âmbito da atualização da CMHA, que o concelho da Amadora apresenta falhas significativas de mercado habitacional, nomeadamente:

- O Município da Amadora é o concelho com maior densidade populacional do país;
- De acordo com os censos de 2021 perdeu 2,1% da população residente;
- Em 2023 a população estrangeira com estatuto legal a residir no concelho era de 35 858 indivíduos;
- O Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3.º mais elevado da AML, 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações;
- A Amadora regista a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (19,7%) da AML;
- O peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento é de 30,5%;
- 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;
- 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;
- Ausência de soluções de promoção do acesso à habitação dirigidas às pessoas/famílias com crescentes dificuldades de acesso no mercado e sobrecarga;
- 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;
- Existem 8101 fogos vagos de acordo com os censos de 2021;
- Núcleos precários ainda por erradicar com cerca de 1431 Famílias;
- Famílias com pedidos de habitação à CMA sem resposta do município;
- Áreas Urbanas de Génese Ilegal ainda por converter.

Pelo exposto, a atual oferta de mercado necessita ser complementada por outras alternativas, entre as quais a oferta pública, a construção de habitação a custos controlados e a reabilitação



do edificado para suprimir as falhas de mercado e situações de risco social, económico e ambiental que ainda persistem.

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.

Deste modo, atendendo à fundamentação constante na CMH da Amadora, documento demonstrativo da carência de habitação no município da Amadora, a **Assembleia Municipal declara que o concelho da Amadora se encontra em situação de carência habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da LBH e para os efeitos previstos nos números 6 e 7 do artigo 22.º da referida lei.**

Amadora, abril 2026