MUNICÍPIO DE ALTER DO CHÃO

LEI N.º 83/2019, DE 3 DE SETEMBRO



RELATÓRIO INTEGRADO · VERSÃO FINAL

Carta Municipal de Habitação de Alter do Chão

Diagnóstico das carências habitacionais, avaliação prospetiva das necessidades, recursos e potencialidades locais, estratégia de intervenção e programa de ação para o período 2027–2036.

DATA	HORIZONTE	TERRITÓRIO
2026	2027–2036	Alter do Chão · Alto Alentejo

Ficha técnica

BLUE CAPITAL ADVISORS

EQUIPA DE PROJETO

Victor Cardial, Coordenador
João Filipe Jesus
Melanie Ligeiro
Francisco Duarte Ferreira

PROMOTOR

Câmara Municipal de Alter do Chão
Unidade Orgânica e Flexível de Obras, Urbanismo e Serviços Urbanos

DATA

2026

Índice

PARTE I — DIAGNÓSTICO

1. **Enquadramento**
   1.1. Introdução · 1.2. As novas tendências emergentes nos territórios de baixa densidade · 1.3. Metodologia e Governança do Processo de Elaboração da CMH
2. **Caracterização Territorial de Alter do Chão**
   2.1. Integração Territorial · 2.2. Caracterização Demográfica · 2.3. Desenvolvimento económico e social · 2.4. Problemas e necessidades habitacionais · 2.5. Instrumentos Municipais de Reabilitação Urbana · 2.6. Síntese do Enquadramento Territorial e Diagnóstico · 2.7. Diferenciação Territorial da Procura e da Oferta Habitacional
3. **Análise SWOT**

PARTE II — AVALIAÇÃO PROSPETIVA

4. **Avaliação prospetiva das necessidades de habitação**
   4.1. Famílias em carência habitacional · 4.2. Estado geral de conservação dos imóveis · 4.3. Oferta recente de habitação e dinâmica construtiva · 4.4. Necessidades de habitação para novas famílias · 4.5. Evolução do Emprego e Impacto na Procura Habitacional · 4.6. Movimentos pendulares · 4.7. Dinâmicas de Entrada de Novos Residentes · 4.8. Cenários de Desenvolvimento Previstos
5. **Síntese prospetiva das necessidades de habitação (2027-2036)**
   5.1. Capacidade de resposta do parque habitacional existente · 5.2. Necessidades globais de alojamento 2027–2036 · 5.3. Cenário Base · 5.4. Cenário alternativo - Barragem do Pisão

PARTE III — RECURSOS E POTENCIALIDADES HABITACIONAIS

6. **Enquadramento Estratégico – Plano Diretor Municipal**
   6.1. Implicações para o Ordenamento Habitacional · 6.2. Parâmetros de Edificabilidade para Uso Habitacional
7. **Recursos Habitacionais**
   7.1. Alojamentos Vagos · 7.2. Promoção de Habitação Acessível
8. **Potencialidades Locais**
   8.1. Solo com Compromissos Urbanísticos · 8.2. Lotes em Loteamentos Aprovados — Reserva Urbanística Organizada · 8.3. Solo Livre para Uso Habitacional — Zonas de Expansão · 8.4. Análise por Freguesia · 8.5. Síntese da Disponibilidade
9. **Capacidade Habitacional: Síntese Quantitativa e Análise Crítica**

PARTE IV — ESTRATÉGIA E PLANEAMENTO

10. **Estratégia de Intervenção**
    10.1. Combate à perda populacional e prevenção da gentrificação · 10.2. Objetivos estratégicos · 10.3. Eixos estratégicos · 10.4. Articulação territorial e enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial · 10.5. Atores e articulação institucional · 10.6. Modelo estratégico
11. **Programa de Ação para a Política de Habitação Municipal**
    11.1. Enquadramento · 11.2. Política de Habitação Municipal · 11.3. Quadro de Intervenção · 11.4. Medidas operacionais por eixo estratégico · 11.5. Programação das soluções habitacionais · 11.6. Metas de referência (2027–2036)
12. **Governança, acompanhamento e avaliação**
    12.1. Indicadores de monitorização · 12.2. Acompanhamento institucional · 12.3. Avaliação e revisão

ANEXO I — CARACTERIZAÇÃO ESTATÍSTICA

ANEXO II — ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais
Tabela 2 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais (cont.)
Tabela 3 - Orientações Municipais
Tabela 4 - Orientações Municipais (cont.)
Tabela 5 - Instrumentos de Política
Tabela 6 - Faseamento Metodológico
Tabela 7 - População residente por freguesia - Concelho de Alter do Chão
Tabela 8 - Empresas (N.º) por dimensão
Tabela 9 - População residente empregada por setor de atividade
Tabela 10 - Alojamentos (N.º) por localização geográfica em Alter do Chão
Tabela 11 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação em Alter do Chão
Tabela 12 - Época de construção dos edifícios em Alter do Chão (2011-2021)
Tabela 13 - Estado de conservação dos edifícios em Alter do Chão (2011-2021)
Tabela 14 - Estabelecimentos de Alojamento Local em Alter do Chão
Tabela 15 - Principais Incentivos à Reabilitação nas ARU de Alter do Chão
Tabela 16 - Análise do parque habitacional e do mercado imobiliário
Tabela 17 - Potencialidades e oportunidades
Tabela 18 - Quadro síntese - Tipologias Territoriais da habitação de Alter do Chão
Tabela 19 - Análise SWOT (análise interna)
Tabela 20 - Análise SWOT (análise interna) (cont.)
Tabela 21 - Análise SWOT (análise externa)
Tabela 22 - Análise SWOT (análise externa) (cont.)
Tabela 23 - Principais pressupostos utilizados na análise prospetiva
Tabela 24 - Soluções habitacionais previstas na Estratégia Local de Habitação
Tabela 25 - Situação dos alojamentos devolutos e com mau estado de conservação
Tabela 26 - Necessidades de habitação por casamento e dissolução de casamentos
Tabela 27 - Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados
Tabela 28 - População residente empregada por local de trabalho
Tabela 29 - Balanço estimado da população ativa residente em Alter do Chão (horizonte de dez anos)
Tabela 30 - Redução estimada do emprego residente em Alter do Chão (horizonte de 10 anos)
Tabela 31 - Movimentos pendulares (entradas e saídas) do Concelho de Alter do Chão
Tabela 32 - População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal
Tabela 33 - Comparação dos resultados obtidos para os cenários estudados
Tabela 34 - Estimativa de reutilização e reabilitação de fogos vagos no Concelho de Alter do Chão no período 2027-2036
Tabela 35 - Rastreabilidade das necessidades habitacionais por segmento (2027–2036)
Tabela 36 - Rastreabilidade das necessidades habitacionais do Cenário alternativo
Tabela 37 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação por tipologia de solução e perfil de agregados (2027-2036)
Tabela 38 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação (2027-2036) Cenário alternativo
Tabela 39 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação (2027-2036) com Cenário alternativo
Tabela 40 - Tipologia de resposta às necessidades de habitação (2027-2036)
Tabela 41 - Tipologia de resposta às necessidades derivadas da implementação dos blocos de rega da Barragem do Pisão em Alter do Chão
Tabela 42 - Parâmetros de edificabilidade por categoria de solo urbano com uso habitacional (PDM, Alteração 2023)
Tabela 43 - Estimativa de reutilização e reabilitação de fogos vagos no Concelho de Alter do Chão (período 2027–2036)
Tabela 44 - Projetos de Habitação a Custos Acessíveis — Acordo de Colaboração 1.º Direito (2022/2024)
Tabela 45 - Operações com candidatura ao IHRU, I.P., e respetiva situação

Tabela 46 - Áreas de Reabilitação Urbana
Tabela 47 - Compromissos urbanísticos em vigor em Alter do Chão (2024-2026)
Tabela 48 - Fogos por tipologia (2024-2026)
Tabela 49 - Loteamentos com alvará emitido em Alter do Chão
Tabela 50 - Áreas de expansão habitacional identificadas, por freguesia
Tabela 51 - Síntese da disponibilidade
Tabela 52 - Síntese da Capacidade Habitacional do Concelho de Alter do Chão
Tabela 53 - Objetivos estratégicos da Metodologia e objetivos
Tabela 54 - Correspondência entre Eixos de Desenvolvimento
Tabela 55 - Eixo 1: Promover a habitação acessível
Tabela 56 - Eixo 2: Promover a reabilitação urbana
Tabela 57 - Eixo 3: Promover a regeneração urbana e a colmatação
Tabela 58 - Planeamento habitacional (2027-2036)
Tabela 59 - Metas de referência (2027-2036)
Tabela 60 - Indicadores de realização
Tabela 61 - Indicadores de eficácia

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Evolução da população residente no Concelho de Alter do Chão (N.º)
Gráfico 2 - Pirâmide etária de Alter do Chão (2024)
Gráfico 3 - Evolução do número de imigrantes em Alter do Chão
Gráfico 4 - Análise Económica – Alter do Chão
Gráfico 5 - Ganho Médio Mensal em Alter do Chão, Alto Alentejo e Portugal (2013-2022)
Gráfico 6 - Índice de Poder de Compra Per Capita Alter do Chão, Alto Alentejo e Portugal
Gráfico 7 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar (1995-2024)
Gráfico 8 - Contratos de compra e venda (milhares de euros) por tipo de prédio em Alter do Chão (2011-2020)
Gráfico 9 - Pessoal ao serviço (N.º) das Empresas no Concelho de Alter do Chão
Gráfico 10 - População estrangeira com estatuto legal de residente

Índice de Figuras

Figura 1 - Modelo operacional de implementação das políticas de habitação
Figura 2 - Instrumentos de apoio financeiro
Figura 3 - Sistema Urbano do Modelo Territorial do PNPOT
Figura 4 - Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão
Figura 5 - Área de Reabilitação Urbana de Alter Pedroso
Figura 6 - Localização da Barragem do Pisão (Crato)
Figura 7 - Áreas de expansão no Concelho de Alter do Chão, por freguesia
Figura 8 - Zonas de expansão na freguesia de Alter do Chão
Figura 9 - Zonas de expansão na freguesia de Chancelaria
Figura 10 - Zonas de expansão na freguesia de Cunheira
Figura 11 - Zonas de expansão na freguesia de Seda
Figura 12 - Esquema da Estratégia da Carta Municipal de Habitação a implementar
Figura 13 - Modelo de operacionalização da estratégia

PARTE I

Diagnóstico

Enquadramento legal e estratégico, caracterização territorial, demográfica, económica e habitacional do Concelho, e leitura síntese das carências identificadas.

1. Enquadramento

1.1. Introdução

O direito à habitação é um direito humano fundamental consagrado em diversos instrumentos internacionais de direitos humanos, incluindo a Declaração Universal dos Direitos Humanos. Em Portugal, este direito encontra-se consagrado na Constituição da República Portuguesa desde 1976, a par de outros direitos sociais e culturais fundamentais, como o direito à segurança social, à saúde, à educação, à cultura, ao ordenamento do território e ao ambiente.

Mais recentemente, este enquadramento foi reforçado com a aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), que reconhece a habitação como um direito fundamental de todos os cidadãos e estabelece os princípios e orientações para a definição e implementação das políticas públicas de habitação.

A habitação constitui um elemento central da qualidade de vida e do bem-estar das pessoas e das famílias, assumindo-se como um bem essencial para o desenvolvimento pessoal e social. Persistem, contudo, em Portugal, diversas situações de carência habitacional, quer ao nível do acesso económico à habitação, quer ao nível da adequação e da qualidade do parque habitacional existente. Estas dificuldades resultam, por um lado, da escassez de oferta, sobretudo ao nível do arrendamento acessível e dos preços de aquisição, e, por outro, de fatores socioeconómicos, como a precariedade do mercado de trabalho, a dificuldade de acesso ao crédito, os baixos salários, a falta de suporte familiar e a pressão social.

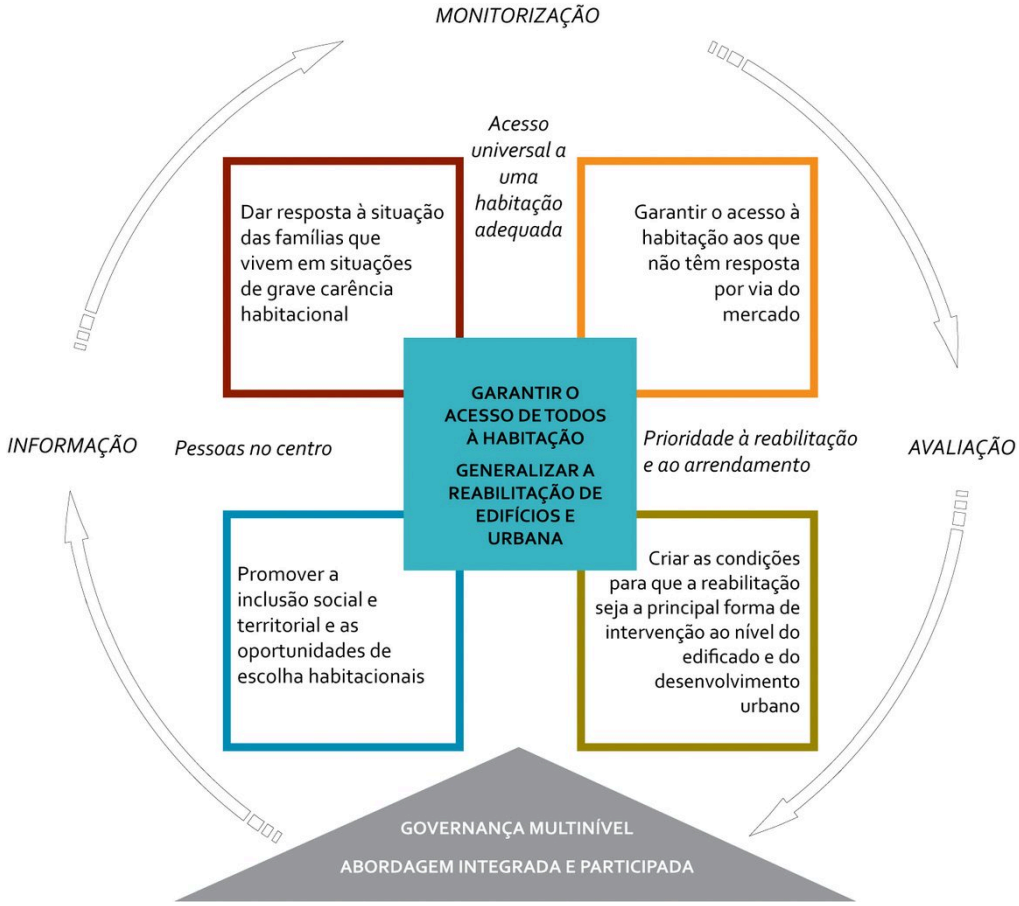
Neste contexto, a reabilitação assume particular relevância, enquanto instrumento de conservação e valorização do edificado, de qualificação ambiental e de promoção do desenvolvimento sustentável. A habitação e a reabilitação assumem-se como instrumentos-chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

A falta de habitação condigna e adequada, tanto em termos físicos como económicos, limita o acesso a outros direitos sociais básicos, como o direito à saúde ou à educação. Diversos estudos evidenciam o impacto negativo que a inadequação da habitação exerce sobre a saúde, bem como sobre o desempenho académico das crianças e jovens. Esta situação assume particular relevância nos casos de precariedade habitacional, sobrelotação, pobreza energética e esforço excessivo com despesas de habitação.

A estas dificuldades estruturais acrescem, nos últimos anos, novos desafios associados às alterações climáticas e à instabilidade económica global, que contribuem para agravar as vulnerabilidades habitacionais. Na atualidade, observa-se um aumento da frequência e intensidade de fenómenos naturais extremos, como tempestades e depressões atmosféricas cada vez mais intensas, entre os quais fenómenos recentes como a Depressão Kristin, bem como os incêndios rurais de grande dimensão, como os registados em 2017 e 2024. Paralelamente, a instabilidade económica resultante de crises globais recentes, incluindo a pandemia de COVID-19 e o atual contexto geopolítico internacional, marcado por conflitos armados e tensões económicas, tem contribuído para o aumento do custo de vida e para a perda de rendimentos de muitos agregados familiares, com consequências na capacidade de acesso e manutenção de uma habitação digna.

Simultaneamente, emergem novos desafios decorrentes das transformações sociais, económicas e demográficas, o que exige políticas habitacionais mais flexíveis e adaptadas às diferentes necessidades das populações. As carências habitacionais atuais não atingem apenas os grupos mais vulneráveis, estendendo-se também à classe média, pressionada pela subida das taxas de juro e da taxa de inflação.

FIGURA 1 - MODELO OPERACIONAL DE IMPLEMENTAÇÃO DAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO



Fonte: Para uma nova geração de políticas de habitação - Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro | 2017

As carências habitacionais não decorrem apenas das dificuldades económicas de acesso à habitação, mas também da persistência de carências qualitativas do parque habitacional, nomeadamente a degradação do edificado, a sobrelotação, o desajustamento das habitações às características populacionais (particularmente num contexto de envelhecimento demográfico) e a insuficiência de infraestruturas. Paralelamente, as exigências de adaptação às alterações climáticas reforçam a necessidade de melhorar o desempenho ambiental do edificado, designadamente ao nível da eficiência energética e conforto habitacional.

Observa-se atualmente um duplo desafio do mercado da habitação: "pessoas sem casas e casas sem pessoas" num contexto em que o mercado imobiliário é desregulado, a habitação é ocupada fundamentalmente pelos proprietários e o mercado de arrendamento é pequeno ou nulo e volátil, verificando-se uma escassez de habitação acessível em Alter do Chão.

Por outro lado, o acesso à habitação não está apenas comprometido para as famílias mais carenciadas, abrangendo também agregados de rendimentos médios, coloca-se, assim, a questão do funcionamento do mercado habitacional, nomeadamente ao nível da ausência de oferta efetiva de fogos que não estão a ser utilizados e da compatibilidade entre os preços da habitação e o rendimento das famílias.

Perante estes desafios, a política pública de habitação em Portugal tem vindo a evoluir no sentido de reforçar os instrumentos de intervenção no setor, enquadrados na denominada Nova Geração de Políticas de Habitação, cujo modelo operacional de implementação se encontra sintetizado na figura 1.

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação foram desenvolvidos diversos instrumentos que se articulam com a Carta Municipal de Habitação, nomeadamente a Estratégia Local de Habitação e as Áreas de Reabilitação Urbana, definindo a estratégia, objetivos e metas de intervenção no território.

Neste contexto, a Carta Municipal surge como um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial no que diz respeito à habitação, que deve ser articulado, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e outro tipo de estratégias, tanto aprovadas como previstas, para o Município.

A Carta Municipal de Habitação inclui o diagnóstico das carências de habitação no território municipal; a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais; o planeamento e ordenamento prospetivo e, ainda, a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

Este instrumento define aquilo que são as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado, que dão resposta às carências habitacionais; situações onde seja necessário realojamento por degradação habitacional, tanto a nível social como urbanístico, do aglomerado ou edificado; identificação dos agregados familiares em situação de clara carência de meios para acesso à habitação; intervenções a desenvolver de forma a inverter casos de perda populacional e processos de gentrificação; identificação dos agentes, públicos ou privados, com as competências para a concretização das intervenções a desenvolver; identificação dos agentes do setor cooperativo, de forma a que estes possam cooperar para a concretização das ações a desenvolver; o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação.

Com a elaboração deste instrumento, a Assembleia Municipal tem o poder de aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional. Esta declaração habilita o Município a recorrer a três instrumentos enumerados de seguida:

1. Reforço de áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais
2. Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais definidas na Carta Municipal de Habitação, para habitação permanente e a custos controlados
3. Exercício do direito de preferência, conforme a Lei de Bases e outra legislação aplicável

TABELA 1 - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO - ORIENTAÇÕES NACIONAIS

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Constituição da República Portuguesa	• Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; • Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; • Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; • Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução;

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Nova Geração de Políticas de Habitação	• Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa; • Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias; • Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção à regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas; • Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.
Estratégia Nacional para a Habitação	• Medidas concretas e específicas, elencando as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: 1. Reabilitação Urbana; 2. Arrendamento Habitacional; 3. Qualificação dos Alojamentos.

TABELA 2 - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO - ORIENTAÇÕES NACIONAIS (CONT.)

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Lei de Bases da Habitação	• Estabelece a função social da habitação; • Identificação de habitações devolutas; • Estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar; • Medidas de proteção especial destinadas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas • Elaboração da Carta Municipal de Habitação a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território;
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	• Promoção de uma Política de Habitação Integrada; • Contenção das áreas destinadas a urbanização ou edificação fora das áreas urbanas existentes, pela colmatação de vazios urbanos e ocupação de solos expectantes, pelo aproveitamento de solos ocupados por urbanização e edificação incompleta e abandonada e pela contenção da edificação dispersa e isolada; • Criação de condições legais e financeiras para a incorporação de áreas parcialmente infraestruturadas e edificadas, atualmente abandonadas, no mercado de solos; • Incorporação de fogos devolutos no mercado de habitação em resposta a novas necessidades de habitação, infraestruturas e equipamentos e acolhimento de atividades económicas.

TABELA 3 - ORIENTAÇÕES MUNICIPAIS

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Plano Diretor Municipal (PDM)	• Assegurar a articulação da política de habitação com a classificação e qualificação do solo definidas no PDM, nomeadamente nas categorias de Espaços Habitacionais (consolidados Tipo I e II e a consolidar) e Espaços Centrais, promovendo a reabilitação e a colmatação de vazios urbanos. • Promover a reabilitação do edificado nos Conjuntos Edificados com Interesse (C1 a C6), como a Zona Histórica de Alter do Chão e os núcleos antigos das freguesias, salvaguardando o património arquitetónico e cultural. • Garantir a aplicação dos parâmetros de edificabilidade (Quadros 1 a 4 do Regulamento do PDM) para as operações de reabilitação e construção nova.

TABELA 4 - ORIENTAÇÕES MUNICIPAIS (CONT.)

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES

Instrumentos de Gestão Territorial	• Dinamizar as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) com vista à criação de novas centralidades e oportunidades habitacionais e turísticas:
	  ◦ U1 – Alter Pedroso: Fomentar a reabilitação do edificado e a requalificação do espaço público para reforçar a atratividade turística e a fixação de população.
	  ◦ U2 – Núcleo de Recreio e Lazer de Vila Formosa: Potenciar a criação de infraestruturas de lazer (praia fluvial, parque de campismo) que possam gerar procura e dinamizar o território, associando a oferta turística à necessidade de habitação sazonal ou permanente.
	  ◦ - U3 – Núcleo Turístico do Reguengo: Compatibilizar o desenvolvimento turístico com a salvaguarda dos valores arqueológicos e naturais, promovendo a criação de emprego e fixação de população.

Plano Municipal de Ação Climática (PMAC)	• Implementar medidas de adaptação climática do edificado, público e privado (Medidas M4.1 e M4.3), promovendo a eficiência energética, o conforto térmico e a resiliência às ondas de calor, combatendo a pobreza energética. • Fomentar a criação de Comunidades de Energia Renovável (CER) (Medida M1.1) para descarbonizar o consumo e reduzir os custos energéticos das famílias. • Reforçar as infraestruturas verdes urbanas (Medida M4.6) com a plantação de espécies autóctones e a criação de sombreamentos para mitigar o efeito de ilha de calor nos aglomerados urbanos. • Otimizar a eficiência hídrica nos edifícios e espaços públicos, promovendo a reabilitação de redes e o aproveitamento de águas pluviais (Medida M6.3). • Capacitar a comunidade para a ação climática (Medida M7.1), sensibilizando para a eficiência energética, a mobilidade sustentável e a reabilitação urbana como ferramentas de adaptação.

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Programas de Apoio Social e Estratégias Locais	• Estratégia Local de Habitação (ELH): Assegurar a plena execução das soluções habitacionais já contratualizadas com o IHRU no âmbito do PRR, que representam um investimento global superior a 718.000€ e que visam a reabilitação de fogos em locais estratégicos do centro histórico, nomeadamente na Rua General Blanco, Rua do Paço, Rua do Senhor Jesus do Outeiro, Largo do Pelourinho, Rua do Comércio e Rua de Santo António. • Garantir que as habitações reabilitadas com financiamento público são atribuídas em regime de arrendamento apoiado (como explicitado nos contratos) a agregados familiares elegíveis, contribuindo para a fixação de população e o rejuvenescimento da ARU. • Monitorizar o cumprimento dos prazos de execução das candidaturas (conclusão até 31 de dezembro de 2025 e entrega das habitações até 30 de junho de 2026), conforme os compromissos assumidos nos contratos de financiamento. • Regulamento de Apoio à Habitação Degradada e Oficina Domiciliária: Manter e reforçar estes apoios municipais como complemento fundamental às famílias mais vulneráveis, atuando em situações de carência não abrangidas pelos programas de financiamento central, promovendo a conservação do edificado e o combate à pobreza energética.

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume nos Instrumentos de Política apresentados na tabela 5:

TABELA 5 - INSTRUMENTOS DE POLÍTICA

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivo 1 **Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente**	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Bolsa de imóveis do Estado para habitação
	Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
	Processo aquisitivo de imóveis
Objetivo 2 **Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social**	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)
	Programa Porta de Entrada
	Radar Social
Objetivo 3 **Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis**	Reabilitar para Arrendar
	Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
	Programa Porta 65 - Jovem
	Programa Porta 65 +
	Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
	Reabilitar para arrendar – Habitação acessível
	Habitação a custos controlados

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivo 4 **Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional**	Promoção de contratos de longa duração
	Direito real de habitação duradoura
	Proteção dos arrendatários e dos mutuários
	Combate à especulação
	Segurança e fiscalização no arrendamento
	Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
Objetivo 5 **Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial**	Da habitação ao habitat
	Programas de mobilidade habitacional
	IFRRU 2030 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto do município
	Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
	Inovação e sustentabilidade – Projeto-piloto de habitação pública
	Codificação das normas técnicas de construção
	Simplex do Licenciamento Urbanístico

No domínio dos instrumentos financeiros de apoio ao investimento em habitação para arrendamento, estão disponíveis diversos programas destinados a promotores públicos e privados, com fins lucrativos ou sem fins lucrativos, de acordo com os diversos modelos de renda a implementar.

Em termos esquemáticos, apresenta-se de seguida (Fig. 2) um quadro identificando a relação entre o tipo de promotor da oferta habitacional, tipo de rendas a implementar e instrumentos de apoio financeiro mobilizáveis.

FIGURA 2 - INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO



Fonte: Elaboração própria

1.2. As novas tendências emergentes nos territórios de baixa densidade

A comunidade é o princípio fundador da cidade, e foi na base da socialização, interajuda e complementaridade que se formaram os primeiros povoados.

Hoje, a cidade perdeu essa força sendo cada vez mais um espaço em que estamos sozinhos no meio de uma multidão agarrada ao telemóvel e aos seus interesses mais individuais.

A capacidade que atualmente temos, nomeadamente após a pandemia de COVID-19, de desenvolver o nosso trabalho e de usufruir de todos os benefícios da sociedade moderna em qualquer parte do mundo, veio aumentar a nossa capacidade de escolha do local de residência e de socialização.

As gerações mais jovens, nomeadamente as designadas por *Millennials* e Geração Z, nascidas entre 1981 e 2012, procuram cada vez mais a realização pessoal e a qualidade de vida e não apenas uma prosperidade financeira e social aparente, escolhendo as suas ocupações e os seus espaços de vivência e socialização de forma muito mais diferenciada do que aquela que foi a típica dos baby boomers e, em particular, da Geração X (1965-1980).

Por outro lado, os baby boomers estão a entrar no período da reforma, optando por regressar às terras de origem ou a espaços mais aprazíveis, onde possam continuar a desenvolver as suas atividades de forma menos intensa ou apenas dedicar-se a desfrutar do tempo disponível com melhor qualidade e em condições mais favoráveis em termos ambientais e económicos.

Esta nova realidade abre novas possibilidades de recuperação de dinâmicas de rejuvenescimento e de dinamização de núcleos urbanos com características únicas, bem preservados, com amenidades e serviços de qualidade, com boas acessibilidades, principalmente digitais, independentemente da sua localização no território. É neste contexto que concelhos como Alter do Chão, oficialmente classificado como território de baixa densidade e dotado de um património histórico, cultural e natural ímpar, podem afirmar-se como destinos de excelência para novas formas de habitar, atraindo novos residentes e investimento, e invertendo ciclos de declínio demográfico.

Nesse sentido será necessário compreender os elementos essenciais que constituem, no momento atual, os fatores essenciais de escolha de local de residência das famílias e dos indivíduos.

1.2.1. Fatores de Atração

O **Ambiente**, nomeadamente a área urbana e a sustentabilidade e ecologia do território onde se insere o núcleo urbano, assim como o seu enquadramento paisagístico, são um primeiro fator de atração para qualquer visitante ou potencial residente e, como é hábito referir, "não há segunda oportunidade para uma primeira boa impressão..."

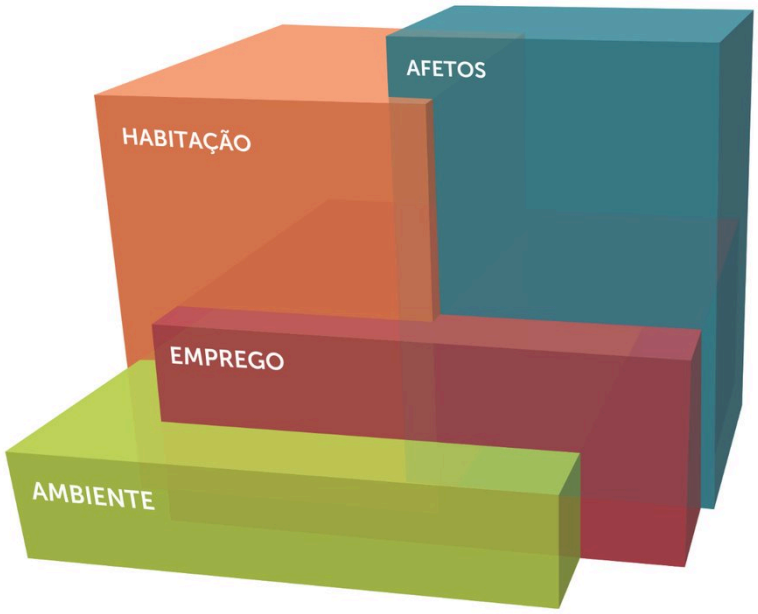
No entanto, esse aspeto, embora importante, não é determinante, embora possa constituir um fator de exclusão.

A questão do **Emprego** é outra muito relevante, mas mais uma vez não decisiva, visto que cada vez mais pessoas estão em teletrabalho ou em situação de reforma.

No entanto, o fomento do investimento local, a dinamização económica e a atração de quadros qualificados constituem um reforço da atratividade do território com reflexos positivos sobre o reforço e rejuvenescimento da comunidade.

Incontornável é a oferta de **Habitação**, de qualidade e a preços acessíveis.

Efetivamente, esta é uma condição essencial para os jovens, em particular para os que pretendem constituir família e que não dispõem de condições económicas e sociais para alcançar esse objetivo nos grandes núcleos urbanos, em que as condições de vida são mais duras, os custos mais elevados e os tempos de deslocação mais longos, condicionando de forma insustentável a qualidade de vida que todos ambicionam usufruir.



Finalmente, consideramos um fator de diferenciação, com uma dimensão qualitativa de enorme significado, que é a **Comunidade de Afetos**!

O sentimento de pertença e partilha, a participação comunitária e a solidariedade bairrista assumem novamente um significado relevante, numa era em que as emoções voltam a ser valorizadas e o sentir-se integrado, protegido e acarinhado é um privilégio raro.

1.2.2. Dimensão humana

Regressámos assim a uma nova dimensão mais humana dos núcleos urbanos, que, no entanto, não pode ser dissociada das vantagens e facilidades do mundo moderno, nomeadamente da digitalização e da integração com o ciberespaço e tecnologia, mas sempre com afetividade, tolerância e compaixão.

A valorização destes aspetos, conjugada com fatores ambientais, de serviço e de habitação adequados, propicia às famílias uma qualidade de vida ímpar e com um valor único, independentemente da sua localização espacial no território.

Incondicionalmente, no futuro, mais do que no passado, as políticas de habitação devem contribuir para uma resposta mais eficaz a este conjunto de desafios que, nos tempos de hoje, vão muito além do mero conceito de alojamento e fixação familiar, nomeadamente ao nível da:

- dinamização das atividades económicas;
- captação e retenção de talento;
- tolerância social e geracional;
- política de emprego;
- qualidade de vida.

Não será possível, porém, perspetivar desenvolvimentos que permitam recuperar a dimensão que existia nos anos 50 e 60 do século passado, nem isso provavelmente seria desejável.

Será sim uma nova sociedade, moderna, mais tecnológica, com melhor qualidade de vida, com melhor acesso aos recursos de todo o tipo, nomeadamente à educação, à saúde e à informação, mas recuperando os valores tradicionais da partilha, da vida comunitária e da solidariedade.

Esta nova realidade abre uma oportunidade aos territórios de baixa densidade de valorizar a sua comunidade e o seu estilo de vida, atraindo novos residentes, em particular jovens mais qualificados, criativos e participativos, que proporcionam novas dinâmicas sociais, económicas e tecnológicas aos núcleos urbanos, promovendo um novo ciclo de prosperidade e de rejuvenescimento.

1.3. Metodologia e Governança do Processo de Elaboração da CMH

A elaboração da Carta Municipal de Habitação de Alter do Chão resultou de um processo estruturado, participado e tecnicamente fundamentado, desenvolvido em estreita articulação entre os serviços municipais, os decisores políticos e uma equipa técnica multidisciplinar. O processo procurou assegurar o cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente o disposto no artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), e seguir as orientações metodológicas propostas no *Guia de Elaboração das Cartas Municipais de Habitação* (Área Metropolitana de Lisboa / CIAUD, 2025).

1.3.1. Modelo de Governança e Liderança

A Câmara Municipal de Alter do Chão assumiu a liderança política e técnica de todo o processo, reconhecendo a habitação como um pilar central do desenvolvimento sustentável do Concelho. O envolvimento direto do Executivo Municipal garantiu a necessária capacidade de decisão, a mobilização dos recursos internos e a articulação com as entidades externas.

Para assegurar uma abordagem integrada e transversal, foi constituída uma **Equipa de Projeto Municipal**, coordenada pela Divisão de Obras e Urbanismo, constituída por:

Presidente da Câmara Municipal

- Francisco Miranda

Unidade Orgânica e Flexível de Obras, Urbanismo e Serviços Urbanos (UOFOUSU)

- Chefe de Divisão: Eng. Francisco Parelho
- Técnico Superior: Arq. Helena Arguelles

Esta equipa multidisciplinar teve como principais responsabilidades:

- Acompanhar e orientar os trabalhos de elaboração da Carta;
- Assegurar a recolha e validação dos dados municipais;
- Garantir a articulação com os diferentes serviços e empresas municipais;
- Promover a coerência entre a CMH e os demais instrumentos de gestão territorial e planeamento estratégico, designadamente o Plano Diretor Municipal, a Estratégia Local de Habitação e as Áreas de Reabilitação Urbana.

O trabalho da equipa interna foi apoiado pela equipa de consultoria externa especializada, responsável pelo desenvolvimento dos estudos de base, pela análise prospetiva e pela redação do documento final, em estreita

colaboração e permanente diálogo com os serviços municipais, garantindo a transferência de conhecimento e a capacitação técnica da autarquia.

1.3.2. Estratégia de Participação e Envolvimento de Atores

O processo de elaboração da CMH de Alter do Chão norteou-se pelo princípio da participação, procurando envolver os diferentes atores com interesse e responsabilidade no domínio da habitação, em cumprimento do disposto no artigo 53.º da Lei de Bases da Habitação e no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa.

A estratégia de participação foi desenhada para assegurar diferentes níveis de envolvimento ao longo das várias fases do processo, tendo incluído:

- **Auscultação das Juntas de Freguesia:** Realizaram-se reuniões com os executivos das Juntas de Freguesia do Concelho, no sentido de recolher informação privilegiada sobre as realidades locais, as carências habitacionais sentidas no terreno e os recursos disponíveis em cada território, em conformidade com o disposto no artigo 25.º da Lei de Bases da Habitação.
- **Consulta Pública:** Cumprindo o estipulado no n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a versão preliminar da Carta Municipal de Habitação foi submetida a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, através do portal do Município na Internet e da disponibilização de um exemplar para consulta presencial no atendimento municipal. Durante este período, foram recolhidos e analisados contributos e sugestões da população em geral, que foram devidamente ponderados e, sempre que justificado, integrados na versão final do documento.

Complementarmente aos mecanismos formais de participação, o processo de diagnóstico beneficiou de um conjunto de reuniões preparatórias com a Equipa Técnica Municipal e com os Presidentes das Juntas de Freguesia, realizadas em março de 2026. Estas sessões permitiram recolher informação privilegiada sobre as dinâmicas habitacionais ao nível local, identificar constrangimentos operacionais não captados pelos dados estatísticos e validar as perceções sobre o mercado imobiliário e as necessidades específicas de cada território. Os contributos recolhidos, nomeadamente sobre a pressão habitacional na sede do Concelho, a fixação de população imigrante, a escassez de oferta de arrendamento e as dificuldades de mobilização do parque devoluto, foram integrados no diagnóstico e na estimativa das necessidades habitacionais.

1.3.3. Faseamento Metodológico

A elaboração da CMH de Alter do Chão estruturou-se em três fases fundamentais, em consonância com as orientações do Guia de Elaboração e com as práticas identificadas em instrumentos similares:

TABELA 6 - FASEAMENTO METODOLÓGICO

Fase	Designação	Objetivos Principais
1.ª Fase	**Diagnóstico e Análise da Situação de Referência**	Caracterizar a realidade demográfica, socioeconómica e habitacional do Concelho; identificar e quantificar as carências habitacionais; analisar o parque edificado, o mercado imobiliário e os recursos disponíveis; avaliar a capacidade edificatória dos instrumentos de gestão territorial em vigor.
2.ª Fase	**Visão e Estratégia Municipal de Habitação**	Definir uma Visão de futuro para a habitação no Concelho; estabelecer objetivos estratégicos e específicos; delinear os pilares estratégicos de intervenção, as opções de política e as prioridades de atuação; identificar os atores a envolver e o modelo de governança para a execução da Carta.

Fase	Designação	Objetivos Principais
3.ª Fase	**Programa de Ação e Modelo de Monitorização**	Programar as ações, projetos e medidas concretas a desenvolver; definir metas quantitativas e qualitativas; calendarizar a execução, orçamentar as intervenções e identificar as fontes de financiamento; estabelecer o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH e os respetivos indicadores.

1.3.4. Articulação com a Estratégia Local de Habitação (ELH)

O processo de elaboração da CMH de Alter do Chão beneficiou do trabalho previamente desenvolvido no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH), nomeadamente no que respeita ao levantamento exaustivo das situações de carência habitacional e à programação das soluções financiadas ao abrigo do Programa 1.º Direito.

A CMH não substitui nem replica a ELH, antes a integra e amplia, assumindo uma visão mais abrangente e prospetiva da política municipal de habitação. A ELH constitui, assim, um dos pilares fundamentais do diagnóstico e do programa de ação da CMH, sendo que as soluções habitacionais ali previstas foram incorporadas e articuladas com as demais medidas propostas na presente Carta, designadamente no que se refere à reabilitação urbana, à dinamização da oferta de solo para construção e à promoção de habitação a custos controlados.

A revisão da ELH, sempre que necessária, deverá ter em conta as opções estratégicas definidas na CMH, garantindo a coerência e a complementaridade entre os dois instrumentos.

2.

Caracterização Territorial de Alter do Chão

2.1. Integração Territorial

2.1.1. Integração Territorial de Alter do Chão

Alter do Chão, localizado no distrito de Portalegre, insere-se na região do Alentejo e na sub-região do Alto Alentejo, assumindo uma posição de charneira entre o norte alentejano e a fronteira com Espanha. O concelho estrutura-se a partir de quatro freguesias, Alter do Chão (sede), Chancelaria, Cunheira e Seda, que se distribuem por uma área de aproximadamente 362 km^2.

O território municipal é limitado a norte pelo Crato, a sudeste por Monforte, a sul por Fronteira, a sudoeste por Avis e a oeste por Ponte de Sor. Esta localização confere a Alter do Chão um papel de articulação entre dinâmicas regionais diferenciadas, posicionando-se nas proximidades do subsistema urbano do norte alentejano, ancorado em torno de Portalegre, Elvas/Campo Maior e Ponte de Sor.

A identidade territorial do Concelho é fortemente marcada pela paisagem da peneplanície alentejana, dominada pelos montados de sobro e azinho, e pela ribeira de Seda, que constitui o principal curso de água e elemento estruturante da paisagem e da ocupação humana. A presença da Coudelaria de Alter, um dos mais antigos e prestigiados centros de criação de cavalos da Europa, constitui um elemento identitário e um ativo estratégico com projeção nacional e internacional, funcionando como polo de atração turística e fator de diferenciação territorial.

Este enquadramento territorial posiciona Alter do Chão como um território de transição e complementaridade no contexto do Alto Alentejo, integrando-se numa sub-região marcada pelo património histórico e cultural, pela relevância da fileira equestre e pelo potencial de desenvolvimento ancorado nos recursos endógenos.

A articulação entre os núcleos urbanos, os extensos espaços agrícolas e as áreas florestais de montado promove a continuidade territorial e funcional, favorecendo a mobilidade, a coesão social e a valorização dos recursos endógenos. É neste contexto de afirmação das novas dinâmicas de fixação em territórios de baixa densidade que Alter do Chão se posiciona como um território com condições ímpares para atrair novos residentes e investimento.

2.1.2. Inserção territorial e acessibilidades

O posicionamento do Município de Alter do Chão, no contexto do Alto Alentejo e na proximidade da fronteira com Espanha, confere-lhe uma localização estratégica para a atração de investimento e para o acesso a mercados regionais e transfronteiriços, potenciando as suas capacidades de desenvolvimento e de criação de riqueza.

No que respeita à rede viária fundamental, Alter do Chão é servido por eixos rodoviários estruturantes que asseguram a sua integração no sistema urbano regional e nacional. O concelho é atravessado pelo IC13 / EN 369, que liga Portalegre a Alter do Chão, constituindo um dos principais corredores de ligação ao norte alentejano e ao IP2 (acesso à A23 e à A6). A EN 245 e a EN 370 complementam a rede, garantindo a ligação aos concelhos limítrofes e a eixos de distribuição regional.

Esta posição permite uma integração relativamente eficiente no sistema urbano regional, favorecendo a mobilidade de pessoas, bens e serviços. A proximidade a centros urbanos de referência como Portalegre

(cerca de 25 minutos) e Elvas/Badajoz (cerca de 1 hora) reforça o potencial de articulação funcional e de acesso a serviços especializados, equipamentos e mercados.

Acresce que a concretização do IC13, cujo projeto foi recentemente autorizado para ligar o Montijo a Alter do Chão, passando por Coruche e Mora, constitui uma oportunidade estratégica de valorização das acessibilidades do Concelho, aproximando-o da Área Metropolitana de Lisboa e qualificando a sua posição no contexto nacional

2.1.3. Enquadramento no modelo territorial (PNPOT)

O **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)** estabelece um modelo territorial de referência para o desenvolvimento e organização do território nacional, estruturado em torno de diferentes sistemas territoriais que articulam escalas nacionais, regionais e locais. Estes sistemas territoriais constituem o quadro de referência para a definição de políticas públicas, permitindo interpretar dinâmicas territoriais, orientar medidas de ação e monitorizar os seus efeitos.

A monitorização da execução do PNPOT é concretizada através do **Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT)**, elaborado pela Direção-Geral do Território (DGT) no âmbito do Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo. O REOT avalia as dinâmicas territoriais com base num sistema integrado de indicadores, organizados precisamente em torno dos cinco sistemas territoriais fundamentais do Modelo Territorial (o Sistema Natural, o Sistema Social, o Sistema Económico, o Sistema Urbano e o Sistema de Conetividades), bem como das vulnerabilidades críticas. É à luz deste referencial de monitorização que se analisa, de seguida, o posicionamento do Concelho de Alter do Chão em cada um destes sistemas, complementando a visão prospetiva do plano com os dados da sua avaliação contínua.

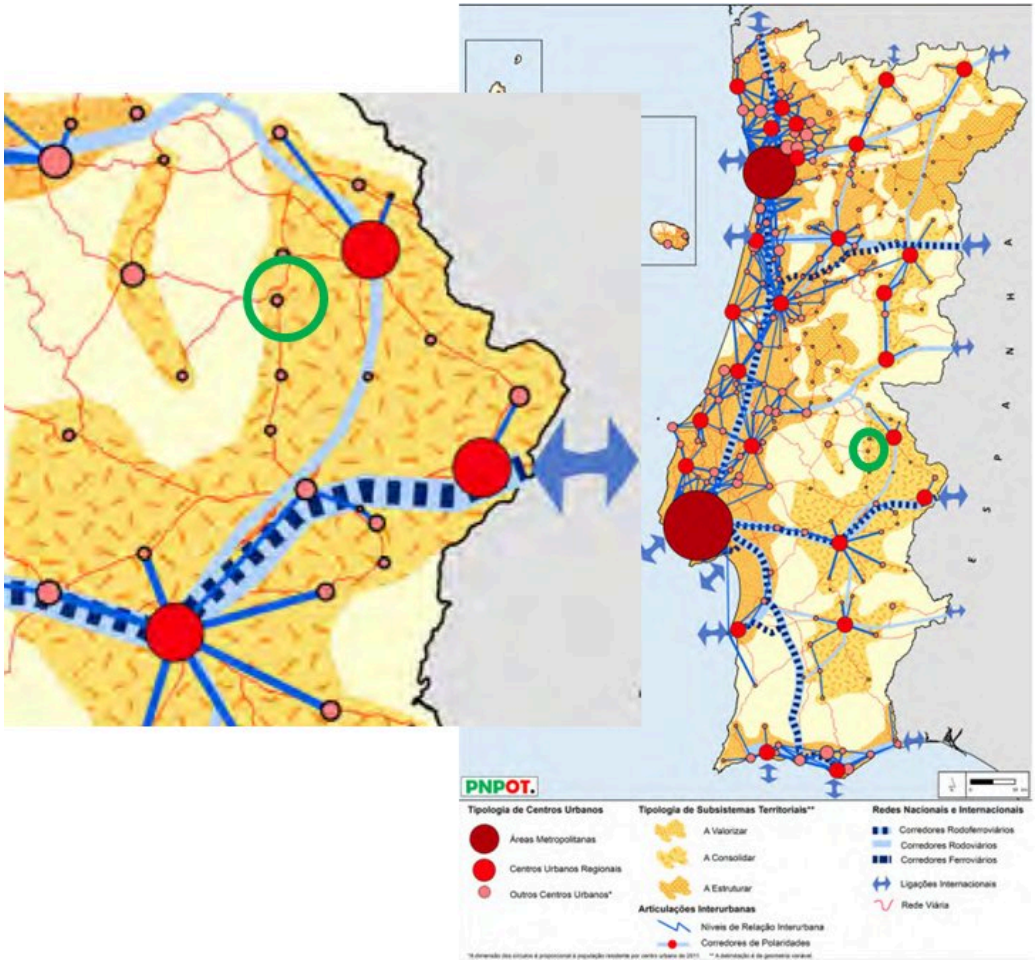
Neste enquadramento, o território onde se insere o Concelho de Alter do Chão pode ser analisado à luz de diferentes sistemas territoriais complementares, que contribuem para compreender o seu posicionamento no contexto regional e nacional.

Sistema Urbano do Alentejo (PROT Alentejo)

O modelo territorial do sistema urbano definido no **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, encontra-se atualmente em vigor, encontrando-se em processo de revisão no sentido da sua adequação a novos desafios territoriais, designadamente as alterações climáticas e a coesão territorial.

Alter do Chão integra o sistema urbano policêntrico do Alentejo, caracterizado por uma rede de pequenas e médias cidades articuladas entre si, em torno de centros urbanos regionais. Neste sistema territorial, Portalegre assume o papel de principal centro urbano de referência sub-regional, concentrando funções administrativas, económicas e de prestação de serviços especializados. O concelho insere-se na área de influência funcional deste sistema, desempenhando um papel de centralidade local, assegurando serviços de proximidade, emprego local e coesão territorial às suas quatro freguesias.

FIGURA 3 - SISTEMA URBANO DO MODELO TERRITORIAL DO PNPOT



Fonte: PNPOT

Sistema Sub-regional do Alto Alentejo

À escala sub-regional, Alter do Chão integra o sistema territorial do Alto Alentejo (NUTS III), reconhecido como um espaço:

- de transição e charneira, próximo da fronteira com Espanha;
- marcado por baixa densidade populacional (8,8 hab./km^2);
- com forte potencial de articulação funcional, económica e institucional no contexto transfronteiriço.

Aqui, o Concelho participa numa lógica de complementaridade intermunicipal no âmbito da Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo (CIMAA), beneficiando da proximidade a centros urbanos como Portalegre, Ponte de Sor e Elvas, e reforçando redes de cooperação nos domínios dos serviços, mobilidade, economia local e equipamentos.

Sistema de Territórios de Baixa Densidade

Alter do Chão integra ainda o sistema dos territórios de baixa densidade, um dos eixos estratégicos do PNPOT e uma categoria oficial reconhecida no âmbito do Portugal 2030.

Este enquadramento reconhece:

- a dispersão do povoamento e a reduzida densidade populacional;
- a relevância do mundo rural, do montado e da atividade agroflorestal;

- os desafios demográficos, com um índice de envelhecimento de 323,8;
- mas também o potencial associado à qualidade ambiental, aos recursos endógenos (cortiça, olival, pastorícia), ao património histórico e cultural (Coudelaria de Alter, estação arqueológica) e à inovação social e territorial.

Neste sistema, o objetivo não é crescer por expansão urbana, mas qualificar, fixar população e reforçar funções locais, alavancando a qualidade de vida e os ativos diferenciadores do território.

Sistema Ambiental e Paisagístico da Bacia do Tejo / Ribeira de Seda

Do ponto de vista biofísico e ecológico, o Concelho integra o sistema ambiental associado à bacia hidrográfica do Tejo, mais concretamente à sub-bacia da ribeira de Seda, um corredor natural estruturante que atravessa o território municipal.

Este sistema articula:

- recursos hídricos superficiais (ribeira de Seda e albufeiras do Zambujo, Pereiro, Monte da Lameira e Vale Barqueiros);
- continuidade ecológica, com destaque para o habitat 6310 — Montados de Quercus de folha perene da Rede Natura 2000, a ZEC do Cabeção e a IBA de Alter do Chão;
- valores paisagísticos da peneplanície alentejana e da charneca ribatejana;
- condicionando e ao mesmo tempo valorizando as opções de ordenamento e uso do solo, designadamente através da Estrutura Ecológica Municipal definida no PDM.

Sistema Económico Territorial

Aplicando ao território de Alter do Chão a lente de análise do Sistema Económico Territorial preconizada pelo PNPOT, verifica-se que o Concelho apresenta como principal traço distintivo a relevância do setor primário, com destaque para:

- a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (CAE A), que representa o maior número de empresas e de pessoal ao serviço no Concelho;
- a expressão das superfícies agroflorestais (SAF), que ocupam **30,6% do território**, com predominância do montado de azinho (74,5% das SAF) e sobreiro (25,3%);
- a fileira equestre, ancorada na **Coudelaria de Alter**, um ativo de projeção nacional e internacional com elevado potencial turístico e económico, classificada como "Espaços de equipamentos e outras estruturas" no PDM.

Estas atividades inserem o Concelho no sistema produtivo regional do Alto Alentejo, funcionando como base de emprego local e estabilidade económica num território de baixa densidade. Paralelamente, o território integra também o sistema industrial, embora com expressão reduzida, concentrado na **Zona Industrial da Tapada do Lago**, e o sistema turístico emergente, associado à valorização do património histórico, cultural e paisagístico, nomeadamente as **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)** de Alter Pedroso (U1), Vila Formosa (U2) e Reguengo (U3), que orientam o desenvolvimento turístico e de lazer.

O valor do espaço rural não reside apenas na produção, mas na multifuncionalidade, combinando produção agroflorestal, ambiente, conservação da biodiversidade, sequestro de carbono e resiliência territorial.

Apesar dessas potencialidades, o sistema económico de Alter do Chão enfrenta desafios relacionados com o envelhecimento da população ativa, a necessidade de modernização das explorações e a diversificação das

atividades económicas, além da necessidade de maior integração em mercados regionais e transfronteiriços. Neste contexto, a aposta na inovação tecnológica (agricultura de precisão, energias renováveis), no reforço de parcerias e na melhoria da conectividade é um fator indispensável para consolidar um desenvolvimento sustentável e competitivo no longo prazo.

2.1.4. Mobilidade e acessibilidades internas

No que respeita às acessibilidades, o Concelho de Alter do Chão dispõe de uma rede viária que assegura a ligação entre a sede do Concelho e as restantes freguesias, Chancelaria, Cunheira e Seda, permitindo o acesso aos principais serviços, equipamentos e comércio. Esta estrutura viária favorece a permanência da população em contextos de baixa densidade, embora com tempos de deslocação condicionados pela distância entre os aglomerados e pela dispersão do povoamento num território com cerca de 362 km^2 de área.

A concentração de serviços na freguesia de Alter do Chão, onde se localizam o centro de saúde, as escolas básica e secundária, a escola profissional, a biblioteca municipal, o museu e as piscinas municipais, reforça a sua atratividade habitacional, enquanto as freguesias mais periféricas dependem fortemente da mobilidade rodoviária para acesso à saúde, educação, administração e comércio. Esta dependência do transporte individual evidencia desigualdades de acesso, particularmente relevantes para populações idosas, famílias de baixos rendimentos e agregados sem viatura própria.

A oferta de transporte coletivo rodoviário, embora existente com paragens da Rede Expressos e da Rodoviária do Alentejo na sede do Concelho, apresenta limitações de frequência e cobertura territorial, o que condiciona o acesso à habitação em zonas menos centrais e acentua situações de vulnerabilidade habitacional associada ao isolamento. Esta realidade constitui um fator crítico na definição de prioridades de intervenção e de políticas de apoio à mobilidade, nomeadamente para assegurar a ligação regular entre as freguesias e os equipamentos estruturantes.

A proximidade relativa a eixos rodoviários regionais, nomeadamente o IC13/EN369 e as EN245 e EN370, contribui para a atratividade residencial do Concelho, sobretudo para população que trabalha fora do território ou que valoriza a qualidade de vida em meio rural. No entanto, a ausência de vias de grande capacidade no interior do Concelho limita fenómenos de pressão urbanística excessiva, permitindo uma evolução habitacional mais equilibrada e compatível com a identidade local e com a paisagem característica do Alto Alentejo.

2.1.5. Caracterização dos Aglomerados do Concelho

A estrutura territorial do Concelho de Alter do Chão caracteriza-se por um modelo de povoamento concentrado e de baixa densidade, assente numa rede de quatro freguesias: Alter do Chão (sede), Chancelaria, Cunheira e Seda, que distribuem a população e as atividades económicas pelo território municipal.

Apesar do predomínio de características rurais, cada freguesia apresenta dinâmicas territoriais próprias, associadas à sua localização geográfica, às atividades económicas predominantes e à relação com os recursos naturais. Neste contexto, a rede de aglomerados do Concelho evidencia diferentes papéis funcionais, que contribuem para a organização territorial e para a coesão interna do município.

Alter do Chão (freguesia sede)

Alter do Chão constitui o principal centro administrativo e funcional do Concelho. Concentra a maioria dos serviços administrativos (Câmara Municipal, Conservatória, Centro de Saúde), comércio, equipamentos

públicos (escolas, biblioteca, museu, piscinas municipais) e atividades económicas, apresentando igualmente a maior densidade populacional (cerca de 2.016 habitantes em 2021, 66% da população concelhia).

Assume, assim, um papel estruturante na organização territorial do Concelho, funcionando como principal nó de articulação, assegurando a ligação entre as restantes freguesias e os centros urbanos exteriores, nomeadamente Portalegre e Ponte de Sor. A vila é ainda marcada por um património histórico e arquitetónico de relevo, com destaque para o Castelo de Alter do Chão, a Casa do Álamo e a estação arqueológica de Ferragial d'El Rei, elementos que conferem identidade e potencial turístico ao território.

Chancelaria (freguesia)

A freguesia de Chancelaria, com 382 habitantes em 2021, apresenta uma forte vocação rural e florestal, integrando parcialmente a unidade de paisagem da Charneca Ribatejana. O seu território caracteriza-se por uma ocupação dispersa, com predomínio do montado e de atividades agroflorestais.

A freguesia destaca-se pela tranquilidade da paisagem e pela ligação às atividades tradicionais, funcionando como território de transição entre as áreas de relevo mais acidentado e a peneplanície. A presença da Ponte dos Mendes, classificada como Imóvel de Interesse Público, constitui um importante elemento patrimonial com potencial para valorização turística e cultural.

Cunheira (freguesia)

Cunheira, com 291 habitantes em 2021, localiza-se na zona noroeste do Concelho, integrando a unidade de paisagem da Charneca Ribatejana. A freguesia caracteriza-se por um relevo mais acidentado e por uma ocupação do território dominada por matos e áreas florestais, onde predomina o eucalipto.

Registou a maior quebra populacional do Concelho entre 2011 e 2021 (-25,2%), evidenciando os desafios demográficos associados aos territórios de baixa densidade e maior afastamento dos centros urbanos. Mantém, no entanto, um forte carácter rural e comunitário, com práticas agrícolas e florestais ativas que contribuem para a diversidade económica do Concelho.

Seda (freguesia)

Seda, com 355 habitantes em 2021, está fortemente associada à ribeira de Seda e às albufeiras, nomeadamente a albufeira de Vale Barqueiros, que conferem à paisagem um carácter marcadamente ribeirinho.

A freguesia combina valores naturais, potencial turístico e funções agroflorestais, sendo pontuada por elementos patrimoniais de relevo, como o Castelo de Seda, classificado como Imóvel de Interesse Público. A presença da água e da vegetação ripícola confere a esta freguesia um microclima diferenciado e um elevado potencial para o desenvolvimento de atividades de recreio e lazer, em articulação com a futura Barragem do Pisão.

Alter Pedroso (aglomerado)

Embora integrado na freguesia de Alter do Chão, o aglomerado de Alter Pedroso merece destaque pela sua identidade própria e pelo papel estratégico que assume no contexto concelhio. Localizado a cerca de 3 km da sede, numa encosta virada a sudoeste, este pequeno núcleo urbano desenvolveu-se de forma orgânica em torno do seu castelo medieval, classificado como Imóvel de Interesse Público.

Com cerca de 48 residentes em 2011, o aglomerado apresenta uma forte vocação turística, evidenciada pela presença de unidades de alojamento local e pelo seu enquadramento paisagístico ímpar, que permite vistas panorâmicas sobre a paisagem envolvente. A existência de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

(UOPG) específica para Alter Pedroso (U1) e de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) própria demonstra a importância estratégica deste núcleo para o desenvolvimento turístico e cultural do município.

Em conjunto, estas características evidenciam um território marcado por uma estrutura de povoamento concentrada em torno da sede concelhia e de três freguesias rurais, complementada pelo núcleo turístico de Alter Pedroso, cuja articulação funcional constitui um elemento essencial para a coesão territorial e para a organização do sistema urbano local.

2.2. Caracterização Demográfica

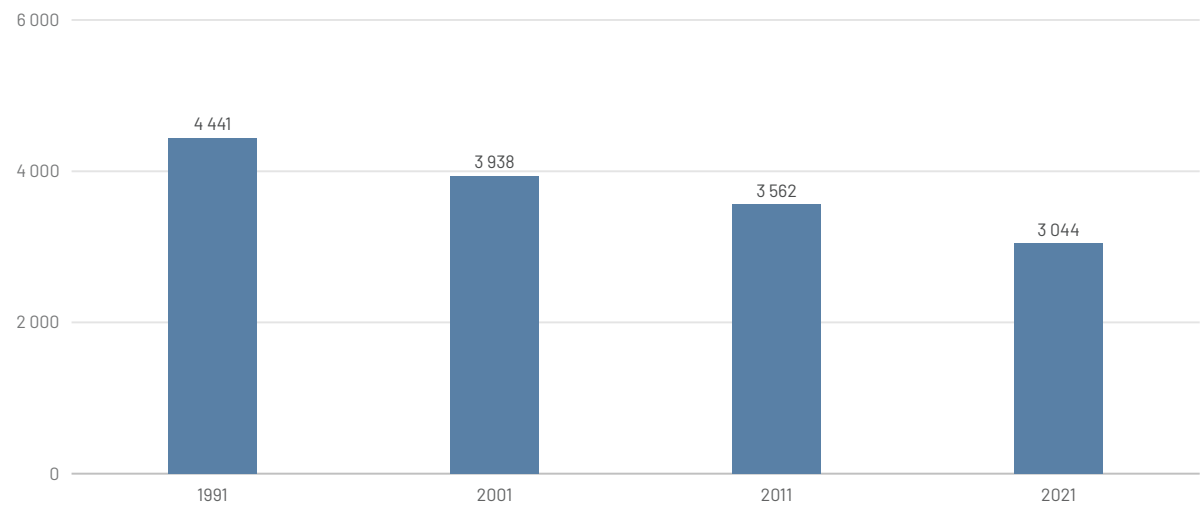
A dinâmica demográfica de Alter do Chão constitui um elemento central para o planeamento estratégico da habitação no Concelho. A análise da evolução populacional, da estrutura etária, da composição dos agregados familiares e dos fluxos migratórios permite identificar as necessidades habitacionais atuais e antecipar as procuras futuras, orientando a definição de respostas adequadas em termos de tipologias, localização e acessibilidade.

2.2.1. Evolução da População Residente

A população residente no Concelho de Alter do Chão tem registado uma trajetória de declínio consistente nas últimas décadas. Em 1991, o Concelho contava com 4.441 habitantes, número que diminuiu para 3.938 em 2001, para 3.562 em 2011 e para 3.044 em 2021, conforme ilustra o Gráfico 1.

Analisando os períodos intercensitários, verifica-se uma quebra de 11,3% entre 1991 e 2001, de 9,5% entre 2001 e 2011, e de 14,5% entre 2011 e 2021. Esta tendência negativa evidencia um agravamento da perda populacional na última década, colocando Alter do Chão entre os concelhos do Alto Alentejo com maior declínio relativo neste período.

GRÁFICO 1 - EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO (N.º)



Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente

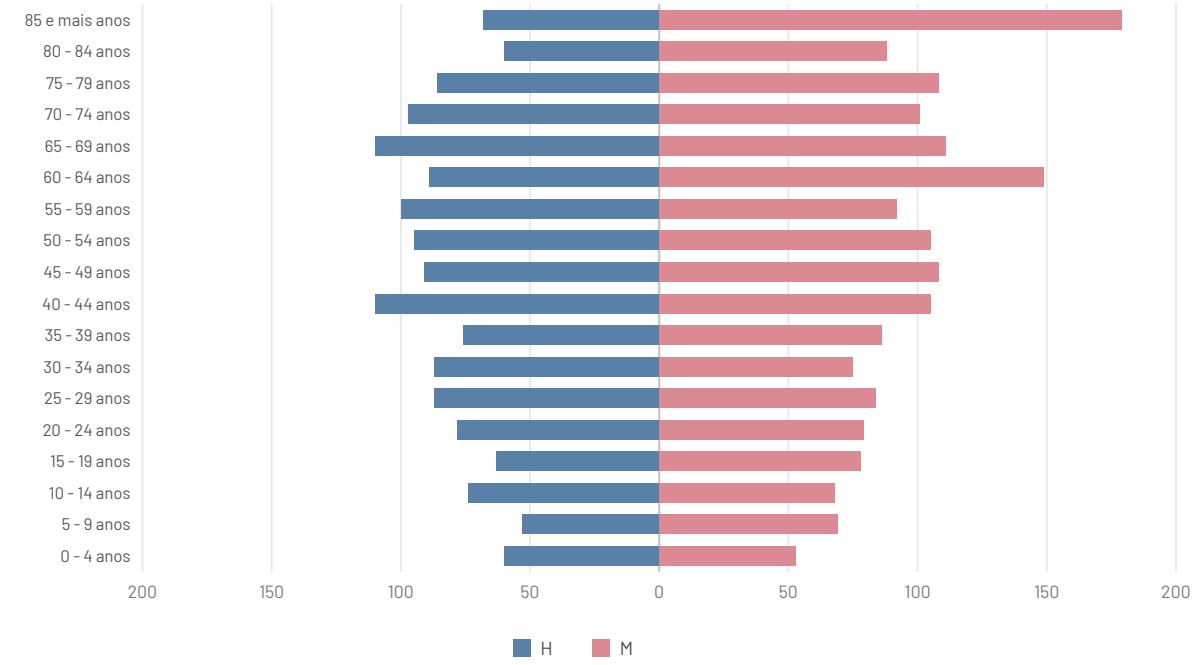
A evolução demográfica do Concelho acompanha a tendência verificada na sub-região do Alto Alentejo, que registou uma perda de 11,5% entre 2011 e 2021, embora de forma mais acentuada.

2.2.2. Estrutura Etária e Envelhecimento Demográfico

A análise da estrutura etária revela um processo acentuado de envelhecimento populacional, com profundas implicações na definição da política habitacional. Com base nos dados de 2024, é possível identificar as

principais características da população residente no Concelho de Alter do Chão.

GRÁFICO 2 - PIRÂMIDE ETÁRIA DE ALTER DO CHÃO (2024)



Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente

Da análise da pirâmide etária acima, destacam-se os seguintes aspetos:

- População jovem (0-14 anos): representa 11,7% do total, com 377 residentes. A distribuição entre sexos é equilibrada (187 homens, 190 mulheres), refletindo uma base da pirâmide relativamente estreita, típica de territórios com reduzida natalidade.
- População em idade ativa (15-64 anos): constitui 57,0% do total (1.837 residentes), com predomínio feminino (961 mulheres face a 876 homens, correspondendo a 52,3% do grupo). Este grupo apresenta a maior concentração populacional, com destaque para as faixas etárias dos 40-54 anos, onde se registam os efetivos mais elevados.
- População idosa (65 ou mais anos): representa 31,3% do total (1.008 residentes), com um claro predomínio feminino (587 mulheres, 58,2% do grupo, face a 421 homens). Este desequilíbrio acentua-se nos escalões etários mais avançados: no grupo dos 85 ou mais anos, as mulheres (179) são mais do dobro dos homens (68), refletindo a maior esperança de vida feminina.
- Índice de envelhecimento: situa-se em 267,4, o que significa que existem aproximadamente 267 idosos por cada 100 jovens. Este valor, expressivamente superior à média nacional e regional, confirma o acentuado envelhecimento da população concelhia.
- Dependência: a população em idade ativa (15-64 anos) suporta uma elevada carga de dependência, nomeadamente de idosos. O índice de dependência de idosos (população idosa / população em idade ativa × 100) é de 54,9%, valor que evidencia a pressão sobre os sistemas de saúde, apoio social e, indiretamente, sobre a procura por tipologias habitacionais adaptadas.

Este perfil demográfico impõe desafios específicos à política habitacional, designadamente:

- **Adaptação do parque habitacional** às condições de mobilidade e acessibilidade da população idosa, que representa quase um terço dos residentes, promovendo a eliminação de barreiras arquitetónicas, a

melhoria das condições de segurança e conforto, e a eficiência energética para combate à pobreza energética.

- **Tipologias habitacionais adequadas** a agregados unipessoais ou bipessoais, maioritariamente constituídos por pessoas idosas. O aumento dos agregados unipessoais observado nos últimos anos reforça esta necessidade.
- **Localização da oferta habitacional** próxima de equipamentos e serviços de saúde e apoio social, facilitando o acesso a cuidados e reduzindo o isolamento, especialmente para a população idosa que vive sozinha.
- **Soluções de envelhecimento no local (*ageing in place)***, que permitam à população idosa permanecer nas suas habitações e comunidades com segurança e qualidade de vida, através de apoios à conservação do edificado, programas de adaptação funcional e incentivos à reabilitação que considerem as necessidades específicas deste grupo.
- **Diferenciação territorial**: a concentração da população idosa nas áreas mais centrais (freguesia de Alter do Chão) e nas freguesias rurais com menor acesso a serviços (Chancelaria, Cunheira, Seda) exige respostas adaptadas, nomeadamente através da melhoria das acessibilidades e da oferta de serviços de proximidade.

2.2.3. Distribuição Territorial da População

Com base nos dados censitários de 2011 e 2021, apresenta-se a evolução da população residente nas quatro freguesias que constituem o Concelho de Alter do Chão.

TABELA 7 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR FREGUESIA - CONCELHO DE ALTER DO CHÃO

Freguesia	2011	2021	Variação 2011-2021 (%)	Peso 2021 (%)
Alter do Chão	2.373	2.016	-15,0	66,2
Chancelaria	448	382	-14,7	12,5
Seda	352	355	+0,9	11,7
Cunheira	389	291	-25,2	9,6
Concelho	**3.562**	**3.044**	**-14,5**	**100,0**

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e 2011

Da análise da tabela 7, destacam-se as seguintes conclusões:

- A **freguesia de Alter do Chão (sede)** constitui o principal polo populacional do Concelho, concentrando **66,2% da população residente em 2021**. Embora tenha registado uma quebra populacional de -15,0% no período intercensitário, o seu peso relativo manteve-se estável (66,2% em 2021, face a 66,6% em 2011), refletindo a centralidade funcional da vila e a sua capacidade de atração residencial, reforçada pela concentração de serviços, equipamentos e emprego.
- Nas restantes freguesias, a evolução é diferenciada. A freguesia de **Cunheira** registou a maior perda relativa do Concelho (-25,2%), seguida de **Chancelaria** (-14,7%), refletindo os desafios demográficos dos territórios de baixa densidade e mais afastados dos centros urbanos. **Seda** foi a única freguesia em que a população cresceu (+0,9%), evidenciando alguma capacidade de atração, possivelmente associada à ribeira de Seda e às albufeiras e à procura externa de residência.
- Este padrão de declínio quase generalizado, com intensidades distintas e com a exceção de Seda, evidencia um território marcado pela centralidade da sede concelhia e pela perda populacional nas áreas

rurais mais periféricas, à semelhança do que se verifica na generalidade dos concelhos do Alto Alentejo.

Esta distribuição territorial da população é determinante para a estratégia habitacional do Concelho. A forte concentração populacional na sede exige uma aposta na **reabilitação urbana e na qualificação do parque habitacional na vila**, designadamente na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter do Chão, como forma de fixar população e atrair novos residentes. Nas freguesias rurais (Chancelaria, Cunheira, Seda), a intervenção deve privilegiar a **manutenção do edificado existente, o combate ao abandono e o incentivo à fixação de novos residentes**, assegurando condições de habitabilidade que permitam a permanência da população residente e o rejuvenescimento dos núcleos.

2.2.4. Dinâmicas Familiares e Composição dos Agregados

A análise dos agregados domésticos privados revela uma redução global do número de famílias no Concelho, acompanhada por uma transformação na sua estrutura dimensional.

Da análise efetuada, destacam-se as seguintes conclusões:

- **Redução do número total de agregados**: O concelho perdeu 176 famílias entre 2011 e 2021 (–12,0%), uma redução menos acentuada do que a perda populacional (–14,5%), o que indica um processo de **atomização** das famílias (a dimensão média diminuiu).
- **Aumento das famílias unipessoais**: O número de agregados com um único elemento cresceu 6,0% no Concelho, passando de 368 para 390. Em Seda, este aumento foi particularmente expressivo (+35,7%). Este fenómeno reflete o envelhecimento populacional e o aumento de pessoas que vivem sozinhas, sobretudo idosas.
- **Redução das famílias de maior dimensão**: Os agregados com 3 ou 4 pessoas registaram as maiores quebras (-24,1% e -24,9%, respetivamente), evidenciando a tendência para a nuclearização e a redução do número de filhos por família.
- **Estabilidade do número de agregados em Seda**: Enquanto nas restantes freguesias se verificou uma diminuição do número de famílias, Seda manteve o total (162), acompanhado de um aumento de famílias unipessoais e de agregados com 5 ou mais pessoas, sugerindo alguma resistência à perda populacional.

Esta transformação da estrutura familiar tem implicações diretas na política habitacional, exigindo uma oferta adequada a **agregados mais pequenos** (T0 e T1), a adaptação do parque habitacional para **envelhecimento no local** e a diversificação de tipologias que respondam às novas configurações familiares.

2.2.5. Dinâmicas Migratórias e Atratividade Residencial

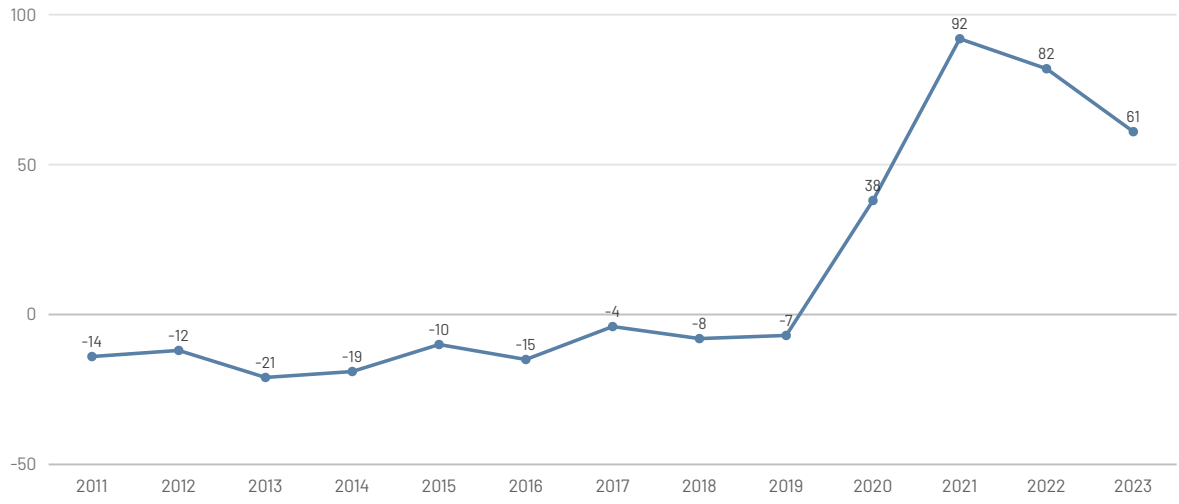
O Gráfico 3 ilustra a evolução do saldo migratório do Concelho de Alter do Chão entre 2011 e 2023, com base nas estimativas anuais de população residente do Instituto Nacional de Estatística (INE). O saldo migratório corresponde à diferença entre o número de entradas e saídas de população por migração, constituindo um indicador essencial para avaliar a atratividade do território e as dinâmicas de fixação populacional.

Da análise da evolução demográfica recente, destacam-se três dinâmicas complementares com impacto direto na política habitacional do Concelho:

- Inversão do ciclo migratório a partir de 2019: Até 2018, Alter do Chão registava saldos migratórios negativos, com a perda mais acentuada em 2013 (–21). A partir de 2019, o saldo tornou-se consistentemente positivo, atingindo o máximo em 2021 (+92) e mantendo-se positivo nos anos seguintes (2022: +82; 2023: +61). Esta inversão evidencia uma crescente capacidade de atração do território.

- Crescimento da população estrangeira residente: Como se pode observar nos dados disponíveis em anexo, o número de estrangeiros com estatuto legal de residente em Alter do Chão apresentou um crescimento entre 2014 e 2023 (de 122 para 141), acompanhando a tendência regional de crescimento acentuado, sobretudo a partir de 2019.
- Alinhamento com a dinâmica regional: O comportamento do Concelho está alinhado com o verificado no Alto Alentejo e no Alentejo, onde os saldos migratórios negativos se inverteram a partir de 2019, com crescimentos expressivos da população estrangeira.

GRÁFICO 3 - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE IMIGRANTES EM ALTER DO CHÃO



Fonte: INE; População; Migrações e população estrangeira; População com estatuto de residente

O saldo migratório positivo e o aumento da população estrangeira residente nos últimos anos confirmam uma atratividade crescente do Concelho, o que reforça a necessidade de garantir oferta habitacional adequada e qualificada, nomeadamente nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), para acolher novos residentes e responder às dinâmicas de fixação populacional.

Os dados da população estrangeira residente em Alter do Chão entre 2014 e 2023, detalhados no Anexo I, confirmam e aprofundam a análise do saldo migratório. A comunidade estrangeira cresceu de 122 para 141 residentes no período. Este crescimento é marcado por duas dinâmicas distintas: o aumento expressivo da comunidade brasileira (de 28 para 66, +135,7%), que se tornou a segunda maior nacionalidade em 2023, e a redução gradual da comunidade romena (de 77 para 48, –37,7%), que até 2020 era a mais numerosa. Esta evolução, associada à inversão do ciclo migratório a partir de 2019, confirma uma atratividade crescente do Concelho, reforçando a necessidade de garantir oferta habitacional adequada e qualificada, nomeadamente nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), para acolher novos residentes e responder às dinâmicas de fixação populacional.

2.2.6. Mobilidade Pendular e Relações Funcionais

A análise dos movimentos pendulares (deslocações casa-trabalho/estudo) permite compreender as relações funcionais do Concelho com o território envolvente e o seu posicionamento na rede urbana regional.

Em 2021, a duração média dos movimentos pendulares da população residente empregada ou estudante em Alter do Chão situava-se nos 15,77 minutos, valor ligeiramente superior à média do Alto Alentejo (15,03 minutos).

No contexto sub-regional, Alter do Chão apresenta uma duração média de deslocações intercalar: superior à de concelhos com maior centralidade funcional (Portalegre, Avis, Sousel), mas inferior à dos concelhos mais periféricos ou de menor dimensão (Gavião, Nisa, Arronches). Este posicionamento sugere uma integração equilibrada na rede urbana do Alto Alentejo, onde a sede concelhia exerce um papel de centralidade local, mas onde uma parte significativa da população ativa se desloca para centros de emprego mais qualificados, designadamente para Portalegre.

Ao nível intraconcelhio, a dispersão do povoamento e a localização periférica das freguesias de Chancelaria, Cunheira e Seda face à sede do Concelho implicam tempos de deslocação mais elevados para acesso aos principais equipamentos, serviços e postos de trabalho, reforçando a dependência do transporte individual e a vulnerabilidade de populações idosas ou sem viatura própria.

Estes padrões de mobilidade têm implicações diretas na procura habitacional, na valorização das acessibilidades como fator de atratividade residencial e na necessidade de articular a política de habitação com as políticas de transportes e de ordenamento do território. A crescente mobilidade da população ativa e o papel funcional da sede do Concelho recomendam uma oferta habitacional qualificada e bem localizada, nomeadamente nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), capaz de fixar população e atrair novos residentes que valorizem a qualidade de vida em território de baixa densidade.

2.2.7. Nupcialidade e Dinâmica Familiar

A análise da nupcialidade e da dissolução de casamentos oferece uma perspetiva complementar sobre as dinâmicas familiares e a sua influência na procura habitacional, permitindo compreender a evolução da estrutura dos agregados domésticos e as necessidades habitacionais associadas.

A evolução do estado civil da população residente entre 1991 e 2021, constante do Anexo I, revela transformações estruturais profundas:

- Redução acentuada da população casada: Entre 1991 e 2021, o número de pessoas casadas diminuiu de 2.635 para 1.270 (–51,8%), uma quebra muito superior à perda populacional total do Concelho (–31,5%), refletindo quer o adiamento do casamento, quer o aumento das dissoluções.
- Aumento expressivo da população divorciada: O número de divorciados cresceu de 15 em 1991 para 239 em 2021, passando a representar, em 2021, cerca de 7,9% da população residente com 15 ou mais anos. Esta evolução traduz uma transformação significativa nos modelos de estrutura familiar.
- Estabilidade da população viúva em valores absolutos: Apesar da redução populacional, o número de viúvos manteve-se relativamente estável (445 em 1991, 411 em 2021), o que, em termos relativos, representa um aumento do seu peso na população total, coerente com o acentuado envelhecimento demográfico do Concelho.

A análise das dissoluções de casamentos no período mais recente (2021-2024), também disponível no Anexo I, complementa este quadro:

- Predomínio das dissoluções por morte: Em todos os anos do período analisado, as dissoluções por morte superam largamente as dissoluções por divórcio, representando entre 79% e 100% do total anual. Este dado é coerente com o acentuado envelhecimento populacional do Concelho e tem implicações diretas na habitação: a viuvez origina, frequentemente, a redução da dimensão do agregado (aumento dos unipessoais idosos) e pode gerar a necessidade de adaptação da habitação ou, nalguns casos, a sua colocação no mercado (venda ou arrendamento).

- Número reduzido de divórcios anuais: Entre 2021 e 2024, registaram-se entre 0 e 5 divórcios por ano, valores significativamente inferiores aos observados em concelhos de maior dimensão. Não obstante, o acréscimo da população divorciada nas últimas décadas (de 36 para 239 entre 2001 e 2021) evidencia um fenómeno estrutural que contribui para a recomposição dos agregados e a criação de novas necessidades habitacionais (agregados monoparentais, necessidade de segundas habitações, etc.).

Em síntese, a dinâmica da nupcialidade e da dissolução de casamentos contribui para as tendências já identificadas de redução da dimensão média dos agregados e de aumento do peso dos agregados unipessoais.

2.3. Desenvolvimento económico e social

A dinâmica económica de Alter do Chão constitui um fator determinante para a evolução da procura habitacional e para a capacidade de fixação de população. A análise da estrutura produtiva, da criação de valor, do emprego e dos rendimentos permite compreender as condições socioeconómicas da população e os fatores que condicionam o acesso à habitação.

2.3.1. Estrutura Produtiva e Tecido Empresarial

TABELA 8 - EMPRESAS (N.º) POR DIMENSÃO

Dimensão	2023	2024	Variação (%)
Total	376	390	+3,7%
Micro	368	383	+4,1%
Pequenas	7	6	-14,3%
Médias	1	1	0,0%
Grandes	0	0	—

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

O tecido empresarial de Alter do Chão é dominado por microempresas de base familiar, representando, em 2024, 98,2% do total (383 em 390 empresas). As pequenas empresas correspondem a 1,5% (6 empresas) e as médias a 0,3% (1 empresa), não se registando qualquer grande empresa no Concelho.

Entre 2011 e 2023, o número total de estabelecimentos no Concelho registou um crescimento significativo, evolução que pode ser consultada no Anexo I. Da análise dos dados, destacam-se as seguintes conclusões:

- Crescimento do setor primário: A agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca consolidou-se como a principal atividade económica do Concelho, registando um aumento expressivo de +56,3% no número de estabelecimentos entre 2011 e 2023, passando a representar 34,2% do total de estabelecimentos. Este setor mantém uma presença dominante, refletindo a importância do mundo rural e do montado na economia local.
- Expansão dos serviços sociais e de lazer: As atividades de saúde humana e apoio social registaram um crescimento muito expressivo (+171,4%), as atividades artísticas, desportivas e recreativas (+200,0%) e as atividades imobiliárias (+100,0%), acompanhando as tendências de envelhecimento demográfico e o desenvolvimento turístico do Concelho.
- Crescimento dos serviços de apoio: As atividades administrativas e dos serviços de apoio (+29,6%) e as atividades de consultoria, científicas e técnicas (+25,0%) registaram aumentos significativos no período, refletindo a modernização e diversificação da economia local.

- Contração do comércio tradicional e da indústria transformadora: O comércio por grosso e a retalho reduziu-se 22,1%, as indústrias transformadoras 28,6% e os transportes e armazenagem 87,5%, refletindo transformações nos padrões de consumo e, possivelmente, o impacto da proximidade a centros urbanos de maior dimensão (Portalegre, Ponte de Sor).
- Estabilidade do turismo: O alojamento, restauração e similares manteve o número de estabelecimentos (36), sugerindo alguma estabilidade no setor, ainda que com potencial de crescimento associado à fileira equestre e ao património histórico-cultural.

No conjunto, os dados revelam uma economia local em transição gradual, que mantém a sua base tradicional, agricultura, mas reforça progressivamente os serviços sociais, de apoio e de lazer, com reflexos na diversificação dos perfis de procura habitacional. O crescimento global do número de estabelecimentos no período (+18,8%) evidencia uma dinâmica empresarial positiva, ainda que concentrada na microescala, característica dos territórios de baixa densidade.

2.3.2. Dinamismo Económico e Criação de Valor

A análise do volume de negócios e do valor acrescentado bruto (VAB) evidencia uma reconfiguração relevante da economia local na última década, com reflexos indiretos na procura habitacional.

Volume de Negócios

Entre 2011 e 2024, o volume de negócios total das empresas de Alter do Chão registou um crescimento significativo, passando de 40,1 milhões de euros para 52,4 milhões de euros, o que corresponde a um aumento de +30,4% no período.

A estrutura do volume de negócios evidencia uma forte concentração em alguns setores-chave da economia local:

- As indústrias transformadoras assumem um papel claramente dominante, passando de 11,6 milhões de euros em 2011 para 25,9 milhões de euros em 2024 (+124,0%), representando cerca de 49,5% do volume de negócios total. Este setor afirma-se como o principal motor económico do Concelho, refletindo a importância do tecido industrial local, com destaque para os setores da madeira, cortiça e metalomecânica.
- O comércio por grosso e a retalho mantém uma presença relevante, com um volume de negócios que cresceu de 8,4 milhões de euros em 2011 para 11,6 milhões de euros em 2024 (+39,1%), representando 22,2% do volume total. Este crescimento, embora positivo, contrasta com a redução do número de estabelecimentos no setor (–22,1%), sugerindo uma concentração da atividade ou maior dimensão média das empresas.
- A construção apresenta uma expansão muito expressiva, com o volume de negócios a aumentar de 0,8 milhões de euros em 2011 para 2,4 milhões de euros em 2024 (+192,4%), representando 4,6% do volume total. Este dinamismo reflete o reforço da atividade construtiva e de investimento em edificado e infraestruturas, alinhado com as operações de reabilitação urbana em curso no Concelho.
- O setor agrícola, embora com um peso significativo no número de estabelecimentos (34,2% do total), registou um crescimento mais moderado no volume de negócios, passando de 5,4 milhões de euros em 2011 para 6,2 milhões de euros em 2024 (+15,7%), representando 11,9% do total. Este comportamento evidencia uma base produtiva extensiva, mas com menor capacidade de geração de valor por estabelecimento.

- Os serviços de apoio e consultoria registam dinâmicas muito positivas, destacando-se as atividades de consultoria, científicas e técnicas (+302,2%), as outras atividades de serviços (+242,1%) e as atividades administrativas e dos serviços de apoio (+148,9%), ainda que com peso relativo reduzido no total (respetivamente 2,5%, 1,0% e 0,9%). Este crescimento reflete uma diversificação gradual da economia local.
- O alojamento, restauração e similares cresceu de forma moderada (+16,5%), passando de 2,3 milhões de euros em 2011 para 2,6 milhões de euros em 2024, representando 5,1% do volume total. Este desempenho sugere alguma estabilidade no setor turístico, ainda que com potencial de crescimento associado à fileira equestre e ao património histórico-cultural do Concelho.
- As atividades de saúde humana e apoio social registaram um crescimento de +27,4% no período, acompanhando as tendências de envelhecimento demográfico e o reforço da oferta de serviços sociais, embora representem apenas 0,7% do volume de negócios total.

No conjunto, os dados revelam uma economia local em transformação, onde a indústria transformadora assume um papel dominante em termos de volume, enquanto o comércio mantém um peso relevante e os serviços de apoio e a construção registam crescimentos muito expressivos. O crescimento global do volume de negócios (+30,4%) evidencia uma dinâmica económica positiva, com reflexos na capacidade de criação de emprego e na atratividade residencial do Concelho.

Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Entre 2011 e 2024, o Valor Acrescentado Bruto (VAB) total das empresas de Alter do Chão registou uma redução, passando de 12,2 milhões de euros para 8,4 milhões de euros, o que corresponde a uma quebra de –30,9% no período.

A estrutura do VAB evidencia uma reconfiguração significativa da economia local, com dinâmicas muito diferenciadas entre setores:

Da análise dos dados, destacam-se as seguintes conclusões:

- Crescimento expressivo do setor primário: A agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca registou um aumento muito significativo do VAB, passando de 0,4 milhões de euros em 2011 para 1,7 milhões de euros em 2024 (+273,8%), representando agora 19,9% do VAB total. Este crescimento evidencia uma valorização progressiva das atividades ligadas ao setor primário, coerente com o aumento do número de estabelecimentos e com a importância do montado e da fileira agrícola na economia local.
- Aumento do peso do comércio: O comércio por grosso e a retalho registou um crescimento de +70,4% no VAB, passando a representar 22,4% do valor total, consolidando-se como o setor com maior peso na criação de valor. Este desempenho contrasta com a redução do número de estabelecimentos no setor, sugerindo uma concentração da atividade ou maior dimensão média das empresas.
- Expansão dos serviços de consultoria e apoio: As atividades de consultoria, científicas e técnicas registaram um crescimento muito expressivo (+412,4%), passando a representar 10,6% do VAB total, enquanto as atividades administrativas e dos serviços de apoio (+112,2%) e as outras atividades de serviços (+225,7%) também apresentaram dinâmicas muito positivas, refletindo uma diversificação da base económica.
- Construção com crescimento expressivo: O VAB da construção aumentou +112,6% no período, representando 8,0% do total, alinhado com o dinamismo da atividade construtiva e de reabilitação urbana no Concelho.

- Turismo com crescimento moderado: O alojamento, restauração e similares registou um aumento de +27,2% no VAB, mantendo um peso relevante (16,1% do total), o que evidencia a importância crescente do setor turístico na economia local, associado à fileira equestre e ao património histórico-cultural.
- Queda acentuada da indústria transformadora: O VAB da indústria transformadora sofreu uma redução muito significativa (-58,2%), passando de 1,9 milhões de euros em 2011 para 0,8 milhões de euros em 2024, representando apenas 9,4% do VAB total. Este decréscimo contrasta com o crescimento expressivo do volume de negócios no setor (+124,0%), sugerindo um aumento dos custos intermédios ou uma redução das margens de valor acrescentado.

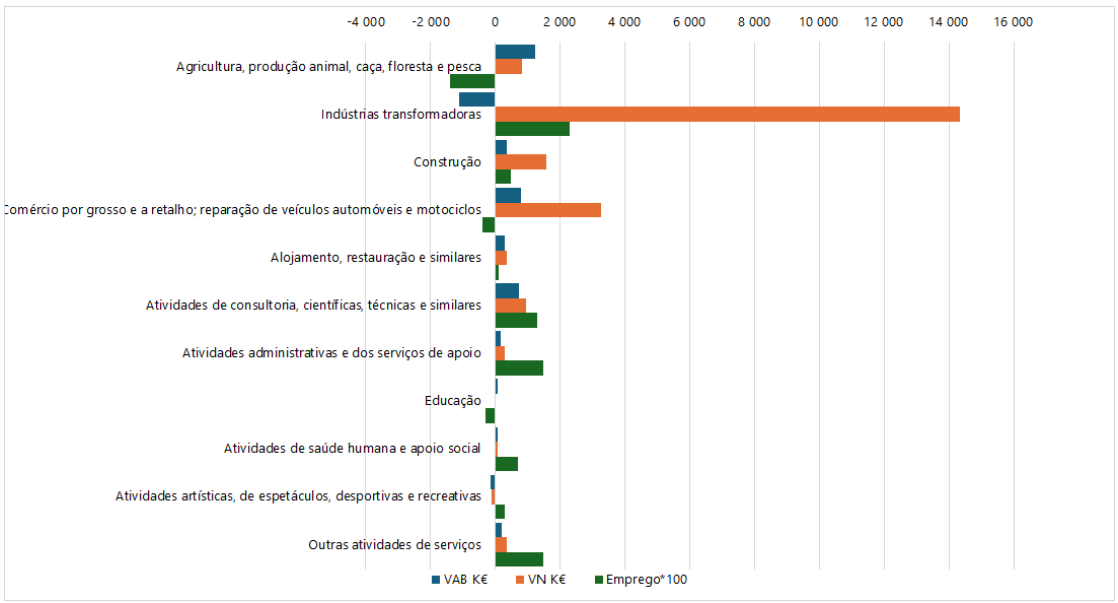
No conjunto, os dados revelam uma reconfiguração profunda da economia local, onde o comércio e a agricultura ganham peso na criação de valor, enquanto a indústria transformadora perde relevância, apesar do aumento do volume de negócios. Os serviços de consultoria, apoio e construção emergem como setores dinâmicos, refletindo uma diversificação gradual da base económica. O crescimento do VAB no setor primário e no turismo alinha-se com as potencialidades do território (montado, fileira equestre, património cultural), sugerindo que estas atividades poderão assumir um papel crescente na criação de valor e na fixação de população.

O Gráfico 4 sintetiza a evolução comparada dos principais indicadores económicos do Concelho entre 2019 e 2024, cruzando a variação absoluta do VAB, do Volume de Negócios (VN) e do emprego por setor de atividade.

Principais Conclusões:

- **A indústria transformadora** consolida-se como o principal motor económico do Concelho, concentrando a maior parte do volume de negócios, ainda que com redução do valor acrescentado bruto, refletindo dinâmicas de crescimento da atividade, mas também de aumento dos custos intermédios.
- **A agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca** apresenta um crescimento expressivo do valor acrescentado bruto e, em menor grau, do volume de negócios, evidenciando a valorização do setor primário e a importância do montado e das atividades agroflorestais na economia local.
- **A construção** regista um crescimento muito significativo do valor acrescentado e do emprego, refletindo o dinamismo da atividade construtiva e de reabilitação urbana no Concelho.

GRÁFICO 4 - ANÁLISE ECONÓMICA – ALTER DO CHÃO



*Fonte: INE e trabalho dos consultores *Valor fora de escala*

- **O comércio por grosso e a retalho** mantém um peso relevante na estrutura económica, com crescimento do valor acrescentado e do volume de negócios, ainda que com ligeira redução do emprego, sugerindo ganhos de produtividade ou concentração da atividade.
- **Os serviços de consultoria, científicos e técnicos, bem como as atividades administrativas e de apoio,** evidenciam sinais de diversificação da economia local, com crescimentos muito expressivos no valor acrescentado e no emprego.
- **O alojamento, restauração e similares** apresenta um crescimento moderado, alinhado com o potencial do Concelho na fileira equestre e no património histórico-cultural, ainda que com margem para maior dinamização.
- **As atividades de saúde humana e apoio social** registam um crescimento relevante, acompanhando as tendências de envelhecimento populacional e o reforço da oferta de serviços sociais.

2.3.3. Emprego e Mercado de Trabalho

Entre 2011 e 2024, o número total de pessoas ao serviço das empresas no Concelho de Alter do Chão diminuiu de 802 para 680, o que corresponde a uma redução de –15,2%. Esta quebra reflete as dinâmicas demográficas e as transformações estruturais da economia local.

Da análise dos dados, destacam-se as seguintes conclusões:

- O setor primário mantém o maior peso no emprego, concentrando 31,2% do total de pessoas ao serviço das empresas em 2024, mas apresentando uma redução de efetivos superior a 6% (-14 postos de trabalho).
- Crescimento expressivo na indústria transformadora: O emprego na indústria transformadora aumentou +37,1%, refletindo a importância crescente deste setor na economia local.
- Expansão dos serviços de consultoria e apoio: As atividades de consultoria, científicas e técnicas, as atividades administrativas e dos serviços de apoio e as outras atividades de serviços registaram crescimentos muito expressivos no emprego, evidenciando uma diversificação da base económica.
- Estagnação do emprego no alojamento, restauração e similares.
- Crescimento robusto (+50%) do emprego no setor de serviços.
- Contração ligeira no comércio tradicional e na educação.

No conjunto, os dados revelam uma reconfiguração do emprego no Concelho, onde o setor primário mantém o maior peso, mas a indústria transformadora e os serviços de consultoria, apoio e sociais ganham expressão, refletindo uma diversificação gradual da base económica.

TABELA 9 - POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA POR SETOR DE ATIVIDADE

	2011	2021
Setor primário	*220*	*156*
Setor secundário	*175*	*133*
Setor terciário (social)	*546*	*504*
Setor terciário (económico)	*279*	*242*
TOTAL	***1.220***	***1.035***

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011, 2021

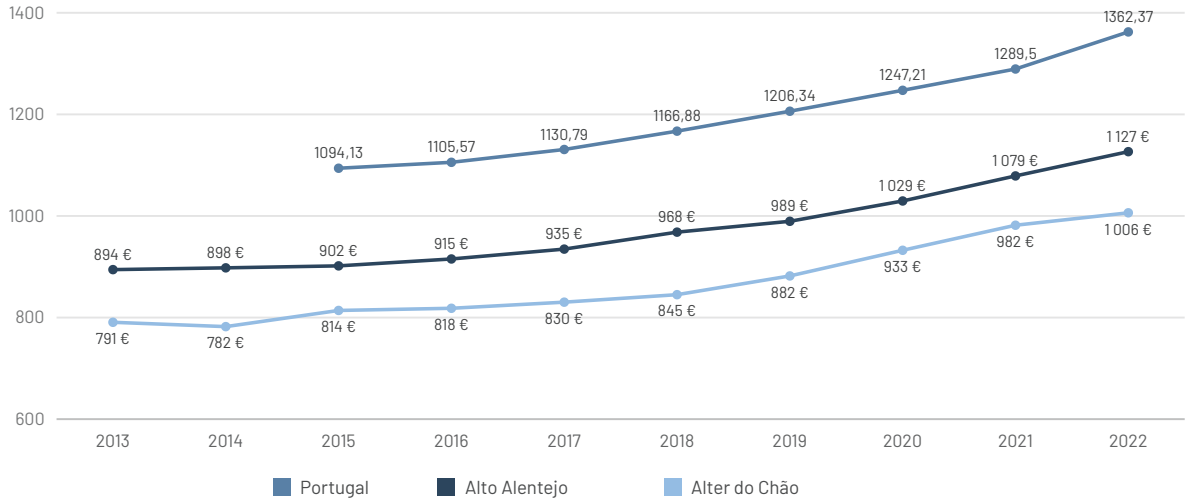
Para além do emprego nas empresas, importa considerar a população empregada no **setor público e no setor social e solidário**. Em 2021, este universo totalizava 504 pessoas, distribuídas por entidades como a autarquia, as escolas, as forças de segurança, as misericórdias e as associações de solidariedade social, sendo fundamental para a coesão social e territorial do Concelho.

A análise da população empregada por local de residência e local de trabalho (Censos 2021) revela que uma parte significativa dos trabalhadores residentes em Alter do Chão exerce a sua atividade profissional noutro município ou no estrangeiro (cerca de 395 pessoas, aproximadamente 27% do total de empregados residentes). Esta realidade é particularmente expressiva e reflete a integração do Concelho na dinâmica económica da sub-região.

2.3.4. Rendimentos e Poder de Compra

Entre 2013 e 2022, o ganho médio mensal no Concelho de Alter do Chão registou uma trajetória de crescimento sustentado, passando de 791 € para 1.006 €, o que corresponde a um aumento acumulado de +27,2% no período.

GRÁFICO 5 - GANHO MÉDIO MENSAL EM ALTER DO CHÃO, ALTO ALENTEJO E PORTUGAL (2013-2022)



Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal

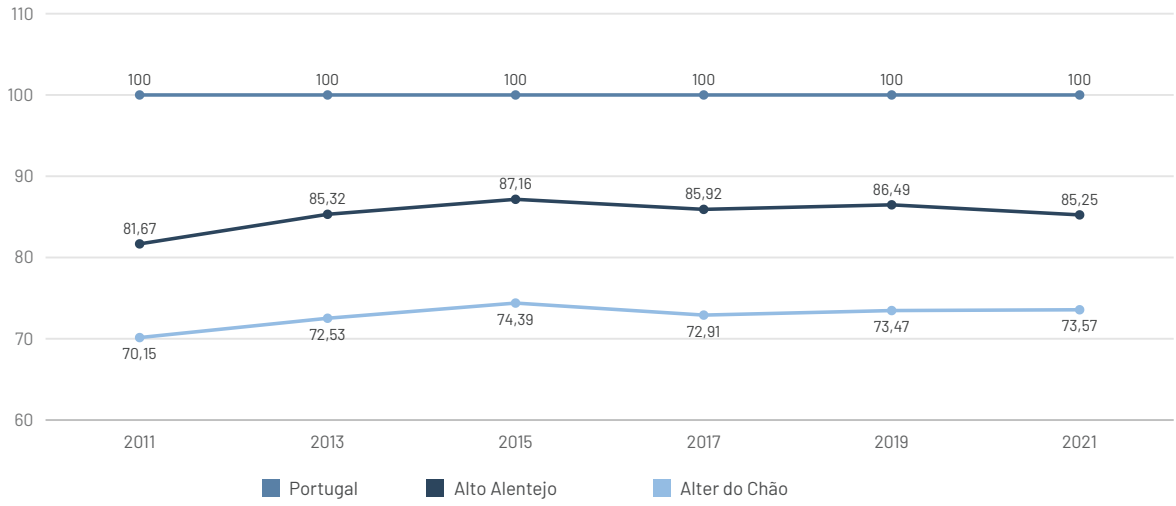
Da análise dos dados, destacam-se as seguintes conclusões:

- Crescimento contínuo, com aceleração a partir de 2019: O ganho médio mensal aumentou de forma consistente ao longo de todo o período, com uma aceleração mais visível a partir de 2019 (+6,3% entre 2019 e 2020; +5,3% entre 2020 e 2021), refletindo a recuperação económica pós-pandemia e a valorização do trabalho.
- Posicionamento face à média regional e nacional: Em 2022, o ganho médio mensal em Alter do Chão (1.006 €) situava-se 10,7% abaixo da média do Alto Alentejo (1.127 €) e 26,1% abaixo da média nacional (1.362 €). Esta diferença reflete a estrutura económica do Concelho, dominada pelo setor primário e por microempresas, setores tradicionalmente associados a níveis remuneratórios mais baixos.
- Evolução favorável no contexto sub-regional: Apesar da persistência do diferencial face ao Alto Alentejo, a taxa de crescimento do ganho médio em Alter do Chão entre 2013 e 2022 (+27,2%) foi superior à registada na sub-região (+26,1%), indicando uma evolução favorável em termos relativos.
- Aumento da capacidade de consumo e acesso à habitação: O crescimento sustentado dos rendimentos do trabalho, ainda que a partir de uma base inferior à média regional, contribui para a melhoria das condições

de vida da população e para o aumento da capacidade de acesso à habitação, designadamente ao arrendamento e à aquisição de imóveis.

No conjunto, os dados evidenciam uma trajetória de recuperação e valorização dos rendimentos do trabalho no Concelho, ainda que persistam assimetrias face à média regional e nacional. Esta evolução é um fator favorável para a dinâmica do mercado habitacional, reforçando a capacidade de procura e a sustentabilidade dos agregados familiares.

GRÁFICO 6 - ÍNDICE DE PODER DE COMPRA PER CAPITA ALTER DO CHÃO, ALTO ALENTEJO E PORTUGAL



Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

Entre 2011 e 2021, o poder de compra per capita no Concelho de Alter do Chão registou uma trajetória de crescimento moderado, passando de 70,15 para 73,57 (Portugal = 100), o que corresponde a um aumento acumulado de +4,9% no período, ligeiramente superior ao verificado no Alto Alentejo (+4,4%).

Da análise dos dados, destacam-se as seguintes conclusões:

- Crescimento sustentado até 2015, seguido de estabilização: O poder de compra aumentou de forma consistente entre 2011 e 2015 (de 70,15 para 74,39), registando uma ligeira quebra em 2017 (72,91) e mantendo-se relativamente estável nos anos seguintes (73,47 em 2019; 73,57 em 2021).
- Posicionamento face à média regional e nacional: Em 2021, o poder de compra per capita em Alter do Chão (73,57) situava-se 13,7% abaixo da média do Alto Alentejo (85,25) e 26,4% abaixo da média nacional (100). Esta diferença reflete a estrutura económica do Concelho, dominada pelo setor primário e por microempresas, bem como os níveis remuneratórios mais baixos.
- Evolução favorável no contexto sub-regional: Apesar da persistência do diferencial face ao Alto Alentejo, a taxa de crescimento do poder de compra em Alter do Chão (+4,9%) foi superior à registada na sub-região (+4,4%), indicando uma evolução favorável em termos relativos.
- Impacto na capacidade de acesso à habitação: O poder de compra per capita, ainda que abaixo da média regional e nacional, tem vindo a crescer ao longo da última década, contribuindo para a melhoria das condições económicas da população e para o aumento da capacidade de acesso à habitação, designadamente ao arrendamento e à aquisição de imóveis.

No conjunto, os dados evidenciam uma trajetória de recuperação e consolidação do poder de compra no Concelho, ainda que persistam assimetrias face à média regional e nacional. Esta evolução é um fator

favorável para a dinâmica do mercado habitacional, reforçando a capacidade de procura e a sustentabilidade dos agregados familiares.

2.3.5. Síntese: Implicações para a Política de Habitação

Da análise do desenvolvimento económico e social, resultam as seguintes conclusões para a política habitacional:

1. **O setor primário e a indústria transformadora como principais motores de emprego**: A agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca concentra cerca de 31% do emprego total, enquanto a indústria transformadora emprega 12,5%, tendo registado um crescimento expressivo no período (+37,1%). A estabilidade e o crescimento destes setores geram uma procura habitacional relevante, exigindo soluções adequadas para trabalhadores e suas famílias, incluindo a necessidade de atrair e fixar mão de obra qualificada.
2. **Expansão dos serviços de consultoria, apoio e sociais**: As atividades de consultoria, científicas e técnicas (+68,4%), as atividades administrativas e dos serviços de apoio (+53,6%) e as atividades de saúde humana e apoio social (+58,3%) registaram crescimentos expressivos no emprego. Esta diversificação da base económica cria necessidades habitacionais, associadas a diferentes perfis socioeconómicos e a novos modos de vida (teletrabalho, serviços especializados, etc.).
3. **Crescimento moderado do turismo e da construção**: O alojamento, restauração e similares e a construção registaram aumentos moderados no emprego, refletindo o potencial turístico do Concelho (fileira equestre, património histórico-cultural) e o dinamismo da atividade construtiva e de reabilitação urbana, que geram procura habitacional sazonal e permanente.
4. **Redução do emprego no comércio tradicional**: A quebra no emprego no comércio por grosso e a retalho reflete transformações nos padrões de consumo e pode estar associada à proximidade de centros urbanos de maior dimensão (Portalegre, Ponte de Sor), influenciando a dinâmica do tecido comercial e a procura habitacional associada.
5. **Rendimentos do trabalho e poder de compra**: Em 2022, o ganho médio mensal em Alter do Chão (1.006 €) situava-se 10,7% abaixo da média do Alto Alentejo e 26,1% abaixo da média nacional, enquanto o índice de poder de compra per capita (73,6 em 2021) se situava 13,7% abaixo da média sub-regional e 26,4% abaixo da média nacional. Apesar do crescimento sustentado destes indicadores na última década, parte significativa da população enfrenta ainda constrangimentos no acesso à habitação por via do mercado, realidade que impõe a necessidade de uma oferta diversificada que articule soluções de mercado a preços acessíveis com habitação a custos controlados e resposta de habitação apoiada para os segmentos mais vulneráveis.
6. **Potencial de fixação de população ativa**: O saldo migratório positivo registado nos últimos anos (a partir de 2019) e o crescimento do emprego em setores estratégicos indicam uma crescente atratividade do Concelho. A melhoria da oferta habitacional e da qualidade de vida pode contribuir para fixar estes trabalhadores e as suas famílias no território.

2.4. Problemas e necessidades habitacionais

A análise do parque habitacional do Concelho de Alter do Chão evidencia um conjunto de desafios estruturais que condicionam o acesso à habitação e a valorização do território. Entre os principais desafios identificados destacam-se o envelhecimento do edificado (60,4% dos edifícios construídos antes de 1980), a existência de um número significativo de alojamentos vagos (571 fogos, correspondentes a 19,0% do total), a reduzida expressão do mercado de arrendamento (apenas 7,5% dos alojamentos são arrendados como residência

habitual) e a necessidade de reforçar a reabilitação urbana como instrumento central da política habitacional, num contexto em que 29,0% do parque edificado apresenta necessidades de reparação.

A presente análise constitui o núcleo central do diagnóstico que sustenta a presente Carta Municipal de Habitação. Incide sobre a estrutura do parque habitacional e as suas formas de ocupação, o estado de conservação do edificado, as dinâmicas de construção e reabilitação e o funcionamento do mercado imobiliário, nas vertentes de compra e venda e arrendamento, considerando ainda as especificidades do território num momento marcado por investimentos estruturantes que poderão influenciar a procura habitacional.

Esta abordagem integrada permite identificar as carências atuais, bem como as tendências e os constrangimentos que condicionam o acesso a uma habitação adequada no Concelho, nomeadamente a escassez de oferta face à procura crescente, a dificuldade de mobilização do parque devoluto e a necessidade de diversificação tipológica para responder ao envelhecimento populacional e à fixação de novos residentes.

2.4.1. Estrutura do Parque Habitacional

Em 2021, o Concelho de Alter do Chão registava 3.009 alojamentos familiares clássicos, o que representa uma redução de –1,1% face a 2011 (menos 33 alojamentos). Esta diminuição, embora moderada, reflete a tendência de perda populacional verificada no período (–14,5%) e a consequente diminuição da procura habitacional, ainda que a parca variação do parque edificado possa também indicar alguma retração da atividade construtiva.

TABELA 10 - ALOJAMENTOS (N.º) POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA EM ALTER DO CHÃO

Freguesia	2011 (N.º)	2021 (N.º)	Variação (N.º)	Variação (%)	Peso em 2021 (%)
Alter do Chão	1.729	1.747	18	1,0%	58%
Chancelaria	559	529	–30	–5,4%	18%
Cunheira	354	355	1	0,3%	12%
Seda	400	378	–22	–5,5%	13%
Concelho de Alter do Chão	**3.042**	**3.009**	**–33**	**–1,1%**	**100%**

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

Da análise da tabela 10, destacam-se os seguintes aspetos:

- A freguesia de Alter do Chão concentra a maior parte do parque habitacional (58,1% do total), assumindo-se como o principal polo residencial do Concelho. Foi a única freguesia a registar um ligeiro crescimento do número de alojamentos (+1,0%), refletindo a sua centralidade funcional e a concentração de serviços e equipamentos, bem como a dinâmica de reabilitação urbana promovida no centro histórico (Área de Reabilitação Urbana).
- As freguesias de Chancelaria e Seda registaram as maiores quebras no número de alojamentos (–5,4% e –5,5%, respetivamente), acompanhando a tendência de perda populacional e sugerindo contextos de menor atratividade residencial, abandono ou envelhecimento do edificado.
- A freguesia de Cunheira manteve um número de alojamentos praticamente estável (+0,3%), apesar de ter registado a maior quebra populacional do Concelho (–25,2% contra –14,5% no Concelho), o que se traduz num aumento dos alojamentos que não são de residência habitual.

- O parque habitacional do Concelho é quase exclusivamente constituído por alojamentos familiares clássicos, sendo residual a presença de alojamentos não clássicos e coletivos.

No conjunto, os dados evidenciam uma estabilidade relativa do parque habitacional, com ligeira redução global, e uma clara concentração do edificado na freguesia sede. Esta distribuição territorial dos alojamentos é determinante para a estratégia habitacional do Concelho, devendo a oferta de habitação, os incentivos à reabilitação e as políticas de fixação populacional ser diferenciadas em função das especificidades de cada território, privilegiando a requalificação do edificado existente nas áreas centrais e combatendo o abandono nas freguesias rurais.

2.4.2. Ocupação do Parque Habitacional

A análise da forma de ocupação dos alojamentos revela um dos principais problemas habitacionais do Concelho: o elevado número de alojamentos vagos e o predomínio da residência secundária.

Em 2021, a distribuição dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação era a seguinte:

- Residência habitual: 1.282 alojamentos (42,6% do total).
- Residência secundária: 1.156 alojamentos (38,4% do total).
- Alojamentos vagos: 571 alojamentos (19,0% do total), dos quais 366 para venda ou arrendamento e 205 por outros motivos.

A comparação com 2011 revela as tendências subjacentes ao desenvolvimento do parque habitacional:

- A residência habitual diminuiu de 1.441 para 1.282 (–11,0%), uma redução significativamente superior à perda do parque habitacional total (–1,1%) e alinhada com o declínio populacional do período (–14,5%), refletindo a perda de residentes permanentes.
- A residência secundária aumentou ligeiramente de 1.121 para 1.156 (+3,1%), passando a representar 38,4% do total de alojamentos. Este peso muito expressivo da residência secundária configura uma especificidade do Concelho, com implicações na sazonalidade da procura habitacional e na eventual pressão sobre o mercado de arrendamento.
- Os alojamentos vagos registaram um crescimento muito expressivo: +45,9% (mais 180 alojamentos), passando de 391 para 571. Nesta categoria, destaca-se o aumento dos imóveis vagos para venda ou arrendamento, que mais do que duplicaram (+252%), passando de 104 para 366. Esta evolução poderá refletir uma maior disponibilização de imóveis no mercado sem absorção efetiva da procura, expectativas de valorização, ou a existência de habitações que, apesar de formalmente disponíveis, não são acessíveis ou adequadas às necessidades dos agregados locais.

TABELA 11 - ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (N.º) POR FORMA DE OCUPAÇÃO EM ALTER DO CHÃO

Forma de ocupação	2011 (N.º)	2021 (N.º)	Variação (N.º)	Variação (%)	Peso em 2021 (%)
Residência habitual	1.441	1.282	–159	–11,0%	43%
Residência secundária	1.121	1.156	35	3,10%	38%
Vago para venda ou arrendamento	104	366	262	252%	12%
Vago por outros motivos	376	205	–171	–45,5%	7%
Total	**3.042**	**3.009**	**–33**	**–1,1%**	**100%**

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

A leitura territorial da vacância, cujas tabelas de apoio se encontram no Anexo I, revela diferenças marcadas entre freguesias:

- As freguesias com maior proporção de alojamentos vagos em 2021 são Chancelaria (22,5%), Alter do Chão (19,5%) e Cunheira (18,3%), valores próximos da média concelhia (19,0%). Em Chancelaria, o peso dos alojamentos vagos para venda ou arrendamento (11,7%) é particularmente elevado, sugerindo uma oferta de imóveis no mercado que não encontra absorção.
- No polo oposto, Seda apresenta a taxa de vacância mais baixa (12,4%) e uma proporção de residência habitual próxima da média concelhia (42,9% face a 42,6%), mas um peso de residência secundária superior (44,7% face a 38,4%).
- A freguesia de Alter do Chão, que concentra a maior parte do parque habitacional (58,1% do total), apresenta uma taxa de vacância de 19,5%, com um peso muito expressivo de alojamentos vagos para venda ou arrendamento (13,3%), refletindo a existência de imóveis disponíveis no mercado, designadamente na Área de Reabilitação Urbana (ARU), que aguardam reabilitação ou procura.

Esta realidade evidencia um desajustamento entre a existência de alojamentos e a sua utilização efetiva, reforçando a importância de políticas orientadas para:

- A mobilização do parque habitacional devoluto ou vago, designadamente através da reabilitação de edifícios degradados na ARU, financiada pelo PRR e pela Estratégia Local de Habitação (ELH).
- A conversão da vacância em oferta habitacional acessível, quer através de programas de arrendamento apoiado (1.º Direito, PAA), quer através de incentivos fiscais (IMI, IMT) que promovam a colocação de imóveis no mercado.
- A qualificação do parque edificado, melhorando as condições de habitabilidade e eficiência energética, de modo a responder às necessidades da população residente e a atrair novos residentes, aproveitando o saldo migratório positivo registado nos últimos anos.

2.4.3. Época de construção e estado do edificado

O parque edificado de Alter do Chão apresenta um significativo envelhecimento, com implicações diretas nas condições de habitabilidade, na eficiência energética dos edifícios e na necessidade de intervenção ao nível da reabilitação.

A análise da época de construção dos edifícios (detalhada no Anexo I) revela a evolução do parque edificado entre 2011 e 2021:

TABELA 12 - ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM ALTER DO CHÃO (2011-2021)

Período de construção	2011 (N.º)	2011 (%)	2021 (N.º)	2021 (%)	Variação 2011-2021 (N.º)
Até 1945	765	26,50%	682	24,20%	-83
1946-1980	1.512	52,40%	1.019	36,20%	-493
1981-2000	390	13,50%	801	28,40%	411
2001-2010	185	6,40%	298	10,60%	113
2011-2021	—	—	19	0,70%	—
Total de edifícios	**2.886**	**100,00%**	**2.819**	**100,00%**	**-67**

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

Da análise da tabela 12, destacam-se os seguintes aspetos:

- Parque edificado envelhecido: De acordo com os Censos de 2011, 78,9% dos edifícios foram construídos antes de 1980. Em 2021, este peso reduziu-se para 60,4%, ainda assim maioritário. A redução do número de edifícios dos períodos mais antigos (até 1945 e 1946-1980) reflete processos de demolição, substituição ou eventual reclassificação estatística.
- Crescimento expressivo dos edifícios do período 1981-2000: Esta categoria registou um aumento de 411 edifícios entre 2011 e 2021, passando de 13,5% para 28,4% do total. Este acréscimo pode dever-se a uma melhor afetação censitária de edifícios anteriormente classificados noutros períodos ou a uma efetiva dinâmica construtiva nesse intervalo, que só agora se reflete plenamente nos registos.
- Abrandamento da construção nova nas últimas décadas: Apenas 10,6% dos edifícios foram construídos entre 2001 e 2010, e 0,7% entre 2011 e 2021, evidenciando um abrandamento significativo da construção nova nas últimas duas décadas.

O envelhecimento do edificado reflete-se no estado de conservação. Em 2021, apenas 71,0% dos edifícios (2.000) se encontravam sem necessidades de reparação, valor que representa uma melhoria face aos 69,0% registados em 2011 (1.992). Como se observa na tabela 13, cerca de 29,0% do parque edificado (819 edifícios) apresenta algum nível de necessidade de intervenção.

Da análise da tabela 13, destacam-se os seguintes aspetos:

- Melhoria global do estado de conservação: O número de edifícios sem necessidade de reparação aumentou ligeiramente (+8), enquanto os edifícios com necessidades profundas diminuíram de 213 para 163 (–50). Esta evolução positiva reflete o efeito das intervenções de reabilitação realizadas no período, designadamente na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter do Chão e em Alter Pedroso, bem como as operações financiadas ao abrigo do 1.º Direito e do PRR.
- Manutenção de um significativo contingente de edifícios com necessidades: Apesar da melhoria, cerca de 29% do parque edificado (819 edifícios) mantém algum nível de necessidade de reparação, com predominância de necessidades ligeiras (465 edifícios) e médias (191 edifícios). As necessidades profundas (163 edifícios) concentram-se, presumivelmente, nos edifícios mais antigos (anteriores a 1980).
- Necessidades diferenciadas por tipologia de intervenção: A análise dos dados de 2011 por componentes do edifício revela que as maiores carências se situavam ao nível das paredes e caixilharia (982 edifícios com algum tipo de necessidade), seguidas da cobertura (894 edifícios) e da estrutura (681 edifícios). Esta informação é relevante para orientar os programas de apoio à reabilitação.

TABELA 13 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM ALTER DO CHÃO (2011-2021)

Categoria	2011 (N.º)	2011 (%)	2021 (N.º)	2021 (%)	Variação 2011-2021 (N.º)
Sem necessidade de reparação	1.992	69%	2.000	71%	8
Com necessidades ligeiras	508	18%	465	17%	–43
Com necessidades médias	173	6%	191	7%	18
Com necessidades profundas	213	7%	163	6%	–50
Total de edifícios	**2.886**	**100%**	**2.819**	**100%**	**–67**

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 e 2021

O contraste geracional do parque edificado é evidente: os edifícios mais antigos (construídos até 1980) concentram a maior parte das necessidades profundas e apresentam soluções construtivas tradicionais que, embora valiosas, exigem intervenções de reabilitação para adequação aos padrões atuais de conforto e eficiência energética. Os edifícios construídos após 2000 apresentam, maioritariamente, ausência de necessidades de reparação e soluções construtivas mais modernas.

Esta realidade reforça a necessidade de:

- **Promover programas de manutenção preventiva** nas áreas com peso elevado de necessidades ligeiras, com especial atenção aos edifícios mais recentes, onde intervenções precoces podem evitar degradação mais severa.
- **Desenvolver estratégias de reabilitação estruturada** nas áreas em que predominam necessidades médias, com especial enfoque na Área de Reabilitação Urbana (ARU) e nas operações financiadas ao abrigo da Estratégia Local de Habitação (ELH), privilegiando a melhoria do desempenho energético e a adequação às necessidades da população idosa.
- **Intervir de forma focalizada e profunda** nos edifícios com maior criticidade (necessidades profundas), mobilizando os instrumentos de apoio à reabilitação habitacional e incentivando a recuperação do edificado devoluto ou degradado, nomeadamente nos núcleos históricos e nas freguesias com maior incidência de edifícios antigos.

2.4.4. Dinâmicas de Construção e Reabilitação

A análise da evolução da construção no Concelho de Alter do Chão, considerando uma série longa de três décadas (1995-2024), revela ciclos distintos de expansão, retração e recuperação, fortemente influenciados pelo contexto económico nacional e pela evolução do setor da construção e do mercado imobiliário. Os dados disponíveis correspondem a fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, refletindo a capacidade de produção efetiva do parque habitacional.

O Gráfico 7 evidencia um período de forte dinamismo na construção de habitação nova entre o final da década de 1990 e meados dos anos 2000, correspondendo ao pico histórico da série.

Entre 2005 e 2007 registam-se os valores mais elevados de fogos concluídos, com destaque para **2005**, ano em que se atingiu o máximo de **48 fogos**. Durante este período, a produção habitacional manteve-se em níveis expressivos, com valores iguais ou superiores a 30 fogos anuais em 2002 (38), 2003 (30), 2005 (48), 2006 (37) e 2007 (32), refletindo um ciclo de forte expansão da construção residencial no Concelho.

Este dinamismo enquadra-se num contexto nacional de forte expansão do setor da habitação, alimentado por fatores como:

- A descida generalizada das taxas de juro na sequência da preparação para a entrada no euro (1999), que tornou o crédito à habitação mais acessível e estimulou a procura;
- O aumento do rendimento disponível das famílias e a confiança na economia, num período de crescimento económico;
- Políticas públicas de incentivo ao acesso à habitação própria, designadamente através de regimes de crédito bonificado;
- A expansão urbana e a procura de habitação nos territórios periféricos, num contexto em que Alter do Chão, beneficiando da proximidade a eixos rodoviários estruturantes (IC13/EN369) e a centros urbanos como Portalegre e Ponte de Sor, se afirmava como território de residência para populações que trabalhavam nos polos urbanos vizinhos, integrando o eixo de ligação Lisboa-Mérida/Cáceres.

A nível local, este dinamismo construtivo traduziu-se na aposta em loteamentos municipais e privados que viriam a estruturar parte significativa da oferta habitacional atual, respondendo a uma procura alimentada por uma demografia ainda relativamente jovem e por fluxos migratórios internos.

Após o pico de 2005-2007, a produção caiu para 12 fogos em 2008 e 6 em 2009, com uma recuperação pontual em 2010 (31 fogos), entrando depois numa trajetória de declínio acentuado, que se prolonga até 2013.

Esta quebra está diretamente relacionada com a crise financeira internacional de 2008 e as suas consequências na economia portuguesa:

- Restrição do crédito à habitação, com critérios mais apertados por parte da banca;
- Aumento do desemprego e redução do rendimento disponível das famílias, afetando a procura;
- Quebra da confiança dos investidores e promotores imobiliários;
- Austeridade e contração do investimento público, com impacto indireto no setor.

O efeito desta crise prolonga-se ao longo de vários anos, com valores muito reduzidos entre 2011 e 2016 (entre 1 e 3 fogos anuais). Em grande contraste com os valores registados entre 2002 e 2007 (média de 33 fogos anuais), em 2016 registou-se apenas 1 fogo concluído, valor mínimo da série, que se repetiu em 2013, 2017, 2019 e 2022.

A partir de 2017, observa-se uma recuperação muito ténue, ainda que longe dos níveis do início do século. Entre 2017 e 2021, a média situa-se nos 2 fogos/ano, com valores igualmente baixos nos anos seguintes (2022: 1; 2023: 3; 2024: 2). Esta retoma muito moderada insere-se num contexto de:

- Melhoria gradual das condições económicas e do emprego;
- Manutenção de taxas de juro em níveis historicamente baixos;
- Reforço do investimento em habitação no âmbito das políticas públicas, designadamente através do Programa 1.º Direito, que começa a produzir efeitos;
- Maior aposta na reabilitação urbana, ainda que com expressão limitada face à construção nova.

No que respeita à reabilitação, não existem dados desagregados disponíveis para o Concelho que permitam uma análise detalhada. No entanto, a existência de **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** delimitadas em Alter do Chão (centro histórico) e em Alter Pedroso, bem como as operações de reabilitação financiadas ao abrigo da Estratégia Local de Habitação (ELH) e do PRR, indicam um esforço crescente neste domínio, ainda que a sua expressão estatística possa não estar ainda totalmente refletida nos indicadores de construção nova.

Esta tendência de produção muito reduzida é particularmente preocupante num concelho onde:

- Cerca de **29% do parque edificado** (819 edifícios) apresenta necessidades de reparação, exigindo intervenção;
- Existem **571 alojamentos vagos** (19,0% do total), muitos dos quais em edifícios com necessidade de reabilitação;
- O envelhecimento da população e a redução da dimensão média dos agregados exigem a adaptação funcional de grande parte do parque habitacional;
- O saldo migratório positivo registado nos últimos anos (a partir de 2019) indica uma crescente atratividade do Concelho, que necessita de oferta habitacional adequada.

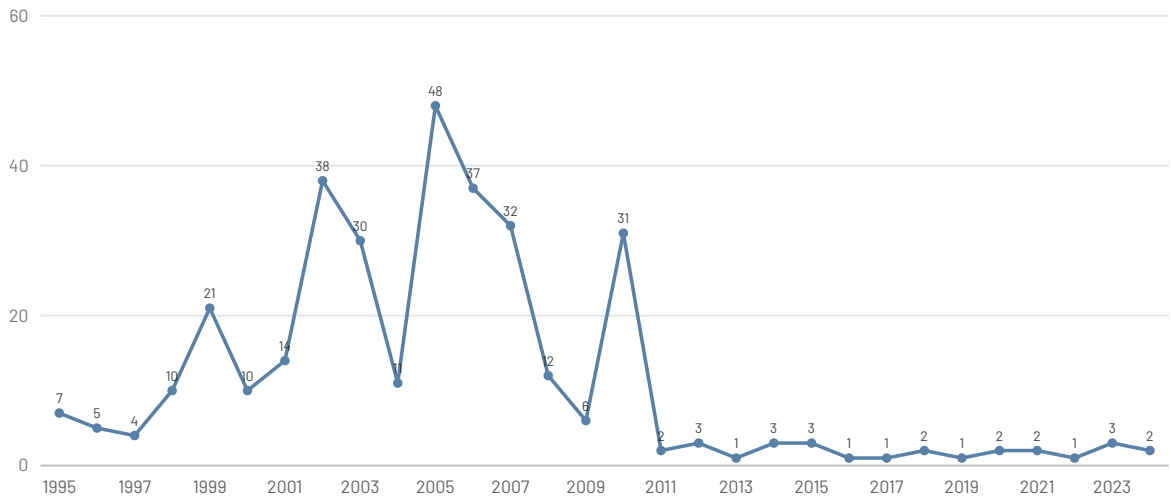
O período **2022-2024** regista valores ainda mais baixos, com uma média de **2 fogos/ano**, o que evidencia um abrandamento persistente da construção nova, muito aquém das necessidades identificadas.

Esta evolução recente pode ser explicada por:

- O aumento das taxas de juro a partir de 2022, que encarece o crédito e reduz a procura;
- A inflação e a redução do poder de compra das famílias;
- As dificuldades do setor da construção, designadamente ao nível da disponibilidade de mão de obra e do aumento dos custos dos materiais;
- A incerteza económica geral, que afeta a confiança de promotores e potenciais adquirentes.

A análise dos compromissos urbanísticos existentes, recolhida junto da equipa técnica municipal, ajuda a compreender as dinâmicas de oferta. Identificaram-se situações como a de loteamentos aprovados há vários anos cuja concretização tem sido parcial, em grande medida devido a constrangimentos relacionados com infraestruturas ou com as características do terreno. Em contrapartida, existem compromissos mais recentes e com perspetivas de concretização, como os projetos de reabilitação financiados ao abrigo do PRR e as operações de reabilitação na ARU, que poderão contribuir para um aumento da oferta a curto prazo, ainda que insuficiente face à procura estimada.

GRÁFICO 7 - FOGOS CONCLUÍDOS (N.º) EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR (1995-2024)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

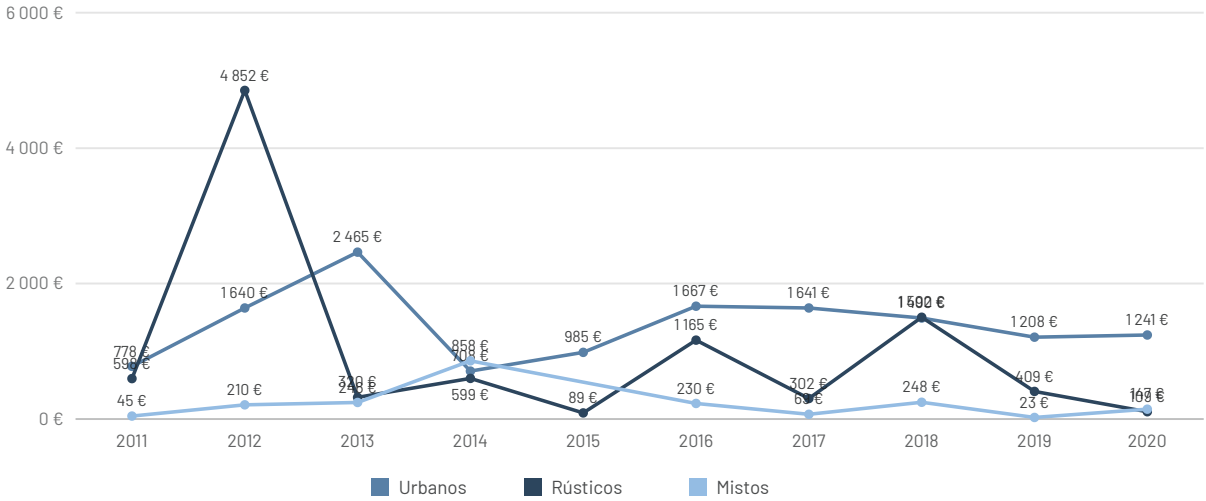
Em síntese, a análise das dinâmicas de construção em Alter do Chão evidencia:

1. **Uma forte dependência dos ciclos económicos nacionais**, com o *boom* da viragem do século (pico em 2005, com 48 fogos) a contrastar com a quebra profunda da crise de 2008 e a recuperação muito ténue da última década;
2. **Uma capacidade de produção de habitação nova extremamente reduzida na última década** (média de **2,5 fogos/ano** entre 2011 e 2024), claramente insuficiente para responder às necessidades identificadas, designadamente para fazer face ao défice habitacional, à inadequação do parque existente e à procura gerada pelos novos residentes (saldo migratório positivo);
3. **Um enorme potencial por explorar ao nível da reabilitação urbana**, face à dimensão do parque edificado degradado (29% com necessidades) e ao elevado número de alojamentos vagos (19,0%), potencial que está a ser mobilizado através das ARU e dos financiamentos do PRR, mas que necessita de maior impulso;
4. **A necessidade de uma intervenção pública ativa** que, complementando a iniciativa privada, promova a reabilitação, mobilize o parque devoluto e garanta uma oferta habitacional adequada, diversificada e acessível, não ficando reféns da volatilidade do ciclo económico e do setor da construção.

2.4.5. Mercado Imobiliário: Compra e Venda

A análise do mercado imobiliário é essencial para compreender a dinâmica da procura e da oferta habitacional, bem como a capacidade de acesso das famílias à habitação. Os dados apresentados referem-se ao valor total e ao valor médio dos contratos de compra e venda de prédios registados no Concelho, complementados com os valores medianos de venda de alojamentos familiares por metro quadrado e os encargos mensais com habitação própria.

GRÁFICO 8 - CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (MILHARES DE EUROS) POR TIPO DE PRÉDIO EM ALTER DO CHÃO (2011-2020)



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Entre 2011 e 2020, o volume financeiro total transacionado em Alter do Chão apresentou uma trajetória de forte crescimento até 2012, seguida de uma fase de maior volatilidade, como se observa no Gráfico 8. O montante total passou de 1,4 milhões de euros em 2011 para 6,7 milhões de euros em 2012, registando o valor mais elevado da série, explicado sobretudo por uma operação excecional de prédios rústicos (4,9 milhões de euros). Nos anos seguintes, os valores oscilaram entre 1,1 e 3,2 milhões de euros, com uma média anual de cerca de 2,5 milhões de euros entre 2013 e 2020. Em 2020, o volume transacionado fixou-se em 1,5 milhões de euros, valor inferior à média do período.

A análise do valor médio por transação (€/n.º), detalhada no Anexo I, evidencia forte variabilidade interanual, reflexo da reduzida dimensão do mercado e do impacto de transações isoladas de elevado valor. Os prédios urbanos apresentaram alguma estabilidade entre 2013 e 2020, com valores médios oscilando entre 22.000 € e 38.000 €. Em 2020, o valor médio situou-se em 22.156 €, inferior à média dos anos anteriores. Os prédios rústicos e mistos registaram grande volatilidade, com picos muito elevados (231.038 € e 230.000 €, respetivamente), refletindo operações pontuais de maior dimensão.

A desagregação por tipo de prédio revela que o mercado de Alter do Chão é dominado pelos prédios urbanos, que representaram, na generalidade dos anos, a maior fatia do montante transacionado. Em 2020, os prédios urbanos corresponderam a 83% do total (1,2 milhões de euros), valor superior à média do Alto Alentejo (74%) e a concelhos como Portalegre (78%) ou Elvas (80%). Os prédios rústicos, embora com peso relevante em alguns anos (72% em 2012), apresentaram uma tendência decrescente nos últimos anos do período, representando apenas 7% do total em 2020. Os prédios mistos têm um peso reduzido na generalidade do período, exceto em 2014 (40% do total), correspondendo a transações pontuais de maior dimensão.

A evolução do valor mediano de venda por metro quadrado, disponível para o período entre o 1.º trimestre de 2022 e o 3.º trimestre de 2025 (Anexo I), revela uma trajetória de valorização expressiva no Alto Alentejo, que

passou de 657 €/m^2 no 1.º trimestre de 2022 para 1.037 €/m^2 no 3.º trimestre de 2025 (+57,8%), refletindo a tendência de valorização generalizada do mercado imobiliário, ainda que a partir de uma base mais baixa. Embora não exista desagregação para o Concelho de Alter do Chão, é plausível que os seus valores se situem abaixo da média sub-regional, dada a sua localização em território de baixa densidade e a tipologia predominante de habitação unifamiliar.

Encargos mensais com habitação própria

Em 2021, o valor médio dos encargos mensais com aquisição de habitação própria (prestação do crédito, seguros, etc.) em Alter do Chão era de 283,75 €, valor inferior à média nacional e à média sub-regional. A desagregação por freguesia (Anexo I) revela diferenças internas significativas:

- Alter do Chão (freguesia sede): 304,11 €, o valor mais elevado, refletindo a maior procura e a centralidade funcional.
- Seda: 277,94 €, próximo da média concelhia.
- Chancelaria: 236,21 €, valor intermédio.
- Cunheira: 169,79 €, o valor mais baixo.

Considerando o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no Concelho (1.006 € em 2022), a taxa de esforço média das famílias com aquisição de habitação situa-se em cerca de 28%, valor próximo do limiar de 30% considerado crítico.

Da análise do mercado imobiliário resultam as seguintes implicações:

- **Acessibilidade relativa, mas com desafios:** Os valores de transação e a ausência de pressão especulativa tornam Alter do Chão um território potencialmente atrativo para novos residentes. No entanto, a valorização expressiva do mercado sub-regional nos últimos anos e a taxa de esforço média de 28% evidenciam a necessidade de garantir oferta a preços acessíveis para os agregados locais, designadamente através de habitação a custos controlados e programas de arrendamento apoiado.
- **Predomínio da habitação unifamiliar e necessidade de diversificação:** A estrutura do mercado, dominada por prédios urbanos, mas com reduzida expressão de edifícios multifamiliares, impõe a necessidade de diversificar a oferta habitacional, promovendo tipologias adequadas a agregados mais pequenos e à população idosa.
- **Potencial da reabilitação urbana:** O mercado imobiliário local, embora com volume transacionado reduzido, apresenta oportunidades para a reabilitação do edificado degradado, designadamente nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter do Chão e Alter Pedroso, onde os incentivos fiscais e os financiamentos do PRR podem dinamizar a oferta de habitação acessível.
- **Capacidade de endividamento das famílias:** Os encargos médios mensais com habitação própria (283,75 €) situam-se num patamar que, combinado com os rendimentos do trabalho, permite a muitas famílias o acesso ao crédito, embora com taxas de esforço significativas. A monitorização destes indicadores é essencial para antecipar situações de sobre-endividamento e para calibrar os programas de apoio à aquisição de habitação.

2.4.6. Mercado de Arrendamento

2.4.6.1. Caracterização Geral (Censos 2021)

O arrendamento tem uma expressão relativamente limitada no Concelho. Em 2021, existiam 225 alojamentos familiares clássicos arrendados como residência habitual, o que representa apenas 7,5% do total de

alojamentos familiares clássicos (3.009).

A distribuição espacial do arrendamento é fortemente assimétrica, refletindo a centralidade funcional da sede do Concelho:

- A freguesia de Alter do Chão concentra 170 dos alojamentos arrendados (cerca de 76% do total concelhio).
- Chancelaria regista 25 alojamentos arrendados, Cunheira 23 e Seda apenas 7 alojamentos.

Esta concentração do arrendamento na freguesia sede está associada à maior oferta de serviços, equipamentos, emprego e, sobretudo, à existência da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e das operações de reabilitação financiadas ao abrigo da Estratégia Local de Habitação (ELH), que têm vindo a disponibilizar habitação para arrendamento apoiado.

No que respeita ao valor mensal da renda, observa-se uma estrutura marcadamente concentrada em rendas intermédias-baixas, conforme detalhado no Anexo I:

- 64% dos contratos situam-se entre 200 € e 399,99 € (51 contratos entre 200 e 299,99 € e 13 contratos entre 300 e 399,99 €).
- 23% dos contratos situam-se em escalões inferiores a 200 € (42 contratos abaixo de 20 €, 40 entre 20 e 49,99 €, 19 entre 50 e 74,99 €, 15 entre 75 e 99,99 € e 14 entre 100 e 149,99 €).
- Apenas 4 alojamentos apresentam rendas iguais ou superiores a 500 € (2 entre 500 e 649,99 € e 2 entre 650 e 999,99 €), todos localizados na freguesia sede.

A elevada percentagem de rendas muito baixas (inferiores a 20 €) está associada, na maioria dos casos, a contratos de arrendamento antigos, anteriores à entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), ou a situações de arrendamento social não atualizado.

A análise por freguesia (Anexo I) revela diferenças significativas na estrutura das rendas:

- Alter do Chão (freguesia sede): concentra a quase totalidade dos contratos de renda mais elevada (superiores a 400 €) e a maioria dos contratos entre 200 e 399,99 €.
- Chancelaria e Cunheira: apresentam, sobretudo, rendas nos escalões mais baixos (inferiores a 200 €), refletindo um mercado de arrendamento menos dinâmico e, provavelmente, contratos mais antigos.
- Seda: regista um número muito reduzido de contratos (7), com rendas distribuídas por diferentes escalões, incluindo um contrato entre 500 e 649,99 €.

A análise do mercado de arrendamento em Alter do Chão revela um mercado de reduzida dimensão, muito concentrado na sede do Concelho e com uma estrutura de rendas que combina:

- **Contratos antigos de valor muito baixo**, que não refletem as condições atuais de mercado e que, em muitos casos, estão associados a edifícios com necessidades de conservação.
- **Uma pequena dinâmica recente**, ainda não totalmente captada pelos Censos, associada aos contratos de arrendamento apoiado no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH) e às reabilitações financiadas pelo PRR, que introduzem no mercado rendas compatíveis com o rendimento das famílias, mas com padrões de qualidade mais elevados.

Esta dualidade reforça a necessidade de:

- **Monitorizar a evolução do mercado** para além dos dados censitários, acompanhando os novos contratos de arrendamento apoiado e a sua taxa de esforço.

- **Garantir a acessibilidade das rendas** aos agregados locais, especialmente à população jovem e às famílias de rendimentos médios, evitando que a valorização do mercado imobiliário exclua estes segmentos.
- **Dinamizar a oferta de arrendamento a custos acessíveis**, através da mobilização do parque habitacional devoluto (366 alojamentos vagos para venda ou arrendamento) e da reabilitação de edifícios degradados na ARU, com recurso aos financiamentos disponíveis (PRR, IHRU).

2.4.6.2. Perceções dos Agentes Imobiliários sobre o Mercado Habitacional

Para complementar a análise quantitativa, foram realizadas entrevistas a quatro agentes imobiliários com atividade no Concelho de Alter do Chão, no âmbito da elaboração da Carta Municipal da Habitação. As suas perceções permitem confrontar os dados estatísticos com a experiência no terreno e identificar dinâmicas não captadas pelos Censos, designadamente sobre a oferta disponível, os constrangimentos legais e as perspetivas de evolução do mercado.

Perfil da Procura (Compra e Arrendamento)

Os agentes são unânimes na caracterização do mercado da compra: a procura é maioritariamente externa, composta por portugueses de outras regiões do país (especialmente da Área Metropolitana de Lisboa, do Norte e do Oeste) e, em menor proporção, por estrangeiros, sobretudo belgas, alemães, holandeses e brasileiros. As famílias com filhos (entre os 30 e os 50 anos) constituem o perfil dominante, embora também se registe uma presença significativa de investidores que adquirem imóveis para colocar no mercado de arrendamento ou para reabilitação e revenda.

No arrendamento, a procura é descrita como "muito elevada", mas esbarra na ausência quase total de oferta. Os principais arrendatários são jovens casais portugueses em início de vida, trabalhadores de empresas que prestam serviços no Concelho e professores. Verifica-se ainda, no segmento estudantil ligado à Escola Profissional de Desenvolvimento Rural de Alter do Chão, a ocorrência pontual de arrendamento de quartos particulares durante o ano letivo.

Mercado de Compra

As tipologias mais procuradas são o T2, o T3 e o T4, com a procura a concentrar-se em habitações prontas a habitar ("chave na mão"). Os valores indicados pelos agentes apresentam alguma variabilidade em função do estado de conservação, da localização e do tipo de imóvel:

- **T2 usado habitável:** entre 70.000 € e 120.000 € (valores mais frequentes na faixa dos 70.000-90.000 € para imóveis que necessitam de pequenas obras, e 98.000-120.000 € para imóveis em bom estado).
- **T3 usado habitável:** entre 80.000 € e 170.000 €, com uma referência média em torno de 100.000 € para imóveis em estado razoável.
- **T4 ou moradias maiores:** 110.000-120.000 € (usadas).

Os preços variam ainda de forma significativa consoante a localização: no concelho vizinho do Crato, nomeadamente nas freguesias de Flor da Rosa e Vale do Peso, os valores são mais elevados, enquanto as localidades menos centrais do Concelho de Alter do Chão, como Chança ou Cunheira, registam patamares mais baixos (45.000 a 55.000 €).

Mercado de Arrendamento

A oferta para arrendamento é praticamente inexistente, sendo referido por um dos agentes que, no momento da entrevista, existia "apenas um T3 disponível" na zona centro da vila. Os valores praticados, baseados nos raros imóveis que chegam ao mercado, situam-se em:

- **T1:** cerca de 500 €
- **T2:** entre 450 € e 600 €
- **T3:** entre 600 € e 650 €
- **Quarto individual:** cerca de 225 €

Estes valores são substancialmente superiores aos registados nos Censos 2021, refletindo a forte pressão da procura e a escassez de oferta.

Imóveis Degradados e Potencial de Reabilitação

Os agentes confirmam a existência de muitas casas degradadas no Concelho, em linha com os dados que indicam que 29% do parque edificado necessita de reparações. No entanto, a procura por este tipo de imóveis é limitada:

- Os jovens preferem imóveis prontos, mesmo que mais caros, evitando os custos e a morosidade das obras.
- Os compradores locais procuram casas "minimamente habitáveis".
- A procura que existe provém sobretudo de investidores ou de estrangeiros para segunda habitação.

Os agentes apontam dois grandes constrangimentos à mobilização destes imóveis:

- **Processos de herança complexos: muitos** edifícios estão bloqueados por heranças com múltiplos herdeiros, alguns já falecidos, o que torna a regularização difícil e morosa.
- **Falta de títulos de utilização: mesmo** com o regime do Simplex e com a comunicação prévia de utilização prevista no regime jurídico da urbanização e da edificação revisto pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, em vigor desde 1 de outubro de 2026, os bancos exigem fiscalização e não concedem crédito sem licença quando existem obras ou alterações à configuração original. Compradores interessados em alojamento local recusam igualmente imóveis sem título de utilização.

A reabilitação enfrenta ainda a dificuldade de encontrar mão de obra qualificada para executar as intervenções, o que desincentiva potenciais investidores.

Acesso dos Jovens à Habitação

As perceções dividem-se quanto ao efeito das recentes medidas de apoio aos jovens. Enquanto um agente considera que "os bancos estão a ajudar a 100%", outro refere que o acesso "continua difícil", com as prestações a representarem uma parte significativa do rendimento.

Dinâmica Recente do Mercado e Perspetivas Futuras

Os atores no mercado confirmam o forte dinamismo do setor nos últimos anos, com um aumento significativo da procura a partir do período da pandemia (2021-2023), impulsionado pelo teletrabalho e pela procura de qualidade de vida fora dos grandes centros urbanos. A evolução dos valores de compra e de arrendamento é referida como tendo "aumentado quase para o dobro em menos de dois anos", em sintonia com a valorização registada nos dados estatísticos sub-regionais.

Quanto às perspetivas futuras, os agentes mostram-se cautelosos. A generalidade não antecipa uma descida de preços, mas admite uma possível estabilização, dado que a "especulação verificada poderá estar muito perto do seu limite". A procura mantém-se, mas a oferta continua a ser o principal estrangulamento.

Dois grandes projetos são referidos como potenciais impulsionadores do mercado a médio prazo:

- A **Barragem do Pisão**, que trará novas dinâmicas económicas e de emprego.

- A **ligação do IC13 ao Montijo**, que melhorará as acessibilidades ao Concelho, aproximando-o da Área Metropolitana de Lisboa.

Recomendações dos Agentes Imobiliários

Os profissionais ouvidos sugerem que a Câmara Municipal poderia desempenhar um papel ativo na dinamização do mercado, designadamente:

- Facilitando o acesso à informação sobre proprietários de casas abandonadas ou fechadas, permitindo desbloquear situações de herança e contactar os titulares.
- Promovendo a legalização de edifícios com pendências urbanísticas, simplificando os procedimentos e apoiando os proprietários na regularização.
- Apoiando a criação de loteamentos e a disponibilização de lotes para construção nova, de modo a responder à procura de famílias que preferem construir a reabilitar.

Em suma, as perceções dos agentes imobiliários confirmam um mercado condicionado pela escassez de oferta, onde a reabilitação do parque edificado degradado e a resolução de constrangimentos legais (heranças, licenças) se assumem como fatores críticos para equilibrar a procura e garantir o acesso à habitação, nomeadamente dos jovens e das famílias locais.

2.4.6.3. Perceções das Juntas de Freguesia sobre o Mercado Habitacional

As reuniões com os Presidentes das Juntas de Freguesia de Alter do Chão, realizadas no âmbito da elaboração da Carta Municipal da Habitação, permitiram validar e complementar a análise quantitativa, revelando realidades territoriais diferenciadas e constrangimentos estruturais que os dados estatísticos não captam na sua plenitude.

Diversidade Territorial da Procura e Oferta

As quatro freguesias apresentam dinâmicas habitacionais muito distintas, refletindo a sua posição na rede urbana e as características sociodemográficas:

- **Freguesia de Alter do Chão (sede):** A freguesia concentra a maior pressão habitacional, com procura crescente (jovens locais, teletrabalhadores, estrangeiros) mas oferta muito limitada e preços elevados. O mercado de arrendamento formal é praticamente inexistente, dificultando a fixação de jovens e trabalhadores. A construção nova é escassa, predominando a reconstrução. A procura externa inclui pessoas da área da Grande Lisboa e estrangeiros (brasileiros, africanos) que procuram qualidade de vida mantendo rendimentos da capital ou do estrangeiro. A freguesia apoia cerca de 50 jovens com material escolar, indicando uma base jovem que no futuro necessitará de habitação.
- **Freguesia de Chancelaria:** Apesar da dimensão reduzida, regista uma procura significativa, com jovens locais, teletrabalhadores e estrangeiros (brasileiros) a manifestarem interesse. No entanto, não existe qualquer casa disponível para venda ou arrendamento no momento. Os valores de referência situam-se nos 10.000 € para ruínas e 90.000 € para um T4 com quintal. A procura justificaria a construção de novos edifícios, mas a escassez de terrenos livres condiciona a oferta.
- **Freguesia de Seda:** Apresenta um mercado mais fluido: as casas a preço de mercado vendem-se rapidamente, e não há falta de habitação. O arrendamento é escasso, com valores de referência na ordem dos 250 €/mês. Registam-se compras por estrangeiros (brasileiros) e a existência de lotes disponíveis (Tapada da Margalha) com alguns já edificados. Muitas pessoas adquirem casa para segunda habitação (fins de semana e verão). A presença de imigrantes (paquistaneses, romenos) é notada, embora trabalhem fora do Concelho.

- **Freguesia de Cunheira:** A freguesia regista uma oferta potencial (7 casas disponíveis, uma das quais será afeta à Câmara Municipal), mas com muitas casas em mau estado e poucas transações recentes. Não há oferta de arrendamento. O parque habitacional inclui um bairro social com 50 habitações, atualmente com alguns casos em processo de venda aos ocupantes. A procura é aparentemente baixa, embora se registem casos pontuais de reformados que regressam, um casal em teletrabalho e outro que adquiriu casa para fins de semana. A falta de transporte público intraconcelhio regular agrava o isolamento.

Constrangimentos Estruturais e Oportunidades

- **Mobilização do parque devoluto e heranças:** Em todas as freguesias, o elevado número de casas degradadas ou fechadas contrasta com a escassez de oferta. Em Seda, os problemas familiares associados a esses imóveis bloqueiam a sua colocação no mercado. Em Cunheira, as casas são maioritariamente herdadas, mas a vontade de vender é limitada. Em Chancelaria, a falta de oferta é absoluta, apesar da existência de ruínas que poderiam ser reabilitadas. A dificuldade em localizar herdeiros e a complexidade dos processos sucessórios são obstáculos recorrentes.
- **Falta de transporte público intraconcelhio regular:** É apontada como um dos principais fatores de isolamento e de dificuldade de acesso ao emprego, especialmente para jovens e trabalhadores sem viatura própria. As freguesias de Cunheira, Chancelaria e Seda partilham uma oferta de autocarro para Portalegre com apenas um horário às 7h00 e regresso às 19h00, o que condiciona severamente a mobilidade.
- **Atratividade dos apoios municipais:** Os apoios à natalidade, material escolar e bolsas de estudo são referidos como fatores importantes para a fixação de famílias jovens, especialmente nas freguesias de Alter do Chão (sede) e Chancelaria. Em Chancelaria mencionou-se que cerca de 10 a 12 novas famílias se fixaram recentemente, impulsionadas por laços familiares e pelos apoios municipais.
- **Emprego e imigração:** A construção civil, representada por uma empresa que emprega cerca de 20 trabalhadores (muitos estrangeiros), surge como setor com oferta de emprego, mas com escassez de mão de obra local (referido em Cunheira e Chancelaria). O lar da terceira idade em Seda emprega 5 trabalhadoras angolanas, evidenciando a presença de imigrantes no setor social. Em Alter do Chão, o emprego na Câmara Municipal e no setor agrícola (sazonal) é referido.
- **Construção nova e reabilitação:** A construção nova é muito reduzida em todo o Concelho. Em Seda, os lotes da Tapada da Margalha estão maioritariamente construídos, mas não há novos empreendimentos. Em Chancelaria, a procura justificaria a construção de um prédio, mas a indisponibilidade de terrenos (zona de sobreiros) tem travado projetos. A reabilitação é a forma predominante de intervenção, mas esbarra na falta de mão de obra qualificada.

Em síntese, as perceções das Juntas de Freguesia confirmam um território marcado por fortes assimetrias internas, onde a sede concentra a pressão habitacional, as freguesias mais periféricas enfrentam problemas de isolamento e oferta limitada, e as heranças não resolvidas constituem um entrave estrutural à mobilização do parque edificado.

A ausência de transporte público intraconcelhio regular e a escassez de mão de obra qualificada para a reabilitação são desafios transversais que exigem uma resposta integrada no âmbito da política habitacional.

2.4.7. Alojamento Turístico e Alojamento Local

Contando com dois hotéis de 4 estrelas, Hotel Vila Galé Collection Alter Real e Hotel Convento d'Alter e uma estalagem Varandas de Alter Hotel & SPA, a oferta de alojamento turístico em estrutura habitacional tem registado um crescimento significativo na última década, embora assente predominantemente em unidades

de pequena escala. De acordo com os dados do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), encontravam-se registadas 17 unidades no Concelho até março de 2026.

A dinâmica de registo de novas unidades tem sido irregular, mas com uma tendência de crescimento sustentado:

- Antes de 2015: registaram-se apenas 2 unidades (Hospedaria Páteo Real, 1993; Hospedaria Faro & Faro, 2008), correspondentes à hotelaria tradicional.
- Entre 2015 e 2019: verifica-se a maior expansão da oferta de alojamento local, com 8 novos registos, destacando-se 2019 com 5 registos (correspondentes ao empreendimento *Alter Village Apartments*, que criou 6 frações autónomas num único edifício).
- Entre 2020 e 2024: o ritmo abranda, com apenas 2 novos registos (2022 e 2023), reflexo do período pandémico e da sua recuperação.
- Em 2025: registam-se 3 novas unidades (*Lugar de São Braz*, *Casas de Pedroso – Pisco*), sugerindo uma retoma da dinâmica.

TABELA 14 - ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM ALTER DO CHÃO

Modalidade	N.º de unidades	Peso (%)
Moradia	7	41,2
Apartamento	7	41,2
Estabelecimento de Hospedagem	2	11,8
Quartos	1	5,9
Total	**17**	**100,0**

Fonte: RNAL, consulta em março 2026.

Complementarmente, os dados do INE para o período 2014-2017 confirmam a hotelaria tradicional estável (2 hotéis) e o início do alojamento local (3 unidades registadas como "Pensões" em 2015, correspondendo a turismo rural e alojamento local).

A oferta é fortemente dominada pelas modalidades de Moradia e Apartamento, que representam, cada uma, 41,2% do total de unidades (7 unidades cada). Seguem-se os Estabelecimentos de Hospedagem (2 unidades, 11,8%) e a modalidade Quartos (1 unidade, 5,9%).

Esta estrutura evidencia um modelo de alojamento turístico assente na adaptação do edificado existente, predominantemente em contextos urbanos e rurais, em detrimento da criação de grandes empreendimentos hoteleiros.

Distribuição Territorial

A oferta de alojamento local concentra-se maioritariamente na freguesia de Alter do Chão (sede), que alberga 13 das 17 unidades (76,5%), refletindo a centralidade funcional da vila, a existência da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a proximidade a serviços, equipamentos e eixos rodoviários estruturantes.

- Na sede do Concelho, destacam-se os 6 apartamentos do empreendimento *Alter Village Apartments* (Avenida Dr. João Pestana), o *Cantinho da Vila* (Rua das Canastras), a *Villa Alter* (Avenida Dr. João Pestana) e o recente *Lugar de São Braz* (Rua de São Braz), totalizando 9 unidades na vila.
- Em Alter Pedroso (freguesia de Alter do Chão), localiza-se a unidade *Casas de Pedroso – Pisco*, a funcionar desde outubro de 2025, refletindo a aposta no turismo rural e no património histórico do aglomerado.

- Chancelaria regista 2 unidades (*As Andorinhas* e *The Natural Lodgings and Retreats – CASA ALBA*), e Seda regista 2 unidades (*Monte da Boavista* e *Alojamento local – Horta da Pontinha*). Cunheira não apresenta qualquer unidade registada.

Apesar do crescimento do número de unidades, o setor do alojamento e restauração mantém um peso relativamente reduzido no emprego local (cerca de 9,9% do pessoal ao serviço em 2024, segundo dados da análise económica), indicando que o turismo não constitui ainda um setor estruturante da economia do Concelho, antes uma atividade complementar, frequentemente associada à reabilitação do património edificado e à valorização dos recursos endógenos.

A oferta em modalidades de pequena escala e ligadas à reabilitação de imóveis (moradias, apartamentos em edifícios recuperados) pode gerar pressões localizadas sobre o uso habitacional, sobretudo nas zonas de maior atratividade turística (centro da vila, Alter Pedroso). Esta pressão manifesta-se sobretudo através da:

- Conversão de habitações permanentes em alojamento local, reduzindo a oferta disponível para arrendamento de longa duração. O caso do *Alter Village Apartments* (6 frações) é ilustrativo deste fenómeno.
- Concorrência pelo parque edificado degradado, onde o investimento para fins turísticos pode competir com a reabilitação para habitação permanente. As entrevistas com agentes imobiliários confirmam a existência de investidores interessados em imóveis para arrendamento sazonal.
- Valorização imobiliária em zonas de maior procura turística, com reflexos nos preços de compra e arrendamento, nomeadamente na sede do Concelho e em Alter Pedroso.

Síntese e Recomendações

Dimensão	Caracterização
N.º de unidades registadas (março 2026)	17
Modalidades predominantes	Moradia (41,2%) e Apartamento (41,2%)
Freguesia com maior oferta	Alter do Chão (sede) – 13 unidades (76,5%)
Dinâmica recente	3 novos registos em 2025; retoma pós-pandemia
Peso no emprego	Moderado (c. 9,9% do pessoal ao serviço em 2024)

Face ao exposto, importa:

1. Assegurar a monitorização contínua da evolução do alojamento local, acompanhando o número de registos, a sua distribuição territorial e o impacto no mercado habitacional, através da consulta periódica do RNAL e da articulação com a equipa técnica municipal.
2. Promover a mobilização do parque devoluto para habitação permanente, utilizando os instrumentos de reabilitação urbana (ARU, ELH, PRR) de forma a garantir que a reabilitação de imóveis não se concentre exclusivamente no alojamento turístico, mas também na oferta de habitação acessível para residentes.
3. Prevenir desequilíbrios entre a função turística e a função residencial, sobretudo nas freguesias com maior pressão (Alter do Chão sede, Alter Pedroso), através da definição de critérios de localização e de limites à conversão de habitação permanente em alojamento local, sempre que se justifique.
4. Articular a política de alojamento local com a estratégia municipal de habitação, garantindo que o desenvolvimento turístico contribui para a valorização do território sem comprometer o acesso à habitação pela população residente, nomeadamente através da integração destas matérias no regulamento da ORU e nos instrumentos de planeamento territorial.

2.5. Instrumentos Municipais de Reabilitação Urbana

O Município de Alter do Chão reconhece a reabilitação urbana como um instrumento fundamental para a valorização do território, a melhoria das condições de habitabilidade, a fixação da população e a promoção da coesão social e territorial. A política municipal neste domínio enquadra-se nos instrumentos de planeamento territorial em vigor, designadamente no Plano Diretor Municipal e na Estratégia Local de Habitação, assumindo a recuperação do edificado existente e a qualificação dos núcleos urbanos como prioridades estratégicas, concretizada através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em Alter do Chão e Alter Pedroso, complementadas pelas respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) e articuladas com os financiamentos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) ao abrigo do Programa 1.º Direito.

2.5.1. Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Alter do Chão assenta na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos principais núcleos urbanos do Concelho, complementadas pelas respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que estabelecem o enquadramento estratégico, territorial e financeiro da intervenção municipal.

Atualmente, encontram-se delimitadas no Concelho as seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

- **ARU de Alter do Chão: delimitada** inicialmente em setembro de 2015 e alargada em 2024 para uma área total de **34 hectares**. Abrange o núcleo antigo da vila, os espaços centrais e a zona sudoeste, onde se localizam o mercado, a estação arqueológica e os principais equipamentos coletivos. A Operação de Reabilitação Urbana (ORU), na modalidade de ORU Simples, foi elaborada em 2016 e revista em 2024, estabelecendo um prazo de execução de quinze anos e definindo os eixos estratégicos de intervenção (coesão urbana, preservação da memória, regeneração do espaço público, promoção da reabilitação físico-funcional e apoio aos privados).
- **ARU de Alter Pedroso: delimitada** em março de 2016, com uma área de **4 hectares**, coincidente com o perímetro urbano do aglomerado. A ORU correspondente, aprovada em 2017, estabelece um prazo de execução de quinze anos e orienta a intervenção para a reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público e a valorização do património histórico (Castelo de Alter Pedroso, Igreja de Nossa Senhora das Neves), promovendo o turismo rural e a fixação de residentes.
- Esta delimitação reflete uma estratégia municipal seletiva, orientada para a reabilitação da sede do Concelho, que regista a maior procura habitacional, e do núcleo histórico de Alter Pedroso, valorizando a sua atratividade do ponto de vista turístico, permitindo concentrar os recursos e os incentivos fiscais nas áreas de maior valor patrimonial e com maior potencial de revitalização, em articulação com a Estratégia Local de Habitação e os financiamentos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

2.5.2. Objetivos Estratégicos da Reabilitação Urbana

As Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de Alter do Chão e de Alter Pedroso estabelecem um conjunto de objetivos estratégicos comuns, adaptados às especificidades de cada território, que orientam a intervenção municipal e a iniciativa privada.

Objetivos Comuns

Eixo Estratégico	Descrição
Coesão Urbana	Reabitar os aglomerados, atraindo novas famílias, rejuvenescendo as ARU e reforçando a coesão social, a identidade cultural e a economia local, com especial enfoque na potenciação do turismo.

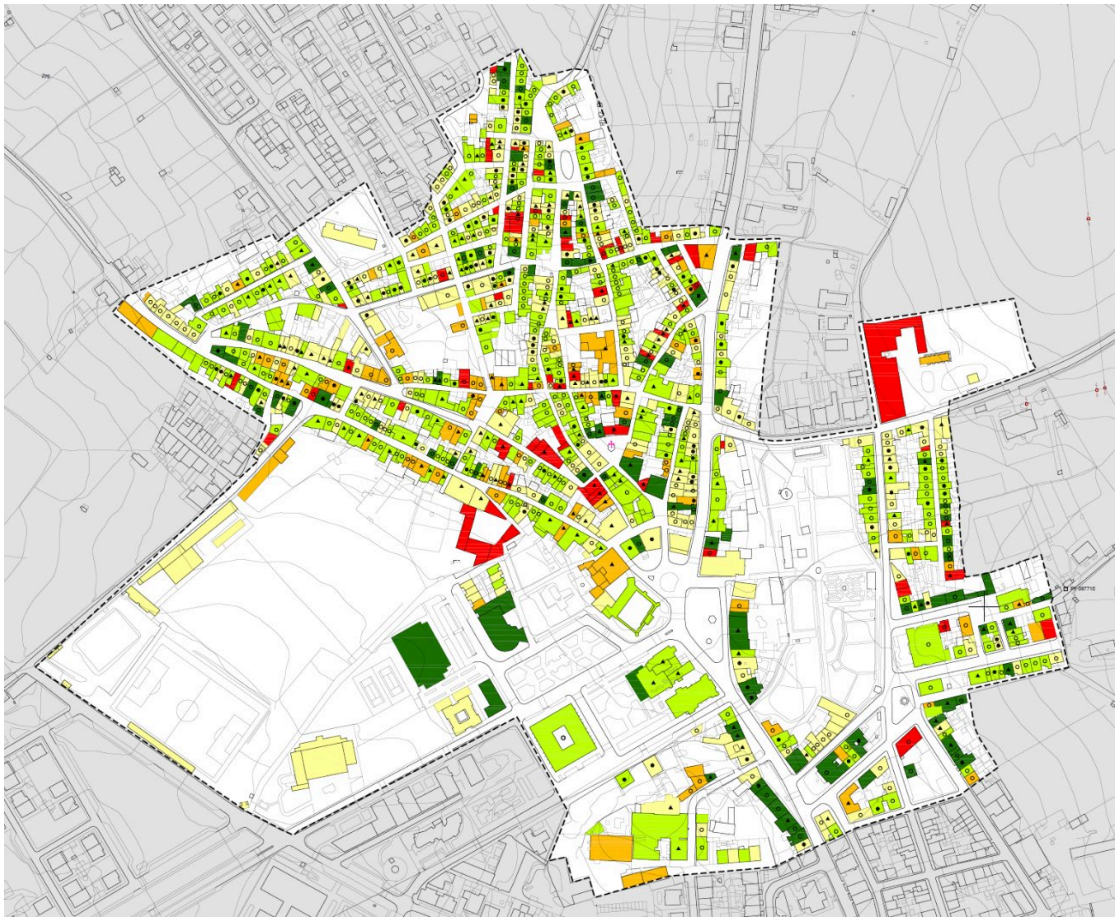
Eixo Estratégico	Descrição
Preservar a Memória	Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, restaurando e incentivando a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, promovendo a eliminação de dissonâncias e estabelecendo regras de intervenção que garantam a homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.
Regeneração do Espaço Público	Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e do espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana, garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.
Promoção da Reabilitação Físico-Funcional	Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto, desenvolvendo novas soluções de acesso a uma habitação condigna, promovendo e atraindo funções urbanas inovadoras em espaços recuperados, incrementando as oportunidades económicas e melhorando as condições de circulação para cidadãos com mobilidade condicionada.
Apoio aos Privados	Incentivar os privados a reabilitar o seu património através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio, promovendo a reocupação do edificado desocupado e criando condições para um maior dinamismo imobiliário.

Na **ARU de Alter do Chão**, os objetivos estratégicos são concretizados através de ações prioritárias que incluem:

- A requalificação do espaço público e a valorização dos equipamentos coletivos (mercado, estação arqueológica, jardins).
- A reabilitação do edificado na zona histórica, com especial atenção à correção de dissonâncias e à preservação das características arquitetónicas tradicionais.
- A dinamização do comércio local e a atração de novas atividades económicas, em articulação com a Estratégia Local de Habitação e os financiamentos do PRR.
- A promoção do turismo cultural e de habitação, alavancando o património classificado (Castelo, Casa do Álamo, Convento de Santo António).

FIGURA 4 - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER DO CHÃO





Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

Na **ARU de Alter Pedroso**, os objetivos estratégicos orientam-se para:

- A reabilitação do edificado com preservação da imagem homogénea do aglomerado, valorizando o Castelo de Alter Pedroso e o espaço verde envolvente.
- A requalificação do espaço público (Largo João Lopes Namorado, Rua das Escolas) e a criação de áreas de estadia e estacionamento.
- A primazia à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo em espaço rural e turismo de habitação, em linha com a vocação do aglomerado.
- A afetação de imóveis a usos de apoio ao turismo e promoção cultural (restauração, posto informativo, lojas de artesanato), contribuindo para a descentralização e coesão territorial.

FIGURA 5 - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER PEDROSO





Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

2.5.3. Estratégia Integrada de Reabilitação Urbana

O Município de Alter do Chão define a sua estratégia de reabilitação urbana através das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), instrumentos que, em conjunto, constituem o quadro estratégico de referência para a intervenção no território. Não existe um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) autónomo, uma vez que as ORU, na modalidade de ORU Simples, cumprem integralmente a função de estratégia de reabilitação urbana nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), definindo:

- Os eixos estratégicos de intervenção: coesão urbana, preservação da memória, regeneração do espaço público, promoção da reabilitação físico-funcional e apoio aos privados.
- O modelo de gestão e execução: o próprio Município como entidade gestora, com acompanhamento técnico e procedimentos simplificados.
- O quadro de apoios e incentivos: benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IVA) e redução de taxas municipais para ações de reabilitação.
- As regras de intervenção no edificado e no espaço público, com especial enfoque na preservação do património arquitetónico e na correção de dissonâncias.

A articulação da estratégia de reabilitação com a Estratégia Local de Habitação e com os financiamentos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) assegura a coerência e a eficácia da intervenção, permitindo concretizar soluções habitacionais acessíveis nas áreas de reabilitação urbana e alavancar a iniciativa privada.

2.5.4. Quadro de Incentivos à Reabilitação

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter do Chão e de Alter Pedroso confere aos proprietários e titulares de direitos sobre os imóveis nelas compreendidos o direito de acesso a um conjunto alargado de incentivos fiscais e financeiros, nos termos da legislação aplicável (Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Código do IMI, Código do IMT, Código do IVA). O quadro de incentivos encontra-se sistematizado nas respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) e inclui:

TABELA 15 - PRINCIPAIS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO NAS ARU DE ALTER DO CHÃO

Imposto	Benefício	Condições
IMI	Isenção por 3 anos (renovável por mais 5 anos)	Prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, com melhoria do estado de conservação em pelo menos dois níveis e cumprimento dos requisitos de eficiência energética.
IMT	Isenção na aquisição de imóveis destinados a reabilitação	Adquirente inicia as obras no prazo máximo de 3 anos; aplicável a prédios com mais de 30 anos ou localizados em ARU.
IMT	Isenção na primeira transmissão subsequente à reabilitação	Destino a arrendamento para habitação permanente ou, em ARU, a habitação própria e permanente.
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados com reabilitação, até ao limite de 500 €	Aplicável a imóveis localizados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.
IVA	Taxa reduzida de 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU.

O Município adota ainda um regime especial de redução ou isenção de taxas municipais para ações de reabilitação, nomeadamente:

- Isenção de taxas para a realização de vistorias.
- Redução de 50% nas taxas referentes aos procedimentos de comunicação prévia, licenciamento e emissão de alvarás.
- Redução de 50% nas taxas de ocupação da via pública necessárias à execução das ações de reabilitação.
- Redução de 50% nas taxas de ocupação da via pública por atividades essenciais à dinamização económica e cultural das ARU.

No quadro da **Estratégia Local de Habitação**, o Município tem vindo a aceder a financiamentos do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** ao abrigo do Programa 1.º Direito. Até à data, foram contratualizados com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) contratos de financiamento para a reabilitação de **10 fogos** na ARU de Alter do Chão, num investimento global superior a **718.000 €**, destinados a arrendamento apoiado.

Estes apoios financeiros complementam os incentivos fiscais, permitindo a concretização de intervenções públicas e alavancando a reabilitação do edificado degradado nas áreas centrais.

Adicionalmente, as ações de reabilitação nas ARU podem beneficiar do regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que revogou o regime excecional e temporário do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, e consagra o princípio da proteção e valorização do existente, admitindo, quando se justifique por razões de ordem técnica ou económica, soluções que não cumpram integralmente as normas técnicas aplicáveis à construção nova, desde que salvaguardadas as condições de segurança e salubridade.

2.6. Síntese do Enquadramento Territorial e Diagnóstico

A análise desenvolvida ao longo dos pontos anteriores permite construir uma leitura integrada das dinâmicas demográfica, socioeconómica e habitacional do Concelho de Alter do Chão. Esta síntese identifica os principais problemas, constrangimentos e potencialidades que devem orientar a definição da estratégia municipal de habitação, num contexto marcado por transformações estruturais e pela iminência de investimentos de grande escala que irão reconfigurar o território.

De uma forma geral, o Concelho evidencia uma realidade territorial em transformação, simultaneamente tensionada por desafios estruturais e por oportunidades sem precedentes. Do ponto de vista demográfico, verifica-se um processo prolongado de envelhecimento e de declínio populacional, acompanhado pela redução da dimensão média dos agregados familiares. Contudo, a recente inversão do saldo migratório a partir de 2019 e o aumento da população estrangeira residente constituem fatores que podem contribuir para atenuar parcialmente estas tendências.

Paralelamente, a economia local evidencia sinais de dinamismo, particularmente nos setores da agricultura e da indústria transformadora, que concentram uma parte significativa do emprego e da criação de valor no Concelho. Por outro lado, os serviços e o turismo começam a afirmar-se com alguma capacidade de crescimento ao nível do emprego e da diversificação económica. Esta dinâmica económica tende a gerar procura habitacional e a reforçar a capacidade de fixação de população ativa no território.

No plano habitacional, o principal desafio identificado não se relaciona tanto com a quantidade de alojamentos disponíveis, mas sobretudo com a qualidade, adequação e mobilização do parque habitacional existente. O envelhecimento do edificado, a existência de um número significativo de alojamentos vagos e a reduzida expressão do mercado de arrendamento constituem fatores que condicionam o funcionamento do mercado habitacional local.

A estes fatores estruturais acresce o desenvolvimento de investimentos de âmbito supramunicipal que posicionam Alter do Chão como território de crescente centralidade no contexto regional e nacional, com implicações diretas na procura habitacional e na dinâmica socioeconómica.

2.6.1. Dinâmicas Demográficas: Entre o Declínio Estrutural e os Sinais de Recuperação

A caracterização demográfica do Concelho revela uma realidade marcada por tendências contraditórias:

- Um declínio populacional de longo prazo, com perda de 14,5% da população entre 2011 e 2021, acompanhado por um acentuado envelhecimento demográfico (índice de envelhecimento de 267,4 em 2024, valor superior à média regional);
- Uma redução generalizada da população jovem (0-14 anos) que passou a representar apenas 11,7% da população em 2024, e um aumento expressivo da população idosa (65 ou mais anos) que atinge 31,3% da população, configurando uma pirâmide etária com base estreita e topo alargado;
- Uma distribuição territorial marcadamente assimétrica, com a freguesia de Alter do Chão (sede) a concentrar 66,2% da população, registando uma perda de 15,0% entre 2011 e 2021, enquanto Cunheira registou a maior quebra (–25,2%) e Seda foi a única freguesia com crescimento (+0,9%);
- Uma transformação profunda da estrutura familiar, com aumento dos agregados unipessoais (+6,0%) e redução dos agregados com 3 ou 4 pessoas (–24,1% e –24,9%, respetivamente), refletindo o envelhecimento e a diversificação dos modos de vida;
- Uma inversão do ciclo migratório a partir de 2019, com saldos positivos consecutivos que atingiram o máximo de +92 em 2021, compensando as perdas da década anterior e contribuindo para a ligeira recuperação populacional recente, com a imigração internacional (particularmente brasileira) a desempenhar um papel relevante.

Impacto dos Grandes Investimentos na Dinâmica Demográfica

A concretização de investimentos de escala nacional e regional em Alter do Chão introduzirá alterações significativas na trajetória demográfica do Concelho, com destaque para a Barragem do Pisão:

- A **Barragem do Pisão**, com um investimento superior a 220 milhões de euros, gerará fluxos migratórios temporários (durante a fase de construção) e permanentes (na fase de exploração agrícola), possibilitando a irrigação de aproximadamente 3.150 ha de terrenos agrícolas, com a criação de novos postos de trabalho e a atração de trabalhadores qualificados para a região.

Estes investimentos, conjugados com a melhoria das acessibilidades proporcionada pela futura **ligação do IC13 ao Montijo**, posicionam Alter do Chão como um território de crescente atratividade, com potencial para inverter a tendência de declínio populacional e fixar novos residentes.

2.6.2. Dinâmicas Económicas: Reconfiguração Produtiva e Constrangimentos Sociais

A análise do desenvolvimento económico e social evidencia uma reconfiguração do tecido produtivo local, com implicações diretas na dinâmica do emprego, nos níveis de rendimento e, consequentemente, na procura habitacional.

- **Forte dinamismo do setor primário**, que concentra 34,2% dos estabelecimentos e 31,2% do emprego, consolidando-se como a principal base produtiva do Concelho, com crescimento do número de estabelecimentos de +56,3% entre 2011 e 2023.
- **Crescimento expressivo da indústria transformadora** (+124,0% no volume de negócios e +37,1% no emprego), embora com significativa redução do valor acrescentado, pelo que deverá ser objeto de diversificação e investimento, sendo um setor que está associado a uma procura habitacional estável.
- **Expansão dos serviços de consultoria, apoio e sociais**, com crescimentos superiores a 50% no emprego nas atividades de consultoria, científicas e técnicas (+68,4%), nas atividades administrativas e de apoio (+53,6%) e na saúde humana e apoio social (+58,3%), diversificando a procura residencial.
- **Contração do comércio tradicional** (-22,1% no número de estabelecimentos), refletindo transformações nos padrões de consumo e, possivelmente, o impacto da proximidade a centros urbanos de maior dimensão (Portalegre, Ponte de Sor).
- **Aumento do ganho médio mensal**, que evoluiu de 791 € em 2013 para 1.006 € em 2022 (+27,2%), situando-se, contudo, **10,7% abaixo** da média do Alto Alentejo e **26,1% abaixo** da média nacional.
- **Índice de poder de compra per capita de 73,6** em 2021 (Portugal = 100), posicionando-se **13,7% abaixo** da média sub-regional e **26,4% abaixo** da média nacional, evidenciando que, apesar da evolução positiva dos rendimentos, uma parte significativa da população mantém capacidade de consumo limitada, condicionando o acesso à habitação por via do mercado.

Impacto dos Grandes Investimentos na Dinâmica Económica

Os investimentos em curso e previstos introduzirão novas dinâmicas económicas com repercussões na procura habitacional:

- A **Barragem do Pisão**, para além do seu valor estratégico no domínio hídrico e energético, criará uma significativa área de regadio, potenciando a modernização e intensificação da agricultura, com a consequente criação de postos de trabalho qualificados e a necessidade de oferta habitacional adequada.
- A **ligação do IC13 ao Montijo**, ao melhorar as acessibilidades à Área Metropolitana de Lisboa, poderá atrair novos residentes em regime de teletrabalho ou trabalhadores que se deslocam periodicamente à capital, diversificando os perfis de procura habitacional.

2.6.3. Problemas Habitacionais Estruturantes

A análise do parque habitacional e do mercado imobiliário permite identificar um conjunto de problemas estruturantes que devem ser objeto de intervenção prioritária:

TABELA 16 - ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Problema	Dimensão	Implicações
Elevada taxa de vacância	19,0% dos alojamentos (571 fogos), dos quais 366 para venda ou arrendamento	Desperdício de recursos; potencial de oferta não aproveitado; necessidade de mobilização do parque devoluto
Degradação do edificado	29,0% dos edifícios com necessidades de reparação (5,8% em necessidades profundas)	Más condições de habitabilidade; risco de agravamento; necessidade de reabilitação prioritária
Envelhecimento do parque	60,4% dos edifícios construídos antes de 1980	Ineficiência energética; inadequação funcional; necessidade de adaptação às novas realidades demográficas
Reduzida diversidade tipológica	Predomínio de habitação unifamiliar; limitada oferta de apartamentos	Desadequação face à redução da dimensão dos agregados e ao envelhecimento populacional
Fraca expressão do arrendamento	Apenas 7,5% dos alojamentos são arrendados como residência habitual	Reduzida mobilidade habitacional; dificuldade de acesso para segmentos sem capacidade de aquisição
Dinâmica construtiva irregular	Média de apenas 2,5 fogos/ano na última década (2011-2024)	Incapacidade de responder à procura; dependência do ciclo económico

2.6.4. Potencialidades e Oportunidades

Paralelamente aos problemas identificados, o diagnóstico revela um conjunto de potencialidades e oportunidades que devem ser aproveitadas na definição da estratégia habitacional:

TABELA 17 - POTENCIALIDADES E OPORTUNIDADES

Potencialidade	Descrição	Oportunidade
ARU delimitadas	ARU de Alter do Chão (34 ha) e ARU de Alter Pedroso (4 ha)	Cobertura de incentivos fiscais à reabilitação nos principais núcleos urbanos; possibilidade de intervenção integrada
Dinamismo da agricultura e indústria	Crescimento do número de estabelecimentos e do emprego nestes setores	Procura habitacional estável; capacidade de fixação de população ativa
Inversão do ciclo migratório	Saldo migratório positivo desde 2019 (máximo +92 em 2021)	Oportunidade para atrair e fixar novos residentes, rejuvenescendo a população
Existência de parque devoluto	571 alojamentos vagos (366 para venda ou arrendamento)	Potencial para aumentar a oferta sem nova ocupação de solo, através da reabilitação
Património cultural e turístico	Castelos, Coudelaria de Alter, estação arqueológica, ARU	Capacidade para atrair investimento e novos residentes associados ao turismo e teletrabalho
Infraestruturas de regadio	Barragem do Pisão (investimento superior a 220 M€)	Potencial para dinamizar a agricultura e atrair população ativa; criação de emprego qualificado
Ligação IC13 ao Montijo	Melhoria das acessibilidades à Área Metropolitana de Lisboa (obras previstas a partir de 2029)	Aumento da atratividade residencial para teletrabalhadores e trabalhadores que se deslocam à capital

2.6.5. Principais Conclusões do Diagnóstico

Da análise efetuada, resultam as seguintes conclusões fundamentais para a definição da estratégia municipal de habitação, num contexto de transformação acelerada impulsionada pelos grandes investimentos:

1. O concelho enfrenta um duplo desafio demográfico: por um lado, o envelhecimento estrutural da população (31,3% com 65 ou mais anos) e a redução da dimensão dos agregados exigem a adaptação da oferta habitacional a novas realidades (tipologias mais pequenas, acessibilidade, proximidade a serviços); por outro lado, a recente inversão do ciclo migratório, reforçada pela iminente chegada de trabalhadores associados à Barragem do Pisão, coloca a necessidade de garantir oferta adequada para acolher e fixar esta população.
2. **O principal problema habitacional não é quantitativo, mas qualitativo**: o Concelho dispõe de um parque habitacional dimensionado para uma população superior à atual (3.009 alojamentos para 1.282 agregados em residência habitual), mas este parque apresenta graves deficiências de conservação (29% com necessidades de reparação), adequação e funcionalidade, que comprometem as condições de habitabilidade de uma parte significativa da população.
3. **A reabilitação urbana constitui a prioridade absoluta da intervenção municipal**: face à dimensão do parque edificado degradado (819 edifícios com necessidades de reparação) e ao elevado número de alojamentos vagos (19,0%), a estratégia habitacional deve privilegiar a mobilização, reabilitação e adaptação do parque existente, em detrimento da expansão urbana e da construção nova generalizada.
4. A dinamização do mercado de arrendamento é um objetivo estratégico: a reduzida expressão do arrendamento (7,5%) limita a mobilidade habitacional e o acesso à habitação por parte de segmentos da população sem capacidade de aquisição (jovens, famílias de menor rendimento, população imigrante), sendo necessário criar condições para o seu desenvolvimento.
5. A promoção de habitação a custos controlados é indispensável: face aos níveis de rendimento e poder de compra da população (ganho médio mensal 26,1% abaixo da média nacional), a oferta de mercado não é acessível a uma parte significativa dos agregados, exigindo a intervenção pública na promoção de soluções habitacionais a preços comportáveis.
6. **A estratégia habitacional deve ser territorialmente diferenciada e antecipar os impactos dos grandes investimentos**: as assimetrias demográficas, económicas e habitacionais entre freguesias exigem respostas adaptadas às realidades locais, com maior incidência na sede do Concelho (onde se prevê a maior pressão habitacional) e com soluções específicas para os territórios de baixa densidade, que poderão beneficiar da atração de novos residentes associada ao teletrabalho e ao turismo.
7. A articulação com os instrumentos de planeamento territorial e com as entidades gestoras dos investimentos é fundamental: a implementação da estratégia habitacional depende da sua integração nos instrumentos de gestão territorial (designadamente no PDM) e da mobilização dos diversos instrumentos de política de solos, de regulação urbanística e de incentivos à reabilitação, bem como da concertação com a CIMAA (Barragem do Pisão) para garantir que os investimentos compensatórios em habitação e infraestruturas se alinham com as necessidades identificadas.

2.7. Diferenciação Territorial da Procura e da Oferta Habitacional

A análise demográfica, económica e habitacional evidencia que o território de Alter do Chão apresenta dinâmicas significativamente diferenciadas entre freguesias e aglomerados. A política municipal de habitação deve, por isso, adotar respostas territorialmente adaptadas, reconhecendo as características e necessidades específicas de cada área do Concelho, num contexto em que grandes investimentos (Barragem do Pisão e

IC13) irão introduzir novas dinâmicas de procura. Para efeitos estratégicos, identificam-se quatro tipologias territoriais com lógicas de intervenção distintas.

2.7.1. Centro Urbano Consolidado e Núcleo Turístico

Freguesia: Alter do Chão (sede) e aglomerado de Alter Pedroso

Com **66,2% da população residente** e a maior concentração de serviços, comércio e equipamentos do Concelho, a sede constitui o principal polo de procura habitacional. Acolhe cerca de **76% dos contratos de arrendamento** e regista pressão crescente sobre o parque existente, com subida recente de preços, escassez de oferta e procura externa (teletrabalhadores, estrangeiros, investidores). Paralelamente, o aglomerado de Alter Pedroso, com a sua ARU delimitada e património classificado (Castelo de Alter Pedroso), afirma-se como um núcleo de elevado valor turístico e cultural, com vocação para alojamento local e turismo rural.

Características:

- Principal polo administrativo, económico e de serviços do Concelho
- Concentra 66,2% da população residente
- Maior concentração de arrendamento (cerca de 76% dos contratos)
- Maior pressão habitacional e procura imobiliária (compradores externos, teletrabalhadores, estrangeiros)
- Presença de comércio, equipamentos e acessos rodoviários estruturantes (IC13/EN369)
- Existência de Área de Reabilitação Urbana (ARU) em Alter do Chão (34 ha) e em Alter Pedroso (4 ha)
- Núcleo histórico e patrimonial de elevado valor (Castelo de Alter do Chão, Casa do Álamo, estação arqueológica; Castelo de Alter Pedroso)

Principais desafios:

- Escassez de oferta de arrendamento (formal): apenas 7,5% dos alojamentos concelhios
- Aumento recente dos preços, pressionado pela procura externa
- Pressão sobre o parque habitacional existente, com 19,5% de alojamentos vagos na sede
- Necessidade de reabilitação urbana do edificado mais antigo (zona histórica)
- Em Alter Pedroso, edificado degradado com potencial de reabilitação para turismo rural
- Falta de estacionamento e infraestruturas de apoio ao turismo em Alter Pedroso

Prioridades de intervenção:

- Promoção de habitação a custos controlados (via ELH/PRR)
- Reabilitação urbana intensiva nas ARU, com incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IVA)
- Incentivo ao arrendamento acessível e à mobilização do parque devoluto
- Construção multifamiliar em áreas infraestruturadas (sede)
- Requalificação do espaço público e valorização patrimonial
- Em Alter Pedroso, reabilitação para turismo rural e alojamento local, e requalificação do espaço público (Largo João Lopes Namorado, Castelo)

2.7.2. Freguesias Rurais de Transição

Freguesias: Chancelaria, Seda

Estas freguesias apresentam características rurais, mas registam alguma procura externa (teletrabalhadores, estrangeiros) e beneficiam da proximidade à sede do Concelho ou de ativos naturais (ribeira de Seda, albufeiras). Chancelaria, apesar da quebra populacional (–14,7%), apresenta uma procura crescente por parte de teletrabalhadores e estrangeiros, embora sem oferta disponível.

Características:

- Ruralidade, mas com alguma dinâmica de procura externa
- Seda: 11,7% da população e única freguesia com crescimento populacional entre 2011 e 2021 (+0,9%); potencial turístico associado à ribeira de Seda e albufeiras
- Chancelaria: 12,5% da população, quebra de –14,7%; presença de património histórico (Ponte dos Mendes, classificada como Imóvel de Interesse Público)
- Existência de alojamento local (em Seda e Chancelaria) e potencial para turismo de natureza
- Falta de transporte público intraconcelhio, agravando o isolamento

Principais desafios:

- Oferta habitacional limitada (em Chancelaria não há casas disponíveis para venda ou arrendamento)
- Edifícios degradados e heranças não resolvidas que bloqueiam a mobilização do parque
- Falta de transporte público intraconcelhio
- Procura externa crescente (teletrabalhadores, estrangeiros) sem resposta

Prioridades de intervenção:

- Promoção de programas de reabilitação de habitação tradicional
- Incentivo à fixação de novos residentes (via ELH) e à criação de arrendamento acessível
- Valorização do património histórico e natural como fator de atratividade
- Melhoria da mobilidade e acessibilidades, designadamente através de soluções de transporte flexível

2.7.3. Freguesia de Baixa Densidade e Declínio

Freguesia: Cunheira

Com a maior quebra populacional do Concelho (-25,2% entre 2011 e 2021), esta freguesia apresenta um parque habitacional com elevada percentagem de edifícios com necessidades profundas (15,9% do seu parque) e uma oferta de arrendamento inexistente. A existência de um bairro social com 50 habitações constitui um elemento específico a considerar.

Características:

- 9,6% da população residente
- Maior quebra populacional do Concelho (-25,2%)
- Elevada percentagem de edifícios com necessidades profundas (55 edifícios)
- Bairro social com 50 habitações (em processo parcial de venda aos ocupantes)
- Oferta de arrendamento inexistente
- Procura aparentemente baixa, mas com casos pontuais de regresso de reformados e teletrabalhadores
- Isolamento e falta de transporte público regular (autocarro para Portalegre apenas às 7h00 e regresso às 19h00)

Principais desafios:

- Degradação do edificado
- Isolamento e falta de transporte público
- Dificuldade de mobilização do parque devoluto
- Despovoamento e envelhecimento
- Gestão do parque habitacional público (bairro social)

Prioridades de intervenção:

- Programas de reabilitação focalizada nos edifícios com maior criticidade
- Incentivo à fixação de novos residentes (via ELH)
- Melhoria da mobilidade e acessibilidades
- Gestão ativa do parque habitacional público, assegurando a sua ocupação e manutenção
- Apoio à conservação preventiva do edificado

2.7.4. Áreas de Atração Associada a Grandes Investimentos

Áreas de influência: Concelho de Alter do Chão (especialmente freguesia sede e áreas de maior acessibilidade)

A concretização de investimentos de escala nacional em Alter do Chão introduzirá novas dinâmicas de procura habitacional, exigindo respostas específicas:

- Geração de procura habitacional estável e qualificada

Barragem do Pisão

- Investimento superior a 220 milhões de euros, com nova área de regadio e produção de energia renovável
- Criação de postos de trabalho durante a construção (fase temporária) e na exploração agrícola (fase permanente)
- Geração de procura habitacional associada a trabalhadores qualificados e à dinamização do setor primário

Ligação IC13 ao Montijo

- Melhoria das acessibilidades à Área Metropolitana de Lisboa (obras previstas a partir de 2029)
- Potencial para atrair novos residentes em regime de teletrabalho ou com deslocações periódicas à capital
- Reforço da atratividade residencial do Concelho para segmentos de maior rendimento

Características:

- Procura habitacional associada a emprego privado (agricultura, construção, serviços)
- Necessidade de tipologias diversificadas (arrendamento, habitação permanente, alojamento temporário)
- Localização preferencial na sede do Concelho e áreas com melhores acessibilidades
- Oportunidade para alavancar a reabilitação urbana e a construção nova planeada

Principais desafios:

- Garantir oferta habitacional em tempo útil para acolher os novos residentes
- Evitar pressões especulativas sobre os preços do arrendamento e da venda

- Articular a política de habitação com as políticas de desenvolvimento económico e de ordenamento do território

Prioridades de intervenção:

- Mobilização do parque devoluto e degradado (571 alojamentos vagos) para responder à procura
- Promoção de arrendamento acessível através dos instrumentos disponíveis (PAA, Porta 65 Jovem, etc.)
- Planeamento de novas áreas de construção (loteamentos) em articulação com o PDM e com as necessidades geradas pelos investimentos
- Monitorização contínua da evolução do mercado imobiliário para antecipar pressões e calibrar a intervenção pública

TABELA 18 - QUADRO SÍNTESE - TIPOLOGIAS TERRITORIAIS DA HABITAÇÃO DE ALTER DO CHÃO

Tipologia Territorial	Principais Territórios	Dinâmica Habitacional	Prioridade Estratégica
Centro Urbano Consolidado e Núcleo Turístico	Alter do Chão (sede), Alter Pedroso	Maior procura, pressão sobre preços, escassez de oferta; turismo e alojamento local em crescimento	Reabilitação urbana, habitação acessível, mobilização do parque devoluto, requalificação do espaço público
Freguesias Rurais de Transição	Chancelaria, Seda	Procura externa crescente (teletrabalhadores, estrangeiros), oferta limitada, potencial turístico	Reabilitação de habitação tradicional, incentivo à fixação de novos residentes, valorização patrimonial
Freguesia de Baixa Densidade e Declínio	Cunheira	Declínio populacional, elevada degradação, parque público, oferta de arrendamento inexistente	Reabilitação focalizada, gestão de parque público, apoio à conservação, melhoria da mobilidade
Áreas de Atração Associada a Grandes Investimentos	Concelho (especialmente sede)	Procura gerada por trabalhadores da Barragem do Pisão e novos residentes; necessidade de resposta em tempo útil	Articulação com entidades gestoras (CIMAA), mobilização do parque devoluto, promoção de arrendamento acessível, planeamento de nova construção

Esta diferenciação territorial permite orientar a política habitacional de forma mais eficaz, concentrando os recursos nas áreas de maior pressão (sede do Concelho) e adotando soluções adaptadas às realidades das freguesias rurais, designadamente através da reabilitação do edificado existente e do incentivo à fixação de novos residentes. A articulação com os investimentos estruturantes (Barragem do Pisão e IC13) é fundamental para garantir que a oferta habitacional responde atempadamente às novas procuras e que os investimentos compensatórios se alinham com a estratégia municipal de habitação.

3.
Análise SWOT

A análise SWOT constitui um instrumento de diagnóstico estratégico que permite sistematizar, de forma integrada, os principais fatores internos (pontos fortes e fracos) e externos (oportunidades e ameaças) que condicionam a definição da política municipal de habitação. Esta análise resulta da síntese do diagnóstico efetuado nos capítulos anteriores e constitui a base para a definição da estratégia e do programa de ação da presente Carta.

TABELA 19 - ANÁLISE SWOT (ANÁLISE INTERNA)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
▪ **Qualidade de vida marcada por segurança, tranquilidade e forte relação com a paisagem natural (peneplanície alentejana, montados, ribeira de Seda, albufeiras).** ▪ **Saldos migratórios positivos desde 2019, com especial expressão em 2021 (+92) e 2022 (+82), invertendo a tendência negativa da década anterior.** ▪ **Crescente atratividade para população estrangeira, com 141 residentes em 2023 (4,6% da população residente), maioritariamente brasileiros.**	▪ Envelhecimento demográfico acentuado, com índice de envelhecimento de 267,4 em 2024 (mais do dobro da média nacional). ▪ Elevada proporção de população idosa (31,3% em 2024), pressionando a população ativa e os serviços de apoio. ▪ Dificuldade em atrair e reter jovens qualificados, com redução de -22,8% na população dos 0-14 anos entre 2011 e 2021 e aumento do peso dos agregados unipessoais (+6,0%).
Economia e sociedade	
▪ **Dinamismo do setor primário, que concentra 34,2% dos estabelecimentos e registou crescimento de +56,3% no número de unidades entre 2011 e 2023.** ▪ **Aumento do volume de negócios da indústria transformadora (+124,0%) entre 2011 e 2024.** ▪ **Expansão dos serviços de consultoria, apoio e sociais, com crescimentos superiores a 50% no emprego.** ▪ **Património natural, histórico e cultural diversificado (montados, ribeira de Seda, Castelo de Alter do Chão, Castelo de Alter Pedroso, Ponte de Vila Formosa, Coudelaria de Alter, estação arqueológica).** ▪ **Proximidade a eixos rodoviários estruturantes (IC13/EN369, EN245, EN370) e a centros urbanos regionais (Portalegre, Ponte de Sor, Elvas).**	▪ Ganhos salariais médios inferiores à média nacional (1.006 € em 2022, correspondendo a 73,9% da média nacional). ▪ Índice de poder de compra per capita de 73,6% da média nacional (2021), evidenciando capacidade de consumo limitada e constrangimentos no acesso à habitação por via do mercado. ▪ Limitada diversificação económica e dependência de setores tradicionais, com declínio do comércio (-22,1% no número de estabelecimentos) e da indústria transformadora no número de unidades (-28,6%) e no valor acrescentado bruto (-58,2%) ▪ Valor acrescentado bruto concentrado no setor primário e no comércio (42,3% do total), com peso reduzido de setores de maior valor acrescentado e emprego qualificado.

TABELA 20 - ANÁLISE SWOT (ANÁLISE INTERNA) (CONT.)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
Habitação e Urbanismo	

Pontos Fortes	Pontos Fracos
Custos da habitação inferiores às médias regionais e nacionais, com valor mediano de venda no Alto Alentejo a situar-se em 1.037 €/m² no 3.º trimestre de 2025 (vs 2.426 €/m² na média nacional).	Degradação progressiva do parque edificado, com 29,0% dos edifícios a necessitar de reparação (5,8% em necessidades profundas).
Existência de 571 alojamentos vagos (19,0% do total), com 366 destinados a venda ou arrendamento.	Elevada taxa de vacância (19,0%), com crescimento expressivo de +45,9% desde 2011.
Existência de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas em Alter do Chão (34 ha) e Alter Pedroso (4 ha), com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas.	Fraca expressão do mercado de arrendamento (apenas 7,5% dos alojamentos são arrendados como residência habitual), limitando a mobilidade habitacional e o acesso à habitação.
Financiamento aprovado no âmbito do PRR/1.º Direito para reabilitação de 10 fogos na ARU de Alter do Chão, num investimento global superior a 718.000 €.	Reduzida diversidade tipológica, com predomínio de habitação unifamiliar (97% dos edifícios exclusivamente residenciais) e limitada oferta de apartamentos.
Dinâmica de reabilitação com impulso significativo nos últimos anos, refletida na melhoria do estado de conservação dos edifícios.	Produção de habitação nova irregular e insuficiente, com média de apenas 2,5 fogos/ano na última década (2011-2024).
	60,4% dos edifícios construídos antes de 1980, com ineficiência energética e inadequação funcional.

TABELA 21 - ANÁLISE SWOT (ANÁLISE EXTERNA)

Oportunidades	Ameaças
Contexto Regional e Nacional	
Barragem do Pisão: investimento superior a 220 milhões de euros, com execução prevista até 2030; criação de nova área de regadio, produção de energia renovável e geração de emprego, potenciando a fixação de população ativa e a dinamização do setor primário.	Incerteza quanto ao calendário de concretização dos grandes investimentos (Barragem do Pisão, IC13), que pode atrasar os seus efeitos sobre o emprego e a procura habitacional.
Ligação IC13 ao Montijo: autorização para projetos (2026-2028) e início de obras previsto para 2029, melhorando as acessibilidades à Área Metropolitana de Lisboa.	Impactos ambientais e paisagísticos: a construção da Barragem do Pisão implicará o abate de árvores protegidas (sobreiros e azinheiras) e a afetação de 14 habitats prioritários, podendo gerar conflitos com associações ambientalistas e afetar a imagem do território.
PRR e programas comunitários: financiamento disponível para reabilitação urbana, eficiência energética e habitação a custos controlados, com contratos já celebrados (10 fogos, >718.000 €) e potencial para novas candidaturas.	Pressão sobre o mercado habitacional: a chegada de novos residentes (militares, trabalhadores da Barragem) pode gerar aumentos súbitos dos preços de arrendamento e compra.
Políticas de coesão territorial e combate ao despovoamento: incentivos nacionais e comunitários para fixação de população em territórios de baixa densidade, alinhados com as potencialidades do Concelho.	Concorrência territorial: proximidade a centros urbanos de maior dimensão (Portalegre, Ponte de Sor, Elvas) pode desviar procura habitacional qualificada e investimento, limitando o impacto dos projetos estruturantes.
	Alterações climáticas: aumento da temperatura, secas mais frequentes e intensas e eventos extremos (precipitação intensa, ondas de calor) podem afetar a agricultura, os recursos hídricos e a qualidade de vida.

TABELA 22 - ANÁLISE SWOT (ANÁLISE EXTERNA) (CONT.)

Oportunidades	Ameaças
Mercado e Tendências Sociodemográficas	

Oportunidades	Ameaças
▪ **Aumento do teletrabalho e procura de qualidade de vida: valorização de territórios de baixa densidade com qualidade ambiental e boas acessibilidades.** ▪ **Crescimento do turismo rural e de natureza: valorização do património histórico, cultural e paisagístico, com potencial para atrair investimento em alojamento local e dinamizar a reabilitação do edificado tradicional.** ▪ **Procura de segunda habitação e residência sazonal: crescente interesse por parte de estrangeiros e de residentes em centros urbanos por casas de férias ou para reforma, criando oportunidades de valorização do parque habitacional.** ▪ **Novos perfis de procura (teletrabalhadores, nómadas digitais, reformados).**	▪ Envelhecimento acelerado da população: a manutenção das tendências demográficas atuais pode agravar a redução da população em idade ativa e a pressão sobre os serviços de apoio. ▪ Escassez de mão de obra qualificada no setor da construção: dificuldade em encontrar profissionais pode condicionar a concretização dos projetos habitacionais. ▪ Inflação e custos de construção: aumento dos preços dos materiais e da mão de obra pode tornar inviáveis alguns projetos de reabilitação e construção. ▪ Fragilidade do mercado de arrendamento formal: a oferta de arrendamento é escassa e a procura crescente.
Instrumentos de Política	
▪ **ARU e ORU em vigor: incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IVA) e simplificação processual para ações de reabilitação, criando condições favoráveis à intervenção privada.** ▪ **Estratégia Local de Habitação (ELH) aprovada e financiada pelo PRR: quadro estratégico para a intervenção municipal, com capacidade para mobilizar recursos e articular investimentos.** ▪ **Contratos de financiamento celebrados com o IHRU: demonstram capacidade de execução e constituem base para alargar a intervenção a novos fogos e tipologias.** ▪ **Disponibilidade de solo municipal: capacidade para desenvolver uma política proativa de oferta de lotes para habitação a custos controlados, complementar à reabilitação.**	▪ Complexidade dos processos de herança: muitos imóveis degradados estão bloqueados por heranças com múltiplos herdeiros, dificultando a sua mobilização para o mercado e comprometendo a eficácia dos instrumentos de reabilitação. ▪ Desarticulação entre políticas setoriais: a necessidade de coordenar habitação, desenvolvimento económico, ordenamento do território e transportes pode condicionar a eficácia da resposta aos desafios identificados. ▪ Ciclos económicos e volatilidade do setor da construção: a dependência do ciclo económico pode comprometer a regularidade da oferta habitacional e a capacidade de resposta a picos de procura. ▪ Atrasos na concretização dos investimentos estruturantes: eventuais atrasos na Barragem do Pisão e no IC13 podem postergar os efeitos positivos esperados sobre a procura habitacional e a economia local.

A análise SWOT evidencia que o principal desafio do Concelho reside na capacidade de transformar um conjunto de fragilidades estruturais (envelhecimento demográfico, degradação do parque habitacional, com 29,0% de edifícios com necessidades de reparação, e reduzida expressão do arrendamento, com 7,5%) em oportunidades de revitalização territorial. Esta transformação deverá aproveitar:

- **O dinamismo económico emergente**, com crescimento do setor primário (+56,3% estabelecimentos) e da indústria transformadora (+124,0% no volume de negócios), e dos serviços mais qualificados, que geram procura habitacional estável;
- **A disponibilidade de instrumentos de reabilitação urbana** (ARU, ORU, incentivos fiscais) e de financiamento (PRR/1.º Direito, com 10 fogos já contratualizados e investimento superior a 718.000 €);
- **O potencial de mobilização do parque devoluto** (571 alojamentos vagos, 19,0% do total), que constitui uma reserva habitacional significativa a ser ativada;
- Os investimentos estruturantes em curso e previstos, a Barragem do Pisão (220 M€) e o IC13 (melhoria das acessibilidades à AML), que posicionam Alter do Chão como território de crescente centralidade e atratividade.

A conjugação destes fatores, articulada com uma estratégia territorialmente diferenciada (centro urbano consolidado, núcleo turístico, freguesias rurais de transição, áreas de atração associada a grandes investimentos), permitirá responder aos desafios identificados e consolidar Alter do Chão como um território atrativo para residir, investir e visitar.

PARTE II

Avaliação prospetiva

Avaliação prospetiva das necessidades de habitação e síntese para o período 2027–2036.

4.

Avaliação prospetiva das necessidades de habitação

A avaliação prospetiva das necessidades de habitação constitui uma etapa essencial para antecipar, de forma fundamentada, a evolução da procura habitacional no horizonte 2027–2036 e avaliar a capacidade de resposta do parque habitacional existente.

Este exercício assenta na análise integrada das dinâmicas demográficas, familiares, económicas e sociais que influenciam a evolução do território, articulando dados estatísticos disponíveis com as tendências recentes observadas no Concelho e no território do Alto Alentejo.

O presente relatório adota um cenário base que reflete as tendências mais prováveis, de acordo com o observado na última década e considerando pressupostos prudentes.

A análise prospetiva desenvolvida neste capítulo estrutura-se em torno de três dimensões principais, que influenciam a evolução da procura habitacional no Concelho:

1. **Dinâmica demográfica e familiar**, que inclui a formação e dissolução de agregados familiares, bem como os processos de autonomização residencial das gerações mais jovens;
2. **Dinâmica económica e laboral**, associada à evolução do emprego no Concelho, aos movimentos pendulares e à eventual atração de novos trabalhadores;
3. **Dinâmicas migratórias e de fixação de novos residentes**, que incluem fluxos de imigração, regresso de emigrantes e novas formas de mobilidade residencial associadas, por exemplo, ao teletrabalho.

Paralelamente, é analisada a capacidade de resposta do parque habitacional existente, designadamente através da avaliação do estado de conservação dos edifícios, da disponibilidade de alojamentos vagos e da dinâmica recente de construção e reabilitação habitacional.

Com base nestas dimensões, a avaliação integra os seguintes vetores de análise:

- identificação de situações de carência habitacional (4.1);
- estado de conservação do parque habitacional e disponibilidade de alojamentos (4.2);
- dinâmica recente da construção e da oferta habitacional (4.3);
- evolução das famílias e formação de novos agregados familiares (4.4);
- evolução do emprego e impacto na procura habitacional (4.5);
- movimentos pendulares (4.6);
- dinâmicas de entrada de novos residentes (4.7).

O objetivo final é estimar as necessidades habitacionais para a próxima década, constituindo a base para a definição das prioridades e metas da Carta Municipal de Habitação de Alter do Chão.

Nota metodológica

A avaliação prospetiva das necessidades de habitação baseia-se na combinação de três tipos de informação: **dados empíricos, estimativas e pressupostos prudenciais**.

- Os dados empíricos correspondem às estatísticas oficiais disponíveis, em particular os resultados dos Censos 2021, e outras fontes estatísticas utilizadas no diagnóstico territorial.

- As estimativas resultam da aplicação de regras de cálculo baseadas em dados observados, designadamente na estrutura etária da população, na dinâmica recente de formação e dissolução de famílias e na evolução do emprego e da mobilidade territorial.
- Por sua vez, os pressupostos prudenciais correspondem a hipóteses de trabalho adotadas na ausência de informação local mais precisa, procurando traduzir de forma conservadora as tendências demográficas, económicas e habitacionais observadas no Concelho e na região envolvente.

Para efeitos de transparência metodológica, apresentam-se de seguida os principais pressupostos considerados na estimativa das necessidades habitacionais.

TABELA 23 - PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA ANÁLISE PROSPETIVA

Pressuposto	Valor adotado	Justificação
Taxa de autonomização de jovens (20-29 anos)	Formação de 1 agregado por cada 2 indivíduos no segmento	Estimativa prudencial baseada na estrutura etária da população e na dinâmica recente de formação de agregados
Formação anual de novos agregados familiares	Cerca de 17 agregados/ano	Resultante da distribuição da população jovem em idade potencial de autonomização
Taxa de fixação de trabalhadores atraídos pelo emprego	60%	Valor prudente considerando a mobilidade regional e a atratividade residencial do Concelho
Reutilização de fogos vagos	10–15%	Parte significativa do parque habitacional apresenta degradação ou localização menos atrativa
Disponibilização de fogos por dissolução por morte	50%	Parte das habitações permanece ocupada por cônjuge sobrevivente ou familiares

Os resultados obtidos devem ser interpretados como valores indicativos para a definição estratégica municipal, não correspondendo a projeções demográficas rigorosas. A utilização de pressupostos prudentes tende a situar as estimativas num cenário conservador, pelo que as necessidades efetivas poderão revelar-se superiores às aqui estimadas.

Construção de Cenários

No caso particular de Alter do Chão, verificam-se hipóteses de investimento estruturante de carácter sub-regional e nacional, com grande potencial de criação de emprego, desenvolvimento económico e de migração de famílias, que ainda não estão completamente definidas e clarificadas.

Nesse sentido, será importante estimar cenários que possibilitem prever os impactes desses projetos em termos de necessidades de habitação e de capacidade de atração de novas famílias para o Concelho.

Os projetos têm uma previsão de execução e conclusão que se enquadra no período abrangido por este estudo prospetivo e já referidos no capítulo 2, mas que iremos recordar:

- **Barragem do Pisão**;
- **Ligação do IC13 ao Montijo.**

Individualmente e em conjunto, estes projetos irão ter uma influência significativa sobre a economia, emprego e investimento no Concelho de Alter do Chão e, consequentemente, na fixação de novas famílias e no desenvolvimento de novas dinâmicas sociais e na atratividade do território.

Com a elevada probabilidade de concretização assumida, será indispensável prospetivar os impactes de cada projeto e do seu conjunto nas transformações sociais que se irão desenvolver neste período, no território e, em particular, o seu impacte nas necessidades de habitação.

Nesse sentido, serão definidos cenários ao nível da concretização dos investimentos, da evolução previsível das necessidades de habitação daí derivadas ao longo do período em avaliação (2027-2036), de forma individualizada e conjunta, considerando assim as sinergias que estes projetos poderão envolver.

4.1. Famílias em carência habitacional

Antes de analisar a evolução futura das necessidades habitacionais, importa considerar as situações de carência habitacional já identificadas no Concelho, que representam necessidades de intervenção prioritária no curto prazo.

O levantamento realizado no âmbito da Atualização da Estratégia Local de Habitação de Alter do Chão, na revisão efetuada, identificou 48 famílias em situação de carência habitacional no Concelho.

No quadro das soluções habitacionais previstas na Estratégia Local de Habitação, estas situações distribuem-se da seguinte forma:

- **26 famílias residentes em habitação pública;**
- **21 situações** a solucionar diretamente pelo Município;
- **1 situação corresponde a uma família proprietária da habitação**, que será beneficiária direta de intervenção de reabilitação ao abrigo do 1.º Direito.

TABELA 24 - SOLUÇÕES HABITACIONAIS PREVISTAS NA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Intervenções a realizar		T1	T2	T3	T4	T5
Reabilitação de 13 fogos de Habitação Social	*i*	3		9		1
Reabilitação de 19 fogos de Habitação Social	*Adenda*		1	11	4	3
Aquisição e reabilitação de 9 edifícios de tipologia T2 e T3	*ii*		4	5		
Construção de habitação para arrendamento social – apoiado ou acessível de 6 fogos de tipologia T3	*iii*			2	4	
TOTAL		**3**	**5**	**27**	**8**	**4**

Estas situações representam carências habitacionais estruturais, cuja resolução deve ocorrer no curto prazo, sendo por isso consideradas na avaliação global das necessidades habitacionais do Concelho.

4.2. Estado geral de conservação dos imóveis

Estado de conservação do parque habitacional

Importa também considerar o estado geral do parque habitacional do Concelho e a disponibilidade de alojamentos existentes, fatores que condicionam a capacidade de resposta às necessidades habitacionais atuais e futuras.

Conforme identificado no diagnóstico das carências de habitação, o parque habitacional de Alter do Chão apresenta um perfil envelhecido, com claras necessidades de reabilitação. Mais de metade dos edifícios foi construída há mais de 45 anos (1.701), apresentando deficiências ao nível de baixa eficiência energética e reduzidos níveis de conforto, necessitando de obras de remodelação e recondicionamento.

Entre 2011 e 2021, verificou-se uma evolução favorável do estado de conservação:

- o número de imóveis com necessidade de grandes reparações reduziu-se em 23,5% para 163 edifícios;
- as necessidades médias tiveram um incremento ligeiro (+10,4%), num total de 191 edifícios.

Esta evolução evidencia uma recuperação do estado de conservação do parque habitacional, baseada na reabilitação de edifícios.

Subutilização do parque habitacional

Na perspetiva das necessidades habitacionais futuras, importa igualmente considerar a subutilização do parque habitacional. Em 2021, existiam:

- 366 fogos vagos para venda ou arrendamento;
- 205 alojamentos vagos por outros motivos.

valores que representavam 19% do total de alojamentos familiares clássicos em Alter do Chão.

Estes dados evidenciam a importância da reabilitação urbana e do aproveitamento do edificado existente como resposta parcial às necessidades habitacionais futuras.

No entanto, estima-se que uma parte significativa dos 366 fogos vagos para venda ou arrendamento, em melhor estado de conservação, tenha sido mobilizada nos últimos anos, em particular na sede do Concelho, de acordo com a informação dos agentes imobiliários e das Juntas de Freguesia, estimando-se um total de aproximadamente 80 alojamentos.

Admite-se, assim, que os fogos atualmente disponíveis para venda ou arrendamento correspondam sobretudo a imóveis com necessidades de reparação médias ou elevadas ou localizados em freguesias com menor procura. Há também a considerar as intervenções realizadas pelo Município e proprietários que recuperaram as habitações nomeadamente na Freguesia de Chancelaria (habitação social) e na freguesia da Cunheira. Estimamos que o número de fogos colocados no mercado no período entre 2021 e 2025 se aproxime dos 124 (60% dos fogos vagos para venda ou arrendamento sem necessidades de reparação ou com necessidades ligeiras e médias). Por este motivo, na presente análise, considera-se que apenas **242 fogos permanecem efetivamente disponíveis para mobilização habitacional.**

TABELA 25 - SITUAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DEVOLUTOS E COM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Alojamentos devolutos		Estado de conservação dos alojamentos
Vagos para venda ou arrendamento	***Vago por outros motivos***	***Com necessidade de grandes reparações***
242*	205	171

*Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021 *Estimativa dos consultores*

Distribuição territorial e residências secundárias

É igualmente relevante considerar a distribuição territorial dos alojamentos disponíveis e o peso das residências secundárias no parque habitacional do Concelho.

A sede de concelho concentrava, em 2021, o maior número de fogos disponíveis para venda ou arrendamento (233) correspondendo a 63,7% da oferta total. Nos alojamentos vagos por outros motivos a percentagem reduzia-se para 52,2%, revelando a importância relativa dominante da Freguesia de Alter do Chão em termos de edificado.

Importa igualmente destacar o peso das residências secundárias no parque habitacional do Concelho, que ascendiam a 1.156 fogos (38,4% do total). Esta realidade é particularmente evidente em todas as freguesias em que grande parte do parque habitacional existente é utilizado como residência secundária, alcançando quase metade dos alojamentos familiares clássicos (Chancelaria - 46,3%; Cunheira - 48,2%; Seda - 44,7%), enquanto em Alter do Chão se reduz para 32,7%.

Em síntese, o parque habitacional existente apresenta uma melhoria global ao nível do estado de conservação, concentra-se na sede do Concelho e verifica-se um grande peso das residências secundárias em todas as Freguesias, existindo um número considerável de fogos passíveis de utilização, pelo que a resposta às necessidades habitacionais futuras dependerá não só da sua mobilização, mas também da dinâmica recente e da perspetiva de evolução da oferta habitacional.

4.3. Oferta recente de habitação e dinâmica construtiva

Dinâmica recente de construção

Para além da mobilização do parque habitacional existente, importa analisar a dinâmica recente da construção e da oferta habitacional no Concelho, de forma a avaliar a capacidade de resposta à procura habitacional.

Nos últimos anos, a dinâmica de construção habitacional em Alter do Chão tem sido muito limitada, com valores iguais ou inferiores a 3 fogos por ano desde 2011. No período entre 2015 e 2024 foram construídas, em média, 2 habitações por ano, totalizando 18 fogos. No entanto, deve ser referida a dinâmica de alterações, ampliações e reconstruções, que alcançaram um total de 58 intervenções.

Tipologia da oferta habitacional

No total de fogos construídos neste período, 11 corresponderam a tipologias iguais ou superiores a T3, enquanto apenas 7 apresentaram tipologias inferiores, evidenciando uma predominância de habitação de maior dimensão, sendo que apenas se verificou a conclusão de um T1 em 2021.

Intervenções no edificado existente

Para além da construção nova, registaram-se igualmente intervenções no edificado existente, nomeadamente:

- 40 licenciamentos de obras de ampliação;
- 15 licenciamentos de alteração;
- 3 licenciamentos de reconstrução.

Considerando que o Concelho apresenta valores médios de acesso à habitação mais reduzidos do que os registados nos centros urbanos mais próximos, como Portalegre e Ponte de Sor, bem como acessibilidades rodoviárias com perspetiva de melhoria significativa (nomeadamente o IC 13), e condições de vida e de apoio social de qualidade, tem-se verificado uma procura relevante por parte de diversos segmentos da população, nomeadamente de imigrantes, com tendência de fixação na Vila de Alter do Chão.

4.4. Necessidades de habitação para novas famílias

A evolução das necessidades habitacionais no Concelho está fortemente associada à dinâmica de formação de novos agregados familiares, resultante da autonomização residencial das gerações mais jovens e da evolução da estrutura demográfica.

Na última década (Censos de 2011 e 2021) a população residente em Alter do Chão diminuiu 14,5%. No entanto, nos anos mais recentes a tendência inverteu-se, e o Concelho registou 91 novos residentes (+2,9%)[1]. No mesmo período (2011-2021) o número de famílias reduziu-se significativamente (cerca de 12%), correspondendo a menos 176 agregados, para apenas 1.288.

1 De acordo com as estimativas de população residente do INE em 2024 residiam no Concelho de Alter do Chão 3.222 pessoas.

Paralelamente, verificou-se uma redução da dimensão média dos agregados:

- as famílias unipessoais cresceram de forma significativa, representando 30% do total com 390 agregados;
- os agregados com 3 ou mais pessoas representam atualmente apenas 32,45% (422) das famílias do Concelho, registando uma diminuição de 118 unidades.

Esta evolução evidencia uma alteração da estrutura familiar, com implicações diretas na procura habitacional, nomeadamente no aumento da procura por tipologias de menor dimensão.

A análise da constituição de novos agregados familiares no Concelho de Alter do Chão, baseada na estrutura etária, nos casamentos e na dissolução de casamento por morte ou divórcio, permite obter uma leitura mais fina das necessidades futuras. A esta avaliação acrescem ainda as estimativas das dinâmicas migratórias, que têm vindo a reforçar a formação de novos agregados.

A presente estimativa das necessidades de habitação para novas famílias assenta na análise da dinâmica demográfica recente do Concelho, integrando dados estatísticos oficiais e pressupostos prudenciais, devidamente explicados ao longo do capítulo. Os valores apurados devem ser interpretados como ordens de grandeza orientadoras para a definição estratégica municipal, não correspondendo a uma projeção demográfica formal por agregados nem a uma previsão determinística da evolução futura.

4.4.1. Dinâmica recente: casamentos, divórcios e dissoluções

A Tabela 26 apresenta as necessidades e disponibilidades anuais de habitação resultantes de casamentos, divórcios e dissoluções por morte.

As necessidades de habitação resultam de:

- **Uma habitação por cada casamento ou união -** admite-se que cada novo casamento gera a necessidade de uma nova habitação, por autonomização face às habitações parentais ou situações de coabitação anteriores;
- **Uma habitação por cada divórcio registado -** a dissolução de um casamento gera necessidade de duas habitações onde anteriormente existia apenas uma, correspondendo assim a uma necessidade adicional líquida de um fogo;
- **Disponibilização parcial de habitações por dissolução por morte -** considerou-se que, num horizonte de médio prazo, cerca de metade destas situações poderá resultar na efetiva disponibilização de fogos, nomeadamente quando o cônjuge sobrevivente opta por habitação de menor dimensão, passa a coabitar com familiares, é institucionalizado, falece posteriormente, ou quando a habitação é vendida ou arrendada por decisão familiar. Este critério é prudente, pois na prática o número de fogos efetivamente disponibilizados poderá ser superior ao aqui estimado.

As necessidades líquidas de habitação correspondem à diferença entre as novas necessidades (casamentos e divórcios) e as disponibilidades estimadas (metade das dissoluções por morte). A título exemplificativo, em

2024 as necessidades líquidas de 3,5 habitações resultam de 12 casamentos, 4 divórcios e a disponibilização estimada de 12,5 fogos por dissolução por morte (50% de 25).

Aplicando esta metodologia ao período 2021-2024, obtém-se uma **disponibilidade média de 1 habitação por ano.**

TABELA 26 - NECESSIDADES DE HABITAÇÃO POR CASAMENTO E DISSOLUÇÃO DE CASAMENTOS

Período	Necessidades de habitação		Disponibilidade de habitação	Necessidades líquidas de habitação
	Casamentos	*Divórcios*	*Dissolução por morte*	
2021	9	5	26	1
2022	6	3	29	-5,5
2023	10	0	25	-2,5
2024	12	4	25	3,5

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e trabalho dos consultores

Importa, contudo, referir que este valor deverá ser interpretado como uma estimativa indicativa, podendo subestimar a formação efetiva de novos agregados, uma vez que parte das uniões não é formalizada através do casamento ou pode ser registada fora do Concelho, não ficando refletida nas estatísticas consideradas.

4.4.2. Estrutura etária e autonomização de jovens

Para captar a formação de novos agregados que não fica refletida nos registos de casamentos ou divórcios, recorre-se à análise da população jovem entre os 20 e os 29 anos, faixa etária em que normalmente se inicia o processo de autonomização residencial.

À data dos Censos de 2021, Alter do Chão contava com 328 jovens neste grupo etário. Distribuídos ao longo de um período de 10 anos, correspondem a cerca de 33 jovens por ano em fase potencial de autonomização.

Admite-se, de forma prudente, que estes **jovens venham a autonomizar-se anualmente**, quer através da constituição de novos agregados familiares (casais), quer através da formação de agregados unipessoais, estimando-se que tal dinâmica possa traduzir-se em cerca de 17 novos agregados por ano.

TABELA 27 - CÁLCULO DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO PARA NOVOS AGREGADOS

Novas Famílias	Média Divórcios	Média dissolução	Necessidades de habitação
17	3	26	7

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e trabalho dos consultores

Este valor é superior à média anual dos 9 casamentos registados no período 2021-2024, sugerindo que a formação de novos agregados poderá ultrapassar a dinâmica captada apenas pelos eventos matrimoniais.

Neste contexto procede-se a um cálculo integrado, que articula as duas abordagens anteriores de forma não cumulativa, procurando evitar dupla contagem de necessidades.

A Tabela 27 sintetiza os elementos utilizados no cálculo final, dos quais resulta uma necessidade líquida estimada de aproximadamente 7 habitações por ano, conforme detalhado de seguida.

4.4.3. Síntese anual estimada

Com base nos valores sintetizados, o cálculo prospetivo das necessidades de habitação resulta de:

- **Necessidades criadas:** 17 (novas famílias) + 3 (divórcios) = 20 habitações/ano
- **Disponibilidades criadas:** 26 (dissoluções por morte) × 0,5 = 13 habitações/ano
- **Necessidades líquidas**: 20 - 13 = cerca de 7 habitações/ano

Estima-se, portanto, que a necessidade de habitação para novos agregados seja de cerca de **70 habitações para os próximos 10 anos** (7 habitações/ano × 10 anos). A projeção de 7 habitações/ano constitui uma estimativa ponderada, que procura integrar tanto as necessidades evidenciadas pelos dados estatísticos disponíveis como as dinâmicas demográficas não integralmente refletidas nos registos oficiais.

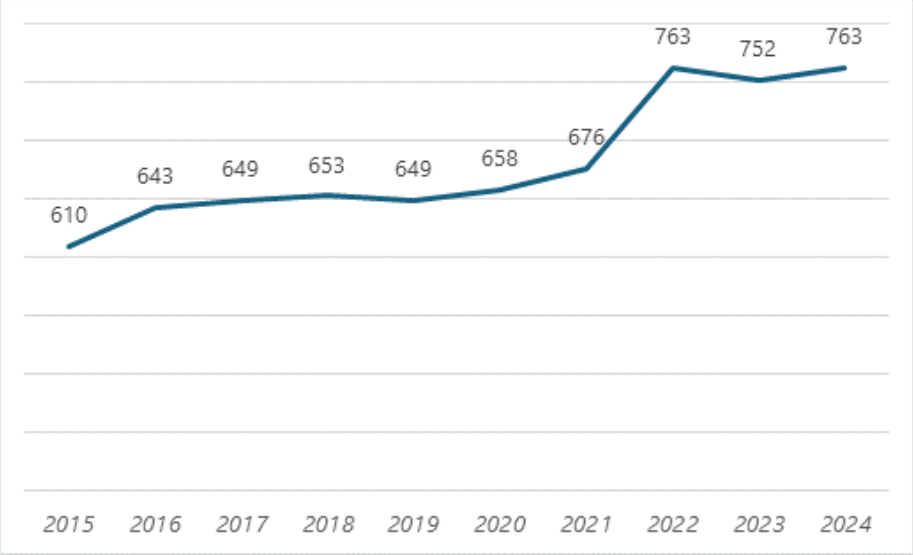
A estimativa de cerca de 7 alojamentos por ano corresponde exclusivamente à dinâmica estrutural de formação e recomposição de agregados familiares, não incorporando ainda os efeitos associados às dinâmicas migratórias e laborais analisadas nos pontos seguintes.

4.5. Evolução do Emprego e Impacto na Procura Habitacional

Evolução recente do emprego

A população empregada nas atividades económicas no Concelho de Alter do Chão aumentou na última década (2015-2024) em mais de 25%, o que corresponde à criação de 153 novos postos de trabalho.

GRÁFICO 9 - PESSOAL AO SERVIÇO (N.º) DAS EMPRESAS NO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO



Fonte: INE - Contas integradas das empresas

Este crescimento resulta sobretudo da expansão:

- das **Indústrias transformadoras** (+23 postos de trabalho),
- do **Alojamento, restauração e similares (**+44),
- do **conjunto das atividades de serviços** (+45),
- e da **Agricultura** (+28).

Apesar da evolução irregular no setor do comércio por grosso e a retalho e da reparação de veículos automóveis e motociclos, verificou-se ainda assim um ligeiro crescimento do emprego (+10 postos de

trabalho).

A análise da evolução do emprego evidencia uma tendência global de crescimento, com ligeiras quebras em 2019 e 2023 e um salto quantitativo relevante entre 2021 e 2022.

Desajuste entre emprego e população residente

Apesar do crescimento do emprego, a população residente empregada diminuiu em 185 trabalhadores entre 2011 e 2021. Este facto indica que uma parte relevante dos postos de trabalho criados no Concelho tem vindo a ser ocupada por trabalhadores não residentes.

A análise por local de trabalho da população residente confirma esta dinâmica. Segundo os Censos 2021:

- 264 residentes trabalham noutros municípios,
- 38 exercem atividade a partir de casa,
- e 9 trabalham no estrangeiro.

TABELA 28 - POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA POR LOCAL DE TRABALHO

Total	Em casa	Noutro município	No estrangeiro	Sem local de trabalho ou estudo fixo
1035	38	264	9	36

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

Alter do Chão afirma-se assim como um território de residência associado a dinâmicas pendulares: uma parte significativa da sua população exerce atividade profissional em concelhos vizinhos, nomeadamente Portalegre, Crato e Ponte de Sor, enquanto simultaneamente recebe trabalhadores não residentes. Esta dupla mobilidade é analisada com maior detalhe na secção 4.6.

Projeção do emprego

Num cenário prudente, estima-se que o emprego no setor económico de Alter do Chão continue a crescer nos próximos 10 anos, nomeadamente devido aos novos investimentos em curso e previstos, assim como à melhoria das condições de mobilidade resultantes da conclusão do IC13. O desenvolvimento da Barragem do Pisão deve reforçar os setores da agricultura, construção e turismo na região, com impacto significativo na procura de habitação nos concelhos vizinhos, com destaque para Alter do Chão.

Em termos globais, prevê-se que o emprego nas atividades económicas no Concelho cresça, sem fatores externos, entre 10 e 15% na próxima década, o que corresponde à criação de **76 a 114 novos postos de trabalho**. Esta projeção confronta-se, no entanto, com um balanço demográfico desfavorável na população ativa residente. Nos próximos dez anos, estima-se que **430 residentes** deixem a vida ativa e que apenas **298** iniciem atividade, resultando numa diminuição líquida de 132 pessoas em idade ativa. Considerando uma taxa de atividade de 67,25%, tal representa um défice de oferta de mão de obra residente na ordem dos 89 trabalhadores (Tabela 29).

TABELA 29 - BALANÇO ESTIMADO DA POPULAÇÃO ATIVA RESIDENTE EM ALTER DO CHÃO (HORIZONTE DE DEZ ANOS)

Entrada na vida ativa (estimada, 10 anos)	Saída da vida ativa (estimada, 10 anos)	Balanço de população ativa residente	Taxa de atividade	Redução estimada da oferta de mão de obra residente
298	430	-132	67,25%	89

Fonte: INE - Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e trabalho dos consultores

Acresce ainda a tendência de redução do emprego ocupado por residentes. Na ausência de investimentos estruturantes, a diminuição estimada seria de 157 postos de trabalho (Tabela 30).

TABELA 30 - REDUÇÃO ESTIMADA DO EMPREGO RESIDENTE EM ALTER DO CHÃO (HORIZONTE DE 10 ANOS)

Emprego residente em 2021	Variação do emprego 2021-2031	Emprego residente estimado em 2031	Redução estimada de postos de trabalho
1035	-15,16%	878	- 157

Estimativa de atração de trabalhadores e impacto na habitação

Considerando em conjunto o crescimento esperado do emprego e a redução da disponibilidade de mão de obra residente, estima-se que o Concelho necessite de atrair entre 51 e 89 novos trabalhadores ao longo da próxima década. Esta necessidade resulta da conjugação de três fatores distintos que se acumulam:

(i) a redução da população ativa residente, estimada em cerca de 132 trabalhadores, que deixa de estar disponível para o mercado de trabalho local;

(ii) a diminuição do emprego ocupado por residentes, que aponta para menos 157 postos de trabalho ocupados por residentes, caso não haja alteração das dinâmicas atuais;

(iii) o crescimento esperado do emprego no Concelho, estimado entre 76 e 114 novos postos na próxima década.

Prevê-se que pelo menos 60% destes trabalhadores optem por residir em Alter do Chão, o que corresponde a cerca de **22 a 38 novas famílias** - admitindo que cerca de 30% dos agregados sejam constituídos por 2 pessoas empregadas no Concelho. Esta estimativa não inclui o impacto adicional dos movimentos pendulares, analisado na secção 4.6.

Adicionalmente, com o reforço da oferta de habitação a preços competitivos relativamente aos outros concelhos da Região do Alto Alentejo, e com uma política de promoção de arrendamento acessível para a classe média, será provável que Alter do Chão consiga fixar muitos trabalhadores que atualmente residem ou trabalham noutros municípios.

4.6. Movimentos pendulares

O Concelho de Alter do Chão está inserido num sistema com relações económicas de proximidade que origina movimentos pendulares de trabalho-residência de dimensão relevante, com crescimentos relativamente elevados proporcionalmente à população residente, e em particular à população empregada, verificada entre os censos de 2011 e 2021.

No entanto, as entradas são mais significativas do que as saídas, refletindo a atratividade do Concelho como local de fixação de residência, pois, apesar do aumento do emprego, o número de não residentes que se deslocam para Alter do Chão não aumentou de forma significativa (+24 indivíduos).

No conjunto, a movimentação global ultrapassa 800 pessoas, o que equivale a mais de 27% da população residente. Este indicador evidencia o forte grau de integração de Alter do Chão no sistema sub-regional, em termos residenciais, de emprego e de formação/educação, devendo este posicionamento ser considerado na definição das estratégias, tanto em termos urbanos como em políticas de desenvolvimento económico e social.

TABELA 31 - MOVIMENTOS PENDULARES (ENTRADAS E SAÍDAS) DO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO

	População residente que entra em Alter do Chão (%)	População residente que sai de Alter do Chão (%)	População residente	Não residentes que entram em Alter do Chão (n.º)	Residentes que saem de Alter do Chão (n.º)
2011	11,37%	10,19%	3.562	405	363
2021	14,09%	12,98%	3.044	429	395
Variação 2011-2021	2,72%	2,47%	-518	24	32

Fonte: INE - Proporção da população residente que entra ou sai na unidade territorial (movimentos pendulares)(%) por Local de residência e trabalho dos consultores

Importa ainda destacar o elevado número de residentes que diariamente se deslocam para outros territórios, nomeadamente para Portalegre, Crato e Ponte de Sor, para trabalhar ou estudar, o que confirma a interdependência funcional entre estes territórios e a atratividade de Alter do Chão como opção de residência, nomeadamente devido à maior facilidade de acesso à habitação.

Perspetivas e impacto na procura habitacional

Face à redução previsível de oferta de mão de obra residente e ao crescimento potencial de emprego, estima-se que 40% a 50% das novas necessidades de trabalho venham a ser supridas por trabalhadores pendulares, sobretudo em atividades como a agricultura, a indústria transformadora, o comércio, a administração, a construção civil e as obras públicas. Estas estimativas constituem cenários indicativos de ajustamento da mobilidade pendular e não são acumuladas com as projeções de atração estrutural de trabalhadores residentes apresentadas em 4.5.

Em paralelo, Alter do Chão poderá afirmar-se como uma opção de residência para uma percentagem significativa de quadros mais qualificados associados ao desenvolvimento de novos investimentos e atividades na Região do Alto Alentejo. A conjugação das boas acessibilidades por autoestrada à sede de concelho e de uma oferta habitacional mais competitiva, face aos núcleos urbanos próximos, mais importantes e, a médio prazo, a Montijo-Lisboa, pelo IC 13, favorece este cenário de atração residencial.

Esta evolução poderá traduzir-se num aumento dos movimentos pendulares nos próximos anos, correspondendo às necessidades de habitação que os novos investimentos estruturantes irão criar de acordo com as projeções de emprego estimadas.

4.7. Dinâmicas de Entrada de Novos Residentes

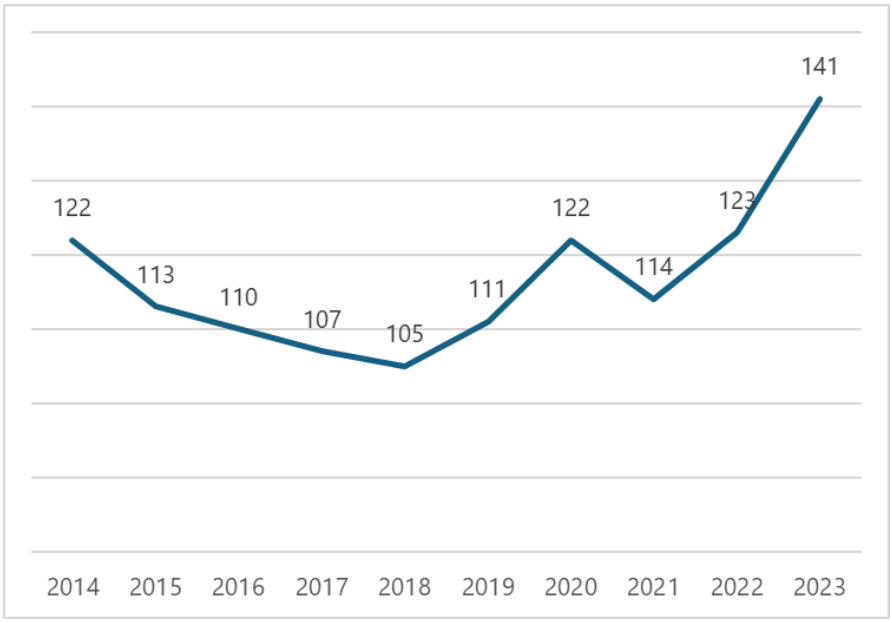
Para além da dinâmica interna de formação de agregados familiares, importa considerar os fluxos migratórios e a capacidade de atração de novos residentes, fatores que contribuem para o aumento da procura habitacional no Concelho.

Nos últimos anos, observa-se uma dinâmica crescente de imigração, com particular intensidade no período mais recente. Em 2021 registou-se um saldo migratório positivo de 92 pessoas, evidenciando uma capacidade reforçada de atração de novos residentes, neste caso eventualmente associada à pandemia de Covid-19, mas que se tem mantido elevada com um saldo de 82 indivíduos em 2022 e de 62 em 2023.

Em 2023 residiam no Concelho **141 cidadãos estrangeiros** com estatuto legal de residente, correspondendo a **4,43% da população residente,** um dos valores mais elevados do Alto Alentejo e com forte tendência de crescimento, apenas superado de forma significativa por Marvão.

A análise dos motivos de entrada permite identificar diferentes perfis de residentes, com implicações distintas ao nível da procura habitacional.

GRÁFICO 10 - POPULAÇÃO ESTRANGEIRA COM ESTATUTO LEGAL DE RESIDENTE



Fonte: INE; População; Migrações e população estrangeira; População com estatuto de residente

No caso de Alter do Chão, o retorno após período de emigração representa 37,1% das entradas, constituindo o principal motivo identificado. Destaca-se igualmente a relevância dos fatores associados ao trabalho (11,2%) e à reunificação familiar (13,8%). Em comparação com o Alto Alentejo, observa-se uma menor expressão dos fluxos associados ao trabalho e uma maior relevância do retorno de emigrantes e da reunificação familiar.

TABELA 32 - POPULAÇÃO RESIDENTE QUE ENTROU EM PORTUGAL APÓS 2010 (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA À DATA DOS CENSOS [2021] (NUTS - 2013), MOTIVO DE ENTRADA EM PORTUGAL

Motivo de entrada em Portugal	Região do Alto Alentejo	%	Alter do Chão	%
Retorno após período de emigração	921	28,8%	43	37,1%
Trabalho	491	15,3%	13	11,2%
Educação e formação	213	6,7%	2	1,7%
Reunificação familiar ou formação de família	357	11,2%	16	13,8%
Saúde ou tratamento médico	48	1,5%	2	1,7%
Estabelecer residência	443	13,8%	9	7,8%
Situações de violência ou de violação de direitos humanos no país de origem	24	0,8%	0	0,0%
Outro motivo	703	22,0%	31	26,7%
Total	**3200**		**116**	

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

A estimativa de novos residentes no Concelho resulta da combinação de diferentes tipos de fluxos, que apresentam comportamentos distintos em termos de necessidades habitacionais. Para efeitos de análise,

distinguem-se os não diretamente associados à procura de trabalho, daqueles que decorrem das necessidades de mão de obra identificadas.

4.7.1. Fluxos não diretamente associados à procura de trabalho

Os fluxos não diretamente associados à procura de trabalho correspondem a dinâmicas de entrada de população cuja decisão de fixação no Concelho não depende diretamente da existência de emprego local, mas antes de fatores como o regresso ao território, a qualidade de vida ou opções residenciais específicas.

Regresso de emigrantes

O regresso de emigrantes mantém expressão relevante no Concelho, tendo-se registado o retorno de cerca de 43 cidadãos que voltaram a fixar residência em Alter do Chão na última década, maioritariamente provenientes das áreas metropolitanas e de países europeus.

Este fluxo está predominantemente associado a situações de regresso após a vida ativa, sendo frequente a existência de habitação no Concelho, designadamente residências secundárias ou património familiar.

Neste contexto, estima-se que o fluxo represente cerca de 20 a 25 agregados (2 ou 3 por ano), maioritariamente associados à ocupação de habitação já existente ou à sua reabilitação, sendo residual a construção de nova habitação

Para o período prospetivo, admite-se uma redução desta dinâmica, considerando que uma parte significativa dos emigrantes com maior ligação ao Concelho já terá regressado. Ainda assim, estima-se que o fluxo possa representar cerca de 50% do verificado na última década, correspondendo a aproximadamente **1 a 2 famílias por ano**.

Do ponto de vista habitacional, trata-se de um segmento com impacto limitado na criação de nova procura, uma vez que, na maioria dos casos, a fixação ocorre em habitação já existente.

Cidadãos nacionais em teletrabalho

A crescente adoção de modelos de trabalho remoto e híbrido tem vindo a reforçar a mobilidade residencial, favorecendo a fixação de população fora dos grandes centros urbanos.

Neste contexto, territórios com menor pressão imobiliária e boa qualidade de vida, como Alter do Chão, apresentam condições favoráveis à atração deste tipo de população. A procura habitacional associada a este segmento incide sobretudo em pequenas moradias nos centros urbanos, bem como em apartamentos ou edifícios tradicionais já reabilitados.

De acordo com os Censos de 2021 (Tabela 28), existiam 38 indivíduos a trabalhar ou a estudar a partir de casa. Embora este valor não corresponda diretamente a novos residentes, constitui um indicador da relevância desta forma de organização do trabalho no território.

Considerando a evolução recente desta tendência, estima-se que este fluxo se possa traduzir na fixação de **1 a 2 famílias por ano** no Concelho.

Fixação de residência

A fixação de residência por motivos não diretamente associados ao regresso ou ao trabalho tem vindo a assumir alguma expressão no Concelho. Na última década, 9 cidadãos fixaram residência em Alter do Chão, estimando-se que correspondam a cerca de 5 agregados familiares.

Para o período prospetivo, admite-se que esta dinâmica se mantenha estável, podendo-se traduzir na fixação de 5 famílias na década em prospetiva.

Estas famílias tendem a procurar habitação existente, nomeadamente edifícios reabilitados ou moradias, incluindo situações de reabilitação em meio rural.

4.7.2. Fluxos associados às necessidades de mão de obra

Migração interna por motivos laborais

A necessidade de mão de obra identificada para a próxima década não poderá ser satisfeita apenas pela população atualmente residente em Alter do Chão. Uma parte significativa dos trabalhadores necessários deverá, por isso, provir de outros municípios, configurando fluxos de migração interna associados à dinâmica económica do Concelho.

Com base nas estimativas apresentadas no ponto 4.5, prevê-se que Alter do Chão necessite de atrair **entre 51 e 89 novos trabalhadores** ao longo dos próximos dez anos, de modo a compensar a redução da população ativa residente e assegurar o crescimento esperado do emprego.

Admitindo que pelo menos 60% destes trabalhadores optem por fixar residência em Alter do Chão, estima-se que possivelmente cerca de 42 trabalhadores venham a residir no Concelho. Considerando que estes agregados podem incluir mais do que um elemento a trabalhar no Concelho, estima-se que este fluxo se traduza na formação de cerca de **30 novos agregados.**

Em termos de procura habitacional, a preferência tenderá a incidir sobre apartamentos ou pequenas moradias localizadas nos centros urbanos, compatíveis com agregados de pequena dimensão e com proximidade aos principais polos de emprego.

Imigrantes

Para dar resposta às solicitações de mão de obra não satisfeitas por nacionais, será necessário o recrutamento de trabalhadores de outras origens.

De referir que a escolha de Alter do Chão como local de residência por famílias de imigrantes tem sido uma opção independentemente do local de trabalho, pelo que estimamos que o número de novos residentes, nomeadamente de origem brasileira, continue a aumentar.

Nesse sentido, estimamos que possam fixar residência no Concelho de Alter do Chão cerca de 20 pessoas de nacionalidade estrangeira, correspondendo a cerca de 10 famílias.

4.8. Cenários de Desenvolvimento Previstos

Os elementos e previsões realizadas nos pontos anteriores baseiam-se numa evolução do Concelho de Alter do Chão sem grandes transformações estruturais da sua base produtiva e/ou social.

No entanto, existem diversos projetos, com probabilidade elevada de concretização, que permitem prospetivar novos ciclos de desenvolvimento para o Alto Alentejo e, em particular, para Alter do Chão.

De forma a estudar os efeitos sobre as atividades económicas, a população e a habitação, iremos discutir dois cenários alternativos e analisar o seu impacte sobre a atração de trabalhadores, residentes e necessidade de habitação.

Os cenários a estudar são[2]:

2 *Apontamento — Possibilidade de instalação do Campo de Tiro das Forças Armadas: encontra-se em avaliação a instalação, no concelho, do Campo de Tiro das Forças Armadas, associada ao processo de desmilitarização dos terrenos de Alcochete. A concretizar-se, prevê-se a deslocação de cerca de 200 militares e respetivas famílias, com construção de habitação pelo Ministério da Defesa Nacional e geração de emprego de apoio. Por depender de decisão e calendarização ainda não confirmadas, este cenário não é quantificado nas necessidades de referência da presente Carta, devendo ser acompanhado e, caso se confirme antes da aprovação da CMH pela Assembleia Municipal, incorporado como cenário adicional.*

i. Construção da Barragem do Pisão

ii. Construção do IC13 com ligação ao Montijo e ao Novo Aeroporto de Lisboa

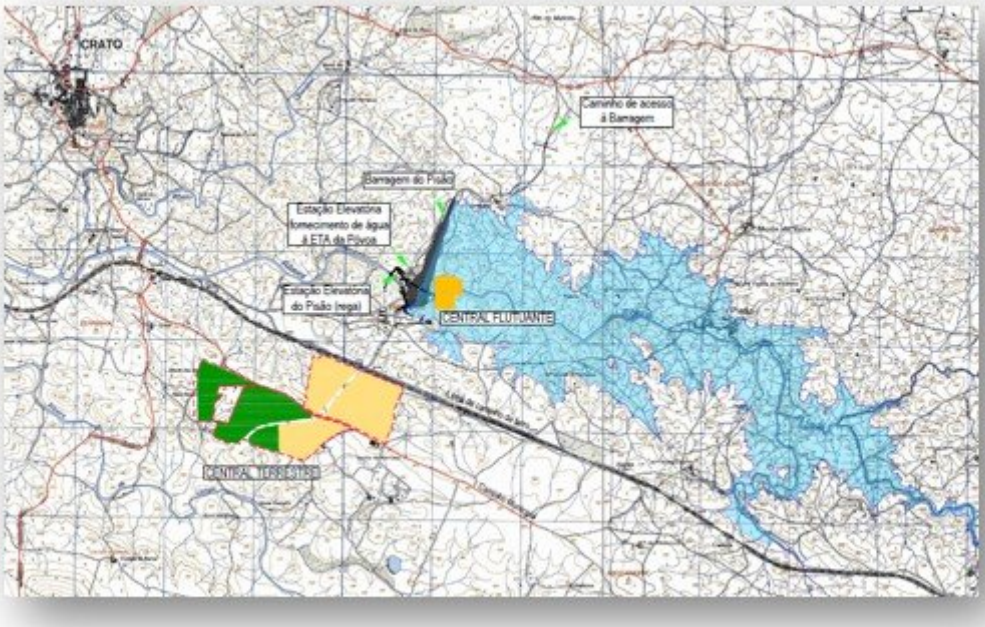
4.8.1. Construção da Barragem do Pisão

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 194/2026 procedeu à reprogramação financeira do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato, mantendo o montante autorizado de 222,2 milhões de euros e prolongando o prazo de execução até 2030, de forma a adequar o calendário financeiro ao horizonte de conclusão dos trabalhos, sendo a área de irrigação prevista de 5.493,5 ha distribuídos por 3 blocos de rega:

- Crato (654 ha);
- Alter do Chão (3.145 ha);
- Fronteira e Avis (1.695 ha).

Neste contexto, Alter do Chão beneficiará de 57,24% da área de regadio prevista

FIGURA 6 - LOCALIZAÇÃO DA BARRAGEM DO PISÃO (CRATO)



O Empreendimento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato é composto pelos seguintes investimentos num custo estimado de 222M€:

- Infraestruturas Primárias (Barragem)
- Rede Secundária (Rede de Rega)

- - Componente Fotovoltaica *(este investimento não será realizado pela CIMAA, será colocado a leilão uma vez que já existe local e estudo de impacte ambiental aprovado)*
- Conduta de Ligação à Estação de Póvoa e Meadas
- Nova Aldeia do Pisão

Relativamente[3] à geração de emprego, torna-se claro que este projeto tem um potencial importante de criar procura por mão de obra. Os valores de aumento da mão de obra necessária na área abrangida variam de 287 UTA (Cenário I) até 325 UTA (Cenário III), no ano cruzeiro. Esta quantidade de unidades de trabalho geradas poderá corresponder a algo como 340 a 400 novas pessoas serem trazidas para a região, segundo os cálculos feitos com base na taxa de desemprego da região e nas projeções do INE para a dimensão de agregados familiares. Trata-se de um importante contributo para a luta contra o despovoamento de um conjunto de freguesias abrangidas que já só têm cerca de 7.300 habitantes ativos, dos quais, assumindo a proporção do RA2011 (INE), apenas terá cerca de 1.160 trabalhadores do setor primário.

3 Avaliação da Sustentabilidade e Desenvolvimento Integrado dos Recursos Hídricos e Energéticos do Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato - Estudos Socioeconómicos – Versão Final

TABELA 33 - COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OBTIDOS PARA OS CENÁRIOS ESTUDADOS

Cenário	VAL RFE (M €)	VAL VAB (M €)	Mão de Obra Ano cruzeiro (UTA)	Produção Primária ano cruzeiro (M€)
Cenário Base	85,3	137,2	90,1	20,5
Cenário I	296,6	417,7	376,6	56,8
Δ Cenário I	211,3	280,6	286,6	36,3
Cenário II	292,8	413,9	381,8	57,5
Δ Cenário II	207,5	276,7	291,8	37
Cenário III	235,9	412,8	415,5	53,4
Δ Cenário III	150,6	275,6	325,4	32,8

Quanto ao aumento da produção primária gerada, estima-se um aumento em valor de 33 M€ a 37 M€, entre produção animal e vegetal, face à situação atual. Também este aumento é muito importante no efeito sobre a balança comercial nacional e na resposta à necessidade crescente de alimentos para uma também crescente população mundial

De acordo com os elementos indicados, será de estimar um aumento do número de trabalhadores no Concelho de Alter do Chão ligados a esta nova área de regadio entre 164 e 186, correspondendo a 195 a 229 novos residentes.

De acordo com a experiência evidenciada em outros casos semelhantes (nomeadamente a área de regadio do Alqueva) estima-se que a maioria destes trabalhadores sejam imigrantes, sendo provável que representem entre 60% e 70% da mão de obra utilizada.

No entanto, este investimento não terá reflexos apenas na agricultura, mas também ao nível dos serviços sociais, construção e turismo.

A nossa estimativa é que cada posto de trabalho criado implique a criação de pelo menos 30% de outros empregos de suporte e complemento, o que em Alter do Chão significaria entre 50 e 56 novos trabalhadores.

Neste quadro, os novos residentes no Concelho de Alter do Chão situar-se-iam entre os 245 e os 285 indivíduos, sendo que entre 146 e 200 seriam imigrantes.

4.8.2. Construção do IC13 com ligação ao Montijo e ao Novo Aeroporto de Lisboa

O IC 13 é um itinerário complementar de Portugal, que, quando concluído, criará um eixo importante que permitirá um melhor acesso das populações do distrito de Portalegre à Área Metropolitana de Lisboa e ao Norte da Estremadura espanhola.

O projeto do IC13 prevê a criação de um novo eixo com cerca de 100 quilómetros, ligando o Montijo a Coruche, Mora, Ponte de Sor e Alter do Chão.

Esta infraestrutura será determinante para assegurar a ligação entre o futuro Novo Aeroporto de Lisboa e regiões do Alto Alentejo e da Beira Baixa, contribuindo para reduzir assimetrias regionais e facilitar o acesso a serviços e oportunidades económicas.

Neste estudo, não prevemos um aumento do número de residentes no Concelho de Alter do Chão associados a esta nova via estruturante. No entanto, a potencialidade de atração de investimento associado a iniciativas locais e de medidas compensatórias poderá ser muito relevante na fixação de trabalhadores, porém não existe neste momento informação disponível que possibilite uma quantificação prospetiva deste cenário, nem a sua calendarização.

5.
Síntese prospetiva das necessidades de habitação (2027-2036)

Com base nos vetores de análise desenvolvidos no capítulo anterior, o presente capítulo apresenta a estimativa global das necessidades habitacionais do Concelho para o período 2027-2036.

A síntese articula duas dimensões complementares:

(i) a procura de novos alojamentos, desagregada por perfil de agregado e tipo de solução habitacional, e

(ii) a capacidade de resposta do parque edificado existente através da reutilização de fogos vagos e de intervenções de reabilitação.

Os valores apresentados resultam da combinação de dados estatísticos oficiais com pressupostos prudenciais explicitados ao longo do capítulo anterior, devendo ser lidos como ordens de grandeza orientadoras para a definição estratégica municipal.

5.1. Capacidade de resposta do parque habitacional existente

Antes de quantificar a procura, importa avaliar em que medida o parque habitacional existente pode contribuir para responder às necessidades projetadas.

Para efeitos desta estimativa, considera-se que cerca de 15% a 25% dos alojamentos vagos possam ser mobilizados para uso habitacional, quer no segmento de fogos disponíveis para venda ou arrendamento quer nos alojamentos vagos por outros motivos.

Esta estimativa assenta numa abordagem prudente, justificada pelas características do parque habitacional existente:

- Os **fogos vagos para venda ou arrendamento,** apesar do maior potencial de reentrar no mercado, admite-se que uma parte significativa já tenha sido mobilizada desde 2021, restando sobretudo imóveis com menor atratividade, associados ao estado de conservação ou à localização.
- Os **fogos vagos por outros motivos** incluem situações mais diversas, como processos de herança, segundas habitações não utilizadas ou imóveis degradados, o que torna a sua mobilização mais incerta.
- No entanto, com o cenário de construção da Barragem do Pisão e outros investimentos estruturantes tem-se vindo a assistir a um reforço **da reabilitação**, em particular por investidores imobiliários na região, com o objetivo expresso de o colocar no mercado de arrendamento, pelo que estimamos que neste caso a taxa de reutilização seja próxima do intervalo superior.

TABELA 34 - ESTIMATIVA DE REUTILIZAÇÃO E REABILITAÇÃO DE FOGOS VAGOS NO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO NO PERÍODO 2027-2036

	Vagos para venda ou arrendamento			Vagos por outro motivo		
Freguesia	**Reutilização prevista**	**N.º de Fogos**	**Fogos reutilizados**	**Reutilização prevista**	**N.º de Fogos**	**Fogos reutilizados**
Alter do Chão	25%	160	40	25%	107	27
Chancelaria	25%	35	9	25%	57	14
Cunheira	25%	32	8	25%	24	6
Seda	25%	15	4	25%	17	4

	Vagos para venda ou arrendamento		Vagos por outro motivo	
Total	**242**	**61**	**205**	**51**

Com base nestas hipóteses, prevê-se a recuperação de aproximadamente 112 alojamentos no período 2027-2036, os quais poderão contribuir para responder parcialmente às necessidades habitacionais identificadas[4].

4 Não está contabilizado neste indicador as habitações sociais a reabilitar num total de 27 fogos, nem outros fogos a reabilitar no âmbito dos cenários 2 e 3.

5.2. Necessidades globais de alojamento 2027-2036

5.2.1. Cenário Base

Antes de apresentar a estimativa global, procede-se à sistematização das diferentes componentes de procura identificadas no capítulo 4, explicitando a sua origem e método de cálculo, de forma a garantir transparência e coerência na leitura dos resultados (Tabela 35).

A agregação dos diferentes segmentos resulta numa necessidade total estimada de 193 fogos para o período 2027–2036, dos quais 27 já estão ocupados pelos beneficiários, mas necessitam de obras de reabilitação

As Tabelas 37 a 39 apresentam a distribuição destas necessidades por perfil de agregados e por tipologia de solução habitacional, distinguindo as respostas que podem ser asseguradas pelo parque edificado existente das que exigem construção nova ou aquisição de habitação.

Os valores adotados não pretendem ser determinísticos, representando antes uma estimativa de referência para o horizonte decenal.

TABELA 35 - RASTREABILIDADE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS POR SEGMENTO (2027-2036)

Segmento / Tipologia de Procura	Necessidade (fogos)	Origem (Cap. 4)	Método de estimativa	Observações
Famílias em carência habitacional	48	4.1	Levantamento direto (ELH)	Situações prioritárias
Novas famílias	70	4.4	Formação de agregados	Dinâmica estrutural
Regresso de emigrantes	15	4.7.1	Fluxo histórico (20-25 famílias/década), 80% com habitação própria	10 fogos são 2.ª habitação já existente; 5 exigem nova habitação
Teletrabalho	15	4.7.1	1–2 famílias/ano	Tendência emergente
Fixação de residência	5	4.7.1	Tendência histórica (0–1/ano)	Motivações não laborais
Migrantes internos (trabalho)	30	4.5 / 4.7.2	60% dos trabalhadores atraídos	Principal segmento
Imigrantes	10	4.7.2	Estimativa com base em tendência recente	Crescimento recente acelerado
Total	**193**			

5.2.2. Cenário alternativo (Barragem do Pisão)

No cenário de implementação da Barragem do Pisão no prazo atualmente previsto, até 2030, e considerando que:

- a maioria dos trabalhadores da barragem se fixarão em habitação temporária no estaleiro;

- o desenvolvimento agrícola irá necessitar de mão de obra adicional mesmo antes da conclusão da barragem e início de funcionamento dos blocos de rega, mas de forma progressiva.

TABELA 36 - RASTREABILIDADE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO CENÁRIO ALTERNATIVO

Segmento / Tipologia de Procura	Necessidade (fogos)	Origem (Cap. 4)	Método de estimativa	Observações
Migrantes internos (trabalho)	63	4.8.1	com base em 85 a 99 novos trabalhadores (30% com 2 trabalhadores por família)	Crescimento da atividade agrícola e dos serviços de apoio a novos residentes
Imigrantes	40	4.8.1	com base em 146 a 200 imigrantes, com 4 indivíduos por fogo	Crescimento da atividade agrícola
Total	**103**			

A estimativa de necessidades de habitação para responder aos novos residentes aponta para um valor global de 103 alojamentos, sendo que cerca de 50% poderão resultar de reabilitação adicional de fogos existentes.

TABELA 37 - AVALIAÇÃO PROSPETIVA DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA DE SOLUÇÃO E PERFIL DE AGREGADOS (2027-2036)

	Custo Acessível					Habitação Social					
	Construção ou aquisição de nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Aquisição nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Reabilitação de Habitação	Construção	Aquisição e reabilitação	Reabilitação	Aquisição e Reabilitação de Moradia	Utilização de segunda Habitação	Total
Famílias em habitações insalubres					1	6	9	32			**48**
Novas Famílias	3	14	14	35	4						**70**
Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Alter do Chão	5								2	8	**15**
Relocalização de residência											**0**
Cidadãos nacionais em teletrabalho		10			5						**15**
Fixação de residência									5		**5**
Migrantes internos	3	9	3	9					6		**30**
Imigrantes		10									**10**
Total	**11**	**43**	**17**	**44**	**10**	**6**	**9**	**32**	**13**	**8**	**193**
Reabilitação/ Disponível					10		9	32	13	8	**72**
Construção Nova	**11**	**43**	**17**	**44**	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**121**

TABELA 38 - AVALIAÇÃO PROSPETIVA DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO (2027-2036) CENÁRIO ALTERNATIVO

	Custo Acessível					Habitação Social					
	Construção ou aquisição de nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Aquisição nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Reabilitação de Habitação	Construção	Aquisição e reabilitação	Reabilitação	Aquisição e Reabilitação de Moradia	Utilização de segunda Habitação	Total
Migrantes		20		30					13		**63**
Imigrantes		40									**40**
Total	**0**	**60**	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13**	**0**	**103**

	Construção ou aquisição de nova Habitação	Custo Acessível			Habitação Social					Total
		Arrendamento de Habitação	Aquisição nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Reabilitação de Habitação	Construção	Aquisição e reabilitação	Reabilitação	Aquisição e Reabilitação de Moradia	Utilização de segunda Habitação	
Reabilitação/ Disponível		20							13		**33**
Construção Nova	**0**	**40**	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**70**

TABELA 39 - AVALIAÇÃO PROSPETIVA DAS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO (2027-2036) COM CENÁRIO ALTERNATIVO

	Construção ou aquisição de nova Habitação	Custo Acessível			Habitação Social					Total
		Arrendamento de Habitação	Aquisição nova Habitação	Arrendamento de Habitação	Reabilitação de Habitação	Construção	Aquisição e reabilitação	Reabilitação	Aquisição e Reabilitação de Moradia	Utilização de segunda Habitação	
Total Cenário Base	**11**	**43**	**17**	**44**	**10**	**6**	**9**	**32**	**13**	**8**	**193**
Reabilitação/ Disponível Cenário Base					10		9	32	13	8	**72**
Construção Nova Cenário Base	**11**	**43**	**17**	**44**	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**121**
Total Cenário alternativo	**0**	**60**	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13**	**0**	**103**
Reabilitação/ Disponível Cenário alternativo		20							13		**33**
Construção Nova Cenário alternativo	**0**	**40**	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**70**
Total II	**11**	**103**	**17**	**74**	**10**	**6**	**9**	**32**	**26**	**8**	**296**
Reabilitação/ Disponível	**0**	**20**	**0**	**0**	**10**	**0**	**9**	**32**	**26**	**8**	**105**
Construção Nova	**11**	**83**	**17**	**74**	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**191**

5.3. Cenário Base

5.3.1. Distribuição das necessidades por tipologia de resposta

As necessidades identificadas distribuem-se por dois grandes blocos de resposta:

TABELA 40 - TIPOLOGIA DE RESPOSTA ÀS NECESSIDADES DE HABITAÇÃO (2027-2036)

Tipo de edificação	Fogos estimados	Tipologias
Reabilitação e mobilização do parque existente	72	Reabilitação de hab., hab. social aq./ reab., reab. pelo benef., aq./ reab. moradia, 2.ª habitação
Construção nova	121	Construção/aq. nova, arrendamento, custo acessível (aq. e arr.), hab. social construção
Total	**193**	

O bloco de reabilitação e **mobilização do parque existente (72 fogos)** inclui seis componentes distintas:

- **1 alojamento para família em habitação insalubre**, a reabilitar pelo próprio beneficiário ao abrigo do 1.º Direito;
- **9 alojamentos que a autarquia** adquirirá e reabilitará para habitação social no âmbito do mesmo programa;
- **32 alojamentos correspondentes a reabilitação de fogos de habitação social**, relativos a 26 famílias que neles residem e 6 para responder a novas situações no âmbito da Estratégia Local de Habitação (1.º Direito);
- **6 fogos a reabilitar por novas famílias**;
- **14 fogos a reabilitar por novos residentes**;
- **10 habitações para famílias que regressam ao Concelho** das quais cerca de 80% se referem à utilização de segunda habitação já existente.

A **construção nova (121 fogos)** corresponde essencialmente às necessidades não satisfeitas pelo parque habitacional existente. Destacam-se cinco segmentos principais:

- **6 fogos a edificar pela autarquia para famílias em habitações insalubres** no âmbito do Programa 1.º Direito;
- **5 habitações para famílias que regressam ao Concelho;**
- **migrantes e famílias em teletrabalho**, com 34 fogos em construção nova;
- **imigrantes**, com 10 fogos;
- **novas famílias**, com 66 fogos.

5.3.2. Análise do perfil de procura

A diversidade dos perfis de procura habitacional identificados determina respostas diferenciadas, destacando-se:

- **Famílias em habitações insalubres (48 agregados)**

Correspondem a situações já identificadas, que exigem intervenção prioritária no curto prazo.

- **Novas famílias (70 agregados)**

Associadas à formação de agregados, com procura orientada para habitação de menor dimensão, em regime de arrendamento ou aquisição a custos acessíveis.

- **Regresso de emigrantes e famílias com ligações ao Concelho (20 agregados)**

Segmento com impacto limitado na criação de procura nova, dado que a maioria dispõe de habitação própria ou segunda residência no Concelho, embora alguns dos novos agregados que pretendem fixar residência possam preferir a aquisição de moradias para reabilitar fora do contexto urbano.

- **Cidadãos em teletrabalho (15 agregados),**

Segmento emergente, com preferência por habitação reabilitada ou de pequena escala.

- **Migrantes (30 agregados),**

Segmento associado à dinâmica do emprego local. A procura distribui-se entre apartamentos e pequenas moradias, se possível a custos controlados;

- **Imigrantes (10 agregados)**,

Com necessidades concentradas em soluções de arrendamento.

5.3.3. Localização e características da oferta futura

Os novos fogos necessários serão maioritariamente apartamentos e, em menor número, moradias, sendo que os primeiros resultarão de promoção pública ou de operadores imobiliários e as segundas poderão resultar da autoconstrução ou da colocação no mercado por empresas de construção civil.

As obras de reabilitação e construção concentrar-se-ão maioritariamente na Vila de Alter do Chão, que reúne as condições de acessibilidade, serviços e proximidade ao emprego que atraem os segmentos de maior volume - migrantes internos, imigrantes e novas famílias.

Não obstante, algumas freguesias apresentam características que as tornam particularmente adequadas para segmentos específicos, nomeadamente para as famílias em teletrabalho e para os trabalhadores agrícolas.

No conjunto, a resposta às necessidades identificadas exige uma abordagem integrada, combinando reabilitação, construção nova e promoção de soluções de acesso à habitação, ajustadas aos diferentes perfis de procura e às dinâmicas territoriais do Concelho.

5.4. Cenário alternativo - Barragem do Pisão

5.4.1. Distribuição das necessidades por tipologia de resposta

De acordo com a análise das projeções apresentadas no estudo de sustentabilidade da Barragem do Pisão e as estimativas da necessidade de trabalhadores resultantes da operacionalização dos blocos de rega previstos, foram identificados dois grupos de novos residentes no Concelho de Alter do Chão, constituídos por trabalhadores nacionais e estrangeiros, ligados à agricultura e a serviços de apoio.

Nesse contexto foram previstas necessidades adicionais de habitação, tendo sido considerada a possibilidade de um acréscimo da reabilitação de fogos, face ao aumento da procura.

TABELA 41 - TIPOLOGIA DE RESPOSTA ÀS NECESSIDADES DERIVADAS DA IMPLEMENTAÇÃO DOS BLOCOS DE REGA DA BARRAGEM DO PISÃO EM ALTER DO CHÃO

Tipo de edificação	Fogos estimados	Tipologias
Reabilitação e mobilização do parque existente	33	Reabilitação de hab., aq./reab. moradia
Construção nova	70	Arrendamento, e arrendamento a custo acessível
Total	**103**	

O bloco de reabilitação e **mobilização do parque existente (33 fogos)** inclui duas componentes distintas:

- **20 alojamentos** a reabilitar diretamente pelos senhorios;
- **13 alojamentos** correspondentes a aquisição e reabilitação de moradia.

A **construção nova (70 fogos)** corresponde essencialmente às novas necessidades e capacidade financeira dos novos trabalhadores, sendo de destacar dois segmentos principais:

- **migrantes**, com 50 fogos em construção nova, dos quais uma percentagem significativa deveria ser de renda acessível;
- **imigrantes**, com 20 fogos.

5.4.2. Análise do perfil de procura

A diversidade dos perfis de procura habitacional identificados determina respostas diferenciadas, destacando-se:

- **Migrantes internos (63 agregados),**

Principal segmento em termos de volume, associado à dinâmica do emprego local. A procura distribui-se entre apartamentos e pequenas moradias, se possível a custos controlados;

- **Imigrantes (40 agregados)**,

Com necessidades concentradas em soluções de arrendamento com uma habitação para vários trabalhadores.

5.4.3. Localização e características da oferta futura

Os novos fogos necessários serão maioritariamente apartamentos e, em menor número, moradias, sendo que os primeiros resultarão de promoção pública ou de operadores imobiliários e as segundas poderão resultar da autoconstrução ou da colocação no mercado por empresas de construção civil.

Neste caso, as freguesias rurais apresentam características que as tornam particularmente adequadas para segmentos específicos, nomeadamente para os trabalhadores agrícolas.

PARTE III

Recursos e potencialidades habitacionais

Enquadramento estratégico no Plano Diretor Municipal, recursos habitacionais disponíveis, compromissos urbanísticos, solo livre para uso habitacional e capacidade habitacional do Concelho.

6.
Enquadramento Estratégico – Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Alter do Chão constitui o quadro regulamentar de referência para a leitura das reservas de solo, das áreas de consolidação urbana e das condições de edificabilidade relevantes para a Carta Municipal de Habitação.

A 1.ª Revisão do PDM entrou em vigor em 2015 e estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, refletindo uma estratégia de desenvolvimento que privilegia, entre outros aspetos, a contenção da expansão urbana, a requalificação dos aglomerados e a adequação dos critérios de classificação e qualificação do solo.

Posteriormente, a **alteração por adaptação publicada pelo Aviso n.º 18418/2023, de 25 de setembro**, adequou o Plano ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e à atual classificação e qualificação dos solos, introduzindo as categorias de Espaços Centrais, Espaços Habitacionais (Consolidados Tipo I e II, e a Consolidar), Espaços de Atividades Económicas, entre outras.

A **correção material publicada pelo Aviso n.º 4863/2024/2, de 6 de março**, deve ser considerada na versão regulamentar a usar, garantindo a aplicação do regime mais atualizado.

Em suma, o PDM em vigor define os parâmetros urbanísticos que condicionam a edificabilidade e, consequentemente, a capacidade de resposta habitacional do solo disponível, constituindo a base para a identificação das zonas de expansão e para a avaliação do potencial construtivo do Concelho, conforme detalhado nos capítulos seguintes.

6.1. Implicações para o Ordenamento Habitacional

Para efeitos da CMH, interessam sobretudo as categorias de solo urbano onde o uso habitacional é admitido. A leitura disponível aponta para quatro situações principais: Espaços Centrais; Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I; Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II; e Espaços habitacionais a consolidar.

- Os Espaços Centrais correspondem aos núcleos urbanos com maior concentração funcional, onde a habitação se articula com comércio, serviços e equipamentos, admitindo maior densidade;
- Os Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I ocorrem sobretudo na sede do Concelho e admitem maior intensidade edificatória, com parâmetros que permitem a habitação plurifamiliar;
- Os Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II correspondem a áreas residenciais de menor densidade, com predomínio de habitação unifamiliar;
- Os Espaços habitacionais a consolidar são particularmente relevantes para a CMH, por corresponderem a áreas parcialmente edificadas ou infraestruturadas que podem suportar colmatação e crescimento controlado, sendo nelas que se inscrevem a maioria das zonas de expansão identificadas.

A consequência prática para o capítulo de recursos é que a resposta habitacional deve ser lida prioritariamente dentro dos perímetros urbanos e nas áreas já classificadas com uso habitacional, evitando tratar REN, RAN ou solo rústico como solução habitacional de primeira linha. Os parâmetros de edificabilidade (IUS) associados a cada categoria, conforme detalhado no ponto 6.2, são determinantes para a estimativa da capacidade teórica das áreas de expansão identificadas.

6.2. Parâmetros de Edificabilidade para Uso Habitacional

O regulamento do PDM, na redação resultante da alteração de 2023, estabelece para cada categoria de solo urbano com uso habitacional admitido um conjunto de parâmetros urbanísticos que condicionam a edificabilidade e, consequentemente, a capacidade de resposta habitacional do solo disponível. A Tabela 42 sistematiza os principais índices em vigor para as categorias com uso habitacional admitido.

TABELA 42 - PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE POR CATEGORIA DE SOLO URBANO COM USO HABITACIONAL (PDM, ALTERAÇÃO 2023)

Categoria de espaço	IUS máx.	Impermeab. máx.	Altura máx.	N.º pisos máx.	Caves	Artigo (PDM)
Espaços Centrais	(*)	80%	12 m (**)	3 (**)	n.d.	Art. 44.º
Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I	1,0	70%	14 m	4	n.d.	Art. 47.º / Quadro 4
Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II	0,8	70%	8 m	2	n.d.	Art. 47.º / Quadro 4
Espaços Habitacionais a Consolidar	0,7	70%	8 m	2	n.d.	Art. 47.º / Quadro 4

Fonte: Regulamento do PDM de Alter do Chão - Alteração (Aviso n.º 18418/2023, de 25 de setembro), Artigos 44.º e 47.º
(*) Nos Espaços Centrais, o índice de utilização do solo não é fixo; a edificabilidade é definida pela integração morfológica na frente edificada, com observância dos alinhamentos e das alturas predominantes.
(**) Com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija altura superior, nos termos do Artigo 44.º, alínea c).

A análise destes parâmetros evidencia uma hierarquia clara de intensidade edificatória: os **Espaços Centrais** admitem a maior densidade de construção, consentânea com o carácter de núcleo urbano consolidado da sede do Concelho, embora com parâmetros definidos por integração morfológica; os **Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I** definem um patamar elevado (IUS 1,0) compatível com habitação coletiva ou unifamiliar de média/alta densidade; os **Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II** estabelecem um regime intermédio (IUS 0,8), característico da habitação unifamiliar em áreas consolidadas; e os **Espaços Habitacionais a Consolidar** apresentam o regime mais restritivo (IUS 0,7), adequado a áreas em processo de densificação e colmatação. Esta estrutura de índices é determinante para a estimativa da capacidade habitacional teórica das áreas de expansão identificadas no capítulo 8.

7. Recursos Habitacionais

7.1. Alojamentos Vagos

A caracterização dos alojamentos familiares vagos é um elemento essencial para avaliar o potencial de ocupação do parque habitacional existente no Concelho de Alter do Chão.

De acordo com os Censos 2021, o Concelho de Alter do Chão registava 571 alojamentos familiares vagos, correspondendo a 19,0% do total de alojamentos, dos quais 366 estavam vagos para venda ou arrendamento e 205 por outros motivos. Os territórios com maior taxa de vacância são Chancelaria (22,5%), Alter do Chão (19,5%) e Cunheira (18,3%), situando-se em torno da média concelhia, enquanto Seda apresenta a taxa mais baixa (12,4%). A freguesia de Alter do Chão (sede) concentra 160 fogos disponíveis para venda ou arrendamento e 107 vagos por outros motivos, reflexo da maior dimensão do seu parque habitacional.

A análise da dinâmica recente do mercado permite estimar a absorção parcial deste stock desde 2021. A Prospetiva da CMH estima que, no período entre 2021 e 2025, cerca de 124 dos 366 fogos para venda ou arrendamento tenham sido mobilizados, em particular na sede do Concelho. Admite-se assim que apenas 242 fogos permaneçam efetivamente disponíveis para mobilização habitacional, aos quais acrescem os 205 alojamentos vagos por outros motivos.

Não é realista considerar que todos os alojamentos vagos possam ser colocados no mercado habitacional no horizonte da Carta. Uma parte significativa corresponde a imóveis com necessidades de reabilitação, heranças indivisas ou localização em freguesias de menor procura. Contudo, atendendo à procura e ao investimento significativos na recuperação de edifícios devolutos no Concelho, em particular na sede, e aplicando uma taxa de reutilização de 25% a cada categoria, estima-se um potencial de mobilização de 112 alojamentos no período 2027–2036, conforme detalhado na Tabela 43.

TABELA 43 - ESTIMATIVA DE REUTILIZAÇÃO E REABILITAÇÃO DE FOGOS VAGOS NO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO (PERÍODO 2027-2036)

Freguesia	Vagos venda/arrendamento — N.º de Fogos	Reutilização (25%)	Vagos por outro motivo — N.º de Fogos	Reutilização (25%)	Total Fogos reutilizados
Alter do Chão	160	40	107	27	67
Chancelaria	35	9	57	14	23
Cunheira	32	8	24	6	14
Seda	15	4	17	4	8
Total	242	61	205	51	112

Fonte: INE, Censos 2021; Prospetiva CMH

Nota de conformidade: os 366 (Censos 2021) e os 242 (disponíveis após mobilização de ~124 em 2021–2025, referem-se a momentos diferentes da mesma série e ambos estão corretos. A estimativa de 112 fogos reflete a aplicação de uma taxa de reutilização de 25%, sustentada pela dinâmica recente de procura e reabilitação de edifícios devolutos, entretanto confirmada pela Câmara Municipal que reporta forte aquisição de imóveis degradados para reabilitação, incluindo para arrendamento, nomeadamente a trabalhadores afetos às obras da barragem. Deve, ainda assim, ser aferida no terreno, designadamente quanto à localização, estado de

conservação, propriedade e disponibilidade real dos imóveis, notando-se que parte dos proprietários não pretende vender nem intervir.

7.2. Promoção de Habitação Acessível

O Município de Alter do Chão tem vindo a desenvolver iniciativas no domínio da habitação a custos acessíveis, enquadradas no Programa 1.º Direito e no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), componente 02-Habitação, designadamente através do Investimento RE-C02-i01 — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

No conjunto, os diferentes enquadramentos programáticos preveem a promoção de 47 fogos de habitação acessível no Concelho, com um investimento público total estimado de aproximadamente 3,6 milhões de euros, dos quais 2,9 milhões de euros correspondem a financiamento aprovado pelo IHRU, I.P.

7.2.1. Acordo de Colaboração — 1.º Direito

O primeiro enquadramento resulta do Acordo de Colaboração celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e o Município de Alter do Chão, em 12 de dezembro de 2022, ao qual foi subsequentemente acrescentado um Aditamento em 2024, alargando o universo de agregados e o financiamento disponível.

TABELA 44 - PROJETOS DE HABITAÇÃO A CUSTOS ACESSÍVEIS — ACORDO DE COLABORAÇÃO 1.º DIREITO (2022/2024)

Intervenção	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Reabilitação de 13 fogos de Habitação Social (ELH 2022)	3	—	9	—	1	13
Reabilitação de 19 fogos de Habitação Social (Adenda 2024)	—	—	11	4	3	19
Aquisição e reabilitação de 9 edifícios	—	4	5	—	—	9
Construção de 6 fogos para arrendamento social	—	2	4	—	—	6
Total	**3**	**6**	**29**	**4**	**4**	**47**

Fonte: ELH 2022 e Adenda à ELH 2024 — Município de Alter do Chão

O Acordo de Colaboração, na sua versão atualizada, define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito para 47 agregados, correspondentes a 124 pessoas, que vivem em condições habitacionais indignas no Concelho. As intervenções localizam-se predominantemente na freguesia de Alter do Chão, em malha urbana consolidada, com tipologias T1 a T5. As habitações destinam-se a arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual redação).

O valor total do investimento necessário é estimado em 3.585.000,00 €, dos quais o IHRU, I.P., prevê disponibilizar um financiamento máximo de 2.872.426,00 €, sendo 1.524.359,00 € a título de comparticipações financeiras não reembolsáveis e 1.348.067,00 € a título de empréstimo.

7.2.2. Projetos com Contrato de Comparticipação IHRU

No âmbito da concretização do Acordo de Colaboração e do Investimento PRR RE-C02-i01, a Câmara Municipal de Alter do Chão desenvolveu projetos tendo já instruído e submetido candidaturas ao IHRU, I.P., para celebração de Contratos de Comparticipação. A situação das operações, segundo a informação da Câmara Municipal de Alter do Chão, é a seguinte:

TABELA 45 - OPERAÇÕES COM CANDIDATURA AO IHRU, I.P., E RESPETIVA SITUAÇÃO

Localização	Fogos	Intervenção	Processo SIGA	Investimento (€)	Situação
Rua General Blanco n.º 5 e 7, Rua Senhor Jesus do Outeiro n.º 9 e Rua do Paço n.º 2	6 (T1 4, T2 2)	Aquisição e reabilitação	64730	595.320,00	Em desistência; transita para o Alentejo 2030
Largo do Pelourinho n.º 8	1 (T0)	Reabilitação	64733	30.400,00	Não executado; desistência
Rua do Comércio, 47	1 (T3)	Reabilitação	71499	62.711,35	Termo de responsabilidade
Rua do Comércio, 49	1	Reabilitação	64734	62.900,00	Contrato de comparticipação
Rua de Santo António, 3	1	Reabilitação	64735	68.900,00	Contrato de comparticipação
Total em curso no 1.º Direito	3			*194.511,35*	

Fonte: Termos de Responsabilidade e Aceitação e Contratos de Comparticipação — IHRU, I.P. / Câmara Municipal de Alter do Chão. Valores de investimento sem IVA

Das cinco operações, todas localizadas na freguesia de Alter do Chão, três mantêm-se no 1.º Direito, com dois contratos de comparticipação celebrados (Rua do Comércio, 49, e Rua de Santo António, 3) e um termo de responsabilidade (Rua do Comércio, 47), num investimento de cerca de 194.511 €. A operação da Rua General Blanco, com 6 fogos e um investimento de 595.320 €, encontra-se em fase de desistência do 1.º Direito para transitar para o Alentejo 2030, mantendo a natureza de habitação acessível, e a do Largo do Pelourinho, com 1 fogo, não foi executada.

7.2.3. Áreas de Reabilitação Urbana

A reabilitação do edificado existente, em particular nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), constitui um recurso habitacional relevante, sem consumo de solo novo. O concelho dispõe de duas ARU delimitadas:

TABELA 46 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU	Delimitação	Área	Notas
Alter do Chão	2015 (alargada 2024)	34 ha	Núcleo histórico da vila sede (24,5 ha iniciais + 9,5 ha de ampliação). Reabilitação de fogos no âmbito do PRR / 1.º Direito para arrendamento apoiado.
Alter Pedroso	2016	4 ha	Aglomerado a ~3 km da sede (freguesia de Alter do Chão); ~30 edifícios, sobretudo habitação unifamiliar. Estratégia de reabilitação e turismo em espaço rural.

Fonte: Anexo II (delimitações aprovadas em 2015/2024 e 2016)

Ambas as ARU beneficiam de incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IVA a 6%) e financeiros (redução de taxas municipais), aplicáveis à reabilitação do edificado. Os projetos promovidos pelo Município ao abrigo do 1.º Direito localizam-se maioritariamente na ARU de Alter do Chão, demonstrando a relevância deste instrumento para a concretização da política municipal de habitação.

8.
Potencialidades Locais

8.1. Solo com Compromissos Urbanísticos

8.1.1. Metodologia e Âmbito Temporal

A identificação das potencialidades locais assenta na análise dos compromissos urbanísticos que correspondem a parcelas de solo com potencial de edificação a curto prazo, devidamente enquadradas por direitos urbanísticos válidos e eficazes.

A informação foi sistematizada a partir dos registos oficiais dos serviços de gestão urbanística da Câmara Municipal de Alter do Chão, abrangendo atos emitidos até à data de referência da extração.

8.1.2. Compromissos Urbanísticos em Vigor

Para Alter do Chão, a informação sistematizável é a lista de compromissos de habitação remetida pela Câmara Municipal, que identifica 8 processos entre 2024 e 2026: sete processos de obra, correspondentes a 7 fogos, dos quais 5 em reconstrução, alteração de uso ou ampliação e 2 em construção nova, e um loteamento particular com pedido de informação prévia favorável condicionado (Processo n.º 2/2026), com 16 lotes para habitação unifamiliar de tipologia T4. Não existe habitação coletiva em curso no Concelho. A lista abrange os processos de reconstrução e de construção nova, incluindo um processo de alteração de uso e ampliação que, pela dimensão e natureza dos trabalhos, se aproxima de uma reconstrução, não integrando cerca de 12 outros processos com uso habitacional, relativos a alterações, legalizações, alterações de uso ou ampliações, que incidem sobre o parque existente, cuja mobilização é avaliada no âmbito dos alojamentos vagos reutilizáveis.

TABELA 47 - COMPROMISSOS URBANÍSTICOS EM VIGOR EM ALTER DO CHÃO (2024-2026)

Indicador	Valor (2024-2026)	Nota
Processos	8	Lista de compromissos da Câmara Municipal.
Fogos	7 + 16 lotes	Processos de obra e loteamento com PIP.
Em obra / restantes	2 / 6	Restantes aprovados, em apreciação ou a aguardar início de obra.
Construção nova / reabilitação	2 / 5	Por n.º de fogos, excluindo o loteamento.
Alter do Chão / Chancelaria	5 / 3	Por n.º de processos.

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

TABELA 48 - FOGOS POR TIPOLOGIA (2024-2026)

Tipologia	T0	T1	T2	T3	T4 / T5
N.º de Fogos	0	0	4	2	16 / 1

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

8.2. Lotes em Loteamentos Aprovados — Reserva Urbanística Organizada

8.2.1. Panorama Concelhio

Os loteamentos com alvará emitido constituem a componente mais estruturada da reserva urbanística do Concelho, correspondendo a operações com direitos de construção formalmente definidos.

Com base na informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Alter do Chão, identificam-se os seguintes loteamentos com alvará emitido, com diferentes níveis de execução:

TABELA 49 - LOTEAMENTOS COM ALVARÁ EMITIDO EM ALTER DO CHÃO

Loteamento	Localização	Iniciativa	Área (m²)	N.º lotes/fogos	Estado de execução
Alvará n.º 04/2000	Tapada de São Francisco, Seda	Privada	9.281	12 fogos	3 edificados; 9 lotes por edificar
Alvará n.º 01/2001	Rua do Outeiro da Cruz, Cunheira	Privada	1.250	2 lotes	Edificado
Alvará n.º 02/2002	Bairro Novo, Chança	Privada	1.250	4 fogos	Nenhum edificado
Alvará n.º 01/2003	Azinhaga do Telheiro, Alter do Chão	Privada	4.690,88	3 lotes	Edificado
Alvará n.º 01/2004	Azinhaga do Telheiro, Alter do Chão	Privada	6.043,15	5 lotes	Edificado
Alvará n.º 01/2006	Azinhaga do Telheiro, Alter do Chão	Privada	1.650	5 lotes	Edificado
Loteamento Municipal	Bairro João de Deus, Alter do Chão	Municipal	—	13 fogos	Edificado
Loteamento Municipal	Bairro João de Deus (1995), Alter do Chão	Municipal	—	43 lotes	Edificado
Loteamento Municipal	Cerca do Convento (2010), Alter do Chão	Municipal	—	2 lotes	Edificado
Lotes municipais	Tapada da Margalha, Seda	Municipal	—	4 lotes	Por edificar
Loteamento Municipal	Zona Sul/Poente, Alter do Chão	Municipal	—	*102 lotes*	Edificado; 1 lote por edificar

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

A distribuição territorial da oferta revela uma concentração significativa na freguesia de Alter do Chão (sede), que reúne a maioria dos loteamentos aprovados, designadamente os de iniciativa municipal (Bairro João de Deus, Cerca do Convento e Zona Sul/Poente) e os loteamentos privados da Azinhaga do Telheiro. Seguem-se as freguesias de Seda (Tapada de São Francisco e lotes municipais da Tapada da Margalha), Chancelaria (Bairro Novo) e Cunheira (Rua do Outeiro da Cruz).

8.2.2. Loteamento da Zona Sul/Poente

O Loteamento da Zona Sul/Poente, a principal operação de iniciativa municipal na sede do Concelho, encontra-se executado, com 93 lotes de moradias e 9 lotes de habitação coletiva, subsistindo um único lote por edificar, já com processo de comunicação prévia. Não constituindo já reserva urbanística, a operação evidencia a capacidade de construção e de absorção do mercado local numa intervenção desta escala, o que constitui uma referência relevante para a mobilização da mancha 3, de propriedade municipal.

8.2.3. Dimensão da Reserva e Principais Concentrações

A informação disponível permite identificar as seguintes concentrações de lotes não edificados:

- **Tapada de São Francisco (Seda):** Loteamento com 12 fogos, dos quais apenas 3 se encontram edificados, restando 9 fogos por edificar;
- **Tapada da Margalha (Seda):** 4 lotes municipais para construção, por edificar;
- **Bairro Novo (Chança):** Loteamento com 4 fogos, nenhum edificado;
- **Loteamento da Zona Sul/Poente (Alter do Chão**): operação de iniciativa municipal executada, subsistindo um único lote por edificar, já com processo de comunicação prévia, pelo que deixou de constituir reserva urbanística.

A análise cruzada entre a dimensão da oferta e o grau de execução permite identificar diferentes perfis territoriais:

1. Loteamentos com elevada taxa de execução

Os loteamentos da Azinhaga do Telheiro (Alvarás n.º 01/2003, 01/2004 e 01/2006), em Alter do Chão, e o loteamento da Rua do Outeiro da Cruz, em Cunheira, encontram-se integralmente edificados.

2. Loteamentos com execução intermédia

O loteamento da Tapada de São Francisco, em Seda, regista uma taxa de execução de 25% (3 fogos edificados em 12), mantendo uma reserva de 9 fogos.

3. Loteamentos com menor grau de execução

O loteamento do Bairro Novo, em Chança, apresenta a taxa de execução mais baixa (0%), com 4 fogos ainda por edificar.

4. Loteamentos executados

O Loteamento da Zona Sul/Poente encontra-se executado, subsistindo um lote por edificar, que passa a constar dos compromissos urbanísticos.

8.3. Solo Livre para Uso Habitacional – Zonas de Expansão

8.3.1. Enquadramento Estratégico

Para além dos compromissos urbanísticos existentes e das reservas em loteamentos aprovados, o Concelho de Alter do Chão dispõe de solo urbano não edificado e não comprometido, com uso habitacional admitido. A mobilização deste solo constitui um vetor de resposta às necessidades habitacionais de médio e longo prazo, sem exigir expansão dos perímetros urbanos.

As áreas de expansão identificadas totalizam 12 manchas distribuídas pelas quatro freguesias do Concelho, mas a sua distribuição é fortemente assimétrica: a freguesia de Alter do Chão (sede) concentra 3 manchas e 9,69 ha de área bruta (79% do total), enquanto as restantes três freguesias repartem entre si 9 manchas e 2,51 ha. Esta concentração reflete o papel da sede de concelho como principal polo de crescimento habitacional e está em linha com a distribuição do solo urbano estabelecida pelo PDM.

TABELA 50 - ÁREAS DE EXPANSÃO HABITACIONAL IDENTIFICADAS, POR FREGUESIA

Freguesia	N.º manchas	Área total (ha)	Categoria de Solo (PDM)
Alter do Chão (sede)	3	9,69	"A consolidar" (1,37 ha); "Consolidados Tipo II" (1,25 ha); mista Habitacional/Atividades Económicas (5,10 ha)

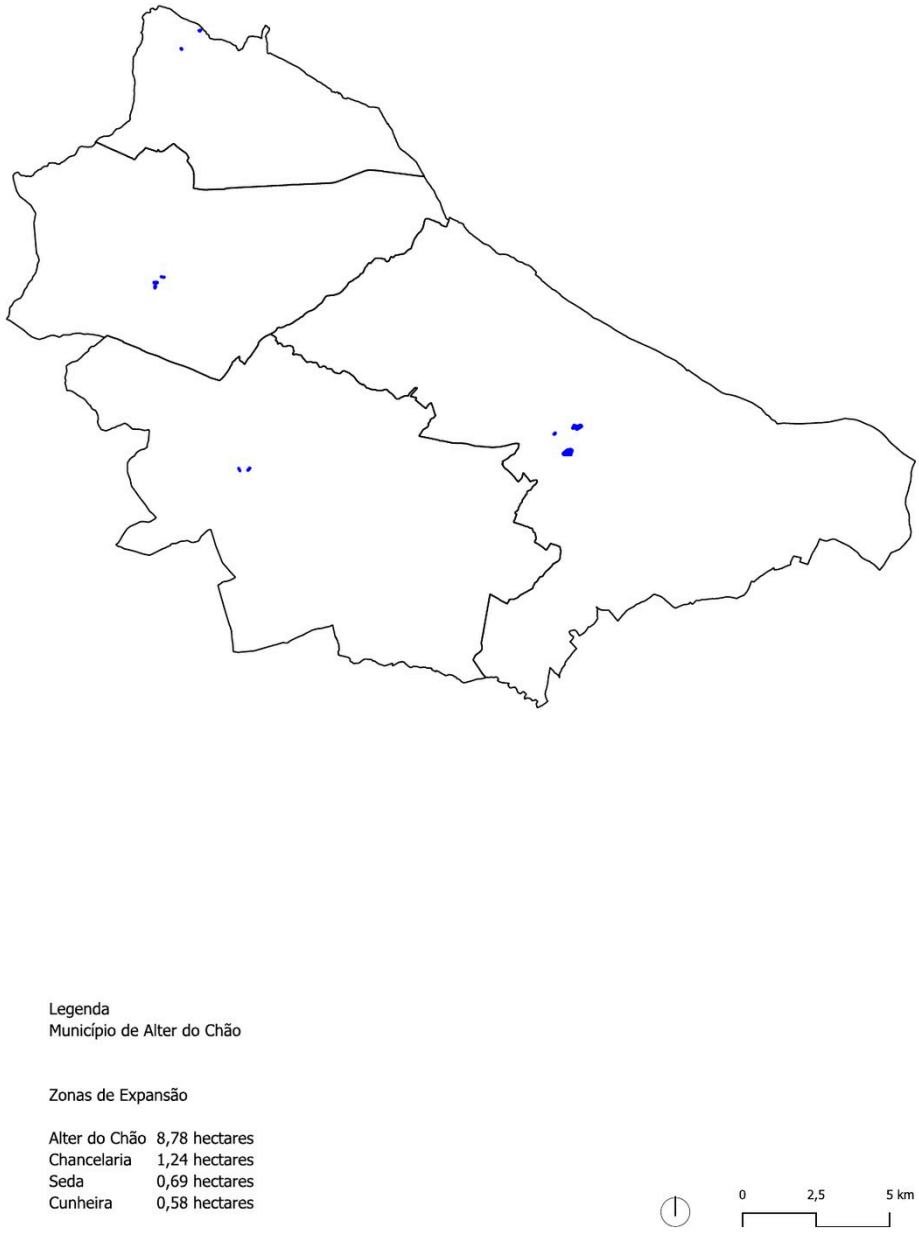
Freguesia	N.º manchas	Área total (ha)	Categoria de Solo (PDM)
Chancelaria	5	1,24	"Consolidados Tipo II" (parcelas pontuais "A consolidar" e Espaços Agrícolas)
Cunheira	2	0,58	"Consolidados Tipo II"
Seda	2	0,69	"Consolidados Tipo II"
Total	**12**	**~12,20**	

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão — mapas com localização dos polígonos

8.3.2. Metodologia de Identificação e Síntese

As manchas de expansão habitacional foram identificadas pela Câmara Municipal de Alter do Chão com base no conhecimento do território e dos registos de urbanismo, tendo sido enviada a sua localização em mapa para cada freguesia.

FIGURA 7 - ÁREAS DE EXPANSÃO NO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO, POR FREGUESIA



LEGENDA:

Alter do Chão (sede): 3 manchas (9,69 ha): "A consolidar" (1,37 ha), "Consolidados Tipo II" (1,25 ha) e mancha mista Espaços Habitacionais/Atividades Económicas (5,10 ha); condicionantes: RAN (1,50 ha) e Espaços Agrícolas (0,47 ha)

Chancelaria: 5 manchas (1,24 ha): Espaços Habitacionais "Consolidados Tipo II" (parcelas pontuais "A consolidar", 0,04 ha, e em Espaços Agrícolas, ~0,11 ha)

Cunheira: 2 manchas (0,58 ha): Espaços Habitacionais "Consolidados Tipo II"

Seda: 2 manchas (0,69 ha): Espaços Habitacionais "Consolidados Tipo II"

Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

A classificação por categoria de solo urbano, "A consolidar" (Espaços Habitacionais a Consolidar) e **"Consolidados Tipo II"** (Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II), foi efetuada de acordo com a Planta de

Ordenamento do PDM, identificando-se ainda uma mancha mista de Espaços Habitacionais / Espaços de Atividades Económicas na sede e parcelas abrangidas por Espaços Agrícolas e pela RAN, a excluir da área habitacional útil.

A capacidade construtiva teórica destas áreas poderá ser estimada mediante a aplicação dos índices de utilização do solo (IUS) estabelecidos no PDM para cada categoria de solo[5]:

5 ***Nota:*** *A quantificação do número teórico de fogos por zona de expansão carece de validação municipal, designadamente quanto à definição da área de referência por fogo mais adequada a cada contexto urbano. Para efeitos da presente CMH, a área total de* ***~11,29 ha*** *(área bruta das manchas) constitui uma ordem de grandeza do potencial de expansão habitacional do concelho, devendo a área habitacional útil ser aferida por dedução das parcelas em solo rústico e das condicionantes (RAN).*

- **"A consolidar" (Espaços Habitacionais a Consolidar):** IUS 0,7
- **"Consolidados Tipo II" (Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II):** IUS 0,8

Para cada mancha, a aplicação do IUS à área habitacional (IUS × área = área de construção máxima), dividida por uma área de referência por fogo (a definir em função da tipologia predominante em cada contexto), permitirá estimar o número teórico de fogos. A capacidade teórica corresponde ao máximo regulamentar, dependendo a sua efetiva mobilização da iniciativa e disponibilidade dos proprietários, da viabilidade económica da operação e da procura efetiva.

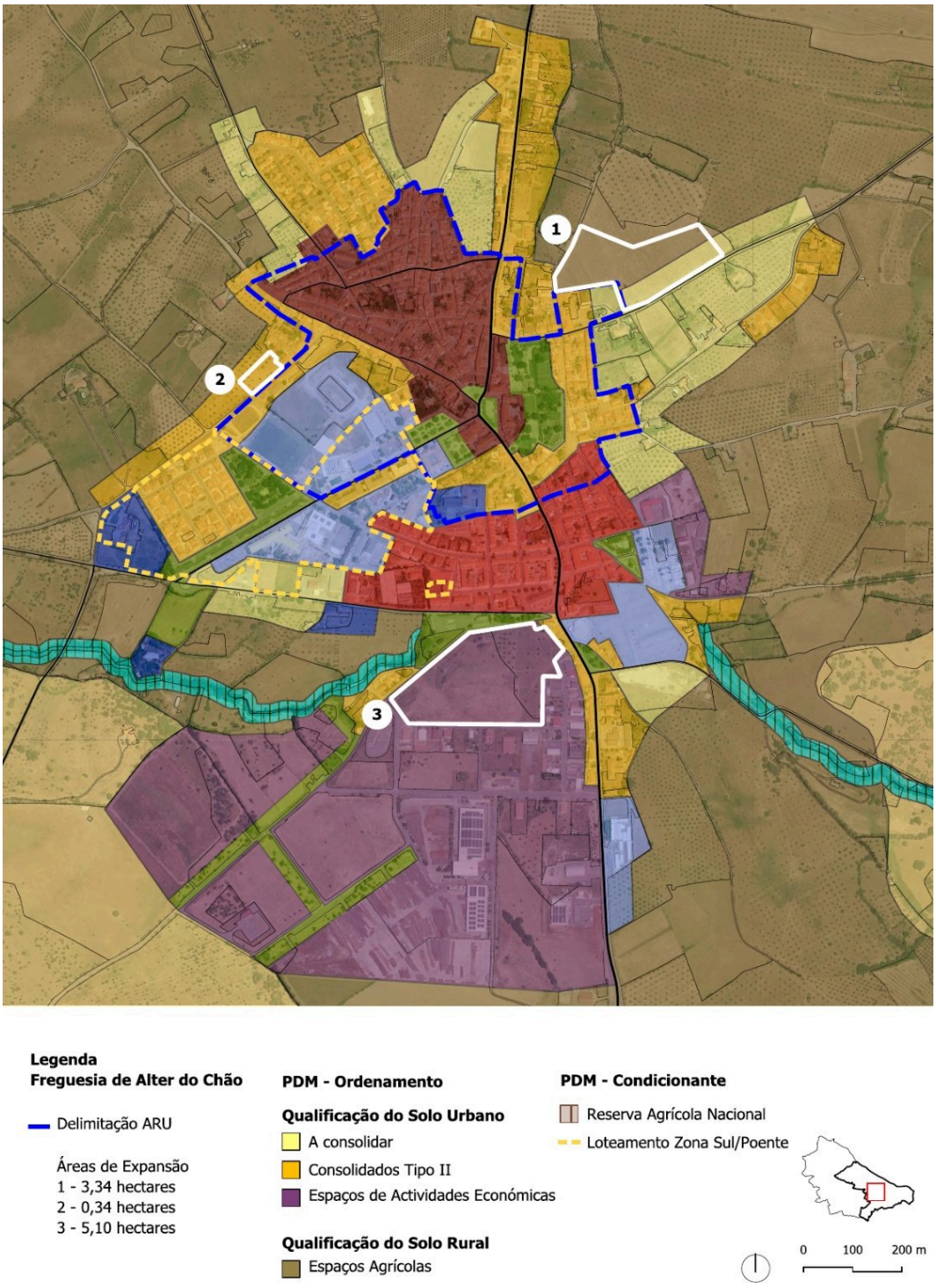
8.4. Análise por Freguesia

8.4.1. Alter do Chão (sede)

A freguesia de Alter do Chão concentra o maior potencial de solo urbano disponível para expansão habitacional, com 3 polígonos identificados que totalizam 9,69 ha. Os polígonos localizam-se em áreas de solo urbano "A consolidar" (Espaços Habitacionais a Consolidar, 1,37 ha), "Consolidados Tipo II" (1,25 ha) e numa mancha mista de Espaços Habitacionais / Espaços de Atividades Económicas (5,10 ha), de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, correspondendo a áreas infraestruturadas e parcialmente edificadas, em processo de densificação e consolidação. A mancha de maior dimensão integra ainda parcelas em Espaços Agrícolas (0,47 ha) e abrangidas pela RAN (1,50 ha), a excluir da área habitacional útil. A mancha 2, a poente, corresponde ao loteamento particular com pedido de informação prévia favorável condicionado (Processo n.º 2/2026), com 16 lotes para habitação unifamiliar numa área a lotear de 1,25 ha.

As manchas 1 e 3 totalizam 8,44 ha, dos quais 1,37 ha em solo que já admite uso habitacional e 7,07 ha em solo cuja afetação a habitação depende de reclassificação: 1,97 ha na mancha 1, a nordeste, abrangidos por RAN e por espaços agrícolas, e 5,10 ha na mancha 3, a sul, qualificada como espaços de atividades económicas e identificada pelo Município como área com potencial habitacional. A mancha 3 é propriedade municipal e a mancha 1 é privada, estando o Município a diligenciar a sua aquisição. Deduzidos 30% para arruamentos, cedências e espaços verdes, e adotando áreas de referência entre 250 e 160 m^2 por fogo, a capacidade estimada das manchas 1 e 3 situa-se entre 237 e 369 fogos, que constituem o potencial condicionado da sede, integrando a mancha 2, com 16 lotes, os compromissos urbanísticos. A concretização das manchas 1 e 3 depende de reclassificação e qualificação do solo, a promover na revisão do PDM ou ao abrigo do regime especial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro.

FIGURA 8 - ZONAS DE EXPANSÃO NA FREGUESIA DE ALTER DO CHÃO

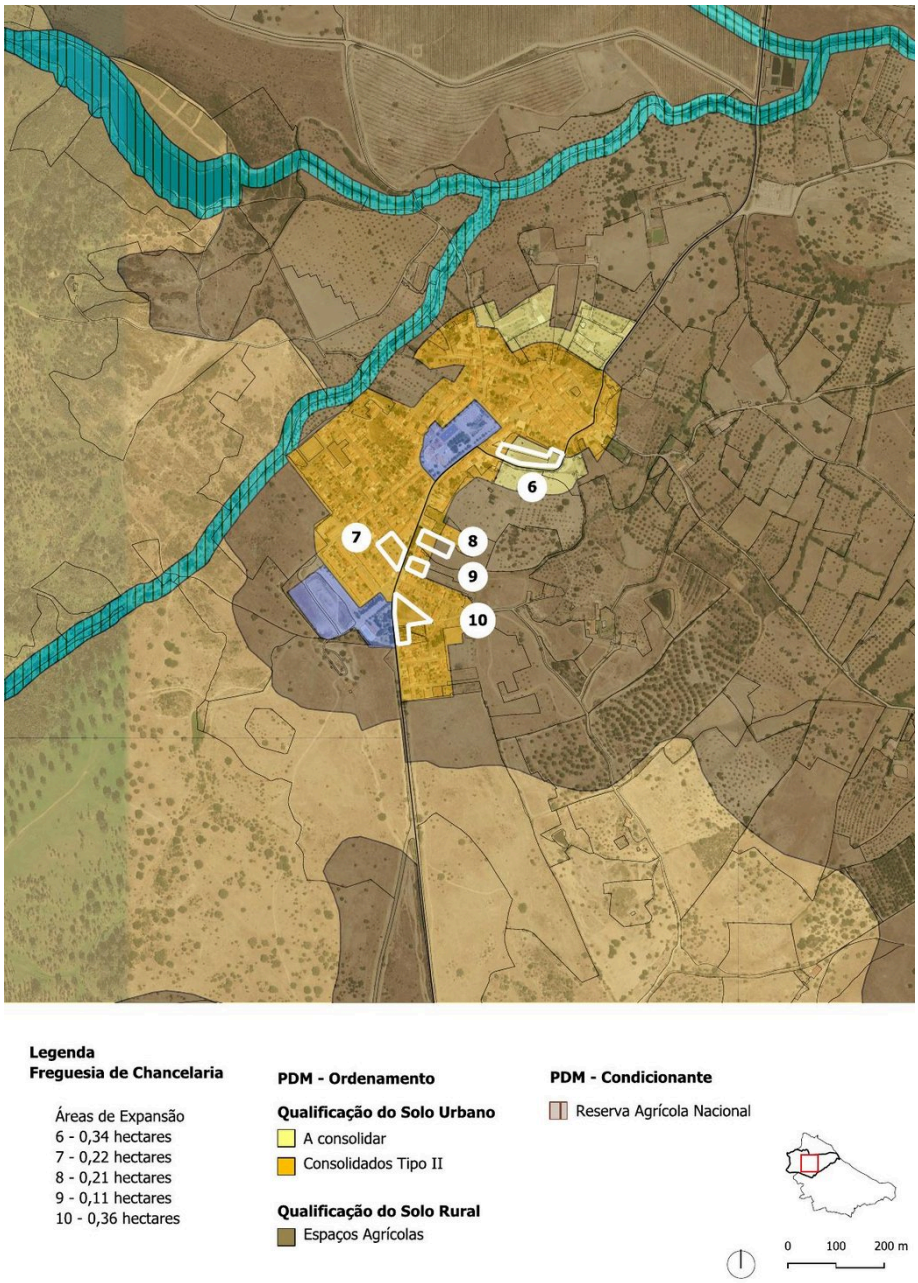


Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão e elaboração própria

8.4.2. Chancelaria

Na freguesia de Chancelaria, foram identificadas 5 zonas de expansão que totalizam 1,24 ha, em solo urbano "Consolidados Tipo II" (Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II), correspondentes a manchas de 0,34, 0,22, 0,21, 0,11 e 0,36 ha, com uma parcela pontual "A consolidar" (0,04 ha) e pequenas áreas abrangidas por Espaços Agrícolas (~0,11 ha), a excluir da área habitacional útil.

FIGURA 9 - ZONAS DE EXPANSÃO NA FREGUESIA DE CHANCELARIA

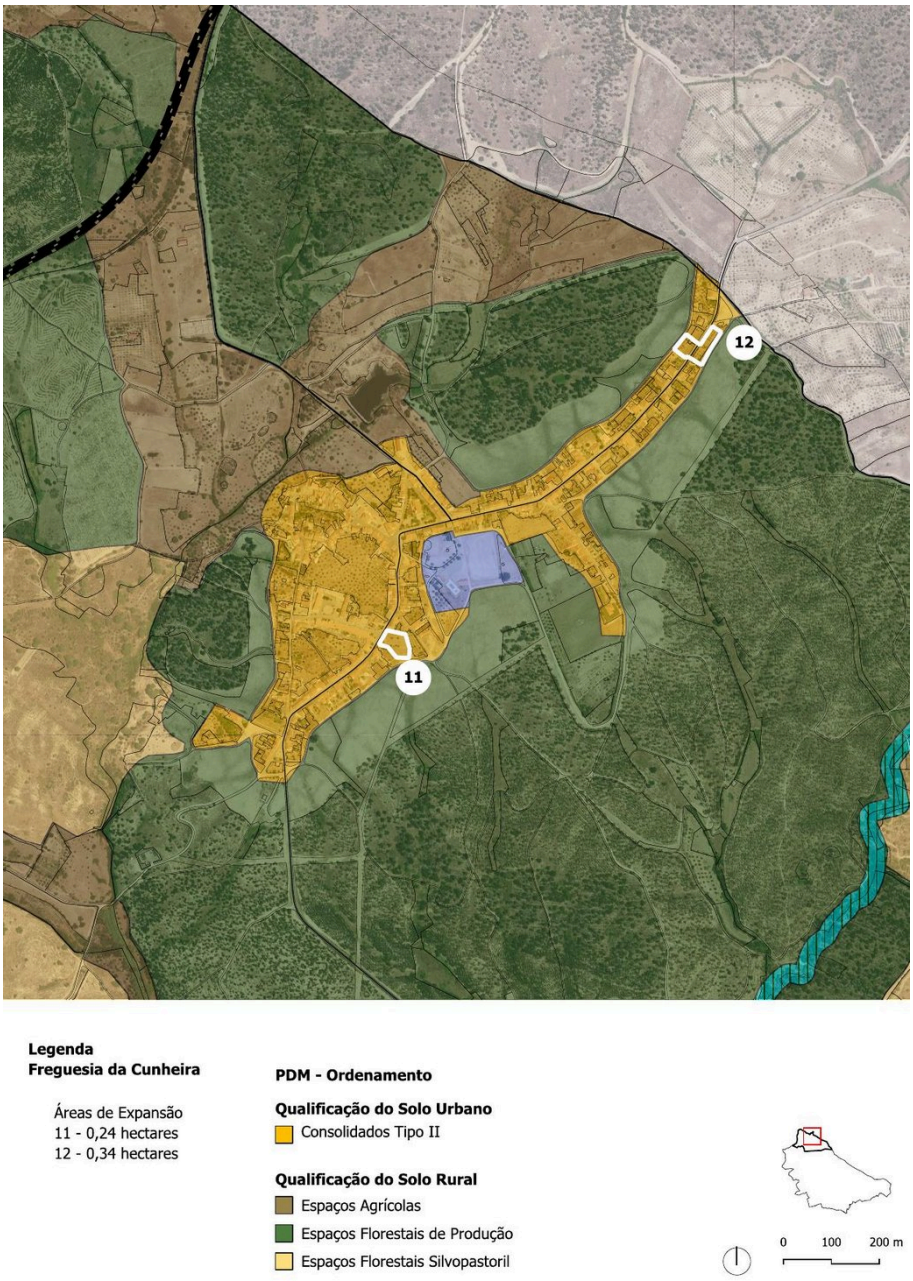


Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão e elaboração própria

8.4.3. Cunheira

Na freguesia de Cunheira, foram identificadas **2 zonas de expansão** que totalizam **0,58 ha**, em solo urbano **"Consolidados Tipo II"** (Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II), correspondentes a manchas de 0,24 e 0,34 ha.

FIGURA 10 - ZONAS DE EXPANSÃO NA FREGUESIA DE CUNHEIRA

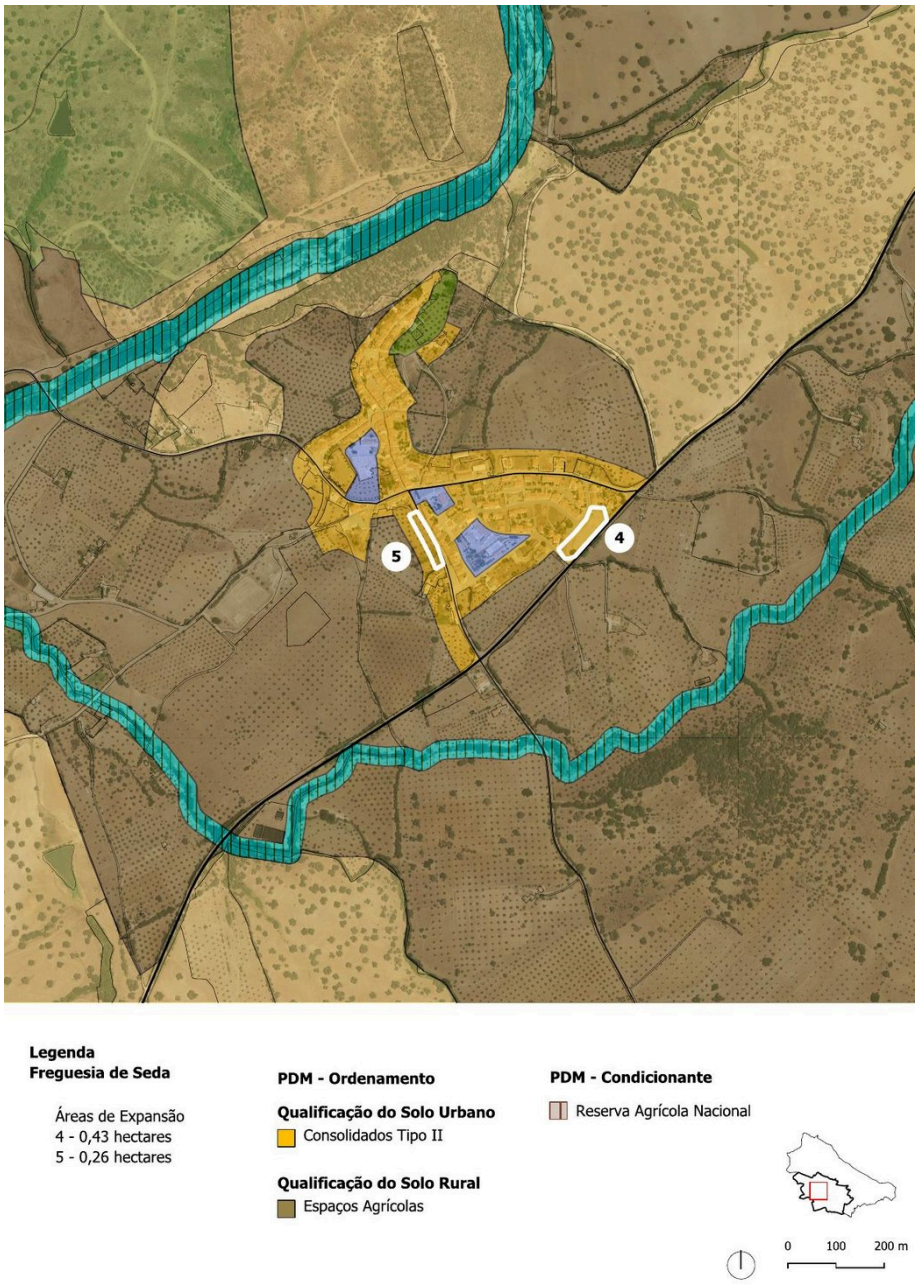


Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão e elaboração própria

8.4.4. Seda

Na freguesia de Seda, foram identificadas **2 zonas de expansão** que totalizam **0,69 ha**, em solo urbano **"Consolidados Tipo II"** (Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II), correspondentes a manchas de 0,43 e 0,26 ha.

FIGURA 11 - ZONAS DE EXPANSÃO NA FREGUESIA DE SEDA



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão e elaboração própria

8.5. Síntese da Disponibilidade

TABELA 51 - SÍNTESE DA DISPONIBILIDADE

Freguesia	Compromissos urbanísticos (fogos)	Lotes não edificados (confirmados)	Zonas de expansão (ha)	Observações
Alter do Chão (sede)	4 + 16 lotes (5 processos)	0	9,69 ha	Mancha 3 municipal; mancha 2 com PIP (16 lotes); Zona Sul/Poente executada
Chancelaria	3 (3 processos)	4	1,24 ha	Bairro Novo
Cunheira	—	0	0,58 ha	Totalmente edificado

Freguesia	Compromissos urbanísticos (fogos)	Lotes não edificados (confirmados)	Zonas de expansão (ha)	Observações
Seda	—	13	0,69 ha	Tapada de São Francisco (9) e Tapada da Margalha (4, municipais)
Total	**7 + 16 lotes**	**17**	**~12,20 ha**	

9.

Capacidade Habitacional: Síntese Quantitativa e Análise Crítica

A Tabela 52 consolida a capacidade habitacional estimada para o Concelho de Alter do Chão, distinguindo entre a capacidade teórica (potencial máximo regulamentar) e a capacidade mobilizável (estimativa realista para o horizonte 2027–2036):

TABELA 52 - SÍNTESE DA CAPACIDADE HABITACIONAL DO CONCELHO DE ALTER DO CHÃO

Tipologia de Recurso	Horizonte	Capacidade Teórica	Taxa	Cap. Mobilizável (10 anos)	Risco / Dependências
Habitação acessível - 1.º Direito / Alentejo 2030	Curto	47 fogos	100%	47 fogos	Concretização do Acordo de Colaboração; transição de 6 fogos para o Alentejo 2030
Lotes não edificados em loteamentos aprovados (confirmados)	Curto/Médio	13 fogos em lotes privados (Seda 9 + Chancelaria 4) + 4 lotes municipais (Tapada da Margalha)	70% / 100%	13 fogos	Lotes privados dependentes da iniciativa dos proprietários; lotes municipais disponíveis
Compromissos urbanísticos (construção nova e loteamento com PIP)	Curto	2 fogos + 16 lotes	100%	18 fogos	Concretização dos processos em curso; as 5 reconstruções integram a mobilização dos alojamentos vagos
Loteamentos executados	Médio	Zona Sul/Poente executada (1 lote com comunicação prévia)	n.a.	0	Sem capacidade disponível
Alojamentos vagos reutilizáveis	Curto/Médio	447 fogos (242 V/A + 205 outros)	25%	112 fogos	Depende de disponibilidade dos proprietários; estado de conservação; incentivos à mobilização
Solo urbano livre - áreas de expansão identificadas	Médio/Longo	~12,20 ha (12 manchas); na sede, 237 a 369 fogos nas manchas 1 e 3 (mancha 3, municipal, 143 a 223; mancha 1, 94 a 146)	n.a.	Potencial condicionado	Reclassificação do solo; aquisição da mancha 1; operações urbanísticas
Capacidade verificada	—	**47 + 112 + 13 + 18 fogos**	—	**190 fogos (98% de 193)**	Não inclui o potencial condicionado de 237 a 369 fogos

Fonte: Elaboração própria

A análise evidencia que o potencial habitacional está distribuído por cinco categorias de recurso com horizontes temporais e graus de certeza distintos:

1. Habitação acessível — 1.º Direito / Alentejo 2030

O Município dispõe de um enquadramento programático consolidado no âmbito do Programa 1.º Direito, totalizando 47 fogos de habitação acessível programados. O Acordo de Colaboração com o IHRU, I.P. (dezembro de 2022), atualizado por Aditamento em 2024, prevê a reabilitação de 32 fogos de habitação social, a aquisição e reabilitação de 9 edifícios e a construção de 6 fogos para arrendamento social. Destes, 3 fogos têm contrato de comparticipação ou termo de responsabilidade no 1.º Direito, com um investimento de cerca de 194.511 €, e os 6 fogos da Rua General Blanco transitam para o Alentejo 2030, mantendo a natureza de habitação acessível.

2. Lotes não edificados em loteamentos aprovados

O Concelho dispõe de lotes disponíveis em loteamentos com alvará emitido, com uma capacidade confirmada de 13 fogos não edificados: 9 fogos no loteamento da Tapada de São Francisco (Seda) e 4 fogos no loteamento do Bairro Novo (Chança), a que acrescem 4 lotes municipais para construção na Tapada da Margalha (Seda). O Loteamento da Zona Sul/Poente encontra-se executado, subsistindo um único lote, já com processo de comunicação prévia, que passa a constar dos compromissos urbanísticos.

A capacidade mobilizável no horizonte de 10 anos é de 13 fogos: 9 nos lotes privados, dependentes da iniciativa dos proprietários, e 4 nos lotes municipais da Tapada da Margalha, cuja disponibilização depende apenas do Município.

3. Alojamentos vagos reutilizáveis

O *stock* ajustado de alojamentos vagos situa-se em **447 fogos** (242 vagos para venda ou arrendamento mais 205 por outros motivos), após dedução de aproximadamente 124 fogos estimados como mobilizados desde 2021. Aplicando uma taxa conservadora de **25%** a cada categoria, estima-se a mobilização de **112 alojamentos** no horizonte 2027–2036. A efetivação deste potencial depende da disponibilidade dos proprietários, do estado de conservação dos imóveis remanescentes e da localização dos fogos.

4. Solo urbano livre — áreas de expansão identificadas

As **12 manchas** de expansão habitacional identificadas pela Câmara Municipal totalizam **~12,20 ha** (área bruta), distribuídos pelas quatro freguesias do Concelho, com forte concentração na sede de Alter do Chão (9,69 ha, 79% do total). Na sede, as manchas 1 e 3 têm uma capacidade estimada entre 237 e 369 fogos, sendo a mancha 3, com 5,10 ha e 143 a 223 fogos, propriedade municipal e a mancha 1 privada, que o Município pretende adquirir, enquanto a mancha 2 é objeto de um loteamento particular com 16 lotes, contabilizado nos compromissos urbanísticos. Não existe uma taxa de mobilização que se possa fixar com rigor: depende da iniciativa e disponibilidade dos proprietários, da viabilidade económica da operação, da procura efetiva e do tipo de operação urbanística necessária. A freguesia de Alter do Chão (sede) concentra a quase totalidade da área habitacional disponível, pelo que a dinâmica desta freguesia será determinante para a efetiva mobilização deste potencial.

5. Análise global e cobertura da necessidade de referência

A necessidade de referência é o cenário base da Prospetiva: **193 fogos/intervenções em 2027–2036** (o cenário adicional da Barragem do Pisão, +103 fogos, é condicionado; mantém-se margem para incorporar cenários adicionais caso se confirmem antes da aprovação pela Assembleia Municipal).

Os recursos já verificados, 47 fogos de habitação acessível programados, 112 fogos de alojamentos vagos reutilizáveis, 13 fogos em lotes não edificados e 18 fogos de compromissos urbanísticos, correspondentes a 2 fogos de construção nova e aos 16 lotes do loteamento com pedido de informação prévia, totalizam 190 fogos,

cobrindo cerca de 98% da necessidade de referência de 193 fogos. As cinco reconstruções em curso não são contabilizadas autonomamente, por integrarem a mobilização dos alojamentos vagos. Importa, no entanto, sublinhar que, na construção nova, os recursos verificados asseguram 37 dos 121 fogos estimados na Prospetiva (6 do 1.º Direito, 13 em lotes não edificados e 18 em compromissos urbanísticos), sendo a diferença coberta pela mobilização dos alojamentos vagos, que constitui a primeira resposta, e, se necessário, pelas áreas de expansão da sede, e que os 9 edifícios a adquirir e reabilitar no âmbito do 1.º Direito poderão provir do mesmo parque vago.

O remanescente depende:

- Da mobilização da mancha 3, de propriedade municipal, e da aquisição da mancha 1, cuja afetação a habitação depende de reclassificação do solo, na revisão do PDM ou ao abrigo do regime especial do Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro;
- Da mobilização das zonas de expansão das freguesias de Chancelaria, Cunheira e Seda.

A capacidade verificada não inclui o potencial condicionado das áreas de expansão da sede, de 237 a 369 fogos, por depender de reclassificação do solo e de operações urbanísticas. Acresce que as projeções de procura devem ser lidas com prudência, dada a incerteza quanto à fixação efetiva de nova população, incerteza que a abordagem por cenários procura acomodar.

PARTE IV

Estratégia e planeamento

Estratégia de intervenção, programa de ação para a política municipal de habitação e modelo de acompanhamento e avaliação.

10.
Estratégia de Intervenção

A estratégia de intervenção traduz, em orientações gerais de política pública, o diagnóstico habitacional e a avaliação prospetiva desenvolvidos nos capítulos anteriores. A sua estrutura assenta em quatro componentes: os objetivos estratégicos (10.2) estabelecem o que se pretende alcançar; os eixos de intervenção (10.3) definem as principais linhas de atuação; a articulação territorial e o enquadramento nos instrumentos de gestão territorial (10.4) situam a estratégia no quadro normativo e espacial do Concelho; e os atores (10.5) identificam os principais intervenientes e respetivos papéis. As medidas operacionais, os prazos e os responsáveis constam do Capítulo 11.

10.1. Combate à perda populacional e prevenção da gentrificação

A estratégia habitacional do Concelho de Alter do Chão enquadra-se num duplo desafio identificado no diagnóstico: por um lado, contrariar a tendência prolongada de declínio populacional (–14,5% entre 2011 e 2021) e o acentuado envelhecimento estrutural (índice de envelhecimento de 267,4 em 2024 e 31,3% da população com 65 ou mais anos); por outro, garantir que a recente inversão do saldo migratório (com saldos positivos consecutivos que atingiram +92 em 2021, +82 em 2022 e +62 em 2023) e a atração de novos residentes (designadamente o regresso de emigrantes e a imigração internacional, com destaque para a comunidade brasileira) não gerem processos de gentrificação que excluam segmentos da população residente do acesso à habitação.

A oferta de habitação a custos controlados, destinada aos trabalhadores das empresas e instituições do Concelho, em particular os associados à dinâmica agrícola, industrial e de serviços, bem como às novas famílias, constitui um fator determinante para garantir a fixação e a recuperação da população que tem optado por residir ou procurar emprego e formação em concelhos limítrofes (Portalegre, Ponte de Sor, Crato). Esta orientação é reforçada pela perspetiva de novos investimentos estruturantes na região, com destaque para a Barragem do Pisão e para a futura ligação do IC13 ao Montijo, que tenderão a aumentar a procura habitacional no Concelho.

A estratégia assenta no reforço da oferta residencial na sede do Concelho (a freguesia de Alter do Chão, que concentra 66,2% da população residente, a maior parte do emprego, dos serviços e dos equipamentos coletivos e cerca de 76% dos contratos de arrendamento), pelo seu papel estruturante, e na complementaridade com as freguesias de Chancelaria, Cunheira e Seda, onde a presença de edificado tradicional a reabilitar e de solo urbano disponível permite responder à procura sem gerar pressão excessiva sobre o centro urbano.

Para garantir comunidades vivas, diversificadas e integradoras, as soluções habitacionais devem abranger diferentes tipologias e faixas de preço, evitando a segregação por rendimento, idade ou atividade profissional e reforçando a coesão territorial. Este princípio é particularmente relevante face ao crescimento recente da população estrangeira residente (141 cidadãos em 2023, correspondendo a 4,43% da população residente, um dos valores mais elevados do Alto Alentejo) e à necessidade de assegurar a sua integração sociorresidencial efetiva.

10.2. Objetivos estratégicos

A Carta Municipal de Habitação de Alter do Chão parte de um diagnóstico claro: um parque habitacional envelhecido, com 819 edifícios com necessidades de reparação (cerca de 29% do total) e 571 alojamentos

vagos (19,0% do parque), um mercado de arrendamento reduzido (7,5% do parque) e níveis de rendimento e poder de compra abaixo das médias regional e nacional (ganho médio mensal 26,1% inferior à média nacional). Simultaneamente, o Concelho regista uma inversão recente do ciclo migratório, com saldos positivos consecutivos, e uma procura crescente associada à dinâmica económica local, à atração de novos residentes e à perspetiva de investimentos estruturantes.

A estratégia municipal de habitação define um conjunto de objetivos orientados para a melhoria das condições de acesso à habitação, a qualificação do edificado e a dinamização da oferta habitacional, em articulação com as especificidades territoriais do Concelho e com os instrumentos de política pública disponíveis. A intervenção municipal estrutura-se em torno dos seguintes objetivos:

- O1 – Criar condições habitacionais que favoreçam a fixação da população residente e a atração de novos residentes;
- O2 – Potenciar a revitalização do centro urbano e dos núcleos das freguesias através da requalificação do edificado e do espaço público;
- O3 – Promover soluções habitacionais diversificadas e acessíveis, adequadas a diferentes perfis socioeconómicos e demográficos;
- O4 – Dinamizar o mercado de arrendamento, com estímulos à reabilitação e incentivos compatíveis com o enquadramento legal aplicável, contribuindo para o reforço da oferta;
- O5 – Apoiar as famílias em início de vida e com menores rendimentos, através da mobilização de soluções habitacionais acessíveis e de programas de apoio ao arrendamento;
- O6 – Estimular a mobilização do parque habitacional privado e o envolvimento de investidores, reforçando a complementaridade entre iniciativa pública e privada.

10.3. Eixos estratégicos

A concretização dos objetivos assenta em três eixos complementares e articulados entre si. As medidas operacionais associadas a cada eixo constam integralmente do Capítulo 11.

10.3.1. Eixo 1 — Promover a habitação acessível

A promoção de soluções habitacionais adequadas aos diferentes perfis socioeconómicos constitui um dos pilares da estratégia habitacional do Concelho. O acesso a habitação condigna a preços compatíveis com os rendimentos da população é uma condição fundamental para a fixação da população residente, a atração de novos agregados e o reforço da coesão social e territorial.

A promoção de habitação acessível assenta na mobilização dos instrumentos de política pública disponíveis, designadamente o Programa 1.º Direito e as iniciativas enquadradas no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR, Investimento RE-C02-i01), bem como na capacidade de preparação e captação de novos instrumentos de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2030, que venham a enquadrar esta política após o termo do PRR. A concretização deste eixo pressupõe a articulação entre o Município, o IHRU, I.P., e os promotores privados e cooperativas. Contribui para os objetivos O3 e O5. As iniciativas estratégicas deste eixo incluem:

- Mobilizar plenamente o enquadramento 1.º Direito / PRR em curso, o Acordo de Colaboração com o IHRU, I.P. (dezembro de 2022, com Aditamento em 2024) para 47 agregados (124 pessoas), assegurando a

concretização dos 47 fogos de habitação acessível programados, dos quais 9 já se encontram contratualizados através de Contratos de Comparticipação com o IHRU;

- Disponibilizar terrenos e lotes municipais a custos controlados para a promoção imobiliária de habitação acessível, em particular na sede do Concelho, com destaque para a mancha 3, de propriedade municipal, e ainda nos lotes municipais da Tapada da Margalha, em Seda;
- Apoiar a candidatura a novos instrumentos de financiamento europeu pós-PRR (Portugal 2030), nomeadamente para programas plurianuais de promoção habitacional;
- Articular com cooperativas de habitação e promotores privados a viabilização de operações de habitação a custos controlados e de arrendamento acessível no Concelho.

10.3.2. Eixo 2 — Promover a reabilitação urbana

A mobilização do parque devoluto e degradado, com enfoque nas Áreas de Reabilitação Urbana e no centro histórico da vila, constitui um dos pilares da estratégia habitacional. O Município dispõe de duas ARU delimitadas - a ARU de Alter do Chão (34 ha, delimitada em 2015 e alargada em 2024, correspondente ao núcleo histórico da vila) e a ARU de Alter Pedroso (4 ha) -, que concentram uma parte significativa do edificado com maior potencial de reabilitação e disponibilizam um quadro de incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS e IVA à taxa de 6%) e financeiros (redução de taxas municipais) que o Município deve divulgar e promover ativamente junto de proprietários e investidores.

A reabilitação urbana valoriza o edificado existente, contribui para a revitalização dos núcleos urbanos e para a melhoria da qualidade de vida dos residentes e a atração de novos habitantes. A sua concretização depende da adesão progressiva de proprietários e investidores, reconhecendo-se que a mobilização efetiva do parque devoluto enfrenta barreiras estruturais - custos elevados, heranças indivisas, perceção de risco ou rentabilidade incerta - que importa considerar na definição das medidas operacionais do Capítulo 11. Responde aos objetivos O2, O4 e O6. As iniciativas estratégicas deste eixo incluem:

- Incentivar a recuperação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação, criando condições para a sua integração no mercado de habitação permanente, com especial enfoque no parque com necessidades de reparação (819 edifícios) e na mobilização dos 571 alojamentos vagos (dos quais se estima um potencial de reutilização de 112 fogos no horizonte da Carta);
- Atrair investidores através dos incentivos fiscais associados às ARU do Concelho e da simplificação de processos administrativos;
- Desafiar os proprietários a reabilitar para habitação permanente e para arrendamento, em detrimento de soluções temporárias ou de mera valorização patrimonial sem ocupação efetiva;
- Desenvolver um Guia do Investidor em Reabilitação Urbana, identificando oportunidades de investimento e os benefícios fiscais e financeiros disponíveis, com vista a estimular a participação de investidores privados.

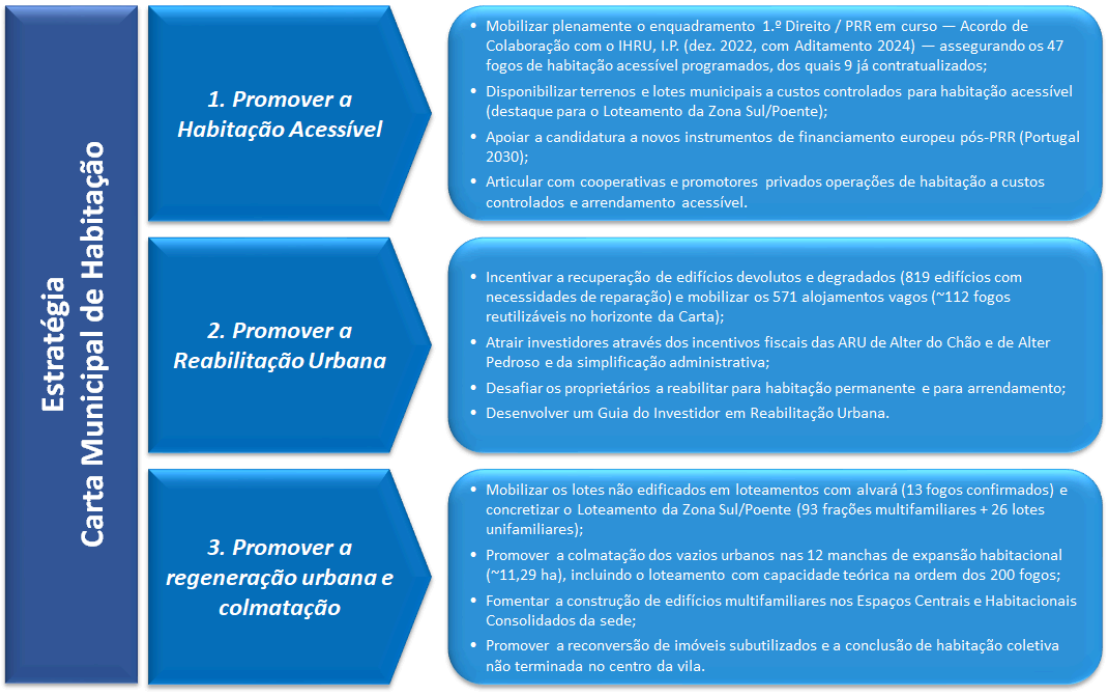
10.3.3. Eixo 3 — Promover a regeneração urbana e a colmatação

A dinamização da construção de habitação nova orienta-se preferencialmente para a colmatação dos vazios urbanos existentes na malha consolidada. Lotes vagos, edifícios devolutos e espaços intersticiais dentro dos perímetros urbanos constituem a reserva prioritária para nova edificação, permitindo responder às necessidades habitacionais sem recorrer à expansão dos perímetros e otimizando o uso das infraestruturas já instaladas. Esta orientação enquadra-se nas opções de ordenamento do território em vigor, que privilegiam a

consolidação do solo urbano comprometido. A concretização deste eixo depende da participação de investidores privados, promotores e cooperativas, condicionada pela dinâmica do mercado e pelas condições de financiamento disponíveis. Responde aos objetivos O1, O5 e O6. As iniciativas estratégicas deste eixo incluem:

- Mobilizar os lotes não edificados em loteamentos com alvará, designadamente os 13 fogos confirmados na Tapada de São Francisco (Seda, 9 fogos) e no Bairro Novo (Chancelaria, 4 fogos), bem como os 4 lotes municipais da Tapada da Margalha (Seda);
- Promover a colmatação dos vazios urbanos identificados nas 12 manchas de expansão habitacional (~12,20 ha), dando prioridade às áreas com infraestruturas instaladas e contíguas à sede, onde se concentra 79% do solo disponível (9,69 ha), em particular a mancha 3, de propriedade municipal, com capacidade estimada entre 143 e 223 fogos;
- Fomentar a construção de edifícios multifamiliares nos Espaços Centrais e Espaços Habitacionais Consolidados da sede, diversificando a oferta habitacional e tornando mais eficiente o uso do solo urbano;
- Promover a reconversão de imóveis subutilizados e a conclusão de habitação coletiva não terminada no centro da vila, otimizando o uso do edificado existente.

FIGURA 12 - ESQUEMA DA ESTRATÉGIA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO A IMPLEMENTAR



10.3.4. Correspondência com os objetivos e eixos da Metodologia

O quadro estratégico definido neste capítulo articula-se diretamente com os três objetivos estratégicos e os quatro eixos de desenvolvimento fixados na Metodologia da Carta Municipal de Habitação. Os seis objetivos operacionais (O1–O6) desdobram e concretizam aqueles três objetivos, e os três eixos estratégicos (habitação acessível, reabilitação urbana e regeneração urbana e colmatação) correspondem aos quatro eixos da Metodologia, sendo o eixo relativo à animação e recuperação da centralidade dos núcleos históricos assumido como linha de atuação transversal, conforme se detalha adiante. Os quadros seguintes explicitam essa correspondência.

TABELA 53 - OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA METODOLOGIA E OBJETIVOS

Objetivo estratégico da Metodologia	Objetivos que o concretizam
A. Garantir uma habitação condigna para todos	O1 - condições habitacionais para a fixação e atração de residentes; O3 - soluções habitacionais diversificadas e acessíveis; O5 - apoio às famílias em início de vida e com menores rendimentos.
B. Promover a integração e o dinamismo social e cultural	O1 - fixação da população e atração de novos residentes; O2 - revitalização do centro urbano e dos núcleos das freguesias (vertente de dinamização e animação da vida urbana).
C. Qualificar e valorizar o espaço urbano	O2 - requalificação do edificado e do espaço público; O4 - dinamização do arrendamento com estímulo à reabilitação; O6 - mobilização do parque privado e envolvimento de investidores.

TABELA 54 - CORRESPONDÊNCIA ENTRE EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

Eixo de Desenvolvimento da Metodologia	Correspondência entre eixos e objetivos
E1. Carências habitacionais das populações mais desfavorecidas	Eixo 1 — Promover a habitação acessível (contributo para O3 e O5).
E2. Reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas	Eixo 2 — Promover a reabilitação urbana (contributo para O2, O4 e O6).
E3. Atração e fixação de residentes nos núcleos urbanos do Concelho e das aldeias	Eixo 3 — Promover a regeneração urbana e a colmatação (contributo para O1, O5 e O6), articulado com a orientação transversal da secção 10.1.
E4. Animação e recuperação da centralidade dos núcleos históricos do Concelho	Vertente da revitalização dos núcleos (O2) e da atuação nas ARU e no centro histórico (Eixo 2). Assumida como **linha de atuação transversal** (ver parágrafo seguinte).

Transversalmente aos três eixos, a estratégia assume a animação e a recuperação da centralidade dos núcleos históricos como uma linha de atuação própria, em linha com o quarto eixo de desenvolvimento da Metodologia. A reabilitação do edificado e a mobilização do parque devoluto na ARU de Alter do Chão e na ARU de Alter Pedroso são articuladas com a qualificação do espaço público, o apoio ao comércio de proximidade e a dinamização de usos residenciais e culturais no centro histórico, de modo a devolver vitalidade aos núcleos urbanos e a reforçar a sua atratividade residencial. Esta linha concretiza-se em medidas do Programa de Ação (Capítulo 11) que combinam habitação, espaço público e animação urbana, e contribui de forma direta para os objetivos O1 e O2.

10.4. Articulação territorial e enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

A Carta Municipal de Habitação inscreve-se no quadro definido pelos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, que condicionam e enquadram as opções de intervenção habitacional do Município. A sua concretização depende da coerência com estes instrumentos e da capacidade de os mobilizar enquanto suporte à política de habitação. Neste contexto, a estratégia privilegia a consolidação do solo urbano existente, a valorização do edificado e a utilização eficiente das infraestruturas, em articulação com o modelo territorial definido para o Concelho.

10.4.1. Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Alter do Chão, cuja 1.ª Revisão entrou em vigor em 2015, estabelece o modelo de ordenamento do território municipal, definindo a estrutura urbana, a classificação e qualificação do solo e os parâmetros de edificabilidade aplicáveis. A alteração por adaptação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Aviso n.º 18418/2023, de 25 de setembro), complementada pela correção material publicada

pelo Aviso n.º 4863/2024/2, de 6 de março, atualizou a classificação e qualificação dos solos, introduzindo as categorias de Espaços Centrais e Espaços Habitacionais (Consolidados Tipo I e Tipo II, e a Consolidar).

Esta estrutura de categorias e índices tem implicações diretas na localização das diferentes soluções habitacionais: a habitação multifamiliar, que requer maior densidade para ser economicamente viável, deve ser orientada para os Espaços Centrais e para os Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I (IUS 1,0), onde os parâmetros de edificabilidade o permitem, enquanto os Espaços Habitacionais Consolidados Tipo II (IUS 0,8) são mais adequados a habitação unifamiliar de menor densidade. Os Espaços Habitacionais a Consolidar (IUS 0,7), por corresponderem a áreas parcialmente edificadas ou infraestruturadas, são particularmente relevantes para a CMH, por ser neles que se inscreve a maioria das zonas de expansão identificadas. A opção de ordenamento privilegia a consolidação do solo urbano já comprometido e infraestruturado, sendo coerente com a estratégia da Carta.

10.4.2. Áreas de Reabilitação Urbana

O Município dispõe de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU de Alter do Chão e ARU de Alter Pedroso), que constituem instrumentos fundamentais para a promoção da reabilitação do edificado e a revitalização dos núcleos urbanos. A estratégia habitacional orienta prioritariamente a reabilitação para as ARU, que asseguram um enquadramento fiscal e regulamentar favorável à intervenção, constituindo um instrumento privilegiado para a mobilização do parque edificado existente, particularmente no núcleo histórico da vila e no aglomerado de Alter Pedroso.

10.4.3. Loteamentos aprovados e solo disponível

A existência de lotes não edificados em loteamentos aprovados representa uma reserva de solo urbano com capacidade de resposta imediata às necessidades habitacionais, por dispor de enquadramento urbanístico definido e, em muitos casos, de infraestruturas já executadas. A estratégia municipal orienta a nova construção prioritariamente para estes espaços, com destaque para os lotes municipais da Tapada da Margalha e para os lotes por edificar dos loteamentos da Tapada de São Francisco e do Bairro Novo, promovendo a sua ocupação e contribuindo para a consolidação dos aglomerados urbanos, em linha com as orientações do PDM.

10.4.4. Articulação territorial da estratégia

A estratégia habitacional para o Concelho de Alter do Chão considera as especificidades territoriais de cada área urbana, reconhecendo as diferentes dinâmicas demográficas, socioeconómicas e funcionais das quatro freguesias do Concelho. Esta visão territorial integrada assenta numa abordagem diferenciada, organizada em torno das quatro tipologias territoriais identificadas no diagnóstico: (i) Centro Urbano Consolidado e Núcleo Turístico; (ii) Freguesias Rurais de Transição; (iii) Freguesia de Baixa Densidade e Declínio; e (iv) Áreas de Atração associada a Grandes Investimentos.

10.4.5. Centro Urbano Consolidado e Núcleo Turístico — Alter do Chão (sede) e Alter Pedroso

Como principal núcleo urbano e centro administrativo, comercial e cultural do Concelho, a freguesia de Alter do Chão concentra 66,2% da população residente, a maior parte do emprego, dos serviços e dos equipamentos, e regista a maior pressão sobre o parque habitacional (cerca de 76% dos contratos de arrendamento), com subida recente de preços e escassez de oferta. O aglomerado de Alter Pedroso, com a sua ARU e património classificado, afirma-se como núcleo de elevado valor turístico e cultural. Constituem o principal polo de atuação da estratégia habitacional. Os objetivos para este território são:

- Promover uma densidade urbana sustentável, mobilizando o potencial dos Espaços Centrais e dos Espaços Habitacionais Consolidados Tipo I para soluções multifamiliares e tipologias mais pequenas adequadas aos novos perfis de procura;
- Fomentar a construção e a reabilitação para arrendamento acessível, mobilizando o enquadramento 1.º Direito / PRR (47 fogos programados);
- Otimizar o solo urbano, concretizando o potencial das áreas de expansão da sede, em particular da mancha 3, de propriedade municipal (143 a 223 fogos), e dos terrenos municipais disponíveis;
- Revitalizar o centro urbano através da reabilitação e reconstrução de habitações degradadas e devolutas, com particular incidência na ARU de Alter do Chão;
- Consolidar a centralidade urbana com uma oferta habitacional diversificada (multifamiliar, unifamiliar, arrendamento, custos controlados) e reabilitar o edificado de Alter Pedroso para turismo rural e alojamento local;
- Atrair e fixar população ativa e qualificada (migrantes internos, imigrantes, teletrabalhadores), criando condições habitacionais para os novos agregados associados à dinâmica recente do emprego.

10.4.6. Freguesias Rurais de Transição — Chancelaria e Seda

As freguesias de Chancelaria e Seda apresentam características rurais, mas registam alguma procura externa (teletrabalhadores, estrangeiros) e beneficiam da proximidade à sede ou de ativos naturais e patrimoniais. A oferta habitacional é limitada - em Chancelaria não há praticamente casas disponíveis para venda ou arrendamento - e o parque encontra-se frequentemente bloqueado por degradação e heranças não resolvidas. Os objetivos estratégicos para este território são:

- Promover programas de reabilitação de habitação tradicional, recorrendo aos instrumentos disponíveis e à mobilização do parque devoluto;
- Incentivar a fixação de novos residentes (via ELH) e a criação de arrendamento acessível, dando resposta à procura externa crescente;
- Valorizar o património histórico e natural (ribeira de Seda, Ponte dos Mendes) como fator de atratividade e apoio ao turismo de natureza.

10.4.7. Freguesia de Baixa Densidade e Declínio — Cunheira

Com a maior quebra populacional do Concelho (-25,2% entre 2011 e 2021) e em processo de envelhecimento, a freguesia de Cunheira apresenta um parque com elevada percentagem de edifícios com necessidades profundas e uma oferta de arrendamento inexistente. A existência de um bairro social com 50 habitações (em processo parcial de venda aos ocupantes) constitui um elemento específico a considerar. Os objetivos estratégicos para este território são:

- Promover programas de reabilitação focalizada nos edifícios com maior criticidade;
- Incentivar a fixação de novos residentes (regresso de reformados, teletrabalhadores) e apoiar a conservação preventiva do edificado;
- Assegurar a gestão ativa do parque habitacional público (bairro social), garantindo a sua ocupação e manutenção.

10.4.8. Áreas de Atração associada a Grandes Investimentos

A concretização de investimentos de escala nacional e regional introduzirá novas dinâmicas de procura habitacional, exigindo respostas específicas e atempadas, sobretudo na sede e nas áreas de maior acessibilidade. A Barragem do Pisão (investimento superior a 220 M€), ao criar uma significativa área de regadio no Concelho, potenciará a modernização da agricultura e a criação de postos de trabalho, gerando procura habitacional associada a trabalhadores nacionais e imigrantes; a futura ligação do IC13 ao Montijo melhorará as acessibilidades à Área Metropolitana de Lisboa, atraindo novos residentes em regime de teletrabalho e reforçando a atratividade residencial do Concelho. Os objetivos estratégicos para este território são:

- Garantir oferta habitacional em tempo útil para acolher os novos residentes, mobilizando o parque devoluto e a construção nova planeada;
- Promover o arrendamento acessível através dos instrumentos disponíveis (1.º Direito, Programa de Apoio ao Arrendamento, Porta 65 Jovem), em proximidade aos principais polos de emprego;
- Articular a política de habitação com a política de desenvolvimento económico e com as entidades gestoras dos investimentos (designadamente a CIMAA, no caso da Barragem do Pisão), antecipando a procura e evitando pressões especulativas sobre os preços;
- Monitorizar continuamente a evolução do mercado imobiliário para calibrar a intervenção pública.

10.5. Atores e articulação institucional

A concretização da estratégia envolve, de forma articulada, os seguintes agentes:

- **Câmara Municipal de Alter do Chão**, responsável pela coordenação da política habitacional, definição de prioridades e implementação das medidas previstas na Carta Municipal de Habitação;
- **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU)**, enquanto entidade responsável pela gestão dos programas nacionais de apoio à habitação e pelo financiamento de soluções habitacionais (Acordo de Colaboração / 1.º Direito, PRR);
- **Proprietários de imóveis**, com papel determinante na mobilização do parque habitacional existente, nomeadamente através da reabilitação e da disponibilização de fogos no mercado;
- **Promotores imobiliários, empresas e cooperativas de habitação**, responsáveis pelo desenvolvimento de projetos de construção nova e reabilitação, incluindo habitação acessível e a custos controlados;
- **Instituições financeiras**, enquanto entidades de suporte ao financiamento das operações habitacionais, quer do lado da procura, quer da promoção;
- Juntas de Freguesia, associações de moradores e entidades locais, com papel relevante na identificação de necessidades e na promoção de soluções de proximidade;
- **Entidades gestoras dos investimentos estruturantes**, designadamente a CIMAA (Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo), no âmbito da Barragem do Pisão, com quem importa concertar a resposta habitacional à procura gerada.

A operacionalização da estratégia assenta na coordenação municipal e na mobilização dos diferentes agentes do setor habitacional, promovendo uma atuação complementar entre iniciativa pública e privada. Neste âmbito, a Câmara Municipal assume um papel central na criação de condições favoráveis à concretização das

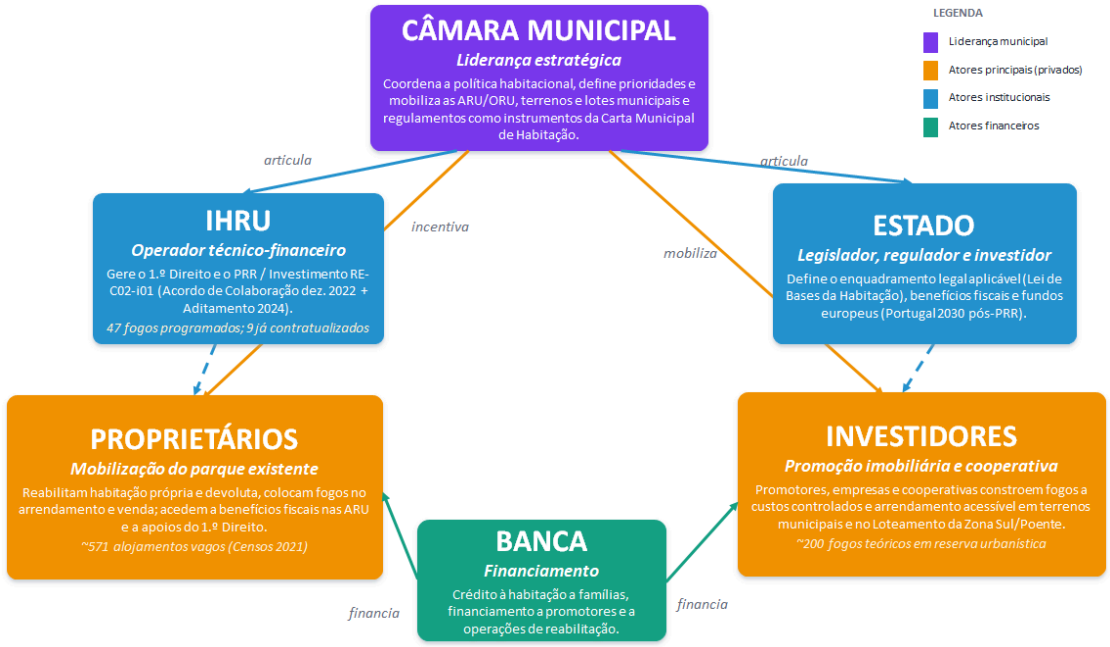
soluções habitacionais, nomeadamente através da definição de instrumentos de planeamento, da promoção de incentivos e da articulação com programas de apoio à habitação.

10.6. Modelo estratégico

A dinamização e implementação da estratégia, incluindo as políticas de gestão do território e a gestão da habitação social e dos equipamentos públicos, é assegurada pela Câmara Municipal de Alter do Chão. Compete-lhe, em particular, o reforço do quadro das Áreas de Reabilitação Urbana e a dinamização das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, a disponibilização de terrenos e lotes para habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível, a definição de apoios e incentivos à reabilitação, construção e arrendamento, e a articulação com os instrumentos de financiamento nacionais e europeus.

FIGURA 13 - MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

Carta Municipal de Habitação de Alter do Chão



Adaptação do modelo de configuração organizacional de Mintzberg ao quadro de atores da política municipal de habitação

Os principais atores para a implementação do modelo são os proprietários de habitações nas zonas urbanas do Concelho e os investidores imobiliários com atividade no território. Espera-se que os proprietários adiram à estratégia liderada pela Câmara Municipal, aproveitando os benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a reabilitação das suas habitações e, quando viável, colocando-as no mercado de arrendamento. Os investidores imobiliários (empresas, indivíduos e cooperativas de habitação) deverão ser mobilizados para a aquisição e reabilitação ou para a construção de fogos destinados a habitação a custos controlados e arrendamento acessível, nos lotes e áreas para tal destinados pela Câmara Municipal.

A Banca e o Estado constituem elementos auxiliares para a implementação da estratégia, nomeadamente no financiamento a particulares, empresas e ao próprio Município. O Estado assume também o papel de Legislador, Regulador e Investidor, designadamente através do enquadramento legal aplicável, da execução de investimentos no domínio da habitação a custos controlados (1.º Direito, PRR e instrumentos subsequentes) e do apoio técnico e financeiro às operações do Município através do IHRU, I.P.

11.

Programa de Ação para a Política de Habitação Municipal

11.1. Enquadramento

O presente capítulo operacionaliza a estratégia definida no Capítulo 10, traduzindo os eixos estratégicos em medidas de intervenção orientadas para a resposta às necessidades habitacionais identificadas. O Programa de Ação constitui o referencial de atuação municipal no domínio da habitação, enquadrando a concretização da Política de Habitação Municipal e assegurando a articulação entre os objetivos estratégicos, o enquadramento territorial e os instrumentos de política pública disponíveis.

As orientações estratégicas definidas no Capítulo 10 são aqui traduzidas em medidas organizadas por eixo estratégico, explicitando os principais agentes envolvidos, os instrumentos de enquadramento, o horizonte temporal indicativo e o contributo esperado para os objetivos definidos.

11.2. Política de Habitação Municipal

A Câmara Municipal de Alter do Chão, no âmbito da sua responsabilidade de garantir o direito à habitação, define um plano abrangente para responder às necessidades habitacionais identificadas no Concelho. A intervenção municipal organiza-se em torno de três domínios estruturantes: a disponibilização de solo e lotes para fins habitacionais, a promoção de habitação a custos controlados e arrendamento acessível, e os incentivos à reabilitação urbana. O objetivo é assegurar soluções habitacionais adequadas ao perfil da procura prevista, articulando as respostas locais com os instrumentos nacionais de política de habitação.

11.2.1. Disponibilização de lotes para fins habitacionais

O Município dispõe de uma reserva relevante de solo urbano com potencial habitacional, designadamente os lotes não edificados em loteamentos com alvará (13 fogos confirmados na Tapada de São Francisco e no Bairro Novo, a que acrescem os 4 lotes municipais da Tapada da Margalha) e as 12 manchas de expansão habitacional (~12,20 ha, com 9,69 ha concentrados na sede, onde a mancha 3 é de propriedade municipal). Com base nesta reserva, a Câmara Municipal desenvolverá uma política ativa de disponibilização de lotes para autoconstrução e para a promoção imobiliária de habitação a custos controlados, com prioridade para as operações de iniciativa municipal na sede.

11.2.2. Habitação a custos controlados e arrendamento acessível

A criação de condições favoráveis à construção de empreendimentos habitacionais destinados à habitação a custos controlados e ao arrendamento acessível, desenvolvidos por investidores privados, fundos imobiliários ou cooperativas, é fundamental para assegurar o equilíbrio entre oferta e procura. Os 47 fogos programados no âmbito do 1.º Direito / PRR, dos quais 9 já contratualizados com o IHRU, constituem o ponto de partida desta resposta, devendo ser complementados, no horizonte da CMH, por novas operações apoiadas em instrumentos pós-PRR (Portugal 2030) e em parcerias com promotores e cooperativas. A recuperação e revitalização da malha urbana consolidada da sede e dos núcleos das restantes freguesias, transformando edifícios devolutos em soluções habitacionais e de comércio/serviços, constitui igualmente uma via de promoção de habitação acessível, em especial para jovens e novos residentes.

11.2.3. Incentivos à reabilitação urbana

A reabilitação urbana é um elemento central da estratégia, pela sua relevância na reutilização e renovação do edificado, na melhoria do conforto habitacional e no reforço da atratividade dos núcleos urbanos. A

delimitação de duas ARU (Alter do Chão e Alter Pedroso) confere ao Município um quadro de incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IVA a 6%) e financeiros para a intervenção no edificado existente. Importa reforçar a divulgação destes incentivos junto de residentes, proprietários e investidores, condição indispensável para o sucesso das medidas, podendo a atribuição de apoios complementares de natureza procedimental, técnica e material contribuir para aumentar o volume de intervenções de reabilitação.

11.3. Quadro de Intervenção

O Quadro de Intervenção sintetiza os eixos estratégicos de atuação e as medidas operacionais a implementar pelo Município, resultantes da análise prospetiva das necessidades habitacionais e das opções estratégicas definidas no Capítulo 10. Os quatro eixos estratégicos do Quadro de Intervenção são:

- **Política de solos** - base da intervenção, garantindo a disponibilidade de terrenos acessíveis para autoconstrução, habitação a custos controlados e arrendamento acessível, com mobilização ativa dos lotes em loteamentos aprovados e das manchas de expansão identificadas;
- **Mercado de arrendamento** - reabilitação e reutilização do edificado existente, colocando no mercado soluções acessíveis para jovens, novas famílias e segmentos vulneráveis, e dinamizando o segmento de arrendamento privado, atualmente com expressão muito reduzida (7,5% do parque);
- **Dinamização da construção** - remoção de entraves administrativos e estímulo a investidores privados, promovendo a previsibilidade e a confiança no mercado;
- **Regulação do mercado** - mecanismos de equilíbrio e moderação de preços, prevenindo dinâmicas especulativas e promovendo a habitação a custos controlados, em particular nos segmentos mais expostos à pressão da procura (sede do Concelho).

11.3.1. Planeamento territorial e dinamização da oferta habitacional

Para a concretização das ações destinadas à dinamização da oferta habitacional, tanto por investidores como por cooperativas ou particulares, a Câmara Municipal de Alter do Chão irá:

- Articular os ajustamentos regulamentares do PDM com as orientações da Carta Municipal de Habitação, com particular atenção às áreas de expansão e aos loteamentos com lotes disponíveis, e solicitar a identificação de áreas adicionais de expansão nas freguesias rurais;
- Avaliar periodicamente a possibilidade de adquirir terrenos ou lotes adicionais para reforço da reserva fundiária municipal, em particular na sede;
- Simplificar e adaptar os regulamentos municipais relevantes (taxas, licenciamento, ocupação do espaço público), tornando os processos mais expeditos e transparentes e eliminando obstáculos administrativos que dificultam a iniciativa privada;
- Promover e divulgar ativamente os benefícios fiscais e os instrumentos de financiamento associados às ARU, através de canais dedicados (página municipal, balcão único, sessões públicas com proprietários e investidores).

11.4. Medidas operacionais por eixo estratégico

As tabelas seguintes apresentam as medidas operacionais associadas a cada eixo estratégico, identificando o objetivo que servem, o responsável principal, o prazo indicativo e o instrumento de enquadramento. As medidas de aquisição de terrenos e imóveis estão condicionadas a deliberação do executivo camarário.

TABELA 55 - EIXO 1: PROMOVER A HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Medida	Objetivo	Responsáveis	Prazo	Instrumentos	Contributo esperado
Concretizar os projetos de habitação acessível programados (47 fogos — Acordo de Colaboração / 1.º Direito e PRR RE-C02-i01)	O3, O5	CM + IHRU	2026–2027	PRR / 1.º Direito	Aumento da oferta de habitação acessível e social
Promover habitação a custos controlados	O3, O5	CM + promotores	2027–2036	Regime HCC / financiamento europeu	Aumento da oferta habitacional a custos controlados
Disponibilizar lotes municipais para autoconstrução	O3, O5	CM	2026–2028	Gestão patrimonial municipal	Acesso facilitado à habitação própria
Rever regulamento de taxas com bonificações para habitação acessível	O3, O5	CM	2026–2027	Regulamento municipal	Redução de custos de promoção habitacional
Disponibilizar terrenos para arrendamento acessível por promotores e cooperativas (mancha 3 e lotes municipais)	O3, O5	CM + promotores	2027	Gestão patrimonial municipal	Reforço da oferta de arrendamento acessível
Promover parcerias com promotores e cooperativas para habitação a custos controlados	O3, O5	CM + promotores	2027–2036	HCC	Diversificação dos agentes promotores

TABELA 56 - EIXO 2: PROMOVER A REABILITAÇÃO URBANA

Medida	Objetivo	Responsáveis	Instrumentos	Prazo	Contributo esperado
Dinamizar intervenções nas ARU — incentivos fiscais e apoio técnico	O2, O4	Município, proprietários, investidores	ARU / benefícios fiscais	2026–2030	Aumento do ritmo de reabilitação nas ARU
Promover a reabilitação de fogos devolutos para arrendamento, com prioridade às ARU	O4, O6	CM + proprietários + investidores	ARU / fundos nacionais	2027–2036	Colocação de fogos reabilitados no mercado
Desenvolver Guia do Investidor em Reabilitação Urbana	O6	CM	Recursos próprios	2026–2027	Facilitação do investimento privado em reabilitação
Avaliar a aquisição de imóveis devolutos para mobilização no mercado	O4	CM (deliberação do executivo)	Orçamento municipal	Contínuo	Intervenção direta em situações críticas

TABELA 57 - EIXO 3: PROMOVER A REGENERAÇÃO URBANA E A COLMATAÇÃO

Medida	Objetivo	Responsáveis	Instrumentos	Prazo	Contributo esperado
Promover a construção em vazios urbanos e a conclusão de habitação coletiva não terminada	O1, O6	Promotores + Câmara Municipal	PDM	2027–2036	Consolidação da malha urbana

Medida	Objetivo	Responsáveis	Instrumentos	Prazo	Contributo esperado
Mobilizar lotes não edificados em loteamentos aprovados (Tapada de São Francisco, Bairro Novo, Tapada da Margalha)	O1, O6	CM + proprietários	PDM	2027–2036	Aproveitamento da capacidade edificatória instalada
Avaliar a aquisição de terrenos adicionais para habitação	O1, O6	CM (deliberação do executivo)	Orçamento municipal	Anual	Garantia de reserva fundiária para habitação

11.5. Programação das soluções habitacionais

A estimativa das necessidades habitacionais apresentada nesta Carta Municipal de Habitação resulta da análise das tendências demográficas, das dinâmicas recentes do mercado, do impacto do crescimento do emprego local e da capacidade de atração e fixação de novos residentes. No cenário base (2027–2036), foi identificada a necessidade de disponibilizar cerca de 193 fogos/intervenções, correspondendo a 72 fogos a satisfazer através da mobilização e reabilitação do parque existente e 121 fogos através de construção nova. Este valor constitui uma estimativa de referência, devendo ser interpretado como ordem de grandeza indicativa e não como compromisso quantitativo rígido.

A programação organiza a resposta municipal de acordo com as modalidades de intervenção a mobilizar, agrupadas em três blocos: a Habitação própria e social, que integra as intervenções enquadradas no 1.º Direito / PRR (reabilitação de habitação social, aquisição e reabilitação e construção nova para famílias em habitação insalubre); a Reabilitação / mobilização do parque existente, que concentra a reabilitação de fogos por novas famílias, novos residentes e emigrantes regressados; e a Construção nova, que abrange a produção de fogos para novas famílias, migrantes internos, imigrantes e famílias em teletrabalho. A tabela seguinte sintetiza esta programação, que articula investimento municipal, privado e cooperativo e pressupõe diferentes ritmos de concretização e graus de adesão dos agentes envolvidos.

Como verificado no capítulo de Recursos, a disponibilidade de solo urbano e o potencial de reutilização do parque vago são amplamente superiores às necessidades estimadas para o cenário base: os recursos já verificados, 47 fogos de habitação acessível programados, 112 fogos de alojamentos vagos reutilizáveis, 13 fogos em lotes não edificados e 18 fogos de compromissos urbanísticos, totalizam cerca de 190 fogos, cobrindo aproximadamente 98% da necessidade base de 193 fogos. O remanescente e a margem para cenários adicionais dependem da mobilização das manchas 1 e 3, com um potencial condicionado de 237 a 369 fogos, sendo a mancha 3 de propriedade municipal, e do contributo da reabilitação nas ARU.

Cenário adicional condicionado (Barragem do Pisão): a concretização da Barragem do Pisão poderá gerar uma procura adicional estimada em cerca de 103 fogos (dos quais aproximadamente 50% por reabilitação de fogos existentes), associada à fixação de trabalhadores nacionais e imigrantes ligados à agricultura e aos serviços de apoio. Este acréscimo, por ser condicionado à confirmação e ao calendário do investimento, não é incorporado nos números de referência do cenário base, devendo ser mobilizada a reserva de solo e de parque disponível caso se confirme.

TABELA 58 - PLANEAMENTO HABITACIONAL (2027-2036)

Solução habitacional	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAL
Habitação própria e habitação social (1.º Direito / PRR)											
Reabilitação de habitação social (26 famílias residentes + 6 novas situações, ELH)	12	12	8	—	—	—	—	—	—	—	**32**
Aquisição e reabilitação de habitação social	5	4	—	—	—	—	—	—	—	—	**9**
Reabilitação pelo próprio beneficiário (habitação insalubre)	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	**1**
Construção nova para famílias em habitação insalubre (autarquia)	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	**6**
Subtotal — Habitação própria e habitação social	**21**	**19**	**8**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**48**
Reabilitação / mobilização do parque existente											
Reabilitação por novas famílias	1	1	1	1	1	1	—	—	—	—	**6**
Reabilitação por novos residentes (migrantes e teletrabalho)	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	**14**
Regresso de emigrantes (2.ª habitação / reabilitação)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	**10**
Subtotal — Reabilitação / mobilização do parque existente	**4**	**4**	**4**	**4**	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**	**2**	**30**
Construção nova											
Novas famílias (aquisição / autoconstrução / promoção)	7	7	7	7	7	7	6	6	6	6	**66**
Migrantes internos e famílias em teletrabalho	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	**34**
Imigrantes (arrendamento)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	**10**
Regresso de emigrantes (construção nova)	1	1	1	1	1	—	—	—	—	—	**5**
Subtotal — Construção nova	**13**	**13**	**13**	**13**	**12**	**11**	**10**	**10**	**10**	**10**	**115**
TOTAL DE FOGOS	**38**	**36**	**25**	**17**	**15**	**14**	**12**	**12**	**12**	**12**	**193**

11.6. Metas de referência (2027-2036)

As metas constituem valores de referência orientadores, devendo ser interpretadas como ordens de grandeza ajustáveis em função da evolução efetiva do mercado e da capacidade de mobilização dos diferentes atores. Incidem apenas sobre o que o Município pode razoavelmente monitorizar e influenciar.

TABELA 59 - METAS DE REFERÊNCIA (2027-2036)

Meta	Valor de referência	Indicador associado (Cap. 12)
a) Habitação acessível	47 fogos programados na década (1.º Direito / PRR)	Fogos de arrendamento acessível; fogos a custos controlados
b) Lotes disponibilizados — lotes municipais a preço acessível	Avaliar anualmente	Lotes para autoconstrução; terrenos para HCC
c) Reabilitação — fogos reabilitados com apoio ou iniciativa municipal	~7 fogos/ano (72 fogos na década)	Fogos reabilitados; fogos devolutos reabilitados
d) Construção nova — fogos licenciados anualmente	~12 fogos/ano (121 fogos na década)	Total de fogos construídos; licenças emitidas
e) Arrendamento	Reforço progressivo face aos 7,5% atuais	Novos contratos de arrendamento

12.

Governança, acompanhamento e avaliação

12.1. Indicadores de monitorização

A implementação e o acompanhamento da Carta Municipal de Habitação serão efetuados pela Câmara Municipal com base na análise e avaliação dos indicadores apresentados nos quadros seguintes, a obter junto dos serviços municipais e das bases estatísticas do INE, numa base trimestral e/ou anual, de acordo com a periodicidade indicada.

TABELA 60 - INDICADORES DE REALIZAÇÃO

Indicador	Descrição	Tipo	*Fonte*	Periodicidade
Fogos de arrendamento acessível	Número de fogos de renda acessível no mercado	Realização	Município	Anual
Novos contratos de arrendamento	Variação do número de contratos de arrendamento	Realização	INE	Anual
Lotes para autoconstrução	Número de lotes a preço acessível transacionados pelo Município	Realização	Município	Anual
Terrenos para habitação a custos controlados	Área de terrenos transacionados para HCC	Realização	Município	Anual
Fogos a custos controlados	Número de fogos concluídos de habitação a custos controlados	Realização	Município	Anual
Fogos construídos	Número total de fogos construídos no Município	Realização	Município	Anual
Fogos reabilitados	Número de fogos reabilitados com apoio ou incentivo municipal	Realização	Município	Anual
Licenciamento de obras	Número de licenças de construção ou reabilitação emitidas	Realização	Município	Trimestral
Total de fogos no mercado	Número total de fogos novos ou reabilitados por freguesia	Realização	Município / INE	Anual

TABELA 61 - INDICADORES DE EFICÁCIA

Indicador	Descrição	Tipo	*Fonte*	Periodicidade
Reabilitação nas ARU	Percentagem da reabilitação localizada dentro das ARU	Eficácia	Município	Anual
Ocupação de fogos devolutos	Percentagem de fogos devolutos ocupados	Eficácia	Município	Anual
Jovens beneficiários	Percentagem de jovens beneficiários das medidas municipais	Eficácia	Município	Anual
Satisfação dos beneficiários	Grau de satisfação dos beneficiários das soluções habitacionais	Eficácia	Município	Anual

12.2. Acompanhamento institucional

A implementação da CMH envolve diferentes níveis de responsabilidade e acompanhamento:

- Câmara Municipal de Alter do Chão: coordena a execução das medidas, assegura a recolha e o tratamento dos indicadores e apresenta anualmente o Relatório Municipal da Habitação à Assembleia Municipal, nos termos do artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro);
- Assembleia Municipal: aprecia o Relatório Municipal da Habitação e acompanha a execução da política habitacional municipal, podendo emitir recomendações sobre as prioridades de intervenção;
- Conselho Municipal de Habitação: avalia, numa base bianual, a evolução da implementação da CMH, identifica desvios face às metas definidas e propõe medidas corretivas ou ajustamentos estratégicos.

12.3. Avaliação e revisão

A CMH deverá ser objeto de avaliação intercalar no final do terceiro ano de implementação (2029), com o objetivo de identificar desvios significativos face às metas definidas e propor ajustamentos às medidas operacionais. No final do período de vigência (2036), proceder-se-á a uma avaliação global que servirá de base à elaboração da próxima Carta Municipal de Habitação. Os critérios de avaliação incluirão:

- o grau de execução das medidas previstas no Capítulo 11;
- a evolução dos indicadores de realização face às metas definidas no subcapítulo 11.6;
- o impacto nas condições habitacionais da população, medido pelos indicadores de eficácia;
- a adequação das soluções às necessidades emergentes, tendo em conta a evolução demográfica e do mercado habitacional e a eventual confirmação de cenários adicionais (designadamente a Barragem do Pisão).

ANEXO I

Caracterização estatística

Séries estatísticas de base da Carta Municipal de Habitação: população, agregados, movimentos migratórios, economia, edificado e mercado habitacional do Concelho de Alter do Chão.

Índice de tabelas

Tabela 1 - Evolução da População Residente (1991-2021) 140
Tabela 2 - População residente por grupos etários e sexo (2024) 140
Tabela 3 - População residente por grupos etários – Alter do Chão (2021-2024) 140
Tabela 4 - População residente por grupos etários e variação (2021-2024) 141
Tabela 5 - Índice de Envelhecimento (N.º) por Local de residência (2021-2024) 141
Tabela 6 - Índice de Dependência de Idosos (N.º) por Local de residência (2011-2023) 141
Tabela 7 - População residente por freguesia - Concelho de Alter do Chão 141
Tabela 8 - Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Dimensão (agregado doméstico privado) 142
Tabela 9 - Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS - 2013); Anual 142
Tabela 10 - População estrangeira com estatuto legal de residente (2014-2023) 143
Tabela 11 - População estrangeira com estatuto legal de residente por nacionalidade (2014-2023) 143
Tabela 12 - Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência 144
Tabela 13 - Casamentos celebrados (N.º) por Local de registo – Alter do Chão 144
Tabela 14 - População (N.º) por Local de residência e Estado civil 144
Tabela 15 - Casamentos dissolvidos (entre pessoas de sexo oposto - N.º) por Local de residência e Causa de dissolução – Alter do Chão 144
Tabela 16 - Empresas (N.º) por dimensão – Alter do Chão 145
Tabela 17 - Estabelecimentos (N.º) por Localização geográfica e Atividade económica – Alter do Chão 145
Tabela 18 - Volume de negócios (€) das empresas por setor de atividade (2011-2024) – Alter do Chão 146
Tabela 19 - Valor Acrescentado Bruto (VAB) por setor de atividade (2011-2024) – Alter do Chão 147
Tabela 20 - Quadro comparativo – Pessoal ao serviço por setor de atividade (2011-2024) 147
Tabela 21 - Quadro comparativo – Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (2013-2022) e variação 148
Tabela 22 - Quadro comparativo – Poder de compra per capita (Portugal = 100) 148
Tabela 23 - Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação e freguesia (Censos 2021) 148
Tabela 24 - Época de construção dos edifícios por freguesia (Censos 2011) 148
Tabela 25 - Época de construção dos edifícios por freguesia (Censos 2021) 148
Tabela 26 - Estado de conservação dos edifícios (Censos 2011) 149
Tabela 27 - Estado de conservação dos edifícios (Censos 2021) 149
Tabela 28 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (1995-2024) 149
Tabela 29 - Contratos de compra e venda de prédios (milhares de euros) – Alter do Chão (2011-2020) 150
Tabela 30 - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) por tipo – Alter do Chão (2010-2020) 150
Tabela 31 - Valor mediano das vendas de alojamentos familiares em apartamentos (€/m^2) – Alto Alentejo (trimestral 2022-2025) 151
Tabela 32 - Encargos médios mensais com habitação própria (€) por freguesia (Censos 2021) 151
Tabela 33 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão de renda (€/mês) – Concelho de Alter do Chão (Censos 2021) 151

Nota introdutória

Salvo indicação em contrário, todas as tabelas presentes neste anexo têm como fonte o Instituto Nacional de Estatística (INE), com base nas seguintes operações estatísticas:

- *Estimativas anuais da população residente*
- *Censos da População e Habitação*
- *Sistema de contas integradas das empresas*
- *Estatísticas de obras concluídas*
- *Estatísticas de rendas da habitação ao nível local*
- *Estatísticas de preços da habitação ao nível local*
- *Operações sobre imóveis*
- *Estudo sobre o poder de compra concelhio*

Os dados foram extraídos entre março e abril de 2026.

TABELA 1 - EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE (1991-2021)

Ano	População Residente (N.º)	Variação (%)
1991	4.441	—
2001	3.938	-11,3%
2011	3.562	-9,5%
2021	3.044	-14,5%

Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente e trabalho dos consultores

TABELA 2 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS E SEXO (2024)

Grupo etário	Homens	Mulheres	Total	Peso (%)	Sexo predominante
0-14 anos	187	190	377	11,7	Equilibrado
15-64 anos	876	961	1.837	57,0	Feminino (52,3%)
65 ou mais anos	421	587	1.008	31,3	Feminino (58,2%)
Total	**1.484**	**1.738**	**3.222**	**100,0**	Feminino (53,9%)

Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente e trabalho dos consultores

TABELA 3 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS – ALTER DO CHÃO (2021-2024)

Ano	Total (N.º)	0-14 anos (N.º)	15-24 anos (N.º)	25-64 anos (N.º)	65+ anos (N.º)
2021	3.131	366	284	1.432	1.049
2022	3.164	380	285	1.474	1.025
2023	3.180	378	282	1.514	1.006
2024	3.222	377	298	1.539	1.008

TABELA 4 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS E VARIAÇÃO (2021-2024)

Variação	Total	0-14 anos	15-24 anos	25-64 anos	65+ anos
2021-2022					
Absoluta	+33	+14	+1	+42	-24
Percentual	+1,05%	+3,83%	+0,35%	+2,93%	-2,29%
2022-2023					
Absoluta	+16	-2	-3	+40	-19
Percentual	+0,51%	-0,53%	-1,05%	+2,71%	-1,85%
2023-2024					
Absoluta	+42	-1	+16	+25	+2
Percentual	+1,32%	-0,26%	+5,67%	+1,65%	+0,20%
2021-2024					
Absoluta	+91	+11	+14	+107	-41
Percentual	+2,91%	+3,01%	+4,93%	+7,47%	-3,91%

Fonte: INE – População, Censos da População; População Residente e trabalho dos consultores

TABELA 5 - ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA (2021-2024)

Local de residência	2021	2022	2023	2024
Alentejo	223,4	223,3	224,9	226,9
Alto Alentejo	248,6	248,9	252,5	255,6
Alter do Chão	286,6	269,7	266,1	267,4

TABELA 6 - ÍNDICE DE DEPENDÊNCIA DE IDOSOS (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA (2011-2023)

Local de residência	2011	2021	2023
Alentejo	38,7	44,2	44,1
Alto Alentejo	45,1	50,6	50,7
Alter do Chão	59,1	61,1	56,0

TABELA 7 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR FREGUESIA - CONCELHO DE ALTER DO CHÃO

Local de residência	2011	2021	Variação 2011-2021 (%)	Peso 2021 (%)
Alter do Chão (freguesia)	2.373	2.016	-15%	66%
Chancelaria	448	382	-15%	13%
Seda	352	355	1%	12%
Cunheira	389	291	-25%	10%
Concelho de Alter do Chão	3.562	3.044	-15%	100%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e 2011 e trabalho dos consultores

TABELA 8 - AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA (À DATA DOS CENSOS 2021) E DIMENSÃO (AGREGADO DOMÉSTICO PRIVADO)

Freguesia / Concelho	Ano	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5+ pessoas	Total
Alter do Chão (freguesia)	2011	212	334	226	133	31	936
	2021	233	313	158	106	32	842
	Variação	**+21 (+9,9%)**	**-21 (-6,3%)**	**-68 (-30,1%)**	**-27 (-20,3%)**	**+1 (+3,2%)**	**-94 (-10,0%)**
Chancelaria	2011	64	79	19	30	6	198
	2021	58	60	27	13	7	165
	Variação	**-6 (-9,4%)**	**-19 (-24,1%)**	**+8 (+42,1%)**	**-17 (-56,7%)**	**+1 (+16,7%)**	**-33 (-16,7%)**
Cunheira	2011	50	67	29	16	6	168
	2021	42	41	22	11	3	119
	Variação	**-8 (-16,0%)**	**-26 (-38,8%)**	**-7 (-24,1%)**	**-5 (-31,3%)**	**-3 (-50,0%)**	**-49 (-29,2%)**
Seda	2011	42	80	29	10	1	162
	2021	57	66	23	12	4	162
	Variação	**+15 (+35,7%)**	**-14 (-17,5%)**	**-6 (-20,7%)**	**+2 (+20,0%)**	**+3 (+300,0%)**	**0**
Alter do Chão (concelho)	2011	368	560	303	189	44	1464
	2021	390	480	230	142	46	1288
	Variação	**+22 (+6,0%)**	**-80 (-14,3%)**	**-73 (-24,1%)**	**-47 (-24,9%)**	**+2 (+4,5%)**	**-176 (-12,0%)**

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

TABELA 9 - SALDO MIGRATÓRIO (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA (NUTS - 2013); ANUAL

Ano	Alentejo	Alto Alentejo	Alter do Chão
2011	-2.292	-481	-14
2012	-2.902	-569	-12
2013	-3.170	-620	-21
2014	-2.945	-598	-19
2015	-1.301	-407	-10
2016	-1.680	-475	-15
2017	-1.040	-347	-4
2018	390	-204	-8
2019	3.817	102	-7
2020	7.840	717	38
2021	10.811	735	92
2022	9.564	528	82
2023	10.653	903	61

TABELA 10 - POPULAÇÃO ESTRANGEIRA COM ESTATUTO LEGAL DE RESIDENTE (2014-2023)

Ano	Alentejo	Alto Alentejo	Alter do Chão
2014	23.751	2.479	122
2015	23.408	2.428	113
2016	23.593	2.423	110
2017	24.469	2.425	107
2018	26.443	2.414	105
2019	31.546	2.528	111
2020	36.024	2.755	122
2021	39.702	2.881	114
2022	44.357	3.175	123
2023	56.301	3.937	141

TABELA 11 - POPULAÇÃO ESTRANGEIRA COM ESTATUTO LEGAL DE RESIDENTE POR NACIONALIDADE (2014-2023)

Ano	Brasil	Roménia	Moldávia	China	Angola	Reino Unido	Ucrânia	Outros países	Total
2014	28	77	0	4	0	0	0	13	122
2015	25	72	1	4	0	0	1	10	113
2016	23	71	1	6	0	0	1	8	110
2017	23	67	1	6	1	0	0	9	107
2018	17	72	5	3	0	0	0	8	105
2019	19	75	3	3	1	0	0	10	111
2020	26	80	4	3	1	0	0	8	122
2021	21	75	4	3	4	0	0	7	114
2022	41	63	4	2	3	0	0	10	123
2023	66	48	4	2	2	2	0	17	141

TABELA 12 - DURAÇÃO MÉDIA DOS MOVIMENTOS PENDULARES (MIN) DA POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA OU ESTUDANTE POR LOCAL DE RESIDÊNCIA

Local de residência	Duração média (min)
Alto Alentejo	15,03
Alter do Chão	**15,77**
Portalegre	13,97
Avis	14,47
Sousel	14,76
Castelo de Vide	15,19
Elvas	15,18
Marvão	15,52
Ponte de Sor	16,13
Crato	16,19
Monforte	16,30
Fronteira	16,43
Arronches	16,67
Gavião	16,79
Nisa	16,88

TABELA 13 - CASAMENTOS CELEBRADOS (N.º) POR LOCAL DE REGISTO – ALTER DO CHÃO

Ano	Casamentos celebrados
2021	9
2022	6
2023	10
2024	12

TABELA 14 - POPULAÇÃO (N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA E ESTADO CIVIL

Ano	Total	Solteiro	Casado	Viúvo	Separado	Divorciado
1991	4.441	1.309	2.635	445	37	15
2001	3.938	1.181	2.268	438	15	36
2011	3.562	1.175	1.725	476	–	186
2021	3.044	1.124	1.270	411	–	239

TABELA 15 - CASAMENTOS DISSOLVIDOS (ENTRE PESSOAS DE SEXO OPOSTO - N.º) POR LOCAL DE RESIDÊNCIA E CAUSA DE DISSOLUÇÃO – ALTER DO CHÃO

Ano	Dissolvidos por morte	Dissolvidos por divórcio	Total de dissoluções
2021	26	5	31
2022	29	3	32
2023	25	0	25
2024	25	4	29

TABELA 16 - EMPRESAS (N.º) POR DIMENSÃO – ALTER DO CHÃO

Dimensão	2023	2024	Variação (%)
Total	**376**	**390**	**+3,7%**
Micro	368	383	+4,1%
Pequenas	7	6	–14,3%
Médias	1	1	0,0%
Grandes	0	0	—

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 17 - ESTABELECIMENTOS (N.º) POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ATIVIDADE ECONÓMICA – ALTER DO CHÃO

Setor de atividade (CAE)	2011	2023	Variação (%)	Peso 2023 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	87	136	+56,3%	34,2%
Indústrias extrativas	1	0	–100,0%	0,0%
Indústrias transformadoras	21	15	–28,6%	3,8%
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	1	1	0,0%	0,3%
Construção	18	25	+38,9%	6,3%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	77	60	–22,1%	15,1%
Transportes e armazenagem	8	1	–87,5%	0,3%
Alojamento, restauração e similares	36	36	0,0%	9,0%
Atividades de informação e de comunicação	1	1	0,0%	0,3%
Atividades imobiliárias	2	4	+100,0%	1,0%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	16	20	+25,0%	5,0%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	27	35	+29,6%	8,8%
Educação	19	16	–15,8%	4,0%
Atividades de saúde humana e apoio social	7	19	+171,4%	4,8%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	3	9	+200,0%	2,3%
Outras atividades de serviços	11	20	+81,8%	5,0%
Total	**335**	**398**	**+18,8%**	**100,0%**

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 18 - VOLUME DE NEGÓCIOS (€) DAS EMPRESAS POR SETOR DE ATIVIDADE (2011-2024) – ALTER DO CHÃO

Setor de atividade (CAE)	2011	2024	Variação (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	5.367.104 €	6.209.907 €	15,70%	11,9%
Indústrias transformadoras	11.569.074 €	25.907.589 €	123,94%	49,5%
Construção	828.246 €	2.421.438 €	192,36%	4,6%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	8.364.175 €	11.634.780 €	39,10%	22,2%
Transportes e armazenagem	73.201 €			
Alojamento, restauração e similares	2.273.803 €	2.648.855 €	16,49%	5,1%
Atividades imobiliárias		140.811 €		0,3%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	319.684 €	1.285.413 €	302,09%	2,5%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	192.187 €	478.198 €	148,82%	0,9%
Educação	109.079 €	140.040 €	28,38%	0,3%
Atividades de saúde humana e apoio social	303.172 €	386.278 €	27,41%	0,7%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	357.887 €	234.840 €	-34,38%	0,4%
Outras atividades de serviços	152.588 €	521.940 €	242,06%	1,0%
Total	**40.134.637 €**	**52.352.185 €**	**+30,4%**	**100,0%**

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 19 - VALOR ACRESCENTADO BRUTO (VAB) POR SETOR DE ATIVIDADE (2011-2024) – ALTER DO CHÃO

Setor de atividade (CAE)	2011 (€)	2024 (€)	Variação (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	448.925	1.678.041	+273,8%	19,9%
Indústrias transformadoras	1.889.739	790.512	-58,2%	9,4%
Construção	316.022	671.786	+112,6%	8,0%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	1.111.836	1.894.642	+70,4%	22,4%
Transportes e armazenagem	41.691	—	-100,0%	0,0%
Alojamento, restauração e similares	1.066.367	1.356.158	+27,2%	16,1%
Atividades imobiliárias	—	13.830	—	0,2%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	174.529	894.099	+412,4%	10,6%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	141.995	301.329	+112,2%	3,6%
Educação	83.767	165.060	+97,0%	2,0%
Atividades de saúde humana e apoio social	152.360	229.602	+50,7%	2,7%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	135.861	9.466	-93,0%	0,1%
Outras atividades de serviços	87.355	284.512	+225,7%	3,4%
Total	**12.219.412**	**8.441.120**	**-30,9%**	**100,0%**

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 20 - QUADRO COMPARATIVO – PESSOAL AO SERVIÇO POR SETOR DE ATIVIDADE (2011-2024)

Setor de atividade (CAE)	2011	2024	Variação (%)	Peso 2024 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	226	212	-6,2%	31,2%
Indústrias transformadoras	62	85	+37,1%	12,5%
Construção	36	41	+13,9%	6,0%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	115	111	-3,5%	16,3%
Transportes e armazenagem	8	—	—	—
Alojamento, restauração e similares	66	67	+1,5%	9,9%
Atividades imobiliárias	—	8	—	1,2%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	19	32	+68,4%	4,7%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	28	43	+53,6%	6,3%
Educação	20	17	-15,0%	2,5%
Atividades de saúde humana e apoio social	12	19	+58,3%	2,8%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	10	13	+30,0%	1,9%
Outras atividades de serviços	11	26	+136,4%	3,8%
Total	**802**	**680**	**-15,2%**	**100,0%**

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 21 - QUADRO COMPARATIVO – GANHO MÉDIO MENSAL (€) POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA (2013-2022) E VARIAÇÃO

Localização geográfica	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variação 2013-2022	Diferença face a Portugal (2022)	Diferença face ao Alto Alentejo (2022)
Portugal	—	—	1.094 €	1.106 €	1.131 €	1.167 €	1.206 €	1.247 €	1.290 €	1.362 €	—	—	—
Alto Alentejo	894 €	898 €	902 €	915 €	935 €	968 €	989 €	1.029 €	1.079 €	1.127 €	+26,1%	-17,3%	—
Alter do Chão	**791 €**	**782 €**	**814 €**	**818 €**	**830 €**	**845 €**	**882 €**	**933 €**	**982 €**	**1.006 €**	**+27,2%**	**-26,1%**	**-10,7%**

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas e trabalho dos consultores

TABELA 22 - QUADRO COMPARATIVO – PODER DE COMPRA PER CAPITA (PORTUGAL = 100)

Localização geográfica	2011	2013	2015	2017	2019	2021	Variação 2011-2021
Portugal	100	100	100	100	100	100	—
Alto Alentejo	81,67	85,32	87,16	85,92	86,49	85,25	+4,4%
Alter do Chão	**70,15**	**72,53**	**74,39**	**72,91**	**73,47**	**73,57**	**+4,9%**

Fonte: INE, Censos da população e da habitação – 2021 e trabalho dos consultores

TABELA 23 - ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS POR FORMA DE OCUPAÇÃO E FREGUESIA (CENSOS 2021)

Freguesia	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos	Taxa de vacância (%)
Alter do Chão	1.747	836	571	233	107	19,5
Chancelaria	529	165	245	62	57	22,5
Seda	378	162	169	30	17	12,4
Cunheira	355	119	171	41	24	18,3
Concelho	**3.009**	**1.282**	**1.156**	**366**	**205**	**19,0**

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

TABELA 24 - ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS POR FREGUESIA (CENSOS 2011)

Freguesia	Até 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2011	Total
Alter do Chão	93	311	248	155	165	248	140	90	84	57	1.591
Chancelaria	136	128	84	33	73	22	21	22	27	14	560
Seda	50	26	18	21	31	80	35	54	43	34	392
Cunheira	0	21	59	68	71	40	16	29	31	8	343
Concelho	**279**	**486**	**409**	**277**	**340**	**390**	**212**	**195**	**185**	**113**	**2.886**

TABELA 25 - ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS POR FREGUESIA (CENSOS 2021)

Freguesia	Total	Até 1945	1946-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
Alter do Chão	1.575	377	562	477	146	13
Chancelaria	530	236	188	65	41	0
Seda	369	45	70	174	77	3
Cunheira	345	24	199	85	34	3
Concelho	**2.819**	**682**	**1.019**	**801**	**298**	**19**

TABELA 26 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS (CENSOS 2011)

Categoria	Alter do Chão	Chancelaria	Seda	Cunheira	Concelho
Sem necessidade de reparação	–	–	–	–	1.992
Com necessidades ligeiras	–	–	–	–	508
Com necessidades médias	–	–	–	–	173
Com necessidades profundas	–	–	–	–	213
Total de edifícios	1.591	560	392	343	2.886

TABELA 27 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS (CENSOS 2021)

Categoria	Alter do Chão	Chancelaria	Seda	Cunheira	Concelho
Sem necessidade de reparação	–	–	–	–	2.000
Com necessidades ligeiras	–	–	–	–	465
Com necessidades médias	–	–	–	–	191
Com necessidades profundas	–	–	–	–	163
Total de edifícios	1.575	530	369	345	2.819

TABELA 28 - FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR (1995-2024)

Ano	Fogos concluídos (N.º)
1995	7
1996	5
1997	4
1998	10
1999	21
2000	10
2001	14
2002	38
2003	30
2004	11
2005	48
2006	37
2007	32
2008	12
2009	6
2010	31
2011	2
2012	3
2013	1
2014	3
2015	3

Ano	Fogos concluídos (N.º)
2016	1
2017	1
2018	2
2019	1
2020	2
2021	2
2022	1
2023	3
2024	2

TABELA 29 - CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS (MILHARES DE EUROS) – ALTER DO CHÃO (2011-2020)

Ano	Urbanos	Rústicos	Mistos	Total
2011	778 €	598 €	45 €	1.421 €
2012	1.640 €	4.852 €	210 €	6.701 €
2013	2.465 €	320 €	246 €	3.032 €
2014	708 €	599 €	858 €	2.165 €
2015	985 €	89 €	0 €	1.075 €
2016	1.667 €	1.165 €	230 €	3.062 €
2017	1.641 €	302 €	69 €	2.012 €
2018	1.490 €	1.502 €	248 €	3.240 €
2019	1.208 €	409 €	23 €	1.640 €
2020	1.241 €	109 €	147 €	1.496 €

TABELA 30 - VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS (€/N.º) POR TIPO – ALTER DO CHÃO (2010-2020)

Ano	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos
2010	20.144	25.156	4.654	0
2011	26.820	22.231	35.198	45.000
2012	82.734	27.790	231.038	210.000
2013	34.847	35.221	22.860	82.083
2014	40.842	32.184	23.031	171.550
2015	20.665	24.631	7.444	0
2016	50.199	37.885	72.826	230.000
2017	28.336	28.786	23.235	69.000
2018	46.957	33.868	65.320	123.750
2019	24.849	29.461	17.788	11.500
2020	20.784	22.156	8.365	48.983

TABELA 31 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM APARTAMENTOS (€/M²) – ALTO ALENTEJO (TRIMESTRAL 2022-2025)

Trimestre	€/m²
1.º trimestre 2022	657
2.º trimestre 2022	672
3.º trimestre 2022	743
4.º trimestre 2022	753
1.º trimestre 2023	761
2.º trimestre 2023	773
3.º trimestre 2023	804
4.º trimestre 2023	786
1.º trimestre 2024	788
2.º trimestre 2024	784
3.º trimestre 2024	795
4.º trimestre 2024	869
1.º trimestre 2025	969
2.º trimestre 2025	1.026
3.º trimestre 2025	1.037

TABELA 32 - ENCARGOS MÉDIOS MENSAIS COM HABITAÇÃO PRÓPRIA (€) POR FREGUESIA (CENSOS 2021)

Freguesia	€/mês
Alter do Chão (freguesia sede)	304,11
Chancelaria	236,21
Cunheira	169,79
Seda	277,94
Concelho de Alter do Chão	**283,75**

TABELA 33 - ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR ESCALÃO DE RENDA (€/MÊS) – CONCELHO DE ALTER DO CHÃO (CENSOS 2021)

Freguesia	<20	20 a 49,99	50 a 74,99	75 a 99,99	100 a 149,99	150 a 199,99	200 a 299,99	300 a 399,99	400 a 499,99	500 ou mais	Total
Alter do Chão (freguesia)	26	27	14	13	12	16	45	13	3	1	170
Chancelaria	4	4	4	0	2	7	4	0	0	0	25
Cunheira	12	8	1	1	0	0	0	0	1	0	23
Seda	0	1	0	1	0	2	2	0	0	1	7
Concelho	**42**	**40**	**19**	**15**	**14**	**25**	**51**	**13**	**4**	**2**	**225**

ANEXO II

Áreas de Reabilitação Urbana

Fichas-resumo das duas ARU delimitadas no Concelho (Alter do Chão e Alter Pedroso), com delimitação, caracterização, património, objetivos estratégicos e incentivos à reabilitação.

Índice de tabelas e figuras

Tabela 1 - FICHA N.º 1 | ARU de Alter do Chão **155**
Tabela 2 - FICHA N.º 2 | ARU de Alter Pedroso **157**
Figura 1 – Delimitação da ARU de Alter do Chão **154**
Figura 2 – Delimitação da ARU de Alter Pedroso **156**

Nota introdutória

O presente anexo reúne as fichas-resumo das duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas no Concelho de Alter do Chão (a **ARU de Alter do Chão** e a **ARU de Alter Pedroso**), constituindo um elemento de consulta sintética e sistematizada para enquadramento da Carta Municipal de Habitação.

A informação constante deste anexo foi elaborada com base nos documentos oficiais de delimitação de cada ARU, aprovados pelo Município de Alter do Chão em 2015 (ARU de Alter do Chão, alargada em 2024) e em 2016 (ARU de Alter Pedroso), bem como nos dados dos Censos de 2011 e 2021 (INE), na Carta de Património Cultural do Plano Diretor Municipal e nos demais instrumentos de gestão territorial em vigor.

Para cada ARU é apresentada uma ficha padronizada que inclui: enquadramento territorial, data de delimitação, área abrangida, caracterização demográfica e edificada, património classificado ou relevante, equipamentos estruturantes, objetivos estratégicos e quadro de incentivos à reabilitação (financeiros e fiscais).

ARU de Alter do Chão

A ARU de Alter do Chão corresponde ao núcleo histórico e central da vila sede do Concelho, estruturado em torno do castelo, da estação arqueológica e dos principais equipamentos coletivos. A sua delimitação, inicialmente aprovada em 2015, foi alargada em 2024 para uma área total de 34 hectares, passando a abranger a zona sudoeste onde se localizam o mercado municipal e o jardim, reforçando a articulação entre o património edificado e os espaços públicos de maior centralidade. A ARU constitui o principal polo de atração residencial e turística do Concelho, sendo objeto de financiamentos no âmbito do PRR/1.º Direito para a reabilitação de fogos destinados a arrendamento apoiado.

FIGURA 1 – DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALTER DO CHÃO



TABELA 1 - FICHA N.º 1 | ARU DE ALTER DO CHÃO

Dado	Descrição
Data de delimitação	Setembro de 2015 (alargada em junho de 2024)
Freguesia	Alter do Chão
Área total	34 hectares (24,5 ha iniciais + 9,5 ha de ampliação)
População (2021)	Não disponível para o perímetro da ARU. A freguesia de Alter do Chão totalizava 2.016 habitantes (Censos 2021).
N.º de edifícios	Aproximadamente 1/3 do parque edificado da freguesia, com forte concentração de edifícios anteriores a 1980
Período construtivo predominante	Anterior a 1980 (núcleo histórico); edifícios dos séculos XVIII a XX
Património classificado / relevante	• Castelo de Alter do Chão (Imóvel de Interesse Público) • Casa do Álamo • Convento de Santo António • Estação Arqueológica de Ferragial d'El Rei • Pelourinho de Alter do Chão • Mercado Municipal (valor arquitetónico e funcional)
Equipamentos estruturantes	• Câmara Municipal • Centro de Saúde • Escola Básica e Secundária • Biblioteca Municipal • Museu Municipal • Jardins e espaços públicos centrais
Objetivos estratégicos	• **Coesão Urbana:** reabitar o aglomerado, atrair novas famílias, reforçar a economia local e potenciar o turismo. • **Preservar a Memória:** valorizar o património histórico e arquitetónico, estabelecer regras de intervenção que respeitem a linguagem formal tradicional. • **Regeneração do Espaço Público:** centrar o investimento municipal na qualificação dos espaços públicos como fator indutor da reabilitação privada. • **Promoção da Reabilitação Físico-Funcional:** fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto, desenvolver soluções de habitação condigna, melhorar a eficiência energética e as acessibilidades. • **Apoio aos Privados:** incentivar a reabilitação através de benefícios fiscais, celeridade processual e programas de apoio, promovendo a reocupação do edificado desocupado.
Dado	**Descrição**
Incentivos à reabilitação	**Financeiros:** • Isenção de taxas municipais de ocupação da via pública durante a execução das obras. • Redução de 50% nas taxas de licenciamento, comunicação prévia e vistorias. • Redução de 50% nas taxas de ocupação da via pública para atividades dinamizadoras das ARU. **Fiscais:** • **IMI:** isenção por 3 anos (renovável por mais 5 anos para arrendamento ou habitação própria) para imóveis reabilitados. • **IMT:** isenção na aquisição de imóveis destinados a reabilitação (desde que as obras iniciem no prazo de 3 anos) e na primeira transmissão após reabilitação para arrendamento ou habitação própria (quando localizado em ARU). • **IRS:** dedução de 30% dos encargos com reabilitação, até ao limite de 500 €. • **IVA:** taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana. • **Taxa de IMI:** possibilidade de minorar até 30% nos termos do CIMI, mediante deliberação municipal.

ARU de Alter Pedroso

A ARU de Alter Pedroso, delimitada em 2016, abrange o núcleo histórico do aglomerado homónimo, situado a cerca de 3 km da sede do Concelho. Com uma área de 4 hectares, a ARU envolve o Castelo de Alter Pedroso, classificado como Imóvel de Interesse Público, e a Igreja de Nossa Senhora das Neves, num conjunto de grande valor patrimonial e paisagístico. A estratégia de reabilitação privilegia a preservação da imagem homogénea do aglomerado, a requalificação do espaço público e a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, em articulação com a UOPG definida no PDM.

FIGURA 2 – DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALTER PEDROSO



TABELA 2 - FICHA N.º 2 | ARU DE ALTER PEDROSO

Dado	Descrição
Data de delimitação	Março de 2016
Freguesia	Alter do Chão (aglomerado de Alter Pedroso)
Área total	4 hectares
População (2011)	Cerca de 48 residentes (dados de 2011)
N.º de edifícios	Aproximadamente 30 edifícios, maioritariamente de habitação unifamiliar
Período construtivo predominante	Anterior a 1980 (núcleo histórico com origens medievais)
Património classificado / relevante	• Castelo de Alter Pedroso (Imóvel de Interesse Público) • Igreja de Nossa Senhora das Neves • Conjunto urbano de traça tradicional alentejana
Equipamentos estruturantes	• Largo João Lopes Namorado • Espaço verde envolvente ao castelo • Percursos pedonais e de observação paisagística
Objetivos estratégicos	• Reabilitação do edificado com preservação da imagem homogénea do aglomerado. • Requalificação do espaço público (Largo João Lopes Namorado, Rua das Escolas) e criação de áreas de estadia e estacionamento. • Valorização do Castelo de Alter Pedroso e do espaço verde envolvente. • Primazia à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo em espaço rural e turismo de habitação. • Afetação de imóveis a usos de apoio ao turismo e promoção cultural (restauração, posto informativo, lojas de artesanato). • Contribuição para a descentralização e coesão territorial.
Incentivos à reabilitação	Aplicam-se os mesmos benefícios fiscais e financeiros definidos para a ARU de Alter do Chão, por força da delimitação como ARU e do enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: **Fiscais:** isenções de IMI, IMT, dedução em IRS e taxa reduzida de IVA (6%) para empreitadas de reabilitação. **Financeiros:** redução de taxas municipais (licenciamento, ocupação de via pública) nos termos da Operação de Reabilitação Urbana.