



Concelho de Alter do Chão



Estratégia Local de Habitação

Ficha Técnica:

Data: Abril de 2022



Morada: Av. Santo António, Lote C – R/c
7300-074 Portalegre
E-mail: bluecapital.portugal@gmail.com
Tel.: + 351 96 515 4938

Equipa do Projeto:

Victor Cardial - Coordenador
João Filipe Jesus
Melanie Ligeiro Figueiredo
André Cardial

Índice

0	Sumário Executivo	8
1	Introdução.....	11
1.1	Notas Metodológicas.....	13
1.2	Metodologia implementada.....	14
1.2.1	Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais	14
1.2.2	Fase 2 - Estratégia de Intervenção.....	15
1.2.3	Fase 3 - Auscultação de parceiros.....	16
1.2.4	Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais	17
1.2.5	Fase 5 - Implementação, execução e monitorização.....	17
2	Caracterização do Concelho de Alter do Chão	18
2.1	Caracterização do território	18
2.2	Caracterização Demográfica.....	20
2.2.1	População Residente em Alter do Chão.....	20
2.2.2	População residente por Freguesia	20
2.2.3	Projeções de População	24
2.3	Desenvolvimento económico.....	25
2.4	Rendimento das famílias.....	29
2.5	Parque Habitacional.....	32
2.5.1	Dimensão e evolução	32
2.5.2	Obras Concluídas.....	34
2.5.3	Alojamentos familiares	35
2.5.4	Mercado imobiliário.....	37
2.5.5	Situação Atual do Mercado de habitação.....	40
2.5.6	Habitação Social no Concelho de Alter do Chão.....	41
2.5.7	Equipamentos Sociais do Município	42
3	Plano de Área de Regeneração Urbana de Alter do Chão	46
3.1.1	Diagnóstico Habitacional.....	49
3.2	Estratégia de Reabilitação Urbana	51
4	Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Alter do Chão.....	53
4.1	Identificação das comunidades desfavorecidas onde se pretende atuar	53
4.2	Ações a promover previstas nos Planos	55
4.3	Resultados do Inquérito à população do Concelho de Alter do Chão	59

5	Estimativas de necessidades de habitação	61
5.1	Famílias em carência habitacional.....	61
5.1.1	Famílias em habitações insalubres.....	61
5.1.2	Famílias em habitações sobrelotadas.....	61
5.1.3	Famílias em situação precariedade.....	62
5.1.4	Famílias em situação inadequação	62
5.2	Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Alter do Chão	63
5.2.1	Fogos de habitação social do Concelho de Alter do Chão com necessidade de reabilitação	63
5.3	Novas famílias constituídas.....	65
5.4	Novos residentes.....	65
5.5	Áreas urbanas com necessidades de requalificação	66
5.6	Habitações privadas com necessidades de reabilitação	66
5.7	Pedidos de Atribuição de Habitação Social	66
6	Análise SWOT	67
7	Eixos Estratégicos de desenvolvimento	69
7.1	Plano de Ação do Concelho de Alter do Chão	69
7.1.1	Plano de Marketing Territorial.....	69
8	Implementação da estratégia	70
8.1	Introdução	70
8.2	Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação	71
8.2.1	Envolvente nacional, regional e local.....	71
8.3	Ambição e objetivos	72
8.3.1	Posicionamento a alcançar	76
8.4	Parceria para a implementação.....	79
8.5	Modelo estratégico	79
9	Política de Habitação da Câmara Municipal de Alter do Chão	81
9.1	Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR.....	81
9.2	Parque público de habitação a custos acessíveis.....	81
10	Implementação da estratégia	82
10.1	Medidas a implementar	83
10.2	Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito	84
10.2.1	Inquéritos preenchidos pelos Serviços Sociais	85
10.3	Necessidades Futuras.....	85
10.4	Identificação de Prioridades	86

11	Soluções habitacionais a desenvolver	87
11.1	Programação das soluções habitacionais	89
11.2	Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Alter do Chão no Programa 1.º Direito	90
12	Plano e Orçamento das ações a implementar.....	92

Índice de Quadros

Quadro 1 – Variação da população residente (N.º) por freguesia	20
Quadro 2 - Dimensão do agregado doméstico privado	24
Quadro 3 – Principais indicadores de atividade económica do Concelho de Alter do Chão	26
Quadro 4 - Empresas (N.º) por Localização geográfica e Dimensão	27
Quadro 5 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (€)	27
Quadro 6 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€)	28
Quadro 7 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica	28
Quadro 8 – Maiores empregadores do Concelho (Ordenado segundo o n.º de trabalhadores por conta de outrem – TCO – nos estabelecimentos)	29
Quadro 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica	30
Quadro 10 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado (2019)	30
Quadro 11 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica	32
Quadro 12 – Edifícios (N.º) por estado de conservação	33
Quadro 13 – Edifícios (N.º) por dimensão de pisos	34
Quadro 14 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar	35
Quadro 15 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra	35
Quadro 16 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra	35
Quadro 17 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica	36
Quadro 18 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação	36
Quadro 19 - Transações de fogos em Alter do Chão	37
Quadro 20 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)	39
Quadro 21 - Fogos de habitação social arrendados (N.º)	41
Quadro 22 – Famílias em habitações insalubres	61
Quadro 23 – Famílias em habitações sobrelotadas	61
Quadro 24 – Famílias em situação de precariedade	62
Quadro 25 – Famílias em situação de inadequação	62
Quadro 26 – Fogos de habitação social do Concelho de Alter do Chão	63
Quadro 27 – Habitação social com necessidade de obras de reabilitação	63
Quadro 28 – Análise SWOT (análise interna)	67
Quadro 29 – Análise SWOT (análise externa)	68
Quadro 30 – Metas a alcançar (6 anos)	82
Quadro 31 – Medidas a implementar	83
Quadro 32 – Agregados familiares	84
Quadro 33 - Intervenções da Câmara Municipal de Alter do Chão no âmbito do Programa 1.º Direito	87
Quadro 34 - Planeamento das ações	89
Quadro 35 - Planeamento das ações (investimento)	92
Quadro 36 - Planeamento Financeiro	93

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Alter do Chão (N.º)	20
Gráfico 2 - População residente por Freguesia do Concelho de Alter do Chão	21
Gráfico 3 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório	21
Gráfico 4 - Estrutura Etária da População do Concelho de Alter do Chão (2020)	22
Gráfico 5 - Evolução da população residente por ciclo de vida	23
Gráfico 6 - Dimensão do agregado doméstico privado	23
Gráfico 7 - Saldo migratório (projeções 2018-2030)	24
Gráfico 8 - População residente (projeções 2018-2030) - Alentejo	25
Gráfico 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica	29
Gráfico 10 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado	30
Gráfico 11 - Poder de compra per capita	31
Gráfico 12 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica	32
Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica	33
Gráfico 14 - Edifícios (N.º) por dimensão de pisos	34
Gráfico 15 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar	34
Gráfico 16 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) e Forma de ocupação	36
Gráfico 17 - Compra e Venda de Fogos	37
Gráfico 18 - Valor mediano dos fogos	38
Gráfico 19 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	38
Gráfico 20 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)	39
Gráfico 21 - Habitação social do Concelho de Alter do Chão – por localização	41
Gráfico 22 – Famílias com carências habitacionais – por freguesia	59
Gráfico 23 – Carências habitacionais	59
Gráfico 24 - Carências habitacionais por freguesia	60
Gráfico 25 – Regime de ocupação	60
Gráfico 26 - Número de casamentos celebrados no Concelho de Alter do Chão	65

Índice de Figuras

Figura 1- Esquema Metodológico - SÍNTESE.....	17
Figura 2 - Mapa do Concelho de Alter do Chão.....	18
Figura 3 - Destaque das principais atividades empresariais de Alter do Chão	26
Figura 4 – Localização das ARU na Freguesia de Alter do Chão	47
Figura 5 – ARU de Alter do Chão	47
Figura 6 – ARU de Alter Pedroso	48
Figura 7 – Usos do edificado e zonas funcionais na ARU de Alter do Chão, 2016	49
Figura 8 – Estratégia de Regeneração Urbana	52
Figura 9 – Habitação – comunidades desfavorecidas.....	54
Figura 10 - Habitação – comunidades desfavorecidas	54
Figura 11 – Medidas de política habitacional praticadas em Alter do Chão até 2015	56
Figura 12 – Obras Exteriores	57
Figura 13 – Reabilitação do Bairro Social da Cunheira	58
Figura 14 –Fogos de habitações sociais com necessidade de reabilitação	64
Figura 15 - Fogos de habitações sociais com necessidade de reabilitação.....	64
Figura 16 – Implementação da estratégia.....	70
Figura 17 – Coudelaria de Alter do Chão - Hotel Vila Galé Collection Alter Real;	73
Figura 18 - Rede de transportes de Alter do Chão.....	74
Figura 19 – Indústria corticeira – Alter do Chão	75
Figura 20 - Posicionamento - Concelho de Alter do Chão.....	77
Figura 21 - Modelo Estratégico	79

0 Sumário Executivo

A Câmara Municipal de Alter do Chão dispõe já de um número elevado de habitações sociais e pretende ajustar e melhorar a oferta atual de modo a garantir uma habitação condigna a todos os seus munícipes e preparar as respostas às necessidades futuras através da implementação da sua Estratégia Local de Habitação.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alter do Chão integra a visão e planos para a habitação no concelho para os próximos 6 anos, e terá como **conceito base**:

“Alter do Chão: Um concelho que valoriza os seus habitantes.”

A **Visão** definida para esta Estratégia Local de Habitação é:

“Que todos os habitantes do Concelho de Alter do Chão possam viver em casas confortáveis, seguras, energeticamente sustentáveis, adequadas e em conformidade com as suas necessidades.”

É ambição do Município que Alter do Chão seja um território inclusivo com alojamentos adequados e de qualidade, disponíveis para todos os residentes, que suportem uma economia próspera, oferecendo segurança, promovendo a saúde e o bem-estar e reduzindo o seu impacto no ambiente.

Pretende-se também com esta Estratégia Local da Habitação combater a desigualdade na habitação promovendo o acesso a habitação de qualidade que, por sua vez, ajudará a criar uma sociedade que valoriza todos.

E a **Missão**:

“Promover um parque de habitação de qualidade que satisfaça as diversas necessidades de um concelho em mudança, garantindo uma oferta de alojamento para pessoas e famílias de todos os níveis de rendimento, promovendo a integração da população e criando comunidades sustentáveis de forma tornar Alter do Chão um lugar melhor para viver.”

No centro da missão está o reconhecimento de que o acesso a habitação de qualidade é a base sobre a qual os residentes do Concelho de Alter do Chão podem construir as suas vidas e é essencial para permitir que as comunidades prosperem. Esta estratégia tem um papel fundamental no sentido de ajudar a concretizar a ambição de que todos devem ter acesso a uma casa acessível, segura e adequada às suas necessidades.

Satisfazer as necessidades habitacionais de todos os agregados familiares com diferentes níveis de rendimento é essencial para promover a saúde, o bem-estar e criar um concelho com soluções de alojamento condigno para todos os residentes, e que seja economicamente próspero, e ambientalmente sustentável.

Tanto a visão como a missão desta estratégia assentam nos valores:

- Inclusão e responsabilidade;
- Integridade e autonomia;
- Sustentabilidade e ambiente;
- Dedicção e compromisso.

Os desafios habitacionais do Concelho de Alter Chão incluem:

- Eliminar os bairros ilegais;
- Construir e / ou reabilitar mais casas com vista a satisfação das necessidades locais;
- Melhorar Alter do Chão como espaço residencial;
- Assegurar que pessoas com necessidades especiais possam viver de forma adequada.

A Estratégia Local de Habitação visa apoiar a ambição do município de forma a satisfazer os seus desafios urbanos e residenciais e terá 4 prioridades abrangentes que refletem as necessidades habitacionais fundamentais do município e os respetivos objetivos, metas e medidas:

- Prioridade 1 – Garantir uma habitação condigna para todos;
- Prioridade 2 - Aumentar o número de alojamentos disponíveis;
- Prioridade 3 - Qualificar e valorizar o espaço urbano;
- Prioridade 4 - Aconselhamento e Prevenção.

Embora a estratégia seja flexível e adaptável, permanecerá centrada nas 4 prioridades-chave, mas será regularmente revista para permitir responder a um ambiente em constante mudança.

Os objetivos estratégicos refletem o papel central do Concelho em relação à oferta, necessidade e procura de habitação em termos de:

- Quantidade – Conseguir o número ideal de habitações de forma a conseguir responder a procura;
- Qualidade – Aumento contínuo da qualidade do parque habitacional atual;
- Pessoas/ Comunidades – Conectar os residentes / comunidades com a oferta melhorada e respetivo acesso às habitações.

A estratégia de habitação é também acompanhada por um plano de ação que estabelecerá a forma como as prioridades-chave serão cumpridas. Ao trabalhar para atingir os objetivos estratégicos definidos, os serviços municipais assegurarão que todas as oportunidades serão aproveitadas e que as fontes alternativas de financiamento sejam escrutinadas. O município está determinado em cumprir os seus compromissos estratégicos e será criativo na procura de soluções habitacionais.

Nesse contexto, abaixo apresentam-se as respetivas metas a atingir com a implementação desta Estratégia Local de Habitação:

- Diminuição em 80% das situações de insalubridade e insegurança e em 100% as condições de inadequação verificadas;
- Tornar as habitações mais sustentáveis através de requalificação, de melhoria do conforto térmico e de introdução de soluções de autoprodução de energia (criação de comunidades de energia sustentáveis);
- Promover a adaptação física das habitações às pessoas com necessidades especiais, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população;

- Aumentar oferta das habitações de modo a garantir uma habitação condigna a todos os que queiram fixar residência no concelho;
- Aumentar a oferta de fogos municipais (propriedade e/ou gestão da autarquia) para arrendamento acessível em 10% até 2025;
- Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível;
- Número de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas aprovadas;
- Aumento do n.º de licenças para reabilitação urbana;
- Aumento do n.º de beneficiários das medidas constantes no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF);
- Diminuição em 30% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação;
- Diminuição do número de alojamentos familiares vagos;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.

1 Introdução

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um documento orientador da política municipal de habitação. É, por isso, um documento específico de cada município sem obrigatoriedade de obedecer a qualquer restrição quanto à forma de organização e de apresentação dos seus conteúdos. **A decisão sobre a estrutura e conteúdo concretos da ELH cabe ao município.**

A natureza integrada, participada, transparente, pragmática e mensurável do planeamento é mais importante do que a extensão e complexidade do documento que consubstancia a ELH.

A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É neste sentido que o debate em torno destas questões se tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A habitação e a reabilitação configuram-se, assim, como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública orientada para o bem-estar das populações.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente no que respeita à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação

com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos. Foi neste contexto que o Governo lançou, em outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação” e 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.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e do princípio da subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos. No sentido de garantir a coerência entre as várias áreas de ação governativa, a “Nova Geração de Políticas de Habitação” articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e as medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica. Assume também o desígnio estratégico da promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando plenamente as medidas apontadas no Plano Nacional de Reformas, ao serviço da construção de novas centralidades nas cidades e da revitalização de zonas em declínio, da melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios, da inclusão social e da atratividade dos territórios.

É neste contexto, que o papel dos municípios portugueses é de grande importância para a concretização das políticas de habitação. Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva política municipal de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Os municípios devem assim estar preparados para responder adequadamente aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poderem beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.

1.1 Notas Metodológicas

A Estratégia Local de Habitação pode-se considerar como um **instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal**, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana. Deste modo, a Estratégia Local de Habitação deverá incluir:

- Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura de habitação em termos de quantidade, tipo e preço;
- Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock por não terem viabilidade de reabilitação;
- A definição estratégica das prioridades, dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência da ELH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;
- O elenco e calendário dos programas e medidas que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidas e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área.

De salientar que no âmbito da Estratégia Local de Habitação podem ser delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária a nível das políticas públicas de habitação, nomeadamente:

- Aglomerados, núcleos ou bairros de natureza precária ou informal, que careçam de requalificação, regularização e/ou realojamento;
- **Aglomerados, núcleos ou bairros em situação de perda populacional significativa, por razões demográficas, socioeconómicas ou urbanísticas;**
- Bairros ou zonas em risco de degradação ou em processos de gentrificação;
- Aglomerados, núcleos ou bairros não integrados urbanística e socialmente ou que concentrem elevados índices de pobreza e discriminação.

Com a elaboração da sua Estratégia Local de Habitação, o Município de Alter do Chão está a iniciar uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu Município;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

1.2 Metodologia implementada

1.2.1 Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais

Esta fase inicial é a fase de recolha de informação disponível e sistematizada.

Tem por principal objetivo traçar um quadro do estado do sector habitacional considerando, sempre, os domínios dos sectores Público, Institucional/Associativo e Privado. Pretende-se conhecer e tipificar os problemas e as necessidades ao nível da habitação. O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território deve conter as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto -Lei n.º 37/2018;

Para isso foi desenvolvido um trabalho de recolha estatística e documental, assim como de visitas de estudo e entrevistas com autarcas, nomeadamente com os Presidentes das Juntas de Freguesia, e com Instituições de Intervenção Social, públicas e privadas. Também foram auscultados agentes do sector do mercado imobiliário.

Em específico foram consultados e analisados dados e informações das seguintes fontes:

- i. Informação estatística disponibilizada pelo INE [Censos]¹
- ii. Outra informação estatística (INE; PORDATA)
- iii. Diagnóstico Social e/ou Plano de Desenvolvimento Social
- iv. Carta Educativa
- v. Plano Diretor Municipal, em especial no que se refere à estratégia de desenvolvimento e à caracterização do sector da habitação
- vi. Grandes opções do plano que definem as opções de política municipal
- vii. Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional
- viii. Regulamentação Municipal e Programas de apoio ao acesso a habitação e ao arrendamento
- ix. Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana [planos de pormenor ou plano estratégico de reabilitação urbana e respetivos benefícios fiscais, financeiros e outros]

¹ A maioria das estatísticas apresentadas é relativa ao ano de 2021. No entanto ao nível das freguesias, nomeadamente da população residente e da caracterização do parque urbano, os únicos dados fiáveis disponíveis são relativos aos Censos de 2019/2020. Estes dados foram utilizados de forma supletiva, visto que a evolução referenciada nas obras concluídas aponta para uma alteração não muito significativa da estrutura habitacional.

- x. Outros diagnósticos ou estudos existentes que incidam, direta ou indiretamente, sobre o sector da habitação

Foram realizadas diversas reuniões com o Setor de Ação Social para procurar avaliar e traçar o quadro de problemas e de necessidades do sector da habitação. Sempre que possível identificar e caracterizar as áreas ou as zonas problema, tendo sido identificados os seguintes aspetos:

- A. Habitação promovida pelo município [habitação social ou política de habitação];
- B. Concursos de atribuição de habitação social e informação sobre as candidaturas recebidas;
- C. Habitação promovida por instituições;
- D. Habitação de posse privada ou em regime de arrendamento.

Estas reuniões permitiram caracterizar e identificar os principais problemas e necessidade no sector da habitação e obter a cartografia em planta das principais zonas problemas.

Foi elaborado um inquérito dirigido à população com carências habitacionais que visa identificar de forma alargada e precisa as necessidades sentidas pela população e efetuar o seu enquadramento nas estratégias a implementar.

Áreas a desenvolver:

- Levantamento das carências habitacionais;
- Diagnóstico das dificuldades de acesso à habitação;
- Análise da oferta e procura;
- Caracterização do parque habitacional;
- Retrato municipal do sector da habitação;
- Articulação com políticas territoriais e sectoriais.

1.2.2 Fase 2 - Estratégia de Intervenção

Traçado e consolidado o quadro de problemas e de necessidades do sector habitacional no município importa definir e desenhar uma estratégia de intervenção considerando:

- A. Definição de respostas soluções para o domínio da habitação que se enquadrem i] no quadro de problemas e necessidades identificado; ii] nos instrumentos e nas estratégias de política municipal em curso; iii] no modelo de ocupação do solo.
- B. Programação das soluções de política de habitação por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico, para um período máximo de seis anos, prazo máximo de duração dos acordos de financiamento (n.º 1 do artigo 67.º do Decreto-Lei n.º 37 /2018, de 4 de Junho).

- C. Definição de Prioridades para a implementação e execução das soluções habitacionais por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas.
- D. Fundamentação e demonstração do enquadramento da ELH nos 12 Princípios do Programa 1.º Direito [artigo 3.º do DL 37/2018 de 4 de junho].

O desenho da ELH deve integrar uma visão partilhada pelos vários atores do que se pretende alcançar, expressa em objetivos e metas quantitativas, que incentive o foco nos resultados e facilite o trabalho em equipa e a coresponsabilização. Por isso é essencial, uma vez desenhada a estratégia preliminar, discuti-la numa reunião alargada com todos os atores envolvidos.

Áreas a desenvolver

- Cenários de partida e chegada, missão e objetivos;
- Programação de medidas e soluções habitacionais;
- Identificação de recursos e instrumentos de política;
- Cenário de territorialização das soluções habitacionais;
- Mobilização de atores e modelo de intervenção;
- Demonstração do enquadramento da Estratégia Local de Habitação definida no Programa 1.º Direito;
- Monitorização, avaliação e modelo de gestão e governação.

1.2.3 Fase 3 - Auscultação de parceiros

A participação das equipas técnicas do Município, dos parceiros e dos responsáveis autárquicos da Câmara Municipal de Alter do Chão e dos diversas Juntas de Freguesia do Concelho foi realizada de forma a identificar necessidades e perspetivas de desenvolvimento futuro, assim como o desenho de soluções e modelos de implementação.

Foram assim definidos objetivos partilhados e identificadas diferentes soluções alternativas para os vários desafios encontrados, assim como as orientações estratégicas a seguir.

Nesse sentido foram realizadas diversas reuniões com os diversos atores do processo, tendo sido elaborado e implementada a administração de um inquérito, de forma indireta, à população.

Foram também identificadas outras necessidades a partir de dados dos Serviços Sociais da Câmara Municipal de Alter do Chão, nomeadamente quanto a comunidades migrantes, minoritárias e outras, permitindo obter uma identificação e quantificação das necessidades de forma global e abrangente.

1.2.4 Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais

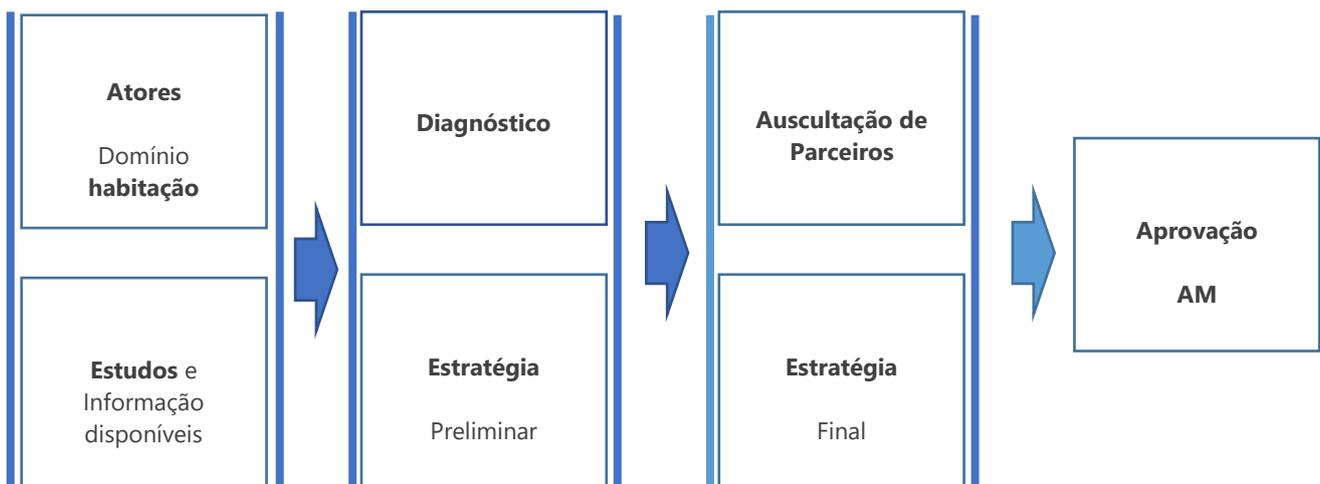
A ELH será apreciada e aprovada em sessão de Câmara Municipal e de Assembleia Municipal. A versão final a sujeitar a aprovação integra a análise e ponderação das participações no âmbito do período de discussão pública.

1.2.5 Fase 5 - Implementação, execução e monitorização

Importa definir um plano de ação que identifique as ações/soluções habitacionais necessárias para atingir os objetivos e metas definidos, em função das prioridades e dos recursos físicos, financeiros, técnicos, humanos e organizativos disponíveis, e coerente com outras políticas setoriais.

Importa definir um quadro de indicadores que permitam seguir e medir o processo de implementação da ELH

Figura 1- Esquema Metodológico - SÍNTESE



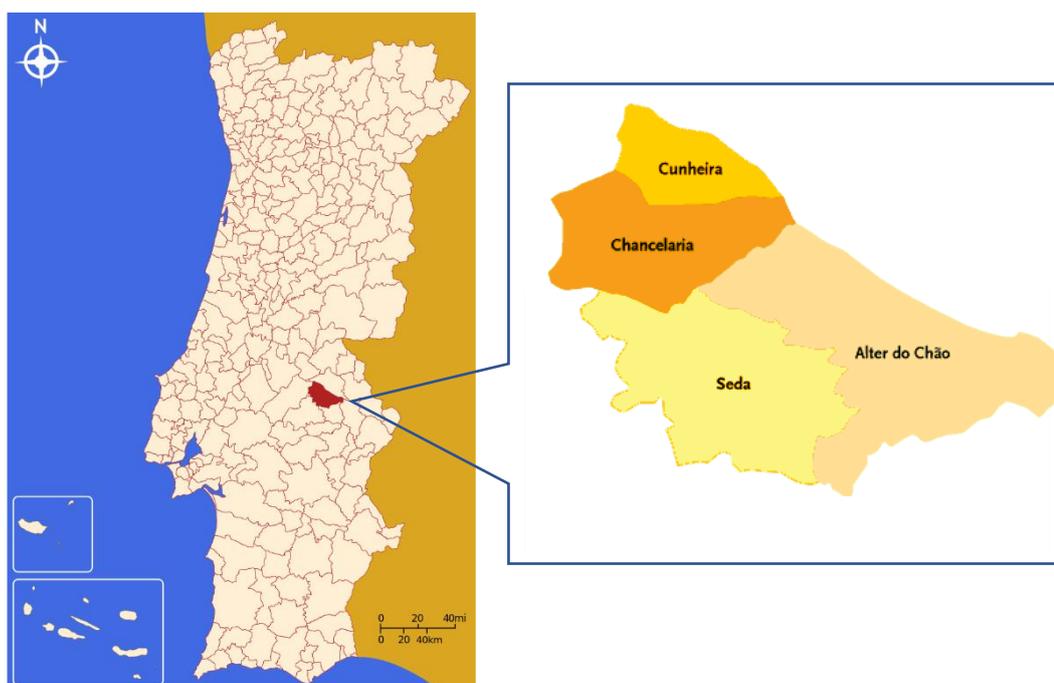
2 Caracterização do Concelho de Alter do Chão

2.1 Caracterização do território

Alter do Chão é um município pertencente ao Distrito de Portalegre, à região do Alentejo e à sub-região do Alto Alentejo. O município de Alter do Chão tem 362,07km² de área e 3.046 habitantes, subdividido em 4 freguesias. O município é limitado a norte pelo Crato, a sueste por Monforte, a sul por Fronteira, a sudoeste por Avis e a oeste por Ponte de Sor.

Possui um clima mediterrânico, no verão a estação seca é longa e acentuada e o fenómeno precipitação é bastante irregular. O município é composto por terrenos geralmente planos e abatidos, onde se destacam somente dois montes: Monte Novo (212m) e Alter Pedroso (423m). As ribeiras do Freixo, do Cornado, da Silada, do Papa Leite, do Vale de Galegas, do Zambujo, da Seda e da Navalha constituem os recursos hídricos existentes na região. Cerca de 16% do seu território corresponde a área florestal.

Figura 2 - Mapa do Concelho de Alter do Chão



O município de Alter do Chão integra a unidade territorial Alto Alentejo², território marcado pela interioridade e excentricidade geográfica face aos principais polos decisores e de elevada dotação funcional. O Alto Alentejo, enquanto unidade territorial, apesar de apresentar especificidades e assimetrias internas constitui um território relativamente coeso e consistente do ponto de vista das dinâmicas instaladas o que se traduz em desafios acrescidos ao nível da competitividade e integração.

² Fonte: "Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Alter do Chão" – Versão 2 – Outubro 2020

Centro complementar do sistema urbano regional, Alter do Chão possui um posicionamento relativamente privilegiado no quadro dos corredores e subsistemas urbanos a consolidar no âmbito das atribuições conferidas pela PROT Alentejo ao posicionar-se no eixo que liga Lisboa a Mérida/ Cáceres, e na proximidade do subsistema urbano do norte alentejano, ancorado em torno de Portalegre, Elvas/Campo Maior e Ponte de Sor.

A escassez demográfica, o envelhecimento da população e os baixos níveis de instrução, associados a uma base económica frágil e a um tecido produtivo tradicional são a base socioeconómica que determina outros domínios do desenvolvimento do município de Alter do Chão. Também os constrangimentos da acessibilidade externa e o adiamento sucessivo de infraestruturas estruturantes, previstas pela administração central – a conclusão do IC13 e a Barragem do Pisão (fundamental para a dinamização do setor agrícola) –, têm também condicionado fortemente as expectativas de desenvolvimento do concelho, com tradução direta na estagnação das dinâmicas sociais, económicas e territoriais.

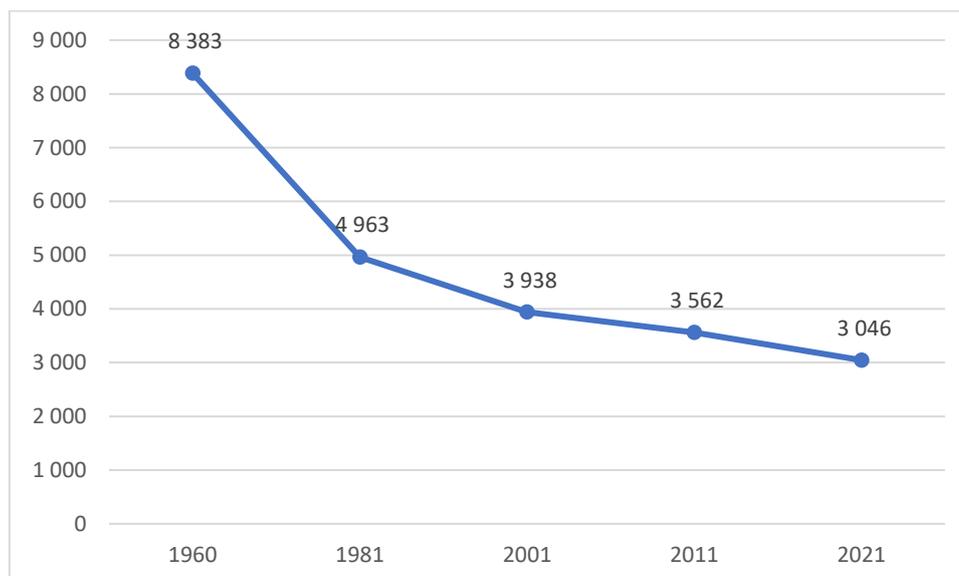
Não obstante este cenário de estrutural debilidade, o município tem procurado contrariar e minimizar as dificuldades, nomeadamente ao nível da progressiva melhoria da qualidade de vida dos residentes, com a criação de equipamentos coletivos de qualidade (escolas, equipamentos de saúde, desportivos e culturais) e a qualificação dos espaços públicos, com a promoção de uma oferta habitacional de qualidade, com investimentos no setor turístico e uma variada promoção cultural, sendo que Alter do Chão tem, hoje, melhores condições de atratividade e de fixação de população, que, contudo, terá de continuar a promover e incentivar.

2.2 Caracterização Demográfica

2.2.1 População Residente em Alter do Chão

Alter do Chão tem vindo a apresentar um decréscimo da população residente, ao longo dos últimos três momentos censitários, tendo visto diminuir, sucessivamente, a sua população residente, tendo passado de 3.938 habitantes em 2001, para 3.046 habitantes em 2021 (um decréscimo de 22,7%).

Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Alter do Chão (N.º)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

2.2.2 População residente por Freguesia

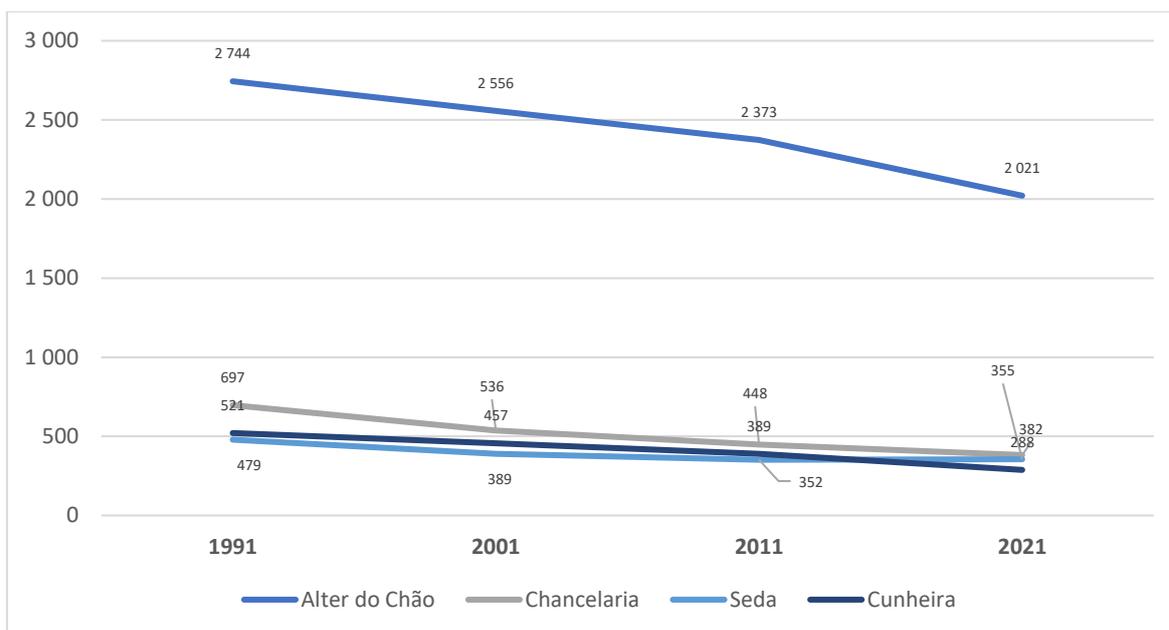
As Freguesias do Concelho apresentaram reduções globais da população, no período em análise. Apenas Seda conseguiu estabilizar o número de residentes no último período censitário.

Quadro 1 – Variação da população residente (N.º) por freguesia

Freguesia	1991	2001	2011	2021	Varição 2011/2021
Alter do Chão	2 744	2 556	2 373	2 021	-15%
Chancelaria	697	536	448	382	-15%
Seda	479	389	352	355	1%
Cunheira	521	457	389	288	-26%

Fonte: População residente (N.º) por Local de residência (resultados preliminares Censos 2021)

Gráfico 2 - População residente por Freguesia do Concelho de Alter do Chão

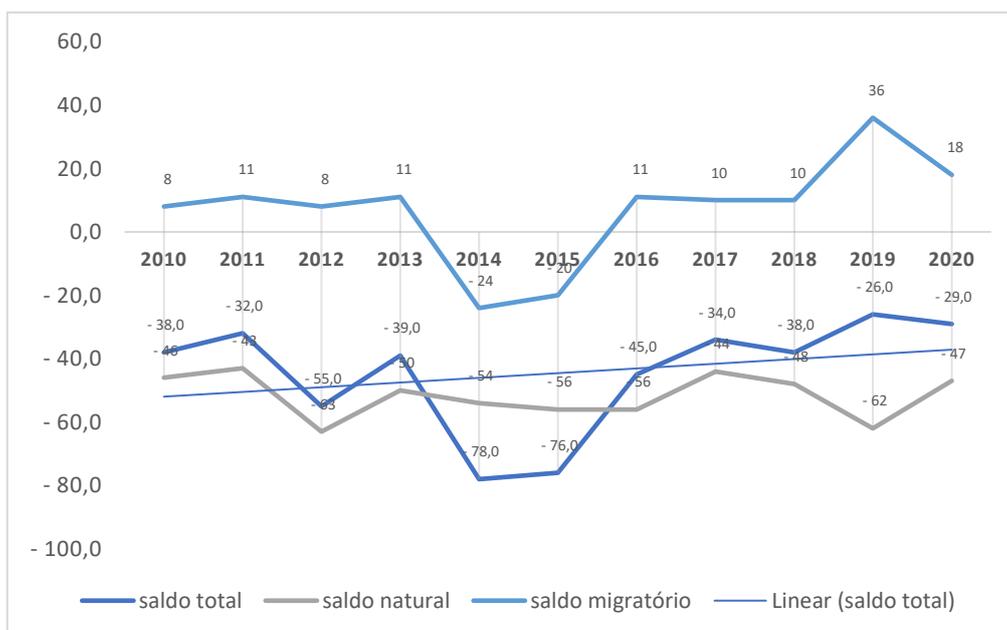


Fonte: População residente (N.º) por Local de residência (resultados preliminares Censos 2021)

Desde 2011 Alter do Chão e Chancelaria perderam -15% da população, Cunheira foi a freguesia com o decréscimo mais acentuado com -26% da população e Seda teve um aumento de 1% da população.

Esta evolução resulta de uma estrutura etária muito envelhecida da população e de um saldo migratório negativo acentuado, embora tenha mostrado alguma tendência de recuperação nos últimos anos, em particular a partir de 2016 onde o saldo foi positivo.

Gráfico 3 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório



Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

O Concelho de Alter do Chão tem apresentado, na última década, um saldo migratório positivo enquanto o Alto Alentejo apresentava valores negativos. No entanto a inversão da tendência do saldo migratório verificada nos últimos anos no Alto Alentejo e no Alentejo apresenta uma perspetiva ainda mais positiva neste domínio para a presente década.

No entanto o movimento migratório positivo ainda não foi suficiente para inverter a tendência de decréscimo da população residente. De qualquer modo, importa destacar este dado que demonstra a atratividade atual da Região do Alentejo. Espera-se a confirmação desta tendência nos próximos anos, assim como da sua estrutura em termos de composição etária, de modo a aferir da sua influência na renovação da população e do seu rejuvenescimento.

Será de prever que a situação de pandemia em 2020 e 2021, e os incentivos ao teletrabalho e à deslocalização de funcionários públicos, se constitua como um fator de atração de novos residentes e de reforço da tendência ora verificada.

No que se refere à natalidade e mortalidade, verifica-se um saldo natural fortemente negativo para o Concelho de Alter do Chão, -62 em 2019 e -42 em 2020.

A natalidade reduzida resulta de uma diminuição da população ativa, nomeadamente nas faixas etárias dos 20 aos 39 anos como é possível verificar no gráfico seguinte:

Gráfico 4 - Estrutura Etária da População do Concelho de Alter do Chão (2020)

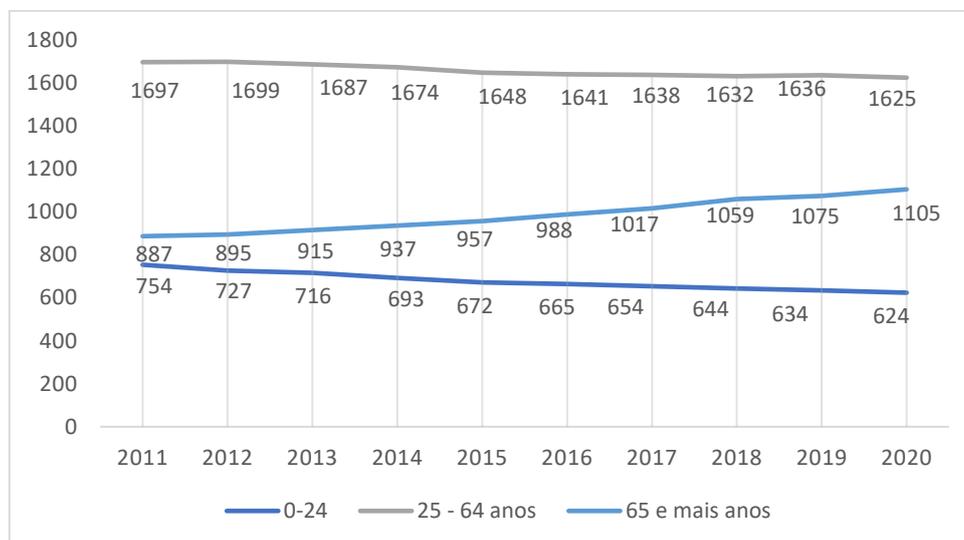


Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

Como é ilustrado no gráfico seguinte, a população no grupo etário dos 25 aos 64 anos, apresenta uma diminuição de -4% desde 2011, tal como o grupo de menos de 25 anos que apresenta uma contração ainda maior com uma redução do número de jovens (-17%) no período em análise (2011/2020).

Por outro lado, no grupo dos residentes de 65 e mais anos verificou-se um acréscimo na ordem dos 26%.

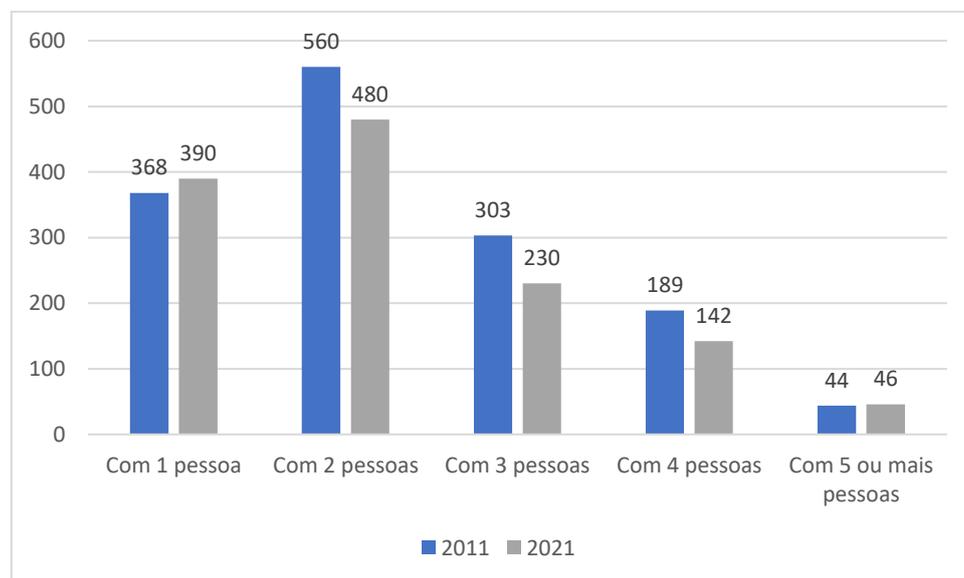
Gráfico 5 - Evolução da população residente por ciclo de vida



Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

Os residentes em Alter do Chão (de acordo com os Censos de 2021) integram de forma maioritária famílias constituídas por 1 a 2 pessoas (68% das famílias), sendo que os números totais de agregados domésticos ascendem a 1.288, de salientar o número muito elevado de famílias unipessoais que representavam 30% (390) do total dos agregados referenciados.

Gráfico 6 - Dimensão do agregado doméstico privado



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Quadro 2 - Dimensão do agregado doméstico privado

Agregados domésticos privados	2011	2021	Variação (%)	Peso relativo (2021)
Com 1 pessoa	368	390	6%	30%
Com 2 pessoas	560	480	-14%	37%
Com 3 pessoas	303	230	-24%	18%
Com 4 pessoas	189	142	-25%	11%
Com 5 ou mais pessoas	44	46	5%	4%
Total	1 464	1 288	-12%	100%

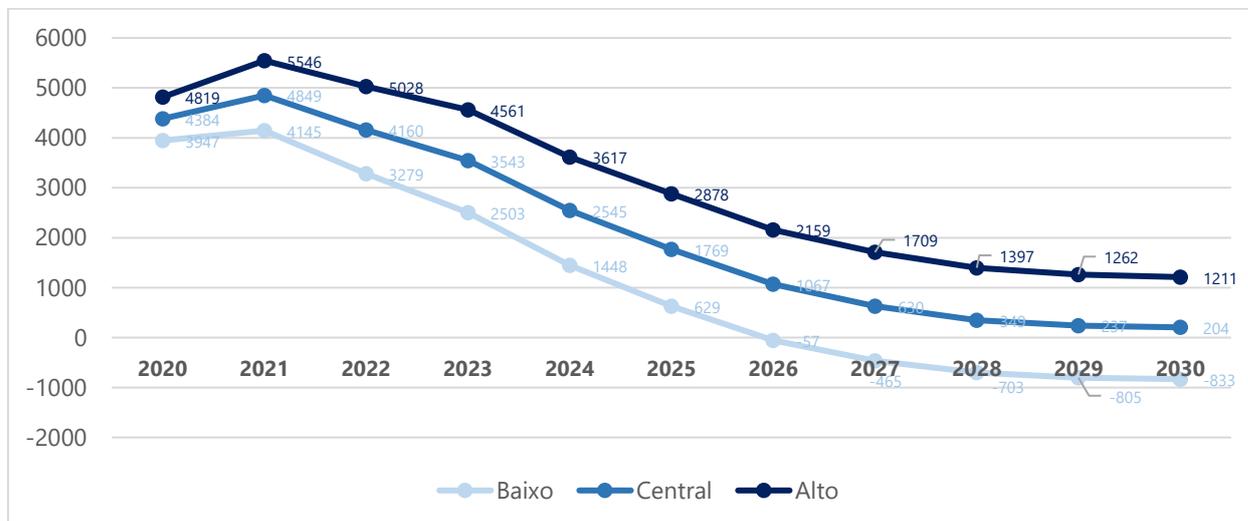
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

2.2.3 Projeções de População

De acordo com as projeções do INE, prevê-se um significativo acréscimo da atratividade do Alentejo em termos de novos residentes durante a próxima década, invertendo a tendência que se vinha a verificar há largos anos.

Apenas no Cenário mais desfavorável, o saldo migratório retorna a valores negativos a meio da próxima década.

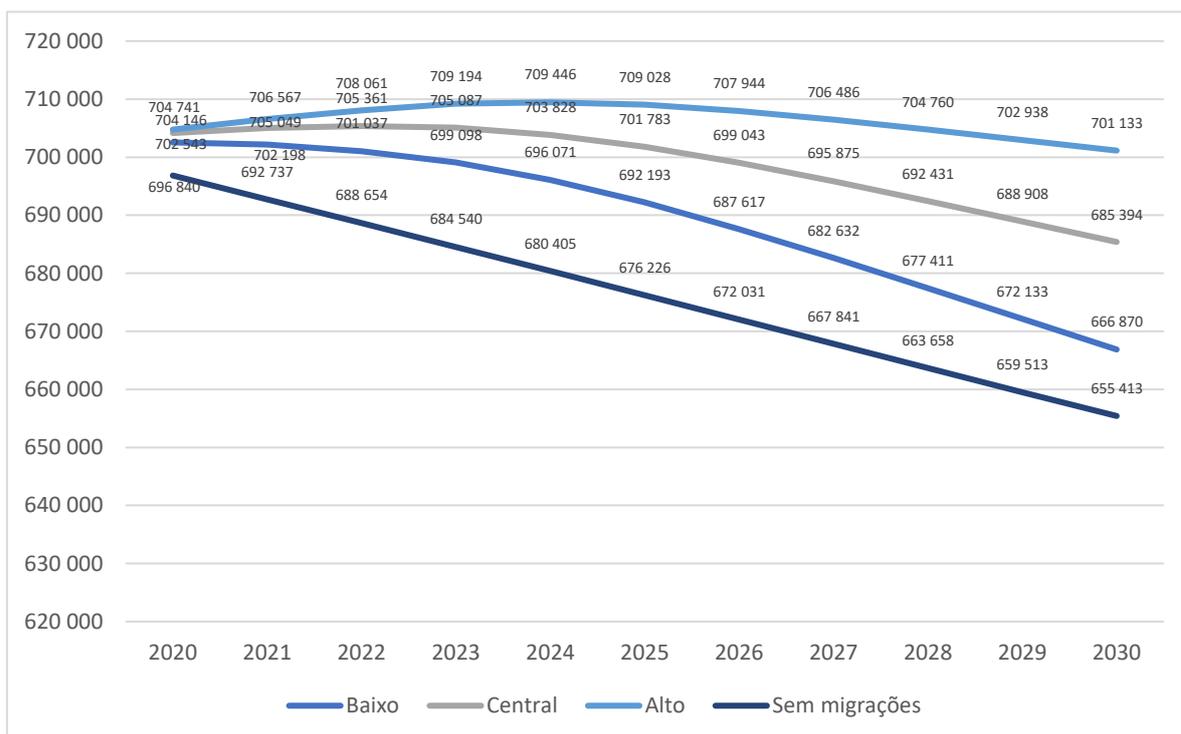
Gráfico 7 - Saldo migratório (projeções 2018-2030)



Fonte: INE, Projeções da população residente

No entanto o saldo natural mantém uma tendência negativa e constante durante todo o período analisado, verificando-se em todos os cenários uma redução da população residente no Alentejo em 2030 face a 2020.

Gráfico 8 - População residente (projeções 2018-2030) - Alentejo



Fonte: INE, Projeções da população residente

2.3 Desenvolvimento económico

Através da utilização de tecnologias criativas e inovadoras, bem como a acessibilidade facilitada pelas novas formas de negócio e de comunicação aos mercados mundiais, em Alter do Chão as empresas encontram um clima favorável ao seu desenvolvimento e sustentabilidade devido a uma oferta de infraestruturas modernizadas que permite o desenvolvimento produtivo.

A atividade empresarial em Alter do Chão conta com três setores estratégicos principais:

1. Cluster do Cavalo;
2. Agricultura e Agroindústria;
3. Turismo e Lazer.

A Câmara Municipal de Alter do Chão possui um Gabinete dedicado ao apoio ao Investidor com o objetivo de construir pontes e com uma oferta de oportunidades de negócio locais nos diversos setores.

Principais fatores favoráveis ao negócio:

1. Qualidade de vida – 10.º lugar na lista dos 308 concelhos nacionais com melhor qualidade de vida (Marktest 2020);
2. Mobilidade inteligente e acessibilidades nacionais e internacionais excelentes – acesso ao corredor Atlântico Europeu;

3. Infraestruturas modernas – espaços e serviços preparados para acolher empresas industriais e tecnológicas;
4. Serviços de qualidade – equipamentos sociais, educativos e serviços de apoio ao investidor.

A balança comercial de bens do tecido empresarial de Alter do Chão, em ambiente pré-pandemia, mostrava um crescimento sustentado das exportações a uma média de 6,9% ao ano, no período 2016-2019, sendo de realçar a redução das importações que apresentaram uma quebra drástica de cerca de 52% em 2019, uma vez que as empresas de Alter do Chão passaram a abastecer-se no mercado nacional, na sequência da evolução da oferta do país.

Figura 3 - Destaque das principais atividades empresariais de Alter do Chão



Fonte: Câmara Municipal Alter do Chão

As condições naturais do Concelho, com uma abundância de solos agrícolas, e a construção da Barragem do Pisão, abrem oportunidades de negócios a empresas do setor agrícola e agroindustrial, bem como serviços de apoio a este setor.

A Gastronomia é uma vertente diferenciadora de Portugal, quer seja pelo saber conferido aos produtos hortícolas por um clima particular, quer pela excelência e cuidado postos na confeção desses mesmos produtos da terra.

Quadro 3 – Principais indicadores de atividade económica do Concelho de Alter do Chão

Indicadores	2009	2019	Varição 2009/2019
Pessoal ao serviço nas empresas (N.º)	723	569	-21,3%
Pessoal ao serviço nas empresas da indústria transformadora (N.º)	55	60	9,1%
Volume de negócios nas empresas não financeiras	37 874 659 €	52 121 230 €	37,6%
Volume de negócios nas empresas da Ind. Transformadora	7 639 937 €	34 781 247 €	355,3%
Empresas (N.º)	347	346	-0,3%
Empresas na indústria transformadora (N.º)	18	15	-16,7%
Ganho médio mensal por trabalhador por conta de outrem	-	882 €	-
Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras	14 055 907 €	4 942 588 €	-64,8%
Valor acrescentado bruto nas empresas da indústria transformadora	1 495 321 €	2 537 722 €	69,7%

Fontes: PORDATA e INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Apesar de uma redução global de 21,3% do pessoal ao serviço das empresas, destaca-se aqui o aumento de 9,1% do pessoal ao serviço da indústria transformadora no Concelho de Alter do Chão.

Tendo em conta os recentes investimentos no aumento de capacidade da indústria de preparação de cortiça é de realçar o aumento significativo do volume de negócios nas empresas da indústria transformadora (355,3%) representando 67% do volume global de negócios em 2019.

Em 2019, observou-se também, uma redução no VAB em alguns dos sectores de atividade, mostrando-se mais intensa nos setores da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas e Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos, contudo, destaca-se o aumento de 69,7% nas Indústrias transformadoras, bem como, nas atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares.

O número de empresas sedeadas no Concelho de Alter do Chão ascende a 346, não apresentando qualquer empresa de maior dimensão e com apenas 5 classificadas como pequenas e somente 1 empresa classificada como média.

Quadro 4 - Empresas (N.º) por Localização geográfica e Dimensão

	Total	(PME's)	Micro	Pequenas	Médias	Grandes
2009	347	347	340	6	1	0
2019	346	346	340	5	1	0

Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

Quadro 5 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (€)

Sector de Atividade Económica	2009	2019	Variação 2009/2019	Peso Relativo 2019
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	771 538 €	2 032 346 €*	n.a.	n.a.
Indústrias extrativas	0 €	0 €	0%	0%
Indústrias transformadoras	1 495 321 €	2 537 722 €	70%	51%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	0%	0%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	0%	0%
Construção	457 500 €	385 976 €	-16%	8%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	1 715 560 €	820 066 €	-52%	17%
Transportes e armazenagem	49 684 €	-	-	0%
Alojamento, restauração e similares		940 224 €	-	19%
Atividades de informação e de comunicação	0 €		-	0%
Atividades imobiliárias			-	0%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	279 400 €	475 921 €	70%	10%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	176 055 €	251 673 €	43%	5%
Educação	86 566 €	130 457 €	51%	3%
Atividades de saúde humana e apoio social	180 220 €	115 654 €	-36%	2%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	129 583 €	59 674 €	-54%	1%
Outras atividades de serviços	96 378 €	158 523 €	64%	3%
Total	14 055 907 €	4 942 588 €	-	100%

(*): Valor de 2018. No valor de 2019 está considerada uma liquidação que afeta a análise.

Fontes: PORDATA e INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Quadro 6 - Volume de negócios das empresas não financeiras (€)

Sector de Atividade Económica	2009	2019	Variação 2009/2019	Peso Relativo 2019
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	4 245 692 €	5 983 700 €	41%	11%
Indústrias extrativas	-	-	-	-
Indústrias transformadoras	7 639 937 €	34 781 247 €	355%	67%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	-	-
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	-	-
Construção	1 189 630 €	1 051 226 €	-12%	2%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	10 743 141 €	6 302 097 €	-41%	12%
Transportes e armazenagem	105 765 €	-	-100%	-
Alojamento, restauração e similares	-	1 992 971 €	100%	4%
Atividades de informação e de comunicação	-	-	0%	-
Atividades imobiliárias	-	-	0%	-
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	370 684 €	767 900 €	107%	1%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	212 297 €	410 669 €	93%	1%
Educação	108 344 €	130 286 €	20%	0%
Atividades de saúde humana e apoio social	326 397 €	212 020 €	-35%	0%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	438 891 €	104 675 €	-76%	0%
Outras atividades de serviços	156 496 €	321 365 €	105%	1%
Total	37 874 659 €	52 121 230 €	38%	100%

Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Ao nível do quadro de pessoal, verificou-se um decréscimo de 19%, ou seja -152 postos de trabalho entre 2010 e 2019. Os setores mais dinâmicos foram o "Outras atividades de Serviços" com um crescimento de +6% no emprego (+10 postos de trabalho) e Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca +20% e +43 novos trabalhadores.

Quadro 7 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica

Sector de Atividade Económica	2010	2019	Variação 2010/2019	Peso Relativo 2019
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	216	259	20%	40%
Indústrias extrativas	0	0	0%	0%
Indústrias transformadoras	59	60	2%	9%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0	0	0%	0%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	-	-	0%	0%
Construção	41	35	-15%	5%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	138	94	-32%	14%
Transportes e armazenagem	-	3	100%	0%
Alojamento, restauração e similares	92	59	-36%	9%
Atividades de informação e de comunicação	-	-	0%	0%
Atividades imobiliárias	-	-	0%	0%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	21	22	5%	3%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	34	43	26%	7%
Educação	19	14	-26%	2%
Atividades de saúde humana e apoio social	23	26	13%	4%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	12	8	-33%	1%
Outras atividades de serviços	12	22	83%	3%
Total	801	649	-19%	100%

Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

O alojamento, restauração e similares apresentou um decréscimo de cerca de 36% da força de trabalho (menos 33 empregados).

Quadro 8 – Maiores empregadores do Concelho (Ordenado segundo o n.º de trabalhadores por conta de outrem – TCO – nos estabelecimentos)

CAE Ver.3		2019
87301	Atividades de apoio social para pessoas idosas, com alojamento	1
1500	Agricultura e produção animal combinadas	2
16293	Indústria de preparação da cortiça	3
87100	Atividades dos estabelecimentos de cuidados continuados integrados, com alojamento	4
84250	Atividades de proteção civil	5
1262	Cultura de outros frutos oleaginosos	6
55111	Hotéis com restaurante	7
41200	Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)	8
56301	Cafés	9
1111	Cerealicultura	10
47730	Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, em estabelecimentos especializados	11
56101	Restaurantes tipo tradicional	12
47300	Comércio a retalho de combustível para veículos a motos, em estabelecimentos especializados	13
64190	Outra intermediação monetária	14
88910	Atividades de cuidados para crianças, sem alojamento	15
N.º total de TCO nas CAE consideradas		414
% no n.º total de TCO do Concelho		87,7%

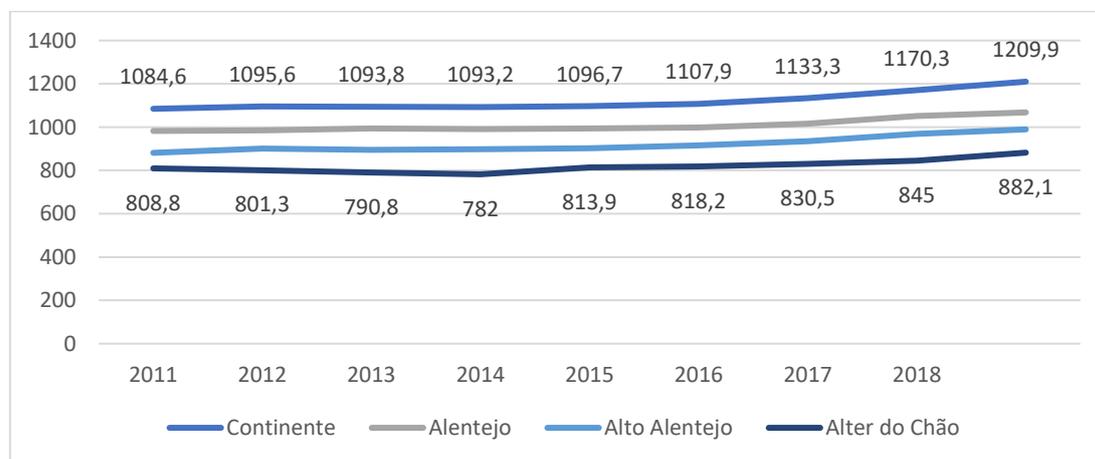
Fonte: INE; Sínteses Estatísticas, Gabinete de Estratégia e Estudos, Ministério da Economia

2.4 Rendimento das famílias

O crescimento do rendimento mensal médio em Alter do Chão apresenta uma evolução positiva mas lenta desde 2011, passando de 808,08 €/mês para 882,1 €/mês em 2019, ou seja, +9,1%. No entanto convém referir que, no mesmo período, o rendimento a nível Nacional cresceu 12%, pelo que se acentuou a disparidade de rendimentos em Alter do Chão face à média do continente.

Em 2019, Alter do Chão apresentava um nível de rendimentos brutos mensais do trabalho cerca de 11% inferiores ao verificado na Região do Alto Alentejo, -17% relativamente a região do Alentejo e 27% inferior ao do Continente.

Gráfico 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica



Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Quadro 9 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Continente	1 085 €	1 096 €	1 094 €	1 093 €	1 097 €	1 108 €	1 133 €	1 170 €	1 210 €
Alentejo	982 €	985 €	994 €	990 €	994 €	998 €	1 016 €	1 051 €	1 068 €
Alto Alentejo	881 €	901 €	894 €	898 €	902 €	915 €	935 €	968 €	990 €
Alter do Chão	809 €	801 €	791 €	782 €	814 €	818 €	831 €	845 €	882 €

Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Em termos de famílias (agregados fiscais) 613 agregados declaram rendimentos inferiores a 10.000 Euros brutos anuais, representando mais de 38% do universo (1.614)

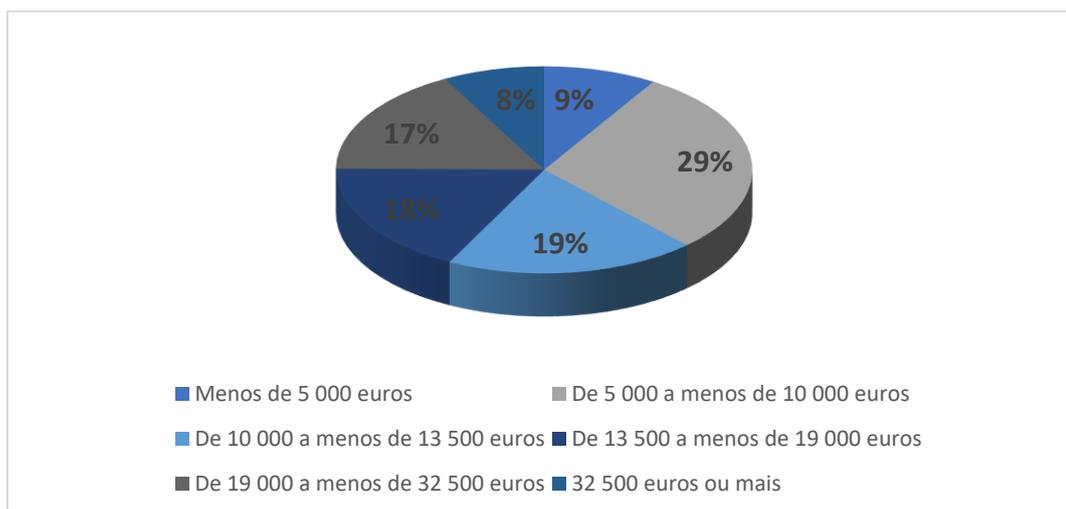
Quadro 10 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado (2019)

	Menos de 5 000 euros	De 5 000 a menos de 10 000 euros	De 10 000 a menos de 13 500 euros	De 13 500 a menos de 19 000 euros	De 19 000 a menos de 32 500 euros	32 500 euros ou mais
Alter do Chão	142	471	315	285	273	128

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

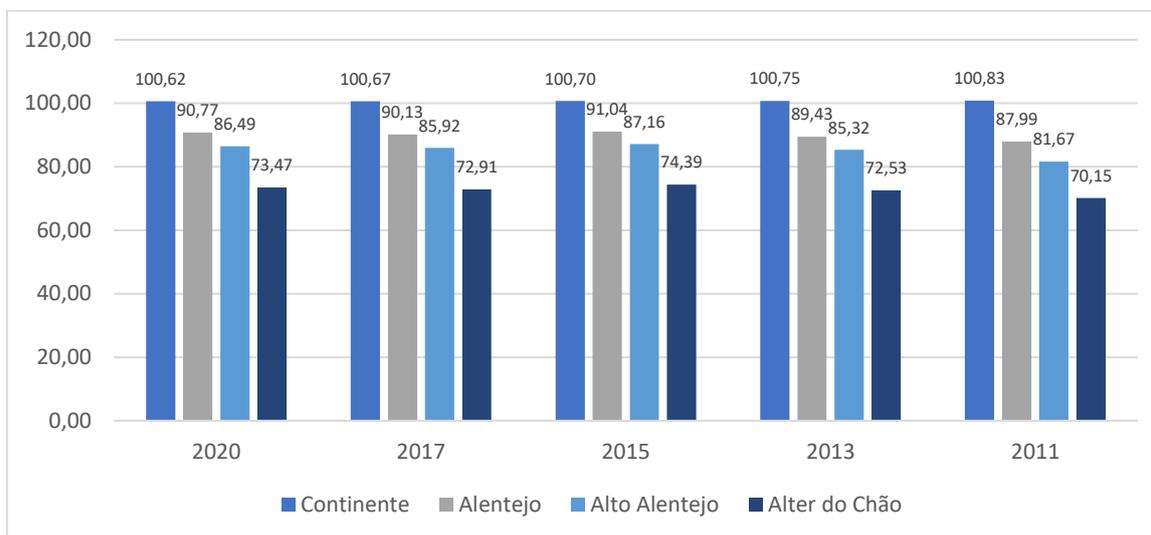
No entanto, o número de agregados fiscais é 10% superior ao número de famílias clássicas pelo que é provável que muitos dos rendimentos mais baixos constituam segundas fontes de rendimento.

Gráfico 10 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado



Em termos de poder de compra per capita, Alter do Chão tem apresentado uma evolução positiva, mas ainda não conseguiu alcançar os níveis desejáveis, sendo expectável que, com os novos investimentos na região, possa iniciar um ciclo de aproximação à média nacional mais robusto.

Gráfico 11 - Poder de compra per capita



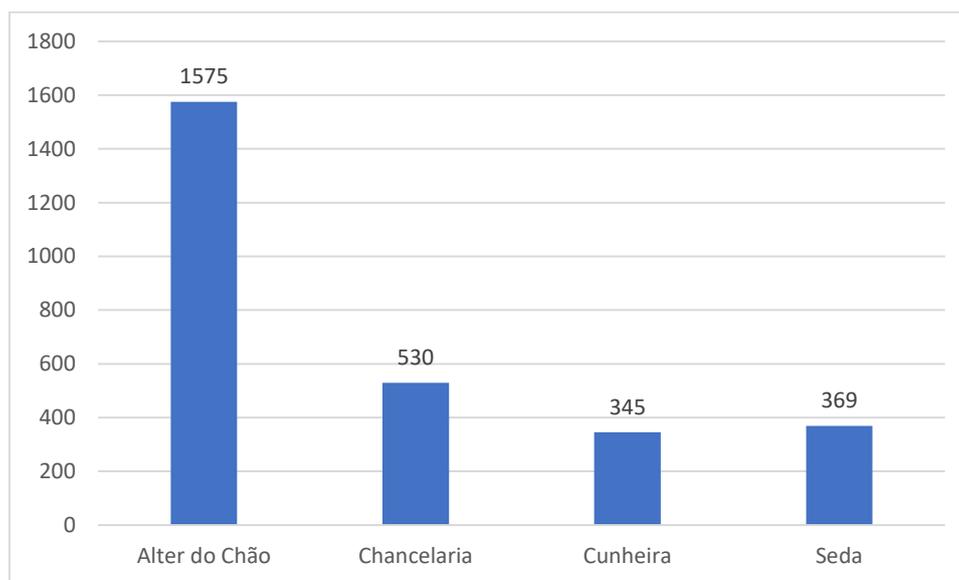
Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

2.5 Parque Habitacional

2.5.1 Dimensão e evolução

À data do Censos de 2021, estavam registados 2.819 edifícios no Concelho de Alter do Chão, uma redução de 2% relativamente a 2011 (2.886 edifícios), sendo que a Freguesia de Alter do Chão apresenta a maior concentração (1.575 edifícios), como se pode consultar no gráfico abaixo:

Gráfico 12 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Destaca-se a Freguesia da Cunheira com um crescimento de 1% do número de edifícios, ou seja, um aumento de 2 edifícios.

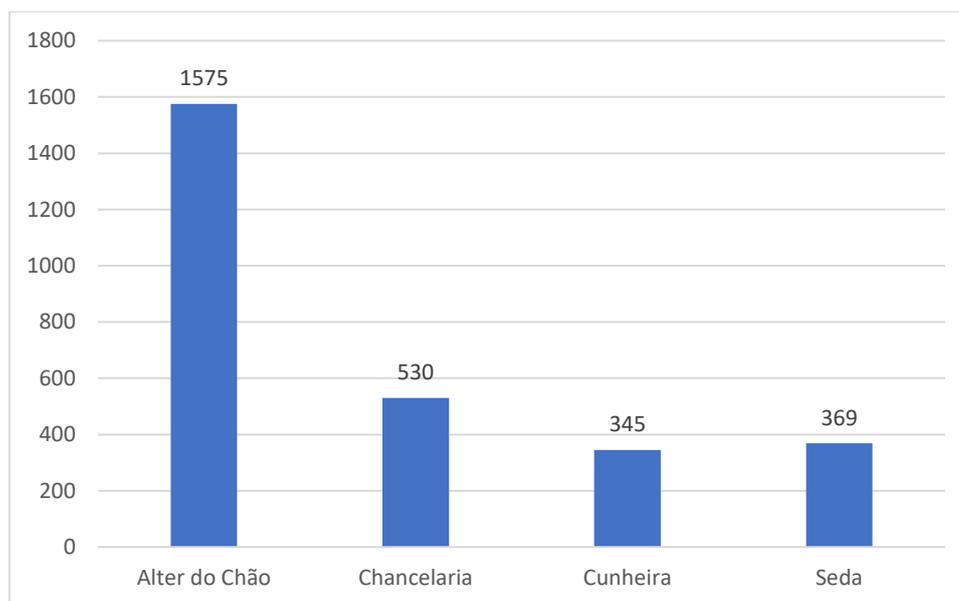
Quadro 11 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica

Localização geográfica	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (2021)
Alter do Chão	1 591	1 575	-1%	56%
Chancelaria	560	530	-5%	19%
Cunheira	343	345	1%	12%
Seda	392	369	-6%	13%
Total	2 886	2 819	-2%	100%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

A maioria dos edifícios do concelho, cerca de 89% dos edifícios, foi construído até 2000 e os restantes 11% entre 2001 e 2010, apenas 1% dos edifícios do concelho foram construídos na última década.

Gráfico 13 - Edifícios (N.º) por Localização geográfica



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

A reabilitação do edificado como forma de contribuir para a valorização do parque edificado é um dos princípios base do Programa do 1.º Direito. Nesse sentido, destaca-se a importância de aferir o estado de conservação do parque habitacional do Concelho de Alter do Chão.

Embora os dados sejam maioritariamente relativos aos censos de 2011, não se verificou uma alteração significativa do quadro existente, considerando os dados de obras concluídas na última década.

Como é possível verificar no quadro abaixo, dos 2.886 edifícios existentes no concelho em 2011, apenas 108 encontravam-se em elevado estado de degradação.

Da totalidade de edifícios, 1.166 necessitavam de reparações, e a grande maioria (63%), 2.195 edifícios, não apresentavam necessidades de reparação.

Quadro 12 – Edifícios (N.º) por estado de conservação

	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação	Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	Muito degradado	Total
Alter do Chão	2195	583	381	132	70	108	2886
Alter do Chão	1253	311	194	82	35	27	1591
Chancelaria	349	155	104	26	25	56	560
Seda	314	53	23	20	10	25	392
Cunheira	279	64	60	4	0	0	343

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

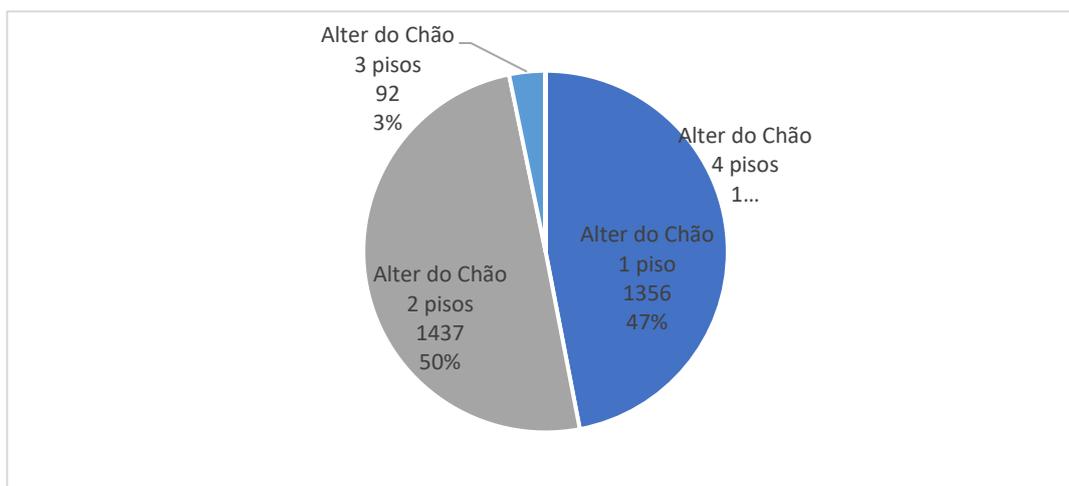
Da análise efetuada aos dados do Censos de 2011, constata-se que a grande maioria dos edifícios é de dois pisos (49,7%), seguido por edifícios de 1 piso (46,9%) e na sua maioria são de apenas 1 alojamento (97,2%), ou seja, residência individual, existindo apenas 1 edifício com 10 a 15 alojamentos e nenhum com 16 ou mais alojamentos no Concelho de Alter do Chão.

Quadro 13 – Edifícios (N.º) por dimensão de pisos

	1 piso	2 pisos	3 pisos	4 pisos	5 pisos	6 pisos	7 ou mais pisos	Total
Alter do Chão	1 356	1 437	92	1	0	0	0	2 886
Alter do Chão	639	869	82	1	0	0	0	1 591
Chancelaria	284	275	1	0	0	0	0	560
Seda	206	179	7	0	0	0	0	392
Cunheira	227	114	2	0	0	0	0	343

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Gráfico 14 - Edifícios (N.º) por dimensão de pisos

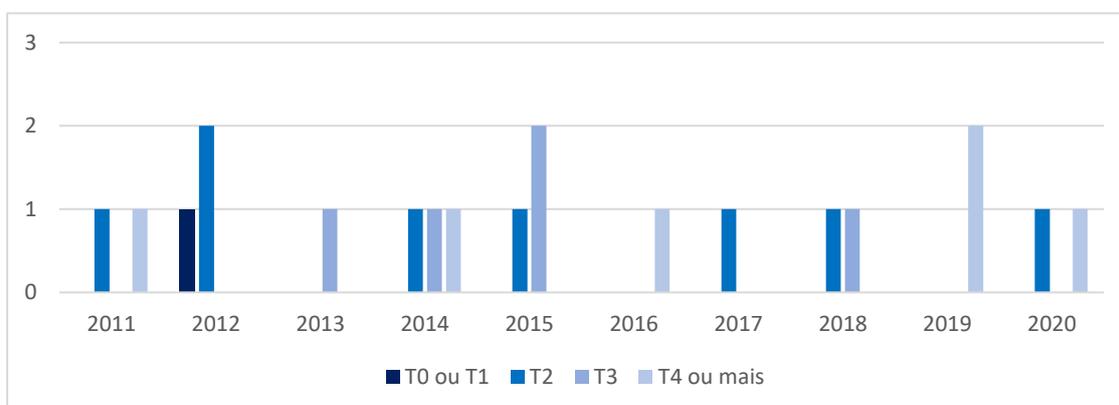


Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

2.5.2 Obras Concluídas

O número de fogos concluídos na década passada foi reduzido (apenas 20) o que resulta do baixo dinamismo demográfico que o Concelho tem vindo a apresentar.

Gráfico 15 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

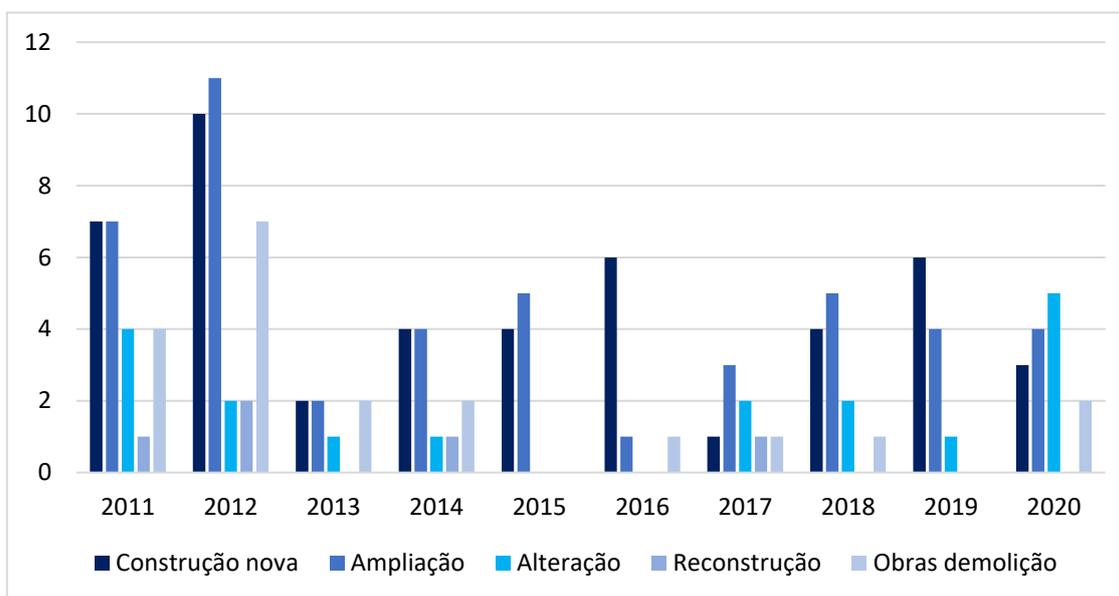
Quadro 14 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
T0 ou T1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
T2	1	2	0	1	1	0	1	1	0	1
T3	0	0	1	1	2	0	0	1	0	0
T4 ou mais	1	0	0	1	0	1	0	0	2	1

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

As tipologias T0, T1 e T2, apresentam no período uma oferta muito limitada, constituindo assim uma lacuna importante em termos de algumas das tipologias mais procuradas por casais jovens e de menores rendimentos.

Quadro 15 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Quadro 16 - Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Construção nova	7	10	2	4	4	6	1	4	6	3
Ampliação	7	11	2	4	5	1	3	5	4	4
Alteração	4	2	1	1	0	0	2	2	1	5
Reconstrução	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0
Obras demolição	4	7	2	2	0	1	1	1	0	2

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

2.5.3 Alojamentos familiares

O Concelho de Alter do Chão dispõe de um total de 3.009 alojamentos distribuídos por 2.819 edifícios, sendo que a sua maioria, 1.747 alojamentos (58%), estão localizados na Freguesia de Alter do Chão.

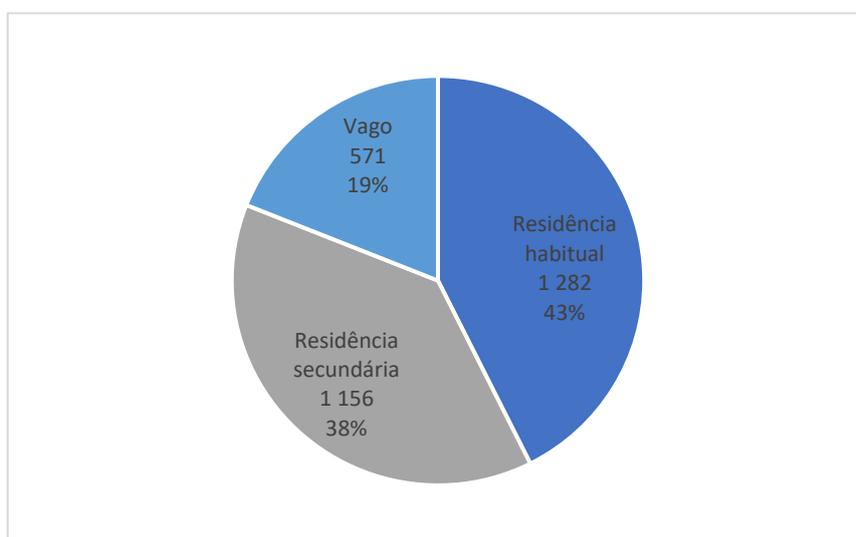
Quadro 17 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica

Localização geográfica	2011	2021	Variação (%)	Peso relativo (2021)
Alter do Chão	1 729	1 747	1%	58%
Chancelaria	559	529	-5%	18%
Cunheira	354	355	0%	12%
Seda	400	378	-6%	13%
Total	3 042	3 009	-1%	100%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Ao analisar os alojamentos no concelho de Alter do Chão, verifica-se que estes, de acordo com os Censos de 2021, são principalmente constituídos por alojamentos familiares clássicos de residência habitual com 43%, seguidos pelos de uso sazonal ou secundário com 38% e, por fim os alojamentos que se encontravam vagos com 19%.

Gráfico 16 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) e Forma de ocupação



INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Quadro 18 – Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação

Localização geográfica	Residência habitual	Residência secundária	Vago	Total
Alter do Chão	836	571	340	1 747
Chancelaria	165	245	119	529
Cunheira	119	171	65	355
Seda	162	169	47	378
Total	1 282	1 156	571	3 009

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

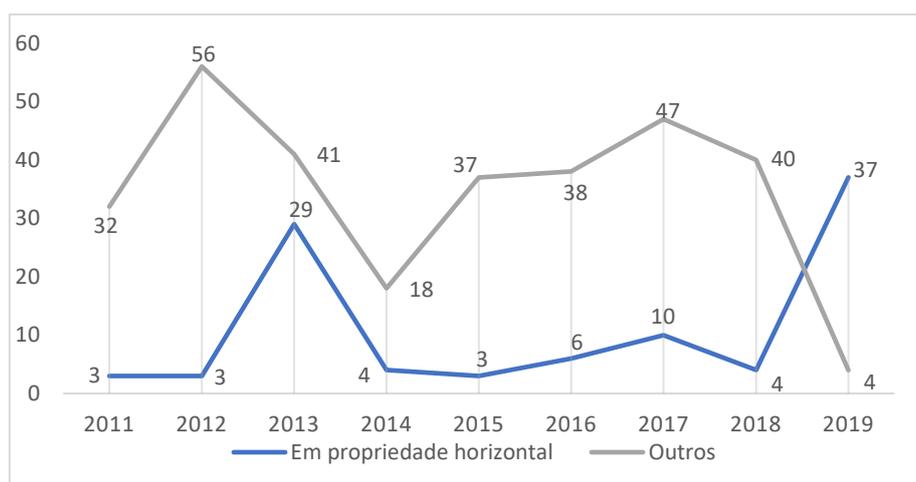
2.5.4 Mercado imobiliário

De acordo com os operadores imobiliários em Alter do Chão, em novembro de 2021, a oferta no mercado de arrendamento não corresponde à forte procura e apresenta preços demasiado elevados para a qualidade do produto apresentado.

No quadro europeu, não se verificando uma resposta adequada do mercado de arrendamento, as famílias portuguesas são as que mais contraem dívidas para a aquisição de habitação, estimando-se que aloquem em média cerca de 40% dos seus rendimentos mensais para o pagamento das prestações de empréstimo,

Em termos de compra e venda de habitações no Concelho de Alter do Chão, observou-se um crescimento muito significativo do valor dos fogos transacionados no período entre 2012 e 2014, atingindo os apartamentos um máximo de 57.033,00 € nesse último ano³. Os valores reduziram de forma muito significativa nos anos seguintes, apresentando em 2015 os valores médios na ordem dos 14.507,00€, verificando-se depois disso uma recuperação com valores sempre superiores a 30.000,00€ nos anos seguintes.

Gráfico 17 - Compra e Venda de Fogos



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

De referir que a maioria dos fogos transacionados são em regime diverso do da propriedade horizontal, presumivelmente moradias unifamiliares.

Quadro 19 - Transações de fogos em Alter do Chão

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Em propriedade horizontal	3	3	29	4	3	6	10	4	37
Outros	32	56	41	18	37	38	47	40	4

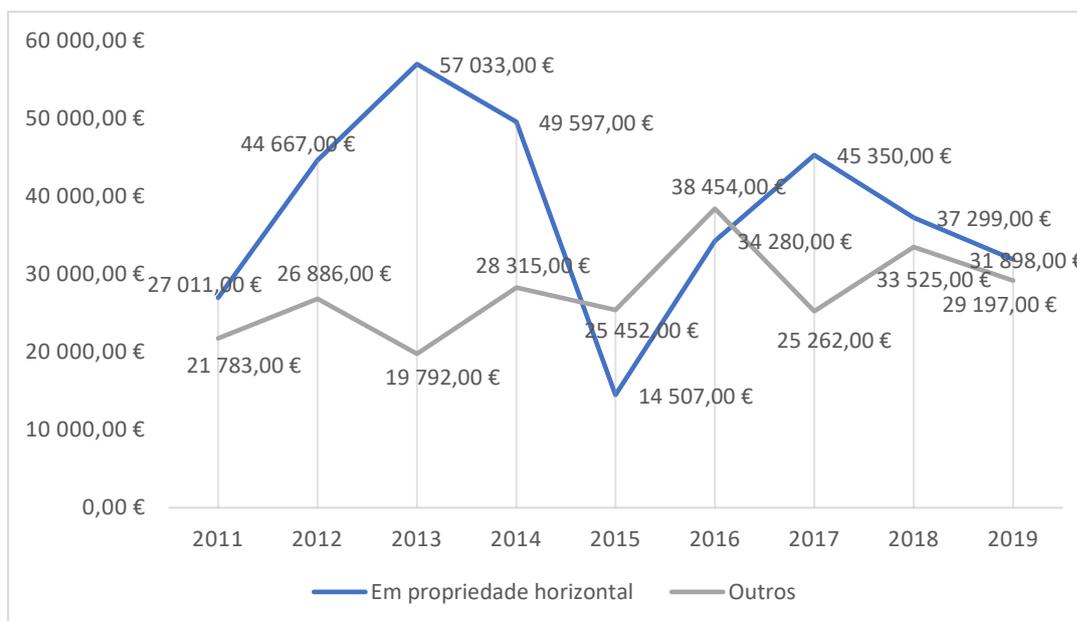
Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

³ De notar o número expressivamente mais elevado de transações da tipologia de propriedade horizontal no ano de 2013 (29)

Nos últimos trimestres o valor mediano das vendas por m² tem apresentado uma ligeira tendência de descida que contrasta com o que se verifica a nível do Alentejo e, em particular, do Continente.

De referir um número anormalmente elevado de imóveis em regime de propriedade horizontal em 2019 (37), que resultou em grande parte da alienação de habitações propriedade da Câmara Municipal de Alter do Chão a moradores.

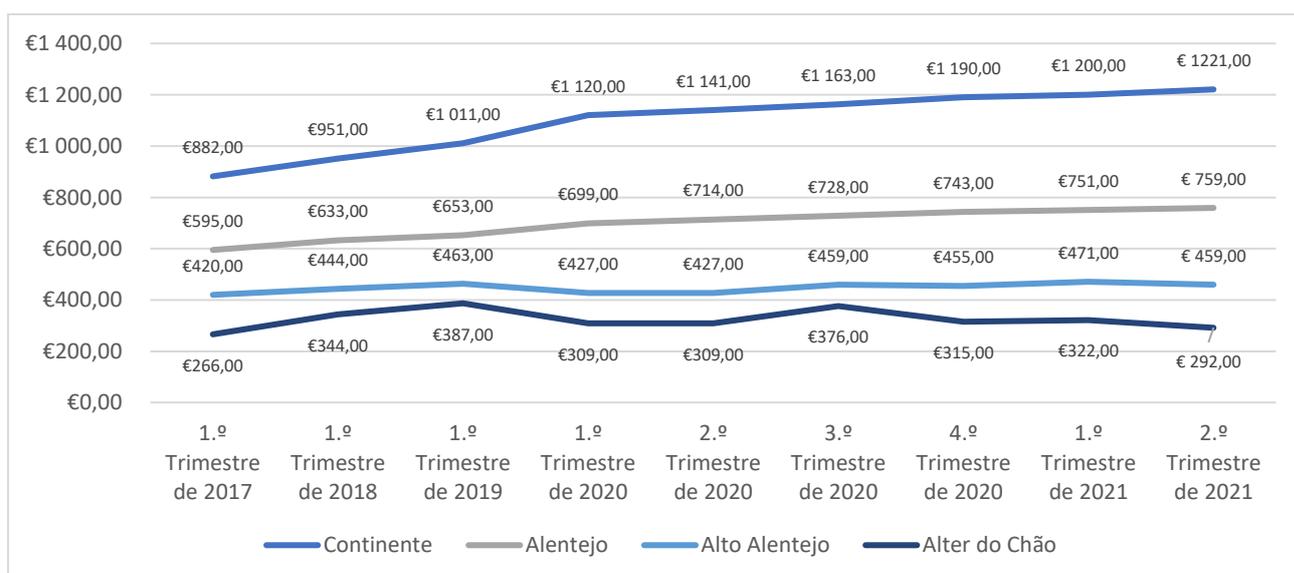
Gráfico 18 - Valor mediano dos fogos



Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

Nos últimos trimestres o valor mediano das vendas por m² tem apresentado uma ligeira tendência de descida que contrasta com o que se verifica a nível do Alentejo e, em particular, do Continente.

Gráfico 19 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

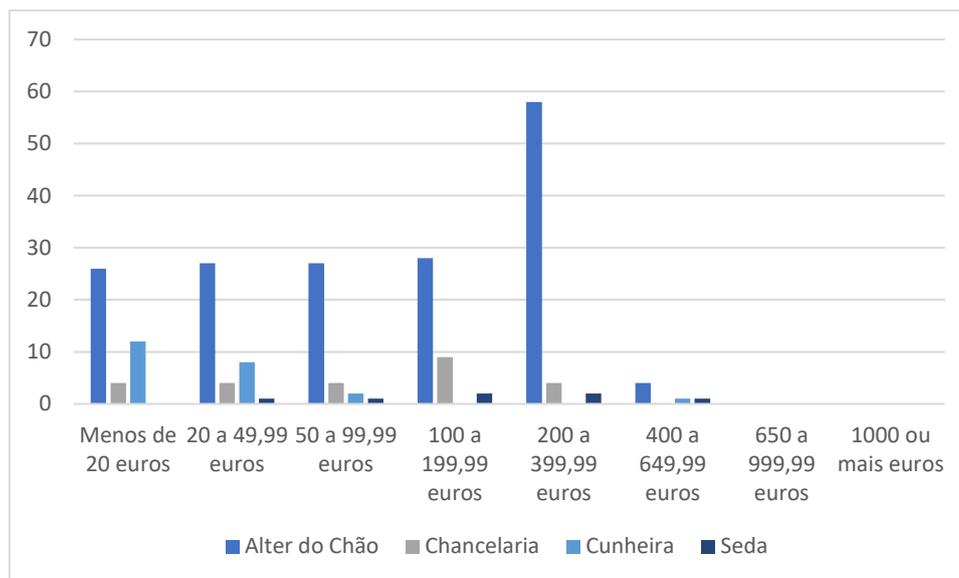


Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

O preço médio por metro quadrado da habitação em Alter do Chão apresenta-se atualmente com cerca de 24% do valor apurado para o Continente e de 38% face ao valor mediano verificado no Alentejo. A valorização verificada nos últimos cinco anos (com variação significativa no início de 2019) foi de cerca de 10%.

Nos censos de 2021, foram identificadas 225 situações de arrendamento, as rendas concentravam-se em valores abaixo dos 400 € (97%), sendo que 52% apresentavam valores inferiores a 100 €/mensais.

Gráfico 20 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Quadro 20 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)

Localização geográfica	Menos de 20 euros	20 a 49,99 euros	50 a 99,99 euros	100 a 199,99 euros	200 a 399,99 euros	400 a 649,99 euros	650 a 999,99 euros	1000 ou mais euros	Total
Alter do Chão	26	27	27	28	58	4	0	0	170
Chancelaria	4	4	4	9	4	0	0	0	25
Cunheira	12	8	2	0	0	1	0	0	23
Seda	0	1	1	2	2	1	0	0	7
Total	42	40	34	39	64	6	0	0	225

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

2.5.5 Situação Atual do Mercado de habitação

Procura

A procura por habitações, tanto para compra, como para arrendamento, é bastante elevada um pouco por todo o Concelho, sendo que a freguesia com maior procura por parte dos residentes é Alter do Chão enquanto Cunheira é maioritariamente procurada por pessoas de fora da região. A Freguesia de Chancelaria é que tem menos procura, exceto se a casa estiver pronta a habitar, nesse caso o mercado absorve o alojamento em questão rapidamente.

Famílias originárias do Concelho procuram casas acima do T2, para arrendar, visto que os rendimentos dos agregados são, normalmente, baixos e por esse motivo a maioria das famílias não tem acesso ao crédito para aquisição de uma casa.

As solicitações de crédito habitação, por casais que residem em casa dos pais, situa-se, em média, entre os 40.000 e os 50.000 Euros.

A procura para compra é maioritariamente feita por pessoas de fora do concelho, que procuram moradias térreas e herdades para passar os fins de semana ou como investimento. Ultimamente esta procura para investimento tem sido maioritariamente realizada por cidadãos brasileiros, sendo as compras feitas, frequentemente, através de advogados que contactam as imobiliárias a partir do Brasil.

Durante o confinamento obrigatório devido a pandemia COVID-19 foi quando as vendas mais cresceram ao nível do concelho, em particular, devido a procura de casas por pessoas que se encontravam em teletrabalho.

Oferta

A oferta de um modo geral é reduzida, tanto para a compra como para o arrendamento.

Os preços de venda de uma moradia térrea, de tipologia T2 com necessidade de obras profundas pode chegar aos 50.000 Euros. Para habitações que apenas necessitam de pequenas remodelações, os preços situam-se entre os 50.000 e os 90.000 Euros.

Relativamente ao arrendamento, um T2 tem uma renda nos 250 euros/mês e um T3 à volta dos 300 Euros/mês. Imóveis com valores de renda acima dos 350 Euros/mês dificilmente são alugados devido aos baixos rendimentos da população.

Existem muitas casas degradadas no concelho, no entanto, a angariação destas casas não é imediata e normalmente o processo é bastante moroso, não só devido a questões relativas à existência de diversos coproprietários, mas também porque normalmente existem muitas inconformidades e custos associados à legalização do imóvel pelo que os proprietários acabam por desistir de um processo que pode demorar largos meses.

Tendências

Relativamente às tendências do mercado imobiliário do concelho, acredita-se que tanto a procura como a oferta se deverão manter-se a médio prazo, ou seja, continuarão a existir algumas casas

disponíveis tanto para venda como para o arrendamento e uma elevada procura pelas mesmas. O processo de venda no caso de casas prontas a habitar apresenta um prazo máximo de 6 meses e com necessidade de obras cerca de 18 meses.

2.5.6 Habitação Social no Concelho de Alter do Chão

Em termos de habitação social, em 2015, o Concelho apresentava um aumento substancial de +160% fogos de habitação social arrendado relativamente a 2012, o que corresponde a mais 96 fogos, todos na modalidade de renda apoiada.

Quadro 21 - Fogos de habitação social arrendados (N.º)

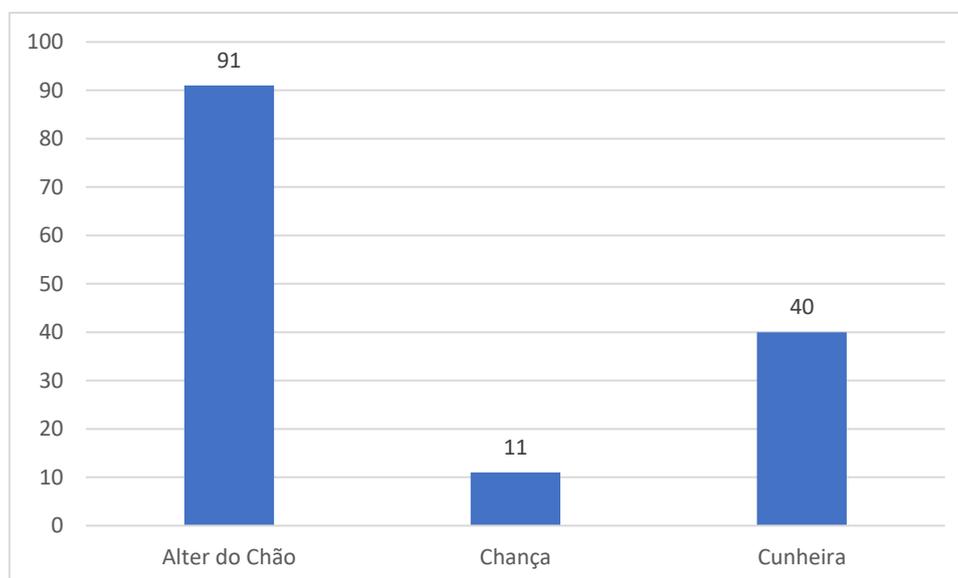
	Total	Arrendamento apoiado	Renda apoiada	Renda social	Renda livre	Outro
2015	156	0	156	0	0	0
2012	60	0	60	0	0	0

Fonte: INE, Inquérito à caracterização da habitação social

Tendo-se verificado algumas alienações, o número atual de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Alter do Chão é de 142.

De acordo com informação recente da Câmara Municipal de Alter do Chão os fogos de habitação social do município são os seguintes:

Gráfico 21 - Habitação social do Concelho de Alter do Chão – por localização



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

Destes fogos:

Localização / Estado	Número de Fogos
Alter do Chão	91
Arrendado	80
Arrendado/Escritura de venda	2
Vago	5
Vago/Degradado	1
Vago/Não é Habitação	1
Vago/Processo de Venda	2
Chança	11
Arrendado	10
Arrendado/Em processo de Venda	1
Cunheira	40
Arrendado	27
Arrendado/Em processo de Venda	1
Vago	12
Total Geral	142

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

Deste conjunto, destaca-se a requalificação pela Câmara Municipal de Alter do Chão do Bairro Social da Cunheira, inicialmente com 39 edifícios (11 multifamiliares e 28 unifamiliares), ou seja, 50 fogos, que aos dias de hoje, são 40 fogos (20 T1 e 20 T3), propriedade da autarquia, sendo que ao longo do tempo foram vendidos aos atuais proprietários 10 fogos. A operação dispõe de um investimento de 945.993,95€ +IVA, sendo que destes, 289 111,94 + IVA estão contemplados numa candidatura no âmbito da Eficiência Energética e 656 882,01 +IVA contemplados numa candidatura no âmbito do Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas, ambas integradas no Programa Operacional do Alentejo 2020.

Ainda no âmbito do Plano de Ação integrado para as Comunidades Desfavorecidas, Programa Operacional do Alentejo 2020, enquadra-se a Requalificação de Habitação Social na Vila de Alter do Chão, que envolve os imóveis situados na Rua das Parreiras n.º 38 e 40 e o imóvel situado na Rua Luís de Camões n.º 9. A reabilitação em curso irá dar origem a 2 fogos, um na Rua das Parreiras e outro na Rua Luís de Camões, com um investimento de 98.661,67€+IVA, com uma comparticipação FEDER de 76.415,00€.

A requalificação destas habitações destina-se às famílias que já aí residiam, dotando-as de condições habitacionais dignas.

2.5.7 Equipamentos Sociais do Município⁴

De acordo com o Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Alter do Chão e tratando-se de um território caracterizado pelo número reduzido de habitantes, pela baixa densidade e pela forte polarização da sede concelhia, a consolidação de uma rede de equipamentos coletivos enfrenta alguns constrangimentos, designadamente de sustentabilidade financeira. Ainda assim, é reconhecido o bom desempenho do concelho ao nível da oferta de

⁴ Extratos com base no Relatório do Estado de Ordenamento do Território de Alter do Chão – Outubro 2020

equipamentos (e valências), quando avaliada e dimensionada de acordo com a população residente e potencialmente utilizadora de determinados serviços.

No contexto dos equipamentos de ensino, face ao tendencial decréscimo do número de alunos, verificaram-se mudanças pouco significativas no decurso dos últimos anos no que se refere à procura/necessidades de expansão da rede. De assinalar a recente concentração da generalidade da oferta educativa na sede concelhia com a entrada em funcionamento do Centro Escolar de Alter do Chão que, para além do ensino pré-escolar (que também é ministrado na Cunheira) é agora o único estabelecimento do concelho a ministrar o 1.º CEB; os restantes níveis de ensino, bem como o ensino profissional também só se encontram disponíveis nas escolas da vila (EB2,3 e Secundária Padre José Agostinho Rodrigues e Escola Profissional de Desenvolvimento Rural de Alter do Chão).

Em matéria de equipamentos de saúde, os cuidados de saúde são prestados pelo Centro de Saúde e pelas três extensões localizadas em Chança, Cunheira e Seda. Conforme sustentava a proposta de revisão do PDM em 2013 “a dimensão demográfica do município, bem como a boa dotação atual, ditam a ausência de propostas substantivas relativamente ao quadro atual”, tendo sido recomendada apenas a ampliação da capacidade de acolhimento na Unidade de Cuidados Continuados (SCMAC).

Em matéria de equipamentos de apoio social mantem-se a boa dotação e diversidade da rede de prestação de serviços, embora permaneçam alguns desajustes no que respeita ao apoio aos idosos, com valências subocupadas (centro de dia e apoio domiciliário) e outras atingindo já a sua capacidade máxima (valência lar). As propostas do PDM neste domínio referiam a necessidade de proceder ao reajustamento das valências dos equipamentos de apoio aos idosos e a ampliação da oferta da valência lar, muito embora deva ser dada continuidade à estratégia social do município no sentido da não institucionalização do idoso, incentivando a sua autonomia e a promoção do envelhecimento ativo. Em matéria de apoio à infância, as estruturas existentes concentram-se na sede concelhia, inviabilizando, em algumas situações, a sua frequência por crianças residentes a uma maior distância (sobretudo em Chança e Cunheira); contudo, a manutenção de uma procura reduzida compromete a instalação da valência creche nestas aldeias, embora esta contribuísse para uma maior equidade social.

Em termos de dotação global, a rede de equipamentos desportivos é adequada, verificando-se, no entanto, uma utilização reduzida, fruto do número insuficiente de utilizadores potenciais, uma vez que se trata de equipamentos de base formativa, vocacionados para uma prática desportiva orientada para a população jovem. A presença de equipamentos de base recreativa (piscinas descobertas, circuito de manutenção, etc.) complementam esta oferta e alargam de forma significativa o espectro de utilizadores, havendo neste domínio um amplo potencial por explorar, sobretudo se estas estruturas forem encaradas enquanto complemento às atividades de recreio e lazer e ao turismo (designadamente o turismo equestre), podendo alavancar a atratividade turística do concelho e conseqüentemente o seu desenvolvimento económico.

De referir, finalmente que, naquilo que é a sua esfera de atuação, a Câmara Municipal de Alter do Chão tem vindo ao longo dos anos a realizar diversas intervenções de manutenção e beneficiação nos equipamentos do concelho.

Os equipamentos sociais do Concelho integram:

EDUCAÇÃO e CULTURA

- Creche da Santa Casa da Misericórdia de Alter do Chão
- Centro Escolar de Alter do Chão (Pré-Escolar e Primeiro Ciclo)
- Escola Básica e Secundária Padre José Agostinho Rodrigues de Alter do Chão
- Escola Profissional e de Desenvolvimento Rural de Alter do Chão
- Biblioteca Municipal de Alter do Chão
- Museu Municipal de Alter do Chão (Polinuclear - Casa do Álamo, Castelo e Estação Arqueológica e Centro Interpretativo)
- Coudelaria de Alter (Alter Real)

SAÚDE

- Centro de Saúde de Alter do Chão
- Farmácia Alter em Alter do Chão
- Parafarmácia Orto Oásis em Alter do Chão

ACÇÃO SOCIAL

- Alter 4G
- Santa Casa da Misericórdia de Alter do Chão
- Centro de Convívio Social em Alter do Chão
- Segurança Social de Alter do Chão

DESPORTO

- Campo Futebol Ferragial D'el Rei em Alter do Chão
- Polidesportivo de Alter do Chão
- Pavilhão Gimnodesportivo de Alter do Chão
- Piscinas Municipais de Alter do Chão
- Polidesportivo de Chança, Seda e Cunheira

OUTROS

- Posto de Correios
- Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conservatória do Registo Civil e Predial

TRANSPORTES

- Paragem da Rede Expressos
- Paragem da Rodoviária do Alentejo
- Praça de Táxis

Em termos de Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), o Concelho de Alter do Chão possui as seguintes:

- Grupo Social da Cunheira;
- Associação de Apoio à Terceira Idade de Stº Estevão;
- Centro Comunitário Nossa Senhora do Espinheiro- Seda;
- Lar- Residencial Casa Blanca.

A missão das IPSS, de uma forma geral, concretiza-se através de concessão de bens, prestação de serviços e outras iniciativas de promoção do bem-estar e da qualidade de vida das pessoas, famílias e comunidades.

3 Plano de Área de Regeneração Urbana de Alter do Chão⁵

No sentido de recuperar a atratividade do Concelho e dos seus centros urbanos, Alter do Chão implementou diversos projetos de regeneração urbana nos principais aglomerados do território, que são sumariamente explicitados nos pontos seguintes.

Os esforços de reabilitação/regeneração levados a cabo no município têm sido partilhados entre os privados e o sector público/institucional. Desde o início do presente século, a dinâmica construtiva privada do concelho revestiu-se de alguma expressão, sobretudo alicerçada na sede concelhia. Esta dinâmica envolveu, para além de alguma construção nova, reconstruções, ampliações e alterações/remodelações/beneficiações.

Complementarmente, por parte da autarquia e de outras instituições locais (Igreja, SCM) tem existido uma enorme sensibilidade para a importância da reabilitação e do impacto que ela tem em várias vertentes da vida coletiva - social, cultural, económica e de promoção de dinâmicas urbanas. Deste modo, realizaram-se recentemente várias intervenções tanto no espaço público como em edifícios públicos.

Também como medidas de fundo, a Câmara Municipal tem atuado continuamente no parque habitacional do município, e com histórico mais dilatado no tempo, através de vários instrumentos, tanto na gestão de várias habitações municipais (habitação social), como também na intermediação de programas do IHRU e de outras instituições (p.e. Segurança Social), bem como na implementação de programas autárquicos como o "Apoio à Habitação Degradada para Estratos Sociais Desfavorecidos" ou a "Oficina Domiciliária".

Em síntese, o reconhecimento da necessidade persistente de regeneração urbana de algumas zonas do território municipal e no sentido de se dar continuidade ao esforço em curso de reabilitação urbana, levou a Câmara Municipal a definir duas Áreas de Reabilitação Urbana, objeto do PARU:

- **Alter do Chão**, incidente sobre o núcleo antigo da vila, integra-se no centro urbano principal do município – a centralidade municipal – e, por isso, é dotada da multifuncionalidade própria de centros desta natureza. Como a maioria dos centros, enferma de vários condicionalismos sociais, económicos e urbanísticos que urge resolver ou mitigar, necessitando, para tal, de uma intervenção sólida de reabilitação urbana.
- **Alter Pedroso** incide sobre a totalidade do aglomerado com o mesmo nome e constitui um núcleo urbano com características próprias, quer pelas funções que acolhe (habitação e alojamento turístico), quer pela imagem de conjunto que possui, facto indissociável do papel que assume no panorama turístico do concelho. A envolvente natural e, sobretudo, a localização geográfica constituem também uma mais-valia, permitindo uma vista panorâmica notável sobre toda a paisagem envolvente. Por estes motivos, a Estratégia de Desenvolvimento Local, bem como as opções tomadas em sede de PDM ambicionam

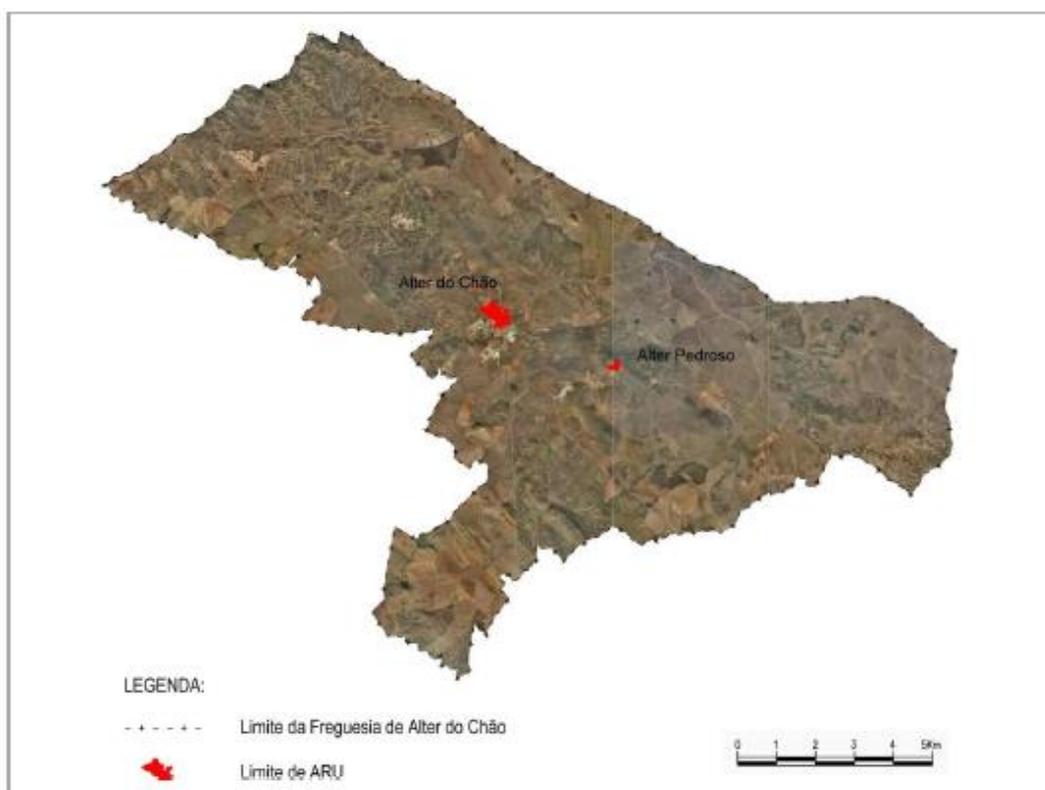
⁵ Extratos com base no Relatório "Plano de Ação de Regeneração Urbana de Alter do Chão e Alter Pedroso" - 2016

que este núcleo se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do concelho. Contudo, para o sucesso desta ambição, este núcleo carece de uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

As ARU de Alter do Chão e Alter Pedroso integram a Freguesia de Alter do Chão. Esta situa-se na parte sudeste do concelho, fazendo fronteira com o Crato, a Nascente, e com Fronteira, a Sul. É a mais densamente povoada e aquela que apresenta o maior efetivo. Esta freguesia é constituída unicamente por estes dois aglomerados: a vila de Alter do Chão e o aglomerado de Alter Pedroso.

A ARU de Alter do Chão corresponde à zona antiga da vila e ocupa uma área de 24,5 ha e a ARU de Alter Pedroso corresponde à totalidade do aglomerado de Alter Pedroso, conforme delimitação do perímetro urbano, em sede do PDM, apresentando uma área de 4 ha.

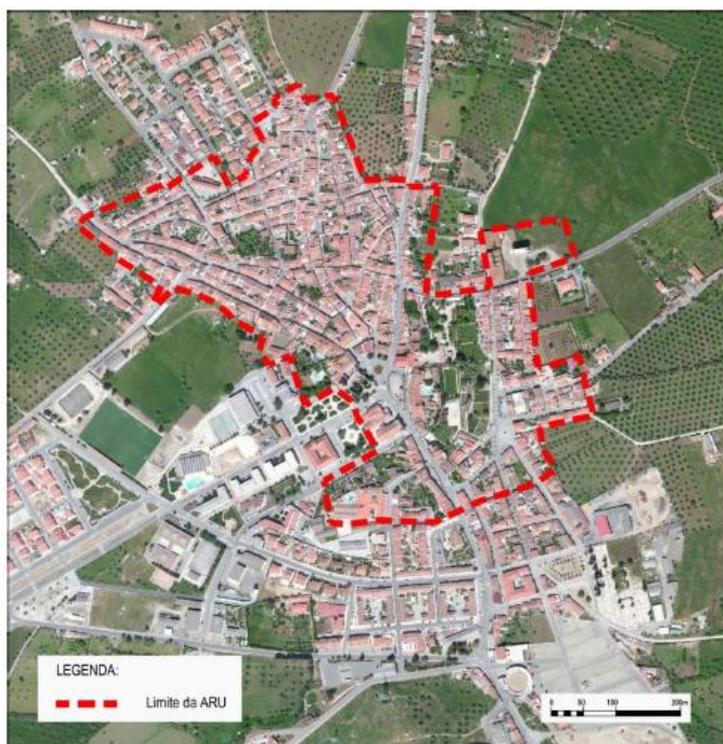
Figura 4 – Localização das ARU na Freguesia de Alter do Chão



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

A ARU de Alter do Chão integra-se no centro urbano sede do concelho e corresponde ao núcleo antigo da vila, estando afeta, de acordo com o Plano de Urbanização de Alter do Chão, a Espaços Centrais onde se implantam as funções terciárias e habitacionais

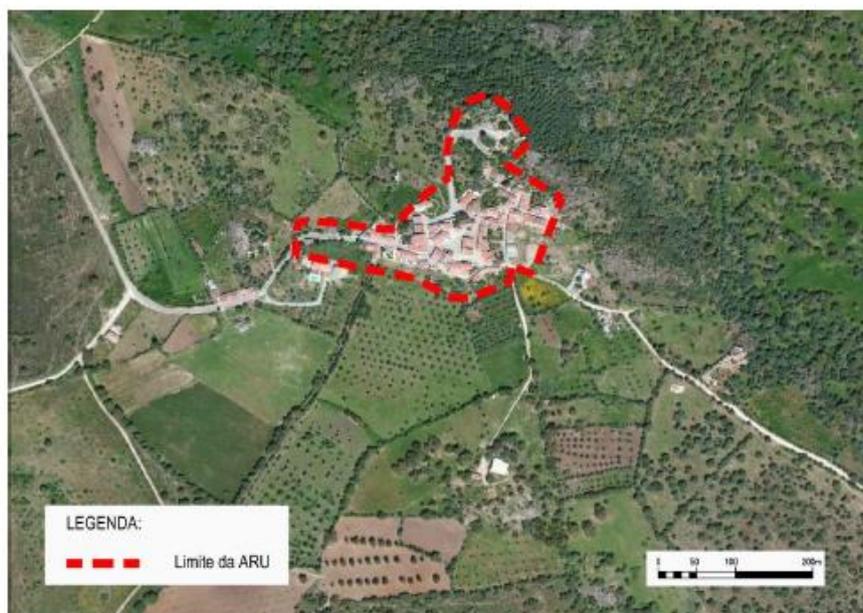
Figura 5 – ARU de Alter do Chão



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

A **ARU de Alter Pedroso**, localizada a nascente da vila de Alter do Chão e a uma distância de aproximadamente 3 km, corresponde à totalidade do aglomerado, conforme delimitação de perímetro urbano no âmbito do PDM. Este aglomerado é o segundo aglomerado da freguesia de Alter do Chão.

Figura 6 – ARU de Alter Pedroso



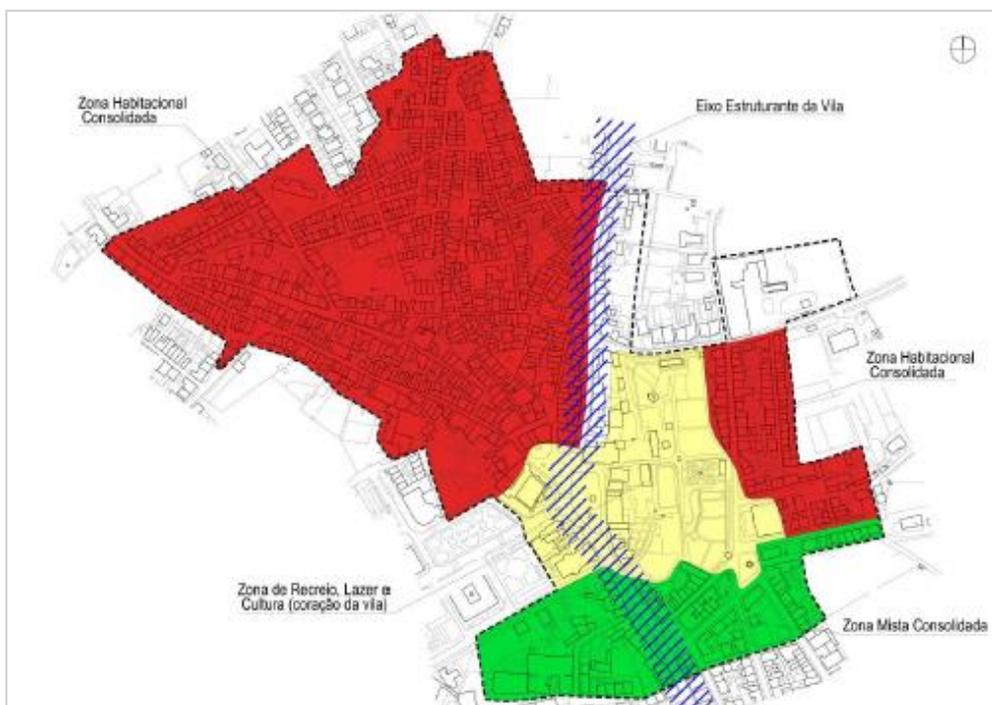
Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

3.1.1 Diagnóstico Habitacional

A área de reabilitação urbana de Alter do Chão é predominantemente caracterizada pela função habitacional, embora possa ser desagregada em algumas subáreas funcionais, nas quais se destacam as zonas habitacionais consolidadas, alguns equipamentos, áreas de recreio e lazer e alguns focos comerciais e de serviços, disseminados pelo núcleo antigo:

- **Zona consolidada mista**, na entrada sul da vila de Alter do Chão, a que vai desde o limite da ARU até à entrada no Largo Barreto Caldeira, tanto para nascente como para poente. Concentra uma variedade de funções que vão desde habitação, comércio e serviços, alguns equipamentos coletivos (estes, sobretudo localizados ao longo da Av. Dr João Pestana) e o Hotel Convento d'Alter;
- **Zona de recreio**, lazer e cultura (coração da vila) que integra o Castelo, a Igreja Matriz, o Palácio do Álamo, a Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da Misericórdia, (todos ladeando o Largo Barreto Caldeira) e ainda, a nascente, contíguo ao Palácio do Álamo, o jardim do palácio, uma extensa mancha verde pública a carecer de intervenção para a melhor potenciação e maior utilização deste espaço; ainda se pode integrar nesta área, o Largo Dr. Olímpio Barreto Murta que enquadra o novo Pavilhão Multiusos, recentemente intervencionado (antigo edifício dos Bombeiros Voluntários). Esta mancha dá início à grande zona de equipamentos coletivos que se desenvolve para sudoeste, estruturada pela Avenida da Coudelaria de Alter, mas já fora da ARU:

Figura 7 – Usos do edificado e zonas funcionais na ARU de Alter do Chão, 2016



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (PARU 2016)

- **Zona habitacional consolidada**, a nascente do jardim do Álamo e confinando a norte com o espaço devoluto das antigas instalações da fábrica e silos da EPAC, atualmente em ruínas e, a sul, com a envolvente da Igreja da Alegria;

- **Eixo estruturante da vila** (EN 245) que concentra algumas funções comerciais ou de serviços e mistas sobretudo, nos setores mais próximos do Largo Barreto Caldeira, neste troço urbano, designado de Av. 25 de Abril (a norte do largo) e Avenida Dr. João Pestana (a sul do largo);
- **Zona habitacional consolidada**, a norte do castelo e a poente da Av. 25 de Abril, uma extensa área onde a função habitacional predomina, embora seja pontuada por alguns edifícios afetos a equipamentos coletivos e serviços públicos, a comércio ou serviços e, alguns, a funções mistas, onde se concentra o maior número de casos de ruínas e de edifícios em mau estado de conservação.

3.2 Estratégia de Reabilitação Urbana

Opções estratégicas

O PARU tem como objetivo operacionalizar a estratégia de regeneração urbana dos centros de Alter do Chão e Alter Pedroso, que se pretende integrada e promotora de um crescimento inclusivo, sustentável e inteligente.

Sem desprimor para os demais aglomerados do concelho, considera-se que são efetivamente os núcleos de Alter do Chão e Alter Pedroso aqueles que possuem maior relevância histórica e maior coerência territorial, e nos quais uma intervenção com uma matriz estratégica conjunta e articulada beneficiará a promoção de dinâmicas urbanas. Ao integrar as duas ARU num mesmo PARU reforça-se a coerência da abordagem de desenvolvimento urbano do município.

Assim, tomando como ponto de partida todo o contexto estratégico que enquadra a elaboração do PARU, definiu-se para o conjunto urbano Alter do Chão/Alter Pedroso a seguinte Visão para o horizonte 2020:

“Alter do Chão, território atrativo para residir, investir e visitar, que oferece qualidade de vida urbana e que proporciona experiências autênticas”.

Definida a Visão, estabelecem-se então 3 objetivos estratégicos (OE), por sua vez, ancorados num conjunto de objetivos específicos enquadradores das intervenções que se prevê implementar:

OE.I – Reabilitar e refuncionalizar o tecido edificado

No contexto do exposto a concretização do objetivo estratégico OE.I será operada em três vertentes:

- O I.1 – Melhorar as condições de habitabilidade da população residente e criar condições de atração de novos residentes
- O I.2 – Salvar a imagem urbana, eliminando e integrando dissonâncias e recuperando as características arquitetónicas tradicionais
- O I.3 – Beneficiar, proteger e divulgar os elementos patrimoniais de maior notoriedade histórica e cultural

OE.II – Requalificar e dinamizar o espaço público

Pode assim considerar-se que a concretização do OE.II se poderá fazer promovendo ações em três domínios específicos:

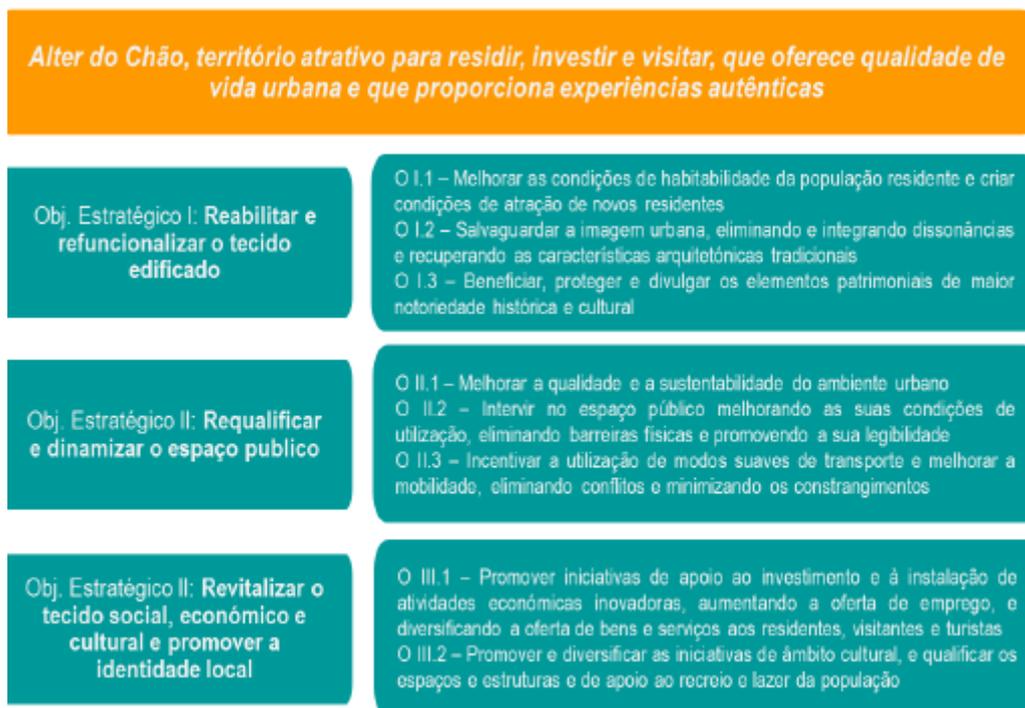
- O II.1 – Melhorar a qualidade e a sustentabilidade do ambiente urbano
- O II.2 – Intervir no espaço público melhorando as suas condições de utilização, eliminando barreiras físicas e promovendo a sua legibilidade
- O II.3 – Incentivar a utilização de modos suaves de transporte e melhorar a mobilidade, eliminando conflitos e minimizando os constrangimentos

OE.III – Revitalizar o tecido social, económico e cultural e promover a identidade local

A concretização do OE.III ancora-se, então, nos seguintes domínios de atuação:

- O III.1 – Promover iniciativas de apoio ao investimento e à instalação de atividades económicas inovadoras, aumentando a oferta de emprego, e diversificando a oferta de bens e serviços aos residentes, visitantes e turistas
- O III.2 – Promover e diversificar as iniciativas de âmbito cultural, e qualificar os espaços e estruturas e de apoio ao recreio e lazer da população

Figura 8 – Estratégia de Regeneração Urbana



4 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Alter do Chão

4.1 Identificação das comunidades desfavorecidas onde se pretende atuar

Comunidades Ciganas

Os ciganos portugueses (e de outros países europeus) continuam a ser particularmente vulneráveis à pobreza e à exclusão, sendo considerado o grupo étnico mais pobre, com piores condições habitacionais, menos escolarizado e como o principal alvo de racismo e discriminação nas sociedades modernas.

Estima-se que em Portugal, as pessoas de etnia cigana sejam cerca de 37.346⁶ (cerca de 9.418 famílias). Estas famílias de etnia cigana representam cerca de 0,35% da população nacional, habitam em 9.155 alojamentos, e estão distribuídas por 190 municípios. 3.012 famílias de etnia cigana vivem em habitações não clássicas – barracas, acampamentos ou alojamento móvel, enquanto cerca de 3.516 famílias ocupam habitações sociais. Contudo, representam apenas 3% dos alojados neste tipo de habitação.

De acordo com a Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas (ENICC) 2013-2022 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 154/2018) pretende-se garantir as condições para uma efetiva igualdade de acesso a uma habitação adequada por parte de pessoas ciganas, a ENICC toma como referência transversal a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável que, sob o lema “Ninguém pode ficar para trás”, estabelece um plano de ação assente nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e respetivas metas, em consonância com estas diretrizes, a ENICC rege-se por um conjunto de princípios orientadores, entre eles:

- Garantir as condições para uma efetiva igualdade de acesso a uma habitação adequada por parte de pessoas ciganas e;
- Melhorar as condições de habitação de pessoas e famílias ciganas e eliminar a segregação espacial.

No Concelho de Alter do Chão residem 28 famílias de etnia cigana que, na sua maioria, habitam em fogos sociais ou em casa própria com as condições de habitabilidade adequadas como é possível verificar nas imagens seguintes.

⁶ Fonte: Caracterização das condições de habitação das comunidades ciganas residentes em Portugal, IHRU, 2019

Figura 9 – Habitação – comunidades desfavorecidas



Contudo, apesar de residirem em habitações adequadas é necessário que se tomem medidas no sentido de acompanhar e orientar estas comunidades para que a manutenção das habitações seja a mais adequada respeitando os princípios que regem esta matéria.

De acordo com o levantamento de necessidades habitacionais realizado no âmbito desta Estratégia Local de Habitação, foram referenciadas 6 famílias de etnia cigana a residir em habitação indigna, em habitações do tipo “barraca” sem acesso a canalização, eletricidade ou sistema de saneamento básico.

Figura 10 - Habitação – comunidades desfavorecidas



Migrantes

Relativamente a imigração destaca-se uma nova vaga de cidadãos de nacionalidade estrangeira que têm vindo a fixar-se no Concelho e na região e que se espera que se venham a multiplicar brevemente devido ao aumento de necessidades de trabalhadores na agricultura e pecuária face aos investimentos que estão já em curso, por um lado, e, por outro, devido à transformação do panorama da agricultura da região resultante do investimento público na Barragem do Pisão e à criação de um perímetro de rega de grande dimensão no Alto Alentejo.

4.2 Ações a promover previstas nos Planos

Comunidades de etnia cigana

A Revisão da Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Cigana 2013-2022 (ENICC), teve em vista ajustar os objetivos e metas da versão anterior e, consequentemente, potenciar o impacto na melhoria das condições de vida das pessoas e das comunidades envolvidas, assentando na realização efetiva dos direitos humanos, orientada pelo princípio constitucional da igualdade e da não discriminação previsto no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa.

Tem como objetivo, a eliminação das barreiras à plena participação cidadã e inclusão social das pessoas ciganas, assumindo como central a eliminação dos estereótipos que estão na base de discriminações diretas e indiretas em razão da origem racial e étnica.

A ENICC prevê também a as prioridades seguintes:

- Reforço da escolarização e da integração profissional;
- Melhoria das condições de habitação das pessoas ciganas em situação de exclusão social e;
- Reconhecimento e o reforço da intervenção em mediação intercultural, a melhoria da informação e do conhecimento e o combate à discriminação contra as pessoas ciganas.

Migrantes

Os impactos das migrações internacionais são múltiplos, tendo inerentes a diversidade cultural das sociedades, o aprofundamento das relações entre países, o empreendedorismo e a inovação, a abertura de mercados, os contributos líquidos para as finanças públicas e os efeitos na demografia.

O fenómeno migratório também se complexificou. Já não estamos apenas a falar da imigração sul-norte. As populações migrantes tornaram-se mais diversificadas em razão dos países de origem, dos países de destino, da duração migratória e dos motivos para a imigração.

No contexto em que atualmente as migrações têm lugar será necessário consolidar o trabalho de acolhimento e de integração social através de mais ações de integração em escola, formação e

emprego e de boas práticas que inculquem nos migrantes uma cultura de responsabilidade, participação e confiança em si e na sociedade de que fazem parte.

As migrações têm um impacto positivo na sociedade em diferentes dimensões, Portugal enfrenta hoje cinco desafios particularmente decisivos que convocam as migrações:

- (i) o combate transversal ao défice demográfico e o equilíbrio do saldo migratório;
- (ii) a consolidação da integração e capacitação das comunidades imigrantes residentes em Portugal, continuando a tradição personalista de Portugal;
- (iii) a inclusão dos novos nacionais, em razão da aquisição de nacionalidade ou da descendência de imigrantes;
- (iv) a resposta à mobilidade internacional, através da internacionalização da economia portuguesa, na perspetiva da captação de migrantes e da valorização das migrações e do talento como incentivos ao crescimento económico;
- (v) o acompanhamento da emigração portuguesa, através do reforço dos laços de vínculo e do reforço das condições para o regresso e reintegração de cidadãos nacionais emigrados.

Nas medidas preconizadas, destacamos:

- **Promoção da integração de imigrantes na área da habitação.**
 - Ações de melhoria das condições de alojamento dos imigrantes.
 - Número de famílias de minorias étnicas e de imigrantes realojadas em habitação social/ano.

Abaixo apresentam-se as medidas de política habitacional praticadas em Alter do Chão até 2015:

Figura 11 – Medidas de política habitacional praticadas em Alter do Chão até 2015

Programa	Conceito	Nº de alojamentos intervencionados
Construção/gestão de habitação social	Trata-se da construção de habitação para venda ou arrendamento para pessoas de baixos recursos, no caso da Habitação Social.	55 alojamentos
Programa SOLARH	Programa estatal de apoio financeiro especial que se destina a financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a conceder pelo IHRU, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação.	4 alojamentos
Programa PROHABITA	Programa estatal de financiamento para acesso à Habitação, que visa a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional.	9 alojamentos
Programa Conforto Habitacional para Idosos (PCHI)	Programa estatal (Despacho nº6716-A/2007, de 5 de abril) que foi criado para promover as condições habitacionais e a mobilidade de pessoas idosas que beneficiem do apoio domiciliário, procurando prevenir e evitar a precoce institucionalização desta população específica. Desta forma é também assegurada a vertente da reabilitação do parque habitacional degradado e da resolução de situações de carência habitacional.	8 alojamentos
Programa Apoio à Habitação Degradada para Estratos Sociais Desfavorecidos	Programa municipal que consiste na concessão de apoio financeiro especial, sob a forma de empréstimo sem juros, a agregados familiares de fracos recursos económicos, de modo a permitir-lhes a realização de obras nas habitações de que são proprietários, e que constituem a sua residência permanente.	17 alojamentos
Programa Oficina Domiciliária	Programa municipal que tem como o objetivo colocar à disposição dos idosos, um serviço gratuito que executa pequenas obras de construção civil e arranjos domésticos nas áreas da eletricidade, águas e esgotos.	7 alojamentos

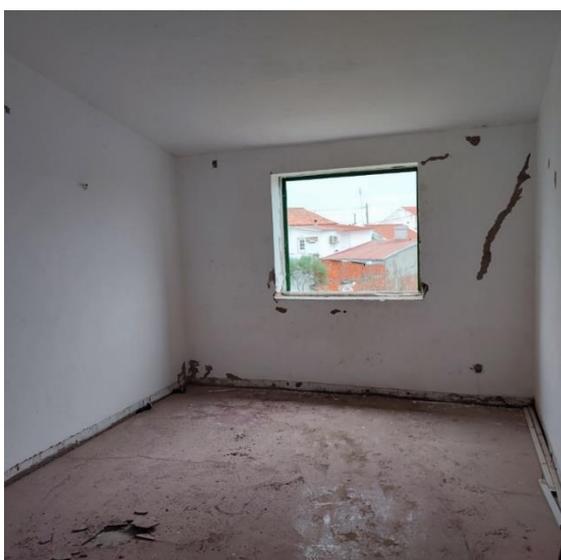
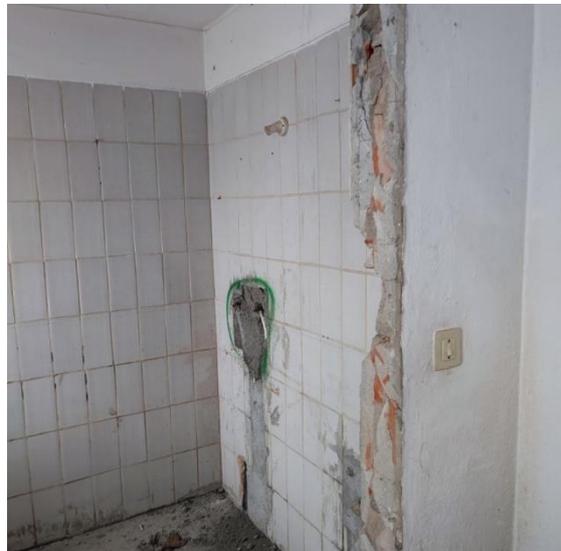
Fonte: Câmara Municipal (PARU,2016)

Como já referido, neste momento estão a ser intervencionadas 40 fogos de habitações sociais na Freguesia da Cunheira e 2 fogos na Freguesia de Alter do Chão, com apoio financeiro no âmbito do Plano de Ação integrado para as Comunidades Desfavorecidas, Programa Operacional do Alentejo 2020.

Figura 12 – Obras Exteriores



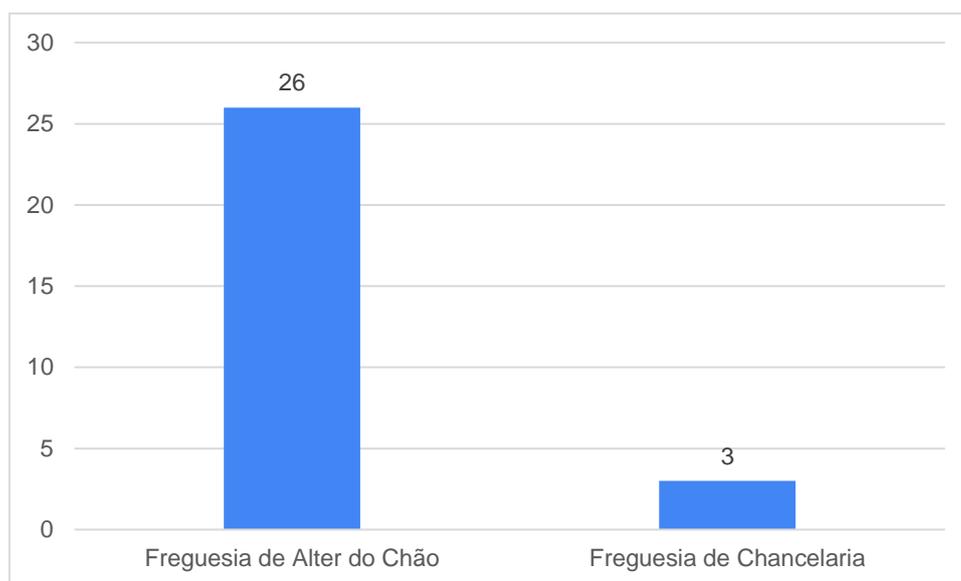
Figura 13 – Reabilitação do Bairro Social da Cunheira



4.3 Resultados do Inquérito à população do Concelho de Alter do Chão

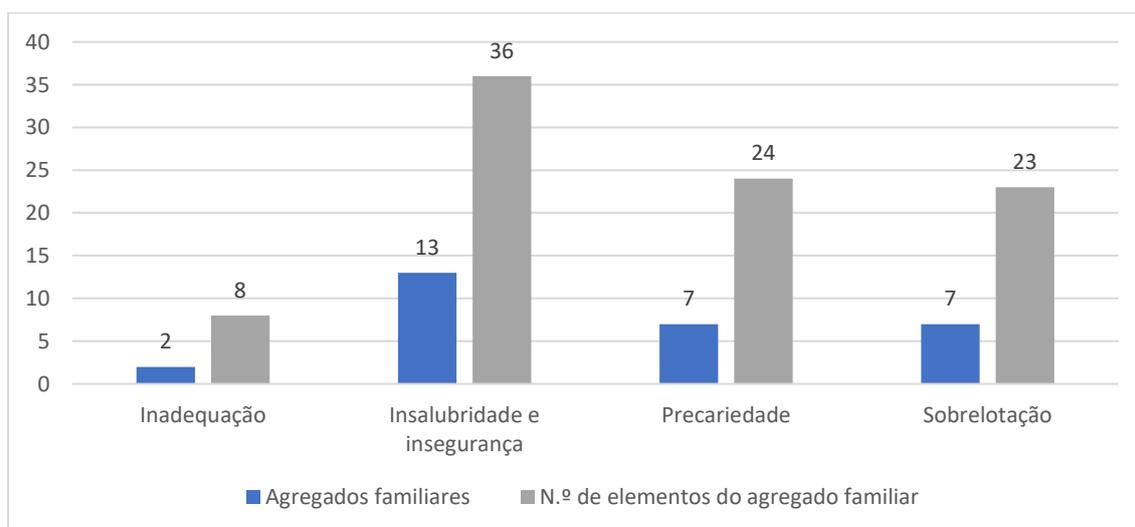
Do inquérito realizado às famílias do Concelho de Alter do Chão foram referenciadas 29 famílias (91 pessoas) com carências habitacionais, sendo 26 famílias residentes na Freguesia de Alter do Chão e 3 famílias na Freguesia de Chancelaria.

Gráfico 22 – Famílias com carências habitacionais – por freguesia



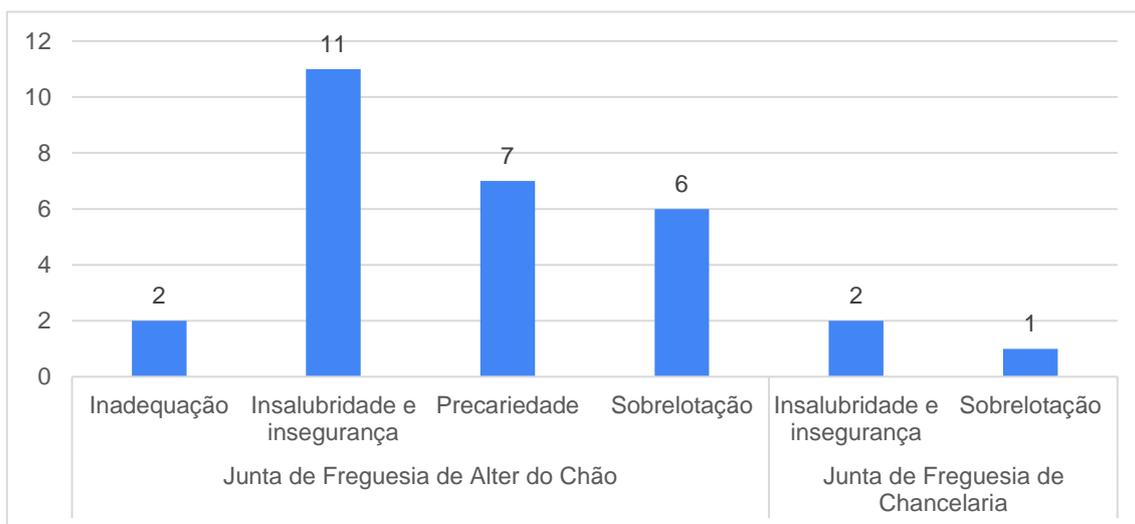
Quanto ao levantamento de situações habitacionais indignas foram referenciadas 13 famílias em situação de insalubridade e insegurança, 7 famílias em situação de sobrelotação, 7 famílias em situação de precariedade e 2 famílias em situação de inadequação por motivo de mobilidade reduzida (incapacidade).

Gráfico 23 – Carências habitacionais



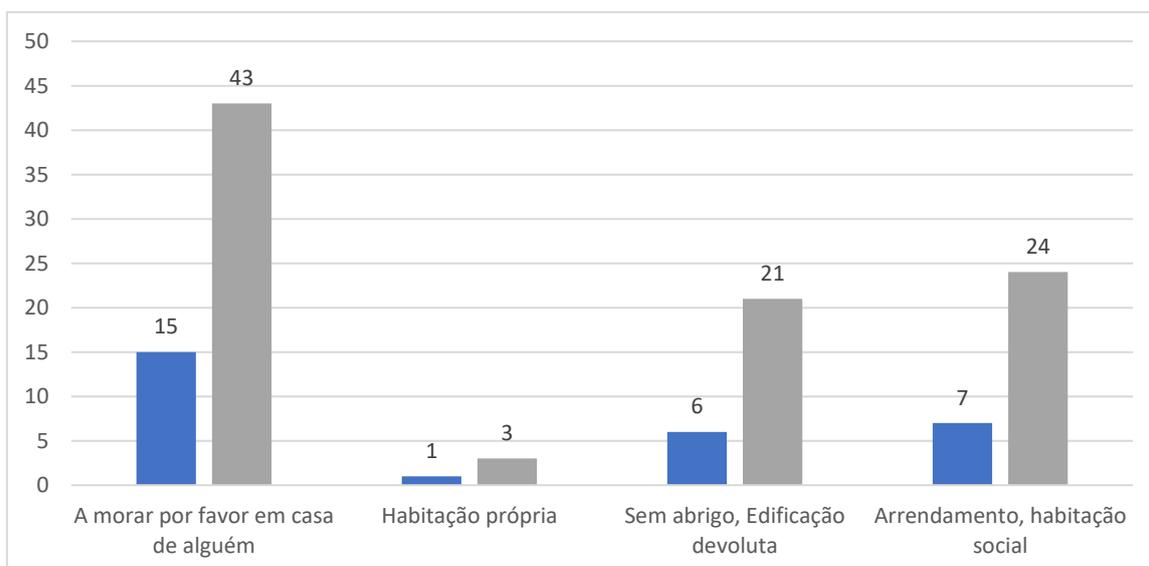
Das famílias em situação de carência habitacional destacam-se 11 residentes na Freguesia de Alter do Chão em situação de insalubridade e insegurança.

Gráfico 24 - Carências habitacionais por freguesia



Quanto ao regime de ocupação, foram referenciadas 15 famílias a morar por favor em casa de alguém, 7 em regime de arrendamento em habitação social, 6 sem abrigo ou a residir em habitação devoluta e 1 em habitação própria.

Gráfico 25 - Regime de ocupação



5 Estimativas de necessidades de habitação

De acordo com os levantamentos efetuados, e em particular com as respostas obtidas no inquérito realizado, foram definidas soluções para os casos identificados de carência habitacional reportados pela Câmara Municipal de Alter do Chão.

No âmbito da Estratégia de Habitação a Implementar foram ainda quantificadas as necessidades emergentes que o concelho enfrenta e para os quais se torna indispensável garantir respostas sociais que o mercado atual não fornece, nomeadamente em termos de arrendamento.

5.1 Famílias em carência habitacional

De acordo com o inquérito e informação recolhida pela equipa junto da Câmara Municipal de Alter do Chão foram identificadas as seguintes necessidades:

5.1.1 Famílias em habitações insalubres

Do levantamento efetuado, foram identificadas 13 famílias (36 pessoas) a residir em habitações insalubres conforme quadro seguinte:

Quadro 22 – Famílias em habitações insalubres

Insalubridade e insegurança	Famílias	Pessoas
A morar por favor em casa de alguém	5	9
Alter do Chão	4	8
Chancelaria	1	1
Arrendamento, habitação social	7	24
Alter do Chão	7	24
Habitação própria	1	3
Chancelaria	1	3
Total	13	36

5.1.2 Famílias em habitações sobrelotadas

Foram identificadas, através do inquérito realizado, 7 famílias (23 pessoas) em situação de sobrelotação a morar por favor em casa de alguém conforme quadro seguinte:

Quadro 23 – Famílias em habitações sobrelotadas

Sobrelotação	Famílias	Pessoas
Alter do Chão	6	18
Chancelaria	1	5
Total	7	23

5.1.3 Famílias em situação precariedade

Foram referenciadas 7 famílias (24 pessoas) em situação de Precariedade, 6 destas famílias (21 pessoas) residem em alojamentos do tipo barraca ou tenda, e 1 família (3 pessoas) que por motivo de carência financeira não consegue honrar com o pagamento das rendas ao senhorio.

Quadro 24 – Famílias em situação de precariedade

Precariedade	Famílias	Pessoas
Alter do Chão	7	24
A morar por favor em casa de alguém	1	3
Sem abrigo, Edificação devoluta	6	21
Total	7	24

5.1.4 Famílias em situação inadequação

Quanto as situações de inadequação foram referenciadas 2 famílias, 8 pessoas, ambas com um dos elementos com mobilidade reduzida onde as habitações necessitam de adaptações necessárias a condição.

Quadro 25 – Famílias em situação de inadequação

Inadequação	Famílias	Pessoas
Alter do Chão	2	8
Total	2	8

5.2 Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Alter do Chão

Como já foi referido, o Município de Alter do Chão dispõe de 142 fogos de habitação social, estando na sua maioria (91 fogos) localizados na Freguesia de Alter do Chão, destes fogos:

Quadro 26 – Fogos de habitação social do Concelho de Alter do Chão

Estado	Número de Fogos
Arrendado	117
Arrendado/Em processo de Venda	2
Arrendado/Escritura de venda	2
Vago/Degradado	1
Vago/Não é Habitação	1
Vago/Processo de Venda	2
Vago	17
Total	142

5.2.1 Fogos de habitação social do Concelho de Alter do Chão com necessidade de reabilitação

De acordo com o levantamento efetuado pela Câmara Municipal de Alter do Chão foram identificadas 13 habitações com condições de habitabilidade indignas e com necessidade de reabilitação.

De um modo geral, as habitações necessitam de intervenções de reabilitação ao nível de:

- impermeabilização do terraço e cobertura;
- abastecimento de águas;
- saneamento de águas;
- eletricidade;
- carpintarias;
- caixilharia;
- revestimentos e outros.

Quadro 27 – Habitação social com necessidade de obras de reabilitação

Ord.	Morada	Tipologia	Estado	Freguesia
1	Av. da Coudelaria de alter, n.º 4 – CESQ	T1	Vago	Alter do Chão
2	Rua do Paço n.º 6	T1	Vago	Alter do Chão
3	Largo do Pelourinho n.º 8	T1	Arrendado	Alter do Chão
4	R. Luís de Camões n.º9	T3	Vago	Alter do Chão
5	Rua do Comercio n.º49	T3	Arrendado	Alter do Chão
6	Rua da Cadeia n.º6	T3	Arrendado	Alter do Chão
7	Rua da Cadeia n.º4A	T3	Arrendado	Alter do Chão
8	Rua da Cadeia n.º4	T3	Arrendado	Alter do Chão
9	Rua da Cadeia n.º2A	T3	Arrendado	Alter do Chão
10	Rua da Cadeia n.º2	T3	Arrendado	Alter do Chão
11	Praceta Joaquim Vitorino Namorado n.º 5 (Ribeirinho)	T3	Vago	Alter do Chão
12	Praceta Joaquim Vitorino Namorado n.º 7 (Ribeirinho)	T3	Vago	Alter do Chão
13	Rua de Santo António n.º 3	T5	Vago	Alter do Chão

Figura 14 – Fogos de habitações sociais com necessidade de reabilitação



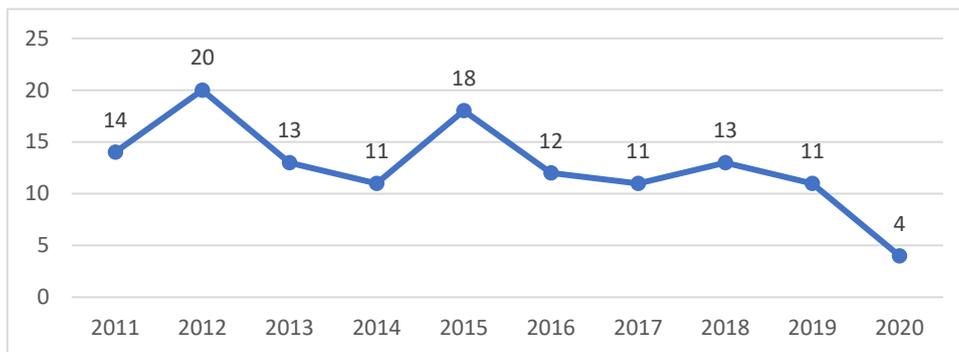
Figura 15 - Fogos de habitações sociais com necessidade de reabilitação



5.3 Novas famílias constituídas

Nos dois últimos anos o número de casamentos realizados no Concelho de Alter do Chão decresceu significativamente, tendo-se registado apenas 4 casamentos em 2020. No entanto a média dos últimos anos é de 12,7 (ver gráfico).

Gráfico 26 - Número de casamentos celebrados no Concelho de Alter do Chão



Fonte: INE, casamentos- Estatísticas

Muitos destes jovens casais terão dificuldades em encontrar uma residência adequada às suas necessidades e nível de rendimentos atuais, pois o mercado apresenta uma oferta limitada e preços relativamente elevados para as possibilidades das novas famílias, nesse sentido, verifica-se um número significativo de famílias a viver em casa de familiares, face à incapacidade de aceder a uma habitação.

Estima-se que cerca de 20% a 25% dos novos casais, a exemplo de que se verifica a nível nacional e regional, terão dificuldades em obter uma habitação condigna a um preço que possam assumir, permanecendo por mais tempo na casa dos pais.

5.4 Novos residentes

Novas atividades empresariais

A escassez de mão de obra a nível do Concelho e, mesmo, a nível nacional, tem vindo a ser compensada por imigrantes de diversas regiões do globo, que procuram trabalho em Alter do Chão e que apresentam cada vez maior interesse em trazer as suas famílias e fixar residência na região.

A oferta de soluções habitacionais a estas famílias é decisiva para garantir o desenvolvimento económico e o rejuvenescimento da população, assim como uma diversidade cultural enriquecedora e a criação de novas dinâmicas sociais.

Funcionários em teletrabalho

Os recentes incentivos à mobilidade dos funcionários públicos para o interior (em teletrabalho) constitui um elemento-chave em todo o processo de revitalização de vastas zonas do território nacional que vinham assistindo a um despovoamento progressivo muito preocupante.

Será de esperar que estes trabalhadores escolham, na sua maioria, locais a que tenham ligações pessoais ou familiares. No entanto, a disponibilidade de infraestruturas, de vida comunitária e de boas redes de comunicações, serão fatores decisivos para a escolha de local de residência.

Nesse contexto, Alter do Chão poderá atrair novos residentes desde que consiga disponibilizar habitação, escolas, infraestruturas básicas e redes de comunicação adequadas às suas necessidades pessoais e profissionais.

5.5 Áreas urbanas com necessidades de requalificação

A Câmara Municipal elaborou diversos Planos de Regeneração Urbana para as Freguesias do Concelho de Alter do Chão, tendo sido identificadas diversas necessidades de requalificação ao nível dos edifícios e das acessibilidades, assim como de equipamento urbano, que se encontram identificadas nos diversos projetos.

5.6 Habitações privadas com necessidades de reabilitação

A reabilitação de habitações pelos proprietários é um desígnio da Câmara Municipal de Alter do Chão, definido no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

Nos últimos anos, apesar de um ligeiro decréscimo, tem vindo a ser cada vez mais verificada a tendência de recuperação e reabilitação do edificado a nível nacional, mas também a nível local.

Espera-se que esta tendência se venha a reforçar, sendo previsível a realização de 5 a 10 obras de reabilitação, de maior ou menor dimensão, por ano.

5.7 Pedidos de Atribuição de Habitação Social

A Câmara Municipal de Alter do Chão, tem privilegiado a venda aos residentes dos fogos de habitação social, no sentido de garantir o investimento continuado nas habitações pelos moradores e libertando assim, recursos para novas ações de apoio social.

Entre 2019 e 2021 foram recebidos um total de 15 pedidos de habitação social, destes:

- 4 agregados estão referenciados no inquérito;
- 4 agregados irão mudar de concelho;
- 4 agregados em habitação própria com rendas elevadas face ao seu rendimento;
- 2 agregados já estão alojados em casas próprias;
- 1 agregado (1 pessoa) encontra-se institucionalizado.

Relativamente à realização de concursos apenas se verificaram 3 para alienação de fogos, não se tendo verificado nenhum para arrendamento de habitações.

6 Análise SWOT

A análise SWOT tem o papel importante de analisar e acompanhar o planeamento estratégico do Concelho de Alter do Chão, esta ferramenta faz parte da definição de objetivos estratégicos e através da mesma é possível verificar que ações têm sido realizadas pelo município e o seu resultado.

Quadro 28 – Análise SWOT (análise interna)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infraestruturas de apoio à saúde bem dimensionadas e equipadas; ▪ Segurança e qualidade de vida - 10º LUGAR no Rating de Qualidade de Vida dos Municípios portugueses (<i>Marktest</i>); ▪ Importante património cultural e arqueológico com vários monumentos históricos, núcleos museológicos e rotas na natureza; ▪ Saldo migratório positivo; ▪ Ligação dos naturais do Concelho a residir fora do Alto Alentejo à região; ▪ Diáspora regional disponível para um regresso às origens; ▪ Vila tradicional Alentejana. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzida densidade populacional; ▪ Decréscimo significativo de habitantes ao longo das últimas décadas; ▪ Estrutura etária muito envelhecida; ▪ Saldo natural fortemente negativo; ▪ População com um nível de instrução que é relativamente baixo no contexto nacional; ▪ Migração das pessoas mais jovens e qualificadas para centros urbanos de maior dimensão.
Economia e sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A Coudelaria de Alter do Chão - Ensino e investigação associado ao cavalo – escolas profissionais, laboratórios para investigação, seleção e melhoramento da raça; ▪ Estruturas Educativas, Científicas e de Formação Especializada Agroindustrial; ▪ Diversos eventos profissionais de âmbito nacional e internacional - Provas desportivas, leilões, <i>Horse Summit</i> e feiras temáticas; ▪ Gabinete de Apoio ao Investidor; ▪ Lotes em parques empresariais, espaços de escritório e propriedades disponíveis para instalar empresas dos setores agropecuário e agroindustrial; ▪ Posição geoestratégica - Ponto central relativamente às principais cidades de Portugal e de Espanha com ligações rodoviárias e ferroviárias rápidas; ▪ Importância das atividades de apoio social na atividade económica e no emprego; ▪ Infraestruturas de apoio ao desenvolvimento económico; ▪ Gastronomia regional. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragilidade do tecido empresarial; ▪ Comércio de rua pouco desenvolvido e muito frágil; ▪ Escassez de oferta de trabalho; ▪ Precariedade das relações de trabalho; ▪ Degradação de alguns edifícios com reflexo na qualidade e imagem urbana; ▪ Excessiva concentração da atividade cultural na sede do Concelho.

Habitação e Urbanismo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Número significativo de residências secundárias; ▪ Razoável conservação do edificado e bom nível de condições sanitárias dos alojamentos; ▪ Equipamentos desportivos e culturais; ▪ Quantidade, qualidade e diversidade dos equipamentos desportivos e culturais. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baixo dinamismo da construção; ▪ Escassez de oferta no mercado de habitações com condições de habitabilidade para arrendamento ou para venda; ▪ Preços elevados dos edifícios devolutos e degradados no núcleo histórico.

Quadro 29 – Análise SWOT (análise externa)

Oportunidades	Ameaças
Desenvolvimento tecnológico e alterações sociais	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Novas tecnologias (teletrabalho, acesso internet, Rede 5G); ▪ Alterações socioculturais; ▪ Programa de deslocalização dos funcionários públicos; ▪ Disponibilidade das novas gerações para se fixarem no interior; ▪ Novas tipologias de Turismo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dinamismo empresarial insuficiente; ▪ Reduzido poder económico per capita; ▪ Baixo nível de escolaridade da maioria da população.
Atratividade e Desenvolvimento Regional	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construção da barragem do Pisão e criação de um perímetro de regadio no Alto Alentejo; ▪ Potencial de desenvolvimento turístico do Concelho; ▪ Conclusão do IC 13; ▪ Custos de habitação significativamente mais baixos do que nos grandes centros urbanos; ▪ Aumento da rendibilidade e valor da agricultura no território; ▪ Possibilidade de desenvolvimento da fileira agroindustrial; ▪ Estrutura do povoamento urbano indutora de sustentabilidade ambiental; ▪ Crescente articulação estratégica e operacional entre as políticas setoriais e as políticas de natureza mais territorial; ▪ O açafão bastardo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzido dinamismo da economia local; ▪ Redes de comunicações de banda larga e de alto desempenho ainda limitadas; ▪ Litoralização da procura turística em detrimento dos territórios mais interiores; ▪ Agravamento da conjuntura económica internacional e nacional e respetivas consequências na capacidade de financiamento do Estado e das Autarquias Locais; ▪ Manutenção da baixa natalidade e progressivo envelhecimento da população da região.
Meios de Financiamento	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programa 1.º Direito; ▪ Plano de Recuperação e Resiliência com atribuição de verbas significativas para a habitação; ▪ Existência de novas possibilidades de financiamento de ações, designadamente no âmbito da inovação social e do empreendedorismo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insuficiência de recursos financeiros da Câmara Municipal de Alter do Chão face à dimensão dos desafios.

7 Eixos Estratégicos de desenvolvimento

7.1 Plano de Ação do Concelho de Alter do Chão

Consciente da necessidade elementar de dotar de condições de habitabilidade condignas os alojamentos e de criar condições de bem-estar social através de um ambiente urbano, que entre outros aspetos, passe pela melhor imagem e conservação do parque edificado, a Câmara Municipal de Alter do Chão tem apostado, através de vários instrumentos, numa intervenção no parque habitacional do município.

Para esse efeito, e indo ao encontro ao que se encontra plasmado e é orientação do PROT Alentejo, o município de Alter do Chão tem conduzido a sua política habitacional, de forma ativa, através das seguintes linhas de ação, com enfoque tanto para a supressão das carências habitacionais (quantitativas) como para a reabilitação de edifícios:

- **Construção/gestão de fogos de habitação social**, os quais têm permitido o acesso de algumas famílias a habitações a custos inferiores aos praticados no mercado;
- **Acompanhamento e intermediação de processos de reabilitação urbana**, cujo apoio financeiro, para obras, provém do IHRU, e concretamente no caso do Programa SOLARH;
- **Parceria com o Instituto Habitação e Reabilitação Urbana**, no âmbito do Programa PROHABITA para realojamento de famílias através da reabilitação de fogos;
- **Parceria com a Segurança Social**, em programas que esta entidade desenvolve no âmbito da habitação, embora com objetivos mais abrangentes (respostas sociais integradas), como é o caso do Programa Conforto Habitacional para Idosos (PCHI);
- **Implementação do Programa de Apoio à Habitação Degradada para Estratos Sociais Desfavorecidos**, cujo fundamento consiste na concessão de materiais de construção civil a agregados familiares de fracos recursos económicos;
- **Implementação do Programa “Oficina Domiciliária”**, que visa facilitar à população idosa a realização de pequenas obras de conservação das habitações.

7.1.1 Plano de Marketing Territorial

O Plano de Marketing Territorial pretende reforçar a atração e captação de empreendedores e capitais “externos”, bem como, reforçar os fatores que transformem o Concelho, num Território atraente para se residir e viver, particularmente com Cidadãos/ãs com qualificações relevantes e com uma cultura de iniciativa e participação.

O Plano deve integrar-se no Plano de Marketing Regional, que potenciará as muitas características e identidades comuns na região, concentrando-se nas especificidades e características únicas do “território e gentes” que fazem e fizeram o Concelho de Alter do Chão, designadamente as características diferenciadoras que constituem mais-valias na atração de pessoas e capitais já identificadas de forma genérica como o património,, centralidade geográfica, diversidade paisagística e urbanística e potencial qualidade de vida.

8 Implementação da estratégia

8.1 Introdução

A globalização e crescente competição entre os territórios, sejam cidades, regiões ou países, assim como uma maior e melhor informação disponível e um nível de exigência cada vez mais apurado dos diferentes públicos colocam novos desafios e, também, novas oportunidades às quais é necessário dar uma resposta adequada e compreensiva.

Os territórios necessitam de, periodicamente, desenvolver um processo de reforma estrutural do ponto de vista social, económico e cultural, com implicações sobre todas as atividades e investimentos concelhios, intermunicipais e regionais, de modo a promover a sua atratividade, diferenciação e competitividade económica e social de forma a garantir as melhores condições de vida para os seus cidadãos, a sustentabilidade das políticas públicas, assim como do emprego e da criação de riqueza.

Figura 16 – Implementação da estratégia



A concretização desse processo terá de se basear num conjunto de atitudes, ações e investimentos que permitam o seu reposicionamento, de forma integrada e harmoniosa, contribuindo para a valorização das suas gentes, preservando os seus valores e a sua qualidade de vida.

O potencial da cidade/território aumentar a sua atratividade depende de ativos intangíveis que devem ser controlados e geridos de modo a maximizar os seus impactos. Um dos modelos mais

interessantes integra os **conceitos**, as **competências** e as **conexões** (3 C's) como elementos fundamentais da atratividade territorial.

A Estratégia Local de Habitação deve ser, assim, considerada como um **instrumento programático de caráter estratégico e de âmbito municipal**, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana e com os demais planos territoriais ou especiais de desenvolvimento, sustentabilidade e atratividade do Município.

Importa, assim, **estruturar um quadro coerente de ações e medidas que sustentem a realização desta estratégia, a médio e longo prazo, onde os diversos agentes económicos e sociais, quer de natureza pública, quer privada, se reconheçam enquanto participantes ativos.**

8.2 Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação

8.2.1 *Envolvente nacional, regional e local*

A Assembleia da República aprovou em 2019 a Lei de Bases da Habitação que define que **"Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde."**

Nesse âmbito, define que o Estado é o garante do direito à habitação, devendo programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial devendo as políticas públicas seguir os seguintes princípios:

- a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
- b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- d) Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- e) Transparência dos procedimentos públicos;
- f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

O Governo de Portugal através do IHRU criou um programa de apoio à efetivação de uma política de habitação (o 1.º Direito) que, de uma forma descentralizada, promove a definição de estratégias locais e planos de ação visando a resolução das situações de carência habitacional que se verificam no território nacional.

Este programa constitui uma oportunidade e um desafio para os municípios responderem aos problemas e dificuldades que se verificam no âmbito da habitação ao nível do concelho, mas também incentiva a criação de respostas para a requalificação do tecido residencial e urbano e, em particular, para as estratégias de desenvolvimento económico, cultural e social a implementar nos próximos anos.

Numa fase de grande transformação do trabalho e de evolução tecnológica, assim como de novos estilos de vida, verifica-se um significativo aumento das migrações (temporárias ou mais prolongadas). Sendo o Alentejo uma das regiões em que se prevê um saldo muito positivo em termos de crescimento da população residente durante a presente década, as estratégias de atração, nomeadamente através da oferta de condições de vida de qualidade, serão decisivas para o processo de afirmação das cidades nos próximos anos.

No caso específico do Concelho de Alter do Chão em que se tem vindo a verificar um esvaziamento dos centros urbanos e uma diminuição da população, este Programa permite desenvolver com maior rapidez e eficácia as políticas de atratividade de pessoas e empresas, de renovação dos núcleos histórico e de reforço da centralidade da cidade na região.

8.3 Ambição e objetivos

A habitação é uma das necessidades básicas da vida humana.

Todos devem ter uma casa de boa qualidade em que se possam permitir viver. Uma habitação de boa qualidade e acessível contribui para a saúde física e mental no geral e também para comunidades mais fortes e que beneficiam todos os que nelas vivem.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alter do Chão define a direção estratégica do parque habitacional do Concelho de forma a lidar com as necessidades da procura e também da oferta, permite-nos também definir prioridades e objetivos claros sobre como lidar com as principais questões/dificuldades habitacionais que afetam a população do Concelho de Alter do Chão.

O desenvolvimento desta estratégia só é possível através do envolvimento de parceiros chave, nomeadamente:

- Câmara Municipal de Alter do Chão
- Estado - IHRU
- Juntas de Freguesia
- IPSS's
- Atores empresariais, sociais e culturais
- Investidores
- Proprietários
- Residentes

A Estratégia é apoiada por um plano de ação / execução que estabelece como as prioridades e os objetivos devem ser alcançados e o seu progresso será monitorizado pela Câmara Municipal de Alter do Chão.

Considerando os recentes investimentos e a perspectiva de aumento eminente do número de trabalhadores no Concelho, os mesmos representam verdadeiros desafios ao sector da habitação uma vez que a falta de habitação contribui para a dificuldade de atração e retenção dos mais jovens e das suas competências no Concelho de Alter do Chão com consequências em todos os sectores, incluindo o público.

De seguida, descrevem-se em maior detalhe os Projetos de investimento e infraestruturas com maior relevância para a estratégia de captação e retenção de residentes para o Concelho de Alter do Chão:

Coudelaria de Alter do Chão

Centro dinamizador Cluster do Cavalo onde é criado o cavalo Alter Real, uma estirpe genética do Puro-Sangue Lusitano e a mais premiada das quatro raças de cavalos portugueses, apresentado características ao nível da Arte Equestre em modalidades como *Dressage*, Equitação de Trabalho e Atrelagem.

Figura 17 – Coudelaria de Alter do Chão - Hotel Vila Galé Collection Alter Real;



A Coudelaria de Alter do Chão funciona numa propriedade com 800 ha, polo agregador de diversas atividades associadas ao sector equestre:

1. Preservação do património genético equino da raça lusitana - reprodução controlada pelo Estado Português;
2. Ensino e investigação associado ao cavalo – escolas profissionais, laboratórios para investigação, seleção e melhoramento da raça;
3. 600 cavalos, incluindo 60 éguas de criação
4. Infraestruturas hípcas e desportivas – picadeiros, boxes;
5. Falcoaria – exposição e criação;

6. Hotel Vila Galé Collection Alter Real;
7. Museu - Casa dos Trens;
8. Alter International Horse Summit e Leilões de cavalos.

Rede de Transportes

Ligações ferroviárias

A 60km de Elvas, por onde passará o Corredor Atlântico Ferroviário, o que posiciona Alter do Chão estrategicamente para usufruir das vantagens de mobilidade que esta rede de mobilidade ferroviária internacional representa para o tráfego de mercadorias, tornando este Concelho uma localização muito atrativa para empresas de logística.

Este corredor ferroviário internacional liga mais de 10 regiões de cinco países da União Europeia e garante a ligação aos portos e plataformas logísticas multimodais do Arco Atlântico, bem como aos restantes corredores europeus.

Figura 18 - Rede de transportes de Alter do Chão



Fonte: investalter.pt

Ligações aéreas

- A 190 km do aeroporto de Lisboa;
- A 95 km do aeroporto de Talavera la Real (Badajoz);

- A 160 km do aeroporto de Beja - vocacionado para o tráfego aéreo de mercadorias;
- A 34 km do aeródromo de Ponte de Sor.

Ligações rodoviárias

- A 190 km de Lisboa, com ligações em autoestrada - A1, A2 e A6;
- A 165 km do Porto de Setúbal usando parte do percurso em autoestrada - A6;
- A 80 km de Badajoz, com ligação através de estradas nacionais (N369);
- A 476 km de Madrid através da Autovía del Suroeste/A-5;
- A 300 km de Sevilha através da autoestrada da Estremadura espanhola;
- Futura ligação rodoviária do IC13, entre Portalegre, Alter do Chão e Ponte de Sor, com um troço de ligação à A23.

Indústria corticeira

A nova unidade fabril de transformação de cortiça no Concelho de Alter do Chão, num investimento de quatro milhões de euros, pertencente ao grupo MASILVA que desenvolve a sua atividade no concelho há 20 anos e conta com mais de 30 trabalhadores, sendo que, após a criação desta nova fábrica, deverá criar entre 10 a 15 novos postos de trabalho.

Figura 19 – Indústria corticeira – Alter do Chão



Com uma posição única na indústria corticeira, a MASILVA garante a rastreabilidade total do processo produtivo desde a árvore até ao produto final. Dos 30 000 m² iniciais, o centro de matéria-prima encontra-se em fase de expansão para os 100 000 m².

8.3.1 Posicionamento a alcançar

Com uma localização estratégica, Alter do Chão fica a 60km de Elvas, por onde passará o Corredor Atlântico Ferroviário, este corredor permitirá usufruir das vantagens de mobilidade que esta rede de mobilidade ferroviária internacional representa para o tráfego de mercadorias, tornando o Concelho bastante atrativo para empresas de logística.

Para além deste corredor ferroviário internacional que liga mais de 10 regiões de cinco países da União Europeia e garante a ligação aos portos e plataformas logísticas multimodais do Arco Atlântico, bem como aos restantes corredores europeus, Alter do Chão destaca-se também por:

- Ser o Concelho anfitrião da Coudelaria de Alter do Chão, um polo agregador de diversas atividades de lazer, desporto e conhecimento associadas ao tema do cavalo;
- Obter o excelente 10.º lugar no *Rating* de Qualidade de Vida dos Concelhos Portugueses, (Marktest, 2020), com boas marcas em indicadores como equipamentos de saúde, n.º de escolas e de estabelecimentos comerciais, recursos culturais, taxa de criminalidade e amplitude térmica média;
- Ter uma oferta de alojamento e de restauração de qualidade com destaque para o Hotel Vila Galé Collection Alter Real, inaugurado em 2020 e localizado na propriedade da Coudelaria de Alter do Chão;
- Universidades e centros educativos associando o tema do cavalo, o turismo e a marca Alter – Instituto Politécnico de Portalegre, Pólo de Formação da Universidade de Évora em Alter do Chão e Escola Profissional de Desenvolvimento Rural de Alter do Chão, a funcionar na Coudelaria de Alter do Chão;
- Parques empresariais infraestruturados com espaços disponíveis – Uma Zona Industrial com cerca de 42,38 ha;
- Ser um Concelho anfitrião de diversos eventos profissionais de âmbito nacional e internacional possibilitando a partilha de experiências e a visibilidade dos negócios num ambiente empresarial inovador – Provas desportivas, leilões, Horse Summit e feiras temáticas;
- Possuir uma economia vibrante dinamizada pela existência de empresas de vários setores, com destaque para agricultura e produção animal, comércio, alojamento e restauração, construção civil e para o setor dos espetáculos, atividades desportivas e recreativas.

Figura 20 - Posicionamento - Concelho de Alter do Chão



A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alter do Chão expõe a visão e planos para a habitação no concelho para os próximos 6 anos, e terá como **conceito base**:

“Alter do Chão: Um concelho que valoriza os seus habitantes.”

A **Visão** definida para esta Estratégia Local de Habitação é:

“Que todos os habitantes do Concelho de Alter do Chão possam viver em casas confortáveis, seguras, energeticamente sustentáveis, adequadas e em conformidade com as suas necessidades.”

É ambição do município que Alter do Chão seja um lugar inclusivo para viver com alojamentos adequados e de qualidade, disponíveis para todos os residentes, bem como apoiar uma economia próspera, oferecendo segurança, promovendo a saúde e o bem-estar e reduzindo o seu impacto no ambiente.

Pretende-se também com esta Estratégia Local da Habitação combater a desigualdade na habitação promovendo o acesso a habitação de qualidade que, por sua vez, ajudará a criar uma sociedade que valoriza todos.

E a **Missão**:

“Promover um parque de habitação de qualidade que satisfaça as diversas necessidades de um concelho em mudança, garantindo uma oferta de alojamento para pessoas e famílias de todos os níveis de rendimento, promovendo a integração da população e criando comunidades sustentáveis de forma tornar Alter do Chão um lugar melhor para viver. ”

No centro da missão está o reconhecimento de que o acesso a habitação de qualidade é a base sobre a qual os residentes do Concelho de Alter do Chão podem construir as suas vidas e é essencial para permitir que as comunidades prosperem. Esta estratégia tem um papel fundamental no sentido de ajudar a concretizar a ambição de que todos devem ter acesso a uma casa acessível, segura e adequada às suas necessidades.

Satisfazer as necessidades habitacionais de todos os agregados familiares com diferentes níveis de rendimento é essencial para promover a saúde, o bem-estar e criar um concelho com soluções

de alojamento condigno para todos os residentes, e que seja economicamente próspero, e ambientalmente sustentável.

Tanto a visão como a missão desta estratégia assentam nos valores:

- Inclusão e responsabilidade;
- Integridade e autonomia;
- Sustentabilidade e ambiente;
- Dedicção e compromisso.

Prioridades

A Estratégia Local de Habitação visa apoiar a ambição do município de forma a satisfazer os seus desafios urbanos e residenciais e terá 4 prioridades abrangentes que refletem as necessidades habitacionais fundamentais do município e os respetivos objetivos, metas e medidas:

- Prioridade 1 – Garantir uma habitação condigna para todos;
- Prioridade 2 - Aumentar o número de alojamentos disponíveis;
- Prioridade 3 - Qualificar e valorizar o espaço urbano;
- Prioridade 4 - Aconselhamento e Prevenção.

Embora a estratégia seja flexível e adaptável, permanecerá centrada nas 4 prioridades-chave, mas será regularmente revista para permitir responder a um ambiente em constante mudança.

Os objetivos estratégicos refletem o papel central do Concelho em relação à oferta, necessidade e procura de habitação em termos de:

- Quantidade – Conseguir o número ideal de habitações de forma a conseguir responder a procura;
- Qualidade – Aumento contínuo da qualidade do parque habitacional atual;
- Pessoas/ Comunidades – Conectar os residentes / comunidades com a oferta melhorada e respetivo acesso às habitações.

Objetivos Estratégicos

Nesse contexto, foram definidos os objetivos estratégicos seguintes:

- **O1.** Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes;
- **O2.** Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono;
- **O3.** Aumentar a oferta de habitações sociais e de renda acessível no Concelho de Alter do Chão de forma a satisfazer as necessidades habitacionais;
- **O4.** Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral;
- **O5.** Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens.
- **O6.** Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo / migrantes – comunidades ciganas;
- **O7.** Fornecer uma gama de serviços de aconselhamento em matéria de habitação para permitir uma intervenção precoce e prevenção;

- **O8.** Providenciar apoio aos residentes para que possam viver de forma independente durante o máximo de tempo possível nas suas próprias casas e comunidades.

8.4 Parceria para a implementação

A implementação da Estratégia Local de Habitação deve ser um processo de envolvimento comunitário, integrando todos os atores públicos e privados que intervêm no território, numa perspetiva de complementaridade e de sinergia.

Devem integrar esta parceria as seguintes entidades e segmentos:

- Câmara Municipal de Alter do Chão;
- Estado – IHRU;
- Juntas de Freguesia;
- IPSS's;
- Atores empresariais, sociais e culturais;
- Investidores;
- Proprietários;
- Residentes.

8.5 Modelo estratégico

A estratégia a implementar deve ser estruturada em eixos de atuação que compreendam não só os aspetos sociais, mas também do mercado, abrindo espaço à intervenção dos proprietários e dos investidores e alargando a esfera de influência a toda a comunidade, incluindo os aspetos sociais, económicos e culturais que contribuem para a afirmação, identidade e satisfação das necessidades de toda a população.

Figura 21 - Modelo Estratégico



O modelo estratégico compreende quatro áreas estratégicas de intervenção, de acordo com os promotores e a orientação mais social ou para o mercado.

1. Entidades Públicas x Social

Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas:

- Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras com renda apoiada ou acessível;
- Arrendamento de frações ocupadas por famílias de baixo rendimento para subarrendamentos;
- Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Alter do Chão com problemas de insalubridade.

2. Privados x Social

Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas degradadas:

- Arrendamento de fogos recuperados ou reconstruídos para subarrendamento apoiado;
- Requalificação pelos proprietários de habitações arrendadas a famílias carenciadas ou para colocação no mercado a renda acessível.

3. Entidades Públicas x Mercado

Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias

- Aquisição de fogos pela Câmara Municipal de e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;
- Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível.

4. Privados x Mercado

Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos

- Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;
- Requalificação do espaço urbano;
- Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.

9 Política de Habitação da Câmara Municipal de Alter do Chão

9.1 Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR

A aprovação do Programa 1.º Direito e, mais recentemente, do Plano de Recuperação e Resiliência, vem dotar a estratégia de reabilitação urbana de novos instrumentos com meios de financiamento muito interessantes e que possibilitam resolver os problemas mais prementes de carência habitacional a nível nacional.

Nesse âmbito, as Câmaras Municipais poderão aceder a financiamentos de montantes até 100% das despesas elegíveis, em subsídios não reembolsáveis, com a reabilitação do edificado e construção de novas habitações para suprir as carências habitacionais das famílias com incapacidade económica para, por elas próprias, ultrapassarem a situação em que se encontram.

No caso de Alter do Chão, as comunidades desfavorecidas, os migrantes, os casais jovens e outras famílias que não conseguem aceder a uma habitação condigna devido às suas condições económicas e à falta de oferta de soluções acessíveis no mercado, poderão encontrar através da ação da Câmara Municipal e das Instituições Privadas de Solidariedade Social uma alternativa para se integrarem social e economicamente no território, contribuindo para o seu dinamismo e desenvolvimento.

A reabilitação do parque habitacional do Concelho e a sua disponibilização para arrendamento de interesse social, assim como a eventual construção de edifícios com esse objetivo integram e ampliam a capacidade de desenvolvimento da estratégia definida no domínio da reabilitação urbana pela Câmara Municipal de Alter do Chão nos diversos documentos programáticos que a estruturam.

9.2 Parque público de habitação a custos acessíveis

No âmbito da Componente 02 – Habitação, no investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), foi aprovado o reforço do financiamento, mediante empréstimo, à construção e reabilitação para disponibilização do património público devoluto do Estado, com aptidão habitacional, para promoção de arrendamento a preços acessíveis.

O investimento previsto, num total de empréstimo de 775 milhões de euros, prevê a reabilitação de 75 % do património inscrito no Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, criando um parque habitacional público a preços acessíveis, e salvaguardando o investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais.

A necessidade de alargar as respostas sociais a outros estratos de população, nomeadamente aos jovens, é um dos objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Alter do Chão, sendo necessário encontrar meios de financiamento que possibilitem a oferta de habitação a custos acessíveis, de modo a fixar residentes, em particular nos núcleos históricos dos centros urbanos do Concelho.

10 Implementação da estratégia

A Câmara Municipal de Alter do Chão desenvolve as suas competências de autoridade estratégica em matéria de habitação, dando uma especial atenção ao seu papel no aumento da oferta de habitação, gerindo adequadamente a procura de habitação e enquanto entidade proprietária, assegurando a melhor gestão possível parque habitacional e de todo o parque habitacional social do Município

Nesse contexto, pretende-se alcançar as metas seguintes:

Quadro 30 – Metas a alcançar (6 anos)

Prioridades	Objetivos Estratégicos	Metas a alcançar (6 anos)
P1. HABITAÇÃO CONDIGNA para todos	<p>O1. Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes.</p> <p>O2. Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono.</p>	<p>1 – Eliminação das situações de insalubridade e insegurança e resolução das condições de inadequação verificadas.</p> <p>2 – Tornar as habitações mais sustentáveis através de intervenções no âmbito da eficiência energética</p> <p>3 - Promover a adaptação física das habitações às pessoas com necessidades especiais, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população</p>
P2. Aumentar a OFERTA de habitações disponíveis	<p>O3. Aumentar a oferta de habitações sociais e de renda acessível no Concelho de Alter do Chão de forma a satisfazer as necessidades habitacionais.</p> <p>O4. Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral.</p>	<p>4 – Aumentar em 10% a oferta de habitações nos próximos 6 anos</p> <p>5 – Aumento de 15 fogos de habitação social (propriedade e/ou gestão da autarquia) para arrendamento acessível.</p> <p>6 - Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível.</p>
P3. Qualificar e valorizar o ESPAÇO URBANO	<p>O5. Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens.</p> <p>O6. Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo / migrantes – comunidades ciganas.</p>	<p>7 – Realização dos investimentos de qualificação urbana identificados nos PARU's.</p> <p>8 – Reabilitação de uma média de 30 habitações/ano nas ARU's.</p> <p>9 - Aumento do n.º de beneficiários das medidas constantes no EBF.</p> <p>10 - Diminuição em 25% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação.</p> <p>11 - Diminuição do número de alojamentos familiares vagos.</p>
P4. Aconselhamento e Prevenção	<p>O7. Fornecer uma gama de serviços de aconselhamento em matéria de habitação para permitir uma intervenção precoce e prevenção.</p> <p>O8. Providenciar apoio aos residentes para que possam viver de forma independentemente durante o máximo de tempo possível nas suas próprias casas e comunidades.</p>	<p>12 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível.</p> <p>13 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.</p>

10.1 Medidas a implementar

De forma a alcançar as metas propostas torna-se necessário a implementação das medidas seguintes:

Quadro 31 – Medidas a implementar

Prioridades	Medidas
<p>P1. Garantir uma habitação condigna para todos</p>	<p>1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas</p> <p>1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Alter do Chão com problemas de insalubridade</p> <p>1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social</p> <p>1.3 Construção de Habitação social</p>
<p>P2. Aumentar o número de habitações disponíveis</p>	<p>2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas</p> <p>2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações</p> <p>2.2 Aquisição e requalificação de habitações</p> <p>3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias</p> <p>3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível</p> <p>3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível</p>
<p>P3. Qualificar e valorizar o espaço urbano</p>	<p>4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos</p> <p>4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos</p> <p>4.2. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos</p>

10.2 Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1.º Direito

As famílias em carência habitacional que são enquadráveis no Programa 1.º Direito incluem as seguintes situações:

- Inadequação - Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes
- Insalubridade e insegurança - Fogo sem condições de habitabilidade ou sem segurança estrutural
- Precariedade - Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo
- Sobrelotação - Habitação insuficiente para a composição do agregado

Nesse sentido foram analisadas as respostas ao inquérito às famílias e os fogos propriedade da Câmara Municipal de Alter do Chão, assim como os dados recolhidos pela equipa junto dos serviços da autarquia de forma a apurar as situações enquadráveis no âmbito do Programa 1.º Direito.

As situações identificadas foram as seguintes:

Quadro 32 – Agregados familiares

Agregado	Núcleo	N.º de pessoas	Situação
Família 1	Freguesia de Alter do Chão	3	Insalubridade e insegurança
Família 2	Freguesia de Alter do Chão	5	Sobrelotação
Família 3	Freguesia de Alter do Chão	3	Precariedade
Família 4	Freguesia de Alter do Chão	4	Inadequação
Família 5	Freguesia de Alter do Chão	1	Insalubridade e insegurança
Família 6	Freguesia de Alter do Chão	2	Sobrelotação
Família 7	Freguesia de Alter do Chão	4	Sobrelotação
Família 8	Freguesia de Alter do Chão	3	Sobrelotação
Família 9	Freguesia de Alter do Chão	3	Sobrelotação
Família 10	Freguesia de Alter do Chão	5	Precariedade
Família 11	Freguesia de Alter do Chão	4	Precariedade
Família 12	Freguesia de Alter do Chão	4	Precariedade
Família 13	Freguesia de Alter do Chão	1	Precariedade
Família 14	Freguesia de Alter do Chão	4	Precariedade
Família 15	Freguesia de Alter do Chão	5	Insalubridade e insegurança
Família 16	Freguesia de Alter do Chão	7	Insalubridade e insegurança
Família 17	Freguesia de Alter do Chão	3	Precariedade
Família 18	Freguesia de Alter do Chão	3	Sobrelotação
Família 19	Freguesia de Alter do Chão	1	Insalubridade e insegurança
Família 20	Freguesia de Alter do Chão	1	Insalubridade e insegurança
Família 21	Freguesia de Alter do Chão	2	Insalubridade e insegurança
Família 22	Freguesia de Alter do Chão	4	Insalubridade e insegurança
Família 23	Freguesia de Alter do Chão	3	Insalubridade e insegurança
Família 24	Freguesia de Alter do Chão	2	Insalubridade e insegurança
Família 25	Freguesia de Alter do Chão	3	Sobrelotação
Família 26	Freguesia de Alter do Chão	4	Inadequação
Família 27	Freguesia de Chancelaria	1	Insalubridade e insegurança
Família 28	Freguesia de Chancelaria	3	Insalubridade e insegurança
Família 29	Freguesia de Chancelaria	3	Insalubridade e insegurança
Total		91	

10.2.1 Inquéritos preenchidos pelos Serviços Sociais

Da identificação dos diversos agregados em situação de carência habitacional realizada pela Câmara Municipal de Alter do Chão e das Juntas de Freguesia do Concelho, resultaram um total de 29 situações reportadas, destas 15 encontram-se a morar por favor em casa de alguém, 7 estão em situação de arrendamento de habitação social, 6 estão em situação de sem abrigo ou habitação devoluta e 1 reside em habitação própria.

10.2.1.1 Famílias a morar por favor em casa de alguém

Foram referenciadas 15 famílias a residir por favor em casa de alguém, destas 2 encontram-se em situação de inadequação, 5 em situação de insalubridade e insegurança, 1 em situação de precariedade e 7 em situação de sobrelotação.

10.2.1.2 Famílias a residir em Habitação Social do Concelho de Alter do Chão

Do levantamento efetuado através do inquérito foram referenciadas 7 famílias a residir em habitação social em situação indigna (insalubridade e insegurança).

10.2.1.3 Comunidades com problemas de inclusão

Foram referenciados através dos inquéritos 6 agregados familiares de etnia cigana em situação de carência habitacional (precariedade).

10.2.1.4 Beneficiários diretos

Foi referenciado 1 beneficiário direto.

10.2.1.5 Migrantes

Apesar da inexistência de dados, acredita-se que no Concelho de Alter do Chão existam diversas comunidades de migrantes que se encontram a desenvolver atividades relacionadas com a indústria, agricultura e serviços, que contribuem para a resolução do problema de falta de mão de obra na região e que estão num processo de integração na sociedade local.

10.3 Necessidades Futuras

Nos próximos anos estima-se uma necessidade anual de cerca de 5 respostas para novas famílias constituídas e para novos residentes envolvendo um conjunto diversificado de soluções que poderão incluir:

- Autoconstrução
- Reabilitação de habitação própria
- Aquisição e reabilitação de habitação própria em áreas de regeneração urbana
- Arrendamento de habitação social

Estas situações não estão ainda identificadas e serão avaliadas no futuro, podendo vir a constituir um aditamento ao Contrato Programa a celebrar com o IHRU.

10.4 Identificação de Prioridades

A Câmara Municipal de Alter do Chão estabeleceu um conjunto de prioridades de âmbito geral, podendo, no entanto, acomodar situações de urgência que, entretanto, se venham a verificar como, nomeadamente casos de violência doméstica ou famílias sem abrigo que venham a ser identificadas.

As prioridades definidas pela Câmara Municipal de Alter do Chão estão estruturadas de acordo com a tipologia mais geral das situações de carência habitacional das famílias como indicado de seguida:

1. Famílias em situação de vulnerabilidade;
2. Situações precariedade com risco de perda de habitação;
3. Problemas graves de insalubridade e insegurança relativamente a inquilinos da Habitação Social do Concelho de Alter do Chão;
4. Famílias em situações de sobrelotação e insalubridade;
5. Agregados em fogos habitação social com deficiências em termos de insalubridade;
6. Famílias em situação habitacional precária.

Adicionalmente, serão consideradas como de maior prioridade, para além das situações já referidas de violência doméstica e de famílias sem abrigo, as famílias que integrem deficientes e/ou idosos com limitações significativas, as famílias mais numerosas e as famílias monoparentais com filhos menores.

Uma atenção especial será dedicada aos trabalhadores migrantes e suas famílias de modo a encontrarem uma habitação condigna e que permita a sua integração na sociedade local de forma o mais harmoniosa possível. Esta situação já está em monitorização, mas prevê-se que o seu número aumente de forma significativa nos próximos anos, devendo ser precavidos os casos de exclusão social que daí poderão resultar.

No âmbito do Programa 1.º Direito, a Câmara Municipal de Alter do Chão indica como prioridades da sua intervenção:

- | | |
|---------------|--|
| 1ª Prioridade | Reabilitação dos fogos de habitação social da CM Alter do Chão (13 fogos) |
| 2ª Prioridade | Famílias em situação de Insalubridade e Insegurança (9 famílias) |
| 3ª Prioridade | Alojamento para famílias de comunidades com problemas de inclusão (6 famílias) |
| 4ª Prioridade | Beneficiários Diretos (1 família) |

11 Soluções habitacionais a desenvolver

A estratégia definida pelo Município de Alter do Chão engloba a reabilitação do edificado propriedade da edilidade, na aquisição e reabilitação de edifícios desocupados e degradados nos centros urbanos, valorizando os núcleos urbanos da Vila e das Freguesias, renovando e dinamizando a sua centralidade e vida económica, cultural e social.

A construção de nova habitação será limitada aos casos em que não seja viável a reabilitação de edificado existente disponível para aquisição pelo Município.

A existência de um número ainda significativo de habitações devolutas, degradadas e em ruína nos centros urbanos exige uma resposta concertada da autarquia e de todos os seus parceiros públicos, associativos e privados no sentido de recuperar o património existente.

As soluções preconizadas incluem:

- Reabilitação das habitações sociais da Câmara Municipal arrendadas;
- Aquisição de edifícios e reabilitação de fogos de vagos nos centros urbanos para atribuição a famílias carenciadas (atuais e futuras);
- Promoção da recuperação e reabilitação de fogos devolutos, degradados e/ou em ruína;
- Construção de habitação social;

No sentido de garantir soluções adequadas e no prazo indicado (até final de 2025) para garantir uma habitação condigna a todas as famílias carenciadas, a Câmara Municipal de Alter do Chão estima vir a adquirir as habitações necessárias (em estado de degradação e em ruína, assim como outras devolutas) nos núcleos urbanos de Alter do Chão e das freguesias para reabilitação assim como de terrenos de construção para a edificação de habitação social ou para disponibilização a famílias para autoconstrução.

Assim no âmbito do Programa 1.º Direito a Câmara Municipal de Alter do Chão prevê uma intervenção em 28 habitações.

Quadro 33 - Intervenções da Câmara Municipal de Alter do Chão no âmbito do Programa 1.º Direito

		T1	T2	T3	T4	T5
Reabilitação de 13 fogos de Habitação Social	<i>i</i>	3		9		1
Aquisição e reabilitação de 9 edifícios de tipologia T2 e T3	<i>ii</i>		4	5		
Construção de habitação para arrendamento social – apoiado ou acessível de 6 fogos de tipologia T3	<i>iii</i>			2	4	
TOTAL		3	4	14	6	1

As ações a desenvolver pela Câmara Municipal de Alter do Chão no âmbito do Programa 1.º Direito, nesta primeira fase, são as seguintes:

- i.* Recuperação do Parque habitacional degradado (propriedade da Câmara) – 13 famílias - Estas 13 habitações são de tipologia T1 (3), T3(9), e T5(1);

- ii. Aquisição e reabilitação de 9 imóveis de tipologia T2 (4) e T3 (5) em vagos e/ou em estado de degradação, para posterior recuperação – 9 famílias;
- iii. Construção de 6 fogos de tipologia T2 (2) e T3 (4) para alojar 6 famílias de comunidades minoritárias.

A Câmara Municipal de Alter do Chão, considerou assim, numa primeira fase, desenvolver um conjunto de ações de intervenção tanto ao nível do Programa 1.º Direito como de outros Programas e pretende apoiar a reabilitação pelos proprietários da sua habitação própria, numa segunda fase.

11.1 Programação das soluções habitacionais

As soluções habitacionais compreendem as ações:

- 1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas**
 - 1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Alter do Chão com problemas de insalubridade;
 - 1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social
 - 1.3 Construção de Habitação social
- 2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas**
 - 2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações
 - 2.2 Aquisição de habitações
- 3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias**
 - 3.1 Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;
 - 3.2 Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;
- 4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos de Alter do Chão**
 - 4.1 Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;
 - 4.2 Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.

Estas ações desenrolam-se desde o segundo trimestre de 2022 até ao último trimestre de 2025, com incidência especial nos anos de 2023 a 2025 onde se prevê que a maioria das obras seja executada, de modo a dar soluções às famílias carenciadas.

A concretização de soluções habitacionais será implementada logo que existam habitações disponíveis, nomeadamente em termos de fogos de habitação social construídos ou adquiridos e requalificados pela Câmara Municipal de Alter do Chão.

Quadro 34 - Planeamento das ações

	Medida		2022			2023				2024				2025				2026	
	Medida	Ação	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas																			
1.1	1	1																	
1.2	1	2																	
1.3	1	3																	
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas																			
2.1	2	1																	
2.2	2	2																	
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias																			
3.1	3	1																	
3.2	3	2																	
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos																			
4.1	4	1																	
4.2	4	2																	

No planeamento incluído neste paragrafo, apenas as ações relativas a habitação incluída no Programa 1.º Direito, se encontram indicadas. As fichas globais previstas no âmbito da Estratégia

Local de Habitação de Alter do Chão estão disponíveis na sua totalidade no ANEXO I a este Relatório.

Estas ações desenrolam-se desde o segundo trimestre de 2022 até ao último trimestre de 2025, com incidência especial nos anos de 2023 e 2024 onde se prevê que a maioria das obras seja executada, de modo a dar soluções às famílias carenciadas.

A concretização de soluções habitacionais será implementada logo que existam habitações disponíveis, nomeadamente em termos de fogos de habitação social construídos ou adquiridos e requalificados pela Câmara Municipal de Alter do Chão.

No planeamento incluído neste paragrafo, apenas as ações relativas a habitação incluída no Programa 1.º Direito, se encontram indicadas. As fichas globais previstas no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Alter do Chão estão disponíveis na sua totalidade no ANEXO I a este Relatório.

11.2 Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Alter do Chão no Programa 1.º Direito

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

A Estratégia Local de Habitação desenvolvida para o Concelho de Alter do Chão enquadra-se nos princípios consagrados no Programa 1.º Direito como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, nomeadamente:

- a) Princípio da acessibilidade habitacional;
- b) Princípio do planeamento estratégico local;
- c) Princípio da integração social;
- d) Princípio da estabilidade;
- e) Princípio da cooperação;
- f) Princípio da participação;
- g) Princípio da equidade;
- h) Princípio da perequação;
- i) Princípio da reabilitação;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental.

Nesse contexto a Estratégia Local de Habitação para o Concelho de Alter do Chão assenta no seguinte:

- As famílias em situação de carência habitacional foram identificadas no âmbito do inquérito realizado pela autarquia e por inquirição das instituições de apoio social do Concelho de Alter do Chão;
- A estratégia definida privilegia a reabilitação de fogos de habitação social da Câmara Municipal e de outros atores com intervenção social no Concelho, assim como a aquisição para reabilitação de edifícios vagos, degradados e em ruína, visando a recuperação do edificado, limitando a construção nova e visando a regeneração dos centros urbanos;
- As soluções previstas estendem-se por todo o perímetro urbano dos núcleos habitacionais, atuando sobre os imóveis em ruínas, degradados e devolutos nas zonas definidas pelas Ações de Regeneração Urbana definidas, visando a integração social na comunidade das famílias consideradas;
- A definição das modalidades de apoio será definida caso a caso de acordo com os rendimentos de cada agregado familiar, visando garantir a estabilidade económica e um acesso à habitação a pessoas desprotegidas;
- Na implementação da estratégia estão envolvidos diversos atores sociais assim como investidores privados e proprietários no sentido de garantir uma abrangência, adequação e capacidade de intervenção que garanta a diversidade de soluções adequadas a cada caso, nomeadamente de populações mais desfavorecidas ou objeto de segregação;
- No âmbito da presente estratégia, as instituições de carácter social e as associações de moradores, nomeadamente dos bairros sociais e de comunidades desfavorecidas serão envolvidos na discussão da estratégia a implementar, tal como definido na metodologia do estudo;
- A Câmara Municipal de Alter do Chão prevê que para além do esforço financeiro a realizar pelo IHRU e pelo Município, contribuam financeiramente para a solução os proprietários, os investidores e, na medida adequada os arrendatários, através do pagamento de rendas apoiadas ou acessíveis;
- Na presente estratégia não estão consideradas operações urbanísticas;
- A estratégia definida é baseada na recuperação e reabilitação do edificado;
- A aquisição de habitação está prevista apenas para casos em que residentes pretendam promover a reabilitação de habitações nos núcleos degradados assinalados pela Câmara Municipal de Alter do Chão;
- Todas as habitações reabilitadas integrarão um reforço das condições de acessibilidade de acordo com as normas em vigor, sendo que no caso de agregados com problemas de mobilidade, as habitações atribuídas serão adequadas à situação existente;
- Nas requalificações previstas será prevista a melhoria da eficiência energética da habitação e de utilização racional da energia e da água.

12 Plano e Orçamento das ações a implementar

O conjunto das ações e projetos a desenvolver serão implementadas entre o início do segundo trimestre de 2022 e último trimestre de 2025, de acordo com o cronograma apresentado na figura seguinte:

Quadro 35 - Planeamento das ações (investimento)

	Investimento	2022			2023				2024				2025			
		II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas	2 370 000,00 €															
1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Alter do Chão com problemas de insalubridade;	390 000,00 €															
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social	1 180 000,00 €															
1.3 Construção de Habitação social	800 000,00 €															
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas	5 300 000,00 €															
2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações	500 000,00 €															
2.2 Aquisição e requalificação de habitações	4 800 000,00 €															
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias	1 500 000,00 €															
3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;	500 000,00 €															
3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;	1 000 000,00 €															
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos	1 600 000,00 €															
4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;	1 500 000,00 €															
4.2. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos,	100 000,00 €															

Quadro 36 - Planeamento Financeiro

Eixos e Medidas	Ações	Investimento	2022			2023				2024				2025			
			II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas		2 370 000,00 €	210 000,00 €			1 180 000,00 €				980 000,00 €				- €			
1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Alter do Chão com problemas de insalubridade;	Reabilitação de 13 fogos de Habitação Social T1 (3) , T3(9), e T5 (1)	390 000,00 €	90 000,00 €			300 000,00 €											
1.2 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social	Aquisição e reabilitação de 4 edifícios de tipologia T2 e de 5 T3	1 180 000,00 €	120 000,00 €			480 000,00 €				580 000,00 €							
1.3 Construção de Habitação social	Construção de habitação para arrendamento social – apoiado ou acessível de 2 fogos de tipologia T3 e 4 T4	800 000,00 €				400 000,00 €				400 000,00 €							
2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas		5 300 000,00 €				2 650 000,00 €				1 325 000,00 €				1 325 000,00 €			
2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações	20 habitações requalificadas pelos proprietários	500 000,00 €				250 000,00 €				125 000,00 €				125 000,00 €			
2.2 Aquisição e requalificação de habitações	40 habitações adquiridas e requalificadas pelos proprietários	4 800 000,00 €				2 400 000,00 €				1 200 000,00 €				1 200 000,00 €			
3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias		1 500 000,00 €								750 000,00 €				750 000,00 €			
3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;	Aquisição de 20 fogos para reabilitação	500 000,00 €								250 000,00 €				250 000,00 €			
3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;	Reabilitação de 20 fogos para arrendamento acessível	1 000 000,00 €								500 000,00 €				500 000,00 €			
4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos		1 600 000,00 €	- €			560 000,00 €				520 000,00 €				520 000,00 €			
4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;	12 habitações adquiridas e requalificadas por novos residentes	1 500 000,00 €				500 000,00 €				500 000,00 €				500 000,00 €			
4.2. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos,	Concessão de 5 apoios à instalação	100 000,00 €				60 000,00 €				20 000,00 €				20 000,00 €			
TOTAL GLOBAL		10 770 000,00 €	210 000,00 €			4 390 000,00 €				3 575 000,00 €				2 595 000,00 €			