



**Plural**

Planeamento Urbano, Regional  
e de Transportes, Lda.



1ª REVISÃO DO  
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
DE VILA FRANCA DE XIRA**

**ANÁLISE E DIAGNÓSTICO**  
Caderno VI – Habitação  
Volume I

Julho de 2004

**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**

1ª REVISÃO DO  
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
DE VILA FRANCA DE XIRA**

**ANÁLISE E DIAGNÓSTICO**

Caderno VI – Habitação  
Volume I

Julho de 2004

**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2. O PARQUE HABITACIONAL: INDICADORES FUNDAMENTAIS DE DIAGNÓSTICO</b>	<b>7</b>
2.1 POPULAÇÃO, ALOJAMENTOS, FAMÍLIAS, EDIFÍCIOS E INDICADORES MÉDIOS DE OCUPAÇÃO	7
2.2 ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO E DINÂMICAS DE CRESCIMENTO	13
2.3 TIPO DE ALOJAMENTOS, FORMAS DE OCUPAÇÃO E NÚMERO DE PISOS POR EDIFÍCIO	14
2.4 CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	19
2.5 REGIME DE OCUPAÇÃO E ENCARGOS COM A HABITAÇÃO	21
2.6 HABITAÇÃO MUNICIPAL E COOPERATIVA	25
2.6.1 HABITAÇÃO MUNICIPAL	25
2.6.2 HABITAÇÃO COOPERATIVA	28
2.7 REABILITAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO	29
2.7.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	29
2.7.2 RECURSO A PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO	30
<b>3. AVALIAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS</b>	<b>33</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Variação da População e dos Alojamentos, por freguesia, no concelho de Vila Franca de Xira, entre 1991 e 2001 (%)	8
Figura 2: Número de pessoas/família, no concelho de Vila Franca de Xira, em 1991 e 2001	11
Figura 3: Edifícios segundo a época de construção, no concelho de Vila Franca de Xira (em %)	13
Figura 4: Formas de Ocupação dos Alojamentos no Concelho de Vila Franca de Xira, em 1991 e 2001	16
Figura 5: Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001 (%)	18
Figura 6: Regime de Ocupação dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	21
Figura 7: Evolução do número de candidaturas (e renovações) diferidas ao Incentivo ao Arrendamento por Jovens	24
Figura 8: Edifícios por estado de conservação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	29
Figura 9: Edifícios por necessidades de reparação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	30
Figura 10: Carências Habitacionais por freguesia, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	36

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Variação da População e dos Alojamentos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, entre 1991 e 2001	9
Quadro 2: Variação da Dimensão Média das Famílias, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, entre 1991 e 2001	10
Quadro 3: Evolução do número de pessoas por família de 1991 a 2001, no concelho de Vila Franca de Xira	11
Quadro 4: Evolução dos Edifícios, entre 1991 e 2001	12
Quadro 5: Evolução dos Indicadores Médios de Ocupação, entre 1991 e 2001	13
Quadro 6: Edifícios segundo a época de construção, no concelho da Vila Franca de Xira, por freguesia (em %)	13
Quadro 7: Média de Edifícios construídos por ano em Vila Franca de Xira e na Grande Lisboa, entre 1919 e 2000	14
Quadro 8: Tipo de Alojamentos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 1991 e 2001	15
Quadro 9: Formas de Ocupação dos Alojamentos Clássicos, 1991 e 2001 (em %)	17
Quadro 10: Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001	18
Quadro 11: Alojamentos familiares ocupados como residência habitual segundo a existência de infraestruturas básicas, em 2001 (em %)	19

Quadro 12: Famílias que partilham o alojamento e famílias em alojamentos sobrelotados, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001	20
Quadro 13: Entidade proprietária dos alojamentos e existência de encargos por compra, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	22
Quadro 14: Encargos por compra de habitação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001	23
Quadro 15: Escalões de Renda	23
Quadro 16: Evolução do Recurso ao IAJ entre 1992 e 2003 (candidaturas e renovações)	24
Quadro 17: Plano Especial de Realojamento (Março de 2004)	25
Quadro 18: Outros Bairros de Gestão Municipal (Março de 2004)	26
Quadro 19: Habitação Dispersa de Gestão Municipal (Março/2004)	26
Quadro 20: Carências/Processos Pendentes no âmbito da Habitação Municipal (Março/2004)	27
Quadro 21 – Evolução do recurso ao Programa RECRUA, no concelho de Vila Franca de Xira	31
Quadro 22: Carências habitacionais, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001	37

---

## 1. INTRODUÇÃO

A questão habitacional é um dos principais factores que levam à transformação do território, daí a importância da sua integração no âmbito do Plano Director Municipal.

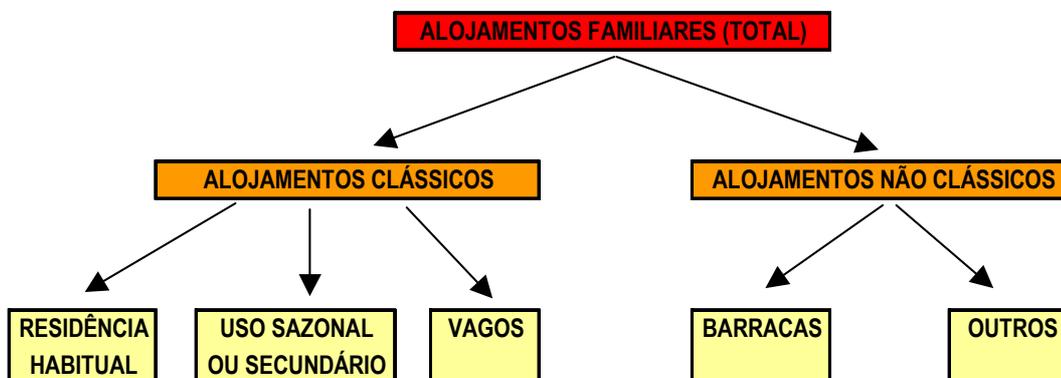
As características da problemática da habitação combinadas com o quadro legal e administrativo das actuações autárquicas nesta matéria e com as normas estabelecidas no D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro, recomendam que os PDM desenvolvam os respectivos conteúdos baseando-se em três pontos essenciais:

1. Caracterização da situação - O objectivo desta componente é o de reunir, de forma operacionalizável, o conjunto de informações sobre as situações e os processos definidores da situação existente, nomeadamente na vertente das situações de carência.
2. Estimativa dos parâmetros de planeamento - Os parâmetros de planeamento destinam-se a estabelecer o enquadramento quantificado da intervenção camarária no sector da habitação. Eles fazem a articulação entre o estudo da situação existente e a definição das medidas a tomar com base nos instrumentos disponíveis e nas necessidades previsíveis no período de vigência do Plano.
3. Orientação e medidas de política (definição de programas) - Esta componente consiste na apresentação de propostas/programas ao nível da política de habitação, da produção de habitação social, da reabilitação do parque existente, etc.

O presente Relatório integra o ponto 1 - Caracterização da Situação. Dentro deste capítulo autonomizam-se dois sub-capítulos:

- a) O Parque Habitacional: Indicadores Fundamentais de Diagnóstico, que aborda os seguintes temas:
  - População, alojamentos, famílias, edifícios e indicadores médios de ocupação;
  - Épocas de construção e dinâmicas de crescimento;
  - Tipo de alojamentos, formas de ocupação e edifícios segundo o número de pisos;
  - Condições de habitabilidade;
  - Regime de ocupação e encargos com a habitação;
  - Habitação Municipal e Cooperativa;
  - Reabilitação e recuperação do parque edificado
- b) Avaliação das Carências Habitacionais, onde é sistematizado e sintetizado, de forma operacional, o conteúdo do ponto anterior e onde são quantificadas as carências habitacionais, por freguesia, em Março de 2001.

O presente capítulo integra já os Resultados Definitivos do XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, cujas designações mais frequentes se apresentam de seguida:



**NOTAS:**

Alojamentos Familiares (Total) = Alojamentos Clássicos + Alojamentos Não Clássicos.

Alojamentos das Famílias Residentes = Alojamentos de Residência Habitual + Alojamentos Não Clássicos.

Alojamentos Familiares Ocupados = Alojamentos de Residência Habitual + Aloj. de Uso Sazonal ou Secundário.

A abordagem realizada neste capítulo foi, tanto quanto possível, dirigida aos objectivos a atingir, embora a informação disponível nem sempre esteja adaptada à análise aprofundada da problemática habitacional. Tanto por um motivo, como pelo outro, sugere-se que se considere, sobretudo, o cálculo das carências habitacionais estruturalmente indicativo.

## 2. O PARQUE HABITACIONAL: INDICADORES FUNDAMENTAIS DE DIAGNÓSTICO

### 2.1 POPULAÇÃO, ALOJAMENTOS, FAMÍLIAS, EDIFÍCIOS E INDICADORES MÉDIOS DE OCUPAÇÃO

#### População e Alojamentos

O parque habitacional do concelho de Vila Franca de Xira era constituído, em 2001, por 54122 alojamentos familiares (clássicos e não clássicos), os quais albergavam 122908 pessoas (população residente), o que em valores globais permite um rácio habitantes/alojamento de 2,3. No entanto, do total dos alojamentos, cerca de 80% é habitado de forma permanente. Em termos objectivos, esta dotação traduz uma grande ocupação do parque habitacional, atendendo a que os restantes 20% representam os fogos vagos ou os que são utilizados sazonalmente ou como residência secundária.

Nos últimos dez anos, registou-se um extraordinário crescimento do parque habitacional de 29% (mais 12321 alojamentos), tendo sido no mesmo sentido da evolução da população, que no mesmo período aumentou 18,7% (mais 19337 indivíduos). A ocorrência destes fenómenos, com a importância que evidenciam, traduz, claramente, a capacidade atractiva e de fixação da população residente.

No contexto regional, e também na década de 90, o concelho de Vila Franca de Xira destaca-se positivamente, tanto a nível demográfico como do parque habitacional, pois, embora a Grande Lisboa tenha registado também crescimentos positivos ao nível daqueles indicadores, eles foram, contudo, a ritmos bastante inferiores aos registados pelo município Vilafranquense. Assim, ao nível do parque habitacional, Grande Lisboa registou cerca de menos oito pontos percentuais relativamente ao crescimento registado por Vila Franca de Xira, enquanto que, em termos demográficos, o crescimento relativo do Município de Vila Franca de Xira foi quase três vezes superior ao registado pela Grande Lisboa.

Internamente, o comportamento demográfico das freguesias do concelho, entre 1991 e 2001, foi naturalmente, no sentido do acréscimo demográfico, evidenciando-se a freguesia de Póvoa de Santa Iria que registou um acréscimo demográfico de 68% (mais 9860 habitantes). Vila Franca de Xira, destaca-se em sentido inverso, na medida em que foi a única freguesia, conjuntamente com Forte da Casa, que registou crescimento negativo, ainda que muito ligeiro. Outras freguesias registaram pequenas variações populacionais, nomeadamente, Alhandra (0,9%), Calhandriz (2,9%) e Cachoeiras (5,8%).

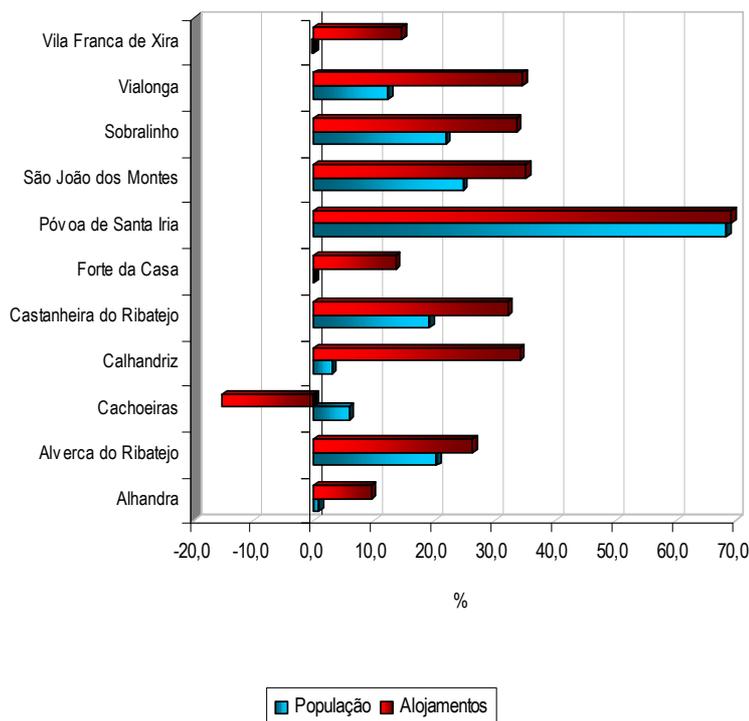
A evolução demográfica ocorrida traduz claramente a tendência para a concentração demográfica nas freguesias urbanas em detrimento das restantes freguesias rurais, que apenas vão ganhando ligeiramente alguns novos habitantes, nomeadamente Cachoeiras que ganhou 42 habitantes e Calhandriz que acrescentou ao seu efectivo de 1991 apenas mais 24 indivíduos.

O comportamento do parque habitacional, também na década de 90, sendo em termos gerais positivo, permite identificar, três grandes grupos de freguesias:

- a) Freguesias que verificaram um crescimento negativo: Cachoeiras tem, em 2001, menos 58 alojamentos que em 1991 (-15,3%);
- b) Freguesias que registaram crescimentos moderados: Alhandra (9,5%), Forte da Casa (13,5%) e Vila Franca de Xira (14,5%)
- c) Freguesias que registaram crescimentos muito significativos do parque de alojamentos: as restantes freguesias do concelho, com especial destaque para Póvoa de Santa Iria (69%).

A Figura e Quadros seguintes ilustram a dimensão da evolução da população *versus* evolução dos alojamentos, por freguesia, no concelho de Vila Franca de Xira, na última década.

Figura 1: Variação da População e dos Alojamentos, por freguesia, no concelho de Vila Franca de Xira, entre 1991 e 2001 (%)



Fonte: INE-Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

Em termos relativos, as freguesias de Póvoa de Santa Iria, São João dos Montes, Castanheira do Ribatejo, Sobralinho e Alverca, embora com volumes populacionais e de fogos bastante diferenciados, registaram importantes acréscimos tanto ao nível demográfico como habitacional, obtido a partir das condições de atractividade que conseguiram reunir.

Vila Franca de Xira e Forte da Casa registaram decréscimos populacionais irrelevantes, ao ponto de se poder considerar que na década de 90 se registou a manutenção populacional destas freguesias, embora significativos acréscimos no número de alojamentos (14,5% e 13,5%, respectivamente), facto que poderá indiciar a existência de outros locais no concelho mais atractivos em termos ambientais e até imobiliários.

A freguesia de Vialonga registou um ritmo de crescimento superior do parque habitacional (34,5%), quando comparado com o ritmo demográfico (12,3%), facto que poderá encontrar explicação na grande oferta imobiliária desta freguesia, que não conseguiu o escoamento, eventualmente previsto, dos fogos construídos.

A freguesia de Alhandra, conhecida pela sua incapacidade (física) de expansão, embora tendo conhecido ainda um acréscimo de quase 300 fogos, não conseguiu atrair mais do que 60 pessoas, entre 1991 e 2001.

Calhandriz e Cachoeiras, as freguesias rurais menos povoadas do concelho registaram acréscimos demográficos muito ligeiros. No entanto, Calhandriz viu incrementar o seu parque habitacional em cerca de 100 fogos, enquanto Cachoeiras diminuiu o seu parque habitacional em 15% (entre 1991 e 2001 foram demolidos ou deixaram de reunir as condições mínimas de habitabilidade 58 alojamentos).

**Quadro 1: Variação da População e dos Alojamentos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, entre 1991 e 2001**

Freguesias	População			Alojamentos		
	1991	2001	Tx.Var 91/2001 (%)	1991	2001	Tx.Var. 91/2001 (%)
Alhandra	7144	7205	0,9	3086	3380	9,5
Alverca do Ribatejo	24168	29086	20,3	9809	12383	26,2
Cachoeiras	727	769	5,8	380	322	-15,3
Calhandriz	823	847	2,9	299	401	34,1
Castanheira do Ribatejo	6088	7258	19,2	2447	3233	32,1
Póvoa de Santa Iria	14417	24277	68,4	6136	10386	69,3
São João dos Montes	3536	4409	24,7	1398	1889	35,1
Vialonga	13780	15471	12,3	4863	6549	34,7
Vila Franca de Xira	18487	18442	-0,2	7775	8903	14,5
Sobralinho	3418	4165	21,9	1534	2050	33,6
Forte da Casa	10983	10979	-0,04	4074	4626	13,5
<b>Concelho</b>	<b>103571</b>	<b>122908</b>	<b>18,7</b>	<b>41801</b>	<b>54122</b>	<b>29,5</b>
<b>Grande Lisboa</b>	<b>1831877</b>	<b>1947261</b>	<b>6,3</b>	<b>765262</b>	<b>932565</b>	<b>21,9</b>

Fonte: INE-Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

## Famílias

Nas duas últimas décadas são evidentes a diminuição da dimensão média das famílias e uma tendente alteração da estrutura familiar. Estes fenómenos não são particulares do concelho de Vila Franca de Xira, mas são extensíveis à generalidade do território nacional.

A análise destas alterações é tanto mais importante quanto se sabe que estes fenómenos têm implicações óbvias na produção de habitação.

As alterações da dimensão média das famílias tiveram tradução, na década de 90, num crescimento mais rápido do número de famílias do que do número de habitantes. Com efeito, no concelho de Vila Franca de Xira, as famílias cresceram, entre 1991 e 2001, cerca de 32%, enquanto que em termos de indivíduos a variação foi de 19%. Estas evoluções significam que, embora existindo mais famílias, elas são constituídas por menos elementos.

O acréscimo das taxas de divórcio, bem como a crescente tendência para a constituição de famílias sem núcleo (apenas um indivíduo) são as explicações mais óbvias para este fenómeno. Efectivamente, no concelho de Vila Franca de Xira, as famílias com um indivíduo cresceram 97% na década de noventa.

O diferencial de crescimento entre o número de famílias e o número de pessoas, no concelho de Vila Franca de Xira traduziu-se, em apenas uma década, na passagem de 3,1 pessoas/família, em 1991, para 2,8 pessoas/família, em 2001.

**Quadro 2: Variação da Dimensão Média das Famílias, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, entre 1991 e 2001**

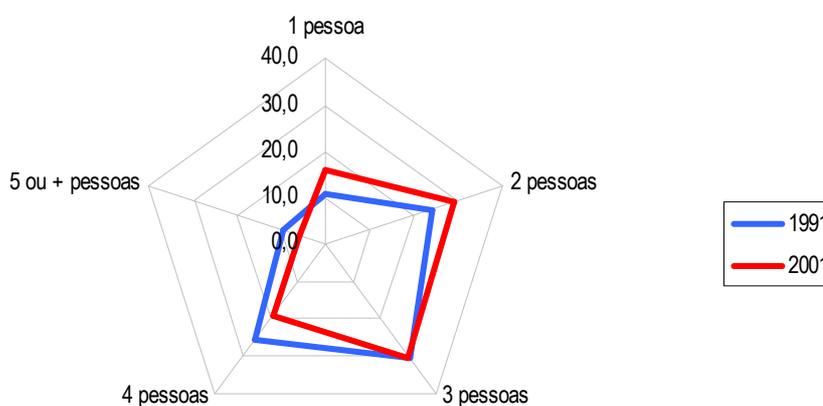
Freguesias	Famílias		Taxa de Variação	Pessoas/ Família	
	1991	2001	1991/01	1991	2001
Alhandra	2506	2829	12,9	2,9	2,5
Alverca do Ribatejo	7853	10475	33,4	3,1	2,8
Cachoeiras	280	296	5,7	2,6	2,6
Calhandriz	251	317	26,3	3,3	2,7
Castanheira do Ribatejo	1954	2885	47,6	3,1	2,5
Póvoa de Santa Iria	4711	8404	78,4	3,1	2,9
São João dos Montes	1206	1610	33,5	2,9	2,7
Vialonga	4094	5201	27,0	3,4	3,0
Vila Franca de Xira	6435	7222	12,2	2,9	2,6
Sobralinho	1170	1538	31,5	2,9	2,7
Forte da Casa	3472	3851	10,9	3,2	2,9
Conc. de Vila Franca de Xira	33933	44628	31,5	3,1	2,8

Fonte: INE-Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

A figura seguinte traduz claramente a evolução ao nível da dimensão das famílias em apenas uma década, em que se evidencia um claro aumento das famílias mais reduzidas (com entre 1 e 2 indivíduos) ao contrário do que

acontece com as famílias numerosas, com 5 ou mais pessoas, em que se verifica a sua diminuição, em quase um quarto (-18%).

**Figura 2: Número de pessoas/família, no concelho de Vila Franca de Xira, em 1991 e 2001**



Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e da IV da Habitação 2001

Em ambos os anos (1991 e 2001) são as famílias constituídas por três pessoas que existem em maior número.

**Quadro 3: Evolução do número de pessoas por família de 1991 a 2001, no concelho de Vila Franca de Xira**

N.º de pessoas:	1991		2001	
	N.º	%	N.º	%
1 pessoa	3582	10,6	7042	15,8
2 pessoas	8234	24,3	12814	28,7
3 pessoas	10322	30,4	13362	30,0
4 pessoas	8548	25,2	8725	19,6
5 ou + pessoas	3226	9,5	2646	5,9
Total	33912	100,0	44589	100,0

Fonte: INE- Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

## Edifícios

Em 2001, o parque edificado do concelho da Vila Franca de Xira era composto por 14716 edifícios, tendo registado, relativamente a 1991, um acréscimo de 10,0% (mais 1334 edifícios). As freguesias que registaram os maiores acréscimos relativos foram Póvoa de Santa Iria, Calhandriz, São João dos Montes e Vialonga.

**Quadro 4: Evolução dos Edifícios, entre 1991 e 2001**

Freguesias	Edifícios		Variação (%)
	1991	2001	1991/01
Alhandra	1200	1088	-9,3
Alverca do Ribatejo	2869	2888	0,7
Cachoeiras	322	297	-7,8
Calhandriz	294	374	27,2
Castanheira do Ribatejo	902	974	8,0
Póvoa de Santa Iria	979	1355	38,4
São João dos Montes	1180	1482	25,6
Vialonga	1700	2134	25,5
Vila Franca de Xira	2595	2715	4,6
Sobralinho	798	811	1,6
Forte da Casa	543	598	10,1
Concelho de Vila Franca de Xira	13382	14716	10,0

Fonte: INE- Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

### Indicadores médios de ocupação<sup>1</sup>

Os níveis de ocupação dos alojamentos podem ser, genericamente, avaliados, a partir de indicadores médios, nomeadamente divisões/alojamento, famílias/alojamento, pessoas/alojamento e pessoas/divisão. Estes indicadores, extraídos dos Censos do INE, são determinados com base nos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por famílias clássicas.

Assim, o concelho de Vila Franca de Xira, registando valores médios aproximados à Região em que se insere, apresentava, em 2001, 1,0 família por alojamento, 2,8 pessoas por alojamento, 0,7 pessoas por divisão e 4,2 divisões por alojamento.

<sup>1</sup> Estes indicadores são determinados com base nos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por famílias clássicas.

Estes indicadores, representando valores médios, escondem, obviamente, situações críticas, nomeadamente situações de famílias que partilham o mesmo alojamento, bem como a existência de alojamentos superlotados, como terá oportunidade de observar-se mais adiante.

**Quadro 5: Evolução dos Indicadores Médios de Ocupação, entre 1991 e 2001**

Indicadores Unidade geográfica	Divisões/ Alojamento		Famílias/ Alojamento		Pessoas/ Alojamento		Pessoas/ Divisão	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Concelho de Vila Franca de Xira	4.0	4.2	1.0	1.0	3.1	2.8	0.8	0.7
Grande Lisboa	4.2	4.3	1.0	1.0	2.9	2.7	0.7	0.6
Região de Lisboa e Vale do Tejo	4.2	4.3	1.0	1.0	3.0	2.7	0.7	0.6

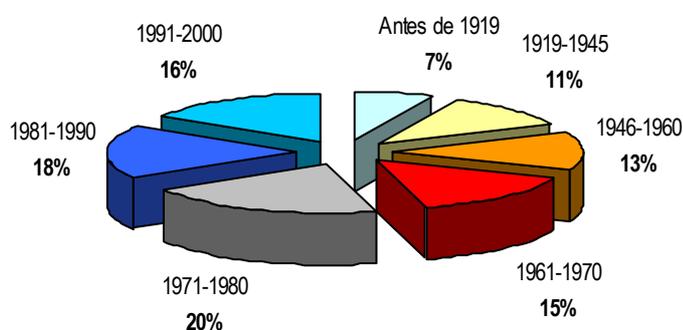
Fonte: INE - Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

## 2.2 ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO E DINÂMICAS DE CRESCIMENTO

A evolução do parque edificado do concelho da Vila Franca de Xira (14716 edifícios, em 2001), tem sido marcada por dinâmicas distintas ao longo dos tempos. A análise que aqui se faz é remetida para grandes períodos, sendo que esta abordagem está feita com mais pormenor no capítulo que integra a análise e evolução dos aglomerados urbanos.

Desde a sua origem até à década de 70, foram construídos menos de metade (46%) dos edifícios contabilizados em 2001 (edifícios de habitação, de comércio e serviços e mistos), traduzindo a relativa juventude do parque edificado do concelho. É nas duas últimas três do século XX que se concretiza o maior incremento, nomeadamente, os restantes 56% dos edifícios. No entanto, se na década de 70 se produziram cerca de um quarto dos alojamentos actualmente existentes, na década de 90 já só se construíram 16%.

**Figura 3: Edifícios segundo a época de construção, no concelho de Vila Franca de Xira (em %)**



Fonte: INE, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

**Quadro 6: Edifícios segundo a época de construção, no concelho da Vila Franca de Xira, por freguesia (em %)**

Freguesias	Edifícios	Antes 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2001
Alhandra	1088	11,3	34,5	17,8	11,4	7,6	4,0	13,4
Alverca do Ribatejo	2888	3,5	4,3	13,9	16,1	23,3	21,5	17,3
Cachoeiras	297	7,4	8,8	6,1	25,3	18,5	16,5	17,5
Calhandriz	374	4,3	10,2	12,0	9,9	20,1	19,3	24,3
Castanheira do Ribatejo	974	8,5	5,4	18,2	19,7	19,9	13,7	14,6
Póvoa de Santa Iria	1355	8,9	8,6	8,1	12,9	14,9	19,0	27,5
São João dos Montes	1482	6,1	8,7	8,0	9,4	24,1	24,3	19,4
Vialonga	2134	2,9	6,3	12,0	11,7	25,5	26,7	14,9
Vila Franca de Xira	2715	13,4	22,0	15,2	14,7	14,2	12,1	8,3
Sobralinho	811	0,2	11,6	14,9	39,2	13,1	12,7	8,3
Forte da Casa	598	0,0	0,0	0,7	9,5	53,7	17,2	18,9
Conc. Vila Franca de Xira	14716	6,7	11,5	12,6	15,2	20,4	18,0	15,7

Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

Outros valores, obtidos a partir do quadro dos edifícios segundo a época de construção, nomeadamente o número médio de edifícios construídos por ano, tanto no concelho de Vila Franca de Xira, como na região da Grande Lisboa, evidenciam uma dinâmica (média) do concelho da Vila Franca de Xira inferior à verificada na Grande Lisboa. No entanto, tanto num caso como no outro, o que se tem verificado é uma ascensão progressiva da média de edifícios construídos por ano, com exceção das décadas de 80 e 90, em que, em ambas as unidades territoriais, se registou uma ligeira regressão do número médio de edifícios construídos por ano.

Para se compreender as diferenças de amplitude das médias de edifícios/ano no concelho de Vila Franca de Xira e na Grande Lisboa, veja-se que, entre 1991 e 2000, em Vila Franca de Xira construíram-se, em média, 257 edifícios por ano, enquanto que na Grande Lisboa essa média se situou nos 443 edifícios/ano.

**Quadro 7: Média de Edifícios construídos por ano em Vila Franca de Xira e na Grande Lisboa, entre 1919 e 2000**

Período	Média de Edifícios/Ano no concelho de Vila Franca de Xira	Média de Edifícios/Ano na Grande Lisboa
1919 – 1945	65	105
1946 – 1960	133	265
1961 – 1970	248	534
1971 – 1980	333	622
1981 – 1990	294	552
1991 – 2000	257	443

Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001; Cálculos próprios.

## 2.3 TIPO DE ALOJAMENTOS, FORMAS DE OCUPAÇÃO E NÚMERO DE PISOS POR EDIFÍCIO

### Tipo de alojamentos

O parque habitacional do concelho de Vila Franca de Xira é constituído, quase totalmente, por alojamentos clássicos (99,2%), sendo insignificante o número de barracas e de outros alojamentos improvisados (160 e 251, respectivamente).

Este cenário manteve-se idêntico ao registado uma década antes (em 1991, existiam 276 barracas e 105 situações de improvisação), embora se tenham praticamente invertido os números das situações críticas: o número de barracas diminui entre 1991 e 2001, no entanto, os alojamentos improvisados aumentaram.

Saliente-se, contudo, que este fenómeno é insignificante no quadro global (0,8%) e que se encontra contido, na medida em que se encontra estabilizado desde, pelo menos, 1991. Para esta situação, muito tem contribuído a gestão camarária, com especial destaque para as intervenções no âmbito do Plano Especial de Realojamento. No entanto, falar-se em alojamentos clássicos não quer dizer forçosamente que existam condições dignas de habitabilidade, existindo outras situações que não permitem a melhor qualidade de vida, neste âmbito, como sejam as situações de sobrelotação, partilha de fogos e a vetustez do parque habitacional.

Os alojamentos não clássicos, existindo um pouco por todo o concelho, apresentam a sua maior concentração na freguesia de Vila Franca de Xira (36%).

**Quadro 8: Tipo de Alojamentos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 1991 e 2001**

Freguesias	Alojamentos Clássicos		Barracas		Outros		Total	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Alhandra	3052	3373	32	2	1	5	3086	3380
Alverca do Ribatejo	9744	12313	53	9	12	61	9809	12383
Cachoeiras	377	320	1	1	2	1	380	322
Calhandriz	298	400	0	0	1	1	299	401
Castanheira do Ribatejo	2424	3210	3	8	20	15	2447	3233
Póvoa de Santa Iria	6075	10365	49	6	12	15	6136	10386
São João dos Montes	1390	1852	4	3	4	34	1398	1889
Vialonga	4845	6491	13	11	5	47	4863	6549
Vila Franca de Xira	7614	8754	116	85	45	64	7775	8903
Sobralinho	1529	2011	4	35	1	4	1534	2050
Forte da Casa	4072	4622	1	0	1	4	4074	4626
<b>Conc. de Vila Franca de Xira</b>	<b>41420</b>	<b>53711</b>	<b>276</b>	<b>160</b>	<b>105</b>	<b>251</b>	<b>41801</b>	<b>54122</b>

Fonte: INE - Portugal, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, 1991 e 2001

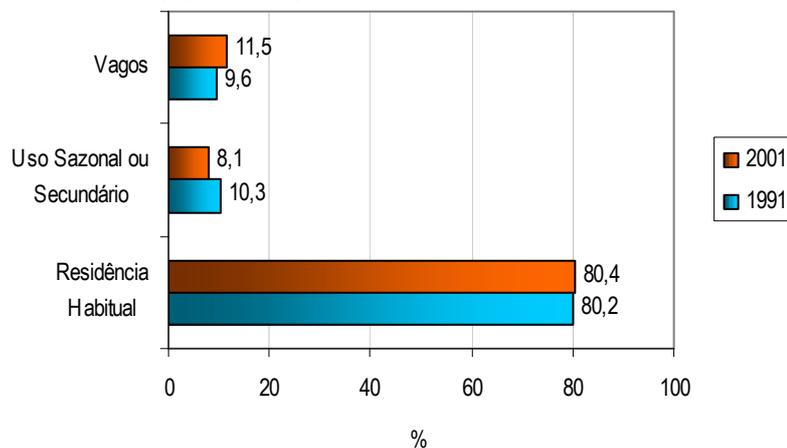
### Formas de Ocupação

Ao nível das formas de ocupação dos alojamentos, o concelho de Vila Franca de Xira apresenta uma estrutura reveladora do predomínio da residência habitual, em que os alojamentos vagos representam cerca de 12% e os

fogos utilizados sazonalmente ou como residência secundária correspondem, apenas, a 8%. Esta é uma distribuição que resulta das características de ocupação do território, com os seus proprietários vivendo relativamente próximo do lugar de trabalho, não constituindo ainda o Concelho, destino, por exemplo, de férias.

Esta distribuição, relativamente a 1991, manteve-se, apenas se registando pequenas alterações nos pesos dos fogos vagos e dos de uso sazonal ou secundário, em que os primeiros aumentaram aproximadamente dois pontos percentuais em detrimento dos segundos, que registaram a mesma variação, em sentido contrário, já que a residência habitual se manteve inalterada.

Figura 4: Formas de Ocupação dos Alojamentos no Concelho de Vila Franca de Xira, em 1991 e 2001



Fonte: INE, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

Internamente, a distribuição destas ocorrências revelam algumas divergências, ainda que pouco significativas, algumas delas decorrentes das suas características distintas. Neste contexto, são de salientar os seguintes comportamentos:

- freguesias mais habitadas, com peso superior ao do concelho em termos de residência habitual (>80%): Cachoeiras, Alverca, São João dos Montes e Forte da Casa;
- freguesias com peso superior ao do concelho em termos de residência sazonal ou secundária (>que 8%,): São João dos Montes, Calhandriz, Cachoeiras e Forte da Casa. Efectivamente são as freguesias mais rurais que normalmente verificam mais apetência para esta forma de ocupação, o que deve associar-se a uma maior capacidade de atracção derivada da qualidade ambiental e da riqueza da paisagem;
- freguesias com peso de fogos vagos superior ao do concelho (>12%): Sobralinho, Vialonga, Castanheira do Ribatejo e Alhandra. Com excepção de Alhandra, estas foram das freguesias que mais viram aumentar o número de alojamentos entre 1991 e 2001, o que poderá ter permitido criar um contingente de fogos vagos.

**Quadro 9: Formas de Ocupação dos Alojamentos Clássicos, 1991 e 2001 (em %)**

Freguesias	Residência Habitual		Uso Sazonal ou Secundário		Vagos		Total Alojamentos (Nº)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Alhandra	80,3	80,3	6,9	5,2	12,8	14,5	3052	3373
Alverca do Ribatejo	79,0	83,3	10,4	7,7	10,6	8,9	9744	12313
Cachoeiras	73,2	90,6	14,6	9,4	12,2	0,0	377	320
Calhandriz	83,6	77,3	14,4	10,3	2,0	12,5	298	400
Castanheira do Ribatejo	79,1	78,8	8,7	6,3	12,2	14,9	2424	3210
Póvoa de Santa Iria	75,9	80,2	15,1	9,2	9,0	10,7	6075	10365
São João dos Montes	86,1	82,3	8,2	11,1	5,7	6,6	1390	1852
Vialonga	83,6	78,2	7,6	6,3	8,8	15,5	4845	6491
Vila Franca de Xira	81,1	78,7	9,6	8,1	9,4	13,3	7614	8754
Sobralinho	76,2	74,2	9,7	9,0	14,1	16,8	1529	2011
Forte da Casa	84,0	82,0	10,6	10,8	5,3	7,2	4072	4622
Conc. Vila Franca de Xira	80,2	80,4	10,3	8,1	9,6	11,5	41420	53711

Nota1: Nos Censos 91, o Uso Sazonal ou Secundário estava desagregado em Uso Sazonal e Ocupante Ausente.

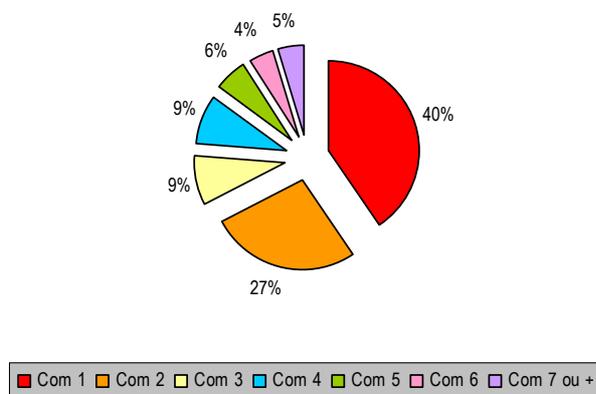
Nota 2: Os fogos vagos eram: 31% para venda, 8% para arrendamento, 1% para demolição e 60% outras situações.

Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

### Edifícios segundo o número de pisos

O parque edificado é predominantemente constituído por edifícios com um (40%) e dois pisos (27%), num contexto em que os edifícios com mais de 6 pisos representam 9% do parque edificado.

Figura 5: Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001 (%)



Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

As características urbanas de alguns dos aglomerados do concelho (Alverca, Póvoa de Santa Iria e Vila Franca de Xira, Forte da Casa e Alhandra) justificam que exista um número significativo de edifícios com mais de quatro pisos (aproximadamente um quarto).

Saliente-se que a existência de edifícios com 7 ou mais pisos em freguesias como a Póvoa de Sta Iria, se referem a operações de loteamento anteriores a 1993.

Quadro 10: Edifícios segundo o número de pisos, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001

Freguesias	Edifícios, segundo o Número de Pisos							
	Total	Com 1	Com 2	Com 3	Com 4	Com 5	Com 6	Com 7 ou +
Alhandra	1088	374	356	128	134	50	31	15
Alverca do Ribatejo	2888	860	809	323	327	253	148	168
Cachoeiras	297	177	115	5	0	0	0	0
Calhandriz	374	246	120	8	0	0	0	0
Castanheira do Ribatejo	974	434	238	89	79	52	48	34
Póvoa de Santa Iria	1355	281	265	175	121	73	166	274
São João dos Montes	1482	790	574	101	6	4	7	0
Vialonga	2134	1077	528	121	193	143	37	35
Vila Franca de Xira	2715	1211	718	263	167	134	107	115
Sobralinho	811	479	177	39	62	35	15	4
Forte da Casa	598	41	20	74	198	142	62	61
Concelho de Vila Franca de Xira	14716	5970	3920	1326	1287	886	621	706

Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

## 2.4 CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

As condições de habitabilidade são um importante indicador de avaliação de qualidade de vida da população. Podem ser avaliadas, genericamente, através dos seguintes indicadores:

- dotação de infraestruturas básicas (electricidade, abastecimento de água e saneamento básico);
- instalações existentes nos alojamentos (instalações de banho ou duche e sistema de aquecimento);
- tipo de ocupação (simples ou partilhada);
- índices de lotação (sub ou sobrelotação).

No âmbito do serviço de infraestruturas, e não obstante ainda o grande número de áreas urbanas de génese ilegal, o concelho está praticamente coberto (cf. Quadro seguinte). Este é, contudo, um domínio que embora conhecendo algumas melhorias entre 1991 e 2001, já era muito satisfatório em 1991.

Hoje (2001), os alojamentos familiares de residência habitual que não possuem infraestruturas básicas são completamente irrelevantes: 0,2% não possui electricidade, 0,3 não possui abastecimento de água canalizada e 0,6% não possui saneamento básico. Não obstante este cenário, internamente e analisando a dotação das infraestruturas urbanas freguesia a freguesia, constata-se que as freguesias rurais (Cachoeiras, Calhandriz, São João dos Montes e Sobralinho) ainda evidenciam algumas carências.

Relativamente às instalações existentes nas habitações, a situação é, também, francamente satisfatória, atendendo a que apenas 2% dos alojamentos de residência habitual não tem instalações de banho ou duche. Ao nível do sistema de aquecimento, a dotação não é tão favorável, embora esta apreciação possa ser subjectiva tendo em conta as temperaturas médias que se registam durante o inverno na região de Lisboa, na medida em que cerca de 28% não possui qualquer sistema de aquecimento, sendo que dos sistemas existentes os mais comuns (51%) são os aparelhos móveis (eléctricos, a gás, etc).

**Quadro 11: Alojamentos familiares ocupados como residência habitual segundo a existência de infraestruturas básicas, em 2001 (em %)**

Freguesias	Alojamentos Familiares <sup>2</sup>	Electricidade		Abastecimento de Água		Esgotos	
		Com	Sem	Com	Sem	Com	Sem
Alhandra	2714	99,9	0,1	99,8	0,2	99,5	0,5
Alverca do Ribatejo	10332	99,7	0,3	99,7	0,3	99,7	0,3
Cachoeiras	292	99,0	1,0	98,6	1,4	94,2	5,8
Calhandriz	310	100,0	0,0	98,7	1,3	98,1	1,9

<sup>2</sup> Alojamentos de residência habitual + Alojamentos não clássicos.

Castanheira do Ribatejo	2551	99,6	0,4	99,6	0,4	99,5	0,5
Póvoa de Santa Iria	8332	100,0	0,0	99,9	0,1	99,8	0,2
São João dos Montes	1561	99,4	0,6	99,0	1,0	98,6	1,4
Vialonga	5133	99,8	0,2	99,3	0,7	99,1	0,9
Vila Franca de Xira	7035	99,8	0,2	99,7	0,3	99,2	0,8
Sobralinho	1531	99,0	1,0	99,0	1,0	98,6	1,4
Forte da Casa	3792	99,9	0,1	100,0	0,0	100,0	0,0
Conc. de Vila Franca de Xira	43583	99,8	0,2	99,7	0,3	99,4	0,6

Fonte: INE-Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

A ocupação partilhada de um alojamento (mais de uma família por alojamento), bem como a existência de situações de sobrelotação, denunciam, na maior parte dos casos, a ausência de condições dignas de habitabilidade.

No concelho de Vila Franca de Xira existiam, em 2001, 1675 famílias que partilhavam alojamento e 8067 famílias a residir em fogos com divisões a menos para a população que nelas residia (alojamentos sobrelotados).

Em termos da distribuição espacial destes fenómenos, é nas freguesias de Castanheira do Ribatejo, Vila Franca de Xira, Alhandra e Alverca do Ribatejo onde mais se regista o fenómeno da ocupação partilhada, enquanto que os casos de sobrelotação, para além das já mencionadas freguesias de Alverca do Ribatejo e Vila Franca de Xira, também se registam importantes volumes de alojamentos com divisões a menos para as pessoas que nele residem, nas freguesias de Póvoa de Santa Iria, Vialonga e Forte da Casa.

**Quadro 12: Famílias que partilham o alojamento e famílias em alojamentos sobrelotados, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001**

Freguesias	Ocupação Partilhada (Nº de famílias)	Sobrelotação (Nº de famílias)
Alhandra	208	473
Alverca do Ribatejo	208	1838
Cachoeiras	6	65
Calhandriz	12	36
Castanheira do Ribatejo	571	561
Póvoa de Santa Iria	101	1234
São João dos Montes	40	254
Vialonga	111	1140
Vila Franca de Xira	304	1222
Sobralinho	13	267

Forte da Casa	101	977
Conc. de Vila Franca de Xira	1675	8067

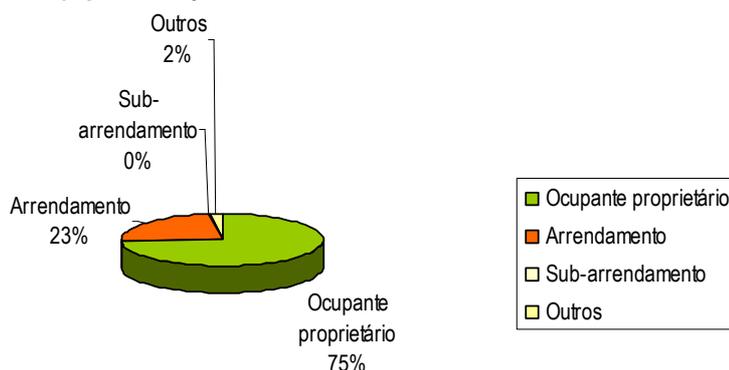
Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

## 2.5 REGIME DE OCUPAÇÃO E ENCARGOS COM A HABITAÇÃO

O regime de ocupação predominante (dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual) é o do “ocupante proprietário” (75%), sendo o arrendamento representado por 23% dos alojamentos familiares clássicos (9973 fogos). Em Portugal e de um modo geral, o regime de arrendamento ainda é meramente residual. No entanto, no município de Vila Franca de Xira, ele tem algum significado.

O sub-arrendamento (184 alojamentos) e os “outros”(800 alojamentos) apresentam valores sem relevância (os dois regimes juntos representam 3% do total de alojamentos familiares clássicos).

Figura 6: Regime de Ocupação dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001



Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

Das famílias que são proprietárias e ocupantes dos alojamentos, aproximadamente dois terços tem encargos com a aquisição da habitação e só 38% dos mesmos não tem qualquer encargo.

Em 2001, dos cerca de 25% dos alojamentos, cuja entidade proprietária é outra que não o próprio ocupante, o grande volume (77%) é propriedade de particulares ou empresas privadas. Nesta data, os restantes fogos eram propriedade de ascendentes ou descendentes em 1º ou 2º grau (11%), autarquia local (7,2%), Estado (3,5%), empresas públicas (0,6%) e cooperativas de habitação (0,3%).

**Quadro 13: Entidade proprietária dos alojamentos e existência de encargos por compra, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001**

Entidade Proprietária	N.º	%
Ocupante proprietário		
Com encargos por compra	20051	62,2
Sem encargos	12164	37,8
Sub-total	32215	100,0
Outra Entidade		
Ascend. Ou descendentes em 1º ou 2º grau	1200	10,9
Particulares ou empresas privadas	8482	77,5
Empresas públicas	64	0,6
Est., Inst. Públ. Autónomos, Seg. Social, O.Inst.s/fins	389	3,5
lucrati.	787	7,2
Autarquia Local	35	0,3
Cooperativas de Habitação	10957	100,0
Sub-total		
TOTAL	43172	-

Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

Os ocupantes proprietários que possuíam em 2001, encargos com a aquisição de habitação, representavam, como se referiu, quase dois terços dos alojamentos (62%), sendo que 13% tinha um encargo mensal inferior a €60 e 6% um encargo superior a €600. Quase um quarto dos ocupantes proprietários dos alojamentos com encargos por compra das suas habitações tinham uma despesa mensal de entre €300 e €400. No seu conjunto, dos 20051 alojamentos cujos proprietários possuíam encargos de compra, aproximadamente metade pagava menos de €250.

**Quadro 14: Encargos por compra de habitação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001**

Escalões	N.º	%
Menos 59,86 €	2612	13,0
De 59,86 a 99,75 €	1392	6,9
De 99,76 a 149,63 €	1398	7,0
De 149,64 a 199,51 €	2039	10,2
De 199,52 a 249,39 €	2310	11,5
De 249,40 a 299,27 €	2314	11,5
De 299,28 a 399,03 €	3685	18,4
De 399,04 a 498,79 €	2034	10,1
De 498,80 a 598,55 €	1065	5,3
De 598,56 ou mais €	1202	6,0
<b>Total</b>	<b>20051</b>	<b>100,0</b>

Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

No âmbito do parque habitacional arrendado, que representa, no município de Vila Franca de Xira, 23% dos alojamentos familiares de residência habitual, os escalões de renda mensal não são, de um modo geral, elevados, sendo que 41% paga rendas inferiores a €35 e só 10% paga rendas superiores a €300.

O histórico “congelamento das rendas” justificará ainda o grande peso de rendas bastante baixas. A (tão) esperada nova lei do arrendamento urbano poderá vir a alterar este quadro, sobretudo do ponto de vista do relançamento do mercado do arrendamento.

**Quadro 15: Escalões de Renda**

Escalões	N.º	%
Menos 14,96 €	1572	15,8
De 14,96 a 34,91 €	2487	24,9
De 34,92 a 99,75 €	2693	27,0
De 99,76 a 199,51 €	1090	10,9
De 199,52 a 299,27 €	1093	11,0
De 299,28 a 498,79 €	989	9,9
De 498,80 ou mais €	49	0,5
<b>Total</b>	<b>9973</b>	<b>100,0</b>

Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

O Estado, para facilitar o acesso da população jovem ao mercado do arrendamento criou o “Incentivo ao Arrendamento por jovens” (IAJ), regulamentado pelo Decreto-Lei nº162/92, de 5 de Agosto e legislação complementar posterior. O IAJ consiste num subsídio para pagamento de rendas, concedido a jovens com menos de 30 anos.

No município de Vila Franca de Xira, o recurso ao IAJ não tem tido grande expressão. Este facto terá, provavelmente, a ver com os vários requisitos para a sua atribuição, desde logo o limite de idade de 30 anos, quando cada vez mais tarde os jovens tendem a deixar a casa dos pais.

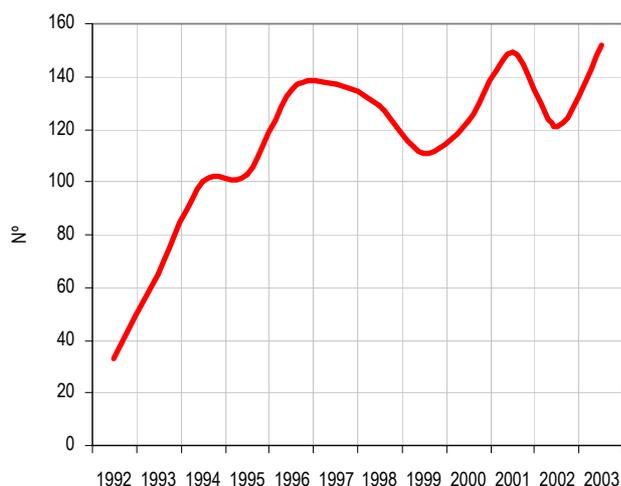
**Quadro 16: Evolução do Recurso ao IAJ entre 1992 e 2003 (candidaturas e renovações)**

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Alhandra	4	7	8	8	8	9	7	9	11	7	6	5
Alverca do Ribatejo	8	16	24	21	24	26	23	23	22	29	16	27
Cachoeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Calhandriz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
Cast. do Ribatejo	2	3	1		3	1	3	2	3	3	3	4
Póvoa de Santa Iria	7	11	28	23	34	41	35	23	25	39	30	35
S. João dos Montes	-	2	-	2	2	3	4	2	2	3	1	3
Vialonga	1	5	10	12	12	13	12	9	12	17	17	22
Vila Franca de Xira	5	10	16	17	28	24	27	23	25	31	22	27
Sobralinho	1	2	4	6	7	4	5	4	7	6	4	4
Forte da Casa	5	9	9	14	17	16	13	16	16	13	21	24
<b>Total do Concelho</b>	<b>33</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>135</b>	<b>137</b>	<b>129</b>	<b>111</b>	<b>123</b>	<b>149</b>	<b>121</b>	<b>152</b>

Fonte: Instituto Nacional de Habitação (INH)

O recurso ao IAJ, no município, foi iniciado no mesmo ano de criação da legislação e, em 10 anos, tem evoluído lentamente, registando o maior número de processos em 2003, (152, incluindo renovações e novas candidaturas). No entanto, este valor, no conjunto do mercado de arrendamento local, não tem tido qualquer significado (1,5%, em 2001).

**Figura 7: Evolução do número de candidaturas (e renovações) diferidas ao Incentivo ao Arrendamento por Jovens**



Fonte: Instituto Nacional de Habitação (INH)

## 2.6 HABITAÇÃO MUNICIPAL E COOPERATIVA

### 2.6.1 Habitação Municipal

Presentemente, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira gere um parque habitacional constituído por 1256 fogos, cerca de 2,3% do total de alojamentos familiares do concelho (em 2001). Destes, cerca de 40% estão enquadrados pelo Plano Especial de Realojamento (PER).

O Plano Especial de Realojamento contempla duas situações distintas: 1) a construção de bairros novos, os designados habitualmente por “Bairros PER” e que se identificam no Quadro seguinte; e 2) os designados “PER Aquisição” que dizem respeito aos alojamentos que foram adquiridos pela câmara municipal e se encontram dispersos pelo território concelhio, mas cujo regime de ocupação é tutelado pelo Plano Especial de Realojamento.

Para se compreender a amplitude da gestão camarária neste sector, bem como a distribuição espacial dos bairros de habitação municipal, organizou-se a habitação municipal em três grupos: os Bairros PER, os Outros Bairros e a Habitação Dispersa. A identificação e localização destes bairros encontra-se no Desenho nº 12.

Enquadrados pelo PER, existem nove bairros, que totalizam os 364 fogos e se localizam, por ordem de dimensão, nas freguesias de Vila Franca de Xira (140 fogos), Póvoa de Santa Iria (82 fogos), Castanheira do Ribatejo (70 fogos), Forte da Casa (36 fogos) e Alhandra (20 fogos).

**Quadro 17: Plano Especial de Realojamento (Março de 2004)**

<b>Identificação do Bairro</b>	<b>N.º de Fogos</b>	<b>Localização/Freguesia</b>
PER da Castanheira	70	Castanheira do Ribatejo
PER de Povos	86	Vila Franca de Xira
PER Urbanização do Cabo	10	Vila Franca de Xira
PER Bom Retiro	36	Vila Franca de Xira
PER Á-dos-Bispos	8	Vila Franca de Xira
PER Alto da Costa	16	Alhandra
PER Avieiros	20	Alhandra
PER Quinta da Piedade	82	Póvoa de Santa Iria
PER Forte da Casa	36	Forte da Casa
<b>Total</b>	<b>364 fogos</b>	-

Fonte: CMVFX – Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social (DHSAS)

Os 14 “**Outros bairros**”, totalizam os 697 fogos e localizam-se, também por ordem de dimensão, nas freguesias de Vialonga (479 fogos), Vila Franca de Xira (132 fogos), Alverca (28 fogos), Alhandra (31 fogos), Castanheira do Ribatejo (25 fogos) e Calhandriz (2 fogos).

**Quadro 18: Outros Bairros de Gestão Municipal (Março de 2004)**

Identificação do Bairro	Nº de Fogos	Localização/Freguesia
Ex. F.F.H Alverca	28	Alverca
Quintas	2	Castanheira do Ribatejo
Castanheira	23	Castanheira do Ribatejo
Povos I	28	Vila Franca de Xira
Povos II	86	Vila Franca de Xira
Vila Barreto	3	Vila Franca de Xira
Bom Retiro Velho	15	Vila Franca de Xira
Alto da Costa	6	Alhandra
Camarário Alhandra	4	Alhandra
Ex. F.F.H Alhandra	21	Alhandra
Adanaia	2	Calhandriz
Nascente do Cabo	140	Vialonga
Vialonga	3	Vialonga
Olival de Fora	336	Vialonga
Total	697 fogos	-

Fonte: CMVFX – Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social (DHSAS)

**Dispersos pelo território** concelhio existem, ainda, mais 195 fogos de gestão municipal. Destes, destacam-se os 134 fogos designados PER Aquisição

**Quadro 19: Habitação Dispersa de Gestão Municipal (Março/2004)**

Identificação	Nº de Fogos	Localização/Freguesia
Casas Função	6	-
Rústicos e Urbanos	29	-
Alverca II	6	Alverca
PER Aquisição	134	-
Fogos Rehabita	4	-
Fogos adquiridos a Cooperativas	16	3 (CHABITAL-Alhandra), 8 (PROMOCASA-Alverca) e 5 (CHASA-Alverca)
Total	195	

Fonte: CMVFX – Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social (DHSAS)

A gestão da habitação social pelas características que encerra e pelos estratos populacionais a quem se destina é uma tarefa, naturalmente, complexa e delicada. Não obstante o actual exercício de gestão e os volumes de fogos e famílias afectos (1256 fogos e aproximadamente 3500 habitantes<sup>3</sup>), a câmara municipal tem identificado um número muito próximo de carências/processos pendentes a aguardar resolução (1142 fogos), que se localizam maioritariamente em Vialonga, Vila Franca de Xira e Alverca. Estes números, segundo os técnicos que trabalham nesta área, não páram de aumentar.

**Quadro 20: Carências/Processos Pendentes no âmbito da Habitação Municipal (Março/2004)**

Freguesias	N.º	%
Alhandra	91	8,0
Alverca	221	19,4
Cachoeiras	2	0,2
Calhandriz	2	0,2
Castanheira	76	6,7
Forte da Casa	78	6,8
Póvoa de Santa Iria	89	7,8
São João dos Montes	22	1,9
Sobralinho	33	2,9
Vila Franca de Xira	225	19,7
Vialonga	303	26,5
Total	1142	100,0

Fonte: CMVFX – Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social (DHSAS)

Não obstante a existência dos referidos programas de promoção de habitação municipal, ainda se verificam as seguintes situações, cujo valor, em termos de carência mais premente, se apresentou anteriormente (1142 casos), nomeadamente: i) várias situações de famílias a viver em alojamentos precários, em situações de partilha de alojamentos (coabitação) ou em situações de sobreocupação; ii) parte importante do parque habitacional encontra-se envelhecido e degradado; iii) a oferta de habitação de promoção privada não está ajustada à capacidade económica de muitas famílias; iv) as cooperativas de habitação não têm tido, recentemente, um papel muito activo na resolução das carências habitacionais do concelho.

Tendo por base esta realidade, a câmara Municipal de Vila Franca de Xira estabeleceu uma parceria com a FENACHE (Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica), firmada através de um Protocolo Geral de Cooperação, em 15 de Dezembro de 2003, com o objectivo de dar resposta aos problemas habitacionais existentes no concelho, tendo em conta as apetências das cooperativas para protagonizarem uma importante intervenção nesta área. Este protocolo visa a participação das cooperativas nos programas em curso

<sup>3</sup> 1256 fogos\* 2,8 pessoas/família (dimensão média das famílias, em 2001)

ou que venham a ser implementados com o apoio da Administração Central, tanto no caso da produção de habitação nova como no caso da reabilitação do parque habitacional existente.

Importante, ainda, no âmbito desta matéria poderá vir a ser a operacionalização da recente legislação (Decreto-Lei nº 135/2004, de 3 de Junho), nomeadamente o PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que tem como objectivo resolver o problema não só de pessoas residentes em barracas ou outras improvisações, mas quaisquer situações de grave carência habitacional, bem como incentivar a reabilitação de habitações e a utilização de fogos devolutos como soluções alternativas para alojamento daqueles agregados.

### 2.6.2 Habitação Cooperativa

No município de Vila Franca de Xira, existem quatro Cooperativas de Habitação Económica, com um total de quase três milhares de fogos, cuja génese remonta sensivelmente à década de 80 e perfeitamente sustentadas pelo quadro social e político nacional da época. Com efeito, nas décadas de 70 e 80 registou-se um grande crescimento populacional (entre 1970 e 1991, o concelho de Vila Franca de Xira ganhou cerca de cinquenta mil habitantes) sustentado pelo surgimento de grandes unidades industriais, atraídas pelas boas acessibilidades e pelo, então, crescente processo de terciarização de Lisboa que fez subir os preços do solo e afastou alguns estratos de população para a periferia, particularmente parte do migrantes provenientes do interior do país e das ex-colónias. É neste contexto que surgem muitas áreas urbanas de génese ilegal e que se explica o surgimento de vários bairros de cooperativas de habitação económica.

Se a escassez e os elevados custos, bem como a inadequação das tipologias de promoção legal foram factores determinantes para o alastramento dos clandestinos, só (ou fundamentalmente) a construção de um maior número de fogos adequados aos rendimentos, hábitos e aspirações das populações carenciadas poderia sustentar esse alastramento. Pelas suas características, a promoção cooperativa dispunha de grandes potencialidades para a prevenção de clandestinos. De facto, as cooperativas poderiam contribuir de forma significativa para a resolução do problema habitacional pois podiam substituir a promoção pública directa dos fogos que se destinavam às famílias, que apesar de terem rendimentos que lhes permitissem ter acesso à habitação no mercado, dispunham, contudo, de meios que, em conjunto com o auxílio prestado pelo Estado, lhes dava possibilidade de adquirir casa a custos inferiores aos praticados habitualmente e a prazos de amortização mais consentâneos com as suas disponibilidades económicas.

As cooperativas de habitação económica existentes no concelho localizam-se em Alhandra (CHABITAL – 404 fogos), Alverca (PROMOCASA – 362 fogos e CHASA – 1011 fogos), Vialonga (PROMOCASA - 484 fogos) e Póvoa de Santa Iria (CHEPSI – 394 fogos), totalizando os 2655 fogos.

Presentemente, a promoção de habitação cooperativa no município de Vila Franca de Xira não é relevante e, segundo os dados do INE, em 2001 só 35 fogos do município eram propriedade de cooperativas de habitação. Hoje (Junho/2004), a PROMOCASA tem em construção 24 fogos em Arcena e a CHEPSI também tem, em construção, alguns fogos.

Esta situação poderá ser proximamente invertida com a concretização do Protocolo Geral de Cooperação estabelecido entre a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira e a FENACHE, no sentido de as cooperativas terem um papel mais preponderante na resolução das carências habitacionais do município.

## 2.7 REABILITAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

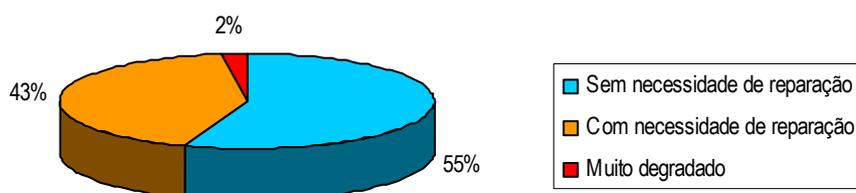
### 2.7.1 Estado de conservação dos edifícios

É um dado adquirido que a reabilitação e recuperação de edifícios antigos no espaço nacional é meramente residual, num contexto em que o mercado imobiliário dos alojamentos novos ocupa o grosso das negociações imobiliárias. Efectivamente, “em Portugal, a recuperação de imóveis representa apenas 6% do investimento no sector da construção, muito afastado dos 33% da média europeia” (Jornal Público, 2/2/2004). Vila Franca de Xira, não tinha porque distanciar-se deste cenário.

Recorrendo aos dados já apresentados, em que se constatou que, em apenas uma década (1991/2001), o número de edifícios aumentou 10% (1234 edifícios), aos quais correspondeu um acréscimo de 30% do número de fogos (12321), relacionando-os com os edifícios que em 2001, necessitavam de obras, constata-se que existem aqui dois cenários discordantes.

Efectivamente, sendo certo que a maioria (55%) dos edifícios, em 2001, não necessita de obras de reparação, é, no entanto, bastante significativo o peso dos edifícios que precisa de reparação (43% - 6273 edifícios) e o número dos edifícios muito degradados (307 edifícios).

**Figura 8: Edifícios por estado de conservação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001**

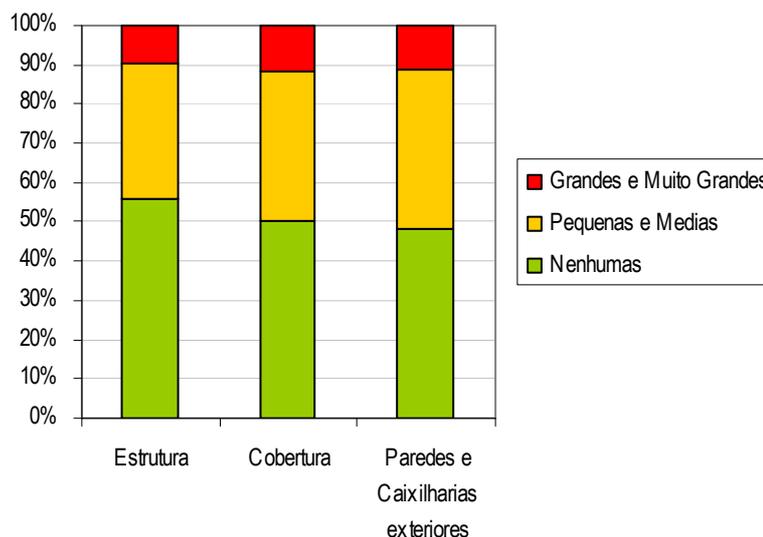


Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001

Os dados dos Censos 2001 permitem discriminar as necessidades de reparação pelos três grandes itens das habitações, nomeadamente, estrutura, cobertura e paredes e caixilharias exteriores. Assim,

- na estrutura, 56% não necessita de intervenção contra 9% (1338 edifícios) que necessita de reparações grandes e muito grandes;
- na cobertura, 50% não necessita de obras, ao contrário dos 1748 edifícios (12%) que precisam de intervenções grandes e muito grandes;
- nas paredes e caixilharias exteriores, já só 48% não precisa de reparações, contra os 11,3% que necessita de grandes e muito grandes obras de reparação.

**Figura 9: Edifícios por necessidades de reparação, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001**



### 2.7.2 Recurso a Programas de Reabilitação

O Governo, em parceria com as câmaras municipais, tem criado um conjunto de programas – **Recria, Rehabita, Recriph e Solarh** - como objectivo de apoiar a recuperação e valorização do património edificado, recorrendo ao envolvimento das entidades locais e dos senhorios e proprietários dos imóveis.

No concelho de Vila Franca de Xira, o recurso a estes programas tem sido relativamente reduzido, sendo o Recria, dos quatro programas existentes, aquele que mais tem sido utilizado. Este programa - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação, que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Este programa destina-se à recuperação de imóveis de arrendamento consistindo numa comparticipação a fundo perdido concedida pelo INH e pela Câmara Municipal onde se situa o imóvel e ainda a possibilidade da concessão de um financiamento para a parte não comparticipada.

O recurso ao Recria no município de Vila Franca iniciou-se em 1993, sendo que foi entre os anos de 1996 e 2001 que se registou o maior volume de prédios intervencionados, tendo sido o ano de 1998 o que registou o maior número de prédios (15) comparticipados neste âmbito.

Em 10 anos (1993/2003) foram intervencionados 88 prédios e 271 fogos no âmbito do programa Recria e a distribuição espacial destas intervenções localizou-se maioritariamente na freguesia de Vila Franca de Xira, mas também em Póvoa de Santa Iria, Alhandra, Vialonga e Alverca. O INH tem ainda registo de 25 prédios intervencionados mas para os quais não se conhece a freguesia em que se localizam, pelo que, poderão existir mais algumas freguesias a acrescentar às enumeradas, sendo certo que o mais provável é que os números das freguesias inventariadas sejam incrementados.

Em tramitação e, de acordo com dados fornecidos pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Projecto Municipal de Requalificação Urbana, encontram-se, no presente ano de 2004, 34 edifícios aos quais correspondem 236 fogos.

Quando comparada a evolução ao longo de toda a década com a situação em 2004 levantam-se duas questões, nomeadamente, ou o ano 2004 será o que registará o pico dos prédios intervencionados (34 prédios e 236 fogos), ou o processo de candidatura e aprovação será muito complexo e restritivo.

**Quadro 21 – Evolução do recurso ao Programa RECRUA, no concelho de Vila Franca de Xira**

Freguesias	Anos												Total <sup>4</sup>		Em tramitação (2004) <sup>5</sup>	
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Em Curso (31/12/03)	Prédios	Fogos	Nº Edifícios	Nº Fogos
Alhandra				1	3	1	3						8	19	2	13
Alverca											1		1	1	9	62
Castanheira															11	66
Póvoa Sta Iria						1	1	2	1		4		9	47	2	14
Vialonga					1	2	1						4	5	1	13
V.F.Xira	2	1	1	7	5	6	4	4	5	1	1	4	41	119	9	68
Freg.NãoIdentif.				1	2	5	3	5	4	5			25	80		
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>88</b>	<b>271</b>	<b>34</b>	<b>236</b>

Fonte: Instituto Nacional de Habitação (INH); CMVFX, Projecto Municipal de Requalificação Urbana

<sup>4</sup> Fonte: INH (à data de 21/12/2003)

<sup>5</sup> Fonte: CMVFX, Projecto Municipal de Requalificação Urbana

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.

No município de Vila Franca de Xira o recurso a este programa tem sido muito diminuto. Até ao momento, foram intervencionados, no âmbito deste programa, 4 prédios (7 fogos) em Alhandra, dois dos quais, em 2002 e os outros dois, em 2003. Presentemente (à data de Março de 2004), encontravam-se em tramitação 16 edifícios, num total de 80 alojamentos, com localização em Vila Franca de Xira e Alhandra.

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), criado pelo D.L. n.º 106/96, de 31/07, visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal.

O recurso a este programa foi meramente pontual e situou-se no ano de 1999, dizendo respeito a um prédio com 8 fracções não habitacionais, na cidade de Vila Franca de Xira.

O programa de apoio financeiro especial, designado por SOLARH, destina-se a financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nos seguintes casos: 1) Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham as condições previstas no Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro; 2) Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção; 3) Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

À imagem do programa anterior, ao SOLARH só há registo de um caso neste município, também na freguesia de Vila Franca de Xira, com data de 2001.

Legislação recente, nomeadamente o já mencionado PROHABITA (Decreto-Lei nº135/2004, de 3 de Junho), bem como o Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio, diploma que aprova um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana para zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (que se traduz na possibilidade dos municípios constituírem as Sociedades de Reabilitação Urbana), poderão vir a constituir instrumentos mais eficazes na reabilitação do parque habitacional, sendo que, com as SRU, para além da redução dos prazos processuais se prevê a possibilidade de intervenção forçada, direitos estes que passam a estar ao dispor dos municípios de forma a aumentar a eficácia das operações de reabilitação.

### 3. AVALIAÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O parque habitacional é uma área de estudo onde a análise global de números é perigosa e só permite uma aproximação à realidade, para além da frequente falta de adequação da informação estatística à análise aprofundada do problema. No entanto, apresenta-se uma análise, em termos estruturais, das situações de carência.

No presente caso, quando se fala em défices/carências habitacionais não se está a referir a falta absoluta de alojamentos, mas a falta adequada às necessidades da população em função dos escalões de rendimento.

Consideram-se, então, défice/carência habitacional, situações em que: i) famílias vivem em alojamentos não clássicos; ii) famílias partilham fogos; iii) famílias que, vivendo sozinhas em fogos clássicos, sobreocupam-nos por falta de divisões assoalhadas; iv) famílias vivem em fogos obsoletos (degradados).

Existem vários critérios utilizados no cálculo de carências habitacionais (estáticas). Por razões de consenso é utilizado, estruturalmente, o de Abílio Cardoso<sup>6</sup>, que considera que as carências quantitativas resultam da "*soma das famílias em alojamentos não clássicos com metade do excesso de famílias (ou indivíduos isolados) sobre fogos no parque partilhado e com um terço das famílias que não partilhando, sobreocupam as suas habitações*", à qual se adiciona a componente dinâmica da depreciação do parque habitacional (1/3 dos fogos anteriores a 1932).

Assim, para efeitos de cálculo das carências habitacionais no concelho de Vila Franca de Xira, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\mathbf{CQ = FAnC + 1/2 FFP + 1/3 FFS + 1/3 Fa1932}$$

CQ	=	Carência Quantitativa
FAnC	=	Famílias em Alojamentos não Clássicos
FFP	=	Famílias em Fogos Partilhados
FFS	=	Famílias em Fogos Sobrelotados
Fa1932	=	Fogos de construção anterior a 1932

Os alojamentos não clássicos são todos aqueles que não correspondem aos padrões de habitabilidade socialmente aceites (barracas, improvisações, construções rudimentares de madeira, instalações móveis, entre outros). Consideram-se, portanto, carências todas as situações existentes contabilizadas. Existiam, à data dos Censos 2001, 411 alojamentos não clássicos, nos quais viviam 460 famílias;

<sup>6</sup> Planeamento Municipal e a Habitação, Coleção CCRN, Nov. 1991

As situações de partilha ocorrem quando um alojamento familiar é ocupado, como residência habitual, por mais de uma família. Existiam, à data do Censo de 2001, 1675 famílias em fogos partilhados.

Os fogos sobrelotados são aqueles em que existe défice de divisões em relação às pessoas que nele residem. Existiam, à data dos Censos 2001, 8067 famílias em fogos sobrelotados, ou seja, com pelo menos uma divisão a menos para a população neles residente. No cálculo das carências consideraram-se apenas como sobrelotados os fogos com duas ou mais divisões a menos, para se considerarem as situações, efectivamente, críticas.

A obsolescência do parque habitacional (componente qualitativa dinâmica) tenta captar a depreciação do parque, quantificando as necessidades de substituição dos fogos que vão atingindo o termo da vida útil, isto é, quando começam a faltar alguma, ou algumas, funções e/ou surgem deficiências no desempenho global (degradação). Este indicador é representado por parte dos alojamentos de construção anterior a 1932. À data dos Censos 2001, existiam 1662 fogos anteriores a 1932.

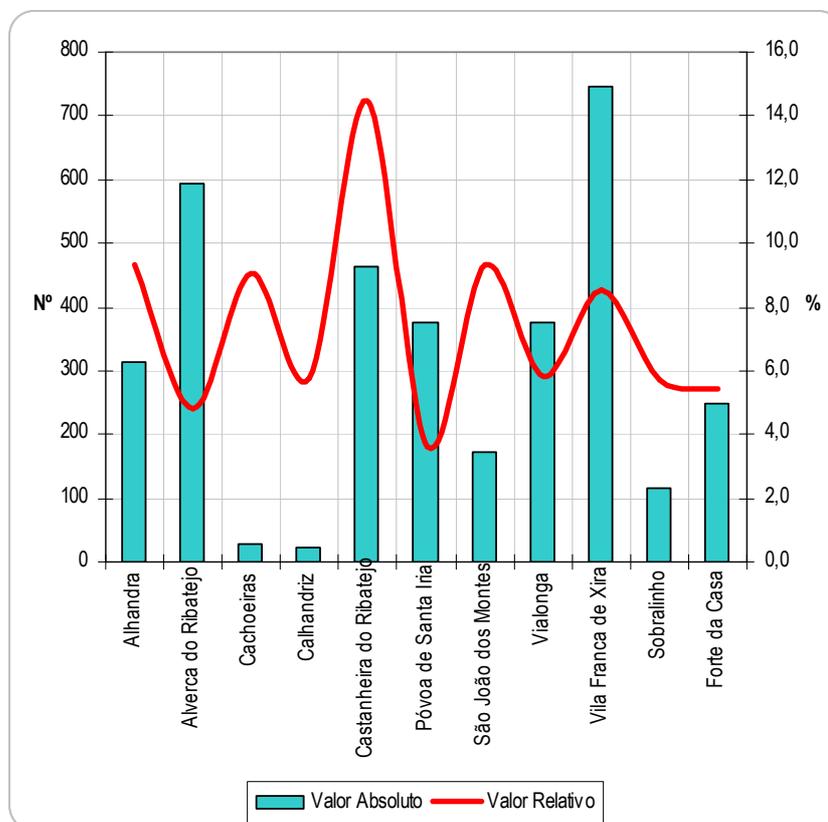
A ponderação feita nos quatro indicadores tem a ver com a necessidade de consideração de algumas situações, nomeadamente:

- a ponderação feita no segundo e terceiro indicadores (1/2 Famílias em Fogos Partilhados + 1/3 das famílias em Fogos Sobrelotados) está a considerar a existência de casos de partilha de alojamentos por pessoas consideradas como famílias diferentes e que podem não necessitar de alojamentos independentes, enquanto jovens casais que ficam em casa dos pais por dificuldade de acesso a uma habitação são consideradas como fazendo parte da família daqueles. O conceito de núcleo familiar seria mais operacional, mas o cada vez maior número de famílias sem núcleos, impede o conhecimento das carências reais de alojamento para os utentes destes fogos. Acresce, ainda, a possível ocorrência de situações de dupla contagem, devido ao facto de que fogos partilhados poderão estar sujeitos a superlotação crítica.
  - sendo o mais difícil de contabilizar, "Obsolescência do Parque Habitacional", este indicador é representado por 1/3 dos edifícios de construção anterior a 1932 (considerando-se a idade técnica limite de  $\pm 70$  anos). A ponderação feita neste indicador contempla a eventual tripla contagem devido à possível hipótese de os fogos mais antigos poderem registar, paralelamente, situações de partilha, as quais, por sua vez, poderão ocorrer, em simultâneo, com situações de superlotação.

De acordo com esta metodologia, à data do último Recenseamento Geral da População e da Habitação (2001), existia no Concelho de Vila Franca de Xira, um défice de, aproximadamente, 3465 fogos (cerca de 6,5% dos alojamentos familiares clássicos) e as freguesias com maior peso de carências habitacionais, eram Castanheira

do Ribatejo, São João dos Montes, Alhandra e Cachoeiras. Em termos absolutos, os maiores volumes de fogos em carência localizam-se nas freguesias de Vila Franca de Xira, Alverca e Castanheira do Ribatejo.

**Figura 10: Carências Habitacionais por freguesia, no concelho de Vila Franca de Xira, em 2001**



Fonte: INE - Portugal, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001; PLURAL(Cálculos próprios)

Se atendermos a que estão devolutos<sup>7</sup> cerca de 11,5% dos alojamentos clássicos (6186 alojamentos, sendo que destes só 2391 se encontravam para venda ou arrendamento), afigura-se imediato concluir que não haveria necessidade de muitos mais fogos para suprir as carências actualmente existentes. Obviamente, esta é uma análise pouco legítima na medida em que quando se fala em défice/carências habitacionais não se está a referir a falta absoluta de alojamentos mas a falta adequada às necessidades da população em função dos escalões de rendimento.

Por freguesia, a distribuição de carências habitacionais é a que se pode observar no Quadro seguinte.

<sup>7</sup> Para venda, arrendamento, demolição e outras situações

**Quadro 22: Carências habitacionais, no concelho de Vila Franca de Xira, por freguesia, em 2001**

Freguesias	Alojamentos Clássicos	Carências Habitacionais	
		n.º	%
Alhandra	3373	315	9,3
Alverca do Ribatejo	12313	595	4,8
Cachoeiras	320	29	9,1
Calhandriz	400	23	5,8
Castanheira do Ribatejo	3210	464	14,5
Póvoa de Santa Iria	10365	377	3,6
São João dos Montes	1852	173	9,3
Vialonga	6491	377	5,8
Vila Franca de Xira	8754	747	8,5
Sobralinho	2011	115	5,7
Forte da Casa	4622	250	5,4
<b>Conc. de Vila Franca de Xira</b>	<b>53711</b>	<b>3465</b>	<b>6,5</b>

Fonte: INE, XIV Recenseamento Geral da População e IV da Habitação, 2001; PLURAL(cálculos próprios)

Tendo em conta os processos inscritos na Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social da CMVFX, que totalizavam em Março de 2004, os 1142 alojamentos em carência e os cálculos agora apresentados (3465 fogos), considera-se que as situações mais críticas e urgentes se referem aos processos pendentes naquela Divisão.

As propostas a apresentar no âmbito do PDM deverão ter em consideração as carências habitacionais actualmente existentes e, face ao cenário demográfico esperado no horizonte do Plano, serão quantificadas as necessidades previsíveis (e indicativas) futuras de habitação.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O concelho de Vila Franca de Xira tem registado ao longo dos tempos importantes crescimentos demográfico e do parque habitacional, fruto da sua capacidade atractiva, num contexto de integração na AML, sendo que, só na década de 90, registou um extraordinário crescimento do parque habitacional de 29% (mais 12321 alojamentos, em simultâneo com um crescimento populacional de 18,7% (mais 19337 indivíduos).

No entanto, estes crescimentos não tem sido isentos de problemas de gestão urbana e habitacional complexos. Efectivamente, as situações de carência habitacional e as áreas urbanas de génese ilegal são as situações patológicas, por excelência do parque habitacional, do município de Vila Franca de Xira.

Se por um lado, as situações diagnosticadas de carência (alojamentos não clássicos, situações de coabitação e sobrelotação dos alojamentos e degradação e vetustez do parque habitacional), não representam um peso excessivo no parque habitacional clássico (6,5%), apesar de importante em termos sociais, por outro lado, este concelho, que foi fortemente penalizado pela habitação de génese ilegal, começa a verificar contornos de alteração deste cenário, na medida em que se está a verificar um importante movimento de reconversão destas áreas.

A avaliação da situação habitacional do Concelho do Vila Franca de Xira traduz, sobretudo, a falta de habitação adequada às necessidades da população em função dos seus escalões de rendimento. Efectivamente, as carências actuais rondam os 3500 fogos (num total aproximado de 54 mil alojamentos familiares clássicos), quando existe, no entanto, uma importante componente de fogos inoperantes (6186 fogos vagos ).

Se é evidente a dificuldade de gestão do parque existente, assim (desigualmente) distribuído, tem havido, em contrapartida, uma importante actuação da autarquia, em associação com a Administração Central, através do Instituto Nacional de Habitação, no sentido de reduzir as carências dos mais desfavorecidos, sendo que presentemente, a gestão municipal é responsável por aproximadamente 1300 fogos, existindo, no entanto, quase o mesmo número de casos (1142), a aguardar resolução, inscritos como pendentes, na Divisão de Habitação, Saúde e Acção Social (DHSAS), da Câmara Municipal.

A continuação da política habitacional da autarquia, potencialmente favorecida com a legislação recente (PROHABITA; Sociedades de Reabilitação Urbana, Revisão do PER, Protocolo de Realojamento de Famílias a Residir em Habitações Precárias), em associação com o, também, recente protocolo estabelecido entre a Câmara Municipal e a FENACHE, poderão ser os indicadores de suporte a uma mais célere e eficaz resolução das carências habitacionais do concelho.