



Estratégia Local de Habitação de Odemira

FICHA TÉCNICA

TÍTULO

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA

PROMOTOR

CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA

ELABORADO POR

TERRISIRGA, TERRITÓRIOS & REDES, LDA.



COM O APOIO TÉCNICO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA

ÍNDICE

	PÁGINA
NOTA INTRODUTÓRIA	4
PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ELH	5
CONTEXTO TERRITORIAL	6
DIAGNÓSTICO PROSPETIVO	25
CARÊNCIAS HABITACIONAIS	50
ANÁLISE SWOT	57
ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	58
PROGRAMA DE AÇÃO	66
ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS	75
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	78

NOTA INTRODUTÓRIA

A pandemia da COVID-19 colocou sobre pressão a capacidade de resposta global a uma crise sanitária, à qual rapidamente se associou uma crise económica com impactos ainda incertos mas que se antevêm severos sobre o tecido económico e social.

As dinâmicas recentes da oferta e da procura, da produção e do consumo, não só no que diz respeito às atividades económicas, mas também às famílias e aos territórios, fizeram emergir novos desafios que serão difíceis de superar num quadro de assimetrias territoriais e desigualdades sociais que se observavam no país antes da pandemia.

No concelho de Odemira, a pandemia despoletou uma crise sanitária que foi acentuada pelas condições indignas de habitabilidade em que vive uma grande parte dos trabalhadores das explorações agrícolas, configurando situações claras de violação de direitos humanos. Todavia, as carências habitacionais no concelho não estão limitadas às situações referidas, observando-se um número substancial de famílias que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

De facto, o acesso a uma habitação condigna persiste como uma problemática dos territórios nacionais, sobretudo no mercado de arrendamento, onde o aumento das rendas tem colocado sobre forte pressão os orçamentos das famílias. Os efeitos da crise económica, em particular no que diz respeito ao aumento do desemprego e à redução do rendimento, poderá agravar as carências habitacionais, exigindo novas respostas quer à administração central, quer às autarquias locais.

O Município de Odemira, consciente dos problemas da habitação do território, dos relacionados com as famílias migrantes, bem como as famílias que vivem em condições indignas ou das famílias com rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação a custos acessíveis no mercado de arrendamento, considera a Estratégia Local de Habitação (ELH) como um instrumento decisivo para dar uma resposta objetiva às carências habitacionais do concelho.

O Município de Odemira reconhece, também, que a complexidade dos problemas da habitação do território exige o envolvimento de múltiplos atores, que atuem a diferentes escalas territoriais e em múltiplos domínios de intervenção. De facto, os problemas diagnosticados na ELH de Odemira só poderão ser resolvidos num quadro de profunda articulação entre as entidades com responsabilidades, não só no domínio da habitação, mas também no plano mais alargado das respostas sociais.

Com a elaboração da ELH, o Município de Odemira pretende apostar inequivocamente no pilar da habitação, através da promoção da habitação de interesse social, contribuindo, dessa forma, para o aumento do peso deste setor à escala nacional, onde o país apresenta níveis bastante reduzidos (5%) face à maioria dos países europeus.

A ELH de Odemira encontra suporte na Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, e na Nova Geração de Políticas de Habitação, que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas ao nível local.

A Estratégia Local de Habitação de Odemira assume-se, assim, como um instrumento de planeamento que visa dar uma resposta aos problemas de habitação do município e que não se esgota no 1.º Direito, estruturando-se a partir do planeamento existente, designadamente as Áreas de Reabilitação Urbana, o Programa Odemira Reabilita e a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas.

Pretende-se que a implementação da ELH de Odemira produza efeitos concretos na resposta habitacional às famílias mais vulneráveis, melhore a atratividade do território para residentes, visitantes e turistas e investidores, contribuindo para a promoção da inclusão social, da sustentabilidade e da coesão territorial.

PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ELH DE ODEMIRA

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Odemira resultou de um processo interativo e dinâmico, que privilegiou o envolvimento dos vários *stakeholders*, organizando-se em três componentes:

DIAGNÓSTICO PROSPETIVO

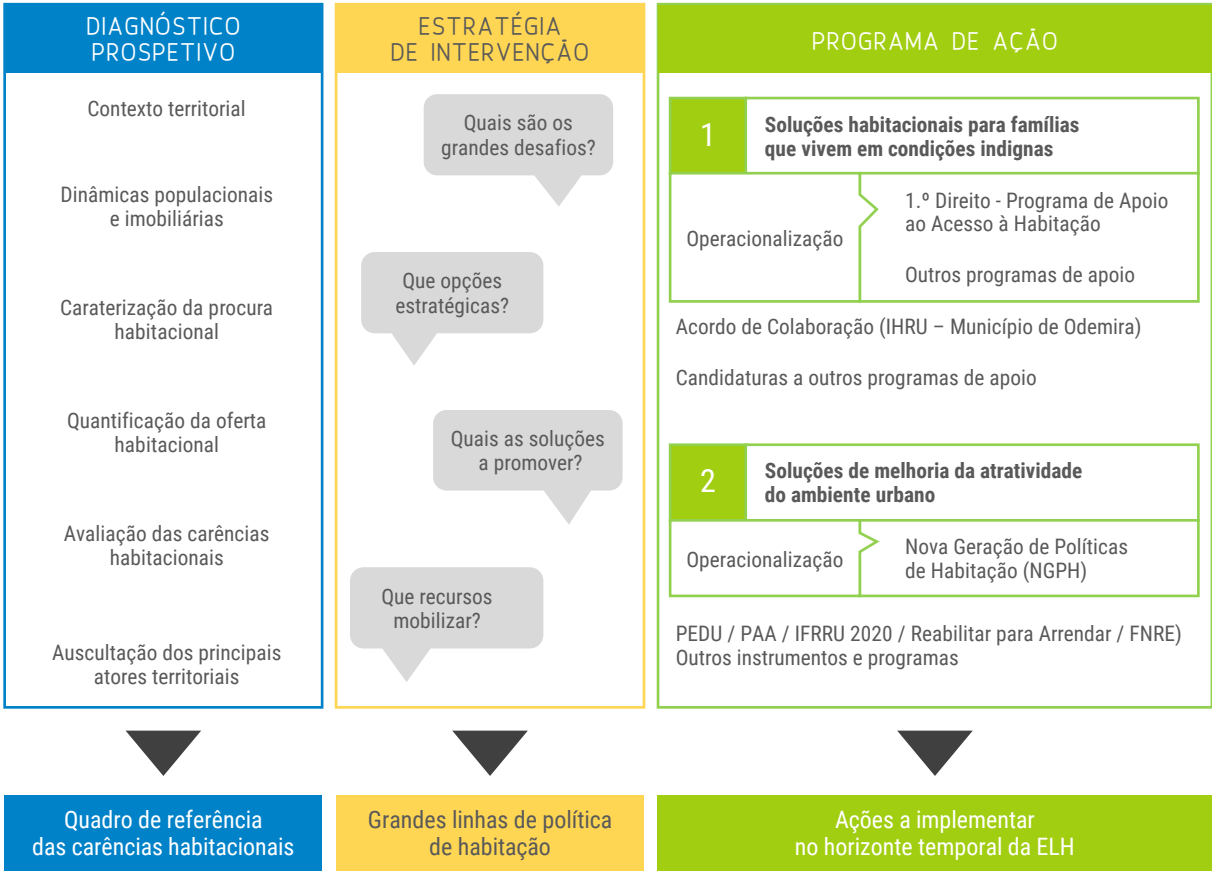
Corresponde à análise do posicionamento e das dinâmicas recentes de Odemira no contexto das suas escalas de inserção territorial. Foram utilizados um conjunto de indicadores socioeconómicos, oficiais e comparáveis, que permitem realizar uma leitura integrada das dinâmicas de procura e oferta de habitação no concelho, bem como das carências habitacionais, que resultou de um processo participado. O quadro de referência das carências habitacionais é o principal output desta componente.

ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

Corresponde à formulação da visão para a política de habitação de Odemira para o horizonte de 2026, bem como ao desenho dos objetivos estratégicos e operacionais que contribuem para a prossecução dessa visão, procurando-se estabelecer uma profunda articulação com as orientações estratégicas da Nova Geração de Políticas de Habitação, e em particular com o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação gerido pelo IHRU, I.P.

PROGRAMA DE AÇÃO

Representa o referencial de operacionalização das ações que visam dar resposta aos desafios que o concelho enfrenta. Integra, não só as ações a candidatar ao 1.º Direito, mas também o conjunto mais alargado de intervenções perspetivadas para o horizonte temporal da ELH.



Processo interativo e dinâmico



CONTEXTO TERRITORIAL

ODEMIRA NO CONTEXTO REGIONAL

Localizado na costa do sudoeste alentejano, o concelho de Odemira, o maior do país em extensão territorial, ocupa uma área de mais de 1 721 km², onde residem mais de 24 mil pessoas, integrando a região do Alentejo Litoral (NUTSIII) e o distrito de Beja.

O concelho de Odemira é limitado a norte e a este pelos concelhos de Sines, Santiago do Cacém (que integram a região do Alentejo Litoral) e Ourique (Baixo Alentejo), a oeste pelo Oceano Atlântico e a sul pelos concelhos de Aljezur, Monchique e Silves (pertencentes à NUTS II Algarve).

O território de Odemira encontra-se dividido em 13 freguesias (Relíquias, Sabóia, São Luís, São Martinho das Amoreiras, Vila Nova de Milfontes, Luzianes-Gare, Boavista dos Pinheiros, Longueira/Almograve, Colos, Santa Clara-a-Velha, São Salvador e Santa Maria, São Teotónio e Vale Santiago).

Odemira é também o segundo concelho mais populoso do Alentejo Litoral, concentrando mais de um quarto dos residentes na região, tendo vindo a apresentar um crescimento demográfico ancorado na atração de população de nacionalidade estrangeira que trabalha, sobretudo, nas explorações agrícolas. De facto, o setor agrícola em Odemira é responsável por mais de metade do emprego nos estabelecimentos do concelho e a sua importância à escala regional é também confirmada pelo peso superior a 20% no total do emprego do Alentejo Litoral.

Todavia, o crescimento demográfico associado ao perfil de especialização nas atividades agrícolas tem colocado sobre forte pressão a capacidade de resposta do território, mais visível no quadro do acesso a uma habitação condigna, que no atual contexto pandémico contribuiu para o surgimento de uma crise sanitária que importa resolver.

Por outro lado, Odemira enfrenta um conjunto de desafios que determinam a necessidade de valorizar o seu património natural e o potencial turístico, numa lógica de promoção da sustentabilidade, mas também de diversificação da sua base produtiva, sustentada a partir da qualificação da população residente e de atração de quadros qualificados para o território.

GRANDES NÚMEROS



Área

1 720,6 km²

32,4% do
Alentejo Litoral

5,44%
do Alentejo



Residentes
| 2019 |

24 717

26,4% do
Alentejo Litoral

3,5%
do Alentejo



Estabelecimentos
| 2019 |

3 881

29,3% do
Alentejo Litoral

4,3%
do Alentejo



Pessoal
ao serviço
| 2019 |

15 408

38,6% do
Alentejo Litoral

6,5%
do Alentejo

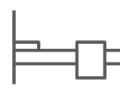


Hóspedes
| 2019 |

131 893

30,8% do
Alentejo Litoral

8,2%
do Alentejo



Dormidas
| 2019 |

275 584

28,2% do
Alentejo Litoral

9,4%
do Alentejo



Beneficiários
RSI
| 2019 |

303

20,9% do
Alentejo Litoral

1,6%
do Alentejo



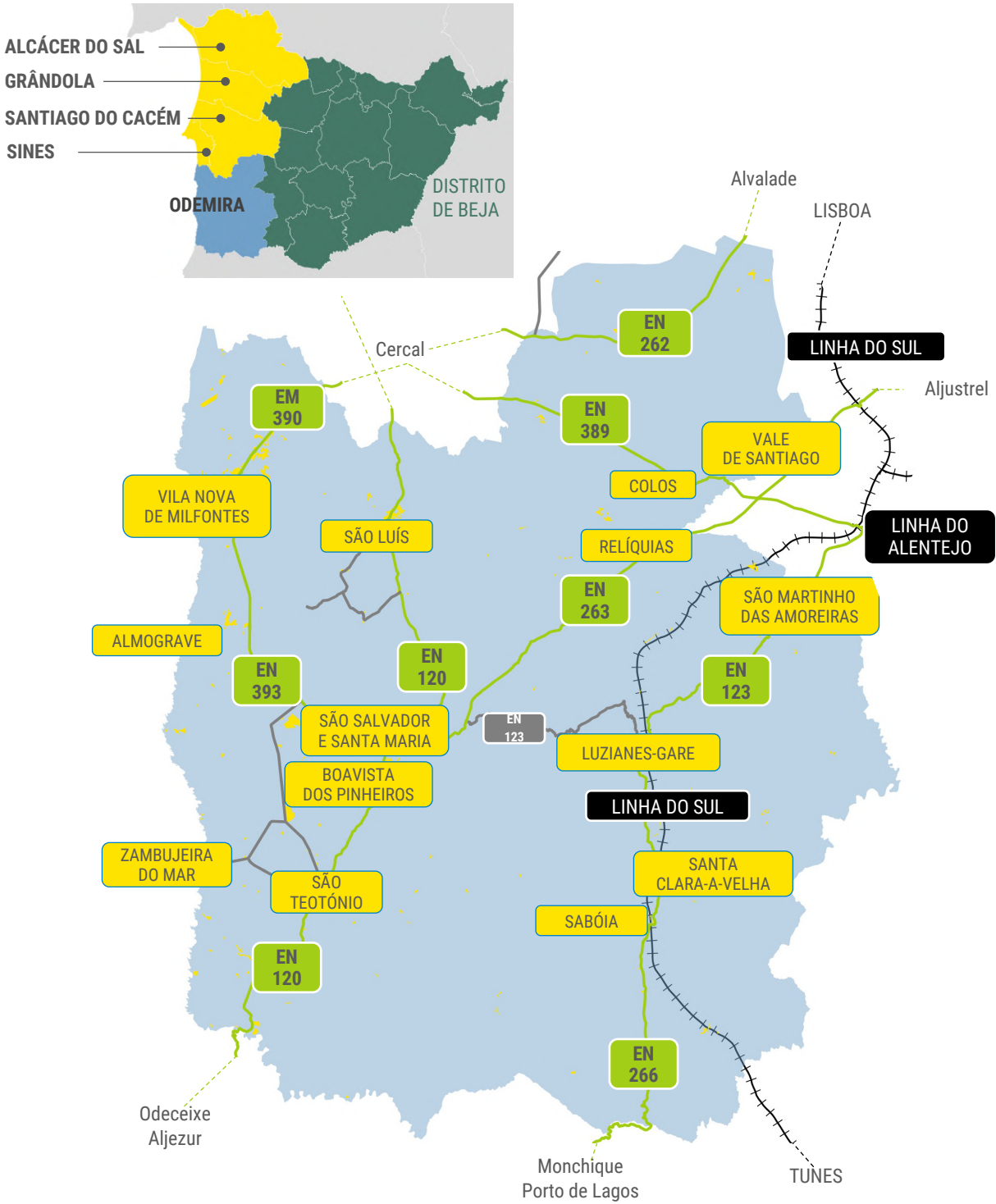
Desemprego
| 2020 |

2 372

48,3% do
Alentejo Litoral

11,4%
do Alentejo

ENQUADRAMENTO REGIONAL



Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo; Open Street Maps

SISTEMA TERRITORIAL E MODELO DE POVOAMENTO

O concelho de Odemira apresenta um território que pode ser dividido em três grandes faixas, com dinâmicas socioeconómicas diferenciadas:

FAIXA LITORAL

Caraterizada por **aglomerados urbanos com vocação turística**, mormente os núcleos de Vila Nova de Milfontes, Almogrove e Zambujeira do Mar, esta faixa insere-se no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

Tem apresentado, ao longo das últimas décadas um crescimento urbano ao qual se tem associado o reforço das atividades ligadas ao turismo. Com efeito, é nesta faixa que se localiza a maior parte da oferta de alojamento turístico, sendo de assinalar uma evolução significativa do alojamento local, em particular das modalidades de apartamento e moradia.

Nesta faixa encontram-se, também, as principais praias do território: Praia do Malhão (a 5 km de Vila Nova de Milfontes), Praia do Farol (situada em plena foz do Mira, na margem norte do rio, perto de Vila Nova de Milfontes), Praia do Almogrove (situada a 500 metros da localidade de Almogrove) e a Praia da Zambujeira do Mar, eleita a “Melhor Praia Urbana” nas 7 Maravilhas de Portugal em 2012, que se assume como um dos destinos turísticos mais procurados de toda a região.

Localiza, ainda, os quatro portos de pesca do concelho (Portinho do Canal – Vila Nova de Milfontes; Lapa das Pombas – Almogrove; Entrada da Barca – Zambujeira do Mar; e a Azenha do Mar) que sustentam uma atividade de pesca artesanal de mais de uma centena de pescadores.

Concentra uma parte substancial da produção pecuária e agrícola (horticultura, fruticultura e floricultura intensiva) do território, alavancada pela infraestrutura do perímetro de rega do Mira e de um microclima propício para este tipo de culturas.

FAIXA CENTRAL

Recorta o concelho de sul para norte e faz a transição orográfica entre a charneca, dominante na faixa litoral, e a serra, dominante na faixa interior.

Nesta faixa localizam-se alguns dos principais aglomerados urbanos do concelho, em particular a sede do concelho, que concentra os serviços públicos e os equipamentos urbanos, bem como os aglomerados de São Teotónio, Boavista dos Pinheiros e São Luís, onde se encontram as principais unidades comerciais e áreas de acolhimento empresarial do território.

FAIXA INTERIOR

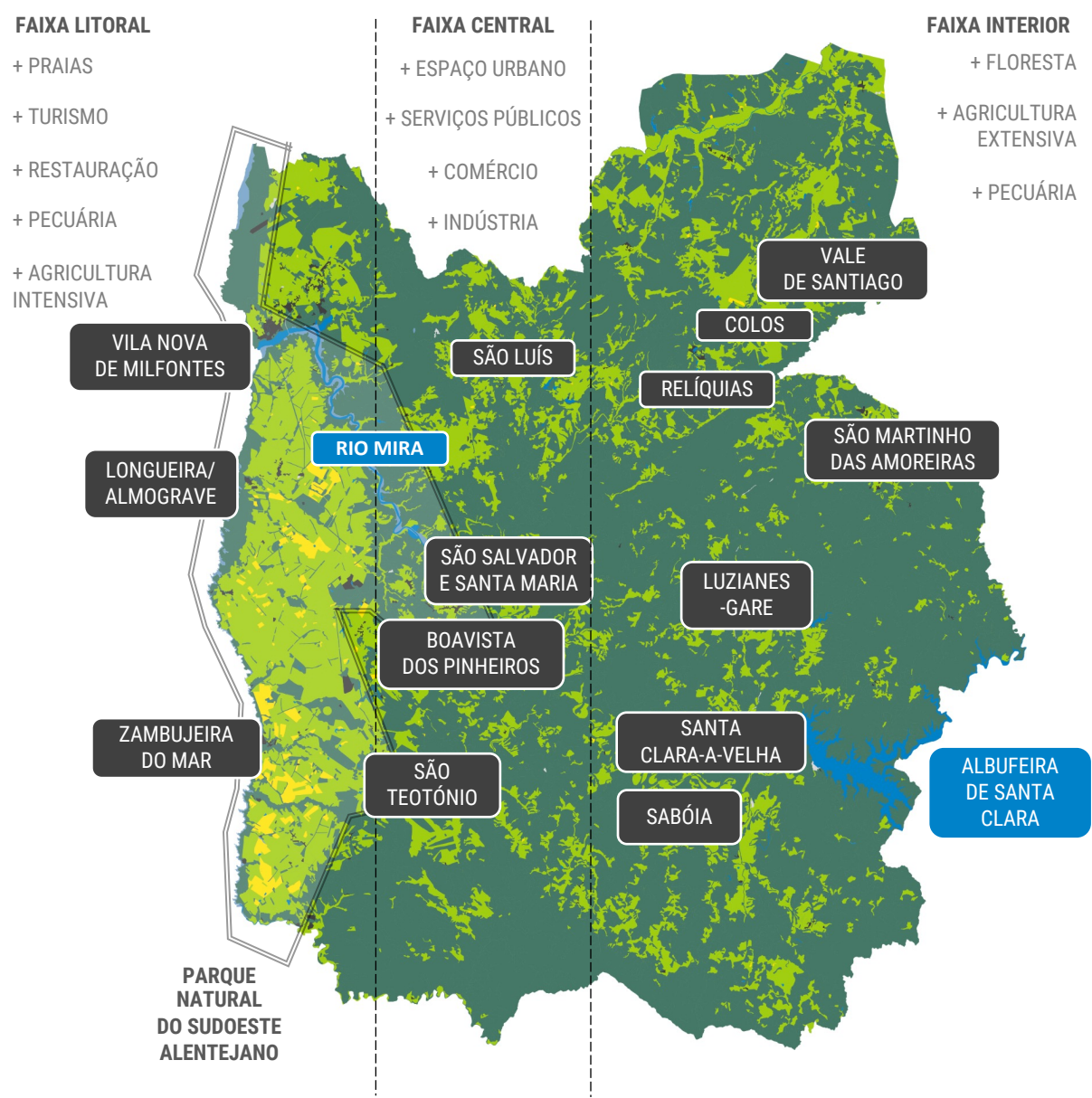
Marcada por uma orografia acidentada, localiza a maior mancha florestal do país, autóctone (sobreiro e azinheira) ou exótica (eucalipto).

Predominam as atividades do setor agrícola e pecuária de sequeiro extensivo (bovinicultura, ovinicultura e caprinicultura) que marcam a matriz física e económica desta faixa, estruturada, a sul, pela barragem de Santa Clara-a-Velha e a norte pela integração na tradicional planície alentejana.

A extensão territorial de Odemira conjugada com a dispersão dos núcleos urbanos (as 13 freguesias desdobram-se em 137 aglomerados populacionais) estruturam um território de baixa densidade, onde dois terços das freguesias distam 20 ou mais quilómetros da sede de concelho e três sedes das freguesias (São Martinho das Amoreiras, Santa Clara-a-Velha e Vale de Santiago) localizam-se a mais de 30 quilómetros, sendo que as distâncias aumentam para os aglomerados que não são sede de freguesia – 23 aglomerados populacionais do concelho distam 40 minutos ou mais da sede do concelho e 49 localizam-se a 30 minutos ou mais.

O acesso a bens e serviços de interesse geral emerge como um dos desafios determinado pelo contexto territorial. A estratégia de criação de subcentralidades no território que tem vindo a ser implementada contribui para atenuar os constrangimentos sentidos pela população e que são acentuados pelas débeis condições de mobilidade, designadamente da rede de transporte público e coletivo que induzem uma dependência quase exclusiva do transporte rodoviário individual.

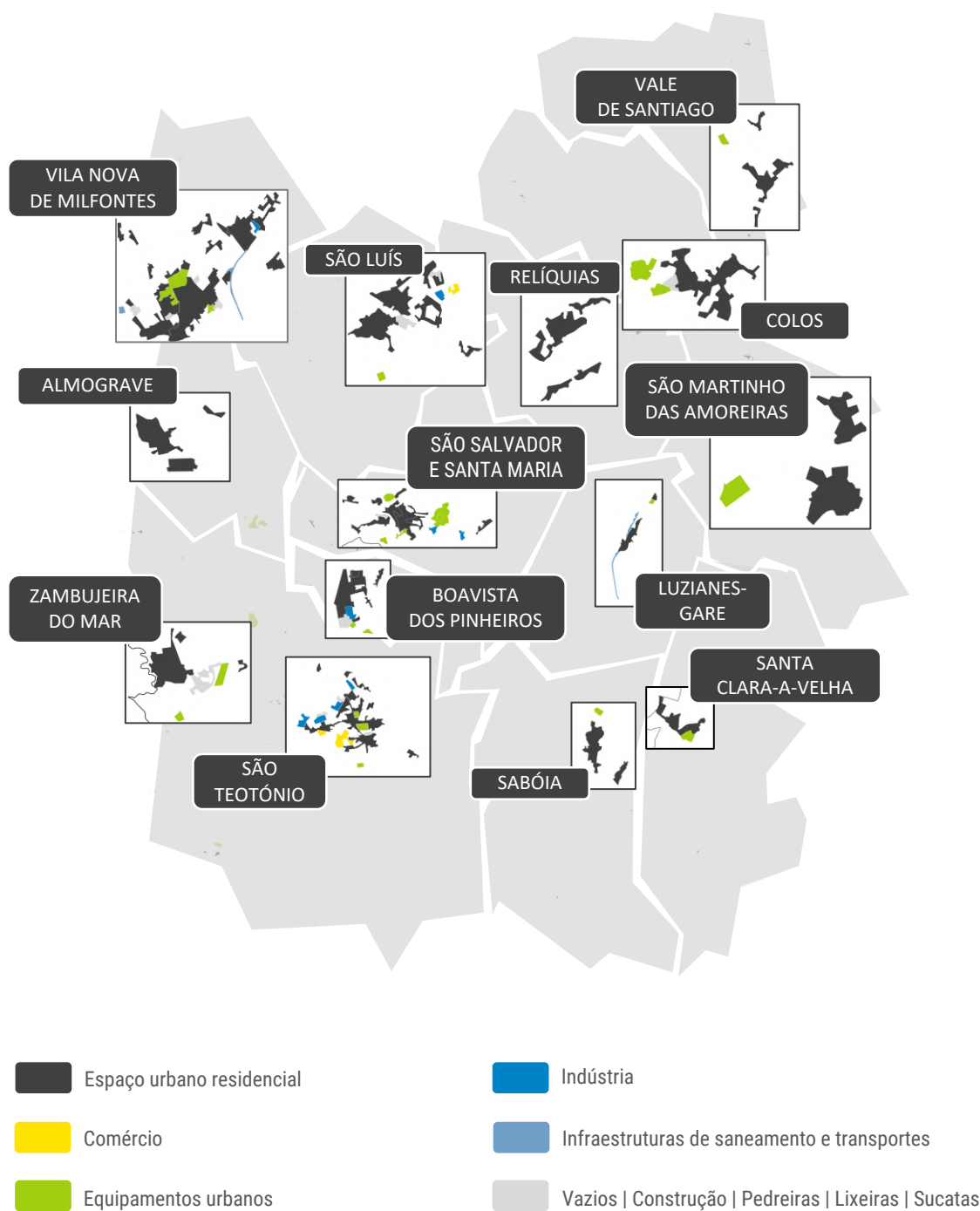
OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo; Câmara Municipal de Odemira

SISTEMA URBANO

OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE ODEMIRA (2018)



Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo; Câmara Municipal de Odemira

POPULAÇÃO

O Alentejo Litoral evidencia uma trajetória de declínio demográfico entre 2011 e 2019, com uma redução de 4,5% da população residente que se estende a todos os concelhos da região, traduzindo-se num decréscimo global de mais de 4 300 habitantes.

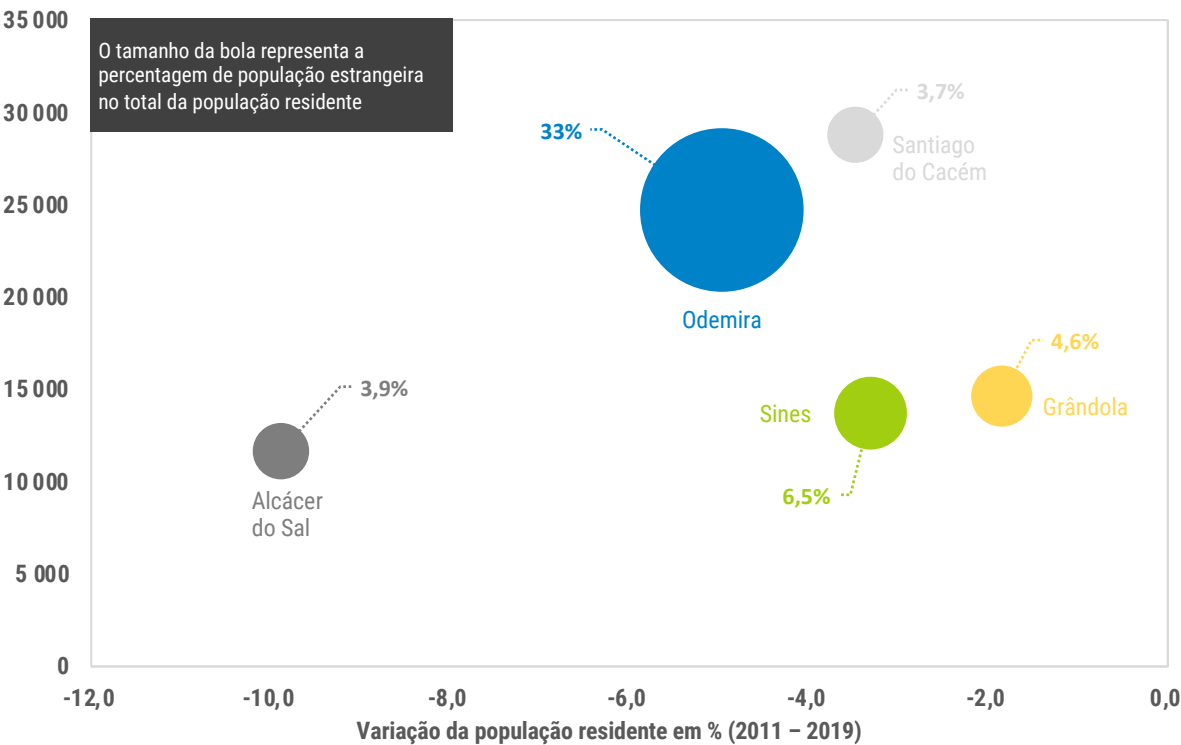
Odemira posiciona-se como o segundo concelho mais populoso do Alentejo Litoral, depois de Santiago do Cacém, concentrando mais de um quinto do total de residentes e apresentando uma dinâmica demográfica regressiva mais acentuada que a observada na região. Com efeito, o concelho de Odemira assistiu a uma perda de população de 5%, a segunda maior quebra relativa registada nos cinco concelhos do Alentejo Litoral e a mais elevada em termos absolutos (perdeu cerca de 1 300 residentes no período analisado).

O declínio demográfico observado em Odemira e que se mostra como um fenómeno transversal aos territórios rurais de baixa densidade é, todavia, mitigado pelo influxo de população migrante, associada à migração económica sobretudo para as atividades agrícolas. **A população estrangeira com estatuto legal de residente mais do que duplicou em Odemira no período analisado**, atingindo mais de 8 100 pessoas em 2019, o que representa um terço do total de residentes no concelho.

Porém, a capacidade de atração de população estrangeira evidenciada por Odemira não tem tido o mesmo reflexo na sua fixação no território, observando-se saldos migratórios pouco expressivos, com exceção de 2019, o que sugere **uma proporção substancial de população estrangeira flutuante**.

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DE POPULAÇÃO RESIDENTE DE NACIONALIDADE ESTRANGEIRA

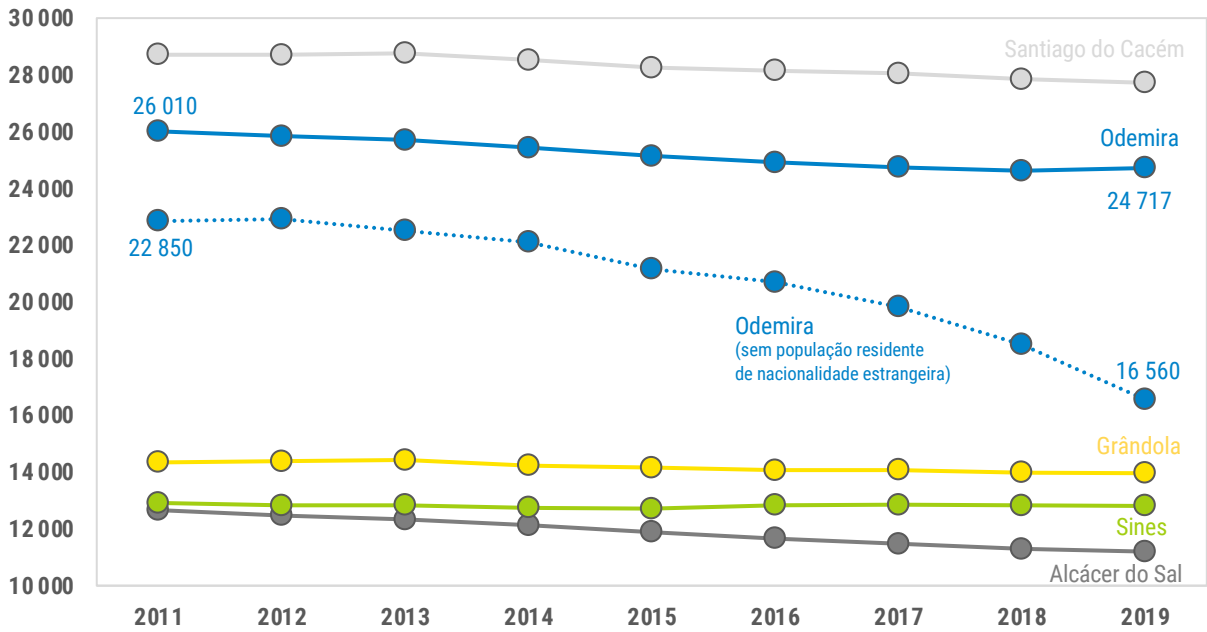
População residente (2019)



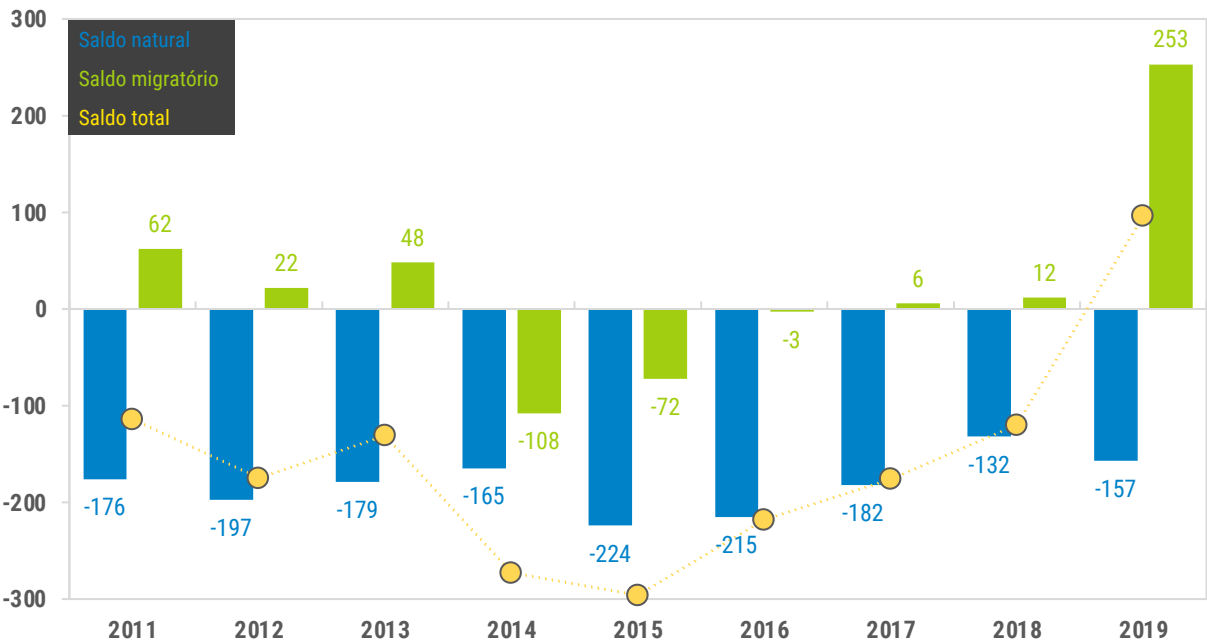
Fonte: INE, Estimativas da população residente

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE



EVOLUÇÃO DOS SALDOS MIGRATÓRIO E NATURAL EM ODEMIRA



Fonte: INE, Estimativas da população residente

POPULAÇÃO RESIDENTE DE NACIONALIDADE ESTRANGEIRA

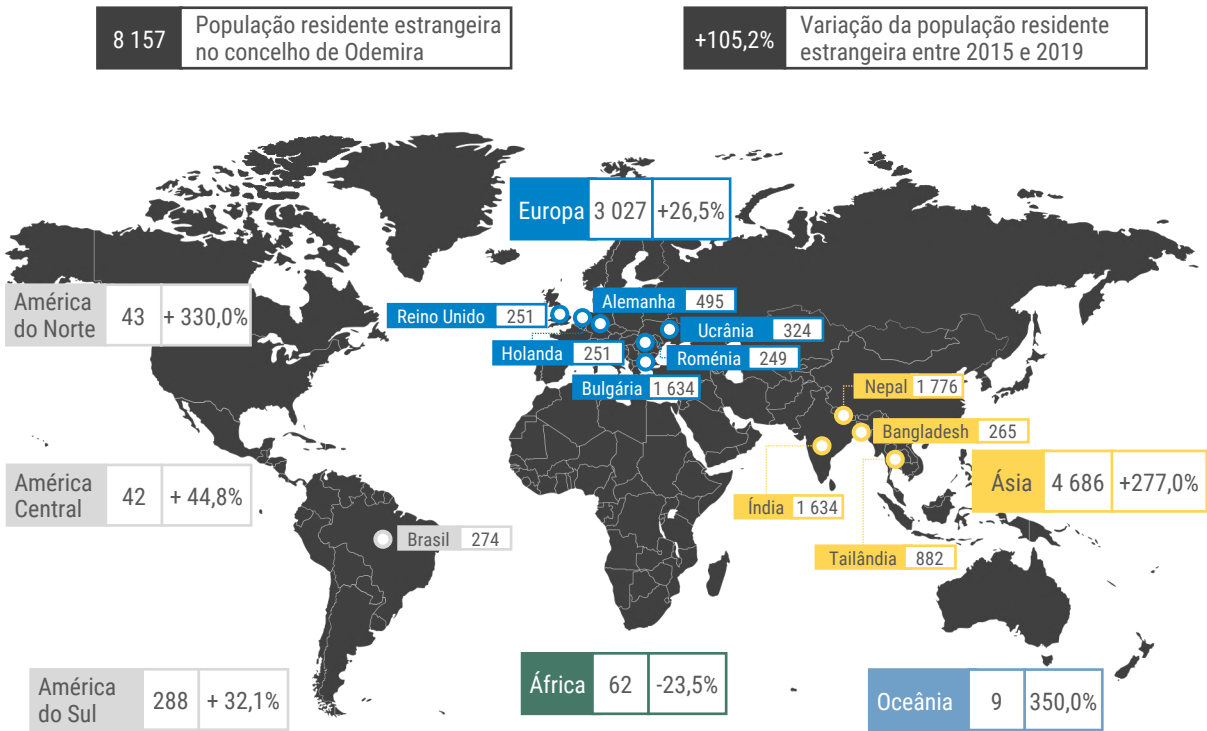
A capacidade de atração de cidadãos estrangeiros por parte do concelho de Odemira remonta aos anos 80 do século passado e pode ser estruturada em 4 grandes vagas:

- ❑ A primeira vaga caracterizada pela integração de cidadãos do norte da Europa (ingleses, dinamarqueses e holandeses), mormente os grandes empresários da bacia hidrográfica do Mira e cidadãos reformados que se fixaram no território;
- ❑ A segunda vaga determinada pela chegada de jovens estudantes dos PALOP para ingressarem na Escola Profissional de Odemira;
- ❑ A terceira vaga associada à entrada de migrantes laborais para a agricultura e pecuária, oriundos, sobretudo, dos países da Europa de Leste (em particular da Bulgária) e do Brasil;

- ❑ A quarta vaga induzida pelos influxos de migrantes asiáticos, sobretudo do Nepal, Índia, Tailândia e Bangladesh, para trabalharem nas empresas de agricultura intensiva existentes em Odemira para a produção de frutos vermelhos.

O atual perfil de nacionalidades da população estrangeira com estatuto legal de residência (autorização ou cartão de residência) foi claramente influenciado pela quarta vaga: em 2019, mais de metade da população estrangeira residente em Odemira era originária de países asiáticos, o que corresponde a um aumento superior a 270% face a 2015. Nepal, Índia e Tailândia são os principais países emissores representando em conjunto mais de metade da população estrangeira, num cenário em que registaram quebras de população proveniente da Europa de Leste e de África.

POPULAÇÃO ESTRANGEIRA COM ESTATUTO LEGAL DE RESIDÊNCIA. SEGUNDO A SUA ORIGEM. POR GRANDES ZONAS MUNDIAIS (2019)



Fonte: Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE

Os influxos de migrantes observado entre 2011 e 2019 em Odemira, ancorado num crescimento sistemático a partir de 2012, contribuiu para uma forte concentração de população estrangeira no território: **em 2019, mais de 70% da população estrangeira com estatuto legal de residente do Alentejo Litoral vive em Odemira.**

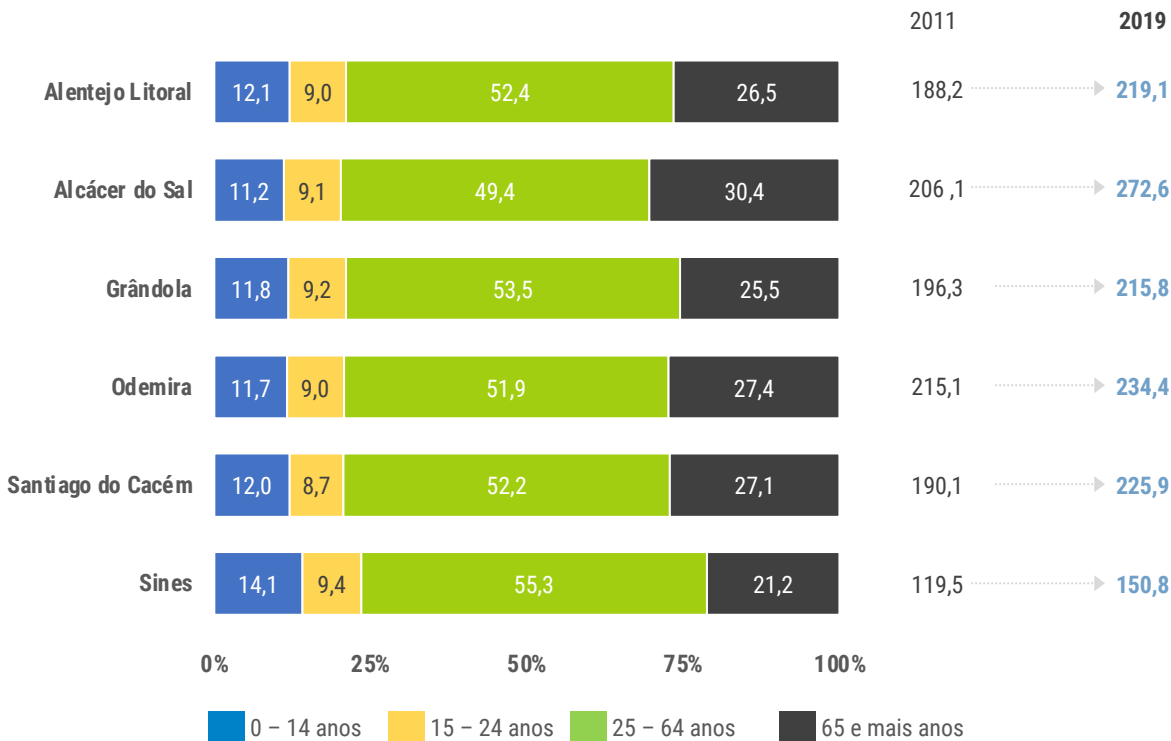
Causa e consequência desta dinâmica demográfica, a estrutura etária da população residente no concelho foi modificada. **A entrada de população estrangeira poderá ter contribuído para o rejuvenescimento da população residente, mitigando os efeitos da baixa natalidade.** De facto, o concelho de Odemira foi o que registou o menor crescimento do índice de envelhecimento (rácio das pessoas com 65 ou mais anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos) entre os territórios do Alentejo Litoral entre 2011 e 2019.

Pese embora os efeitos induzidos pela entrada de população estrangeira na estrutura etária do concelho, Odemira tem pela frente os desafios demográficos que caracterizam os territórios do interior: baixas taxas de natalidade que não são compensadas pelos fluxos migratórios que, no caso de Odemira, se traduzem numa permanência de curto prazo no território claramente associada aos ciclos das atividades agrícolas.

Odemira ainda se apresenta como o segundo concelho mais envelhecido da região (mais de um quarto da população residente tem pelo menos 65 anos), posicionando-se, também, como o segundo território com a menor proporção de população tendencialmente mais disponível para integrar o mercado de trabalho.

POPULAÇÃO RESIDENTE POR CICLOS DE VIDA (2019)

ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO



Fonte: INE, Estimativas da população residente

TECIDO ECONÓMICO

O concelho de Odemira afirma-se no quadro regional e projeta-se no contexto nacional pela matriz de atividades económicas ligadas à agricultura, mormente a horticultura, fruticultura e floricultura intensiva, que se foram desenvolvendo e ganhando escala na faixa litoral do território.

O concelho de Odemira registou um aumento de 26% do total de estabelecimentos, o que representa mais 799 em 2019 face a 2011, revelando ritmo de crescimento substancialmente superior ao observado nos concelhos do Alentejo Litoral, na região do Alentejo e no país.

O setor agrícola foi o principal responsável pelo aumento observado (contribuiu cerca de 33% para o crescimento dos estabelecimentos), mas a dinâmica do tecido económico foi também impulsionada por setores ligados às atividades turísticas. Estes setores concentraram, em 2019, mais de 55% do total de estabelecimentos do concelho, com destaque para as atividades agrícolas (28%).

Em 2019, **os estabelecimentos localizados em Odemira apresentavam mais de 15 408 pessoas ao serviço**, correspondendo a mais de um terço do total do Alentejo Litoral, o que permitiu posicionar o concelho como a maior bolsa de emprego da região. O aumento significativo dos estabelecimentos no período analisado foi acompanhado por um crescimento mais expressivo do pessoal ao serviço: **entre 2011 e 2019, registou-se um crescimento de 109% do emprego**, determinado, no essencial, pela criação de postos de trabalho nas atividades agrícolas que mais do que triplicaram o pessoal ao serviço face a 2011.

Mas o tecido económico de Odemira tem sido dinamizado por outros setores de atividade. Com efeito, observou-se um crescimento do pessoal ao serviço na maioria dos setores, com exceção da construção e das atividades imobiliárias. **As atividades administrativas e dos serviços de apoio (+ 795 postos de trabalho), o alojamento e restauração (+ 677), o comércio (+176) e as outras atividades de serviços (+90) foram responsáveis por mais de 20% do crescimento do pessoal ao serviço nos**

estabelecimentos, impulsionadas pelo desempenho do turismo em toda a região e no país.

Em 2019, o concelho de Odemira concentrava 46% dos estabelecimentos de alojamento turístico da região do Alentejo Litoral e 27% da capacidade de alojamento. A oferta do concelho concentra-se, no essencial, no alojamento local e no turismo no espaço rural e de habitação, localizados tendencialmente na faixa litoral do território, num cenário de crescimento superior ao observado no Alentejo Litoral. Os indicadores de procura mostram, também, um desempenho favorável do concelho face ao contexto regional: Odemira foi o concelho que registou o maior relativo do número de hóspedes e dormidas entre 2017 e 2019, constituindo-se como o segundo território com maior procura turística na região, depois de Grândola.

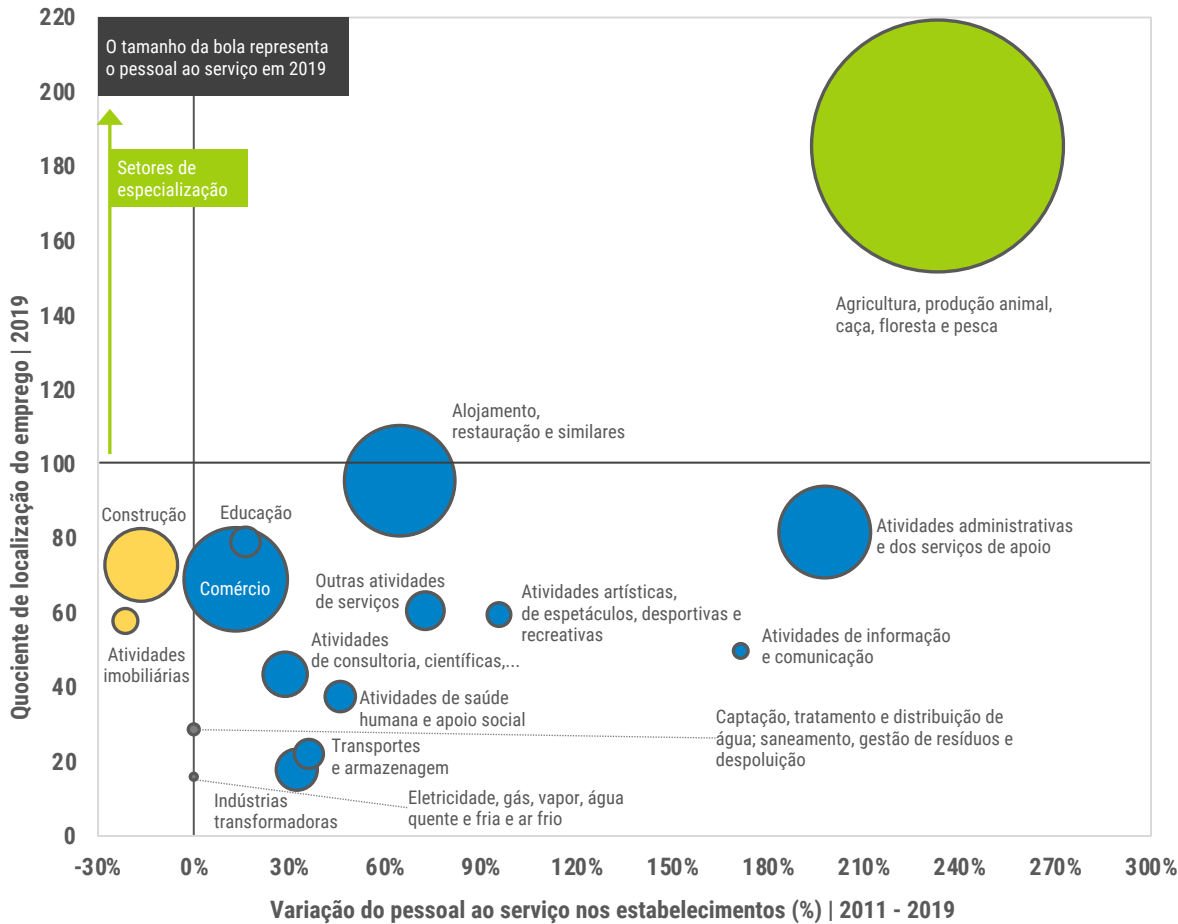
Importa, ainda, referir o desempenho das indústrias transformadoras, onde se tem observado uma procura crescente por espaços de acolhimento empresarial, sobretudo na faixa central do território, que é corroborada pelo crescimento do número de estabelecimentos (25% entre 2011 e 2019) e do pessoal ao serviço (32%).

No que diz respeito às articulações com os territórios de proximidade, observa-se que Odemira se constituía, em 2011, como um emissor líquido de mão de obra, sobretudo para a construção, indústrias transformadoras, comércio e administração pública, com Sines a absorver mais de um terço de mão de obra residente em Odemira. Por outro lado, Odemira acolhia pouco mais de 700 trabalhadores, em particular para os setores da educação, agricultura, comércio e administração pública, com Santiago do Cacém a assumir-se como o principal emissor de mão de obra (22%).

ESPECIALIZAÇÃO PRODUTIVA



ESPECIALIZAÇÃO PRODUTIVA NA ÓTICA DO EMPREGO DO CONCELHO DE ODEMIRA FACE AO ALENTEJO LITORAL



Nota metodológica:

O Quotiente de Localização (QL) é uma medida que permite avaliar o grau relativo de concentração de uma determinada(o) atividade/setor. Permite, ainda, realizar uma análise centrada num concelho/região específico(a), para todos os setores de atividade em causa e, deste modo, inferir sobre o grau de especialização desse concelho/região.

O cálculo QL compara o peso do emprego no setor j no concelho de Odemira, com o peso do emprego no setor t na NUTSIII Alentejo Litoral.

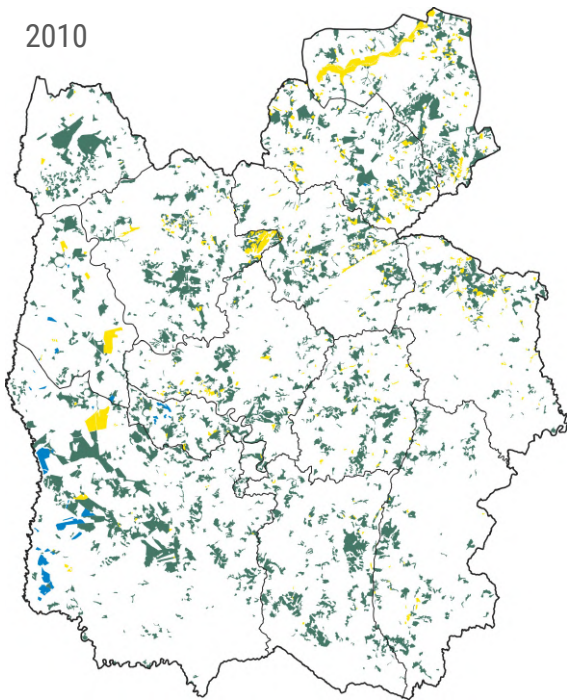
Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

ESPAÇO AGROFLORESTAL

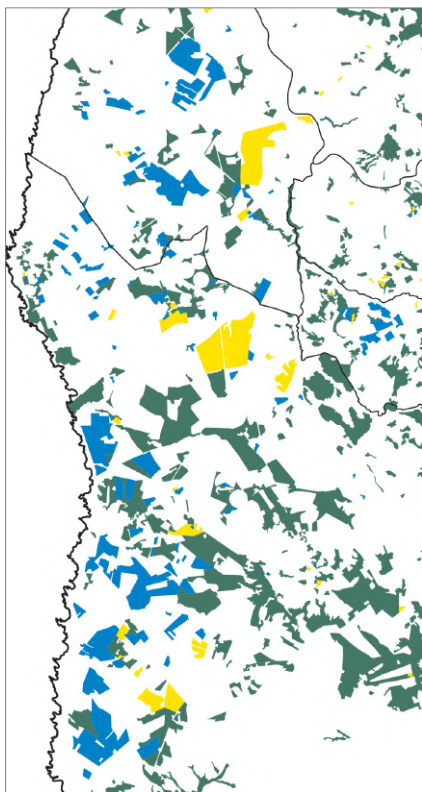
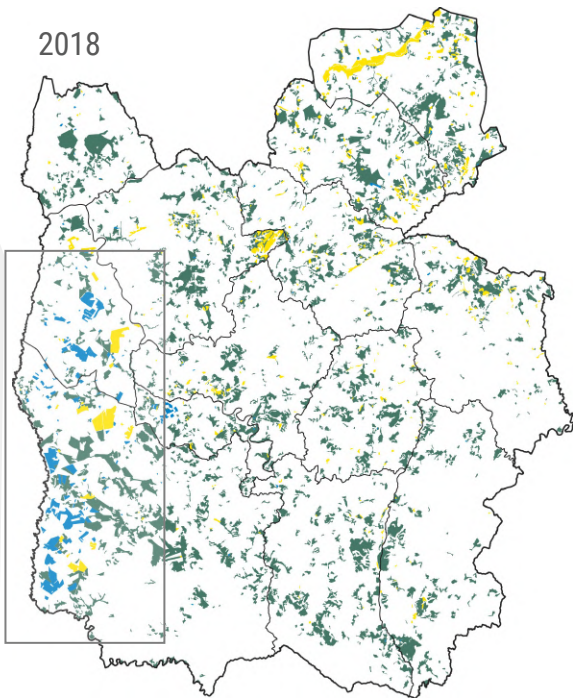
PRINCIPAIS ÁREAS AGRO-PECUÁRIAS EM ODEMIRA (2010 E 2018)

- Instalações agrícolas | Culturas sob coberto
- Pastagens
- Pomares | Arrozaiz | Vinhas | Olivais

2010



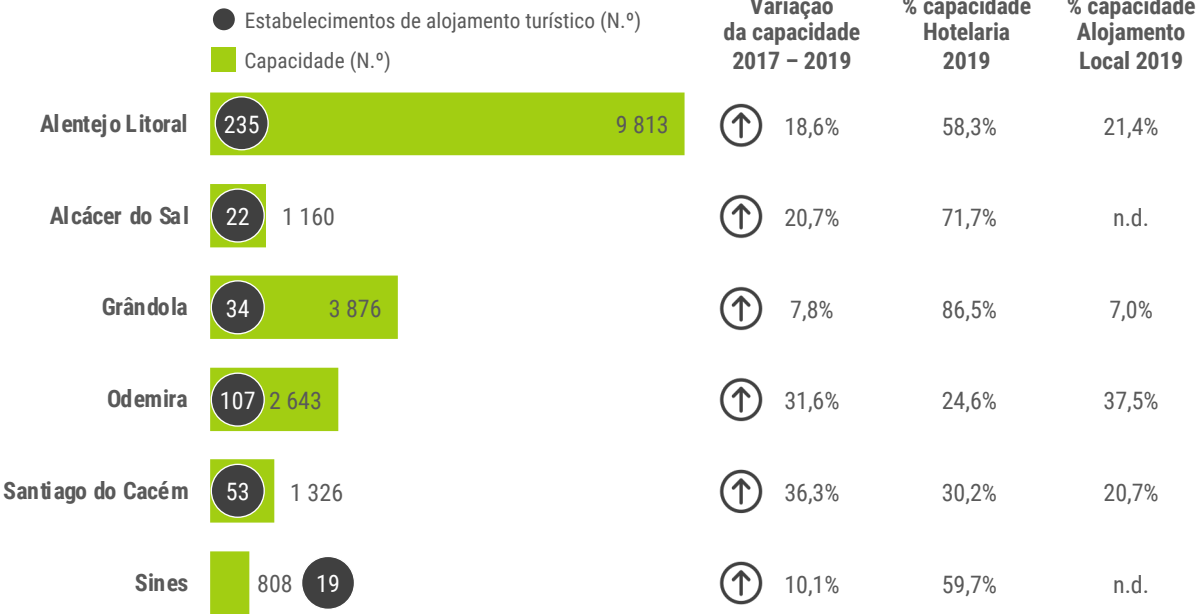
2018



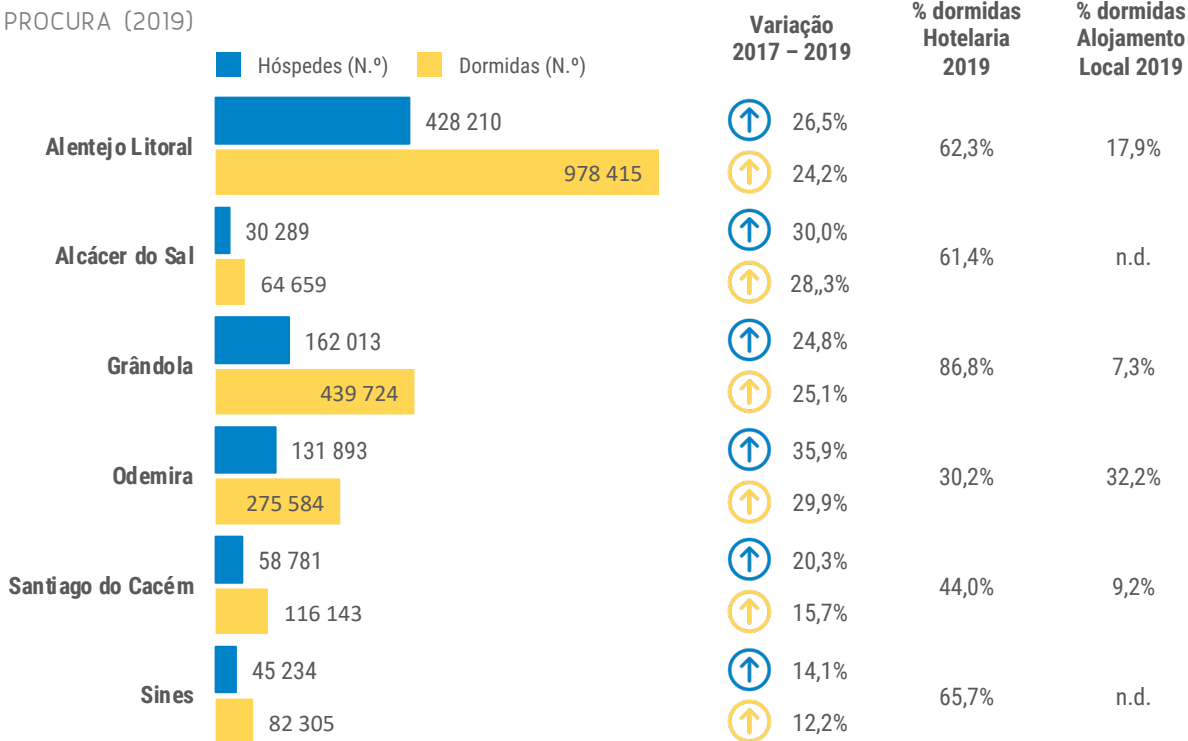
Fonte: DGT, Carta de Ocupação do Solo; Câmara Municipal de Odemira

DINÂMICA TURÍSTICA

OFERTA (2019)



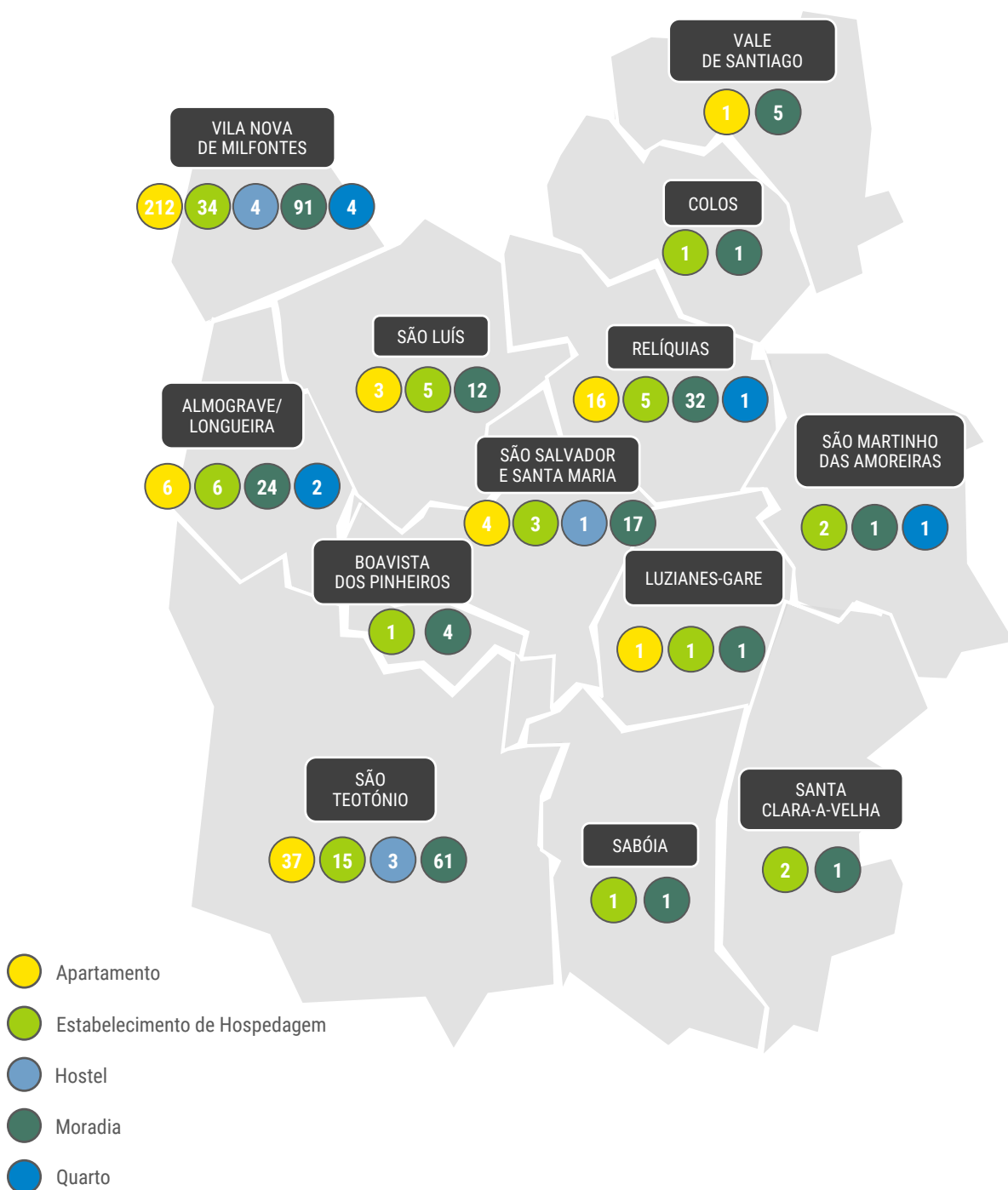
PROCURA (2019)



Fonte: INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos

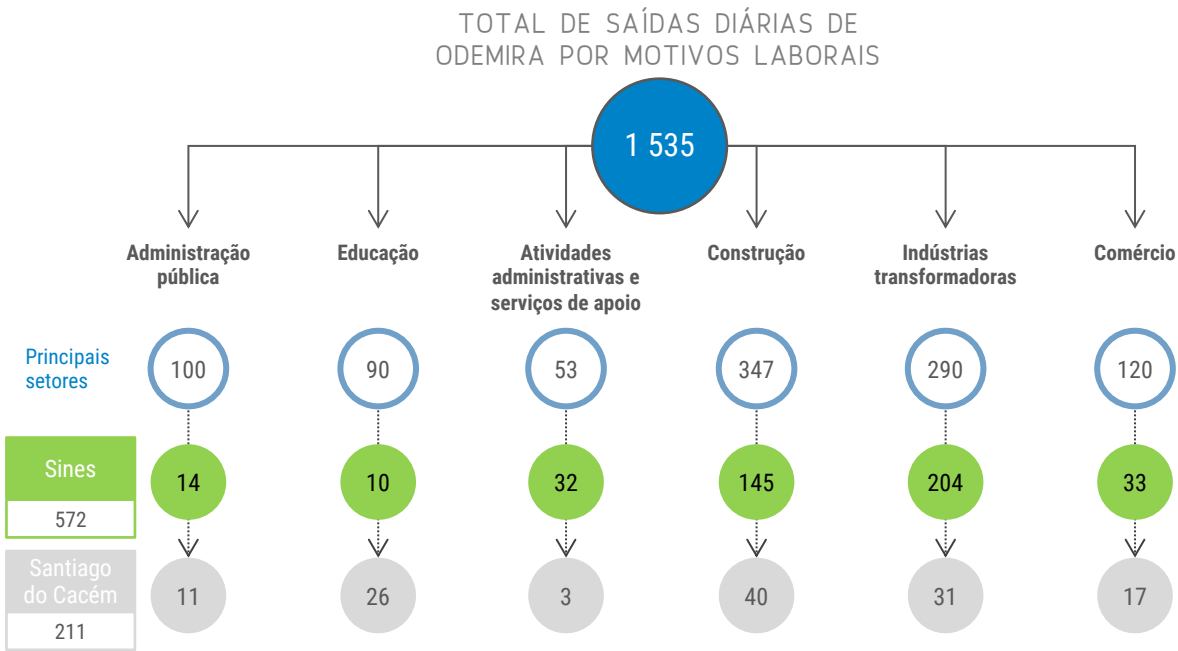
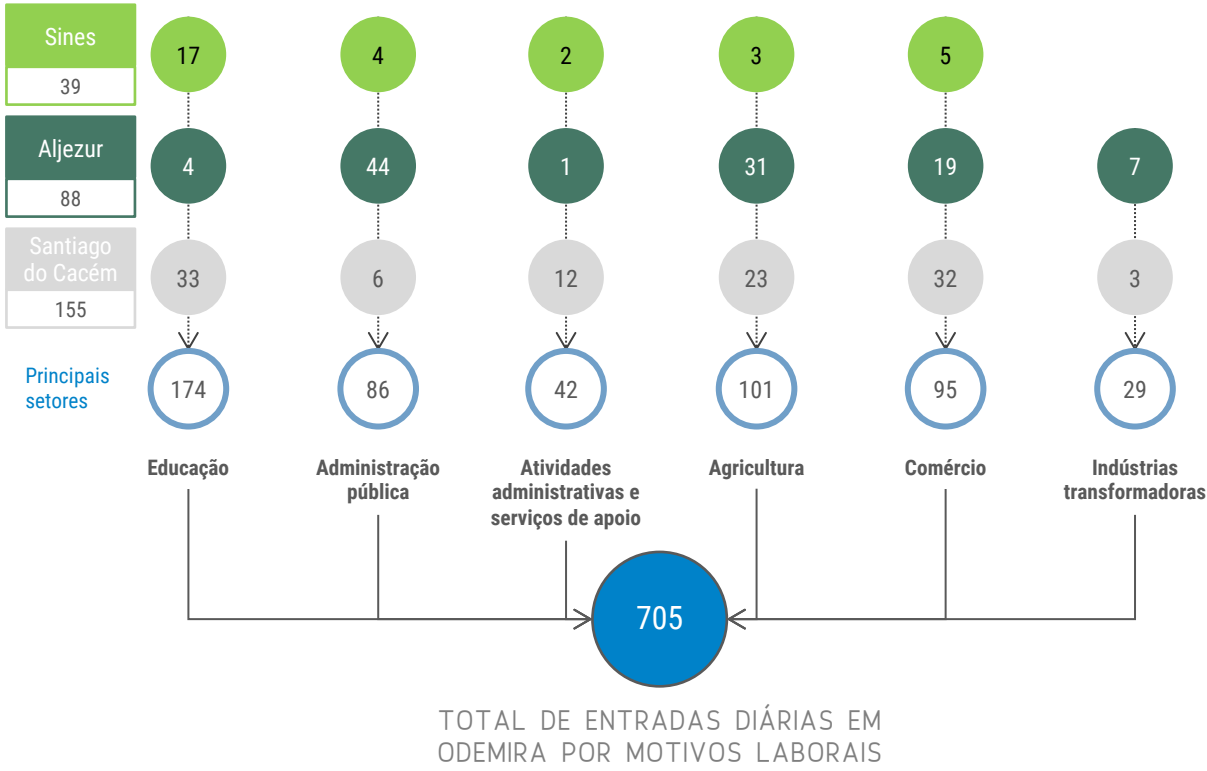
ALOJAMENTO LOCAL

ALOJAMENTO LOCAL POR FREGUESIA (2021)



Fonte: Turismo de Portugal, Registo Nacional de Turismo (RNT)

MOVIMENTOS PENDULARES



Fonte: INE, Censos 2011

MERCADO DE TRABALHO

A crise económica e financeira teve impactos no mercado de trabalho dos territórios do Alentejo Litoral, tendo-se atingido o pico de inscritos nos centros de emprego em 2012, com exceção de Alcácer do Sal, ao qual se seguiu um período de redução, interrompido pela pandemia da Covid-19 que, não obstante, produziu efeitos diferenciados nos concelhos da região.

O concelho de Odemira, apesar de ter apresentado uma maior resistência à subida do desemprego durante o período de crise e uma diminuição mais pronunciada dos inscritos face ao desempenho do Alentejo Litoral, entre 2014 e 2017, mostrou uma trajetória de subida do desemprego registado ainda antes da pandemia da Covid-19 e em contraciclo com os restantes territórios do Alentejo Litoral.

De facto, Odemira registou um crescimento de 10,3% do número de inscritos nos centros de emprego e formação profissional em 2018 face a 2017, num cenário em que os

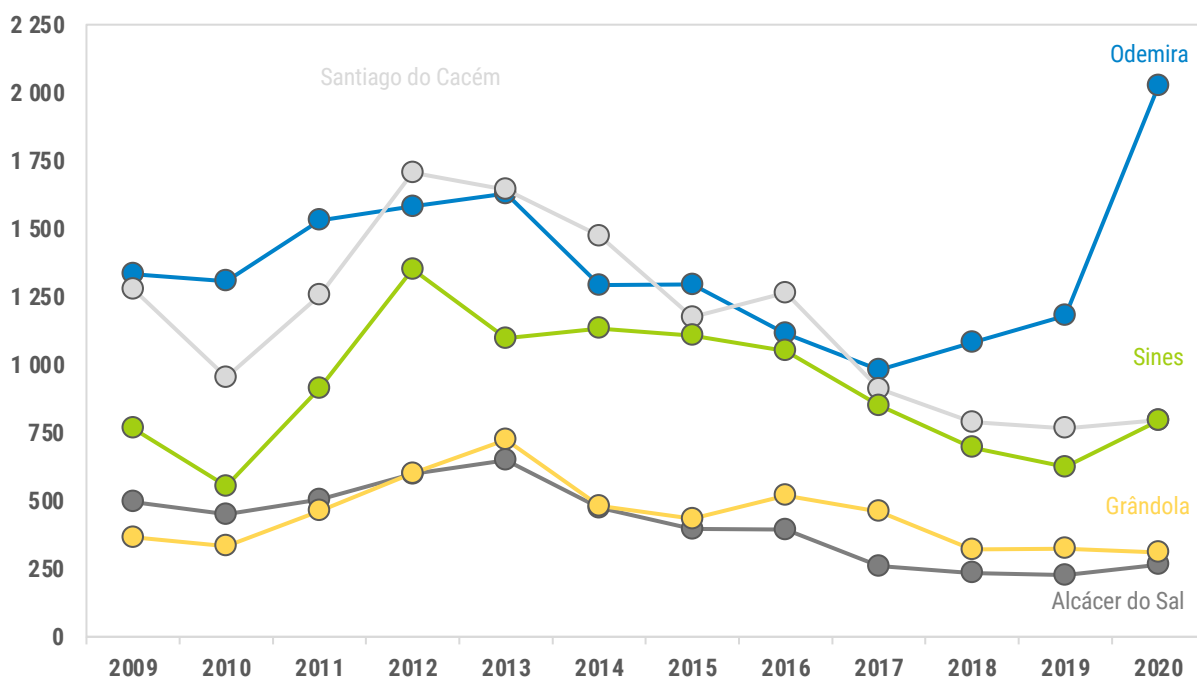
restantes concelhos do Alentejo Litoral mostravam quebras de pelo menos 9%.

A 31 de dezembro de 2020, e com os efeitos acumulados da pandemia já visíveis no mercado de trabalho dos territórios do Alentejo Litoral, foi o concelho de Odemira que registou o aumento mais expressivo: mais 845 inscritos face ao mesmo período de 2019, o que representa um crescimento superior a 70%, estando associado ao final das campanhas agrícolas, uma vez que o aumento do desemprego registado ocorreu, no essencial, entre os meses de outubro e dezembro.

No final de 2020 o concelho concentrava cerca de metade dos desempregados inscritos nos centros de emprego e formação profissional da região do Alentejo Litoral e, embora tenha ocorrido uma redução no primeiro trimestre de 2021, ainda se observam mais de 1 900 desempregados no território.

EVOLUÇÃO DO DESEMPREGO ENTRE 2009 E 2020 (A 31 DE DEZEMBRO)

n.º inscritos



Fonte: IEFP, Informação Mensal do Mercado de Emprego

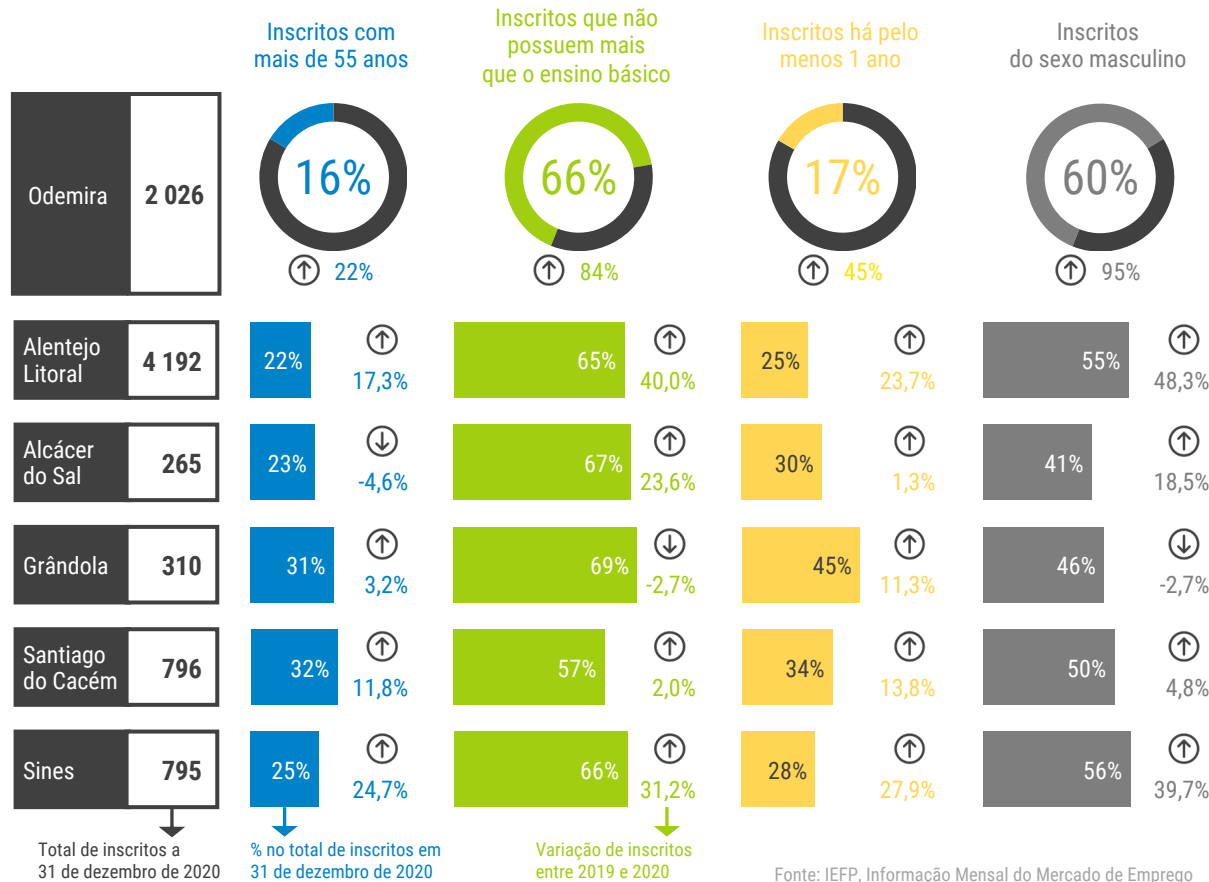
PERFIL DO DESEMPREGO

A subida do desemprego registado no concelho de Odemira não pode ser dissociada da sua especialização económica e do perfil do emprego, em particular dos trabalhadores da agricultura. De facto, tem-se registado um aumento do número de migrantes inscritos no centro de emprego de Sines, com destaque para o aumento substancial dos migrantes de países asiáticos: em 2019, mais de 65% dos 557 migrantes registados no centro de emprego eram originários de países asiáticos, perspetivando-se que uma parte substancial resida em Odemira.

O perfil dos desempregados inscritos a 31 de dezembro de 2020 mostram que em Odemira:

- 16% dos inscritos com 55 ou mais anos, o valor mais baixo de todos os concelhos da região, pese embora se registre um crescimento superior a 20% face a 2019 neste escalão etário;
- cerca de dois terços dos inscritos possuem baixas qualificações, registando-se um aumento substancial face a 2019 (o mais elevado da região);
- baixa proporção do desemprego de longa duração, embora se tenha observado um crescimento expressivo em relação a 2019;
- maior incidência do desemprego nos homens, registando-se a proporção mais elevada dos concelhos da região, resultado de um aumento significativo face a 2019.

PERFIL DOS INSCRITOS NOS CENTROS DE EMPREGO 2019 E 2020 (A 31 DE DEZEMBRO)



Fonte: IEFP, Informação Mensal do Mercado de Emprego

PRESTAÇÕES SOCIAIS

O número de beneficiários de RSI tem vindo a diminuir, entre 2011 e 2019, em todos os concelhos que integram a região do Alentejo Litoral.

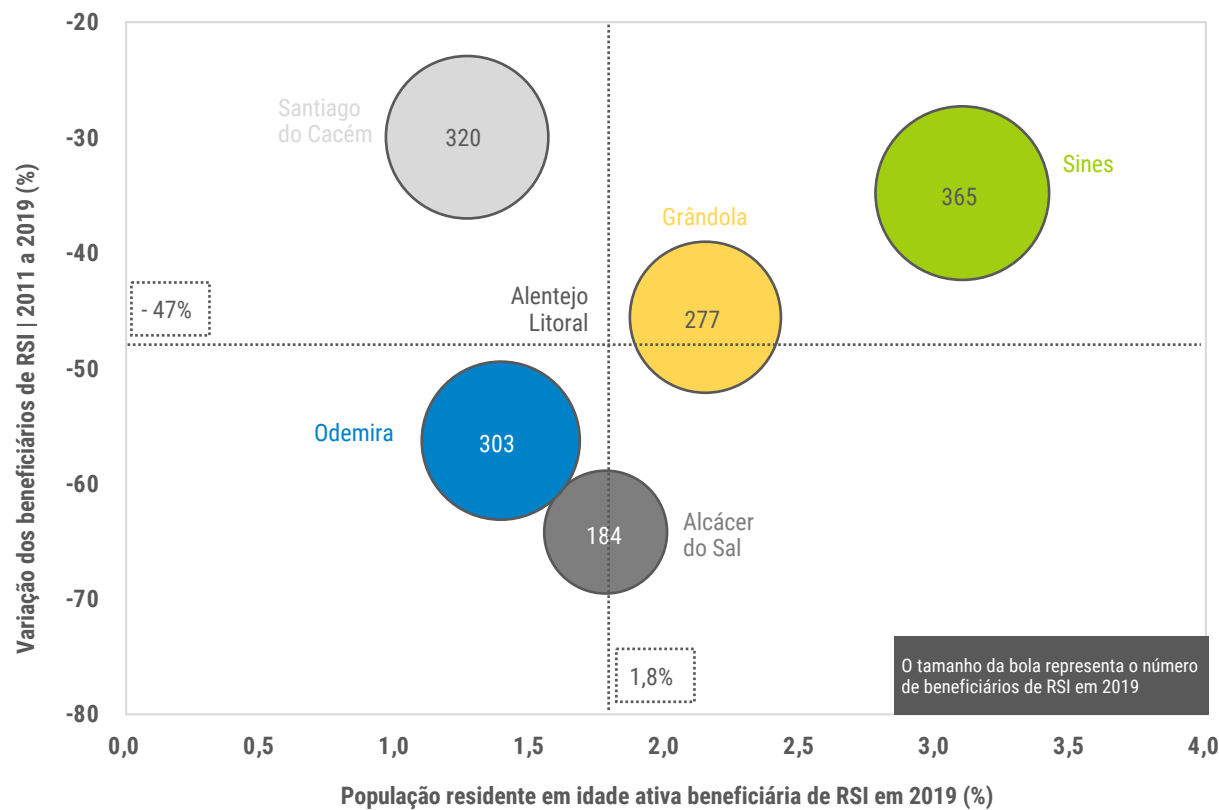
Em Odemira, a redução do número de beneficiários de RSI (-56%) foi superior à registado no Alentejo Litoral, tendo sido apenas superada pelo decréscimo registado no concelho de Alcácer do Sal.

Em 2019, o concelho de Odemira registava 303 beneficiários de RSI, o que correspondia a pouco mais de um quinto do total da região do Alentejo Litoral. Os beneficiários de RSI representam 1,4% da população em idade ativa residente no concelho, o segundo valor mais baixo dos concelhos do Alentejo Litoral.

O volume de desemprego observado no final de 2020, e que ainda assumia um volume preocupante no primeiro trimestre de 2021, induzido pelos efeitos da pandemia da Covid-19 na esfera económica, poderá produzir impactos no tecido social do concelho, em particular no aumento das famílias que vivem em situação de vulnerabilidade e no agravamento dos fenómenos de exclusão social.

A crise sanitária e a deterioração da conjuntura económica veio expor os desafios que o território enfrenta no plano da habitação, enquanto condição essencial para a inclusão social e para a plena integração das comunidades migrantes que residem em Odemira. Pretende-se, assim, que a ELH de Odemira se constitua como um documento fundamental para a estruturação das soluções habitacionais que garantam condições dignas a todas as famílias que vivem no concelho

BENEFICIÁRIOS EM IDADE ATIVA DE RSI



Fonte: PORDATA, Proteção Social

DIAGNÓSTICO PROSPETIVO



DINÂMICA INTERCENSITÁRIA

Entre os três períodos censitários (1991, 2001 e 2011) o concelho de Odemira registou uma ligeira quebra da população residente (-1,2%), determinada pela redução da população entre 2001 e 2011, num cenário que se tem prolongado, de acordo com as estimativas da população residente, embora se tenha verificado um ligeiro aumento da população entre 2018 e 2019.

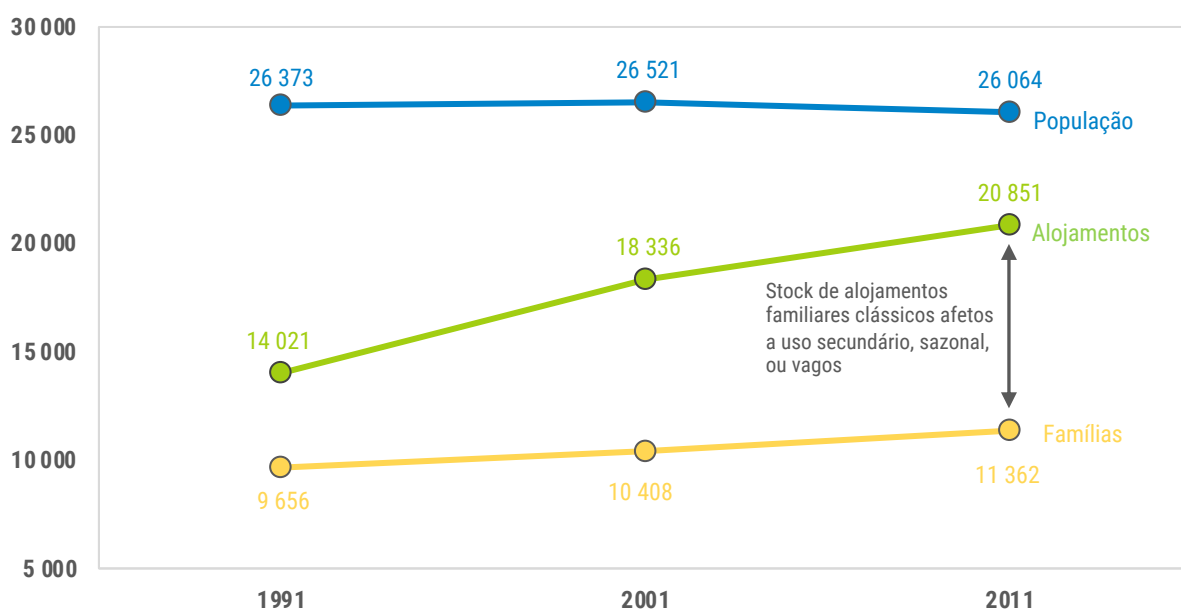
A perda populacional contrastou com um crescimento expressivo dos alojamentos familiares (49% entre 1991 e 2011) e um aumento substancial das famílias (registaram um crescimento de 18%). O maior dinamismo dos alojamentos face às famílias poderá ter contribuído para a existência de um stock substancial de alojamentos vagos (mais de 3 400) e ainda de um elevado volume de alojamentos familiares afetos a uso sazonal ou residência secundária (mais de 6 600).

A partir da leitura das dinâmicas internas observa-se que o crescimento da população do concelho foi determinado

sobretudo pelas freguesias de Vila Nova de Milfontes, Longueira/Almogrove, São Teotónio e Boavista dos Pinheiros, que mais do que duplicou a sua população residente entre 1991 e 2011. Dentro destas freguesias, foram os aglomerados urbanos das sedes que mais contribuíram para o aumento populacionais, com crescimentos pelo menos 50%. Estas freguesias foram também responsáveis pelos aumentos mais expressivos dos alojamentos familiares, ainda que mais acentuados nos aglomerados urbanos das sedes, e pelo aumento das famílias clássicas, que poderá estar associado à diminuição da sua dimensão média.

As restantes freguesias registaram quebras populacionais, conjugadas com uma redução do número de famílias (com exceção da freguesia de São Salvador e Santa Maria), que foram mais vincadas nas freguesias do interior do concelho. Não obstante, observou-se um crescimento dos alojamentos familiares induzido, sobretudo, pelos aglomerados urbanos das sedes.

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE. FAMÍLIAS CLÁSSICAS E ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (1991, 2001 E 2011)

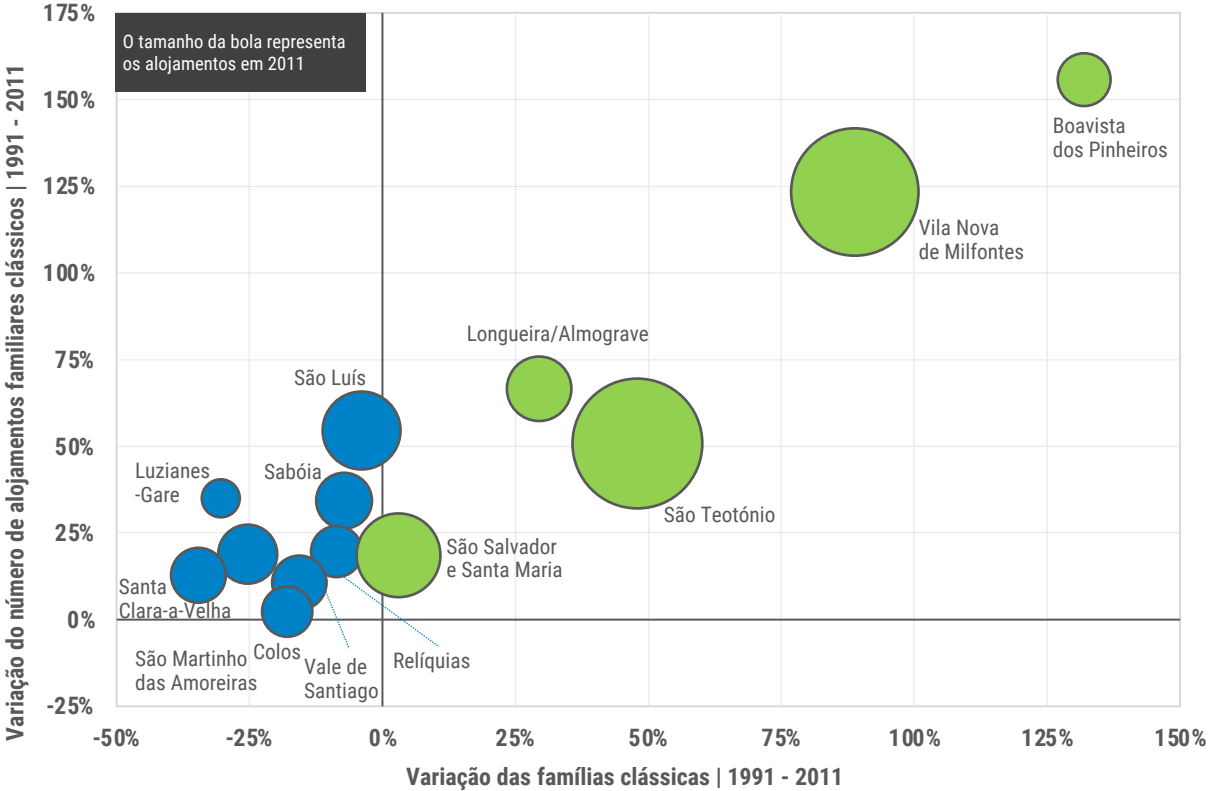


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DAS FAMÍLIAS



EVOLUÇÃO DAS FAMÍLIAS E DOS ALOJAMENTOS



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

ATRAÇÃO DE POPULAÇÃO

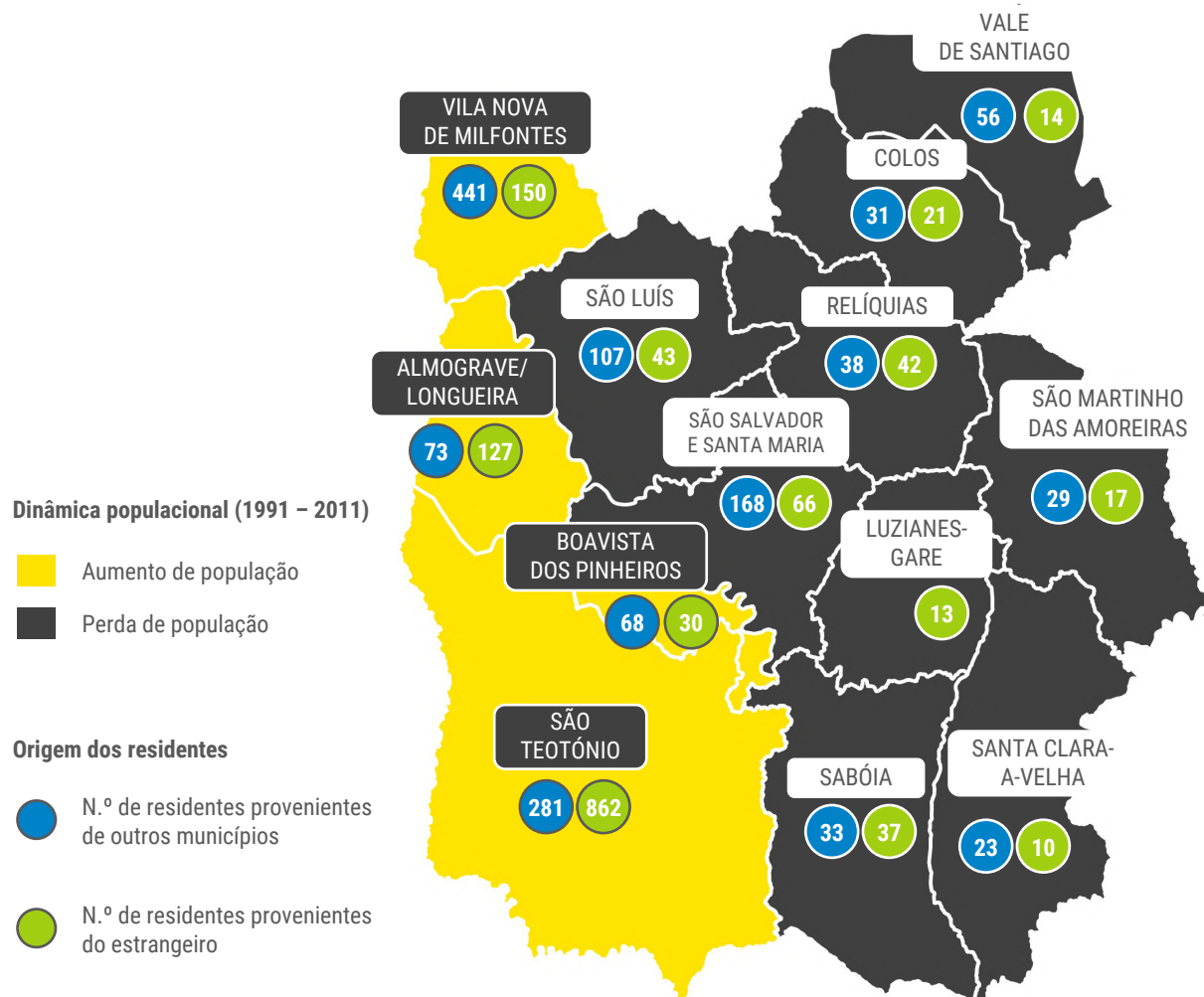
Embora a maioria das freguesias do território tenha registado perdas populacionais observava-se uma capacidade de atração de população do concelho: em 2011 mais de 10% dos residentes em Odemira não residiam no concelho em 2005, sendo importante destacar que a população de nacionalidade totalizava mais de 1 430 residentes, um fenómeno que, como foi assinalado anteriormente, se tem vindo a intensificar no concelho nos últimos anos.

A freguesia de São Teotónio concentrava mais de metade da população proveniente do estrangeiro que residia em Odemira em 2011, observando-se ainda uma elevada

capacidade de atração de novos residentes por parte das freguesias da faixa litoral e de São Salvador e Santa Maria. Com efeito, estas freguesias concentravam em 2011 mais de 60% da população residente no concelho, sendo responsáveis por cerca de 78% da população proveniente de outros municípios ou do estrangeiro.

O recenseamento da população de 2021 aponta para um crescimento populacional de quase todas as freguesias, o que configura uma inversão da tendência de perdas populacionais observadas nas freguesias do interior e que terá impactos substanciais no aumento da população em todo o concelho.

ORIGEM DOS RESIDENTES EM 2011. COM BASE NAS MIGRAÇÕES A 31/12/2005



Fonte: INE, Censos 1991 e 2011

TECIDO EDIFICADO

O concelho de Odemira apresentava em 2011 um tecido urbano constituído por cerca de 18 450 edifícios, o que representava mais de um terço do total do Alentejo Litoral.

O concelho registou um aumento do número de edifícios de cerca de 14% entre 2001 e 2011, em linha com a dinâmica da região do Alentejo Litoral, embora inferior ao ritmo de crescimento dos concelhos de Grândola (32%) e Sines (15%). Não obstante, observou-se um aumento de 2 232 edifícios em Odemira neste período, que contribuiu para mais de um terço do crescimento observado na região, sendo apenas superado pelo concelho de Grândola (+ 2 271 edifícios).

Com mais de 15% dos edifícios construídos entre 2001 e 2011, o que terá contribuído para o rejuvenescimento do parque edificado, o concelho de **Odemira apresentava-se como o segundo concelho do Alentejo Litoral com o menor índice de envelhecimento dos edifícios** (186 edifícios construídos até 1960 por cada 100 edifícios construídos depois de 2001). Apenas o concelho de Sines apresentava um parque edificado mais jovem, num cenário em que ambos os territórios exibiam índices de envelhecimento dos edifícios inferiores à região do Alentejo.

A dinâmica construtiva observada entre 2001 e 2011 permitiu reduzir, não só em termos relativos, como em termos absolutos, o número de edifícios com necessidades de reparação ou muito degradados: registaram-se, em 2011, menos 1 908 edifícios com necessidade de reparação e menos 75 edifícios muito degradados face a 2001. Não obstante, o concelho de Odemira ainda exibiu um tecido edificado com pelo menos médias necessidades de reparação face ao padrão da região do Alentejo e do país.

A leitura do contexto interno mostra posicionamentos diferenciados entre as diferentes freguesias, tendencialmente determinados pela sua localização geográfica. Por um lado, as freguesias da faixa litoral ou de maior proximidade detinham, em 2011, um tecido urbano mais recente, em particular as freguesias de Vila Nova de Milfontes (com a sede da freguesia a apresentar

um tecido edificado mais envelhecido face ao conjunto da freguesia), Longueira-Almograve e Boavista dos Pinheiros. Nestas freguesias, os edifícios construídos no século XXI representavam o dobro dos edifícios construídos até 1960. Pese embora mostrassem um parque edificado menos envelhecido, observava-se uma maior proporção de edifícios com pelo menos médias necessidades de reparação, um fenómeno que se agrava nos núcleos urbanos que localizam as sedes destas freguesias, com exceção de Boavista dos Pinheiros.

As freguesias de São Luís, São Salvador e Santa Maria e Sabóia apresentavam um posicionamento intermédio, mas detinham um tecido edificado mais envelhecido quando comparado com a média concelhia. Nestas freguesias os edifícios construídos até 1960 representavam mais do dobro da construção mais recente (edifícios construídos após 2001). No caso da freguesia de Sabóia observava-se que o aglomerado sede apresentava um tecido edificado mais envelhecido que a freguesia.

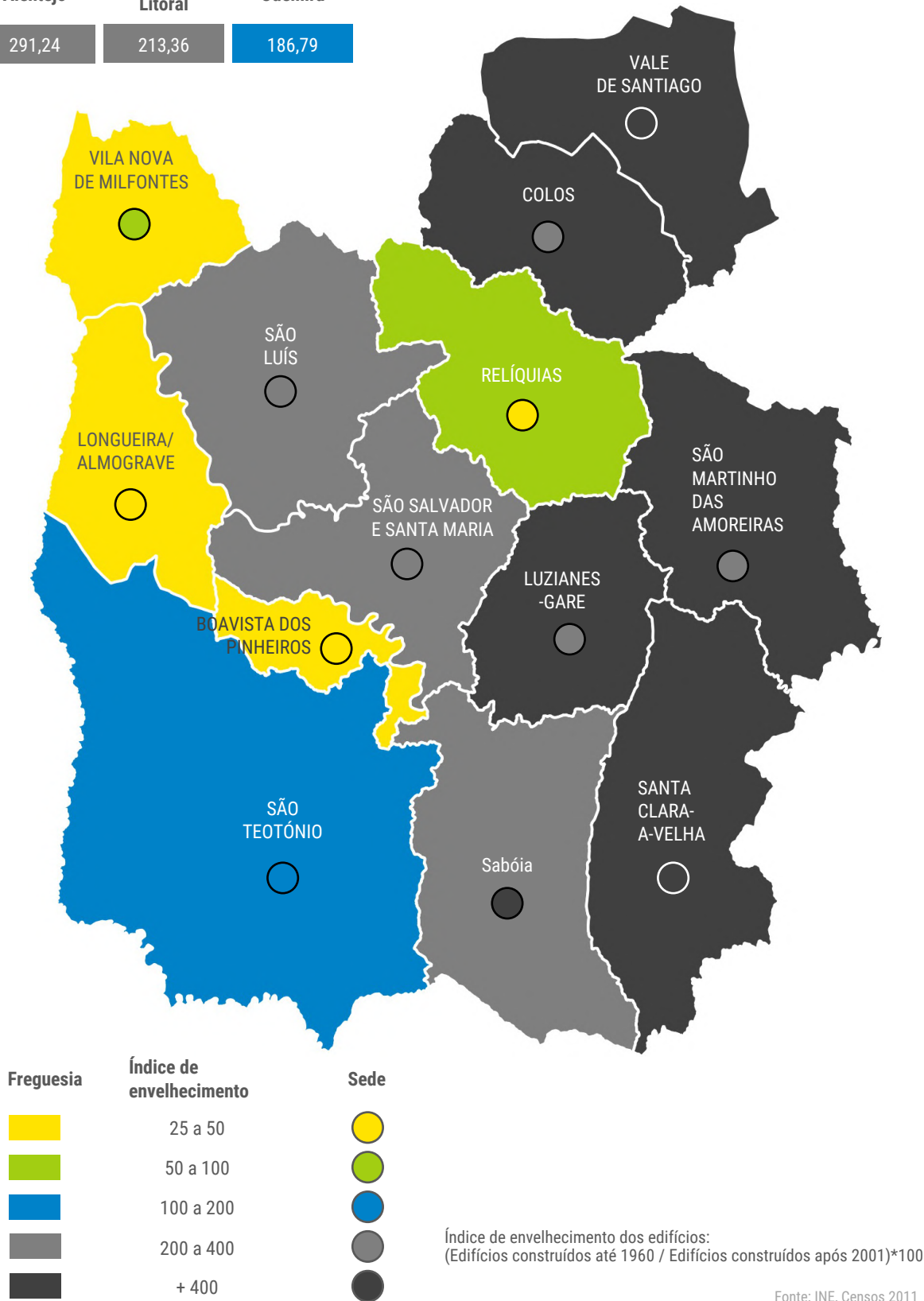
As freguesias do interior apresentavam o parque edificado mais envelhecido do concelho em 2011, com exceção de Relíquias onde número de edifícios mais recentes superava os edifícios construídos até 1960. Nas restantes freguesias mais de 50% dos edifícios existentes foram construídos até 1960.

As necessidades de reparação dos edifícios são, também, tendencialmente mais elevadas nas freguesias do interior, num cenário em que as freguesias de Vila Nova de Milfontes, Longueira/Almograve e São Salvador e Santa Maria apresentavam uma proporção inferior a 10% de edifícios com pelo menos médias necessidades de reparação ou que se encontravam muito degradados.

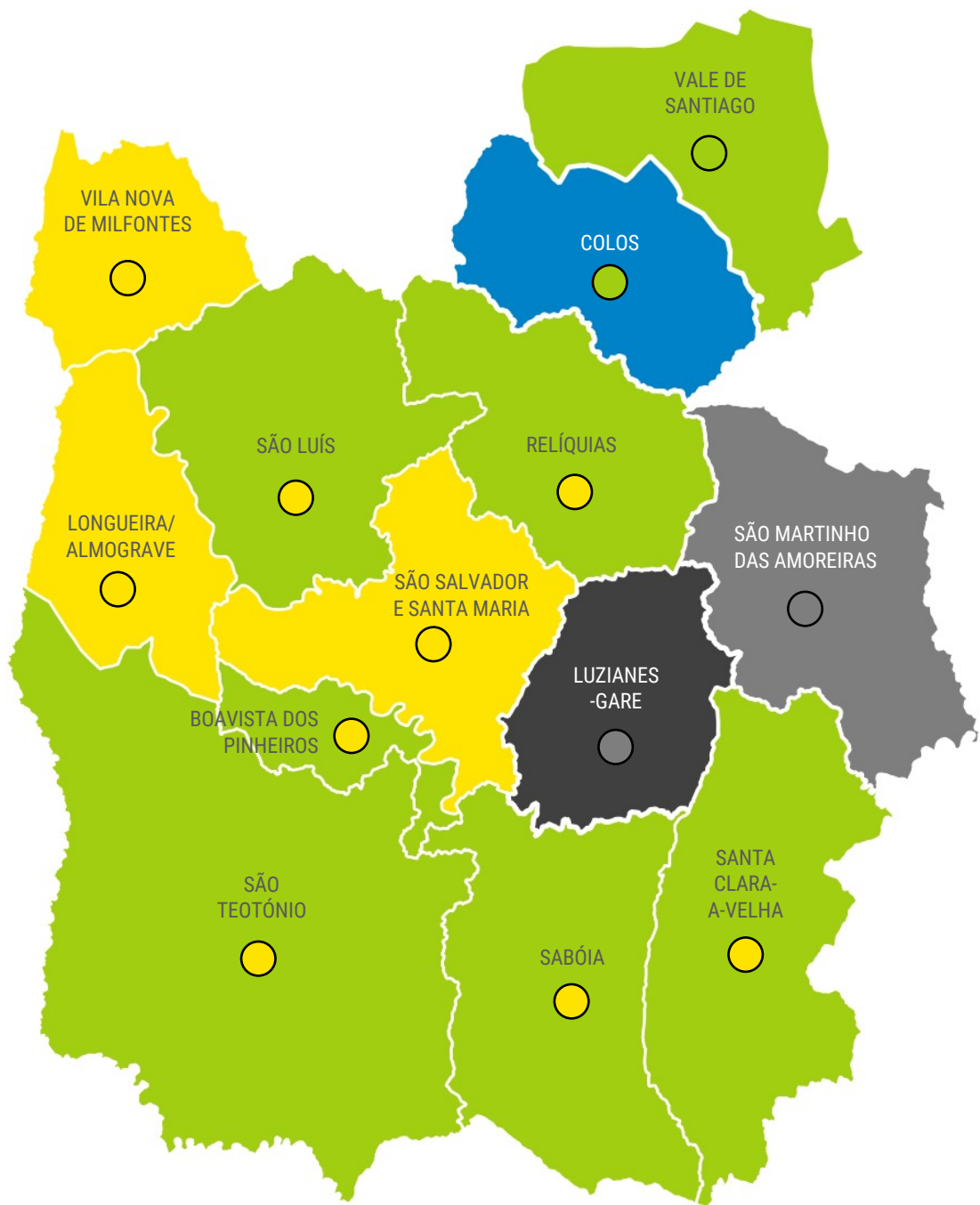
As freguesias de Luzianes-Gare, São Martinho das Amoreiras e Colos apresentavam um parque edificado com maiores necessidades de reparação: pelo menos 20% dos edifícios exibiam necessidades de pelo menos médias reparações ou encontravam-se muito degradados, um fenómeno mais preocupante na freguesia de Luzianes-Gare onde essa proporção atinge os 70%.

ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO DO EDIFICADO DAS FREGUESIAS E RESPECTIVAS SEDES (2011)

Alentejo	Alentejo Litoral	Odemira
291,24	213,36	186,79



EDIFÍCIOS COM NECESSIDADES DE MÉDIAS E GRANDES REPARAÇÕES
OU EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS DAS FREGUESIAS E RESPECTIVAS SEDES (2011)



Fonte: INE, Censos 2011

ALOJAMENTOS FAMILIARES E EQUIPAMENTOS

Em 2011 mais de metade dos alojamentos familiares do concelho de Odemira estavam ocupados como residência habitual, uma proporção inferior à observada na região do Alentejo Litoral (57,9%) e no Alentejo (63,7%). De facto, os concelhos de Odemira (51,8%) e Grândola (48,9%) mostravam, em 2011, um menor peso da residência habitual, determinado pela captação de famílias que ocupam os alojamentos de forma sazonal ou como segunda residência: em 2011 mais de 30% dos alojamentos familiares clássicos de Odemira e Grândola estavam afetos a estes tipos de ocupação.

Por outro lado, observava-se em Odemira a mais elevada proporção de alojamentos vagos dos concelhos que integram a região do Alentejo Litoral, sendo ainda superior à registada na região do Alentejo e no país. Dos mais de 3 400 alojamentos vagos que se observavam em 2011, apenas 30% se encontravam para venda ou aluguer.

As freguesias de Vila Nova de Milfontes, São Teotónio e São Salvador e Santa Maria concentravam 55% dos alojamentos familiares clássicos do concelho em 2011, mas com perfis diferenciados de ocupação. A freguesia de Vila Nova de Milfontes exibia um perfil de ocupação mais associado à segunda residência ou à sazonalidade, que representava cerca de metade dos alojamentos familiares clássicos. As freguesias de São Teotónio e São Salvador e Santa Maria mostravam uma predominância da residência habitual, acima do valor médio do concelho.

Com efeito, o perfil de ocupação dos alojamentos familiares nas restantes freguesias mostrava funções diferenciadas. As freguesias de Boavista dos Pinheiros, Sabóia, Colos, Vale de Santiago e Relíquias, não obstante a dimensão do seu parque edificado, apresentavam um perfil residencial mais vincado, com mais de metade dos alojamentos ocupados como residência habitual, mas com uma elevada proporção de alojamentos vagos, sobretudo nas freguesias da faixa interior do concelho. Estas freguesias concentravam cerca de um quinto dos alojamentos familiares clássicos do concelho.

Nas freguesias de São Luís, Luzianes-Gare, Santa Clara-a-Velha e São Martinho das Amoreiras menos de metade dos alojamentos encontravam-se ocupados por residentes habituais, um contexto que poderá ter sido potenciado

pelas elevadas perdas populacionais entre 1991 e 2011. Importa notar a elevada proporção de alojamentos vagos nas freguesias de Santa Clara-a-Velha (34%) e São Martinho das Amoreiras (29%), sendo que a freguesia de Luzianes-Gare se mostra como a quinta freguesia do concelho onde a proporção de alojamentos ocupados como segunda residência ou de uso sazonal é a mais alta.

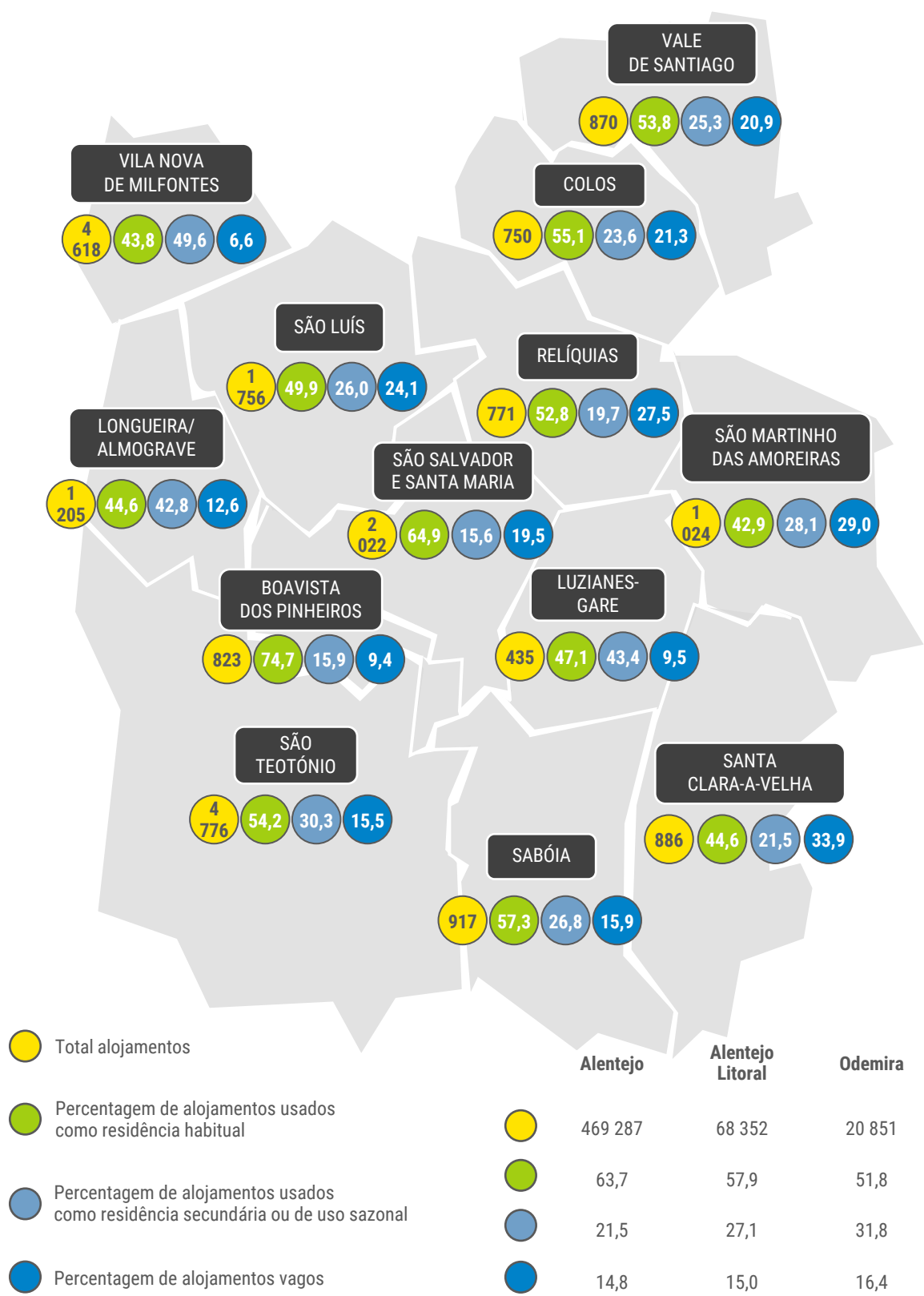
A extensão territorial, a orografia e as dinâmicas populacionais entre as diferentes faixas do concelho determinam um conjunto de desafios no que diz respeito ao acesso a um conjunto de equipamentos considerados fundamentais para os padrões de qualidade de vida que se ambicionam na atualidade.

A análise do grau de cobertura dos equipamentos, calculada em função da localização do equipamento e da população que residia, em 2011, a um quilómetro ou menos desse equipamento mostra que:

- ❑ Em Vila Nova de Milfontes, Longueira-Almogrove e São Luís, observa-se uma maior abrangência de equipamentos desportivos e educativos. Os equipamentos sociais e de saúde apresentam taxas intermédias de cobertura, concentrando-se, como os equipamentos culturais tendencialmente nos principais aglomerados urbanos;
- ❑ As freguesias de São Salvador e Santa Maria, São Teotónio, Boavista dos Pinheiros, Sabóia, Luzianes-Gare e Santa Clara-a-Velha seguem as tendências observadas nas freguesias anteriores, embora as freguesias do interior apresentem taxas de cobertura inferiores às freguesias da faixa central e, sobretudo, às da faixa litoral, explicadas pela baixa densidade demográfica. Observa-se uma forte relação entre Boavista dos Pinheiros e São Salvador e Santa Maria que demonstra ser praticamente uma conurbação. Esta relação, aliada à posterior criação da freguesia de Boavista dos Pinheiros tem condicionado o acesso da população a certos serviços, designadamente aos serviços de saúde;
- ❑ Em Vale de Santiago, Colos, Relíquias e São Martinho das Amoreiras, a taxa de cobertura, incluindo dos equipamentos desportivos e educativos, é inferior aos da faixa central e litoral. A dimensão territorial e a baixa densidade populacional explicam as menores taxas de cobertura.

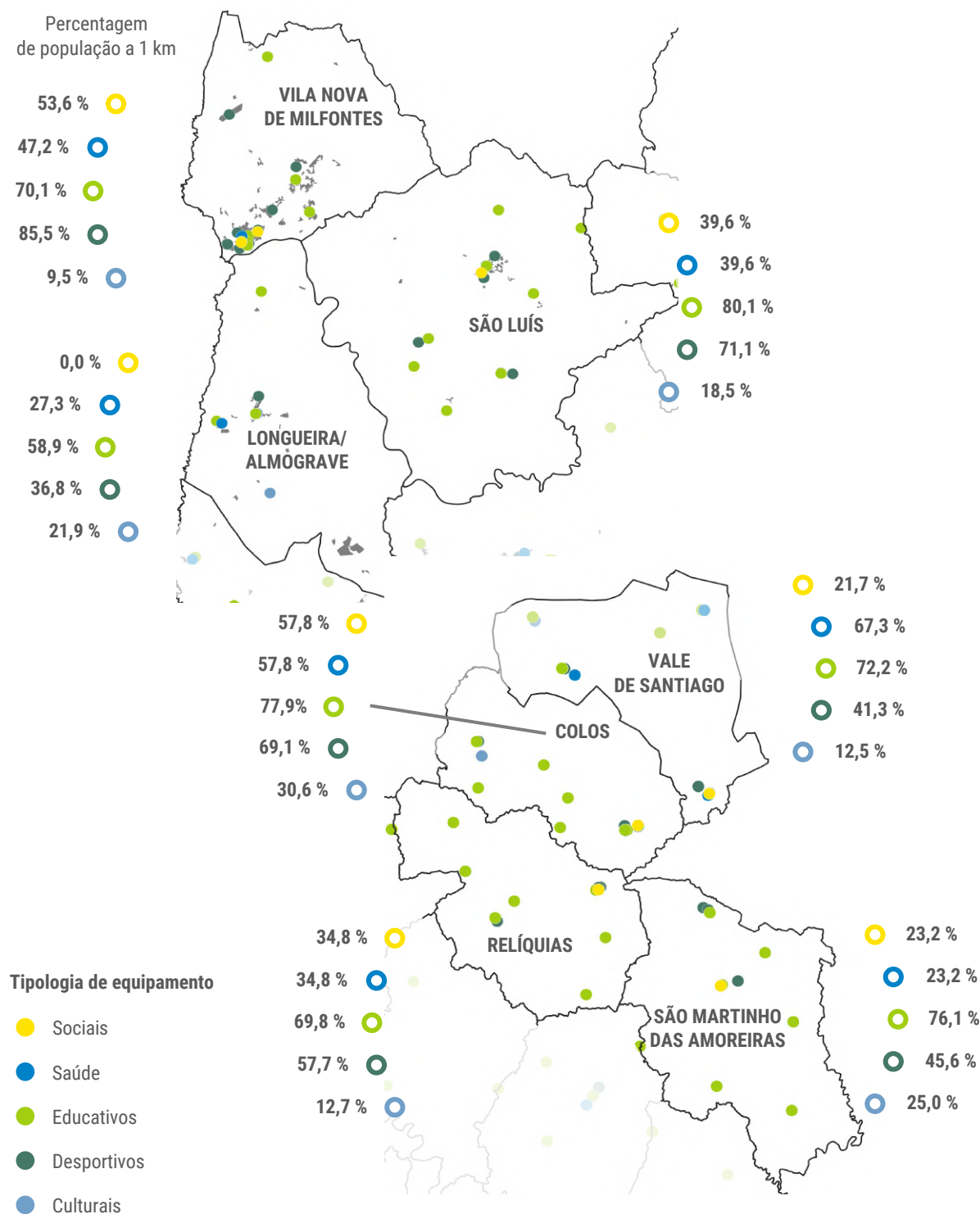
Todavia, o aumento de população que ocorreu depois de 2011, associado aos trabalhadores das explorações agrícolas, veio colocar sobre pressão a rede de equipamentos e serviços, tornando-se necessária uma reorganização da oferta e melhoria das diferentes respostas.

FORMA DE COUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (2011)



Fonte: INE, Censos 2011

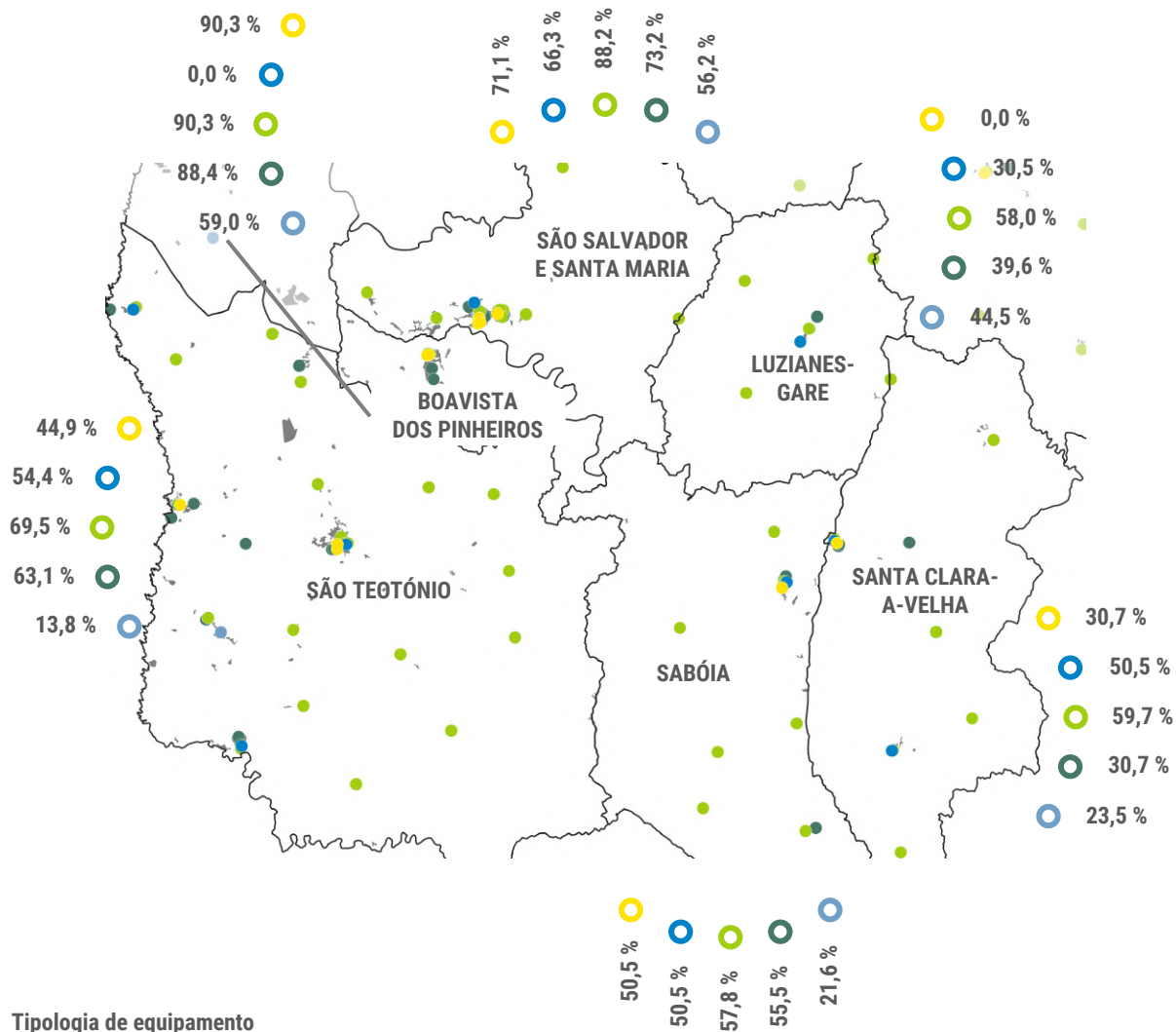
COBERTURA DOS EQUIPAMENTOS



Fonte: INE, Censos 2011; Câmara Municipal de Odemira

COBERTURA DOS EQUIPAMENTOS

Percentagem
de população a 1 km



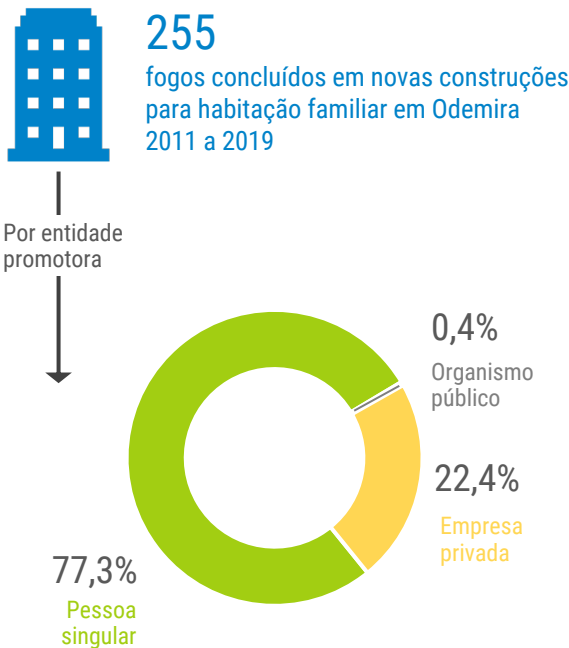
Fonte: INE, Censos 2011; Câmara Municipal de Odemira

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

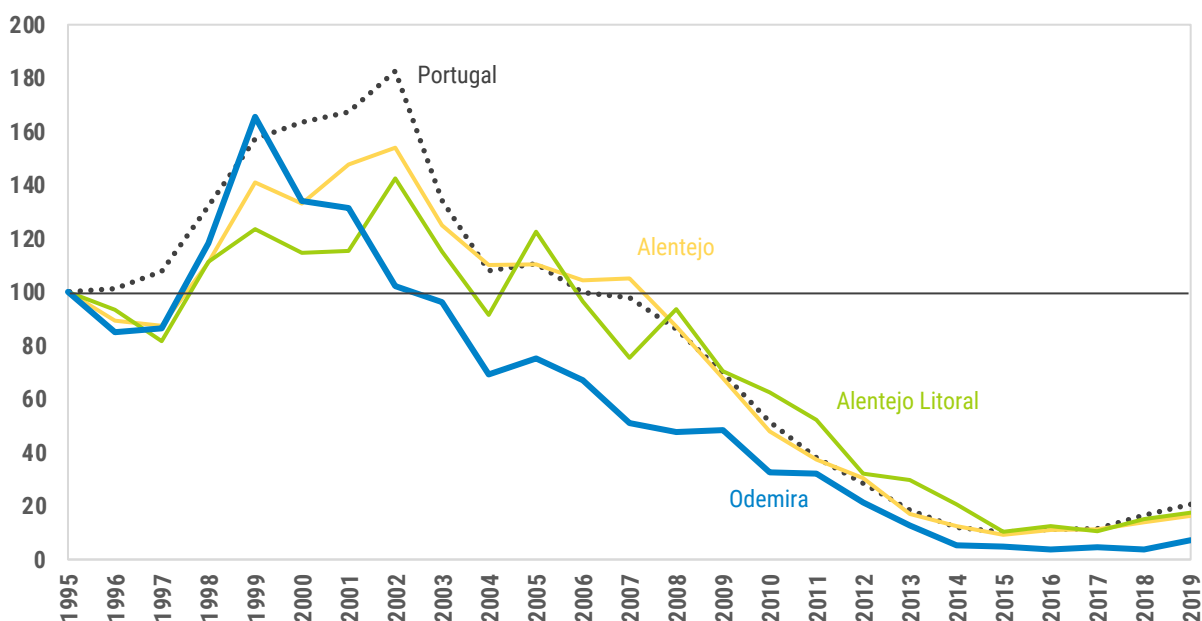
A evolução dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar foi marcada por uma desaceleração desde 1999, que foi mais acentuada no concelho de Odemira face à observada na região do Alentejo Litoral, na região do Alentejo e no país.

A forte desaceleração na produção de habitação foi induzida pela crise no setor da construção e, mais recentemente, pela crise económica e financeira de 2009, onde se assistiu a uma quebra mais acentuada na produção de habitação, atingindo o valor mínimo no concelho em 2016 e 2018, com apenas 20 novas habitações concluídas no total, tendo representado apenas 10% dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar no Alentejo Litoral.

A iniciativa privada, sobretudo as pessoas singulares, tem sido responsável pela produção de novas habitações no concelho.



EVOLUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS EM NOVAS CONSTRUÇÕES PARA HABITAÇÃO FAMILIAR (1995 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

Com 255 fogos concluídos em novas construções para habitação familiar entre 2011 e 2019, o concelho de Odemira evidencia uma dinâmica e um volume de produção de habitação que fica aquém do registado pelos concelhos do Alentejo Litoral, com exceção de Alcácer do Sal.

Com efeito, observou-se uma forte retração na nova construção, não só em Odemira, mas na generalidade do país na segunda década do século XXI. O volume de produção de nova habitação entre 2011 e 2019 registou uma quebra superior a 83% face a 2002-2010 no concelho, traduzindo-se num decréscimo de mais de 1 320 novas habitações.

Assim, entre 2011 e 2019, o concelho de Odemira foi responsável por apenas 17% das novas habitações familiares construídas no Alentejo Litoral, ao passo que entre 2002 e 2010 contribuiu com mais de 23% para o total da região.

Observou-se um predomínio das tipologias T2 e T3 na nova construção em Odemira, que representaram cerca de 70% das novas habitações concluídas entre 2011 e 2019, estando em linha com a região do Alentejo Litoral, num quadro em que nos restantes concelhos se observou uma maior produção de habitações de tipologia T3 e T4. Pelo contrário, em Odemira privilegiou-se, neste período, a construção de habitações de tipologia T0 ou T1 face à tipologia T4.

NÚMERO DE FOGOS CONCLUÍDOS EM NOVAS CONSTRUÇÕES PARA HABITAÇÃO FAMILIAR

	Total 2011 - 2019	% T0 ou T1	% T2	% T3	% T4 ou mais
Alentejo Litoral	1 529	12,7%	26,4%	41,9%	19,0%
Alcácer do Sal	135	8,2%	18,5%	40,0%	33,3%
Grândola	410	14,6%	27,1%	31,2%	27,1%
Odemira	255	20,0%	32,9%	36,9%	10,2%
Santiago do Cacém	380	7,4%	25,5%	53,9%	13,2%
Sines	349	12,6%	24,6%	45,8%	16,9%

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

MERCADO DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

A dinâmica e o volume de construção de novas habitações sugere impactos mais profundos sobre a construção em Odemira, mas a procura por habitação parece refletir um mercado de aquisição mais dinâmico.

De facto, a evolução dos contratos de compra e venda de prédios urbanos revela uma assinalável recuperação do concelho de Odemira face às escalas territoriais de análise, com um ritmo de crescimento mais acentuado a partir de 2014.

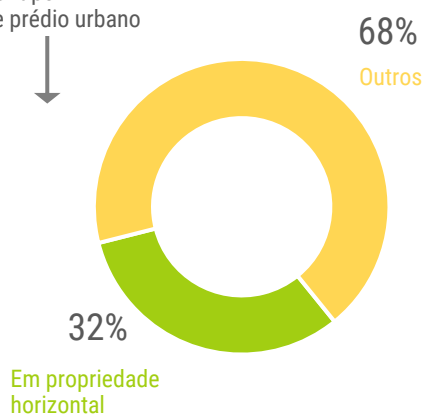
Os contratos de compra e venda de prédios urbanos mais do que duplicaram no concelho entre 2011 e 2019, com Odemira a ser responsável por mais de um quinto do volume acumulado dos contratos celebrados na região do Alentejo Litoral. Odemira assume-se como o terceiro concelho da região com mais contratos de compra e venda celebrados entre 2011 e 2019, depois de Grândola e Santiago do Cacém. O concelho de Odemira apresenta-se, ainda, como o território do Alentejo Litoral com a menor proporção de contratos de compra e venda de prédios urbanos em propriedade horizontal, o que pode sugerir uma menor procura por habitações unifamiliares.



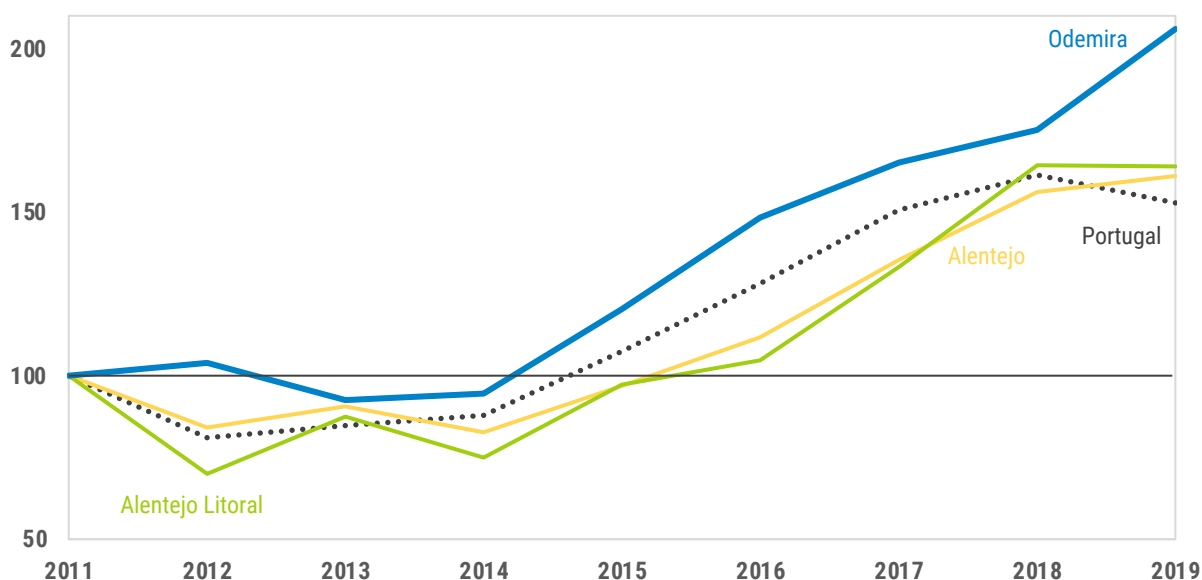
2 424

Contratos de compra e venda de prédios urbanos entre 2011 e 2019

Por tipo de prédio urbano



EVOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS URBANOS (2011 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

MERCADO DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

A dinâmica e o volume dos contratos de compra e venda de prédios urbanos que se observa em Odemira tem reflexos no valor mediano das vendas/m² de alojamentos familiares.

No quarto trimestre de 2020, o valor mediano das vendas de alojamentos familiares atingiu os 1 076€/m² no concelho de Odemira, o que representa o terceiro valor mais elevado na região do Alentejo Litoral, depois de Sines (1 319€/m²) e Grândola (1 264€/m²), e o 57.º no país.

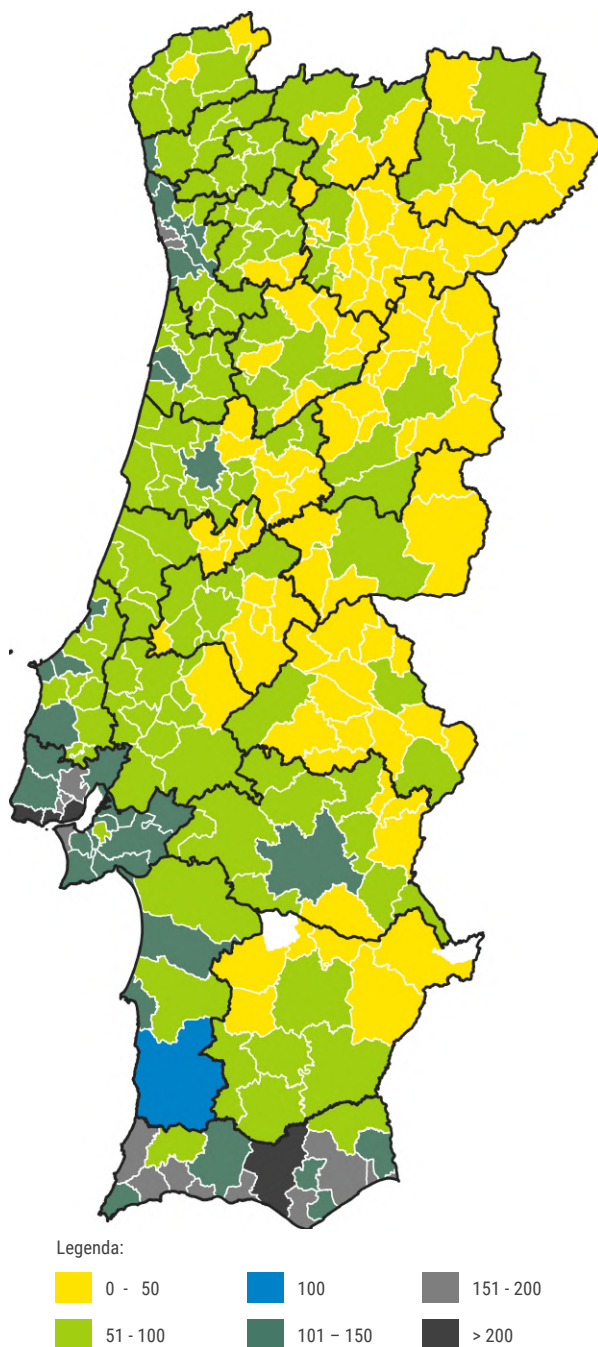
De facto, a trajetória do valor das vendas em Odemira, avaliada trimestralmente, mostra um crescimento mais acentuado a partir do segundo trimestre de 2018, tendo atingido o valor mais elevado no primeiro trimestre de 2020 (1 207€/m²), período a partir do qual se registou um decréscimo sucessivo que culminou numa redução de mais de 12%.

A análise dos valores medianos registados no quarto trimestre de 2020 sugerem uma maior atratividade dos concelhos do litoral, sobretudo nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos concelhos do Algarve, que registam, em alguns casos, valores pelo menos 50% acima do valor observado em Odemira.

Nos territórios do interior, apenas os concelhos de Évora (1 325€/m²) e Coimbra (1 321€/m²) apresentam valores mais elevados das vendas. Com efeito, a atratividade residencial do concelho de Odemira no contexto regional é corroborada pelo posicionamento do concelho na região do Alentejo: Odemira assume-se como o quarto concelho do Alentejo com o valor mediano mais elevado das vendas de alojamentos familiares no quarto trimestre de 2020, tendo oscilado entre a quinta e segunda posição entre 2016 e 2020.

Tendo em consideração a dinâmica populacional e a procura por habitação no território, perspetiva-se que sejam os aglomerados urbanos que integram a faixa litoral do concelho onde se observam os valores mais elevados de aquisição.

ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS
POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(4.º TRIMESTRE DE 2020) ODEMIRA = 100



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

MERCADO DE ARRENDAMENTO (2011)

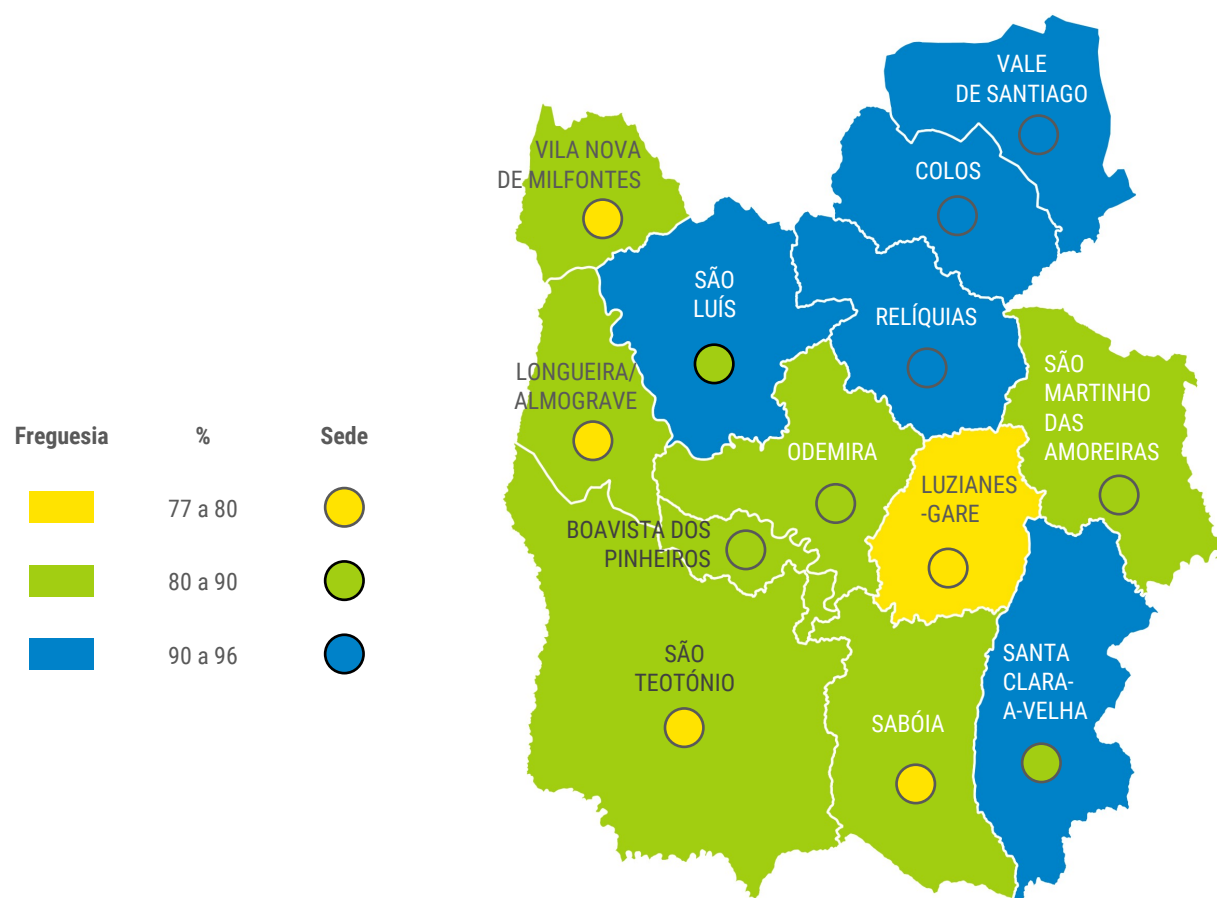
À data dos Censos 2011 observava-se uma concentração do mercado de arrendamento nas três freguesias com maior dimensão populacional: São Teotónio, Vila Nova de Milfontes e São Salvador e Santa Maria apresentavam as taxas mais baixas de alojamentos ocupados pelos proprietários e que é ainda menor nas sedes de seis das 13 freguesias.

O concelho de Odemira apresentava, em 2011, mais de 1 200 contratos de arrendamento (cerca de 25% dos contratos da região do Alentejo Litoral), sendo que mais de dois terços foram celebrados entre 2006 e 2011 e com cerca de 9% a estabelecerem uma renda de pelo menos 400 euros.

A distribuição geográfica dos contratos mostrava uma clara concentração nas freguesias de São Teotónio, Vila Nova de Milfontes e São Salvador e Santa Maria : cerca de dois terços dos contratos de arrendamento ativos em 2011 em todo o concelho e cerca de 70% dos contratos celebrados entre 2006 e 2011.

A concentração dos contratos de arrendamento com as rendas mais elevadas (superiores a 400€) segue a distribuição geográfica do total de contratos, sugerindo uma atratividade das freguesias de São Teotónio, Vila Nova de Milfontes e São Salvador e Santa Maria, mas incluindo a freguesia de Longueira/Almograve (13% do total dos contratos estipulavam uma renda superior a 400€).

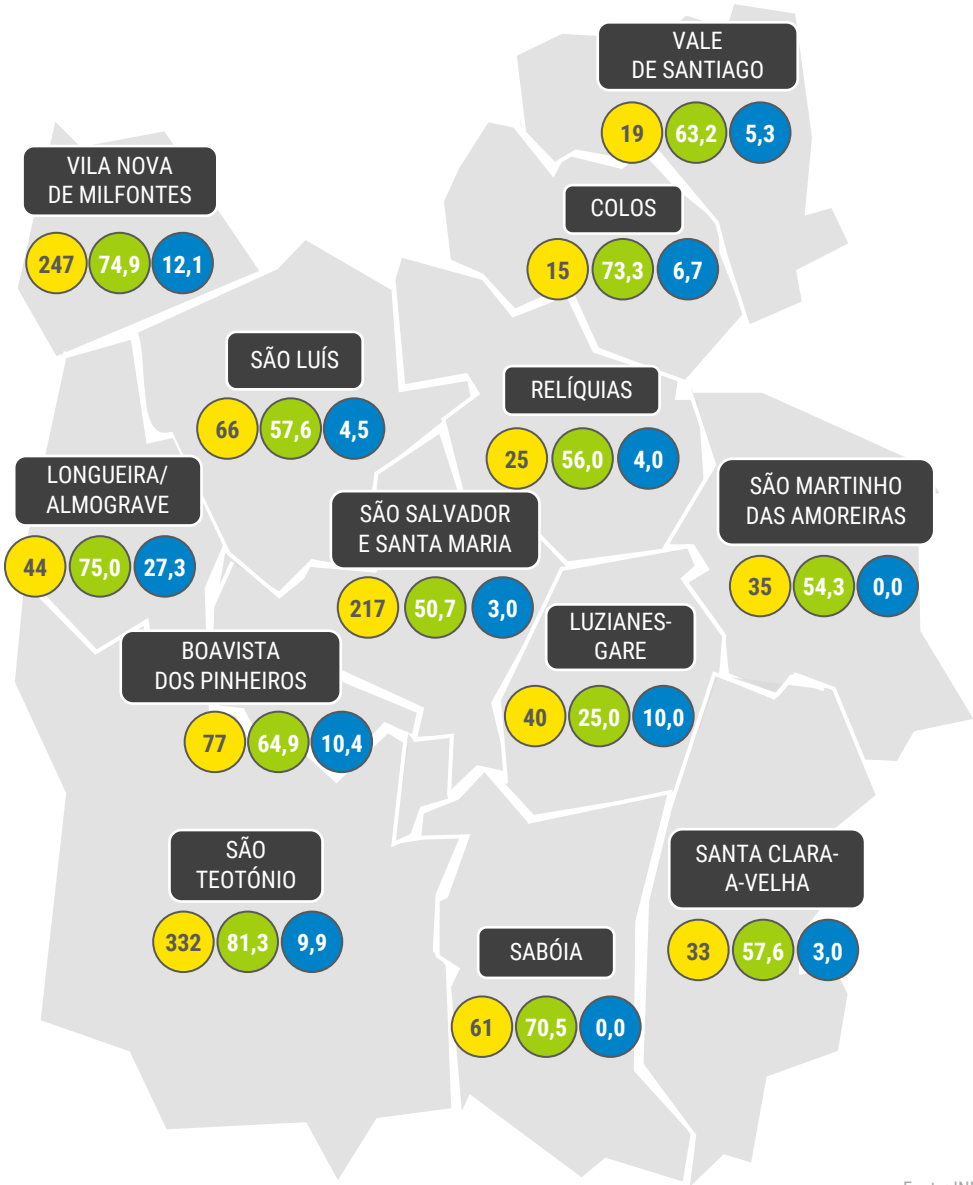
ALOJAMENTOS OCUPADOS PELOS PROPRIETÁRIOS NAS FREGUESIAS E RESPETIVAS SEDES (2011)



Fonte: INE, Censos 2011

MERCADO DE ARRENDAMENTO (2011)

	Alentejo	Alentejo Litoral	Odemira
Número total de contratos	43 256	4 957	1 211
Percentagem de contratos celebrados entre 2006 e 2011	47,3	52,0	67,2
Percentagem de contratos com rendas superiores a 400 euros	8,1	11,1	8,6



Fonte: INE, Censos 2011

MERCADO DE ARRENDAMENTO

Entre 2017 e 2020, o concelho de Odemira registou uma quebra superior a 9% dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares que, todavia, foi menos pronunciada face à ocorrida na região do Alentejo Litoral, no Alentejo e no país.

O concelho de Odemira mostra-se como o principal mercado de arrendamento do Alentejo Litoral, concentrando mais de um terço dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de toda a região no segundo semestre de 2020.

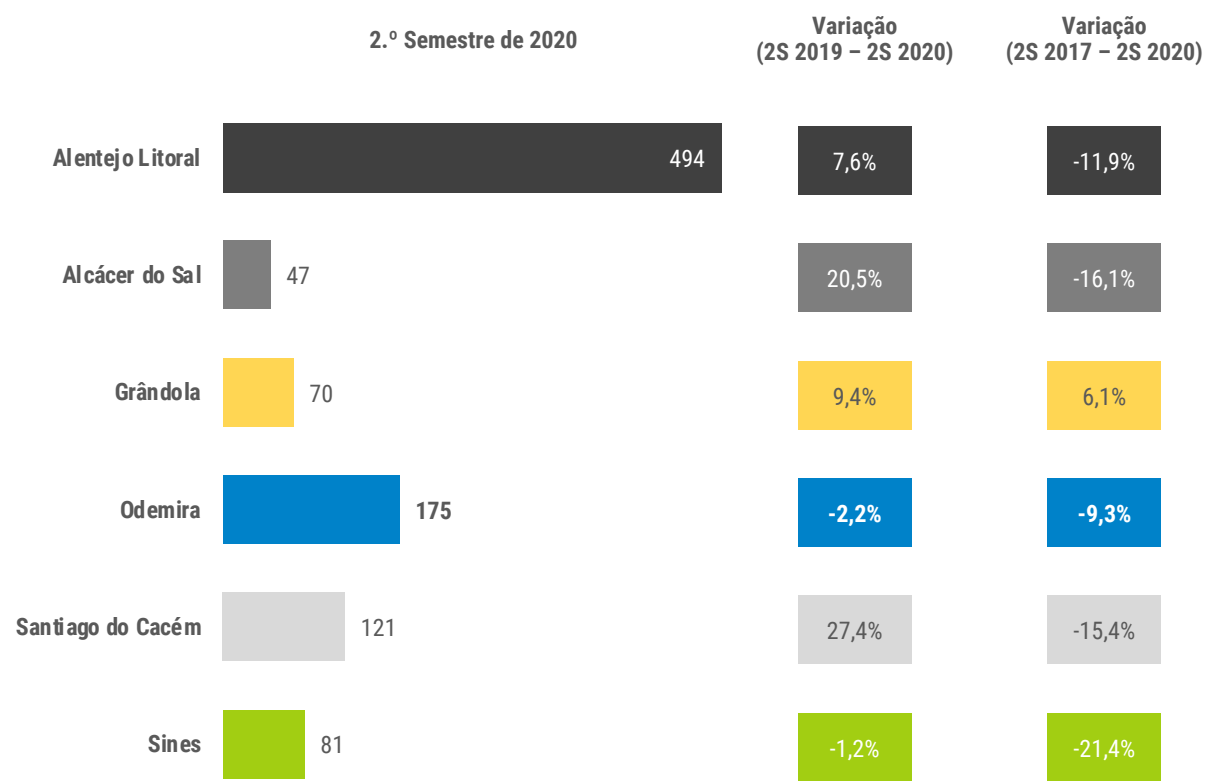
Importa, todavia, registar um decréscimo mais acentuado face ao segundo semestre de 2019, num quadro em que os restantes concelhos do Alentejo Litoral, com exceção

de Sines, e a região no seu conjunto, observaram um crescimento significativo.

Nos três anos com estatísticas disponíveis, o concelho de Odemira registou uma média de 183 novos contratos de arrendamento, posicionando-se durante esse período como o concelho da região com o maior volume de novos contratos celebrados.

A dinâmica do mercado de arrendamento de Odemira poderá ser explicada, em parte, pela procura da população migrante que trabalha nas empresas do setor agrícola do concelho e que procura uma solução habitacional de curto e médio prazo.

NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NO SEGUNDO SEMESTRE DE 2020 (ÚLTIMOS 12 MESES)



Fonte: INE, Estatísticas de Renditas da Habitação ao nível local

MERCADO DE ARRENDAMENTO

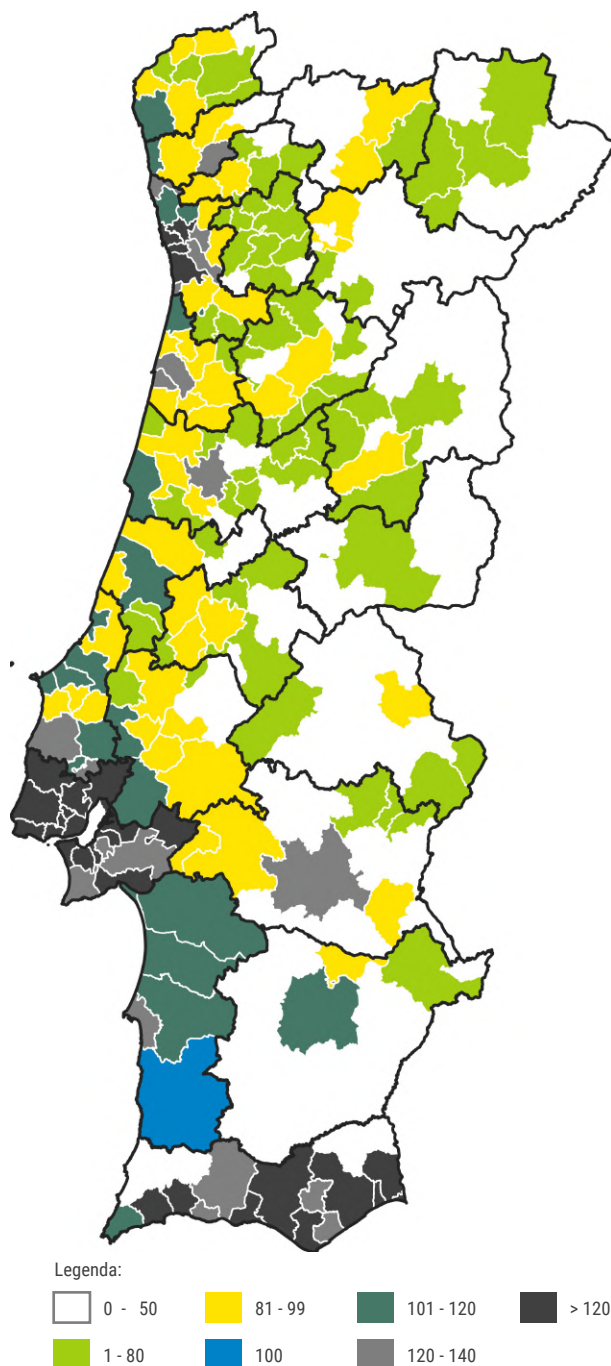
O valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares parece refletir a indisponibilidade de habitações no mercado de arrendamento que resulta, não só da opção da maioria das famílias pela habitação própria, mas também do crescimento da oferta de alojamento local que, muitas vezes, contribui para a diminuição das habitações disponíveis no mercado de arrendamento.

O contexto regional mostra um mercado de arrendamento caracterizado por um aumento do valor mediano das rendas dos novos contratos. Com efeito, em todos os concelhos do Alentejo Litoral observou-se um aumento em termos homólogos (entre o segundo semestre de 2019 e o segundo semestre de 2020), com destaque para os concelhos que registaram aumentos nos novos contratos de arrendamento nesse período, em particular o concelho de Alcácer do Sal (registou um aumento de 12,1% do valor mediano das rendas) e de Grândola (10,0%), com o concelho de Odemira a registar um aumento de 5,3%.

Em todos os concelhos da região observou-se um aumento do valor mediano das rendas face ao segundo semestre de 2017, mas com desempenhos diferenciados face a Odemira, que registou o menor crescimento neste período (6,3%), num cenário em que os restantes concelhos registaram aumentos de pelo menos 13%.

Com um valor mediano de 4,21€/m² dos novos contratos de arrendamento, o concelho de Odemira apresenta o valor mais baixo das rendas na região do Alentejo Litoral, num quadro de fraca dinâmica dos concelhos do interior do Alentejo, com exceção das capitais de distrito de Évora e Beja. De facto, no segundo semestre de 2020, as rendas dos novos contratos de arrendamento nos concelhos do Alentejo Litoral apresentam valores mais elevados no concelho de Sines (28% acima de Odemira), Grândola (18% acima), Santiago do Cacém (9% acima) e Alcácer do Sal (5% acima).

ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M2
DOS NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO
(2.º SEMESTRE DE 2020) ODEMIRA = 100



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

RENDIMENTOS

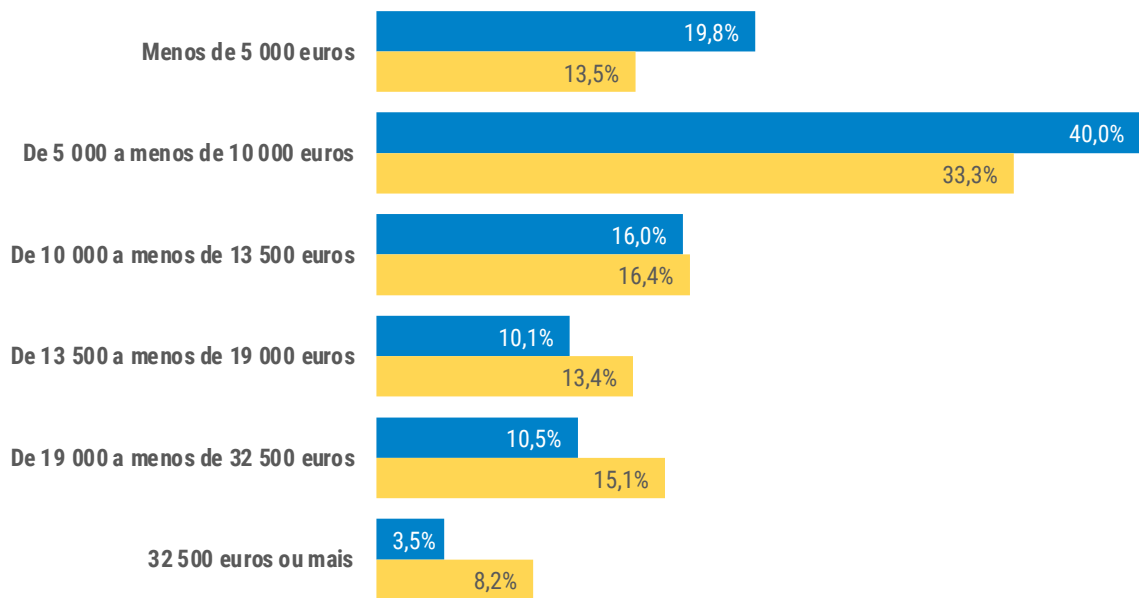
Embora o valor mediano das rendas em Odemira se situe abaixo do referencial da região do Alentejo Litoral, quando comparado com o rendimento mediano das famílias residentes no território assume contornos que colocam desafios ao acesso a uma habitação condigna, em particular às famílias mais vulneráveis.

Com cerca de nove mil euros de rendimento mediano bruto declarado em 2018, deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, o concelho de Odemira apresenta o valor mais baixo dos territórios que integram a região do Alentejo Litoral, sendo também inferior ao valor do Alentejo e do país.

Este posicionamento é determinado em larga medida pelo perfil de especialização do concelho, onde o pessoal ao serviço nas atividades agrícolas, onde as remunerações são tendencialmente mais baixas, representa quase metade do emprego nos estabelecimentos do concelho.

De facto, os dados relativos aos agregados fiscais mostram que cerca de 6 em cada dez agregados com residência fiscal no território declararam um rendimento inferior a dez mil euros, isto é, cerca de 10 mil agregados que se encontram em situação de maior vulnerabilidade e, num contexto de deterioração da economia, podem sentir maiores dificuldades no acesso a uma habitação condigna.

AGREGADOS FISCAIS (EM %) POR ESCALÕES DE RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO (2018)



Agregados fiscais				Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal 2018
Odemira	16 720	9 007 €	→	
Alentejo Litoral	50 403	10 494 €		

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

ACESSO AO MERCADO DE ARRENDAMENTO

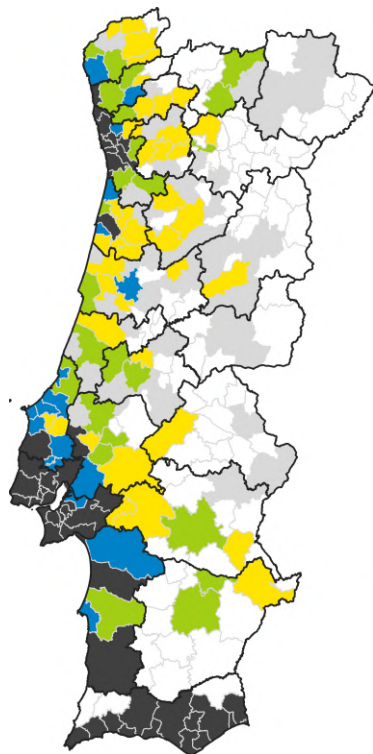
De facto, as taxas de esforço, calculadas a partir do peso das rendas no rendimento mediano dos agregados fiscais com residência em Odemira, sugerem um cenário de agravamento das dificuldades por parte das famílias mais vulneráveis.

No segundo semestre de 2020, a taxa de esforço para uma família com rendimento mediano residente em Odemira que pretendesse arrendar uma habitação de tipologia T2 com 95 m², ultrapassava os 50%, situando-se acima do limite comportável para os orçamentos familiares e que se agrava para famílias mais numerosas e com baixos rendimentos que pretendam aceder a habitações com tipologias superiores a T2.

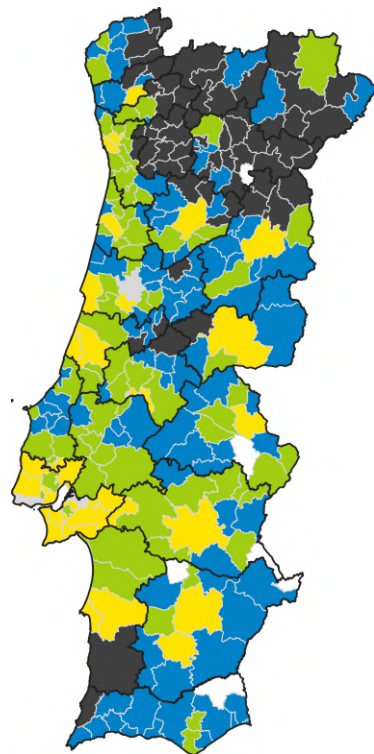
A inacessibilidade do mercado de arrendamento é transversal aos concelhos do Alentejo Litoral, que mostra uma realidade mais parecida com a região do Algarve e as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto: em todos os concelhos do Alentejo Litoral a taxa de esforço para arrendar uma habitação de tipologia T2 com 95 m² ultrapassava os 40% para uma família com rendimentos medianos residente em cada um dos territórios.

Por outro lado, o mercado de arrendamento de Odemira mostra-se inacessível para as famílias com rendimentos medianos que residem nos restantes concelhos do Alentejo Litoral, com taxas de esforço de pelo menos 38% (família com rendimento mediano residente em Sines).

TAXA DE ESFORÇO DAS FAMÍLIAS NO ACESSO A UMA HABITAÇÃO COM 95 M² LOCALIZADA NO CONCELHO DE RESIDÊNCIA



TAXA DE ESFORÇO DAS FAMÍLIAS PORTUGUEAS NO ACESSO A UMA HABITAÇÃO COM 95 M² LOCALIZADA EM ODEMIRA



Legenda:

0% - 34% 35% - 40% 40% - 45% 45% - 50% > 50%

Fonte: cálculos Terrisirga

REABILITAÇÃO URBANA

O Município de Odemira atribui à reabilitação urbana um papel fundamental para a promoção da coesão territorial, sobretudo num quadro marcado por dinâmicas socioeconómicas distintas entre os aglomerados urbanos que condicionam o seu desenvolvimento.

A aposta do Município de Odemira na reabilitação urbana é corroborada pela criação do programa Odemira Reabilita, que agrupa um conjunto de incentivos à reabilitação do património edificado, aplicáveis nas 14 áreas de reabilitação urbana (ARU) legalmente delimitadas no Município: Colos, Odemira, Sabóia, São Luís, São Teotónio, Vila Nova de Milfontes, Zambujeira do Mar, Amoreiras-Gare, Luzianes-Gare, Pereiras-Gare, Relíquias, Santa Clara-a-Velha, São Martinho das Amoreiras e Vale de Santiago.

As 14 ARU delimitadas concentravam, em 2011, cerca de 30% dos edifícios e dos residentes do concelho de Odemira, constituindo-se como os aglomerados urbanos que localizam o património construído que sustenta e projeta a identidade do território, bem como um conjunto de funções que polarizam as dinâmicas socioeconómicas.

A delimitação das ARU decorre da necessidade de estruturar uma resposta abrangente e integrada aos desafios que o concelho enfrenta:

- ❑ despovoamento dos aglomerados do interior, induzido pela deslocação de população e atividades económicas, a deterioração do parque habitacional, muitas vezes relacionado com a falta de meios dos proprietários para a reabilitação dos imóveis, bem como as dificuldades de acesso aos equipamentos e serviços;
- ❑ forte crescimento populacional dos territórios da faixa litoral, ancorado, no essencial, na atração de população estrangeira e muitas vezes associado a uma permanência de índole sazonal que imprime a necessidade de garantir, não só uma resposta habitacional por via da requalificação do tecido edificado, mas também uma adequação da oferta de equipamentos, serviços e espaços públicos que se sejam capazes de acomodar o aumento da população residente e melhorar a atratividade destes aglomerados urbanos.

O Município de Odemira pretende que as intervenções públicas a desenvolver durante o horizonte temporal das respetivas Operações de Reabilitação Urbana das ARU contribuam para a mobilização do investimento privado na reabilitação do edificado com necessidades de intervenção, promovendo, dessa forma, a revitalização dos principais núcleos urbanos do concelho e a coesão territorial. Nesse sentido, foi ainda definido o seguinte quadro de incentivos para a reabilitação urbana:

1. ADEQUAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS DOS PROJETOS DE ARQUITETURA E ESPECIALIDADES

Introdução de novos critérios e dispensa de aplicação de alguns requisitos técnicos no âmbito dos projetos de arquitetura e especialidades relativos a operações urbanísticas de obras de reabilitação de edifícios ou frações, desde que em imóveis que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

2. AGILIZAÇÃO DOS PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Prioridade em termos de procedimentos administrativos atribuída aos processos de operações urbanísticas relativos a ações de reabilitação em ARU.

3. GABINETE DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

Gabinete de atendimento personalizado para esclarecimentos relativos aos incentivos à reabilitação urbana e para apoio na instrução dos processos de operações urbanísticas.



REABILITAÇÃO URBANA

4. PRÊMIO DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE ODEMIRA.

Prémio bienal de arquitetura, em parceria com a Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Sul, para a promoção e incentivo à qualidade arquitetónica, contribuindo assim para a valorização das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

5. REDUÇÃO DO IVA

Aplicação do imposto sobre o valor acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos.

6. ISENÇÃO OU REDUÇÃO DO IMI

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. (Também aplicável fora de ARU desde que em edifícios com mais de 30 anos.)
Redução de 10% do IMI, aplicável ao respetivo valor patrimonial, de imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+. (Também aplicável fora de ARU.)

7. ISENÇÃO DO IMT

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. (Também aplicável fora de ARU desde que em edifícios com mais de 30 anos.)

8. ISENÇÃO DE TAXAS MUNICIPAIS RELATIVAS A OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.

Isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras de reabilitação do património edificado.
Isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações para jovens, situadas no Núcleo Antigo.
Isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista. (Também aplicável fora de ARU.)

9. APOIO FINANCEIRO AO INVESTIMENTO NO ÂMBITO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS.

Atribuição de subsídio não reembolsável à empresa ou empresário, com possibilidade de majoração de 10% para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados nos Núcleos Antigos (definidos no PDM).

10. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO ESPECIAIS PARA REABILITAR

Empréstimo com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos ou degradados – IFRRU 2020.



11. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO ESPECIAIS PARA ARRENDAR

Empréstimo com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, que se destinem predominantemente para habitação e para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.



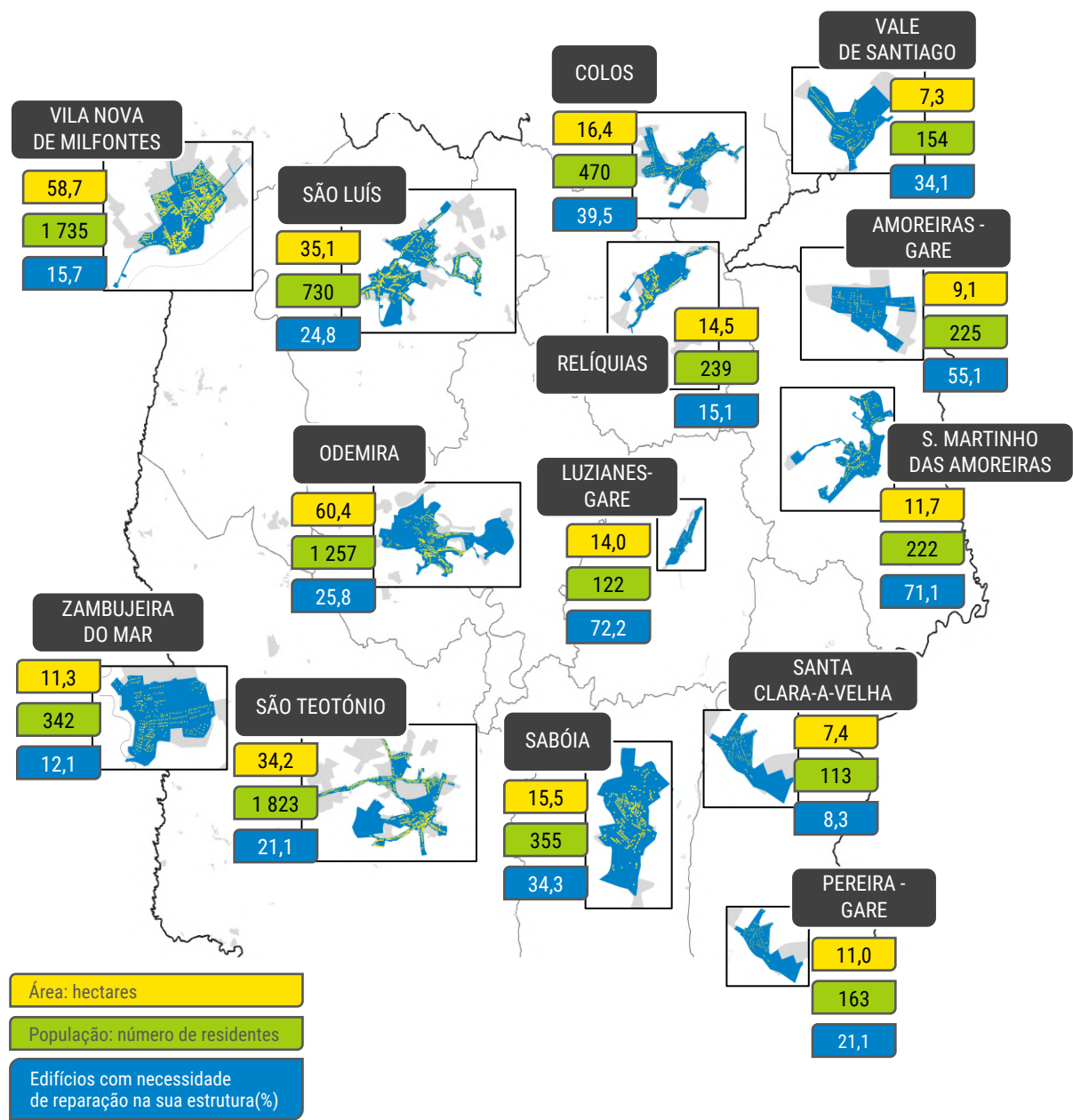
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

5 579
edifícios
em ARU

30%
dos edifícios
do concelho

7 460
residentes

29%
dos residentes
do concelho



Fonte: Câmara Municipal de Odemira, Áreas de Reabilitação Urbana

ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

Em 2016, o Município de Odemira foi um dos municípios portugueses a integrar a rede adapt.local – Rede de Municípios para a Adaptação Local às Alterações Climáticas, tendo elaborado a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC).

A Rede de Municípios assinou a Carta de Compromisso, assumindo a Missão de:

- promover o aumento da capacidade dos seus municípios em incorporar a adaptação às alterações climáticas nas políticas, nos instrumentos de planeamento e nas intervenções locais;
- e contribuir ativamente para a concretização da Missão e dos Objetivos da Rede de Municípios para a Adaptação Local às Alterações Climáticas.

A EMAAC de Odemira foca-se, não só na identificação de opções e ações de adaptação planeada que visem promover a minimização dos efeitos das alterações climáticas, mas também na adoção de respostas de mitigação, ou seja, de ações que promovam a redução das emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

Assim, a EMAAC de Odemira assume-se como um instrumento em permanente revisão e atualização, com base na evolução do conhecimento científico e das práticas de adaptação às alterações climáticas, constituindo-se como um ponto de partida para o contínuo desenvolvimento de políticas territoriais coerentes, baseadas nas necessidades dos diferentes grupos populacionais e setores económicos e que permita um real reforço da resiliência climática do município e de quem nele habita ou visita.

A EMAAC de Odemira define como visão estratégica:

AUMENTAR O CONHECIMENTO SOBRE AS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS E SUAS CONSEQUÊNCIAS LOCAIS. BEM COMO, ORIENTAR A ATUAÇÃO MUNICIPAL PARA TORNAR O TERRITÓRIO. OS SEUS AGENTES E ATIVIDADES. MAIS RESILIENTES E COM MAIOR CAPACIDADE DE RESPOSTA PARA LIDAR COM AS AMEAÇAS E TIRAR PARTIDO DAS OPORTUNIDADES ASSOCIADAS ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS.

No âmbito da habitação, a EMAAC prevê, em termos de vulnerabilidade ao conforto térmico ao longo de toda a estação de arrefecimento, que as freguesias de Odemira passem de uma classe de vulnerabilidade atual entre 8 a 14 (para Relíquias e Odemira (Santa Maria), menos vulneráveis e no extremo superior para Luzianes-Gare) para uma vulnerabilidade futura máxima que poderá variar entre 10 e 14 (também para Relíquias, Odemira (Santa Maria) e ainda São Teotónio no extremo inferior e mantendo-se Luzianes-Gare como mais vulnerável).

Em termos de ondas de calor futuras estima-se que mais de 6 800 residentes serão muito vulneráveis ao desconforto térmico nas habitações no verão. Estas são pessoas com mais de 65 anos, residentes em freguesias de Odemira com vulnerabilidade igual ou superior a 10 em cenários de onda de calor.

Os impactos prospetivados colocam desafios à melhoria das condições de habitabilidade da população residente, que podem ser superados pelas intervenções programadas na ELH. A articulação da EMAAC de Odemira com a Estratégia Local de Habitação é incontornável, sobretudo no que diz respeito à adoção de medidas de adaptação às alterações climáticas nas intervenções de construção e reabilitação do edificado a serem preconizadas no plano de ação, quer sejam as promovidas pelo Município, quer as implementadas pelos privados.

Sobre os impactos positivos das alterações climáticas, a EMAAC identifica um possível crescimento da atividade económica ligada ao comércio e serviços, induzida pelo aumento da atratividade turística relacionada com o sol, mar e natureza e que pode ter efeitos no aumento da procura por habitação, sobretudo nas freguesias do litoral, no mercado de aquisição e de arrendamento, mas que não deixarão de colocar desafios do ponto de vista da oferta.



CARÊNCIAS
HABITACIONAIS

DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A política de habitação do Município de Odemira centrou-se, nas duas décadas após o 25 de Abril, no apoio à legalização e infraestruturação de zonas habitáveis nos principais aglomerados do território. Nesse sentido, foram disponibilizados terrenos infraestruturados destinados à construção, de baixo custo, lançados no mercado através de concursos de atribuição e/ou hasta pública.

Nas últimas duas décadas o Município de Odemira continuou a aposta na disponibilização de terrenos infraestruturados destinados à construção, de baixo custo, nos mesmos moldes referidos anteriormente, como os que decorreram recentemente em Boavista dos Pinheiros, São Luís, Castelão e Amoreiras Gare. Esta aposta permitiu que em todas as 13 sedes de freguesias atuais existam loteamentos municipais, mas também nos aglomerados urbanos que já foram sede de freguesia, nomeadamente Bicos, Pereiras-Gare e Zambujeira do Mar.

Neste período, o Município de Odemira promoveu também um reforço das medidas de apoio à habitação, designadamente através do apoio ao arrendamento a famílias que o justifiquem e o apoio à recuperação de fogos em zonas antigas dos aglomerados. Entre 2018 e 2020 os serviços de ação social do município registaram um total de 87 pedidos de apoio ao arrendamento e 6 pedidos de apoio a melhorias habitacionais, sendo expectável que a procura possa aumentar num contexto de degradação da conjuntura económica induzida pela atual situação pandémica, cujos reflexos podem ser observados num aumento substancial do desemprego registado em dezembro de 2020 face ao mesmo período de 2019.

Nas últimas duas décadas o Município de Odemira apostou ainda na construção de habitação de interesse social em Azenha do Mar (16 fogos), Odemira (8) e Sabóia (3), que se encontram ocupadas e em bom estado de conservação.

Não obstante a aposta estratégica do Município de Odemira na criação das condições que facilitaram o acesso à habitação às famílias que se encontravam em situação de maior vulnerabilidade social, privilegiando a habitação própria a baixos custos, e do reconhecimento da importância das medidas complementares de apoio ao arrendamento e a melhorias habitacionais, as dinâmicas

demográficas, associadas ao tecido produtivo, que se observaram na última década vieram colocar desafios substanciais que vão muito para além dos problemas de escassez de habitação, mas em que a sua resolução assume um papel decisivo para o desenvolvimento do território.

Os problemas habitacionais de Odemira estão intrinsecamente ligados ao crescente dinamismo das atividades agrícolas, em particular às atividades de produção hortofrutícola na área de Aproveitamento Hidrográfico do Mira (AHM). Na génese destes problemas está o exponencial incremento da procura por habitação induzido pela pressão criada pela enorme exigência de mão-de-obra, maioritariamente pouco qualificada, das atividades agrícolas locais, e, desde 2018, pela crescente pressão provocada pela procura de alojamento decorrente da proliferação de empresas de “prestação de serviços” que potenciaram o surgimento de um elevado volume de condições de habitabilidade indigna, associadas sobretudo a sobrelotação e a insalubridade e insegurança, que se agravaram com o atual contexto pandémico.

Acrescem aos problemas identificados os desafios que emergem no contexto do apuramento da real dimensão dos problemas habitacionais relacionados com os trabalhadores permanentes das explorações agrícolas e que se acentuam no caso dos trabalhadores temporários.

Partindo do reconhecimento destes desafios, que se intensificaram pelo contexto pandémico que se vive no território, o Município de Odemira procurou desenvolver um diagnóstico das carências habitacionais participado, procurando envolver as entidades locais que melhor conhecem as realidades específicas dos vários aglomerados urbanos, nomeadamente as juntas de freguesia e entidades do terceiro setor (APCO e EMAR), tendo sido realizada uma sessão de capacitação prévia que contextualizasse o processo de elaboração da ELH, dando a conhecer o Programa 1.º Direito, e permitisse agilizar todo o processo.

O levantamento das situações de grave carência habitacional ocorreu entre o início de abril e a primeira quinzena de junho de 2021 e foi posteriormente articulado com o recenseamento no âmbito dos Censos de 2021.

CARÊNCIAS HABITACIONAIS IDENTIFICADAS

No levantamento das carências habitacionais realizado foram identificados **1 783 agregados**, constituídos por **2 964 elementos**, que vivem em maior expressão nas freguesias de Vila Nova de Milfontes, São Teotónio, São Luís e Longueira/Almogrove e cumprem com os requisitos de elegibilidade do 1.º Direito Direito – Programa de Apoio Acesso à Habitação:

1. Vivem em condições indignas;
2. Estão em situação de carência financeira; e
3. São cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, têm certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

Este levantamento contempla os agregados familiares que vivem em condições indignas para os quais será garantida uma solução habitacional permanente para uma necessidade constante (famílias que residem em Odemira e famílias que integram trabalhadores permanentes), bem como soluções habitacionais de médio prazo para as para famílias com residência no território, mas para as quais não é possível perspetivar uma necessidade constante.

A partir da leitura do levantamento realizado, estruturaram-se dois grandes domínios de atuação, de acordo com o responsável pela promoção das soluções habitacionais: agregados familiares que poderão ser apoiados por soluções habitacionais promovidas pelo Município de Odemira e Beneficiários Diretos (agregados familiares com habitação própria cuja solução habitacional passa pela reabilitação).

CARATERIZAÇÃO DOS AGREGADOS A APOIAR ATRAVÉS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS A PROMOVER NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO PELO MUNICÍPIO DE ODEMIRA

☐ 723 famílias que residem em habitações arrendadas:

- o **686 famílias** em situação de sobrelotação que muitas vezes correspondem, também, a habitações sem as condições mínimas de habitabilidade, configurando **situações de insalubridade e insegurança**. Correspondem, na sua maioria, a famílias compostas por trabalhadores permanentes das explorações

agrícolas e restantes elementos familiares que se prevê que fixem a sua residência no concelho ou mantenham a sua residência a médio prazo;

- o **37 famílias** que residem em habitações arrendadas em situação de precariedade, sendo que 21 famílias correspondem a vítimas de violência doméstica.

☐ 75 famílias que residem em habitações cedidas:

- o **4 famílias** em situação de inadequação;
- o **59 famílias** em situação de insalubridade e insegurança; e
- o **12 famílias** em situação de precariedade, sendo que 8 famílias correspondem a vítimas de violência doméstica.

☐ 130 famílias com habitação própria:

- o **7 famílias** em situação de insalubridade e insegurança, com as suas habitações em condições de elevada degradação que requerem uma solução de realojamento promovida pelo município;
- o **1 família** em situação de sobrelotação; e
- o **122 famílias** em situação de precariedade, das quais 117 famílias necessitam de realojamento determinado pelas operações urbanísticas (demolições) a promover pelo Município de Odemira no âmbito do Plano de Urbanização da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica (PUAFIPR) de Vila Nova de Milfontes e 5 famílias enquadradas na condição de precariedade (vítimas de violência doméstica).

☐ 816 famílias que correspondem a outras situações:

- o **41 famílias** em situação de insalubridade e insegurança, 15 das quais residem em núcleos degradados e 7 em núcleos precários;
- o **5 famílias** que serão obrigadas a desocupar a habitação onde vivem (precariedade), não possuindo condições de acesso a uma habitação digna; e
- o **4 famílias** em situação de sobrelotação que vivem em coabitação.

CARÊNCIAS HABITACIONAIS IDENTIFICADAS

- o **766 famílias unipessoais**, sendo que 346 pessoas correspondem a trabalhadores permanentes que residem nas quintas e 420 pessoas que residem em habitações indignas. Consubstanciam situações de sobrelotação.

CARACTERIZAÇÃO DOS AGREGADOS A APOIAR ATRAVÉS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS A PROMOVER NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO ENQUANTO BENEFICIÁRIOS DIRETOS – REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

Identificaram-se **39 famílias, compostas por 71 elementos**, que se poderão constituir como Beneficiários Diretos no acesso ao 1.º Direito, distribuindo-se da seguinte forma:

- **2 famílias** que vivem numa situação de inadequação;
- **37 famílias que residem em habitações** em situação de insalubridade e insegurança.

Importa, neste contexto, realçar a importância do papel do Município de Odemira no acompanhamento de proximidade e apoio técnico para a instrução das candidaturas dos Beneficiários Diretos ao 1.º Direito, que muitas vezes, tratando-se de famílias vulneráveis, não possuem os meios e o conhecimento necessários para elaborar as candidaturas.

Por último importa referir que, apesar do esforço de identificação das carências, realizado num contexto pandémico e de crise sanitária com particulares impactes no concelho de Odemira, que consideramos traduzir da forma mais rigorosa possível a situação atual das necessidades, não impede uma atualização periódica e sistemática do diagnóstico das carências habitacionais do concelho, prevista no n.º 6 do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018,d e 17 de agosto.

Nesse sentido, importará desenvolver um esforço, devidamente concertado entre as diferentes entidades, designadamente na identificação de famílias que vivem

em condições indignas e que, por questões de ilicitude determinadas por diferentes fatores, não foi possível, nesta fase, identificar.

As páginas seguintes sistematizam o diagnóstico global das carências habitacionais do concelho de Odemira.

AGREGADOS A APOIAR ATRAVÉS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS A PROMOVER NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO PELO MUNICÍPIO DE ODEMIRA

Origem	Condição habitacional indigna	Número de famílias	Número de elementos
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação arrendada)	Precariedade	16	40
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	21	52
	Sobrelotação	686	1 483
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação cedida)	Inadequação	4	9
	Insalubridade e insegurança	59	105
	Precariedade	4	6
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	8	18
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação própria)	Insalubridade e insegurança	7	9
	Sobrelotação	1	6
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	5	14
	Precariedade (PUAFIPR Vila Nova de Milfontes)	117	293
Pedidos de habitação Outras situações	Insalubridade e insegurança	19	28
	Insalubridade e insegurança – núcleos degradados	15	27
	Insalubridade e insegurança – núcleos precários	7	11
	Precariedade	5	12
	Sobrelotação	770	780
Total		1 744	2 893

AGREGADOS A APOIAR ATRAVÉS DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS A PROMOVER NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO ENQUANTO BENEFICIÁRIOS DIRETOS – REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

Origem	Condição habitacional indigna	Número de famílias	Número de elementos
Habitação própria	Inadequação	2	7
	Insalubridade e insegurança	37	64
Total		39	71

III PLANO MUNICIPAL PARA A INTEGRAÇÃO DE MIGRANTES (PMIM)



Integração de Migrantes
2020-2022

- PlanoMunicipal -



A Estratégia Local de Habitação de Odemira, tendo em consideração a complexidade dos problemas que se observam no território, deve necessariamente promover uma articulação com os instrumentos de planeamento em vigor, sobretudo aqueles que apresentam uma natureza complementar, embora decisiva, para promover a inclusão social e a coesão territorial.

O III Plano Municipal para a Integração de Migrantes consubstancia-se como um instrumento fundamental para a integração plena da comunidade migrante de Odemira e, sendo esta uma comunidade onde os problemas habitacionais são mais evidentes, as suas opções estratégicas não podem deixar de ser consideradas no contexto da Estratégia Local de Habitação.

O PMIM 2020 – 2022, elaborado no âmbito do Projeto Odemira Integra 3G, com período de execução de 1 de abril de 2021 a 31 de dezembro de 2022, define como objetivo geral:

PROMOVER O ACOLHIMENTO E A INTEGRAÇÃO DE CIDADÃOS NACIONAIS DE PAÍSES TERCEIROS (NPT) A NÍVEL LOCAL. COM O ENVOLVIMENTO DOS ATORES LOCAIS. ASSEGURANDO ESTRATÉGIAS QUE GARANTAM A CRESCENTE AUTONOMIZAÇÃO E A IGUALDADE DE OPORTUNIDADES DESTES CIDADÃOS. UM PROCESSO DE SOCIALIZAÇÃO O QUE GARANTA A HARMONIA E A PAZ SOCIAL.

O objetivo geral do PMIM desdobra-se, por sua vez, em sete objetivos específicos:

- a) Assegurar a continuação da intervenção do Centro Local para a Integração de Migrantes (CLAIM);
- b) Desenvolver medidas de capacitação das estruturas e dos seus profissionais, promovendo a melhoria das respostas implementadas;
- c) Facilitar o acesso aos cuidados de Saúde por parte dos cidadãos migrantes Nacionais de Países Terceiros (NPT);
- d) Melhorar a comunicação entre serviços públicos e os cidadãos migrantes;
- e) Promover uma melhor intervenção na comunidade local, dando a conhecer aos migrantes;
- f) Nacionais de Países Terceiros (NPT) os seus direitos e deveres;
- g) Promover a integração de mulheres migrantes na comunidade local e o seu papel na sociedade;
- h) Sensibilizar as crianças e os jovens para a riqueza da diversidade cultural, para o respeito e a tolerância pela diferença.

O PMIM estrutura-se em 14 áreas de intervenção, que configuram a base metodológica para o diagnóstico e as delineações estratégica e operacional: Acolhimento e integração, urbanismo e habitação, mercado de trabalho e empreendedorismo, educação e língua, capacitação e formação, cultura, saúde, solidariedade e resposta social, cidadania e participação cívica, media e sensibilização da opinião pública, racismo e discriminação, relações internacionais, religião e igualdade de género.

Sem prejuízo dos objetivos definidos e estratégias delineadas para cada uma das 14 áreas e que são fundamentais para a integração da comunidade migrante de Odemira, ressalva-se a importância mais específica da área do urbanismo e habitação para a ELH. Para esta área definiu-se como objetivo geral “Melhorar as condições de habitabilidade das residências/alojamentos dos cidadãos migrantes”, identificando-se, na dimensão operacional, os seguintes objetivos específicos:

- ☐ Informar e sensibilizar senhorios e cidadãos Nacionais de Países Terceiros (NPT) e os proprietários para o enquadramento legal e as vantagens de contrair um contrato de arrendamento;
- ☐ Garantir condições de habitabilidade nos alojamentos criados dentro do perímetro das empresas agrícolas;
- ☐ Garantir condições de salubridade e de habitabilidade consentâneas com os padrões de higiene e segurança padronizados.

A ELH de Odemira consubstancia, neste contexto, o instrumento privilegiado para a prossecução destes objetivos, pretendendo-se que a sua implementação se desenvolva num quadro de articulação profunda com a operacionalização do PMIM, de modo a maximizar a eficácia das intervenções preconizadas em ambos os instrumentos.

QUADRO DE REFERÊNCIA DA PROCURA POR HABITAÇÃO

O quadro de referência da procura por habitação no concelho de Odemira resulta de uma leitura que combina a análise das carências habitacionais identificadas no diagnóstico global, com a projeção da procura por habitação, em particular no mercado de arrendamento, que parte da avaliação dos indicadores mais recentes e da opções de desenvolvimento do município. O quadro de referência da procura por habitação incorpora duas dimensões de análise:

A primeira dimensão emerge da quantificação das famílias que vivem em condições indignas para as quais serão programadas soluções habitacionais, ainda que num quadro de incerteza associado às dificuldades em apurar a real dimensão da escassez de habitação, por exemplo para os trabalhadores das explorações agrícolas (permanentes ou temporários e em situação de ilegalidade).

Por outro lado, a crise económica e social que o país irá enfrentar, face ao contexto de pandemia, condiciona a construção de um quadro estável das carências habitacionais, na medida em que refletem uma realidade que será inevitavelmente mutável, sobretudo num território onde cerca de 10 mil famílias apresentam rendimentos anuais inferiores a dez mil euros, o que associado ao crescimento do desemprego pode despoletar um aumento de situações de vulnerabilidade social, levando a um aumento das famílias que vivem em condições indignas.

O diagnóstico atualizado das carências habitacionais permitiu identificar mais de mil famílias que vivem em condições indignas, para as quais se pretende desenvolver soluções habitacionais no âmbito do 1.º Direito, a que acrescem mil pessoas para as quais se perspectivam soluções habitacionais no âmbito dos apoios à renovação de aldeias e recuperação do edificado no interior do território.

A segunda dimensão associada à projeção da procura por habitação com base nas tendências recentes do mercado de aquisição e de arrendamento e a um exercício prospetivo sobre o comportamento potencial do mercado de Odemira e da região do Alentejo Litoral, em particular no que diz respeito aos jovens e às famílias de rendimentos intermédios que procuram habitação no mercado a preços acessíveis ou às famílias que pretendem adquirir uma habitação.

Observa-se uma tendência de aumento do valor das rendas, combinada com uma redução dos novos contratos de arrendamento, o que sugere um dinamismo da procura que colocará desafios na ótica da oferta, sobretudo num quadro de captação de população que tem colocado sobre pressão não só a capacidade de resposta do setor da habitação, mas também a rede de equipamentos e os serviços públicos.

Importa, no contexto de um exercício prospetivo articulado com as opções de desenvolvimento do território, identificar os argumentos de atratividade de Odemira que podem contribuir para a fixação e/ou captação de população qualificada, onde a qualidade de vida, no plano geral, e o acesso a uma habitação que responda às exigências atuais, no plano mais específico, pode jogar um papel decisivo.

De facto, o concelho de Odemira pode alavancar o seu posicionamento geográfico através de uma aposta na melhoria global da sua atratividade que permita captar os nómadas digitais ou outra população qualificada que valorize a paisagem e o património natural (do litoral ao interior) e a qualidade de vida que o concelho pode oferecer.

No quadro da sua inserção na região do Alentejo Litoral, o concelho de Odemira posiciona-se como um território que poderá beneficiar com os importantes investimentos perspectivados para a região, em particular os que se projetam para o *hinterland* do Porto de Sines, no que diz respeito à captação dos trabalhadores que irão ocupar os postos de trabalho criados e que poderão escolher o concelho de Odemira para residir.

Todavia, a concretização deste potencial depende, no essencial, de uma melhoria do ambiente urbano de Odemira que, no contexto da ELH, se traduz em investimentos dirigidos à reabilitação do edificado e do espaço público, ao alargamento territorial da rede de equipamentos e à melhoria do acesso aos serviços públicos, aos serviços ao consumo e às empresas, bem como na garantia de soluções sustentáveis de mobilidade sobretudo intraconcelhia.

ANÁLISE SWOT

A leitura do diagnóstico prospetivo permite identificar, no quadro interno, os principais pontos fortes e pontos fracos do território, bem como compreender as principais tendências externas, consubstanciadas nas oportunidades e ameaças, que podem condicionar a política pública de habitação e o desenvolvimento do concelho.

A sistematização destes elementos contribui para a definição dos principais desafios que se colocam ao concelho de Odemira e que orientam a estruturação dos caminhos estratégicos que conduzam à sua superação.





ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

REFERENCIAL ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO

A construção da estratégia parte de uma leitura integrada e articulada dos elementos de diagnóstico, concedendo particular relevância às carências habitacionais do concelho e à sua resolução num quadro de articulação entre atores (públicos e privados), instrumentos e programas disponíveis, sobretudo dos que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

O referencial estratégico de intervenção projeta-se, assim, a partir dos pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças que o território enfrenta, estruturando a estratégia de intervenção para responder aos desafios da habitação no horizonte de vigência da ELH.

O referencial estratégico de intervenção da ELH não deve ser dissociado das dinâmicas que ao longo da última década produziram efeitos substanciais no tecido económico e social do concelho. Com efeito, a deslocação de milhares de trabalhadores para Odemira, e em particular de um volume assinalável de população migrante, induzida pelo crescimento da produção hortícola na área de Aproveitamento Hidrográfica do Mira (AHM), tem colocado sobre forte pressão as respostas do território, não só em matéria de habitação, mas também no quadro das respostas em diferentes domínios (social, saúde, educação, equipamentos e mobilidade).

As condições indignas em que vive uma parte significativa da população migrante, sobretudo num contexto de pandemia, contribuíram para o agravamento da crise sanitária no território com riscos para a saúde pública e representam uma clara violação de direitos humanos, confirmando a urgência de desenhar um quadro de atuação articulado entre diferentes atores que permita desenvolver as respostas habitacionais adequadas.

O diagnóstico global das carências habitacionais de Odemira permitiu identificar um conjunto de problemas que se observam no acesso a uma habitação digna, em particular por parte das famílias em situação de maior vulnerabilidade social, que não se circunscrevem apenas aos trabalhadores do perímetro de rega do Mira que residem no concelho.

De facto, as carências habitacionais identificadas no levantamento realizado integram também os pedidos de habitação dirigidos ao município por parte de famílias residentes no concelho que vivem em condições indignas e

para as quais não existe uma oferta pública de habitação no território que permita o seu realojamento.

O referencial estratégico de intervenção pretende, ainda, antever os efeitos potenciais da crise económica induzida pela atual situação pandémica no quadro da habitação, esperando-se um agravamento das dificuldades das famílias que já se encontram em situação de vulnerabilidade, sobretudo daquelas que foram afetadas pelo desemprego.

Não obstante a necessidade de resolução dos problemas de habitação relacionados com as famílias que vivem em condições indignas, importa que o referencial estratégico contemple um quadro de intervenção mais alargado que se dirija à fixação e atração de população jovem, à melhoria da qualidade do ambiente urbano e à promoção da sustentabilidade, numa lógica de reforço da coesão territorial.

Assim, a leitura integrada do contexto de Odemira permite estabelecer quatro desafios estruturantes que se colocam ao concelho no âmbito das políticas de habitação, mas com reflexos na sua atratividade global:

- ❑ O primeiro desafio determinado **pela necessidade premente de apoiar e integrar as famílias que vivem em condições indignas**, recorrendo aos programas de financiamento disponíveis na NGPH e envolvendo uma multiplicidade de atores (públicos e privados), que deverá ser conjugada com o reforço dos apoios disponibilizados atualmente pelo município.
- ❑ O segundo desafio relacionado com a importância de **garantir a sustentabilidade demográfica do território**. A fixação e/ou atração de população jovem qualificada, associada às indústrias criativas e aos nómadas digitais, assume-se como um desafio que será decisivo, não só para o rejuvenescimento populacional, mas também pelos efeitos potenciais na dinamização e diversificação do tecido económico.
- ❑ O terceiro desafio induzido pela preocupação de **compatibilizar a valorização dos recursos endógenos**, que detém uma relevância substancial no tecido económico local, **com a defesa e preservação do património natural e da paisagem**, que se mostra mais exigente num contexto de adaptação às alterações climáticas.
- ❑ O quarto desafio prende-se com a relevância de **reforçar a inclusão social e a coesão territorial**, ancorado na promoção de equilíbrios entre os territórios da faixa litoral e do interior do concelho que contribuam para o desenvolvimento sustentável do território.

DOS DESAFIOS À VISÃO PARA A ELH DE ODEMIRA



VISÃO ODEMIRA 2026

UM TERRITÓRIO QUE INVESTE NA HABITAÇÃO PARA RESPONDER ÀS NECESSIDADES DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES INDIGNAS E APOSTA NA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E DO ESPAÇO PÚBLICO PARA PROMOVER UM DESENVOLVIMENTO COESO, INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL, CAPAZ DE FIXAR POPULAÇÃO E ATRAIR NOVOS RESIDENTES QUALIFICADOS E GERAR BENEFÍCIOS PARA O TECIDO SOCIOECONÓMICO LOCAL

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A visão da ELH de Odemira para o horizonte de 2026 traduz uma ambição partilhada pelos diferentes atores do território, reconhecendo o papel decisivo de uma aposta vinculada na provisão de habitação de interesse social para garantir uma resposta concreta e adequada às carências habitacionais identificadas.

Por outro lado, a visão formulada pretende estruturar um quadro de atuação que contribua para superar os desafios que se colocam ao território, promovendo um alargamento temático das intervenções que, não obstante apresentar uma articulação com a necessária resposta habitacional às famílias que vivem em condições indignas, pretende induzir uma melhoria global da atratividade do território para residentes, visitantes e turistas e investidores.

A visão reflete, assim, a ambição de implementar um modelo de desenvolvimento capaz de fixar e/ou atrair novos residentes e projetar o concelho como um território atrativo no contexto do Alentejo Litoral, promovendo a coesão territorial, a inclusão social e a sustentabilidade, num quadro de defesa e preservação do património natural que gere benefícios para todo o território.

A prossecução da visão depende, no essencial, da mobilização dos programas e instrumentos de apoio disponíveis durante o seu período de vigência da ELH de Odemira, designadamente daqueles que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, bem como de outros programas financiados pelo Programa de Recuperação e Resiliência ou daqueles que possam vir a ser criados no âmbito do Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027. Pretende-se, assim, que a prossecução da visão possa ocorrer num quadro de flexibilidade estratégica que permita potenciar as possibilidades de financiamento das operações a implementar no horizonte temporal da ELH.

A visão da ELH de Odemira para o horizonte de 2026 é materializada por três Objetivos Estratégico que, por sua vez, se desdobram em Objetivos Operacionais que enquadram as tipologias de ações e os atores responsáveis pela sua implementação.

A estruturação dos Objetivos Estratégicos permite estabelecer as orientações de atuação, de acordo com a sua abrangência temática:

1. Atuação com abrangência temática específica, materializada no **Objetivo Estratégico 1 – Dar resposta às carências habitacionais do território**. Pretende-se desenvolver soluções habitacionais adequadas às diferentes famílias que vivem em condições indignas: famílias que residem em Odemira (maioritariamente de nacionalidade portuguesa) com necessidades habitacionais permanentes; famílias que integram trabalhadores migrantes com necessidades habitacionais também permanentes; famílias que integram trabalhadores migrantes com necessidades habitacionais de médio prazo; e famílias constituídas por trabalhadores sazonais com necessidades habitacionais temporárias. A eficácia de implementação das soluções habitacionais para os diferentes “destinatários” depende de uma profunda articulação e envolvimento de atores públicos e privados.
2. Atuação com temática alargada, estruturada a partir do **Objetivo Estratégico 2 – Melhorar a atratividade do ambiente urbano de Odemira**. Centra-se no conjunto de intervenções de qualificação do espaço público e reabilitação do edificado público, em particular com as intervenções programadas no âmbito do PEDU que não foram objeto de contratualização, bem como as intervenções de reabilitação do edificado público e privado, dinamizadas no quadro das ARU e do programa Odemira Reabilita, que contribuam para melhoria do estado de conservação do edificado e dinamizem o mercado de arrendamento, mormente através do aumento da oferta de habitações no segmento acessível.
3. Atuação transversal e de suporte, potenciada pelo **Objetivo Estratégico 3 – Implementar um modelo de governação partilhada da ELH**. Foca-se na definição e implementação de um modelo de governação ancorado no envolvimento de um conjunto de entidades fundamentais para a operacionalização da ELH, incluindo a monitorização, avaliação e comunicação dos resultados da sua implementação, bem como na capacitação institucional para a mobilização e divulgação da NGPH.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1

DAR RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO TERRITÓRIO

O OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 – DAR RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO TERRITÓRIO – traduz a necessidade do envolvimento dos atores públicos e privados na promoção de soluções habitacionais para as diferentes situações de famílias que vivem em condições indignas no concelho e que promovam a sua plena integração na comunidade, o que determina um quadro de profunda articulação com as **opções estratégicas e operacionais do PDM de Odemira e do III Plano Municipal para a Integração de Migrantes**.

O Município de Odemira, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de habitação e no cumprimento do disposto na Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 69/2021, de 4 de junho de 2021, e do Memorando de Entendimento celebrado com Ministério das Infraestruturas e da Habitação, pretende garantir soluções habitacionais equilibradas, responsáveis e sustentáveis às famílias residentes que vivem em condições indignas, dando resposta a uma necessidade constante.

O Município de Odemira pretende, neste contexto, promover soluções habitacionais centradas no investimento público, que permitam mitigar as carências habitacionais de índole permanente ou de médio prazo e melhorar a capacidade de resposta do território a alterações da conjuntura económica, que se perspetivam no atual contexto pandémico e que terão reflexos previsíveis no aumento de pedidos de habitação.

Este Objetivo Estratégico é concretizado através de três Objetivos Operacionais direcionados a três domínios de intervenção.

O Objetivo Operacional 1.1 – Realocar as famílias que vivem em condições indignas com necessidades permanentes de habitação – dirige-se à resolução das carências habitacionais, que correspondem a necessidades permanentes de habitação identificadas

no diagnóstico, através de soluções habitacionais clássicas (construção de fogos de habitação de interesse social) a programar na ELH com recurso a financiamento do 1.º Direito. Privilegiar-se-á o realojamento destas famílias nas freguesias que têm observado maiores perdas populacionais, de modo a promover a coesão territorial.

O Objetivo Operacional 1.2 – Realocar as famílias que vivem nas quintas agrícolas e nos perímetros urbanos em condições indignas com necessidades de médio prazo de habitação – dirige-se à promoção de soluções habitacionais para famílias com residência no território, mas para as quais não é possível perspetivar uma necessidade de longo prazo. Prevêem-se soluções habitacionais diferenciadas para as famílias unipessoais com tipologias que respondam às suas necessidades, no âmbito do 1.º Direito.

O Objetivo Operacional 1.3 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito – pretende-se garantir um acompanhamento de proximidade, que facilite a instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos Beneficiários Diretos (famílias cuja solução habitacional passa pela reabilitação da sua habitação).

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2

MELHORAR A ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO DE ODEMIRA

O OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 – MELHORAR A ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO DE ODEMIRA – parte do reconhecimento dos desafios que o concelho enfrenta no quadro da sua inserção na região do Alentejo Litoral e da sua capacidade de fixação de residentes e atração de população.

O presente Objetivo Estratégico integra os investimentos projetados em estado avançado de maturidade que não foram financiados pelo Portugal 2020, mas que mantêm a sua pertinência estratégica para o desenvolvimento urbano do território. Com efeito, a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público mantêm-se, na atualidade, como opções estratégicas do município de Odemira, corroboradas pela delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana nos principais aglomerados do concelho. Neste sentido, as intervenções a programar no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana poderão ser alavancadas pelo próximo período de programação, no âmbito dos programas e instrumentos que venham a ser criados, e sem prejuízo da mobilização dos existentes, designadamente os que integram a NGPH.

Por outro lado, importa salientar o papel fundamental dos investimentos que garantam um grau adequado de cobertura de equipamentos, infraestruturas e serviços, que se mostra mais premente num território com uma elevada extensão territorial e com fluxos migratórios que muitas vezes são difíceis de prever na sua real dimensão e que podem colocar sobre pressão as respostas existentes.

Espera-se que os investimentos já realizados pelo Município de Odemira e os que serão programados produzam efeitos de arrastamento sobre o investimento privado, nomeadamente a reabilitação do edificado que contribua para dinamizar o tecido económico e o mercado de arrendamento, num quadro de valorização da adoção de soluções de melhoria da eficiência energética.

Definem-se quatro Objetivos Operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua materialização.

O Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público – associado à mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação, integra as opções estratégicas do município em matéria de reabilitação que visam melhorar a atratividade do tecido urbano.

O Objetivo Operacional 2.2 – Garantir os necessários graus de cobertura de equipamentos e serviços – orientado para uma adequada provisão de serviços públicos e respostas sociais em múltiplos domínios (social, saúde, educação, equipamentos e mobilidade) que são determinantes para a concretização dos objetivos de inclusão social, sobretudo da comunidade migrante, e de coesão territorial e que requerem uma efetiva articulação entre diferentes entidades.

O Objetivo Operacional 2.3 – Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados – concentra-se na operacionalização dos instrumentos dirigidos à reabilitação urbana, em articulação com os instrumentos e programas que integram a NGPH e com o Programa Odemira Reabilita. Pretende-se reforçar a mobilização dos privados para a reabilitação do edificado que se encontra degradado, aumentando o stock disponível para habitação ou para a dinamização do tecido económico local.

O Objetivo Operacional 2.4 – Atrair população jovem qualificada – pretende complementar as ações de reabilitação do tecido edificado (público e privado) com os múltiplos programas de apoio ao arrendamento (Programa de Arrendamento Acessível, Porta 65 Jovem, entre outros) para além dos apoios municipais existentes, assumindo-se como um objetivo decisivo para a atração de população jovem qualificada para o concelho, sobretudo num cenário de aumento da inacessibilidade ao mercado de arrendamento.

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3

IMPLEMENTAR UM MODELO DE GOVERNAÇÃO PARTILHADA DA ELH

O OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 (OE) – IMPLEMENTAR UM MODELO DE GOVERNAÇÃO PARTILHADA DA ELH – advém do imperativo de estruturar uma resposta robusta e integrada aos complexos desafios em matéria de habitação que o concelho de Odemira enfrentará durante o horizonte temporal da Estratégia Local de Habitação.

Com efeito, a complexidade dos problemas diagnosticados e a multiplicidade de entidades (públicas e privadas) com responsabilidades concretas na implementação das soluções habitacionais, bem como a pluralidade de instrumentos e programas, sejam os que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, seja dos que possam vir a ser criados no quadro financeiro plurianual 2021–2027, exigem que se estabeleça um modelo de governação que permita criar as necessárias sinergias para a concretização da visão da ELH.

Este Objetivo Estratégico desdobra-se em três Objetivos Operacionais que assumem orientações distintas:

Objetivo Operacional 3.1 – Criar a Unidade de Missão para a Habitação de Odemira – com uma orientação estrutural, terá a responsabilidade de garantir as condições de base para implementação da Estratégia Local de Habitação, supervisionar a concretização das metas propostas, num quadro de cooperação institucional entre os diferentes *stakeholders*.

Para o efeito, deverá ser definido o sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da ELH, identificando possíveis desvios face às metas assumidas e adotando as respetivas medidas que permitam a sua correção.

Objetivo Operacional 3.2 – Capacitar o município para a implementação da NGPH – com uma orientação “interna”, onde se preconiza a estruturação de processos e procedimentos e a articulação entre estruturas técnicas do Município, partindo da base de conhecimento e das estruturas existentes, que agilizem a mobilização dos instrumentos e programas da NGPH.

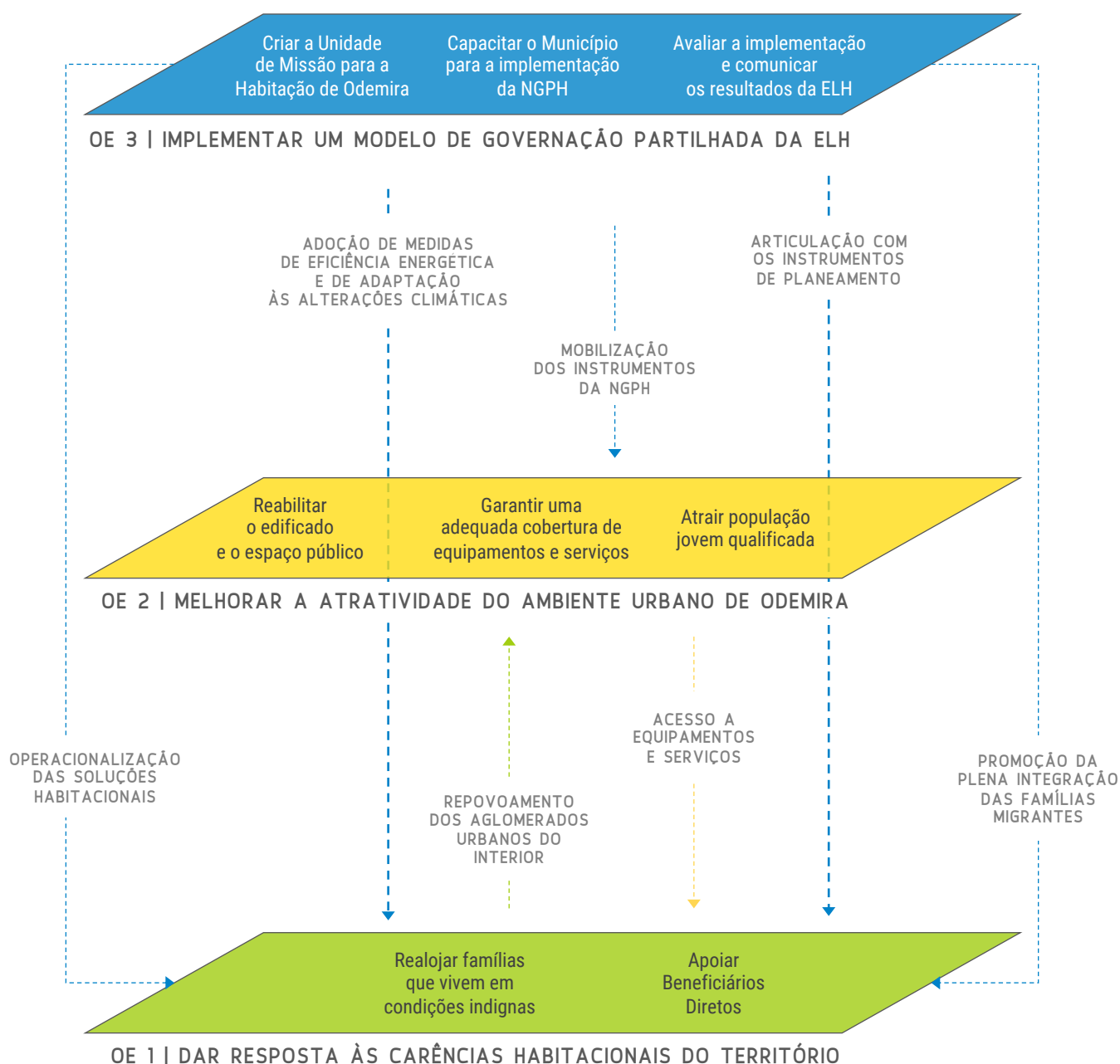
No quadro mais específico da capacitação associada ao 1.º Direito, pretende-se que o Município de Odemira desenvolva uma base de dados, atualizada de forma periódica e envolvendo múltiplos *stakeholders*, que permita conhecer a evolução das carências habitacionais, de modo a implementar as respostas adequadas e de forma atempada. Pretende-se, ainda, que as estruturas municipais estejam capacitadas para apoiar, tecnicamente e durante o processo de candidatura, os potenciais Beneficiários Diretos no acesso aos apoios previstos no 1.º Direito.

A capacitação das estruturas técnicas no âmbito mais alargado da NGPH será fundamental para promover uma divulgação eficaz dos programas de apoio junto dos atores privados, pretendendo-se que tenha efeitos concretos em investimentos na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento.

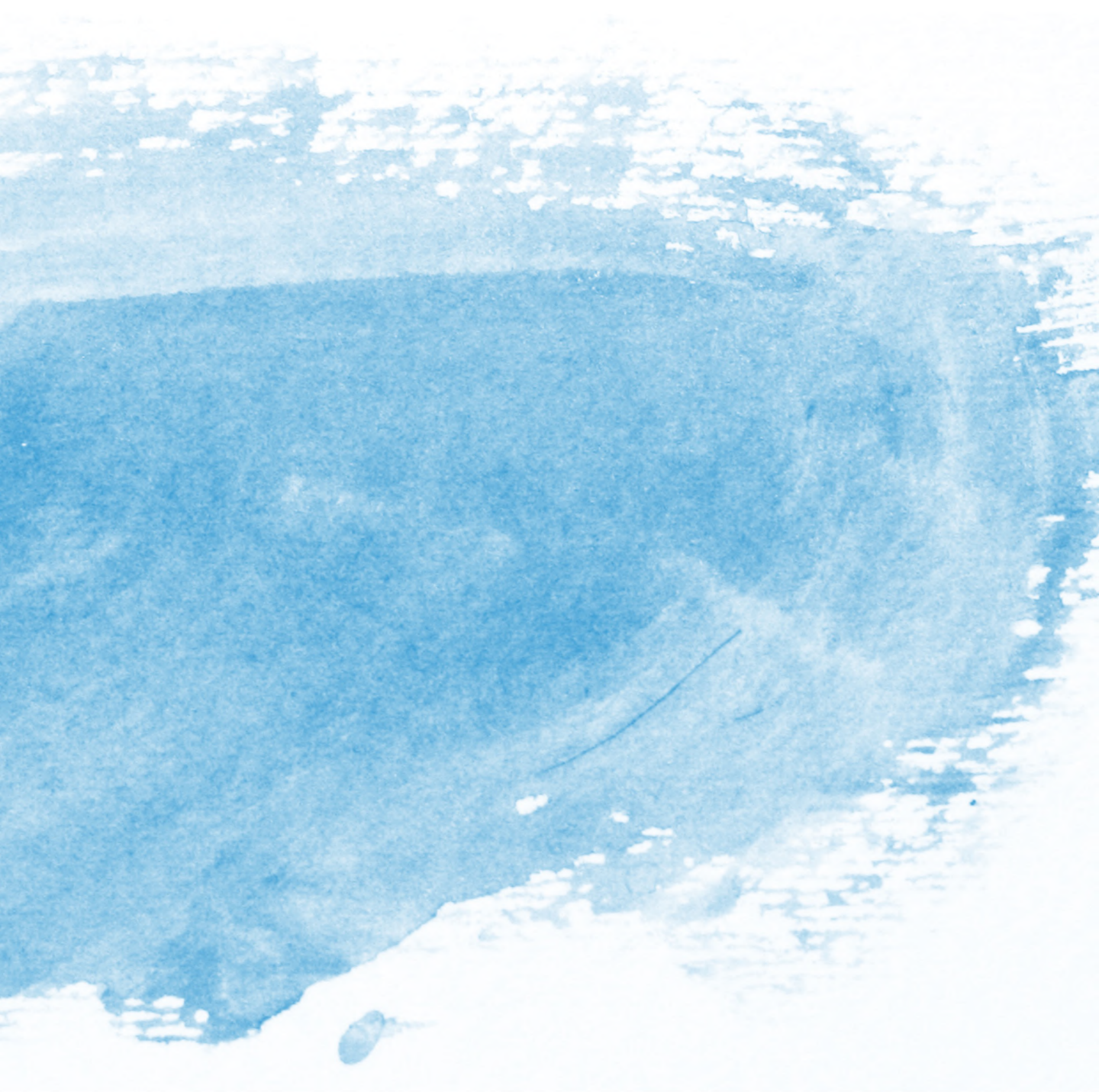
Objetivo Operacional 3.3 – Desenvolver um modelo de comunicação da ELH – com uma orientação “externa”, pretende dar a conhecer os resultados da implementação da ELH, através de múltiplos canais de comunicação do município (sítio na internet, microsite dedicado à reabilitação urbana, boletins municipais, página do município no facebook). Procura-se, desta forma, promover a utilização racional dos recursos, suportada no trabalho já desenvolvido, na experiência acumulada e no reconhecimento junto dos *stakeholders*.

VISÃO ODEMIRA 2026

UM TERRITÓRIO QUE INVESTE NA HABITAÇÃO PARA RESPONDER ÀS NECESSIDADES DAS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM CONDIÇÕES INDIGNAS E APOSTA NA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E DO ESPAÇO PÚBLICO PARA PROMOVER UM DESENVOLVIMENTO COESO, INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL. CAPAZ DE FIXAR POPULAÇÃO E ATRAIR NOVOS RESIDENTES QUALIFICADOS E GERAR BENEFÍCIOS PARA O TECIDO SOCIOECONÓMICO LOCAL



PROGRAMA DE AÇÃO



AS AÇÕES DA ELH DE ODEMIRA

O Programa de Ação da Estratégia Local de Habitação de Odemira é composto por um conjunto de ações que visam concretizar os Objetivos Estratégicos desenhados e contribuir para a prossecução da visão formulada para 2026.

Assim, as ações que constituem o Programa de Ação pretendem garantir um equilíbrio entre uma resposta mais específica no quadro das carências habitacionais identificadas no diagnóstico e o desafio no plano mais alargado que se coloca à melhoria da atratividade do concelho, onde a habitação detém um papel decisivo.

A concretização do Programa de Ação depende, em grande medida, dos recursos disponíveis, em particular dos programas de financiamento como o 1.º Direito ou dos programas no âmbito do arrendamento acessível.

AÇÕES QUE MATERIALIZAM O OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 – DAR RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO TERRITÓRIO

No âmbito do Objetivo Operacional 1.1 – Realoar as famílias que vivem em condições indignas, pretende-se desenvolver as seguintes ações, com recurso ao financiamento do 1.º Direito, no quadro do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, I.P.:

Ação 1.1.1: Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais.

Pretende-se construir 748 fogos em lotes infraestruturados propriedade do Município de Odemira, dando uma resposta inequívoca às necessidades permanentes de habitação.

Esta ação permitirá ao Município de Odemira, não só aumentar o stock de habitação pública, mas também garantir os necessários equilíbrios na ocupação do território, apostando no repovoamento das freguesias que têm vindo a perder população.

Importa referir que o Município de Odemira terá, em fase de elaboração de projeto, a preocupação com a adoção das melhores práticas de sustentabilidade, nomeadamente no que se refere ao desempenho energético dos edifícios, implementando medidas que visem garantir elevados níveis de eficiência energética, bem como soluções que promovam a melhoria das acessibilidades.

Ação 1.1.2: Construção de habitações para famílias unipessoais.

Com esta ação o Município de Odemira pretende garantir uma resposta a 230 famílias unipessoais que vivem em condições indignas. Para o efeito serão construídas 230 habitações, onde se pretende garantir condições dignas de habitabilidade, em lotes infraestruturados do Município de Odemira, garantindo também, em fase de projeto, a implementação de medidas de eficiência energética e melhoria das acessibilidades.

No que diz respeito ao Objetivo Operacional 1.2 – Realoar as famílias que vivem em condições indignas com necessidades de médio prazo de habitação – pretende-se garantir soluções de realojamento diferenciadas, designadamente:

Ação 1.2.1: Aquisição de frações ou prédios habitacionais.

Tem como objetivo o realojamento de 60 famílias unipessoais que vivem em situação de sobrelotação. O Município de Odemira prevê a aquisição e reabilitação de 60 habitações de tipologia T0 em áreas urbanas consolidadas, promovendo, dessa forma, uma melhor integração da comunidade migrante nas dinâmicas socioeconómicas do território.

Por outro lado, vem reforçar a aposta do Município de Odemira na reabilitação urbana, traduzida num contributo efetivo para a melhoria do estado de conservação do tecido edificado e da imagem urbana. As intervenções de reabilitação que se preconizam serão orientadas por objetivos de eficiência energética e melhoria das acessibilidades.

Ação 1.2.2: Reabilitação de património municipal para destinar a habitação.

Perspetiva-se a reabilitação de património municipal (antigas escolas e outros equipamentos) para o realojamento de 140 famílias unipessoais em habitações de tipologia T0.

Esta ação enquadra-se, também, nas opções estratégicas do Município de Odemira em privilegiar a reabilitação do edificado, conferindo-lhe as condições de habitabilidade adequadas às exigências atuais em matéria de acessibilidades e eficiência energética.

AS AÇÕES DA ELH DE ODEMIRA

Ação 1.2.3: Arrendamento para subarrendamento.

Pretende-se garantir o acesso a uma habitação digna para as famílias unipessoais que vivem numa situação de sobrelotação e para as quais não é possível perspetivar a permanência a longo prazo no concelho.

Para o efeito, o Município de Odemira pretende arrendar 566 habitações de tipologia T1 para subarrendar. Prevê-se a celebração de 283 contratos de arrendamento no início do ano de 2022, garantindo, através do subarrendamento, o acesso a uma habitação digna a 283 famílias unipessoais.

No início do ano de 2023, o Município de Odemira pretende celebrar 283 novos contratos de arrendamento que permitirão dar resposta às restantes 283 famílias que vivem em situação de sobrelotação.

A solução de subarrendamento mostra-se como adequada para as famílias em que se torna difícil perspetivar a sua permanência no território, constituindo-se como uma resposta que garante o acesso a uma habitação digna durante, pelo menos, cinco anos e que pode ser alargado a 10 anos, sem prejuízo de outros apoios ou soluções que o Município considere oportunos num cenário de fixação destas famílias no concelho.

Por outro lado, espera-se que esta opção tenha efeitos sobre a dinamização do mercado de arrendamento local, mobilizando os privados para a reabilitação de habitações degradadas que podem dar resposta aos diferentes segmentos de procura por habitação no concelho.

A aquisição de frações ou prédios habitacionais, a reabilitação de património municipal para destinar a habitação e o arrendamento para subarrendamento, constituem-se como as ações que materializam o Objetivo Operacional 1.2 e pretendem dar uma resposta assertiva e diferenciada às 766 famílias unipessoais identificadas no diagnóstico global atualizado das carências habitacionais.

As ações que integram os Objetivos Operacionais 1.1 e 1.3 representam um investimento total de mais de 98 milhões de euros e configuram as soluções habitacionais a candidatar ao Programa 1.º Direito no

âmbito do Acordo de Colaboração a celebrar com o IHRU, I.P. A sua programação física e financeira encontra-se nas páginas seguintes.

No quadro do Objetivo Operacional 1.3 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito – prevê-se a seguinte ação:

Ação 1.3.1: Apoio a 39 beneficiários diretos na instrução das candidaturas.

Pretende-se apoiar 39 Beneficiários Diretos na instrução de candidaturas ao 1.º Direito para a reabilitação das suas habitações. Prevê-se a reabilitação de 20 habitações em 2022 e 19 habitações em 2023.

PROGRAMAÇÃO FÍSICA DAS AÇÕES A CANDIDATAR AO 1.º DIREITO

Origem	Condição habitacional indigna	N.º de famílias	Solução habitacional	Prioridade	N.º de fogos	Tipologia da habitação					Programação dos fogos				
						T0	T1	T2	T3	T4	2022	2023	2024	2025	2026
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação arrendada)	Precariedade	16	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	2	16		9	3	4			6	6	2	2
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	21		1	21		3	16		2	8	13			
	Sobrelotação	686		2	686	230	120	244	63	29		54	163	223	246
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação cedida)	Inadequação	4	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	1	4		2	1	1		4				
	Insalubridade e insegurança	59		3	59		45	7	7				10	20	29
	Precariedade	4		1	4		3	1				4			
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)	8		1	8		2	5	1		4	4			
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação própria)	Insalubridade e insegurança	7	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	3	7		6	1						1	6
	Sobrelotação	1		1	1				1		1				
	Precariedade – (vítimas de violência doméstica)	5		1	5			4		1	2	3			
	Precariedade (PUAFIPR Vila Nova de Milfontes)	117		2	117		35	58	12	12			27	50	40
Pedidos de habitação Outras situações	Insalubridade e insegurança	19	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	3	19		17	2						2	17
	Insalubridade e insegurança – núcleos degradados	15		3	15		15								15
	Insalubridade e insegurança – núcleos precários	7		3	7		6	1						1	6
	Precariedade	5		2	5		3		2			2		3	
	Sobrelotação	4	1	4			2	2			2	2			
		766	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios habitacionais – art.º 29.º c)	2	60	60						15	15	15	15
			Reabilitação de património municipal para destinar a habitação	2	140	140						35	35	35	35
		Arrendamento para subarrendamento – art.º 29.º b)	1	566		566				283	283				
Total		1 744			1 744	430	832	345	92	45	301	422	258	352	411

PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA DAS AÇÕES A CANDIDATAR AO 1.º DIREITO

Origem	Condição habitacional indigna	Solução habitacional	Programação financeira				
			2022	2023	2024	2025	2026
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação arrendada)	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)		502 312,50€	502 312,50€	167 437,50€	167 437,50€
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)		722 000,00€	1 173 250,00€			
	Sobrelotação			3 988 537,50€	10 955 325,00€	16 333 200,00€	22 049 287,50€
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação cedida)	Inadequação	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	340 100,00€				
	Insalubridade e insegurança			767 889,83€	1 535 779,66€	2 226 880,51€	
	Precariedade			298 300,00€			
	Precariedade (vítimas de violência doméstica)		350 550,00€	350 550,00€			
Pedidos de habitação Núcleos dispersos (habitação própria)	Insalubridade e insegurança	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)				72 335,71€	434 014,29€
	Sobrelotação			121 600,00€			
	Precariedade – (vítimas de violência doméstica)		193 040,00€	289 560,00€			
	Precariedade (PUAFIPR Vila Nova de Milfontes)			2 412 634,62€	4 467 841,88€	3 574 273,50€	
Pedidos de habitação Outras situações	Insalubridade e insegurança	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)				143 100,00€	1 216 350,00€
	Insalubridade e insegurança – núcleos degradados						1 040 250,00€
	Insalubridade e insegurança – núcleos precários					72 335,71€	434 014,29€
	Precariedade			172 140,00€		258 210,00€	
				201 400,00€	201 400,00€		
	Sobrelotação	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios habitacionais – art.º 29.º c)		960 000,00€	960 000,00€	960 000,00€	960 000,00€
		Reabilitação de património municipal para destinar a habitação		1 955 000,00€	1 955 000,00€	1 955 000,00€	1 955 000,00€
		Arrendamento para subarrendamento – art.º 29.º b)	1 043 692,68€	2 087 387,36€	2 087 387,36€	2 087 387,36€	2 087 387,36€
Total			2 649 382,68€	12 100 035,36€	19 841 947,31€	28 052 625,82€	36 144 892,95€
Investimento total (1.º Direito)			98 788 884,12€				

AÇÕES DESTINADAS À MELHORIA DA ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO

AÇÕES QUE MATERIALIZAM O OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 – MELHORAR A ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO DE ODEMIRA

As ações a implementar encontram-se alinhadas com as opções estratégicas vertidas nos principais instrumentos de planeamento do território, designadamente as ARU, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Odemira, entre outros.

Pretende-se dar continuidade à aposta encetada através das ações programadas no PEDU, que se encontram executadas ou em fase de execução, nomeadamente:

- ☐ Dotação de Passeios e Vias Pedonais Dedicadas na Vila de Odemira (executada);
- ☐ Dotação de Passeios e Vias Pedonais Dedicadas em S. Teotónio (executada);
- ☐ Dotação de Passeios e Vias Pedonais Dedicadas em Longueira/Almograve (executada);
- ☐ Dotação de Passeios e Vias Pedonais Dedicadas em Luzianes-Gare (em execução);
- ☐ Ciclovia entre Alagoachos e Galeado (executada);
- ☐ Ciclovia entre Longueira e Almograve (em execução);
- ☐ Requalificação da Zona Ribeirinha de Odemira – 1.ª Fase (executada);
- ☐ Requalificação da Zona Ribeirinha de Odemira – 2.ª Fase (em execução);
- ☐ Requalificação do Núcleo Antigo de Colos (executada);
- ☐ Requalificação do Núcleo Ribeirinho e Histórico de Vila Nova de Milfontes – Zona Nascente (em execução);
- ☐ Requalificação do Núcleo Ribeirinho de Zambujeira do Mar (em execução);
- ☐ Requalificação do Núcleo Antigo de São Luís (em execução);
- ☐ Arranjo da Envolvente ao Lar de Relíquias (executada);
- ☐ Requalificação de edifício da Olaria Municipal (em execução).

Assim, sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser definidas no horizonte temporal da ELH, identificam-

se as ações que, pelo seu atual grau de maturidade, poderão ser alvo de financiamento no Portugal 2020, mas sobretudo no contexto do Portugal 2030.

Intervenções em lançamento de concurso:

- ☐ Arquivo Municipal;
- ☐ Beneficiação da EB1 de Relíquias;
- ☐ Beneficiação da EB1 São Martinho das Amoreiras;
- ☐ Beneficiação da EB1 de Brunheiras;
- ☐ Beneficiação da antiga Moagem de Sabóia;
- ☐ Centro Social de Fornalhas Velhas.

Intervenções em revisão de projeto:

- ☐ Infraestruturas do Loteamento do Brejinho;
- ☐ Infraestruturas do Loteamento do Cabecinho Almograve Nascente;
- ☐ Campo de Futebol de Colos;
- ☐ Beneficiação da EB1 Luzianes-Gare;
- ☐ Pavilhão Multiusos de S. Luís;
- ☐ Bairro 11 de Março, Odemira - 2.ª Fase.

Intervenções com projeto em curso:

- ☐ Casa do Povo de Sabóia;
- ☐ Parque Verde de S. Teotónio;
- ☐ Requalificação Urbana do Núcleo Antigo de S. Teotónio;
- ☐ Edifício Balcão Único;
- ☐ Mercado Municipal de Odemira;
- ☐ Antiga Igreja de S. Sebastião – Núcleo Desportivo e Cultural de Odemira.

Intervenções com projeto em contratação:

- ☐ Infraestruturas do Loteamento do Brejão – 2.ª Fase;
- ☐ Centro Náutico de Vila Nova de Milfontes;
- ☐ Cobertura Bancada Estádio S. Teotónio;
- ☐ Parque de Estacionamento de Vila Nova de Milfontes;
- ☐ Biblioteca Escolar de Odemira;
- ☐ Terminal Rodoviário de Vila Nova de Milfontes;
- ☐ Complexo Desportivo de Vila Nova de Milfontes.

AÇÕES DESTINADAS À MELHORIA DA ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO

O Município de Odemira pretende, também, reforçar a divulgação junto dos privados dos instrumentos e programas da NGPH (IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente, entre outros), em articulação com as ARU delimitadas para o território e com o Programa Odemira Reabilita.

Assim, no sentido de garantir um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana, o Município de Odemira dará prioridade à **elaboração das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) para as 14 ARU delimitadas**. Espera-se que a elaboração das ORU e os investimentos públicos nelas preconizados possam, pelo seu efeito demonstrador, mobilizar os atores privados para a reabilitação do tecido edificado, melhorando a atratividade do ambiente urbano.

De facto, no quadro do Programa Odemira Reabilita os serviços de urbanismo do Município receberam solicitações de pareceres prévios de enquadramento no IFRU 2020, bem como diversas solicitações de certidões de localização do imóvel em ARU, para efeito aplicação da taxa reduzida do IVA de 6% para empreitadas de reabilitação ou para beneficiar da isenção de taxas de ocupação de via pública para estaleiro, por exemplo.

É pretensão do Município de Odemira continuar a fornecer informação atualizada e prestar apoio no quadro dos vários instrumentos e programas de financiamento, bem como reconhecer as boas práticas de reabilitação no território através do Prémio de Reabilitação Urbana.

O Município de Odemira pretende promover diretamente ou num quadro de articulação e mobilização dos atores privados um conjunto de investimentos que são instrumentais para garantir condições atrativas no acesso à habitação para diferentes segmentos.

Por outro lado, as ações a implementar no âmbito do Objetivo Estratégico 2 devem, também, ser orientadas por objetivos de sustentabilidade, promovendo a internalização de medidas de adaptação às alterações climáticas e de melhoria de eficiência energética.

De seguida elenca-se o conjunto de ações que terão um contributo decisivo para a melhoria da atratividade residencial de Odemira:

Ação 2.1 – Odemira – Território atrativo para a população jovem qualificada.

Dinamização do mercado de habitação local por via da reabilitação de habitações privadas e equipamentos públicos que permitam constituir um stock substancial de habitações para arrendamento e compra a preços acessíveis, direcionado sobretudo para a população jovem.

Reconhece-se, por um lado, a necessidade de melhorar a imagem urbana com uma aposta na reabilitação de fogos devolutos ou em mau estado de conservação por parte dos privados, que podem ser mobilizados para uma oferta de habitação (aquisição ou reabilitação) a preços comportáveis para jovens e famílias com rendimentos intermédios.

Por outro lado, preconiza-se a intervenção pública no que diz respeito à reabilitação de equipamentos para alojar a habitação, nomeadamente a reabilitação de antigas escolas primárias dispersas por todo o concelho, bem como a reabilitação da antiga residência de estudantes - atualmente na esfera da administração central (Ministério da Educação).

Pretende-se, com a estruturação desta oferta, desenvolver soluções habitacionais inovadoras e sustentáveis que contribuam para a fixação de população jovem residente e possam também atrair jovens famílias para o concelho. Destacam-se, neste contexto, as soluções de habitação partilhada e eco-habitação.

A aposta na estruturação desta oferta, sobretudo a oferta de habitações reabilitadas nas principais sedes de freguesia, onde o acesso às respostas sociais está facilitado, permitirá dar uma resposta de realojamento adequada também aos idosos, a pessoas isoladas ou famílias de outras nacionalidades que necessitem de um acompanhamento e respostas sociais de maior proximidade.

AÇÕES DESTINADAS À MELHORIA DA ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO

Ação 2.2 - Criação de uma bolsa de habitações direcionadas para dar resposta a situações de transição, nomeadamente a necessidades de realojamento urgente de caráter temporário.

Intervenção destinada a garantir a disponibilidade de habitações, que na atualidade não se revela suficiente para dar uma resposta a situações de emergência que necessitem de uma solução habitacional de transição, designadamente a vítimas de violência doméstica, refugiados ou situações excecionais decorrentes de catástrofe ou desastres naturais. O Município pretende desenvolver esta oferta com recurso a financiamento da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

No que diz respeito às ações dirigidas à dinamização do mercado de arrendamento, importa perceber que estas só terão sucesso num quadro de estreita articulação entre o Município de Odemira e os privados, uma vez que o aumento da oferta depende claramente do sucesso das intervenções de reabilitação que se preconizam nesta ELH.

Nesse sentido, espera-se que a divulgação dos instrumentos e programas da NGPH (IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente, entre outros) e dos benefícios dos apoios ao arrendamento (Programa de Arrendamento Acessível ou o Porta 65 Jovem), possam alavancar os investimentos necessários para gerar uma bolsa de habitações a preços acessíveis no mercado de arrendamento.

De facto, a mobilização dos atores privados para que direcionem uma parte substancial das intervenções de reabilitação para o mercado de arrendamento acessível, aliada às intervenções públicas preconizadas na ELH, é fundamental para fixar e/ou atrair jovens talentos que, a médio e longo prazo, podem assumir-se como ativos decisivos para a transformação e diversificação da base económica do território, tornando-a mais inovadora e sustentável.

A multiplicidade de soluções habitacionais que a ELH prevê, num contexto de assinaláveis desafios que o concelho de Odemira enfrenta, recomenda que se estruturam as condições de base para garantir a mobilização de um conjunto alargado de atores e o sucesso das intervenções a implementar no horizonte da ELH de Odemira.

É neste contexto que as Operações de Reabilitação Urbana se devem constituir como instrumentos fundamentais para a consolidação das opções estratégicas assumidas na ELH, bem como para o reforço do compromisso do Município de Odemira para com a melhoria da atratividade global do concelho na ótica dos que nele residem ou podem vir a residir, dos que o visitam e de potenciais investidores.

AÇÕES DESTINADAS À IMPLEMENTAÇÃO DO MODELO DE GOVERNAÇÃO

AÇÕES QUE MATERIALIZAM O OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 – IMPLEMENTAR UM MODELO DE GOVERNAÇÃO PARTILHADA DA ELH

As ações previstas no âmbito do Objetivo Estratégico 3 contribuem para a concretização dos três objetivos operacionais desenhados, focando três dimensões distintas que se articulam entre si:

- ❑ **3.1. Dimensão estrutural**, ancorada na **criação da Unidade de Missão para a Habitação de Odemira**, com um figurino a definir.

A Unidade de Missão para a Habitação de Odemira poderá integrar representantes das entidades com responsabilidades na implementação da ELH, designadamente: Município de Odemira, Juntas de Freguesia, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. e um conjunto de entidades com atribuições e competências na área de habitação no território.

A **definição do modelo de monitorização, avaliação e acompanhamento** assume-se, no contexto da Unidade de Missão, como um fator crítico para a implantação da ELH de Odemira e será desenhado no respetivo capítulo da ELH.

- ❑ **3.2. Dimensão interna**, orientada para a **capacitação técnica das equipas municipais**, aproveitando o conhecimento acumulado e as estruturas existentes. O objetivo passa por consolidar e agilizar os processos e procedimentos para que o município possa executar de forma eficiente e eficaz o conjunto de ações que integram o plano de ação da ELH.

Para o efeito prevê-se a **realização de sessões de capacitação dos técnicos municipais**, no quadro dos programas e instrumentos da NGPH. Adquire particular relevância a estruturação de processos e procedimentos que permitam o acompanhamento e apoio de proximidade,

sobretudo técnico, aos Beneficiários Diretos na instrução de candidaturas ao 1.º Direito.

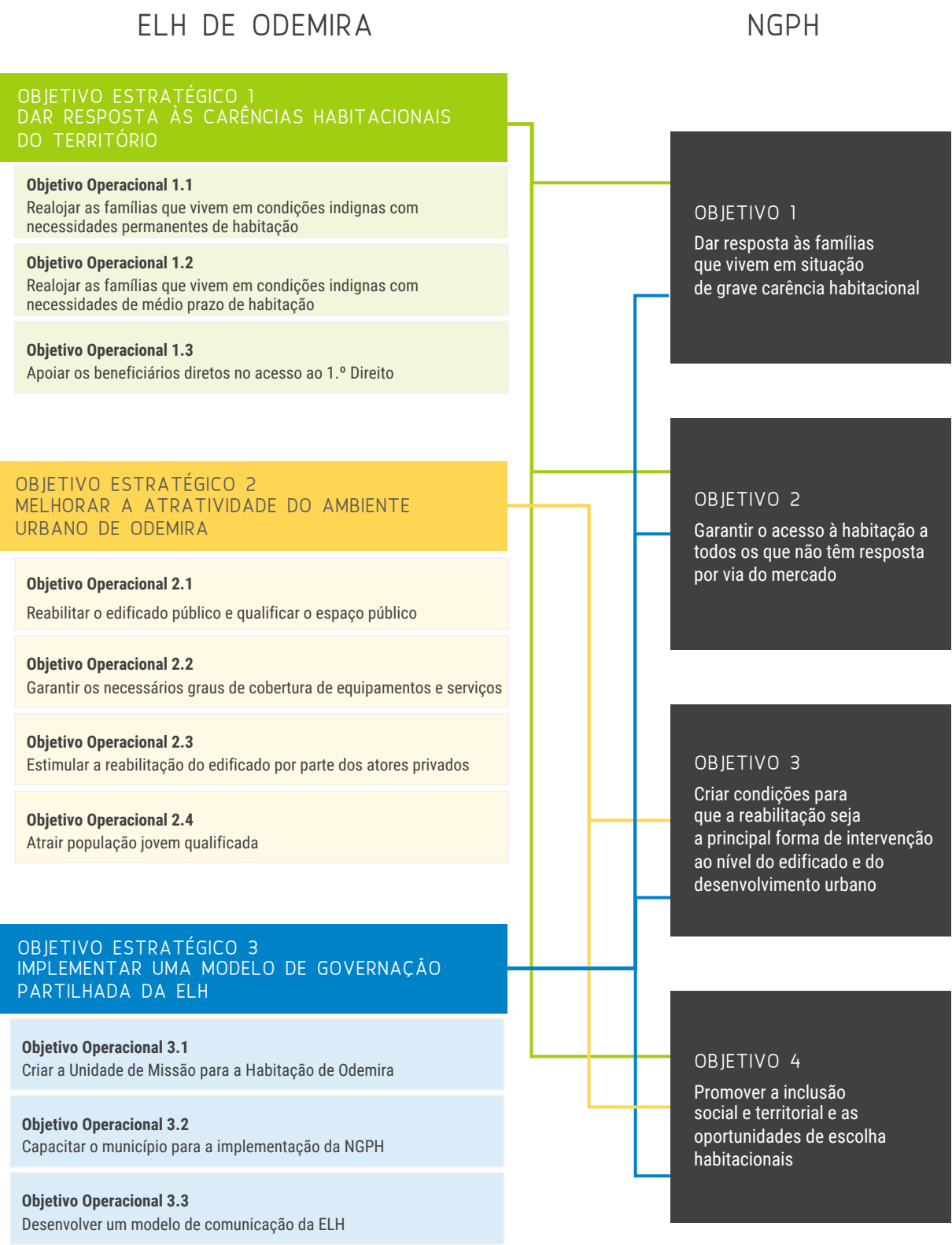
- ❑ **3.3. Dimensão externa**, orientada para a **comunicação dos resultados da implementação da ELH** e da divulgação de apoios para os diferentes *stakeholders* no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação e de outros programas e instrumentos que venham a ser criados durante o prazo de vigência da ELH de Odemira.

Prevê-se a divulgação e comunicação dos resultados da ELH através no sítio do Município na Internet e na sua página de *facebook*, bem como em sessões anuais de apresentação do Relatório de Execução. Prevê-se, ainda, a realização de sessões de esclarecimentos sobre os programas e instrumentos de financiamento dirigidos à habitação.



ARTICULAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS

ALINHAMENTO COM OS OBJETIVOS DA NGPH



ALINHAMENTO COM OS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO

PESSOAS

PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

- Garantido através das soluções habitacionais integradas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2.

PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

- Garantido pelas soluções habitacionais previstas no Objetivo Estratégico 1, que privilegiam a ocupação de zonas habitacionais existentes e o repovoamento das freguesias em perda populacional.

PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

- Garantido pelo envolvimento das associações do terceiro setor e beneficiários diretos na definição das soluções habitacionais.

PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

- Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município de Odemira, juntas de freguesia e as associações locais (APCO e EMAR) no desenho de soluções habitacionais e de integração na comunidade.

PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

- Garantido pelas intervenções preconizadas que pretendem promover soluções que garantam a acessibilidade a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas no acesso e interior da habitação.

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover, que conduzam a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência e uso das mesmas.

PLANEAMENTO E HABITAÇÃO

PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

- Garantido pelo processo de construção da ELH que procurou um alinhamento com os instrumentos de planeamento à escala local, designadamente o PEDU, o III Plano Municipal para a Integração de Migrantes e a Estratégia de Adaptação às Alterações Climáticas.

PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

- Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas nos Objetivos Estratégicos 1 e 2.

PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

- Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada, pelas soluções de subarrendamento, bem como pelo reforço do Programa de Apoio ao Arrendamento do Município de Odemira.

PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

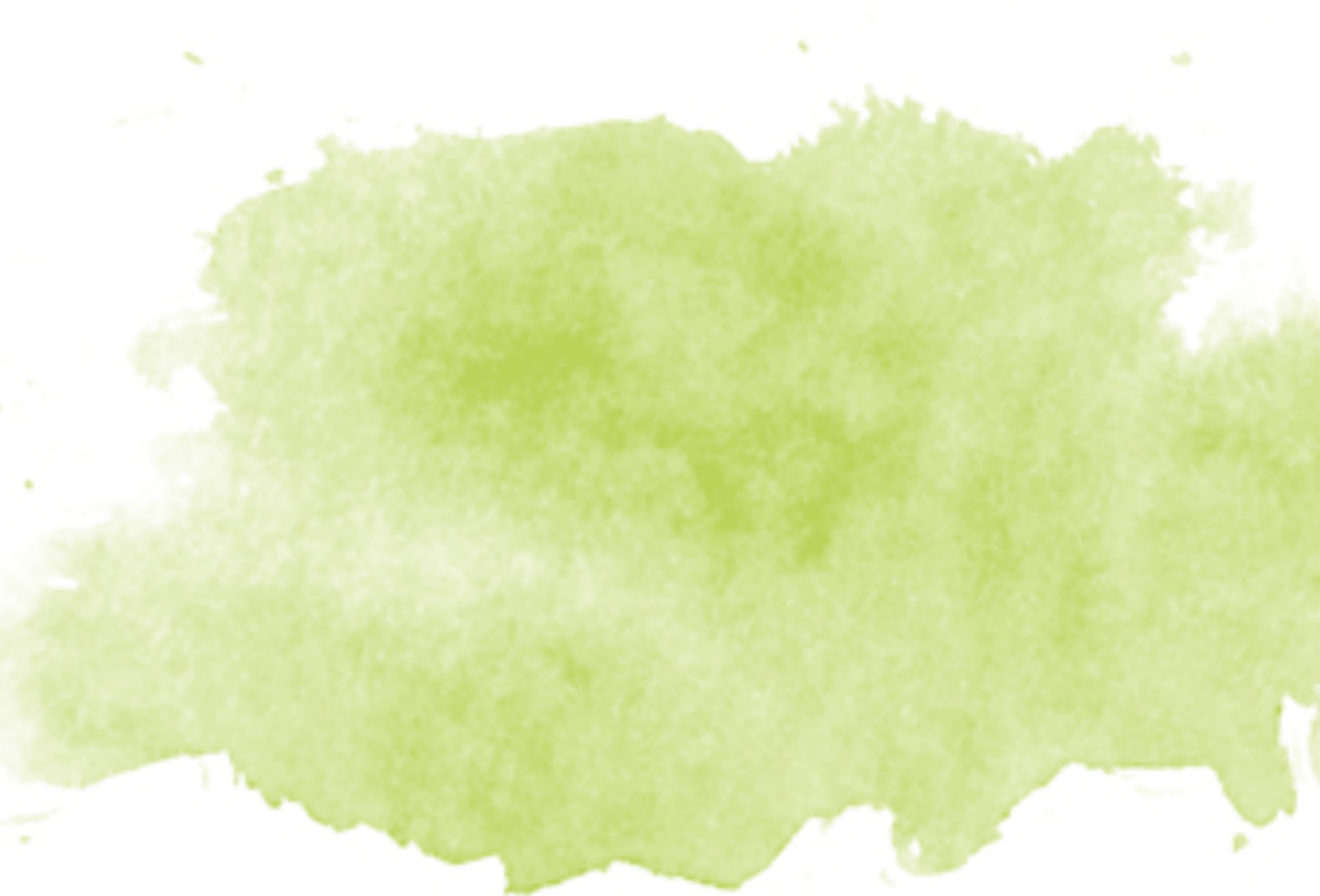
- Garantido pelas pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas a promover.

PRINCÍPIO DA EQUIDADE

- Garantido pela justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido aos diferentes atores (públicos e privados).

PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

- Garantido pelas soluções habitacionais a adotar, que preveem um envolvimento alargado das entidades que integram a Unidade de Missão no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.



MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

MONITORIZAÇÃO, AVALIAÇÃO E COMUNICAÇÃO DA ELH

A criação da Unidade de Missão para a Habitação de Odemira deverá permitir estruturar um modelo de gestão e organização que contribua para a prossecução da Visão da ELH de Odemira.

É no quadro da Unidade de Missão, que pressupõe uma articulação entre as diferentes entidades que a constituem, que se definem os mecanismos, procedimentos e processos conducentes à monitorização e avaliação, bem como a comunicação dos resultados obtidos no horizonte temporal da Estratégia Local de Habitação.

Neste quadro, o Município de Odemira assumirá a coordenação da Unidade de Missão, com a responsabilidade em garantir:

❑ A monitorização da ELH de Odemira.

A monitorização deve integrar os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais do território e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na execução da ELH.

❑ A avaliação da ELH de Odemira.

A avaliação contempla os mecanismos que permitem avaliar o grau de execução da ELH, no que diz respeito à materialização das ações programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos.

O Plano de Monitorização Anual será o principal output do processo de avaliação, constituindo um requisito obrigatório no âmbito da execução do Acordo de Cooperação a celebrar com o IHRU, de acordo com o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

O Plano de Monitorização Anual deverá ter como base a matriz de indicadores e das correspondentes metas, apresentada na página seguinte, de modo a poder avaliar o contributo das ações para a prossecução dos objetivos estabelecidos na ELH. Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais.

O Plano de Monitorização Anual deverá ter um papel de suporte à decisão, no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

❑ A comunicação dos resultados da ELH de Odemira.

A comunicação dos resultados, tem como principal suporte o Plano de Monitorização Anual.

Os resultados da implementação da ELH serão divulgados no sítio do Município de Odemira na internet e serão, também, desenvolvidas sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH com periodicidade anual.



METAS E INDICADORES DA ELH DE ODEMIRA

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 DAR RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS DO TERRITÓRIO			
Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Famílias que vivem em condições indignas (n.º)	1 783	1 031	0
Novos fogos de habitação social (n.º)	0	157	1 178
Contratos de subarrendamento (n.º anual)	0	566	566
Famílias apoiadas pelo Apoio ao Arrendamento (n.º anual)	87	100	100
Beneficiários diretos apoiados (n.º)	0	39	39

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 MELHORAR A ATRATIVIDADE DO AMBIENTE URBANO DE ODEMIRA			
Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Edifícios públicos construídos ou reabilitados em área urbana (n.º)	0	9	17
Espaço público reabilitado (n.º)	0	4	10
Edifícios privados reabilitados (n.º)	0	40	80
Novos contratos de arrendamento em regime de renda acessível (n.º)	0	20	60

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 IMPLEMENTAR UM MODELO DE GOVERNAÇÃO PARTILHADA DA ELH			
Indicador	Valor de referência 2021	Meta 2023	Meta 2026
Planos de Monitorização Anual elaborados (n.º)	0	3	6
Sessões de divulgação dos programas e instrumentos da NGPH (n.º)	0	3	6



Estratégia Local de Habitação de Odemira