



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA

FASE V – VERSÃO FINAL

Carta Municipal de Habitação de Odemira

Fase V – Versão Final de CMH

EQUIPA TÉCNICA:

João Belard Correia (*Coord.*)

Bruno Lamas

Rita Bruno Soares

Marta Valente

António Oliveira das Neves (*Consultor*)

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
1 INTRODUÇÃO.....	4
2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO.....	5
3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO.....	6
4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS.....	10
4.1 UNIDADES TERRITORIAIS PARA A HABITAÇÃO	14
4.2 DESAFIOS ESTRATÉGICOS.....	16
5 RECURSOS HABITACIONAIS, POTENCIALIDADE LOCAIS E CARÊNCIA HABITACIONAL.....	18
5.1 PATRIMÓNIO MUNICIPAL	18
5.2 PARQUE HABITACIONAL SUBUTILIZADO.....	20
5.3 SOLO URBANO POR CONCRETIZAR VS DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO	20
5.4 CARÊNCIA HABITACIONAL.....	20
6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO – ODEMIRA 2037	23
6.1 VISÃO: HABITAÇÃO ODEMIRA 2037	23
6.2 OBJETIVOS GERAIS, ESPECÍFICOS E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	23
6.3 O ALOJAMENTO DE TRABALHADORES AGRÍCOLAS TEMPORÁRIOS NA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO DE ODEMIRA	26
6.4 MODELO TERRITORIAL PARA A HABITAÇÃO	30
6.5 PRIORIDADES E METAS	36
7 PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.....	39
7.1 MEDIDAS PRIORITÁRIAS	39
8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS .	54
8.1 ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL	54
8.2 ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS RELEVANTES	56
9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH.....	58
9.1 SISTEMA DE INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO	59
ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS	61

Índice de Quadros

Quadro 1 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 1	11
Quadro 2 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 2	12
Quadro 3 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 3	12
Quadro 4 – Cenários populacionais: evolução plausível do número de agregados habitacionais	13
Quadro 5 - Desafios prioritários por Unidade Territorial.....	17
Quadro 6 - Recursos habitacionais municipais: Parque Habitacional Municipal ou sob gestão do Município de Odemira (Outubro de 2024)	18
Quadro 7 - Recursos habitacionais municipais: Loteamentos (Outubro de 2024)	18
Quadro 8 - Recursos habitacionais municipais: Lotes (Outubro de 2024).....	19
Quadro 9 - Recursos habitacionais municipais: Terrenos Rústicos adjacentes a perímetro urbano (Outubro de 2024)	20
Quadro 10 – Estimativa de carências habitacionais futuras	22
Quadro 11 - Estratégia para a Habitação: Objetivos gerais e específicos.....	24
Quadro 12 - Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas - relação com Objetivos Gerais.....	24
Quadro 13 - Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas - prioridades por Unidade Territorial	25
Quadro 14 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo	36
Quadro 15 – Prioridades e recursos habitacionais	37
Quadro 16 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção	41
Quadro 17 – Soluções habitacionais por carência habitacional, opção estratégica e medida	51
Quadro 18 – Intervenções do Município de Odemira	53
Quadro 19 – Áreas estratégicas para programação de solo urbano (M7.1).....	55
Quadro 20 - Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH.....	59

Índice de Figuras

Figura 1 - Unidades Territoriais do concelho de Odemira, em termos das dinâmicas da habitação.....	15
Figura 2 – Estimativa de carências habitacionais atuais	21
Figura 3 - Carências habitacionais futuras (Cenário 1)	22
Figura 4 - Modelo Territorial para a Habitação.....	31
Figura 5 - Sistema Urbano e Acessibilidades	32

SUMÁRIO EXECUTIVO

Este documento consolida e consubstancia o modelo estratégico e territorial para a habitação no concelho de Odemira com um horizonte temporal de 12 anos (2025 – 2037), compatível com o da execução do PDM em revisão e com três mandatos autárquicos. Propõe também as metas a atingir com a execução da CMH, o conjunto de medidas para essa prossecução a forma como a CMH e o PDM se devem articular. Propõe também um quadro de governança e um sistema de monitorização e acompanhamento.

Carências Habitacionais e Prioridades

A estratégia proposta é informada pelo Quadro de Referência Estratégico nacional e pelo diagnóstico realizado na fase anterior. Aponta-se como carências habitacionais de médio e longo prazo a necessidade de criar soluções de alojamento condigno para os trabalhadores agrícolas que ainda residem em quintas (3.200 pessoas), de realojar as famílias sinalizadas na ELH (1.400 agregados) e também de acomodar o crescimento populacional estimado no cenário de crescimento mais alto (2.140 agregados).

Visão e Objetivos

A visão proposta para 2037 aposta numa Odemira inclusiva, onde as políticas habitacionais garantem o acesso universal a uma habitação adequada e sustentável: *“Odemira: Referência de inclusão social, qualidade de vida e diversidade cultural, onde as políticas habitacionais garantem o acesso universal a uma habitação adequada, segura e sustentável, enquanto condição fundamental de uma efetiva e plena integração social.”*

Os objetivos estratégicos incluem erradicar condições habitacionais indignas, alojar condignamente os trabalhadores migrantes e fomentar a coesão social e territorial.

Metas da Estratégia para a Habitação Odemira 2037

A Estratégia para a Habitação Odemira 2037 assume como metas:

Até 2029:

- Soluções de alojamento temporário em perímetro urbano para trabalhadores agrícolas criadas em parceria entre o Município de Odemira e Empresas Agrícolas: 3.200 fogos / unidades de alojamento;
- Proporção de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos: 16%.

Até 2030:

- Reforço do parque habitacional municipal (aquisição com ou sem reabilitação): 280 fogos;
- Reforço do parque habitacional municipal (habitação colaborativa temporária): 103 unidades de alojamento;
- Parque habitacional municipal reabilitado: 32 fogos;
- Alojamentos municipais em arrendamento apoiado ou acessível: 1.360.

Até 2037:

- Agregados habitacionais sinalizados realojados: 1.400;
- Reforço do parque habitacional municipal (construção nova): 997 fogos – dependendo da existência de financiamento supramunicipal e da regulação do uso de solo resultante da conclusão da revisão do PDM. Meta passível de revisão, nomeadamente em termos de prazo e de volume de execução;
- Lotes municipais para autoconstrução de habitação própria a alienar por concurso por classificação: 236;
- Reforçar a Bolsa de Solos Municipal.

Modelo Territorial para a Habitação

O Modelo Territorial apresentado é suportado num Sistema de Povoamento e Acessibilidades e propõe uma organização do concelho em cinco Unidades Territoriais (UT), cada uma com características e estratégias específicas, visando uma abordagem diferenciada conforme as necessidades e potencialidades locais:

1. **Litoral Norte e Litoral Sul:** território caracterizado por uma grande pressão urbanística devido ao turismo e à migração laboral, principalmente na agricultura. A estratégia proposta envolve resolver problemas habitacionais existentes e antecipar novas procuras, garantindo habitação adequada para residentes permanentes e temporários e compatibilizando a expansão urbana com a preservação ambiental – sem ignorar a incerteza que os cenários populacionais apontam a longo prazo;
2. **Grande Odemira:** como núcleo central do concelho, Odemira destaca-se pela presença de serviços e infraestruturas chave. A estratégia proposta foca-se na reabilitação urbana e no reforço da habitação pública para revitalizar e reforçar a atratividade desta área central;
3. **Interior Norte:** território caracterizado pela sua ruralidade, está, no entanto, mais exposto às dinâmicas económicas e habitacionais induzidas por Sines, fator que deve ser assumido como uma oportunidade para dinamizar economicamente e demograficamente a UT. Para tal, importa considerar a possibilidade de reclassificação do solo de alguns dos aglomerados rurais e programar os aglomerados urbanos presentes;
4. **Interior Sul:** área mais rural e menos densamente povoada, enfrenta desafios de declínio demográfico e envelhecimento populacional que se antecipa que se venham a consolidar sem intervenção pública dirigida. A estratégia para esta UT inclui incentivar a fixação de novos residentes através da oferta de habitação pública, promovendo a reabilitação do edificado existente e a utilização de habitações devolutas.

Medidas Prioritárias

As medidas prioritárias propostas são ações concretas destinadas a implementar a estratégia de habitação de Odemira, respondendo aos desafios imediatos e de longo prazo identificados nos estudos de diagnóstico. Estas incluem:

- **Aumento do Parque Habitacional Público:** Propõe-se a aquisição, construção e reabilitação de fogos habitacionais pelo Município, além da continuação dos programas municipais de atribuição de habitação, por forma a aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis;
- **Gestão Ativa de Solos:** Adoção de uma política proativa de gestão do solo municipal por forma a conferir flexibilidade e opções à estratégia para a habitação e conferindo ao Município um papel regulador da oferta de habitação;
- **Reabilitação Urbana:** Melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética do parque habitacional existente, promoção da reabilitação de áreas urbanas degradadas, e – sobretudo – fomento à reentrada no mercado de fogos devolutos - especialmente no centro de Odemira;
- **Promoção de Habitação Acessível de Iniciativa Privada e Cooperativa:** Incentivo ao setor privado e cooperativas habitacionais tendo em vista o aumento da oferta de habitação acessível, através da mobilização do património imobiliário do Município e a incentivos fiscais e outros mecanismos de apoio;
- **Regulação dinâmica do Alojamento Local:** reconhecendo um peso máximo que este regime de exploração de fogos habitacionais deverá assumir face ao uso efetivo habitacional;
- **Programação de novas áreas urbanas e adequação de perímetros urbanos** às perspetivas demográficas;

- **Criação de soluções flexíveis de alojamento digno para residentes temporários:** Criação de soluções de habitação que sejam flexíveis no seu aproveitamento futuro e adequadas para acomodar a população de trabalhadores temporários (nacionais e estrangeiros), assegurando condições dignas e integradas ao tecido urbano.

Estas medidas procuram não só atender às necessidades habitacionais imediatas, mas também preparar o Município de Odemira para desafios futuros, promovendo um desenvolvimento habitacional sustentável e inclusivo.

Para dar resposta às carências habitacionais acima indicadas, através do conjunto de medidas proposto, é essencial que o Município de Odemira encete, desse já, esforços no sentido do reforço da sua bolsa de solos e demais ativos imobiliários, permitindo-lhe atuar, a prazo, no mercado da habitação, contribuindo ativamente para o acesso universal à habitação consagrado na Constituição.

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na versão final da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Odemira, quinto entregável previsto no âmbito da prestação de serviços para a “Elaboração da CMH de Odemira”, celebrado entre o Município de Odemira e a empresa “Oliveira das Neves – Consultoria, Estudos e Projetos Limitada” e onde se resumem os resultados da Fase 4.

Neste documento propõe-se um quadro estratégico de atuação, de longo prazo, para o setor da habitação no concelho de Odemira (cap. 6), considerando as conclusões retiradas dos estudos de caracterização e diagnóstico realizados na fase II (cap. 4). Sistematizam-se os recursos habitacionais disponíveis (cap. 5), o programa de intervenção preconizado pelo Município (cap. 7) e a forma como este instrumento se articula com outros instrumentos de gestão do território (cap. 8). Apontam-se também recomendações em termos de governança da implementação da estratégia proposta e um sistema de indicadores que permitirá acompanhar e avaliar a execução da CMH nos termos da Lei (cap. 9).

Este documento resulta também da consulta pública realizada entre março e abril de 2025, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e da apreciação pelos órgãos das freguesias.

2 CMH: INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

O acesso à habitação constitui um importante fator de coesão social e territorial, com uma importância decisiva na erradicação dos fenómenos de precaridade e pobreza, na melhoria das condições de vida e na competitividade dos centros urbanos, o que revela a sua importância e centralidade no quadro da estratégia de desenvolvimento e das políticas municipais que mais se relacionam com o sistema habitacional.

A CMH está prevista no Art.º 22º da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro - Lei de Bases da Habitação (LBH) - como **“instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”**, com o objetivo central de promover o acesso universal a uma habitação digna e adequada. A CMH alinha-se com os objetivos e princípios da Nova Geração das Políticas de Habitação, bem como com a Estratégia Local de Habitação.

De acordo com o Art.º 22.º da LBH, a CMH inclui:

- Diagnóstico das **carências de habitação** na área do concelho (capítulo 4);
- Planeamento e ordenamento prospetivo das **carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas** (capítulo 4);
- Identificação dos **recursos habitacionais e das potencialidades** locais, nomeadamente em **solo** urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados (capítulo 5);
- Definição estratégica dos **objetivos, prioridades e metas** (capítulo 6).

Segundo o mesmo artigo, a CMH define:

- **Necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado** que respondam às carências habitacionais (capítulo 6.4 e 7.1);
- **Situações que exijam realojamento por degradação habitacional**, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- Identificação dos **agregados familiares em situação de manifesta carência de meios** para acesso à habitação;
- **Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação** (capítulo 7.1);
- **Identificação dos agentes**, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver e dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver (capítulo 7.2);
- Um **modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da execução (capítulo 9).

3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação** (NGPH), alterando o paradigma da política pública de habitação de um modelo reativo e dirigido à população mais desfavorecida para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares. Este modelo procura garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**, o que implica responder, nomeadamente, a **falhas do mercado na oferta de habitação**.

Os objetivos estabelecidos para a NGPH são os seguintes:

- Dar resposta a famílias que vivem em **situação de grave carência habitacional**;
- Garantir o **acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**;
- Criar condições para que a **reabilitação seja a principal forma de intervenção** ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, para satisfazer as necessidades de habitação; e
- **Promover a inclusão social e territorial** e as oportunidades de escolha habitacional.

A então Secretaria de Estado da Habitação fixou também como objetivo eliminar até 2025 no território nacional as situações de grave carência habitacional, ou seja, não ter nessa data famílias a viver em condições indignas. A nível operacional são apontadas as seguintes metas de médio prazo:

- Aumentar o peso **da habitação com apoio público** no parque habitacional de 2% para 5%;
- Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Estratégia Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030¹ consubstancia a visão do Governo para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como o “Plano de Recuperação e Resiliência – Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” (PRR) e o próximo Quadro Comunitário de Apoio 2021-27.

A **garantia de uma habitação condigna e acessível** no quadro de uma nova geração de políticas de habitação constitui um dos domínios estratégicos de uma das quatro Agendas Temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal - “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”. Esta Agenda Temática destaca a necessidade de promover soluções de acesso à **habitação para famílias com baixos rendimentos e também para famílias de classe média**, principalmente para as gerações mais novas.

Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026

O “Plano de Recuperação e Resiliência– Recuperar Portugal Construindo o Futuro 2021-26” elegeu a Resiliência como uma das três dimensões estruturantes da sua organização, a concretizar através de nove componentes, entre elas a Habitação. Os investimentos e reformas no domínio da habitação inserem-se numa das três prioridades definidas para esta Dimensão - a redução das vulnerabilidades sociais.

¹ Aprovada na Reunião do Conselho de Ministros de 29 de outubro de 2020.

Pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

O Plano contempla os seguintes investimentos, no Continente:

- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.211 M€):

Pretende-se reforçar as respostas habitacionais já estruturadas como o Programa 1º Direito. A materialização do apoio financeiro decorre da elaboração e apresentação, pelas autarquias locais, de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território. Com este investimento, pretende-se dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026.

- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (176 M€):

Pretende-se criar uma resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência.

De forma complementar, utilizando a vertente de empréstimos do Instrumento de Recuperação e Resiliência no montante de 1.149 M€, estão a ser executados os seguintes investimentos:

- Parque público de habitação a custos acessíveis (775 M€):

Construção e reabilitação para disponibilização de património público com aptidão habitacional e devoluto, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e a renda praticada.

- Alojamento Estudantil a custos acessíveis (375 M€):

O objetivo passa pela disponibilização de camas a preço regulado até 2026 através da construção, adaptação e recuperação de residências para estudantes, dando prioridade a projetos de reabilitação de edifícios do Estado, de instituições de ensino superior e de municípios, ou outros imóveis disponíveis ou a construir.

Programa Nacional de Habitação 2022-2026

O Programa Nacional de Habitação (PNH) foi aprovado a meio do respetivo horizonte temporal, pela Lei n.º 2/2024 de 5 de janeiro. Enquadrado nas linhas estratégicas ditadas pela NGPH, o PNH veio consubstanciar muitas das opções estratégicas que suportaram o PRR, concentrando as linhas estratégicas, medidas e metas de curto prazo que até então se encontravam dispersas em vários instrumentos. Este instrumento de cariz operacional, assume os seguintes eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Garantir **respostas de emergência** para situações de risco e emergência social;
- Incentivar a **oferta privada de arrendamento acessível**;
- Reforçar a **estabilidade e confiança** no mercado habitacional;
- **Qualificar os espaços** residenciais e promover uma maior **coesão territorial**;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais, designadamente redinamizando o setor cooperativo.

Estratégia Regional Alentejo 2030

Ao nível regional, a Estratégia Regional Alentejo 2030 concretiza os desígnios nacionais, reconhecendo os desafios da Região, em particular os relacionados com a “insuficiência da oferta de habitação para diferentes segmentos da procura gerada pela atração de novos residentes, associada a diversas dinâmicas investimento-emprego”. Paralelamente, este documento reconhece que “a produção de respostas do domínio da **habitação a custos acessíveis** revela-se **crucial para a coesão social, mas também para a competitividade territorial**”.

Assim, o quadro estratégico regional estabelece os seguintes objetivos específicos relevantes:

- Dinamização de **soluções de habitação ajustada aos diversos segmentos** da procura, combinada com a **requalificação das amenidades** dos territórios;
- **Qualificação, especialização e complementaridade dos centros urbanos** regionais.

Em termos operacionais, o Plano de Ação para os Serviços de Interesse Geral, parte integrante desta estratégia, aponta a necessidade de garantir o reforço da consolidação do modelo territorial e dos subsistemas territoriais, nomeadamente através da “**reabilitação do tecido urbano** para disponibilidade de **soluções de habitação a custo controlado**” e a “**contratualização intervenções não cobertos na plenitude pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) ou pós-PRR**”. Desta forma, este documento reconhece a necessidade de apontar para um horizonte temporal e um âmbito de atuação que ultrapasse os limites do PRR.

Estratégia Local de Habitação de Odemira

A CMH tem por base a estratégia plasmada na Estratégia Local de Habitação do concelho, aprovada em 2021. Este documento aponta a seguinte Visão:

“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.”

A ELH identifica também os seguintes quatro desafios:

- Apoiar e integrar as famílias que vivem em condições indignas - Envolvimento de atores públicos e privados no desenvolvimento de soluções habitacionais diferenciadas para responder a necessidades específicas e promover uma plena integração na comunidade das famílias que vivem em condições indignas;
- Garantir a sustentabilidade demográfica do território - Posicionamento de Odemira como um território atrativo para a atração de população jovem qualificada e que aposta na qualificação da população residente para promover a diversificação da base económica;
- Compatibilizar a valorização dos recursos endógenos com a defesa e preservação do património natural e da paisagem - Aliança virtuosa entre produção agrícola sustentável, valorização turística dos recursos naturais e adaptação às alterações climáticas;
- Reforçar a inclusão social e a coesão territorial - Promoção de equilíbrios entre os aglomerados da faixa litoral e do interior, alicerçada na cobertura adequada de equipamentos, infraestruturas e serviços.

Assim, foram definidos os seguintes objetivos estratégicos:

- Objetivo Estratégico 1 – **Dar resposta às carências habitacionais do território;**
- Objetivo Estratégico 2 – **Melhorar a atratividade do ambiente urbano de Odemira;**

- Objetivo Estratégico 3 – **Implementar um modelo de governação partilhada da ELH.**

Em súmula, o quadro estratégico nacional e regional que enquadra a construção da CMH de Odemira assenta nos seguintes objetivos:

- Garantir o **acesso de todos a uma habitação adequada**: das famílias com baixos rendimentos às de rendimentos intermédios;
- Privilegiar a **reabilitação** do edificado e do tecido urbano como fatores de sustentabilidade e de atratividade territorial;
- Promover a **inclusão social e territorial**;
- Priorizar e suprimir as **situações de grave carência habitacional**;
- Aumentar e qualificar o **parque habitacional público**;
- Promover o **arrendamento acessível**, incentivando a **promoção privada e o setor cooperativo**;
- Concretizar uma **governança multinível** e partilhada assente na confiança e na segurança dos vários intervenientes.

4 SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E CENÁRIOS DEMOGRÁFICOS

A fase de caracterização e diagnóstico permitiu conhecer e aprofundar a realidade do setor da habitação em Odemira. Os pontos seguintes resumem as conclusões detalhadas no documento “Fase II - Relatório de Diagnóstico Prospetivo na Ótica da Habitação” (março de 2024):

- Odemira abrange duas realidades distintas e claramente marcadas: a faixa litoral com 70% da população e 60% dos alojamentos e o interior em esvaziamento e envelhecimento populacional, mas onde se encontra uma parte muito relevante de fogos vagos (cerca de 55%) considerados um recurso relevante;
- As relações territoriais e económicas dão-se primordialmente com os municípios a norte, sendo Vila Nova de Milfontes a porta de entrada neste quadrante. Na zona sul/sudoeste do concelho, em plena Área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira (AHM), a agricultura tem sido um dínamo importante, sobretudo na zona de São Teotónio;
- A migração laboral concentrada no litoral impeliu o crescimento populacional concelhio mais significativo do país entre 2011 e 2021, mas não foi suficiente para inverter o envelhecimento e isolamento populacional, a redução da dimensão dos agregados domésticos e sublotação dos alojamentos – sobretudo no interior;
- É expectável uma manutenção da concentração populacional nas freguesias de São Teotónio e Vila Nova de Milfontes e um contínuo esvaziamento do interior;
- Em 2023, o Município de Odemira autorizou uma capacidade habitacional em Instalações de Alojamento Temporário Amovíveis (IATA) de cerca de 3.200 pessoas cujos ocupantes devem, de acordo com a RCM n.º 179/2019, de 24 de outubro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 69/2021, de 4 de junho, ser realojados em perímetro urbano até 2029;
- A dinâmica urbanística desde 1975 tem sido promovida, sobretudo, pelo setor privado. Desde a década de 2000, o ritmo de licenciamento caiu consideravelmente. O crescimento do parque habitacional concentrou-se no litoral e em Relíquias, motivado pelo turismo e promovido, sobretudo, por pessoas individuais – o que evidencia a fraca atratividade para o setor empresarial imobiliário;
- Predominam as tipologias T3 ou superior, mas é significativa a proporção de T0, T1 e T2 o que coloca o concelho em posição competitiva face à redução da dimensão média dos agregados habitacionais. Em termos da lotação, predominam os alojamentos sublotados (58%) em todas as freguesias. Em sobrelotação encontram-se 21% dos alojamentos do concelho, sobretudo nas freguesias de Relíquias e São Teotónio – esta última fruto da procura e formas de ocupação por parte dos migrantes laborais mais ou menos temporários e onde também se encontra o maior número de edifícios degradados;
- Em 2021, apenas metade dos alojamentos são de residência habitual (51%), tendo aumentado – na última década – o peso dos fogos vagos (+32%) e sazonais (+38%), o que coloca um problema de falta de oferta. A maior parte dos alojamentos é ocupada pelo seu proprietário (69%), em particular por proprietários sem encargos com a habitação (“casa paga”, 54%), o que os torna menos suscetíveis de colocar oferta no mercado;
- O custo da habitação (compra / arrendamento) a nível nacional e sub-regional tem vindo a subir vertiginosamente, colocando pressão sobre os alojamentos disponíveis e sobre o solo urbano do concelho. Esta pressão é gerada não só pela falta estrutural de oferta, mas também pela procura por alojamentos para segunda residência, para alojamento turístico, pela escala da procura, dinamismo e volatilidade do mercado de arrendamento, relacionado com o alojamento dos trabalhadores agrícolas e pela procura para aquisição e arrendamento estimuladas pelo desenvolvimento industrial em curso em Sines. Apesar do crescimento significativo do número de fogos arrendados, o mercado de arrendamento mantém-se ainda pouco relevante (17% dos alojamentos) e o rendimento médio das famílias comparativamente inferior ao dos concelhos vizinhos tornam o acesso à habitação cada vez mais difícil;

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

- Neste quadro, a ELH de Odemira identifica 1.783 situações de carência habitacional, no âmbito do Programa 1º Direito, 1.744 dos quais com solução habitacional a cargo do Município, destacando-se a sobrelotação em que residem os trabalhadores das explorações agrícolas (82% das situações sinalizadas), a precariedade dos residentes da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica (AFIPR) de Vila Nova de Milfontes e a insalubridade e insegurança de algumas habitações degradadas.

No âmbito dos estudos de caracterização e diagnóstico realizados, foram também elaborados cenários de evolução dos fatores estruturantes subjacentes às dinâmicas da habitação no concelho: a dinâmica demográfica e consequente procura por habitação, os fatores que condicionam a oferta e a capacidade de atuação do setor público. Este exercício resultou em três cenários plausíveis, cada um com um conjunto de implicações na habitação do concelho. Os quadros seguintes sistematizam e resumem estes resultados.

Quadro 1 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 1

CENÁRIO 1	MANUTENÇÃO DA TRAJETÓRIA
Procura por migrantes laborais	A conjuntura que suporta os movimentos migratórios de trabalhadores agrícolas mantém-se e a política de imigração continua recetiva. Assim, o volume de residentes temporários, aqui assumidos como os trabalhadores imigrantes da agricultura, mantém-se relativamente estável mantendo-se também a rotatividade atualmente observada com famílias novas a chegar e outras a emigrar para outras paragens mais atrativas a curto prazo. Paralelamente, ocorre o crescimento populacional apontado pelo PDM nas restantes componentes.
Dinâmica demográfica estrutural	A conjuntura macroeconómica nacional e global mantém-se estável: Portugal continua a ser atrativo para estrangeiros de classe média-alta que o procuram pelas suas amenidades ambientais e culturais – para residir e para turismo. O teletrabalho continua a ser uma realidade e o custo da habitação das principais áreas metropolitanas continua a motivar a procura por cidades médias e pelo meio rural. Os investimentos económicos na região concretizam-se e suportam fixação populacional de classe média no concelho.
Política pública e financiamento à habitação	Mantém-se a política nacional de aposta no parque habitacional público e a capacidade de financiamento destas opções.
Variação populacional 2037:	+10,1%
Implicações do Cenário:	PROCURA - Pressão reforçada sobre os perímetros urbanos do litoral, por todos os segmentos; - Procura sobre territórios periféricos aos principais centros urbanos; - Procura induzida pelo complexo industrial de Sines absorvida pelo Interior Norte por dificuldade de acesso ao mercado no Litoral Norte. OFERTA - Custo da habitação continua a subir; - Manutenção da tendência de passagem de 2ª habitação para residência habitual, via arrendamento, no litoral; - Reforço da colocação de fogos vagos no mercado e aumento da proporção de fogos em residência habitual no Interior Norte; - Oferta de construção nova no Litoral. Estímulo de mercado à reabilitação urbana, sobretudo no litoral; - Incremento dos fogos vagos no Interior Sul.

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

Quadro 2 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 2

CENÁRIO 2	ESTABILIZAÇÃO DEMOGRÁFICA
Procura por migrantes laborais	A realidade das alterações climáticas e das suas implicações na região torna-se incontornável: a disponibilidade hídrica reduz-se e as soluções tecnológicas alternativas implementadas encarecem o custo da água. O Estado implementa cada vez mais restrições ao consumo de água pelos vários setores incluindo a agricultura. Adaptando-se a esta realidade, o setor agrícola transita para culturas menos exigentes ou em que a tecnologia substitui o homem, reduzindo a necessidade de mão-de-obra. Volume de residentes migrantes temporários reduzido a 25% do valor de 2021 atual distribuindo-se o seu emprego entre agricultura e outras atividades terciárias.
Dinâmica demográfica estrutural	Ligeira redução face ao Cenário 1.
Política pública e financiamento à habitação	Mantém-se a política nacional de aposta no parque habitacional público e a capacidade de financiamento destas opções.
Variação populacional 2037:	- 3%
Implicações do Cenário:	PROCURA • Redução da pressão sobre perímetros do litoral favorece fixação de novos residentes e reduz a procura no Interior Norte; • Redução da pressão sobre a Vila de Odemira e envolvente, com redução das rendas; • Mercado de arrendamento mantém-se dinâmico – sobretudo no litoral - mas menos inflacionado; • 2ª residência recupera a dinâmica pré-2019: estagnação da dinâmica recente de transição de 2as residências para residência habitual via arrendamento; • Procura induzida por Sines absorvida sobretudo por vila Nova de Milfontes, em menor grau por São Luís. OFERTA • Inversão da tendência de aumento do custo da habitação; • Proporção de fogos vagos e 2as residências mantém-se ou aumenta; • Construção nova de iniciativa privada sobretudo no litoral e dirigida ao turismo residencial e a novos residentes vindos de outros concelhos com maior poder de compra (Vila Nova de Milfontes e outros do Litoral Norte).

Quadro 3 - Síntese do Diagnóstico - Cenário 3

CENÁRIO 3	ALINHAMENTO DEMOGRÁFICO
Procura por migrantes laborais	A realidade das alterações climáticas implica restrições estruturais e regulatórias ao consumo de água. O setor agrícola transita para culturas menos exigentes ou em que a tecnologia substitui o homem, reduzindo a necessidade de mão-de-obra (semelhante ao Cenário 2). A consolidação da ideologia nacionalista a nível europeu resulta em políticas de imigração mais restritivas. Ao mesmo tempo, outras regiões do globo afirmam-se como mais competitivas em modelos agrícolas intensivos em mão-de-obra. Volume de residentes migrantes temporários reduzido a valores marginais, assumindo-se um cenário sem migrações do INE.
Dinâmica demográfica estrutural	Odemira alinha-se com a tendência nacional e regional de perda populacional. As migrações internas e externas não são capazes de ultrapassar o saldo natural em perda. A proximidade a Sines e o litoral atenuam apenas ligeiramente a perda demográfica observada a nível regional.

REUNIÃO ORDENÁRIA
22/04/2025
Vésperas
Carta Candelária

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

Política pública e financiamento à habitação	Financiamento europeu para a habitação reduz significativamente, deslocando-se substancialmente para a adaptação às alterações climáticas e defesa. Papel do Estado limita-se ao apoio a situações extremas de vulnerabilidade social.
Variação populacional 2037:	- 8,8%
Implicações do Cenário:	PROCURA - A única procura digna de referência é induzida por Sines, 2^{as} residências e turismo no Litoral Norte e por segmentos altos (2^{as} residências e turismo) no Interior Norte e Sul; - Concentração urbana: Proporcionalmente, a sede de concelho ganha relevância face aos restantes núcleos urbanos; - Incremento do número de residentes estrangeiros de classe média-alta. OFERTA - Custo da habitação desce de forma significativa; - Proporção de fogos vagos (sobretudo fora do mercado) e 2^{as} residências aumenta; - Não há estímulo de mercado à reabilitação (sem intervenção musculada do Estado/Município); - Construção nova de iniciativa privada apenas no litoral e dirigida ao turismo residencial e a novos residentes vindos de outros concelhos com maior poder de compra (Vila Nova de Milfontes e outros do Litoral Norte)

Estes cenários são assumidos, à data, como contexto da tomada de decisão, assumindo-se o cenário 1 como provável no horizonte temporal de curto prazo e os cenários 2 e 3 nos médio e longo prazos. A consideração deste contexto plausível leva assim a que se tenha em conta a possibilidade de inversão substancial das tendências de crescimento populacional observadas na última década, substancialmente suportadas pela população trabalhadora migrante.

Assumindo a continuação do processo de redução da dimensão da família, observado a nível nacional, estima-se uma dimensão média da família Odemirense de 2,4 pessoas em 2037. Assim, dos cenários populacionais resultam **entre uma perda marginal de cerca de 160 famílias e um ganho de cerca 2.140** (quadro seguinte).

Quadro 4 – Cenários populacionais: evolução plausível do número de agregados habitacionais

ANO	VAR. POPULACIONAL 2021 – 2037 (%)	POPULAÇÃO RESIDENTE (N.º)	AGREGADOS HABITACIONAIS (N.º)*	DIFERENCIAL (N.º AGREGADOS)*
2021	-	29 538	11 361	-
2037 (Cenário 1)	10,1%	32 500	13 500	+ 2 140
2037 (Cenário 2)	-3,0%	28 700	12 000	+ 640
2037 (Cenário 3)	-8,8%	26 900	11 200	- 160

*Valores propositadamente arredondados

O parque habitacional deverá dar resposta a este crescimento populacional, bem como às necessidades de realojamento sinalizadas na ELH aprovada. Será também necessário criar soluções de alojamento condignas para os trabalhadores agrícolas temporários, em perímetro urbano, de acordo com os diplomas ministeriais aplicáveis. Deverá, ao mesmo tempo, ponderar-se a incerteza associada a estes cenários garantindo flexibilidade na tomada de decisão e nas soluções adotadas. Esta flexibilidade é essencial para garantir um pleno aproveitamento dos recursos habitacionais existentes e a criar.

4.1 UNIDADES TERRITORIAIS PARA A HABITAÇÃO

Importa ainda considerar as diferentes características e dinâmicas internas do vasto território do concelho.

As tendências fortes da habitação em Odemira e os fatores que a estruturam permitiram identificar, na fase anterior, dois grandes sectores muito assimétricos no concelho – Faixa Litoral e Interior –, por sua vez estruturados por cinco **Unidades Territoriais** com condições de base, dinâmicas e perspectivas de evolução relativamente diferenciadas: Litoral Norte, Litoral Sul, Grande Odemira (que abrange também Boavista dos Pinheiros e Portas de Transval), Interior Norte e Interior Sul².

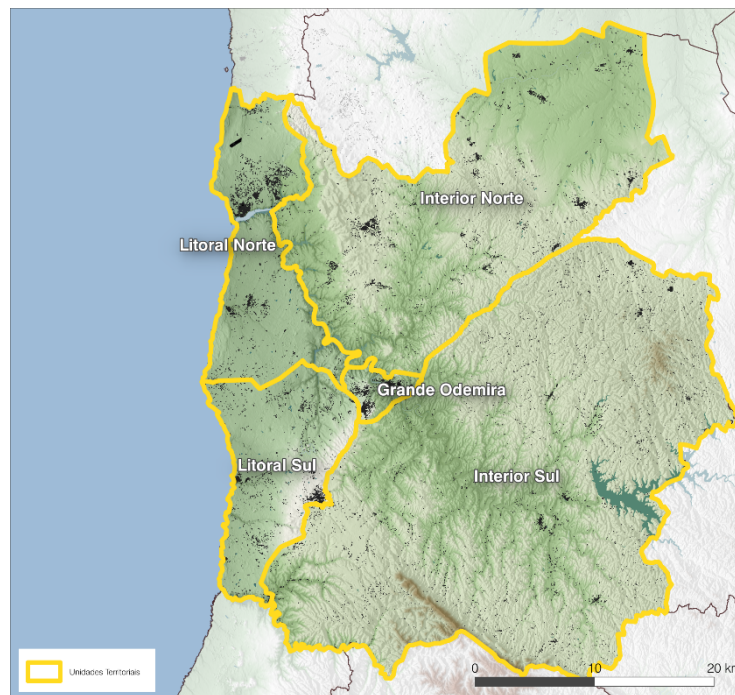
De um modo geral, toda a **Faixa Litoral** é marcada pelos seguintes aspetos:

- Crescimento demográfico excecional associado às vagas de imigração recente de origem asiática;
- Existência na maior parte do seu território tanto do Perímetro de Rega do Mira como do PNSACV;
- Presença das três centralidades da rede urbana de maior dimensão demográfica do concelho: Odemira, Vila Nova de Milfontes e São Teotónio;
- Concentrações mais significativas de segundas residências e de Alojamento Local;
- Crescimento da residência habitual induzido pelas novas procuras;
- Mercado de arrendamento muito dinâmico e com expressão relevante no contexto concelhio;
- Rendas mais elevadas de todo o Alentejo Litoral;
- Predomínio marcado do sexo masculino na população ativa;
- Proporção relevante ao nível concelhio de famílias com filhos;
- Fenómenos frequentes de sobrelotação dos alojamentos, associada aos trabalhadores migrantes temporários.

Internamente, por sua vez, existem também diferenças suficientes para distinguir três Unidades Territoriais.

² As Unidades Territoriais para a Habitação são áreas do concelho que, pela uniformidade de condições de base e desafios que colocam no âmbito da habitação, merecem abordagens coerentes e diferentes entre si no que concerne a políticas de habitação. Não são, por isso, necessariamente as mesmas utilizadas em outros instrumentos de planeamento ou gestão do território.

Figura 1 - Unidades Territoriais do concelho de Odemira, em termos das dinâmicas da habitação



Fonte: Produção própria

A Unidade Territorial do **Litoral Norte**, genericamente a norte do Cabo Sardão, distingue-se por:

- Incluir um dos principais e maiores aglomerados com vocação turística da costa do Alentejo Litoral – Vila Nova de Milfontes;
- Ser a área do concelho com maior acessibilidade externa, e também a mais próxima e a que apresenta maior relações de interdependência com o polo económico e industrial de Sines;
- Ter maior exposição às procura habitacionais associadas à nova oferta de emprego que se perspetivam para Sines.

O **Litoral Sul** (a sul do Cabo Sardão) é marcada pelos seguintes aspetos:

- A área que passou pelas maiores e mais rápidas transformações demográficas, económicas, sociais e paisagísticas da última década, impulsionadas pelo setor agroindustrial;
- Integra São Teotónio, atualmente o maior aglomerado do concelho em termos populacionais (cerca de 3.000 habitantes);
- A zona do concelho com os desafios habitacionais e sociais mais urgentes e com necessidade de resposta prioritária.

A Unidade Territorial de **Grande Odemira** caracteriza-se por:

- Um sistema urbano de grande proximidade formado pela vila de Odemira e os aglomerados dela muito dependentes de Boavista dos Pinheiros e Portas Transval (total de cerca de 4.400 residentes);
- Uma posição geograficamente central no concelho, funcionando como “rótula” de amarração do sistema de mobilidade e acessibilidades;

- Concentrar na vila de Odemira os mais importantes equipamentos e serviços, públicos e privados, do concelho;
- Desafios em termos de requalificação e reabilitação urbanas da vila de Odemira.

No que respeita ao **Setor Interior**, este caracteriza-se de um modo geral por:

- Conjunto vasto de pequenos aglomerados urbanos e rurais de baixa densidade;
- Perda e envelhecimento demográficos;
- Tendências recentes de concentrações de novos residentes estrangeiros de origem europeia;
- Significativa proporção de alojamentos com apenas um residente (acima dos 30%) ou com residentes exclusivamente acima dos 65 anos, metade dos quais vivendo sozinhos.

Internamente, podem entretanto distinguir-se duas Unidades Territoriais. O **Interior Norte** define-se sobretudo por:

- Maior exposição às dinâmicas económicas e habitacionais induzidas por Sines;
- Crescimento dos alojamentos vagos para venda e arrendamento, bem como das segundas residências, parecendo assumir um papel de segunda linha face ao Litoral Norte mais saturado;
- Qualidade paisagística da serra e formas típicas de povoamento (com muitas pequenas aldeias, “montes alentejanos” e casais isolados) como atrativos para segmentos de procura mais elevados.

O **Interior Sul**, por sua vez, distingue-se pelos seguintes aspetos:

- Com mais de 880 km², representando mais de metade da área do concelho (51%), e com apenas cerca de 3.800 residentes, é uma das zonas menos densamente povoadas e mais envelhecidas do Alentejo;
- Os poucos e pequenos aglomerados urbanos apresentam muito fracas condições de acessibilidade ao litoral e à sede do concelho, apoiando-se fundamentalmente nos eixos Norte-Sul formados pela ER-266/ER-123 e a linha do caminho-de-ferro;
- Forte presença de edificado devoluto e a necessitar de reparação profunda em significativa parte dos aglomerados urbanos e rurais;
- Uma das zonas de maior qualidade paisagística do concelho, nomeadamente na envolvente à barragem de Santa Clara, sendo reconhecida a vocação da área para as segundas residências e o subaproveitamento da atratividade potencial da linha de caminho-de-ferro.

4.2 DESAFIOS ESTRATÉGICOS

Os estudos de caracterização e diagnóstico realizados na fase II apontam os seguintes desafios transversais à tomada de decisão estratégica no âmbito da habitação em Odemira:

- A possibilidade de **transformação substancial do quadro demográfico** – ponderando a hipótese de inversão das dinâmicas migratórias, sobretudo na decisão associada ao investimento público e a necessidade de **flexibilidade nas opções tomadas**;
- A existência de dinâmicas estruturantes que resultam em **realidades díspares no território concelhio**, podendo implicar soluções específicas para cada contexto (designadamente para o litoral e para o interior e/ou para certas localidades);
- A **pressão colocada no mercado da habitação** por uma procura impulsionada por fatores externos ao concelho e a expectativa de valorização do património privado, contra rendimentos comparativamente baixos dos residentes;

REUNIÃO ORDENARIA
22/04/2025
Vereador
Cátia Candeias

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Verificação

- A prioridade de colmatção das **necessidades prementes de realojamento** de famílias em condições indignas ou de vulnerabilidade social extrema, face às limitações impostas pelos mecanismos existentes (Programa 1º Direito), à **urgência imposta pelos mecanismos de financiamento (PRR)** e considerando a real **capacidade financeira de manutenção e gestão do Parque Habitacional Municipal** a longo prazo.

A tomada de decisão pauta-se também pela necessidade de dar resposta a um conjunto de desafios específicos presentes ou emergentes em cada UT. Podendo alguns destes desafios fazer-se sentir noutras UT ou mesmo de forma transversal no território concelhio, optou-se por associá-los a cada UT pelo carácter estruturante e prioritário que assumem em cada unidade.

Quadro 5 - Desafios prioritários por Unidade Territorial

DESAFIO PRIORITÁRIO	UNIDADE TERRITORIAL				
	LITORAL NORTE	LITORAL SUL	GRANDE ODEMIRA	INTERIOR NORTE	INTERIOR SUL
Pressão sobre solo urbano e parque habitacional existentes e os desafios de acesso ao mercado que dela resultam.					
Necessidade de solo urbano vs desenvolvimento do Aproveitamento Hidroagrícola do Mira (AHM).					
Estruturação da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rural (AFIPR) de Vila Nova de Milfontes e realojamento associado.					
Alojamento condigno e flexível da população migrante vs cenários de redução da procura por esta população.					
Procura por novos residentes induzida por Sines vs falta de solo urbano programado.					
Tendência de perda e envelhecimento populacional. Isolamento dos idosos.					
Degradação do estado de conservação do edificado, sem estímulo eficaz à reabilitação.					
Existência de fogos vagos fora do mercado.					

5 RECURSOS HABITACIONAIS, POTENCIALIDADE LOCAIS E CARÊNCIA HABITACIONAL

A construção de um programa de intervenção que conduza à concretização dos objetivos estratégicos preconizados na CMH implica necessariamente um reconhecimento dos recursos e potencialidades locais, designadamente em termos do que é a capacidade construtiva dos agentes públicos e o parque habitacional municipal.

5.1 PATRIMÓNIO MUNICIPAL

Na sequência da aprovação da ELH de Odemira e subsequente assinatura do contrato de colaboração entre o Município e o IHRU para a sua execução, em 2020, o Município de Odemira encetou esforços significativos no sentido do reforço e qualificação do parque habitacional municipal. Neste âmbito, ao longo dos últimos 4 anos, o Município adquiriu 23 imóveis, tendo reabilitado 12 destes, e reabilitou 24 imóveis do seu património ou provenientes de transferência de património devoluto do Estado.

O Município de Odemira detém loteamentos, lotes urbanos e terrenos rústicos, destacando-se os que se encontram na contiguidade de solo urbano, que no quadro do Art.º 72.ºA e B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, poderão ser alvo de procedimento simplificado de reclassificação do solo desde que o seu fim seja habitacional. Estes recursos (quadros seguintes) suportam a concretização das medidas propostas-.

Quadro 6 - Recursos habitacionais municipais: Parque Habitacional Municipal ou sob gestão do Município de Odemira (Outubro de 2024)

UNIDADE TERRITORIAL	CAPACIDADE HABITACIONAL (N.º DE FOGOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO ³)
Grande Odemira	82*
Interior Norte	11
Interior Sul	19
Litoral Norte	1
Litoral Sul	22
Total	135

*Inclui dois fogos arrendados e cinco propriedade da Administração Central geridos pelo Município.

Quadro 7 - Recursos habitacionais municipais: Loteamentos (Outubro de 2024)

UNIDADE TERRITORIAL	LOCALIDADE / DESIGNAÇÃO	CAPACIDADE HABITACIONAL (N.º DE FOGOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO)
Grande Odemira		67
	Boavista dos Pinheiros Sul	20
	Bairro 11 de Março	45
	Bairro Municipal Ferragial da Corredoura	2
Interior Norte		99
	Colos	16
	Relíquias	34
	São Luís (Castelão)	5
	São Luís	14

³ Alojamento (Quarto) destinado a uso exclusivo e privativo de utente de alojamento coletivo.

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

UNIDADE TERRITORIAL	LOCALIDADE / DESIGNAÇÃO	CAPACIDADE HABITACIONAL (N.º DE FOGOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO)
	Vale de Santiago (1ª fase)	1
	Vale de Santiago (2ª fase)	29
Interior Sul		58
	Luzianes-Gare	23
	Bairro do Bom Sítio (Sabóia)	1
	Ladeira (Sabóia)	3
	Amoreiras-Gare	31
Litoral Norte		137
	Cruzamento (Longueira-Almograve)	20
	AFIPR (Vila Nova de Milfontes)	117
Litoral Sul		65
	Azenha do Mar	12
	Brejão	25
	Casal Novo (1ª Fase)	3
	Casal Novo (2ª Fase)	25
Total		426

Quadro 8 - Recursos habitacionais municipais: Fogos (Outubro de 2024)

UNIDADE TERRITORIAL	LOCALIDADE / DESIGNAÇÃO	CAPACIDADE HABITACIONAL (N.º DE FOGOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO)
Grande Odemira		23
	Bairro Municipal Ferragial da Corredoura (Odemira)	18
	Barreiras Vermelhas (Odemira)	2
	Rua 5 de Outubro (Odemira)	3
Interior Norte	Bairro Municipal de S. Luís	16
Interior Sul	-	-
Litoral Norte		37
	Cabecinho (Longueira-Almograve)	4
	Algoceira	3
	Alagoinha	1
	Bica da Areia	9
	Rua do Canal	20
Total		76

Carta Municipal de Ordenação de Odemira
Fase V – Versão Final

Quadro 9 - Recursos habitacionais municipais: Terrenos Rústicos adjacentes a perímetro urbano (Outubro de 2024)

UNIDADE TERRITORIAL	LOCALIDADE / DESIGNAÇÃO	CAPACIDADE HABITACIONAL (N.º DE FOGOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO)
Litoral Norte	Vila Nova de Milfontes	49
Interior Sul	Santa Clara-a-Velha	40

5.2 PARQUE HABITACIONAL SUBUTILIZADO

Paralelamente, como referido no Diagnóstico realizado na fase anterior, em 2021, existiam 3.963 fogos vagos, incluindo 1.478 fora do mercado, e 6.980 fogos em residência secundária. Estes quase **onze mil alojamentos sem função residencial habitual** correspondiam a **metade (49%) do parque habitacional** do concelho, pelo que constituem um recurso essencial que importa captar com uma política ativa de incentivo.

5.3 SOLO URBANO POR CONCRETIZAR VS DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO

Na fase de Diagnóstico, estimou-se que o solo urbano do PDM de Odemira em vigor – com processo de revisão em curso - teria capacidade habitacional por concretizar de entre 6.500 a 8.000 fogos. No entanto, reconheceu-se também que estes valores estariam sobrestimados e que o processo de revisão em curso os deveria rever em baixa, considerando as várias condicionantes e limitações à edificação observadas no terreno e também à modernização das técnicas de planeamento territorial.

Independentemente de estimativas teóricas sobre a capacidade habitacional do solo urbano, há que considerar o que tem sido a **dinâmica histórica da criação e disponibilização de alojamentos**. Tal como descrito nos resultados da fase de Diagnóstico, entre 2011 e 2021, o número de alojamentos clássicos cresceu 6,13%, o que corresponde a um ritmo de crescimento de 0,613%/ano. Assim, sem alteração dos fatores endógenos e exógenos que impelem esta dinâmica, em 2037 seriam criados cerca de dois mil novos alojamentos.

No entanto, sem alteração do peso significativo das ocupações não-residenciais destes alojamentos, que como acima referido, representavam cerca de metade do parque habitacional do concelho em 2021, este potencial de criação de novas habitações reduz-se substancialmente.

5.4 CARÊNCIA HABITACIONAL

A ELH de Odemira sinaliza cerca de 1.740 agregados habitacionais (cerca de 2.900 indivíduos) em situação de carência habitacional, a maioria resultante de situações de sobrelotação, a realojar no curto prazo. Neste universo estão contabilizados cerca de 350 trabalhadores agrícolas residentes em quintas, pelo que se estima em cerca de 1.400 os agregados familiares a realojar, sinalizados no âmbito da ELH.

Paralelamente, em 2023 (e novamente em 2024), o Município de Odemira autorizou uma capacidade de alojamento em IATA de cerca de 3.200 pessoas (ver Caixa Metodológica 1, abaixo), assumindo-se que estão aí contabilizadas as 350 pessoas acima referidas (ver figura seguinte).

Caixa Metodológica 1 – Sobre o número de trabalhadores agrícolas temporários alojados em IATA a considerar na CMH

Embora este seja um aspeto determinante, à data não existem dados que quantifiquem com exatidão o número de trabalhadores agrícolas do setor agroindustrial do concelho, sendo a incerteza ainda mais consequente a respeito do número de trabalhadores temporários (ou sazonais). A dimensão destes últimos é seguramente ampla, dependente da evolução económica e necessidades de mão-de-obra do setor, mas também, e de modo

tão ou mais relevante, significativamente variável em função da sazonalidade associada ao calendário das operações de cada cultura agrícola e suas ocorrências simultâneas.

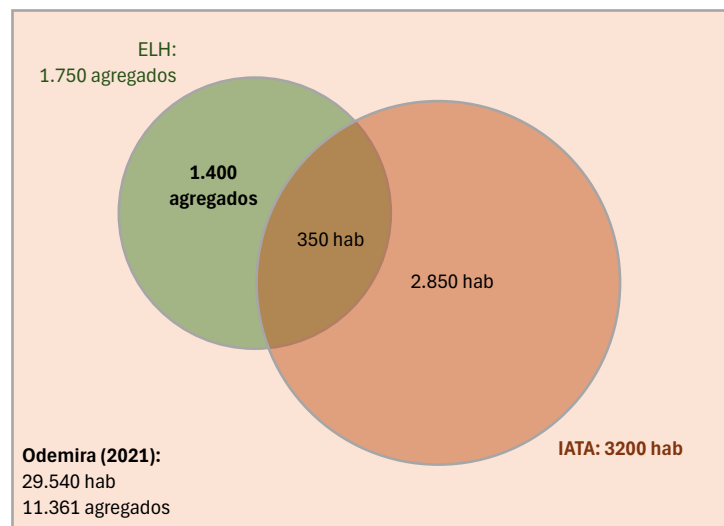
Como se sabe, a escala do fenómeno da migração laboral temporária no concelho nos últimos anos e a incapacidade de resposta suficiente através dos domicílios existentes nas edificações comuns dos seus aglomerados urbanos e rurais, com as consequentes situações de sobrelotação e habitação indigna, conduziram à Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/2019, de 24 de outubro, um “regime excepcional e transitório” que veio permitir a instalação de alojamentos temporários amovíveis nas explorações agrícolas da área do Aproveitamento Hidroagrícola do Mira (AHM), exclusivamente destinados aos trabalhadores agrícolas temporários e por um “período de 10 anos não prorrogável”, durante os quais se deverão programar as soluções permanentes de “integral acomodação em perímetros urbanos”.

Evidentemente, a admissão das IATA em cada uma das explorações agrícolas é determinada não apenas pelas necessidades de mão-de-obra em tempo de campanha, mas também pelo seu cumprimento de um conjunto de condições jurídicas, tributárias e técnicas, definidas na própria RCM. Perante o incumprimento da totalidade dessas condições por parte de diversas explorações agrícolas, o número de IATA efetivamente autorizado pela Câmara Municipal de Odemira tem sido recorrentemente inferior ao total das solicitações.

De facto, de acordo com o Relatório de Atividades do Município de Odemira do período de 1 de abril a 30 de junho de 2024 (p.62), a capacidade total solicitada em todos os processos IATA é para 8.138 trabalhadores, mas, à data de agosto de 2024, apenas estavam autorizados 3.174 alojamentos. Entretanto, considerando somente os pedidos que satisfazem plenamente as condições exigidas, a capacidade autorizada final é de apenas 1.998 alojamentos.

Para efeitos de estimativas das carências a considerar pela CMH de Odemira, assumiu-se como valor de referência cerca de 3.200 trabalhadores temporários atualmente acomodados em IATA, dadas as possibilidades de regularização e subsequente viabilização de parte dos pedidos não autorizados.

Figura 2 – Estimativa de carências habitacionais atuais



Fonte: Produção própria com base em ELH do Município de Odemira (2020), INE, Relatório de Atividades do Município de Odemira (2023, 2024)

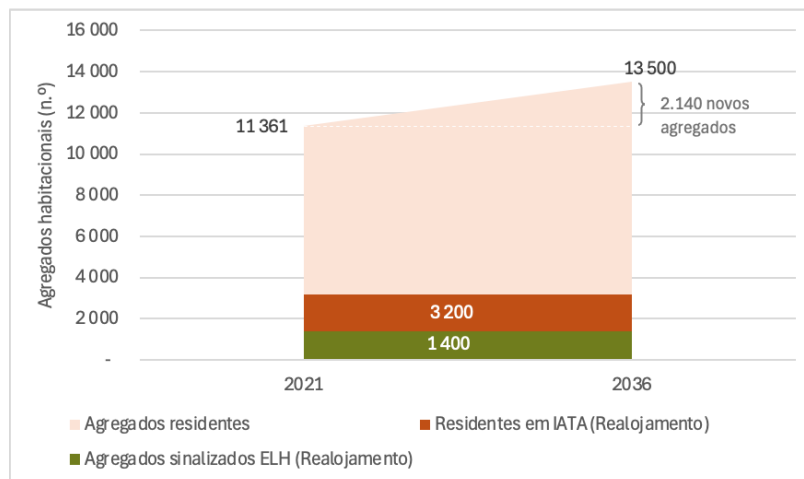
A longo prazo, o cenário populacional mais positivo (capítulo 4) aponta para cerca de 2.100 novos agregados habitacionais residentes no concelho em 2037.

Ao mesmo tempo, atualmente o Município de Odemira disponibiliza também 12 soluções habitacionais para profissionais das forças de segurança e dos serviços de saúde deslocados (4 fogos), para um agregado habitacional

em situação de emergência social (1 fogo) e gere uma residência de estudantes com 7 unidades de alojamento – soluções estas que se manterão sem prazo.

Do conjunto destas situações resulta um quadro complexo de **carências habitacionais com múltiplos horizontes de resolução e com características variadas**: do realojamento de famílias residentes no concelho à necessidade de capacidade habitacional para acomodar o crescimento esperado, passando também pela necessidade de alojar condignamente uma população de dimensão significativa, indefinida e variável no tempo, e que se reconhece como temporária e predominantemente composta por agregados unipessoais (figura e quadro seguintes).

Figura 3 - Carências habitacionais futuras (Cenário 1)



Fonte: Produção própria com base em ELH do Município de Odemira (2020), INE, Relatório de Atividades do Município de Odemira (2023, 2024)

Quadro 10 – Estimativa de carências habitacionais futuras

SITUAÇÃO	ESTIMATIVA DE CARÊNCIA HABITACIONAL
Realojamento de famílias sinalizadas na ELH	1.400 agregados habitacionais
Alojamento de trabalhadores agrícolas temporários	3.200 pessoas
Crescimento populacional	2.140 agregados habitacionais
Outras situações pontuais	12 agregados habitacionais

Importa também garantir uma folga na oferta habitacional suficiente para o funcionamento de mercado, que se estima em cerca de 7% do total de alojamentos de residência habitual (o que, para um universo de 13.500 agregados que se pretende que habitem em condições condignas, corresponderá a cerca de 950 fogos – sensivelmente 24% dos fogos vagos em 2021).

Assim, para ultrapassar a **situação de carência habitacional que o concelho vive e que se projeta a longo prazo**, é essencial apostar ativamente na reabilitação urbana e na captação de fogos subutilizados, mas também concretizar solo urbano por consolidar e programar novas áreas urbanas. Para tal, o Município deverá **acautelar os recursos necessários a uma política de solos ativa**, implementar **políticas de incentivo à disponibilização dos alojamentos vagos e secundários para a oferta de habitação permanente**, ter um papel ativo na **oferta pública de habitação financeiramente acessível**, continuar a **apoiar as famílias mais carenciadas** e manter-se vigilante face à **evolução dos principais indicadores** de contexto e de impacte das suas políticas.

6 ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO – ODEMIRA 2037

6.1 VISÃO: HABITAÇÃO ODEMIRA 2037

A política local de habitação tem sido uma prioridade para o Município de Odemira, que aprovou, e tem vindo a executar de forma ativa, a sua estratégia local de habitação (ELH). Não obstante o caráter operativo e de curto prazo da ELH, a sua construção permitiu evidenciar uma aposta estratégica no reforço da habitação pública, aposta esta que a CMH vem reforçar. No entanto, a visão de futuro da CMH deve considerar um contexto socioeconómico mais alargado, um leque de atuação mais integrador e um horizonte temporal de longo prazo.

Assim, a visão de futuro aqui assumida foca-se na criação de um contexto inclusivo, tanto do ponto de vista socioeconómico como urbanístico, onde a habitação é considerada como o elemento central da qualidade de vida e da atratividade do território. Este futuro desejado deve orientar a tomada de decisão no horizonte considerado, não só no foro da habitação, mas também do ordenamento e gestão do território.

Assim, para 2037, assume-se a seguinte visão para a habitação em Odemira:

“Odemira: Referência de inclusão social, qualidade de vida e diversidade cultural, onde as políticas habitacionais garantem o acesso universal a uma habitação adequada, segura e sustentável, enquanto condição fundamental de uma efetiva e plena integração social.”

Com a visão claramente definida, importa articular objetivos estratégicos tangíveis que irão nortear as opções políticas, programas e iniciativas no foro da habitação. Os pontos seguintes descrevem a operacionalização desta visão, detalhando objetivos e estratégias para sua implementação.

6.2 OBJETIVOS GERAIS, ESPECÍFICOS E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Para dar resposta aos desafios que condicionam a habitação neste território, a Estratégia para a Habitação de Odemira mapeia-se pelo seguinte conjunto de objetivos gerais – transversais ao território concelhio:

- **Erradicar as condições habitacionais indignas** – através do reforço da oferta de habitação pública e do apoio à qualificação da habitação de grupos vulneráveis, designadamente no âmbito da execução da ELH aprovada;
- **Alojar condignamente os trabalhadores agrícolas temporários** – no curto prazo, através das ações previstas na Estratégia Local de Habitação aprovada e, a longo prazo, criando condições ao nível da qualificação do solo para a concretização do realojamento em perímetro urbano prevista na RCM n.º 179/2019, de 24 de outubro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 69/2021, de 4 de junho;
- **Promover o acesso ao mercado habitacional** – aumentando a oferta de habitação no mercado e contribuindo para a sua regulação, atuando na frente pública, mas também com os agentes privados e incentivando a formação de cooperativas de habitação. Este objetivo materializa-se através do incentivo à reabilitação urbana e à reentrada de fogos devolutos no mercado habitacional, do aumento da capacidade edificatória em territórios sob pressão urbanística estrutural, da programação de solo urbano nos territórios onde se antecipa um aumento da procura habitacional, pelo fomento do arrendamento acessível de iniciativa privada ou do efeito regulador que o aumento da oferta de habitação pública poderá ter no mercado;

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

- **Fomentar a coesão social e territorial** – reconhecendo a necessidade de adotar estratégias diferenciadas em territórios com realidades e dinâmicas díspares e criando ou consolidando medidas dirigidas a grupos particularmente vulneráveis do ponto de vista social e/ou económico.

Este quadro estratégico desdobra-se em objetivos específicos à escala da Unidade Territorial, dando assim resposta aos desafios prioritários de cada território. O quadro seguinte sistematiza o quadro de objetivos que norteia a **Estratégia para a Habitação de Odemira** nos vários territórios de atuação.

Quadro 11 - Estratégia para a Habitação: Objetivos gerais e específicos

OBJETIVOS GERAIS				
• Erradicar as condições habitacionais indignas. • Alojjar condignamente os trabalhadores agrícolas temporários. • Promover o acesso ao mercado habitacional. • Fomentar a coesão social e territorial.				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS				
LITORAL NORTE	LITORAL SUL	GRANDE ODEMIRA	INTERIOR NORTE	INTERIOR SUL
RESOLVER E ANTECIPAR		REVITALIZAR	PROGRAMAR	ATRAIR
▪ Reduzir a pressão sobre o parque habitacional. ▪ Compatibilizar a necessidade de solo urbano para fins habitacionais com a redelimitação do perímetro de rega do Mira.		▪ Reduzir a pressão sobre o parque habitacional. ▪ Reafirmar Odemira como o principal núcleo populacional do concelho.	▪ Programar e estruturar o solo urbano para acomodar as dinâmicas emergentes de fixação populacional.	▪ Criar condições para atrair novos residentes. ▪ Qualificar a habitação da população em situação de vulnerabilidade social.

Os objetivos estratégicos – gerais e específicos – aqui definidos abordam tanto as necessidades imediatas de habitação como a necessidade de moldar as dinâmicas e fatores estruturantes da habitação no concelho. Estes objetivos servem de referência para a avaliação e seleção de estratégias e medidas específicas, assegurando que cada opção assumida contribua de forma eficaz para a realização da visão de longo prazo.

O quadro seguinte sistematiza o conjunto de opções estratégicas propostas e a sua relação com os objetivos gerais. Estas opções – caminhos possíveis, mas não exclusivos, e que por isso assumem uma índole inerentemente política – constituem as **prioridades** para a concretização dos objetivos apontados acima e são a base para proposta de medidas que respondem aos desafios identificados.

Quadro 12 - Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas - relação com Objetivos Gerais

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS GERAIS			
	Erradicar condições habitacionais indignas	Alojar condignamente os trabalhadores temporários	Promover o acesso ao mercado habitacional	Fomentar a coesão social e territorial
OE 1. Aumentar a oferta habitacional municipal.				
OE 2. Adotar uma política de solos ativa.				
OE 3. Incentivar ativamente a reabilitação urbana.				
OE 4. Dinamizar a habitação acessível de iniciativa privada e cooperativa.				

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS GERAIS			
	Erradicar condições habitacionais indignas	Alojar condignamente os trabalhadores temporários	Promover o acesso ao mercado habitacional	Fomentar a coesão social e territorial
OE 5. Compatibilizar a oferta de Alojamento Local com a pressão urbanística local.				
OE 6. Assumir o estatuto urbano de aglomerados populacionais emergentes no Interior Norte.				
OE 7. Aumentar a capacidade habitacional em solo urbano salvaguardando as tipomorfologias tradicionais e a relação com espaços de valor natural e produtivo.				
OE 8. Viabilizar a criação de soluções de alojamento para trabalhadores agrícolas temporários distribuída por e enquadrada em núcleos urbanos.				
OE 9. Incentivar a autoconstrução por famílias em idade ativa em zonas em perda demográfica.				

Dadas as diferentes condições de base e tendências instaladas nas diferentes Unidades Territoriais, as opções estratégicas assumem também carácter prioritário distinto, consoante a Unidade Territorial em causa. O quadro seguinte ilustra esta priorização.

Quadro 13 - Estratégia para a Habitação: Opções Estratégicas - prioridades por Unidade Territorial

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	UNIDADE TERRITORIAL (PRIORIDADES)				
	Litoral Norte	Litoral Sul	Grande Odemira	Interior Norte	Interior Sul
OE 1. Aumentar a oferta habitacional municipal.					
OE 2. Adotar uma política de solos ativa.					
OE 3. Incentivar ativamente a reabilitação urbana.					
OE 4. Dinamizar a habitação acessível de iniciativa privada e cooperativa.					
OE 5. Compatibilizar a oferta de Alojamento Local com a pressão urbanística local.					
OE 6. Assumir o estatuto urbano de aglomerados populacionais emergentes no Interior Norte.					
OE 7. Aumentar a capacidade habitacional em solo urbano salvaguardando as tipomorfologias tradicionais e a relação com espaços de valor natural e produtivo.					
OE 8. Viabilizar a criação de soluções de alojamento para trabalhadores agrícolas temporários distribuída por e enquadrada em núcleos urbanos.					
OE 9. Incentivar a autoconstrução por famílias em idade ativa em zonas em perda demográfica.					

6.3 O ALOJAMENTO DE TRABALHADORES AGRÍCOLAS TEMPORÁRIOS NA ESTRATÉGIA PARA A HABITAÇÃO DE ODEMIRA

Como é sabido, na base do crescimento demográfico excecional do concelho na última década, que distingue hoje Odemira a nível nacional também em termos de políticas urbanas e habitacionais, têm estado as vagas de migração laboral associadas ao setor agroindustrial. Esta, por sua vez, é constituída essencialmente por dois grandes grupos de migrantes:

- (i) os **trabalhadores agrícolas temporários (ou sazonais)**, tipicamente constituído por indivíduos isolados, jovens e do sexo masculino, e que tende a ser predominante nas primeiras fases das migrações laborais internacionais;
- (ii) os **trabalhadores com residência permanente**, cuja proporção, inicialmente minoritária, tende a crescer em fases mais avançadas do processo migratório, que podem ou não ter pertencido transitoriamente ao primeiro grupo, mas que possuem perspetivas de reagrupamento familiar num horizonte temporal relativamente curto ou, inversamente, cuja migração é já originalmente realizada pelo conjunto do núcleo familiar.

Além de variarem quantitativamente ao longo do tempo em função de diversos fatores (sociais, políticos, económicos, etc.), **estes dois grupos possuem motivações e necessidades sociais e habitacionais muito distintas**, com implicações ao nível da escala e das tipologias de oferta habitacional, bem como nas carências de equipamentos e serviços. Ambos os grupos têm uma dimensão populacional muito significativa, mas há muito que os trabalhadores agrícolas sazonais e o problema do seu alojamento temporário, marcado pelo calendário das operações das culturas agrícolas, são um desafio reconhecidamente preocupante para as autarquias afetadas pelo Perímetro de Rega do Mira, tendo estado nos últimos anos no centro de **políticas e medidas excecionais** dirigidas pelo Estado português, mas cujos objetivos apenas em parte têm sido cumpridos.

Em 2018, o Despacho n.º 7675 começou por determinar a criação de um grupo de trabalho para a área de intervenção específica do Perímetro de Rega do Mira, apelidado de Grupo de Trabalho do Mira (GTM), tendo como uma das suas matérias (n.º1, a) os alojamentos para trabalhadores agrícolas (tanto permanentes como temporários) no contexto do território dos Municípios de Aljezur e de Odemira, incluindo os territórios do PNSACV, atendendo, entre outros aspetos, aos quantitativos em causa, à distribuição sazonal associada ao calendário das operações por cultura agrícola, às **características e capacidades do sistema urbano municipal** no que se refere à dimensão dos aglomerados, capacidade de resposta dos sistemas de abastecimento e saneamento e, ainda, ao fornecimento de Serviços de Interesse Geral.

O GTM envolveu um vasto conjunto de entidades públicas e privadas⁴ com interesses distintos, tendo produzido um Relatório, por um lado, muito marcado pelas divergências em torno das condições de implantação da solução provisória das IATA nas explorações agrícolas, questão onde, aliás, reconhecidamente não foi possível obter “total consenso”, e, por outro lado, pela ausência de reflexões sobre a solução permanente para o problema do alojamento dos trabalhadores agrícolas nos sistemas urbanos dos concelhos de Odemira e Aljezur.

⁴ A saber: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve; Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.; Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural; Associação de Beneficiários do Mira; Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo; Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve; Município de Aljezur; Município de Odemira; Administração da Região Hidrográfica do Alentejo da Agência Portuguesa do Ambiente, I. P.; Administração da Região Hidrográfica do Algarve da Agência Portuguesa do Ambiente, I. P.; Lusomorango, Organização de Produtores de Pequenos Frutos, S. A.; Associação de Horticultores do Sudoeste Alentejano.

Na sequência do Relatório do GTM, e tendo em conta as suas conclusões, foi publicada a RCM n.º 179/2019, a qual, para além de definir as condições técnicas e jurídicas do regime excepcional e transitório das IATA, assumia também mais explicitamente **o desafio de uma visão a longo prazo** para os territórios dos dois concelhos, determinando a constituição do Grupo de Projeto do Mira (GPM) e a respetiva missão de acompanhar e propor as medidas necessárias para assegurar que, no prazo de 10 anos a contar da sua data de entrada em vigor, os alojamentos destinados aos trabalhadores agrícolas temporários (IATA) fossem integrados exclusivamente em áreas urbanas (n.º17). Entre outras tarefas, o GPM tinha as seguintes (n.º 18):

- a) Elaborar, num prazo de seis meses, um **Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira para uma atuação integrada**, incluindo:
 - i) Analisar a disponibilidade de soluções para o alojamento nos aglomerados urbanos;
 - ii) Identificar as áreas preferenciais para a instalação das novas áreas urbanas;
 - iii) Avaliar as necessidades de reforços de serviços de interesse geral e outros equipamentos para dar resposta a toda a população;
- b) Acompanhar os processos referentes à celebração, elaboração e execução dos contratos de planeamento;
- c) Proceder a cada três anos, a uma avaliação socioambiental da situação e apresentar um relatório sobre o estado de operacionalização da RCM.

De acordo com a própria RCM, os **contratos de planeamento** referidos, a celebrar entre as explorações agrícolas e os municípios, eram um dos incentivos à busca de soluções que permitissem a acomodação dos trabalhadores temporários nos perímetros urbanos, estando essa figura inclusivamente entre as condições para a admissão das IATA (alínea f) do n.º 1), estabelecendo a necessidade de:

- f) Ser celebrado compromisso escrito, assinado pelo representante legal de exploração agrícola presente na área do AHM, pela Associação de Beneficiários do Mira (ABM), pelos municípios abrangidos, pela DGADR e pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.), nos termos do qual se estabeleça:
 - i) O prazo para a celebração de contrato ou contratos para planeamento ao abrigo do Decreto- - Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
 - ii) O cronograma de operacionalização do alojamento dos trabalhadores do AHM nos perímetros urbanos.

Essa disposição foi posteriormente alterada pela RCM n.º 69/2021 (que revê e adapta a RCM n.º 179/2019), colocando-se como condição suficiente a apresentação de um compromisso escrito pelo representante legal de exploração agrícola, nos termos do qual se estabeleça, até ao termo do regime transitório, um cronograma de operacionalização do alojamento dos trabalhadores do AHM nos perímetros urbanos. Apesar de eliminar a necessidade de contratos de planeamento, a mesma RCM n.º69/2021 mantém como uma das incumbências do GPM o acompanhamento dos processos referentes à celebração, elaboração e execução dos contratos de planeamento, verificando-se por isso alguma **ambiguidade a respeito deste tema**.

A RCM n.º69/2021 introduziu também novidades que importa considerar no âmbito do realojamento dos trabalhadores temporários, nomeadamente:

- A obrigatoriedade de cada exploração agrícola disponibilizar alojamento aos seus trabalhadores agrícolas de índole temporária, seja em IATA, seja em residências coletivas no perímetro urbano, salvo quanto aos trabalhadores com outras alternativas de habitação (n.º 3), o que implica a possibilidade da maior parte dos trabalhadores agrícolas temporários na área do AHM se encontrar efetivamente alojada nos

aglomerados urbanos – um número que **pode ascender a mais de 6.000 pessoas**, considerando a diferença entre a capacidade total solicitada em todos os processos de IATA (8.138) e a plenamente autorizada (1.998);

- A incumbência do Grupo de Projeto do Mira de, no prazo de 30 dias, apresentar uma atualização do programa de ação para o Perímetro de Rega do Mira com linhas de ação concretas para assegurar a habitabilidade digna dos trabalhadores agrícolas de índole temporária (n.º 2);
- A determinação que o Ministério da Agricultura, em articulação com os municípios, prepare o enquadramento do **apoio à renovação de aldeias e recuperação de edificado**, para instalação de trabalhadores agrícolas, no interior do território dos municípios de Odemira e Aljezur, no âmbito do Plano Estratégico da Política Agrícola Comum (n.º 5);
- A missão adicional do GPM de identificar o número e o fluxo de trabalhadores nas explorações agrícolas e as respetivas condições de habitação.

Neste quadro, e considerando os objetivos da CMH de Odemira, deve assinalar-se o seguinte:

1. Cinco anos depois da publicação da RCM n.º 179/2019 e mais de três anos depois da sua alteração pela RCM n.º 69/2021, ou seja, a meio do período do regime transitório de dez anos para admissão das IATA, ainda é desconhecido o Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira (admitindo-se que este se encontra efetivamente em desenvolvimento);
2. Desconhecem-se também os resultados dos eventuais levantamentos atualizados do número de trabalhadores nas explorações agrícolas (temporários e permanentes), da avaliação socioambiental prevista pelas RCM, bem como os critérios urbanísticos utilizados pelo GPM na avaliação dos aglomerados urbanos do concelho de Odemira e das áreas preferenciais para a instalação de novas áreas urbanas.

Perante as **lacunas de informação fundamental** identificadas, bem como a inexistência de uma articulação técnica e política entre os vários instrumentos aplicáveis à área do Perímetro de Rega do Mira, desde logo entre o Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira e a Carta Municipal de Habitação de Odemira, **neste momento existem apenas condições para realizar um conjunto de reflexões e recomendações** a propósito dos processos de realojamento dos trabalhadores agrícolas temporários nos perímetros urbanos do concelho:

1. O fenómeno dos trabalhadores agrícolas temporários em Odemira distingue-se a nível nacional por uma dimensão assinalável, com uma volatilidade muito significativa, e sobre o qual existem poucos dados com a atualidade e fiabilidade adequadas aos objetivos da CMH;
2. O regime excecional das IATA destina-se a resolver transitoriamente apenas uma parte das necessidades de alojamento dos trabalhadores temporários, sendo que, **na verdade, é em habitações do mercado de arrendamento convencional do concelho de Odemira que residem hoje a maior parte dos milhares de trabalhadores sazonais** (com as situações de sobrelotação que se sabe), ao lado da generalidade dos agregados familiares de migrantes com residência permanente;
3. Nem o número global de trabalhadores agrícolas temporários presentes em Odemira na época do pico das campanhas, nem o número de trabalhadores efetivamente acomodados nas IATA, nem a distribuição de ambos os grupos pelas várias explorações agrícolas e os padrões de mobilidade gerados pelas respetivas deslocações no território de Odemira (sobretudo durante os períodos de maior intensidade das colheitas) são conhecidos com o **rigor adequado** para determinar com exatidão satisfatória em sede de CMH a localização e dimensão das novas áreas urbanas necessárias ao seu realojamento. Neste sentido, **o valor assumido de 4.300 trabalhadores temporários atualmente acomodados em IATAS deve ser entendido como uma verosímil ordem de grandeza das necessidades dos processos de realojamento mais urgentes a realizar impreterivelmente até 2029**, não representando a totalidade dos trabalhadores temporários;

4. Embora a RCM n.º 179/2019 defina de modo rigoroso as condições técnicas para a implantação provisória das IATA, não identifica a necessidade de estudar e regulamentar **as soluções arquitectónicas das tipologias de alojamento coletivo** que previsivelmente deverão vir a acomodar de modo definitivo os trabalhadores temporários nos perímetros urbanos, e que poderão também vir a ser evolutivas ou modulares, ou pelo menos suficientemente flexíveis para acolherem outros usos em cenários posteriores. Perante a ausência de parâmetros técnicos e legais básicos para esses alojamentos coletivos (como a sua dimensão, capacidade e valências), **as possíveis estimativas do novo solo urbano** necessário ao alojamento dos trabalhadores temporários (baseadas, por exemplo, nos parâmetros técnicos e legais aplicáveis às residências universitárias) poderão ter quando muito um **carácter especulativo, certamente instrutivo, mas incompatível com o rigor legalmente exigido aos processos de redelimitação dos perímetros urbanos;**
5. Face à inexistência de um Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira, as diretrizes estabelecidas nas resoluções ministeriais para o realojamento exclusivo em áreas urbanas dos trabalhadores sazonais alojados nas IATA acabaram por servir de base para **uma orientação geral da Revisão do PDM** de respostas habitacionais nos aglomerados até 1.000 metros do Perímetro de Rega do Mira, envolvendo por isso a quase totalidade dos aglomerados das UT Litoral Norte e Litoral Sul;
6. É entendimento do Município, entretanto, que no âmbito do processo de integral acomodação dos trabalhadores temporários se deverá estrategicamente dar preferência a seis aglomerados específicos do setor Litoral: **Boavista dos Pinheiros, Portas de Transval, Longueira, Malavado, Fataca e São Miguel;**
7. Quase todos os aglomerados referidos estão **localizados fora do PNSACV** (com exceção da Longueira), possuindo por isso significativamente menos condicionantes à expansão habitacional do que os restantes da Faixa Litoral, embora, por outro lado, estejam muitas vezes integrados no perímetro de rega da AHM ou na sua proximidade imediata;
8. A Revisão do PDM aponta para a possibilidade destes seis aglomerados acolherem um número considerável de novos fogos num horizonte temporal relativamente curto. Seja para resolver o realojamento das IATA na sua totalidade ou apenas em parte, e independentemente das características dos edifícios para alojamento coletivo dos trabalhadores temporários, parece certo que as ordens de grandeza envolvidas deverão **transformar significativamente o perfil social e demográfico destes núcleos urbanos, sobretudo dos mais pequenos (nomeadamente de Longueira, Malavado, Fataca e São Miguel), alterando também o seu papel na rede urbana** do concelho;
9. Os seis aglomerados são hoje essencialmente habitacionais, por vezes com escassos equipamentos, atividades económicas e oferta de emprego, havendo assim que acautelar-se que o seu desenvolvimento urbano equilibrado nos próximos anos, em função do crescimento demográfico e da acomodação dos trabalhadores sazonais, envolva não apenas novas áreas habitacionais, arriscando acentuar-se ainda mais o seu perfil de dormitórios, mas também, e de um modo decisivo, a criação de novas áreas para equipamentos, atividades económicas, espaços verdes coletivos e redes de mobilidade em modos suaves, visando perfis funcionais diversificados e uma rede urbana concelhia menos assimétrica;
10. Nas orientações para o desenvolvimento urbano do conjunto destes aglomerados deve ter-se presente as condições relativamente particulares do **Malavado** e de **Fataca**. Em primeiro lugar, considerando a sua dimensão reduzida e o seu carácter quase exclusivamente habitacional, deverão ser os aglomerados a sofrer as transformações sociodemográficas e urbanísticas mais significativas nos próximos anos. Em segundo lugar, além da grande acessibilidade relativa no concelho e de uma posição geograficamente central na Faixa Litoral, os dois aglomerados situam-se numa zona praticamente plana e distam menos de 1.500 metros entre si, **apresentando assim condições relativamente privilegiadas para um planeamento integrado da sua evolução futura e para a constituição de um subsistema urbano de proximidade;**

11. O ritmo, escala e tipo de transformações sociodemográficas e urbanísticas que se perspetivam para estes seis aglomerados colocam enormes **desafios**:
- Em primeiro lugar, considerando o prazo de 2029, de **urgente quantificação do número de trabalhadores temporários a realojar, definição das tipologias dos edifícios de alojamento coletivo, identificação dos agentes (públicos e privados) envolvidos nos processos de realojamento e clarificação jurídica das suas respetivas responsabilidades e do modelo económico associado** (execução, financiamento, faseamento, etc.);
 - Em segundo lugar, desafios de **inclusão social e diversidade cultural**, havendo nomeadamente que (i) considerar qualitativa e quantitativamente as necessidades habitacionais específicas de cada um dos dois grandes grupos de migrantes, e (ii) ponderar a importância relativa das diferentes tipologias de alojamento (familiar e coletivo) nas diversas operações de loteamento e o seu resultado cumulativo em termos demográficos em cada um dos aglomerados, visando nomeadamente a minimização dos riscos de segregação socioespacial.
12. Há ainda que ter presente que **os Cenários da CMH contemplam possibilidades de estagnação e inversão dos fluxos migratórios** e da dinâmica de crescimento demográfico dos últimos anos. Isto implica admitir também a possibilidade das dimensões das expansões habitacionais e urbanas previstas se revelarem potencialmente excessivas, o que obriga a planear antecipadamente um **desenvolvimento faseado do conjunto dos aglomerados**, norteado por uma monitorização cuidada e rotineira dos principais indicadores demográficos e económicos e das próprias tendências empíricas no terreno. Neste âmbito, portanto, **pode ser tão fundamental garantir a flexibilidade quanto evitar as precipitações**.

6.4 MODELO TERRITORIAL PARA A HABITAÇÃO

A realidade assimétrica do concelho exige orientações estratégicas sensíveis às diferenças e aos seus possíveis desdobramentos no médio e longo prazo, tal como avaliados nos Cenários. Acompanhando o processo em curso de Revisão do PDM, e como resultado das reflexões e trabalhos realizados com o Município, foi possível representar espacialmente e de modo esquemático num Modelo Territorial (Figura 4) os diferentes componentes estruturantes e princípios orientadores da estratégia de habitação dos próximos anos para o concelho.

O Modelo Territorial é constituído por:

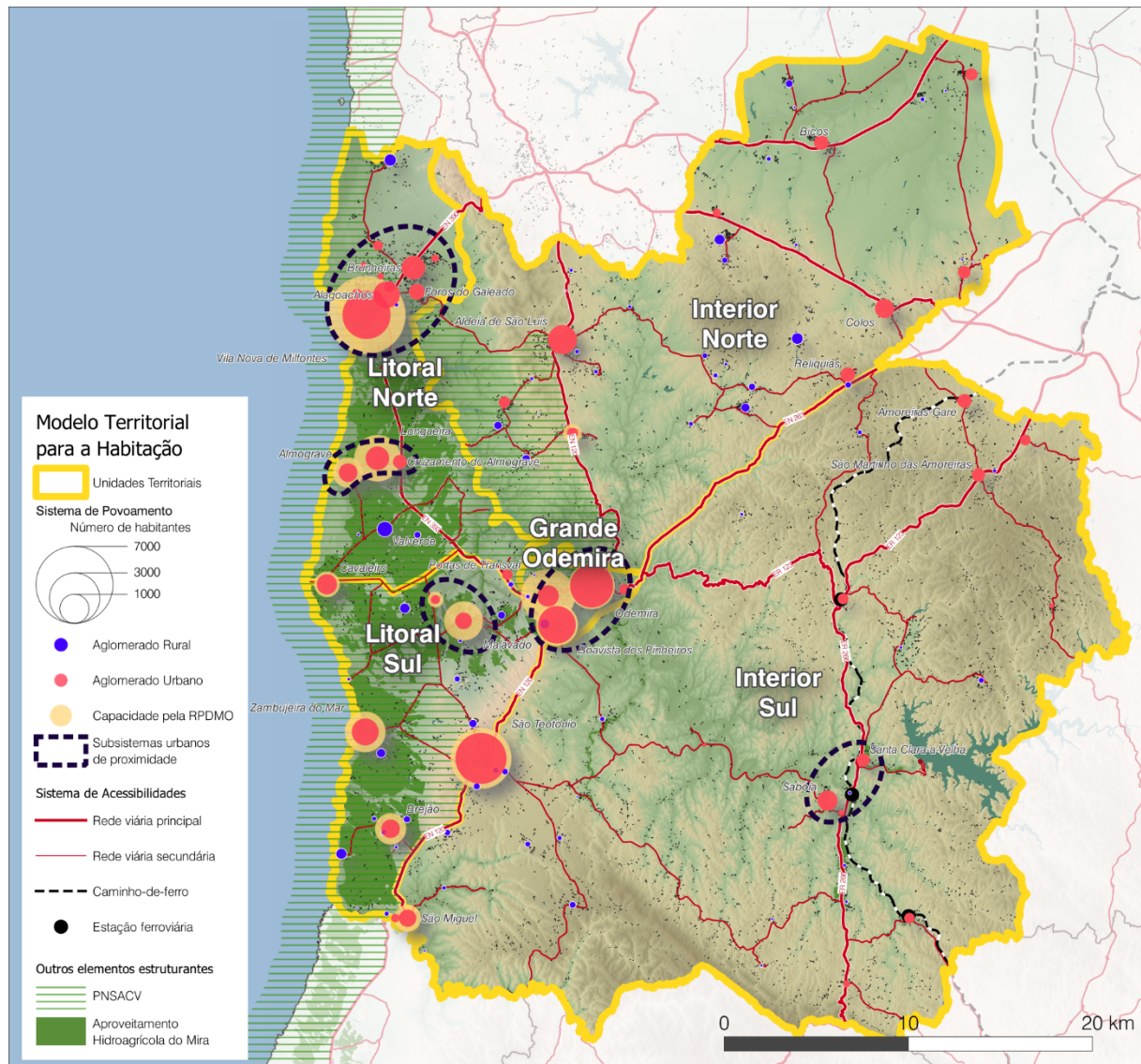
Cinco Unidades Territoriais, definidas de modo a aumentar a legibilidade do território do concelho a partir de uma ponderação das características naturais próprias de cada zona, das diferentes dinâmicas demográficas, habitacionais e económicas instaladas, emergentes e expectáveis, e dos princípios e orientações estratégicas estabelecidos para cada uma.

O **Sistema de Povoamento**, considerando os aglomerados urbanos e rurais segundo a sua categorização na versão mais recente da proposta de Revisão do PDM de Odemira (janeiro de 2024), e atendendo não só à sua dimensão populacional existente (segundo os lugares estatísticos do INE para 2021), mas também à perspetivada com razoabilidade para os próximos anos, sobretudo em resultado dos processos de realojamento dos agregados em carência habitacional identificados na Estratégia Local de Habitação e dos trabalhadores agrícolas temporários atualmente instalados nas IATA.

Um conjunto relativamente restrito de **Subsistemas Urbanos de Proximidade**, quase todos já hoje plenamente efetivos, e que se distinguem no Sistema de Povoamento como articulações sinérgicas entre aglomerados urbanos relativamente mais densos, distando até cerca de 2 km entre si (ver Figura 5) e constituindo agregadamente concentrações populacionais relevantes, por vezes integrando espaços intersticiais ou implicando aglomerados

rurais, com reconhecidas relações de interdependência e complementaridade ao nível da habitação, emprego, equipamentos, mobilidade e serviços urbanos, e cuja evolução importa avaliar e programar de modo integrado.

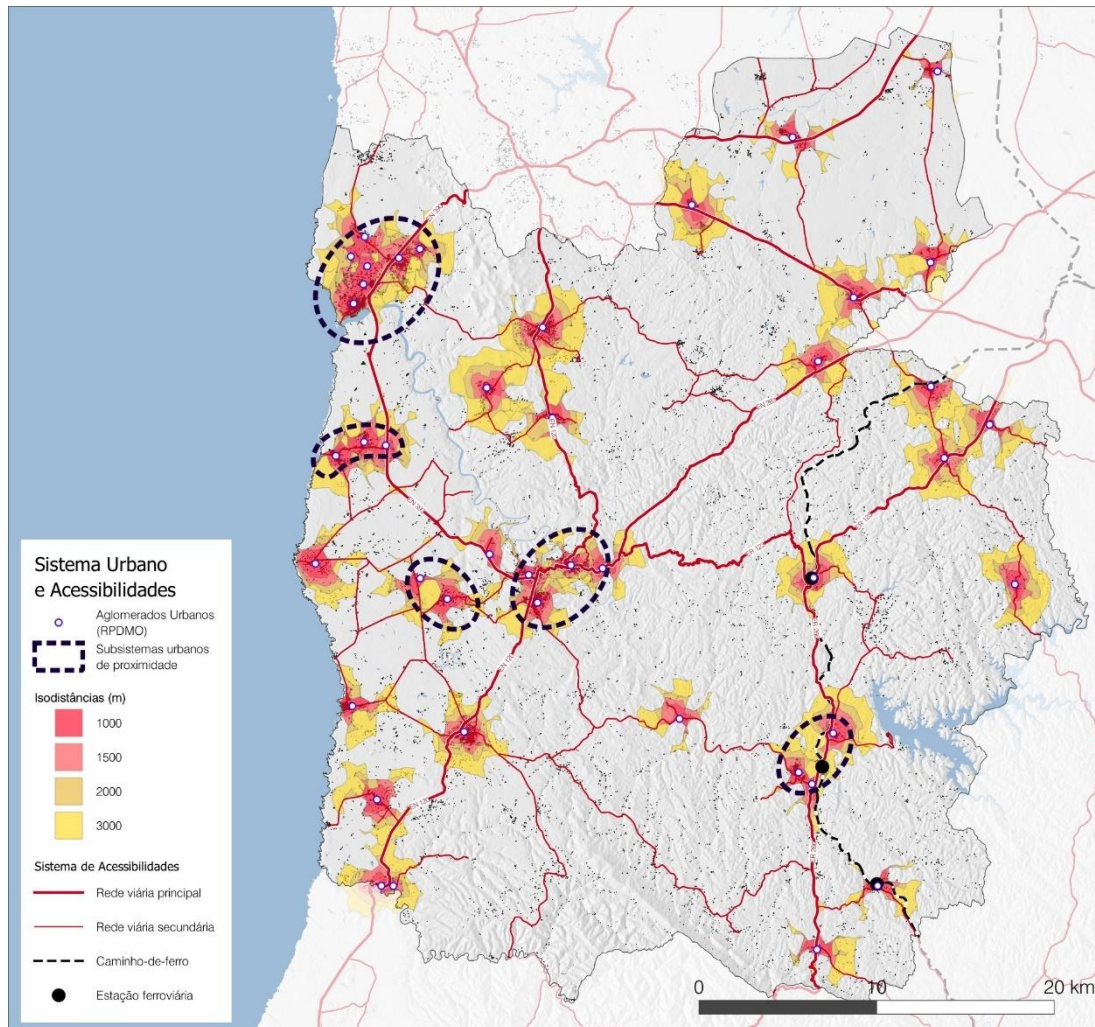
Figura 4 - Modelo Territorial para a Habitação



Fonte: Produção própria

O **Sistema de Acessibilidades**, que suporta em termos rodoviários e ferroviários os sistemas de povoamento e urbano. Perante a incerteza em torno da concretização do IC4, não se perspetiva que as atuais redes venham a sofrer alterações estruturais nos seus traçados nos próximos anos, mas prevêem-se melhoramentos no nível de serviço da linha ferroviária do Sul que poderão ser aproveitados como estímulo ao desenvolvimento do interior do concelho. A revisão do PDM defende também a introdução de uma rede de mobilidade suave no concelho, tirando partido de caminhos rurais existentes e predominantemente vocacionada para fins recreativos, ocasionais e turísticos, e que se acredita poder ganhar um carácter mais urbano e quotidiano no subsistema urbano de proximidade de Odemira. No âmbito da CMHO, defende-se que esta dimensão mais funcional da mobilidade suave deve ser igualmente perspetivada para os restantes subsistemas urbanos de proximidade do concelho (referidos em baixo), cuja maior parte não só possui escala demográfica equivalente como apresenta condições fisiográficas ainda mais favoráveis.

Figura 5 - Sistema Urbano e Acessibilidades



Fonte: Produção própria

A estes sistemas acrescentam-se como elementos estruturantes o **Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina** (PNSACV) e o perímetro de rega do **Aproveitamento Hidroagrícola do Mira** (AHM), considerando nomeadamente o facto de ambos condicionarem de modo muito significativo a evolução da ocupação do solo em todo o setor da Faixa Litoral e de apresentarem, por vezes para os mesmos territórios, objetivos e interesses em larga medida divergentes, quando não mesmo contraditórios: por um lado, a preservação da biodiversidade (fauna, flora, etc.) e a proteção e valorização da paisagem e dos recursos naturais, as atividades de turismo de natureza, etc.; por outro lado, a intensificação geral das atividades e sistemas produtivos agroindustriais, baseada na disponibilização de água, com os reconhecidos efeitos em termos de alterações do coberto vegetal, da composição química do solo e de artificialização da paisagem.

No que respeita às orientações para cada uma das Unidades Territoriais, importa considerar o seguinte:

Litoral Norte: Resolver e Antecipar

É a zona do concelho com maior acessibilidade externa e sobre a qual convergem hoje pressões urbanísticas diversas: procura contínua associadas ao “sol e mar” e à vocação da área para a residência secundária (nomeadamente no aglomerado de Vila Nova de Milfontes, onde 54% dos alojamentos familiares são de residência

secundária ou estão, ainda que contraditoriamente, vagos), um crescimento acentuado do alojamento turístico local, intensas novas procuras habitacionais associadas às vagas de migração laboral dos últimos anos e procuras emergentes em resultado do desenvolvimento económico e industrial prospetivado para Sines. É também o setor do perímetro de rega do Mira que mais recentemente viu crescer de modo significativo a área dedicada à produção agrícola protegida em estufas (desde 2018)⁵, com transformações aceleradas tanto ao nível demográfico como paisagístico. Para esta UT é assim fundamental tanto **resolver** os problemas habitacionais instalados como **antecipar** soluções para as novas procuras, desfasamentos e dificuldades de compatibilização que se começam já a fazer sentir.

Assume particular protagonismo nesta UT, e mesmo no próprio concelho de Odemira, o **subsistema territorial polarizado pelo núcleo urbano-turístico de Vila Nova de Milfontes**, articulando com grande proximidade geográfica cerca de uma dezena de aglomerados urbanos, periurbanos e rurais, de ocupação fragmentada e de densidades, dimensões e qualidade urbanística muito variáveis, alguns dos quais de génese ilegal e com défices de infraestruturação, mas que conjuntamente constituem já hoje a “conurbação” demograficamente mais significativa, uma das áreas com maior concentração de atividades económicas terciárias e com mais intensas interações pendulares com o exterior (nomeadamente Sines e Santiago do Cacém), sendo previsível que este protagonismo continue a acentuar-se na próxima década em função dos investimentos prospetivados para a região envolvente.

De modo a garantir condições de possibilidade de desenvolvimento equilibrado deste subsistema urbano, importa considerar:

- O PDM em vigor já prevê para os perímetros urbanos deste subsistema as mais amplas expansões habitacionais do concelho;
- O PUAFIPR de Vila Nova de Milfontes, recentemente aprovado, estabelece as diretrizes para a compatibilização entre a estrutura urbana e estrutura ecológica, reconhece o estatuto de urbano às áreas mais densamente edificadas e promove a contenção da edificação dispersa, ao mesmo tempo que estabelece as regras para a requalificação e infraestruturação urbanas e para a estruturação e colmatação dos espaços intersticiais;
- O município de Odemira é proprietário de amplas áreas neste subsistema (num total de mais de 400 ha), tanto em solo que se propõe classificar como urbano no âmbito da revisão do PDM, como em solo rústico nas imediações dos vários perímetros urbanos propostos. Muitos desses terrenos de património municipal estão já ocupados ou significativamente condicionados pelos processos de estruturação fundiária e regularização das edificações da AFIPR, mas **verificam-se ainda diversos espaços intersticiais com possibilidades de contribuir para uma maior oferta habitacional do município.**

No subsistema linear constituído pelo **eixo Cruzamento do Almogrove-Longueira-Almogrove**, na envolvente do qual se têm sobretudo dado as aceleradas transformações paisagísticas mais recentes levadas a cabo pelas explorações agroindustriais, importa considerar a evolução e estruturação conjunta destes três aglomerados vizinhos, podendo desempenhar funções mutuamente complementares, articuladas por modos suaves, com o Almogrove a dever manter a sua vocação de núcleo urbano-turístico e a Longueira, por sua vez, a destacar-se pela sua significativamente maior capacidade para resolver carências habitacionais, acolher novos e responder às respetivas necessidades de áreas de equipamentos do subsistema.

⁵ Sobre estas transformações do solo agrícola na UT, ver os ortofotomapas históricos disponíveis em <https://livingatlas.arcgis.com/wayback/#active=4222&mapCenter=-8.76482%2C37.65936%2C14>.

Litoral Sul: Resolver e Antecipar

Foi sobretudo nesta área do concelho que, há mais de duas décadas, se começou a dar com maior amplitude e intensidade o desenvolvimento e modernização das explorações agroindustriais, razão por que os problemas demográficos, habitacionais e paisagísticos usualmente associados estão aqui mais consolidados e a necessitarem de resposta urgente. No âmbito habitacional, ainda que com objetos distintos dos da UT do Litoral Norte, também aqui importa fundamentalmente resolver e antecipar: **resolver** os já crónicos problemas de precariedade e sobrelotação habitacional (sobretudo em São Teotónio e na Zambujeira do Mar) e o realojamento em solo urbano dos trabalhadores sazonais atualmente instalados nas IATAs; e **antecipar**, entre outros aspetos, o peso tendencialmente maior dos fenómenos de constituição, fixação ou reagrupamento familiar no número de migrantes que aqui residem, com consequências ao nível da escala, ritmos e tipologias da oferta habitacional.

Nesta UT é hoje a vila de São Teotónio, o maior aglomerado em termos demográficos do concelho (3.064 residentes em 2021), que desempenha o papel de principal centro urbano, concentrando equipamentos e empresas e prestando serviços públicos e privados de apoio a um território bastante alargado, que se estende também pelo interior florestal e de ocupação esparsa de todo o sul do concelho, **sendo expectável que este desempenho demográfico e funcional se mantenha nos próximos anos** com a execução do Plano de Pormenor do Parque Empresarial (que deverá garantir lotes para usos industriais, comerciais e de serviços).

Apesar da intensa procura para habitação permanente em toda esta UT na última década, que levou a um crescimento do peso relativo desta forma de ocupação entre 2011 e 2021, é de assinalar que cerca de 40% dos alojamentos familiares permaneciam vagos ou eram de residência secundária no último recenseamento. Na vila de São Teotónio estes representavam “apenas” 25%, mas na aldeia “turística” de Zambujeira do Mar cerca de 65% dos alojamentos encontravam-se nestas condições. O carácter contraditório cada vez mais intenso destas tendências apenas pode ser **atenuado com intervenções das entidades públicas**, visando desbloquear as possibilidades de oferta habitacional nova no curto prazo e a sua programação e planeamento nos médio e longo prazos.

Grande Odemira: Revitalizar

Esta UT é fundamentalmente marcada pela existência do **subsistema urbano polarizado na vila de Odemira**, constituído pelos aglomerados da própria sede do concelho e dos seus “satélites”, Boavista dos Pinheiros e Portas de Transval, entre os quais ocorrem movimentos e interações quotidianos já hoje muito significativos. Neste subsistema destaca-se evidentemente Odemira, enquanto principal centro histórico e administrativo concelhio, com um potencial de polarização decorrente da sua dimensão em termos demográficos e de emprego, mas sobretudo da concentração de equipamentos (sociais, culturais e educativos) e serviços de nível superior e da centralidade conferida pela sua própria posição geográfica, reforçada pela configuração do sistema de acessibilidades e transportes.

As limitações à expansão urbana de Odemira, impostas pelas condições fisiográficas e ambientais, há muito que foram reconhecidas como entraves a uma oferta adicional significativa de habitação, e o crescimento das últimas décadas dos aglomerados de Boavista dos Pinheiros e Portas de Transval tem sido em larga medida também uma resposta a esses constrangimentos. Todavia, há que ter presente que, **em 2021, um terço dos alojamentos familiares da vila de Odemira se encontravam vagos ou destinados a segunda residência e que cerca de um quinto dos seus edifícios necessitavam de reparação**. Nos últimos anos tem sido realizado um esforço municipal de revitalização da vila através de diversas intervenções de requalificação do seu espaço público, com destaque para a sua singular frente ribeirinha, relativamente naturalizada, visando reforçar a sua capacidade atrativa e de fixação da sua população mais jovem, o que obviamente não deixou também de ter alguns efeitos na valorização e requalificação do edificado privado. Nos próximos tempos, com o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Odemira, visando garantir-lhe o contínuo papel de principal centro urbano do concelho, importa

dar sequência e reforçar estas intenções e investimentos através de **uma abordagem mais integrada de regeneração urbana**, na qual a requalificação material do espaço público e do edificado (público e privado) se articulam com projetos e ações de dinamização económica, comercial e cultural (apostando nomeadamente na atratividade potencial das novas indústrias criativas), e de intervenções na organização e valorização do sistema de acessibilidade e mobilidade (circulação, estacionamento, transporte público, etc.), neste último aspeto considerando também as possibilidades criadas pela eventual execução da variante rodoviária à vila, a sul, conforme proposta da Revisão do PDM.

Simultaneamente, importa considerar a evolução conjunta da oferta habitacional no subsistema urbano no horizonte estabelecido pela Revisão do PDM. A oferta adicional de habitação relativamente contida prevista para os aglomerados da vila de Odemira e de Boavista dos Pinheiros contrasta com o crescimento potencial prospetivado para o Portas de Transval. **Neste quadro, nos próximos anos, é possível que Portas de Transval se torne o núcleo mais dinâmico em termos de construção de habitação nova e, no final desse processo, demograficamente mesmo o maior do subsistema urbano de Odemira.** Neste sentido, em primeiro lugar, há que se avaliar em que medida esta opção pode igualmente ter alguns **efeitos concorrentes com o objetivo principal e paralelo de oferta habitacional na vila de Odemira por via da reabilitação urbana.** Em segundo lugar, considera-se necessário acautelar antecipadamente a configuração da estrutura urbana fundamental de Portas de Transval e a localização de novas áreas para equipamentos e atividades económicas, sob pena de se acentuar o seu carácter de mero aglomerado dormitório de Odemira, à semelhança do que, embora em grau menor, tem também ocorrido em Boavista dos Pinheiros.

Interior Norte: Programar

É uma ampla área marcada pela presença da serra, uma orografia acidentada, um conjunto relativamente restrito de aglomerados urbanos de pequena dimensão, sendo São Luís e Colos os principais, e inúmeros casais e aglomerações rurais, por vezes de dimensão demográfica considerável, parte das quais deliberadamente criadas em solo rústico, motivadas por experiências comunitárias alternativas, com práticas de cunho ecologista e espiritual, e cujos residentes são na sua maioria cidadãos estrangeiros de origem europeia.

Ainda que dependente da concretização dos investimentos no complexo industrial e portuário de Sines, face à sua proximidade e razoavelmente boas acessibilidades, **é expectável que esta zona do concelho venha a atravessar, a prazo, um período de mais intensa procura por áreas para atividades económicas e para habitação**, tanto permanente como secundária e tanto em solo urbano como rústico (“montes alentejanos”, etc.), em resultado de uma maior saturação da UT vizinha do Litoral Norte, e de sofrer alterações sociodemográficas mais significativas, comparativamente com o resto do interior de Odemira. Esta pode ser uma oportunidade para dinamizar economicamente a UT e para atenuar o declínio e envelhecimento demográficos acentuado das últimas décadas.

Neste sentido, importa considerar as emergentes dinâmicas económicas, demográficas e residenciais e, tal como proposto em sede de Revisão do PDM, avaliar a possibilidade de **reclassificação do solo** de alguns dos aglomerados rurais (Campo Redondo, Fornalhas Velhas, Vale Beijinha e Castelão), assumindo-os parcialmente como urbanos onde tal se justificar (por razões de densidade, gestão urbanística e infraestruturação), e **programar** os aglomerados urbanos desta UT para as novas necessidades que se adivinham.

Interior Sul: Atrair e Estabilizar

Área predominantemente florestal, representando mais de metade da extensa área do concelho, com um sistema de povoamento constituído por pequenos e escassos aglomerados urbanos, apoiados no eixos Norte-Sul da ER-266/ER-123 e da linha ferroviária do Sul, e por vastas áreas de edificação meramente esparsa, é uma das zonas

menos densamente povoadas e mais envelhecidas do Alentejo, à qual se colocam os maiores desafios em termos demográficos e económicos, nomeadamente de possibilidades de atracção de novos residentes e investimentos.

Com a maior parte da sua área muito afastada das dinâmicas económicas e demográficas verificadas na Faixa Litoral e com condições de acessibilidade transversal muito incipientes, nesta UT tem cabido fundamentalmente às entidades públicas, com destaque para o município, o exigente papel de promover e executar projetos de desenvolvimento económico, social e habitacional, procurando assim modestamente contribuir para atenuar as fortes assimetrias do concelho e as tendências estruturais de declínio do interior, um tipo de investimento público que importa continuar a assegurar. Nesse âmbito, destaca-se o subsistema urbano de **Sabóia e Santa Clara-a-Velha e as aldeias de Luzianes-Gare e São Martinho das Amoreiras**, que, apesar da sua pequena dimensão demográfica, deverão continuar a oferecer equipamentos de apoio e serviços urbanos aos inúmeros aglomerados rurais e povoações dispersas existentes no Interior Sul.

Contudo, por ser uma UT com reconhecida qualidade paisagística, especialmente na envolvente da barragem de Santa Clara, servida pela linha ferroviária do Sul, com ligações a Lisboa e ao Algarve, e onde simultaneamente se verifica uma presença marcante de edifícios abandonados e/ou em ruína, julga-se fundamental **ponderar os contributos positivos de uma promoção e incentivo da segunda residência** nesta área, no âmbito de programas mais abrangentes de revitalização socioeconómica e cultural.

6.5 PRIORIDADES E METAS

A Estratégia para a Habitação Odemira 2037 assume horizontes de execução de curto, médio e longo prazo, com níveis de incerteza que variam com o dilatar dos horizontes em causa. A resposta às carências habitacionais estimadas no capítulo 5.4 distribui-se ao longo do tempo em função da sua urgência e/ou de prazos legalmente estabelecidos, conforme se pode ver no quadro seguinte.

Quadro 14 – Prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo

CARÊNCIA HABITACIONAL	ESTIMATIVA DE CARÊNCIA HABITACIONAL	HORIZONTE TEMPORAL DE RESOLUÇÃO		
		2029	2030	2037
Outras situações pontuais	12 agregados habitacionais			
Realojamento de famílias sinalizadas na ELH ¹	1.400 agregados habitacionais			
Alojamento de trabalhadores agrícolas temporários ²	3.200 pessoas			
Crescimento populacional	2.140 agregados habitacionais			

¹ Situações com financiamento aprovado no âmbito do Programa 1º Direito para realojamento até 2026 no quadro da ELH de Odemira (2020) e do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, podendo este prazo ser dilatado até 2030 no quadro da RCM n.º 129/2024 de 25 de setembro.

² RCM n.º 179/2019, de 24 de outubro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 69/2021, de 4 de junho.

Assim, são **prioridades** da implementação Estratégia para a Habitação Odemira 2037:

1. Realoar as famílias sinalizadas na ELH – na medida da viabilidade da operacionalização em termos da existência de financiamento e de regulação do solo compatível;
2. Criar condições para a criação de soluções de alojamento condigno flexível para os trabalhadores agrícolas temporários, em parceria com as empresas agrícolas;

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

3. Acomodar o crescimento populacional e criar folga para acomodar a incerteza, reforçando a capacidade de atuação do Município e reabilitando fogos sem função residencial efetiva.

A concretização destas prioridades depende de uma alocação criteriosa dos recursos habitacionais públicos e privados existentes em função da rapidez com que estes permitem concretizar soluções habitacionais. O quadro seguinte sistematiza o tipo de recursos habitacionais a alocar a cada prioridade.

Quadro 15 – Prioridades e recursos habitacionais

PRIORIDADE	SOLUÇÃO / RECURSOS HABITACIONAIS ALOCADOS	PROMOÇÃO
1. Realojar as famílias sinalizadas na ELH	Arrendamento apoiado de fogos do parque habitacional municipal ou sob sua gestão, prontos a habitar.	Mun. de Odemira
	Reabilitação do parque habitacional municipal.	
	Aquisição, e reabilitação quando necessário, de fogos em núcleos urbanos.	
	Construção nova em lotes e loteamentos municipais.	
	Construção nova em terrenos municipais contíguos a perímetros urbanos com necessidade de infraestruturação.	
	Aquisição de terrenos total ou parcialmente infraestruturados e contíguos a perímetros urbanos, infraestruturação quando necessário e construção nova.	
2. Criar condições para a criação de soluções de alojamento condigno flexível para os trabalhadores agrícolas temporários, em parceria com as empresas agrícolas.	Aquisição e infraestruturação, pelo Município, de solo em áreas contíguas a aglomerados urbanos. Cedência do direito de superfície para promoção de soluções de alojamento temporário flexível por privados.	Mun. de Odemira / Empresas agrícolas
3. Acomodar o crescimento populacional, criar folga para incerteza, reforçar a capacidade de atuação do Município, reabilitar fogos vagos.	Edificação em lotes municipais.	Mun. de Odemira / Proprietários/ Promotores privados / Cooperativas
	Incentivo à reabilitação urbana e uso residencial de fogos vagos.	
	Reforço da bolsa de solos municipal.	
	Parcerias com promotores privados e cooperativas habitacionais.	
	Programação de novas áreas urbanas com fins habitacionais.	

Assim, assumem-se as seguintes **metas** para a implementação da Estratégia para a Habitação Odemira 2037:

Até 2029:

- Soluções de alojamento temporário em perímetro urbano para trabalhadores agrícolas criadas em parceria entre o Município de Odemira e Empresas Agrícolas: 3.200 fogos / unidades de alojamento;
- Proporção de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos: 16%.

Até 2030:

- Reforço do parque habitacional municipal (aquisição com ou sem reabilitação): 280 fogos;
- Reforço do parque habitacional municipal (habitação colaborativa temporária): 103 unidades de alojamento⁶;
- Parque habitacional municipal reabilitado: 32 fogos;

⁶ Inclui a reabilitação da Antiga Residência de Estudantes (Odemira, 36 UA), o Projeto-piloto Aldeia Social (Santa Clara-a-Velha, 40 UA), a construção de uma habitação colaborativa dirigida a trabalhadores agrícolas temporários em São Teotónio (20 UA) e a gestão de um alojamento de estudantes (Odemira, 7 UA).

- Alojamentos municipais em arrendamento apoiado ou acessível: 1.360.

Até 2037:

- Agregados habitacionais sinalizados realojados: 1.400;
- Reforço do parque habitacional municipal (construção nova): 997 fogos - na medida da viabilidade da em termos da existência de financiamento e de regulação do solo compatível. Meta passível de revisão, nomeadamente em termos de prazo e de volume de execução;
- Lotes municipais para autoconstrução de habitação própria a alienar por concurso por classificação: 236;
- Reforçar a Bolsa de Solos Municipal.

7 PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

7.1 MEDIDAS PRIORITÁRIAS

Os principais desafios em matéria de habitação, bem como as tendências futuras para o território em matéria demográfica e de capacidade de resposta a necessidades habitacionais, mostram a premência de apostar em medidas diversificadas, desenhadas para intervir no mercado de habitação, antecipar dinâmicas de povoamento e, ao mesmo tempo, atenuar as consequências e mitigar o processo de envelhecimento de perda demográfica e progressiva degradação do parque edificado do interior. Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da habitação enquanto fator de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população, mas também de qualidade de vida de quem está e de quem virá. A concretização dos objetivos e opções da Estratégia para a Habitação de Odemira depende, assim, da implementação de um conjunto de medidas que se traduzem em ações materiais e imateriais essencialmente focadas na habitação.

De acordo com o estabelecido na LBH (Art.º 26.º e seguintes), as medidas propostas são de quatro tipos:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública, designadamente:
 - Operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento;
 - Programas de cooperação entre o Estado e as autarquias locais para aproveitamento do património imobiliário público inativo;
 - Cedência de terrenos ou imóveis do Município para habitação cooperativa;
 - Cedência de terrenos ou imóveis do Município para arrendamento economicamente acessível.
- Medidas tributárias e política fiscal:
 - Benefícios fiscais aplicáveis a proprietários e promotores privados (IMI, IMT e subsequentes a operações de reabilitação);
 - Agravamento e penalizações fiscais (designadamente dos fogos devolutos em sede de IMI);
 - Direito de preferência em Área de Reabilitação Urbana (ARU) (fogos e terrenos).
- Medidas de apoio financeiro e subsídio:
 - Subsídio no âmbito do arrendamento apoiado;
 - Subsídios de renda dirigidos a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídio para a realização de pequenas obras de melhoria da habitação dirigido a situações de vulnerabilidade e carência habitacional devidamente comprovadas;
 - Subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente devidamente comprovadas;
 - Apoios, em curso no âmbito de outros instrumentos municipais, à reabilitação urbana;
- Medidas de regulação (em sede de PDM):
 - Cedência de áreas para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em sede de operações urbanísticas;
 - Cedência ao Município de área com edificabilidade;
 - Pagamento em espécie destinado à política de habitação;
 - Compensação por excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência para infraestruturas gerais e espaços de uso coletivo a alocar ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;
 - Sistema de incentivos urbanísticos à implementação de habitação acessível;
 - Alienação de solo urbano municipal sob condição de alocação de parte da edificabilidade a arrendamento economicamente acessível;
 - Solo urbano consolidado e programado para construção privada de habitação.

A LBH prevê ainda, no âmbito das medidas de promoção e gestão da habitação pública, programas de reconversão de AUGI ou regeneração de núcleos de habitação precária e que, à data, não se encontram programadas na CMH.

Importa também realçar que as medidas tributárias e de política fiscal devem funcionar como importantes incentivos ou penalizadores de determinadas ações pelos proprietários. Estas medidas podem penalizar, por exemplo, as habitações devolutas, incentivar o melhor uso dos recursos habitacionais ou privilegiar a reabilitação urbana. Mecanismos como direitos de preferência dotam o Município de maior abertura na execução da sua política.

De notar também que as medidas que procurem regular o mercado habitacional pressupõem a fiscalização por entidade pública do cumprimento dos deveres de conservação, manutenção e reabilitação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos imóveis ou frações habitacionais.

O quadro seguinte lista as medidas propostas, enquadrando-as nas opções estratégicas e apontando as Unidades Territoriais a que se aplicam ou onde a sua implementação é prioritária.

As medidas apresentadas são detalhadas e sistematizadas nas fichas constantes do Anexo I.

Quadro 16 - Estratégia para a Habitação: Programa de Intervenção

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
OE 1. Aumentar a oferta habitacional municipal	M1.1. Aquisição de fogos pelo Município	<i>Medida em curso.</i> Aquisição, com ou sem posterior reabilitação, de fogos, podendo o vendedor beneficiar dos incentivos fiscais instituídos pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Art.º 29.º), que veio alterar o Estatuto dos Benefícios Fiscais, isentando de tributação os rendimentos provenientes da alienação de imóveis para habitação a favor do Estado e autarquias. Esta medida poderá também ser alavancada pelo exercício do direito de preferência do Município (não se aplicando, neste caso, os referidos incentivos fiscais).	A1.1.1. Aquisição de fogos usados, pelo Município, com ou sem posterior reabilitação.					
	M1.2. Reabilitação do Parque Habitacional Público	<i>Medida em curso.</i> Reabilitação do parque habitacional municipal ou de fogos sob gestão ou posse do Município com melhoria das condições de habitabilidade, da eficiência energética e hídrica. Reconversão de património edificado não habitacional.	A1.2.1. Reabilitação do parque habitacional municipal ou de fogos sob gestão do Município. A1.2.2. Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional.					
	M1.3. Construção nova de promoção municipal	<i>Medida em curso.</i> Construção de fogos, pelo Município, em terrenos municipais, incluindo infraestruturação dos mesmos se necessário.	A1.3.1. Construção de fogos, pelo Município.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
	M1.4. Arrendamento para subarrendamento	<i>Medida em curso.</i> Arrendamento de fogos para posterior subarrendamento podendo o proprietário beneficiar dos incentivos fiscais instituídos pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Art.º 29.º) que veio alterar o Estatuto dos Benefícios Fiscais isentando de tributação os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento acessível e para alojamento estudantil.	A1.4.1. Arrendamento de fogos usados, pelo Município, com ou sem posterior reabilitação.					
	M1.5. Criação de soluções habitacionais colaborativas flexíveis pelo Município.	<i>Medida em curso.</i> Construção ou requalificação de património edificado do Município ou sob sua gestão ou posse tendo em vista a criação de respostas de alojamento colaborativo para profissionais deslocados, trabalhadores temporários, estudantes e população sénior com tipologias passíveis de reacondicionamento futuro para outros públicos-alvo (ERPI, alojamento de estudantes, outros). Projeto-piloto Aldeia Social: <i>Co-housing</i> sénior - Criação de conjuntos habitacionais dirigidos à população sénior, integrando habitação, partes comuns partilhadas, equipamentos complementares e alojamento para os profissionais especializados no apoio ao público-alvo. Inclui a aquisição e reabilitação de edificado sendo a gestão concessionada a parceiros do setor social. Cedência ou atribuição a título precário e temporário a profissionais deslocados da Administração Pública e Forças de Segurança.	A1.5.1. Reabilitação da Antiga Residência de Estudantes de Odemira. A1.5.2. Construção ou reabilitação, pelo Município, de soluções de habitação colaborativa para trabalhadores temporários, na área urbana de São Teotónio A1.5.3. Projeto-piloto Aldeia Social em Santa Clara-a-Velha A1.5.4. Oferta de alojamento para estudantes. A1.5.5. Cedência de fogos municipais a profissionais deslocados.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
	M1.6. Arrendamento municipal para famílias com dificuldade de acesso ao mercado	<i>Medidas em curso.</i> Arrendamento, por concurso, de habitações propriedade ou na posse do Município em duas modalidades: - Com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, no regime de arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou com Renda Condicionada; - A famílias de rendimentos intermédios em regime de renda com valores acessíveis em função de uma taxa de esforço estabelecida em Regulamento Municipal.	A1.6.1. Programa municipal de Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiado ou Renda Condicionada. A1.6.2. Programa municipal de Atribuição de Habitação em Regime de Renda Acessível.					
	M1.7. Apoio ao arrendamento	<i>Medida em curso.</i> Atribuição, pelo Município, de apoio económico ao arrendamento de habitações a famílias em situação de vulnerabilidade com base no Regulamento Municipal de Atribuição de Apoio ao Arrendamento em vigor.	A1.7.1. Programa municipal de Atribuição de apoio financeiro ao arrendamento.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 À secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
OE 2. Adotar uma política de solos ativa	M2.1. Reforço da bolsa de solos municipal.	<i>Medida em curso.</i> Incremento do património imobiliário não edificado do Município, em solo urbano ou passível de vir a integrar perímetro urbano, em núcleos populacionais de maior pressão urbanística, existente ou prevista, ou onde se pretenda fixar população. O solo poderá ser obtido pela via da aquisição, expropriação, exercício do direito de preferência, venda forçada, arrendamento forçado, cedências por via de licenciamentos, entre outros legalmente previstos. Previsão, em projetos de loteamento, de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, segundo parâmetros definidos em plano municipal de ordenamento do território e, supletivamente, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterado pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro. Em alternativa, poderá ser cedida ao Município parcela (ou parcelas) com a edificabilidade correspondente ou efetuado pagamento da respetiva compensação.	A2.1.1. Reforço da bolsa de solos municipal. A2.1.2. Inclusão de parâmetros para o dimensionamento e/ou cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em sede de revisão do PDM.					
OE 3. Incentivar ativamente a reabilitação urbana.	M3.1. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada	<i>Medida em curso.</i> Divulgação de apoios, inventivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana existentes, de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito das Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas. Revisão e renovação regular das ARU aprovadas. Continuação do Programa Odemira Reabilita e implementação de um Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana na Câmara Municipal para apoio técnico e administrativo à reabilitação urbana.	A3.1.1. Revisão e renovação das ARU aprovadas. A3.1.2. Divulgação e execução do Programa Odemira Reabilita.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	Ações	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
	M3.2. Execução de Operações de Reabilitação Urbana	<i>Medida em curso.</i> Operacionalizar as ARU em vigor em perímetros urbanos de particular pressão urbanística ou onde é prioritário revitalizar o tecido urbano: Odemira, São Teotónio, Vila Nova de Milfontes.	A3.2.1. Aprovação e execução da ORU de Odemira. A3.2.2. Aprovação e execução da ORU de São Teotónio. A3.2.3. Aprovação e execução da ORU de Vila Nova de Milfontes.					
	M3.3. Apoio social para melhorias habitacionais	<i>Medida em curso.</i> Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.	A3.3.1. Disponibilização do Apoio social para melhorias habitacionais.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 À secretária
 Célia Candeias

OE 4. Dinamizar a habitação acessível de iniciativa privada e cooperativa.	M4.1. Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados⁷.	Desenvolvimento de operações integradas em património imobiliário municipal, tendo em vista a captação de fogos para o Programa Municipal ou Nacional de Arrendamento Acessível, recorrendo a modelos de parceria com entidades privadas, para conceção, construção e/ou exploração. Modelos de parceria baseados em: - Cedência do direito de superfície de terrenos municipais, por um prazo máximo de 90 anos renovável, para construção de habitação destinada a arrendamento acessível. O direito de superfície é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível; - Alienação de solo urbano municipal sob condição de alocação de parte da edificabilidade destinada a arrendamento acessível; - Admissão de um número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, nos termos do Art.º 10.º dos Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, desde que devidamente fundamentado em projeto; - Criação de um sistema de incentivos de majoração do índice de edificabilidade e redução dos encargos urbanísticos discriminando positivamente a habitação acessível. Aplicável a operações urbanísticas de construção nova ou ampliação, com área de edificação relevante, que destinem pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível, ao abrigo de Programa Municipal ou Nacionais, por um prazo mínimo de 25 anos; - Benefícios fiscais e incentivos de âmbito municipal (taxas municipais, IMI, outros) em articulação com os previstos na Lei.⁸	A4.1.1. Incorporação do Sistema de incentivos à promoção de habitação acessível no Regulamento do PDM. A4.1.2. Atualização do Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município. A4.1.3. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação acessível.					
---	---	---	--	--	--	--	--	--

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
22/04/2025
A secretária
Cátia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
	M4.2. Promoção de habitação acessível por cooperativas de habitação.	Cedência do direito de superfície de património municipal – terrenos ou edificado para reabilitação - a cooperativas de habitação para a construção de habitação sem fins lucrativos. A cedência dá-se por um período nunca inferior a 75 anos, renovável, findo a qual o lote e edifício reverterem para o Município. As habitações têm como público-alvo as famílias com gama de rendimentos considerados no regime de Renda Acessível do Regulamento Municipal de Acesso à Habitação. As cooperativas poderão recorrer às linhas de financiamento criadas para o efeito pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro ou pelo Decreto-Lei n.º 145/97 de 11 de junho.	A4.2.1. Elaboração e aprovação de disposições municipais relativas à realização de operações urbanísticas por cooperativas de habitação. A4.2.2. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação acessível.					
	M4.3. Plataforma “Odemira Troc-cá-Casa”	Criação de procedimentos e de uma plataforma digital para a permuta voluntária e temporária de habitações cuja tipologia, localização ou outras características possam não estar adequadas aos agregados domésticos.	A4.3.1. Criação de processos e procedimentos para permuta voluntária de habitações. A4.3.2. Criação de plataforma digital para permuta voluntária de habitações.					

⁷ A promoção de habitação acessível na modalidade da cedência de terrenos e edifícios públicos é regulada pela [Portaria n.º 69-A/2024 de 23 de fevereiro](#)

⁸ Designadamente no quadro da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Linha de financiamento, isenção e IVA) e do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022, de 30 de dezembro (isenção da tributação dos rendimentos prediais).

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
OE 5. Compatibilizar a oferta de Alojamento Local com a pressão urbanística local.	M5.1. Adoção de um índice de equilíbrio turístico-residencial	Estabelecimento de áreas de contenção relativa onde a atribuição de novas licenças de AL e a renovação das existentes deve respeitar um índice de equilíbrio turístico-residencial (Número de fogos em AL / Número de alojamentos familiares clássicos) com valor máximo a estabelecer em sede de Regulamento Municipal. Áreas críticas de aplicação: Vila Nova de Milfontes, Almogrove, Longueira, Cavaleiro, Azenha do Mar, São Miguel, Zambujeira do Mar e Brejão. Este índice deverá ser revisto anualmente. Definição de medidas de regulação, monitorização e fiscalização da atividade.	A5.1.1. Elaboração e aprovação do Regulamento Municipal do Alojamento Local.					
OE 6. Assumir o estatuto urbano de aglomerados populacionais emergentes no Interior Norte.	M6.1. Reconhecimento e estruturação do solo urbano dos aglomerados populacionais de maior dinâmica no Interior Norte.	Delimitação, em sede de PDM, de perímetros urbanos em Fornalhas Velhas, Vale Bejinha, Castelão e Campo Redondo com capacidade edificatória adicional, salvaguardando as características do tecido urbano existente.	A6.1.1. Delimitação de perímetros urbanos em sede de PDM (Fornalhas Velhas, Vale Bejinha, Castelão e Campo Redondo). A6.1.2. Colmatação urbana com novas áreas habitacionais a desenvolver em operações urbanísticas de promoção municipal ou em parceria (Fornalhas Velhas, Vale Bejinha, Castelão e Campo Redondo).					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
22/04/2025
A secretária
Cátia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
OE 7. Aumentar a capacidade habitacional em solo urbano salvaguardando as tipomorfologias tradicionais e a relação com espaços de valor natural e produtivo.	M7.1. Programação de novas áreas urbanas com fins habitacionais.	Redelimitação de perímetros urbanos, em sede de revisão do PDM, por forma a acomodar carências habitacionais de curto e médio prazo, crescimento populacional e a necessária bolsa de solos municipal (M2.1). Prioridade dada a Almogrove, Amoreiras, Bicos, Boavista dos Pinheiros, Brejão, Colos, Fataca, Longueira, Malavado, Odemira, Portas de Transval, Santa Clara-a-Velha, São Luís, São Miguel e Zambujeira do Mar	A7.1.1. Revisão dos perímetros urbanos em sede de Revisão do PDM.					
	M7.2. Concretização do realojamento da AFIPR nos aglomerados previstos no PUAFIPR.	<i>Medida em curso.</i> Qualificação do solo prevista no âmbito do PUAFIPR e criação de soluções habitacionais para realojamento das famílias sinalizadas na ELH, nos aglomerados de Foros do Freixial, Brunheiras, Foros de Pereira, Caiada, Pousadas, Lagoa das Gansas e Malhadinhas.	A7.2.1. Delimitação e execução das Unidades de Execução do PUAFIPR. A7.2.2. Demolição dos edifícios precários, urbanização das novas áreas urbanas e construção de fogos, pelo Município para realojamento das famílias desalojadas.					
OE 8. Viabilizar a criação de soluções de alojamento para trabalhadores agrícolas temporários distribuída por e enquadrada em núcleos urbanos.	M8.1. Criação de condições para a promoção de soluções habitacionais coletivas flexíveis e temporárias por privados.	Revisão com eventual alargamento dos perímetros urbanos e aquisição de solo pelo Município (Medida M2.1) nos núcleos urbanos de Longueira, S. Miguel, Malavado, Fataca, Boavista dos Pinheiros e Portas de Transval. Estabelecimento de acordos pela via da cedência do direito de superfície sobre património municipal onde necessário. <i>(Em resposta ao disposto na RCM n.º 69/2021 na atual redação.)</i>	A8.1.1. Revisão dos perímetros urbanos em sede de revisão do PDM. A8.1.2. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de soluções de alojamento temporário.					

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 À secretária
 Célia Candeias

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	MEDIDAS	BREVE DESCRIÇÃO	AÇÕES	L. NORTE	L. SUL	G. ODEMIRA	I. NORTE	I. SUL
OE 9. Incentivar a autoconstrução por famílias em idade ativa em zonas demograficamente deprimidas.	M9.1. Alienação de solo urbanizado para autoconstrução	Alienação, por concurso, de lotes municipais urbanizados zonas em perda demográfica (Interior Norte e Sul) – dispersos ou em loteamento - para construção de habitação por famílias residentes no concelho ou que pretendam passar a residir. Esta medida é suportada pela Medida 2.1.	A9.1.1. Infraestruturação e promoção da alienação de lotes por concurso dirigido.					

Os quadros seguintes quantificam as medidas elencadas.

Quadro 17 – Soluções habitacionais por carência habitacional, opção estratégica e medida

OE / MEDIDA	PROMOÇÃO	CARÊNCIA HABITACIONAL			
		Realojamento ELH (N.º FOGOS)	Alojamento de trabalhadores agrícolas temporários (N.º UA)	Outras situações pontuais (N.º FOGOS / UA)	Crescimento populacional (N.º FOGOS)
OE1 - Aumentar a oferta habitacional municipal.		1283	20	12	40
M1.1. Aquisição de fogos pelo Município.	Município	280	0	0	0
M1.2. Reabilitação e regularização do Parque Habitacional Público.	Município	31	0	0	0
M1.3. Construção nova de promoção municipal.	Município	880	0	0	0
M1.4. Arrendamento para subarrendamento.	Município	2	0	0	0
M1.5. Criação de soluções habitacionais colaborativas flexíveis pelo Município.	Município	36	20	11	40
M1.6. Arrendamento municipal a famílias com dificuldade de acesso ao mercado (arrendamentos em curso sem necessidade de intervenção).	Município	54	0	1	0
OE3 - Incentivar ativamente a reabilitação urbana.		0	0	0	950
M3.1. Incentivo à reabilitação urbana de iniciativa privada.	Proprietários privados	0	0	0	950
OE4 - Dinamizar a habitação acessível de iniciativa privada e cooperativa.		0	0	0	(A definir)
M4.1. Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados.	Município / Promotores privados	0	0	0	(A definir)
M4.2. Promoção de habitação acessível por cooperativas de habitação.	Município / Cooperativas	0	0	0	(A definir)
OE7 - Aumentar a capacidade habitacional em solo urbano salvaguardando as tipomorfologias tradicionais e a relação com espaços de valor natural e produtivo.		117	0	0	(A definir)
M7.1. Programação de novas áreas urbanas com fins habitacionais.	Município / Promotores privados	-	-	-	(A definir)
M7.2. Concretização do realojamento da AFIPR nos aglomerados previstos no PUA-FIPR.	Município	117	0	0	0

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Cátia Candeias

OE / MEDIDA	PROMOÇÃO	CARÊNCIA HABITACIONAL			
		Realojamento ELH (N.º FOGOS)	Alojamento de trabalhadores agrícolas temporários (N.º UA)	Outras situações pontuais (N.º FOGOS / UA)	Crescimento populacional (N.º FOGOS)
OE8 - Viabilizar a criação de soluções de alojamento para trabalhadores agrícolas temporários distribuída por e enquadrada em núcleos urbanos.		0	3200	0	0
M8.1. Criação de condições para a promoção de soluções habitacionais coletivas flexíveis e temporárias por privados.	Município / Empresas Agrícolas	0	3200	0	0
OE9 - Incentivar a autoconstrução por famílias em idade ativa em zonas demograficamente deprimidas.		0	0	0	236
M9.1 - Alienação de solo urbanizado para autoconstrução	Município	0	0	0	236
Total		1400	3220	12	-

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDINÁRIA
 22/04/2025
 A secretária
 Cátia Candeias

Quadro 18 – Intervenções do Município de Odemira

OE / MEDIDA	REABILITAÇÃO (Nº DE FOGOS)	AQUISIÇÃO C/S REABILITAÇÃO (Nº DE FOGOS)	ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO (Nº DE FOGOS)	CEDÊNCIA DE FOGOS (Nº DE FOGOS)	CONSTRUÇÃO (Nº DE FOGOS)	UNIDADES DE ALOJAMENTO EM HABITAÇÃO COLABORATIVA (Nº DE UA)	LOTES URBANOS P/ AUTOCONSTRUÇÃO (Nº DE FOGOS)
OE1 - Aumentar a oferta habitacional municipal.	32	280	1	4	880	103	0
M1.1. Aquisição de fogos pelo Município.	0	280	0	0	0	0	0
M1.2. Reabilitação e regularização do Parque Habitacional Público.	31	0	0	0	0	0	0
M1.3. Construção nova de promoção municipal.	0	0	0	0	880	0	0
M1.4. Arrendamento para subarrendamento.	0	0	1	0	0	0	0
M1.5. Criação de soluções habitacionais colaborativas flexíveis pelo Município.	0	0	0	4	0	103	0
M1.6. Arrendamento municipal a famílias com dificuldade de acesso ao mercado (arrendamentos em curso sem necessidade de intervenção).	1	0	0	0	0	0	0
OE7 - Aumentar a capacidade habitacional em solo urbano salvaguardando as tipomorfologias tradicionais e a relação com espaços de valor natural e produtivo.	0	0	0	0	117	0	0
M7.1 - Programação de novas áreas urbanas com fins habitacionais.	-	-	-	0	-	-	-
M7.2. Concretização do realojamento da AFIPR nos aglomerados previstos no PUAIPR.	0	0	0	0	117	0	0
OE9 - Incentivar a autoconstrução por famílias em idade ativa em zonas demograficamente deprimidas.	0	0	0	0	0	0	236
M9.1 - Alienação de solo urbanizado para autoconstrução	0	0	0	0	0	0	236
Total	32	280	1	4	997	103	236

8 ARTICULAÇÃO DA CMH COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E OUTROS MECANISMOS

O artigo 22º da Lei de Bases da Habitação refere a necessidade da CMH se articular com o **Plano Diretor Municipal** (PDM), entre outros instrumentos de gestão do território e demais estratégias para o território municipal. Tendo em conta que o PDM de Odemira se encontra em processo de revisão, é uma boa oportunidade para articular ativamente os dois documentos.

A política de solos é um instrumento fundamental para a prossecução da política de habitação. Nesse aspeto, o PDM e outros instrumentos de planeamento têm um papel essencial, tal como referido na Lei de Bases da Habitação, na “disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente:

- a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária;
- b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat;
- c) A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.”

Deste modo, o PDM e regulamentos conexos devem prever mecanismos e quantificação equilibrada no que se refere a cedências para espaços verdes, equipamentos, mas também habitação acessível, entrega ao Município de áreas com edificabilidade, compensações pelo excesso de edificabilidade e/ou défice de cedência e que solo urbanizados e a urbanizar possam ser construídos e em que condições.

8.1 ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A revisão do PDM pode definir na sua proposta, ou remetendo para regulamentos municipais, o conjunto de mecanismos necessários à concretização das opções de gestão e ordenamento do território nele preconizadas, designadamente no âmbito da Habitação. Neste quadro, o PDM e regulamentos conexos serão a sede adequada para a concretização de um conjunto de mecanismos – de cariz territorial – que permitam atingir os objetivos da CMH.

Como referido no ponto 6.4, a concretização do Modelo Territorial da CMH implica a revisão da qualificação do solo em áreas onde a dinâmica da habitação evidencia a necessidade de regulação e programação do uso do solo, mas também em áreas estratégicas essenciais para acomodar as carências habitacionais e para a implementação de uma política de solos ativa. Assim, em sede da revisão do PDM, a qualificação do solo proposta deverá programar áreas urbanas com fins habitacionais suficientes para acomodar as medidas elencadas no quadro seguinte, dando assim resposta à Medida M7.1.

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

Quadro 19 – Áreas estratégicas para programação de solo urbano (M7.1)

UNIDADE TERRITORIAL	ÁREAS A PROGRAMAR COM FINS HABITACIONAIS	MEDIDAS SUPOSTADAS
Grande Odemira	Odemira	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH.
	Portas de Transval	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.
	Boavista dos Pinheiros	M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados. M8.1 - Cedência de solo urbano municipal para criação de soluções de alojamento flexíveis.
Interior Norte	São Luís	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados. M9.1 - Alienação de solo urbanizado municipal para autoconstrução.
	Bicos	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.
	Colos	M9.1 - Alienação de solo urbanizado municipal para autoconstrução.
	Fornalhas Velhas, Vale Bejinha, Castelão e Campo Redondo	M6.1 - Reconhecimento e estruturação do solo urbano dos aglomerados populacionais de maior dinâmica no Interior Norte.
Interior Sul	Amoreiras	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M9.1 - Alienação de solo urbanizado municipal para autoconstrução.
	Santa Clara-a-Velha	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M1.5 - Projeto Piloto Aldeia-Social. M9.1 - Alienação de solo urbanizado municipal para autoconstrução.
Litoral Norte	Foros do Freixial, Brunheiras, Foros de Pereira, Caiada, Pousadas, Lagoa das Gansas e Malhadinhas	M7.2 - Concretização do realojamento da AFIPR nos aglomerados previstos no PUA-FIPR.
	Vila Nova de Milfontes	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados.
	Longueira	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados. M8.1 - Cedência de solo urbano municipal para criação de soluções de alojamento flexíveis.
	Almograve	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.
Litoral Sul	Zambujeira do Mar	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados.
	São Teotónio	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.
	Cavaleiro (São Teotónio)	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

UNIDADE TERRITORIAL	ÁREAS A PROGRAMAR COM FINS HABITACIONAIS	MEDIDAS SUPOSTAS
	São Miguel	M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal.
	Malavado	M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados. M8.1 - Cedência de solo urbano municipal para criação de soluções de alojamento flexíveis.
	Fataga	
	Brejão	M1.3 - Construção nova de promoção municipal para realojamento ELH. M2.1 - Reforço da bolsa de solos municipal. M4.1 - Operações integradas para a promoção de habitação acessível em parceria com promotores privados.

A revisão do PDM deverá também prever ou remeter para regulamento municipal:

- Os critérios e parâmetros de definição da compensação relativa a mecanismos perequativos das áreas de cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, contribuindo para o reforço da bolsa de solo urbano municipal previsto na medida M2.1;
- Um sistema de incentivos à promoção de habitação acessível por promotores privados, incluindo os tipos de operações urbanísticas e demais intervenções abrangidas, os requisitos de elegibilidade e as configurações materiais dos incentivos em causa, permitindo a concretização da medida M4.1;
- A realização de operações urbanísticas por cooperativas de habitação, em linha com a medida M4.2;
- A cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação acessível, viabilizando as medidas M4.1 e M8.1.

O PDM deverá também viabilizar medidas e ações inovadoras face à prática estabilizada dos PDM de primeira geração, incluindo:

- Criação de soluções habitacionais colaborativas flexíveis pelo Município (M1.5), nomeadamente a construção ou reabilitação, pelo Município, de soluções de habitação colaborativa para trabalhadores temporários (área urbana de São Teotónio) ou o Projeto-piloto “Aldeia Social” (Santa Clara-a-Velha);
- A adoção de um índice de equilíbrio turístico-residencial nas áreas de maior pressão urbanística do litoral (M5.1);
- Incentivos à reabilitação urbana de iniciativa privada (M3.1).

8.2 ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS RELEVANTES

Em princípio, entre os vários documentos estratégicos aplicáveis ao território de Odemira e com efeitos no domínio da habitação, o mais decisivo poderá seguramente vir a ser o **Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira**, a elaborar pelo Grupo de Projeto do Mira, de acordo com os objetivos definidos na RCM n.º 179/2019 (n.º 25, na redação da RCM n.º 69/2021), e que incluíam entre outras tarefas:

- Analisar a disponibilidade de soluções para o alojamento nos aglomerados urbanos;
- Identificar o número e o fluxo de trabalhadores nas explorações agrícolas e as respetivas condições de habitação;
- Identificar as áreas preferenciais para a instalação das novas áreas urbanas;
- Avaliar as necessidades de reforços dos serviços de interesse geral e outros equipamentos para dar resposta a toda a população.

Infelizmente, não são conhecidos ainda os avanços dos trabalhos nem os possíveis conteúdos do referido programa de ação. Assumindo-se que o GPM continua de algum modo ativo, e atendendo à missão que lhe foi confiada de acompanhar e propor as medidas necessárias para assegurar o cumprimento do disposto nas RCM, considera-se da **máxima prioridade** a necessidade de estabelecer uma articulação entre a CMH e processo de elaboração do Programa de Ação para o Perímetro de Rega do Mira, visando nomeadamente a compatibilização das respetivas propostas.

Paralelamente, a concretização do Programa de Intervenção da CMH, em complementaridade com o PDM, depende também da criação ou revisão dos seguintes **regulamentos municipais**:

- Regulação da realização de operações urbanísticas por cooperativas de habitação (medida M4.2);
- Atualização do Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município (medida M4.1), que deverá ter em conta o incentivo ao aumento de habitação nos termos definidos na CMH;
- Revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, viabilizando o Sistema de Incentivos e outros mecanismos previstos na CMH;
- Elaboração e aprovação do Regulamento Municipal do Alojamento Local (medida M5.1);
- Concretização da plataforma “Odemira Troc-cá-Casa” através criação de processos e procedimentos para permuta voluntária de habitações, da plataforma digital e do respetivo regulamento (medida M4.3);

No que se refere a benefícios fiscais, sendo certo que na sua grande maioria advêm da legislação nacional, o desenvolvimento de regulamento próprio para o efeito pode ser mais um instrumento para acelerar e incentivar a execução da CMH.

A revisão do PDM irá também concretizar o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, como previsto na Lei. Este instrumento será relevante para concretizar as ações previstas na CMH, devendo o PDM prever expressamente esse fim.

Se necessário, os regulamentos na área social/habitação existentes deverão ser revistos tendo em vista a sua articulação com a CMH, incluindo:

- Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento de Odemira;
- Regulamento Municipal de Atribuição de Apoio ao Arrendamento;
- Regulamento Municipal de Alienação de Terrenos para Construção de Habitação de Odemira;
- Regulamento Municipal de Acesso à Habitação e ao Alojamento de Odemira.

9 GOVERNANÇA, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA CMH

A monitorização da CMH tem como principais objetivos:

- Monitorizar o progresso na execução física e financeira das ações previstas;
- Garantir a recolha e atualização contínua de dados sobre a carência habitacional;
- Assegurar a atualização permanente sobre as condições do mercado habitacional, incluindo as suas dinâmicas e falhas, bem como a evolução dos níveis de rendimento e do acesso à habitação;
- Avaliar os resultados alcançados e verificar o seu grau de convergência com os objetivos, metas e resultados esperados da CMH;
- Identificar os fatores responsáveis pelos eventuais desvios e propor medidas adequadas para corrigir a trajetória de cumprimento dos principais objetivos e metas definidos, em caso de desvio acentuado, promovendo o seu ajustamento contínuo à evolução das necessidades no território municipal.

Para o efetivo acompanhamento, monitorização e avaliação da implementação da estratégia para a habitação explanada na CMH, recomenda-se a criação de uma equipa multidisciplinar dedicada⁹, sob tutela da vereação com o pelouro da habitação ou, alternativamente, de uma Empresa Municipal com capacidade técnica para promover a implementação, acompanhamento e avaliação da CMH em estreita colaboração com os demais serviços municipais. Neste âmbito, destacam-se as seguintes articulações internas:

- Com o Gabinete de Programação Estratégica, facultando informação sobre a execução dos investimentos previstos na CMH, necessidades de financiamento externo entre outros;
- Com a Divisão de Planeamento, facultando informação para integrar no sistema de avaliação e monitorização do PDM e no Relatório de Estado de Ordenamento do Território, garantindo a articulação das estratégias propostas na CMH com os demais instrumentos de gestão do território em vigor e em elaboração e com a estratégia de reabilitação urbana;
- Com a Divisão de Inovação Social, facultando informação sobre as soluções habitacionais disponíveis e programadas e recebendo dados sobre os pedidos de apoio à habitação e outras situações de carência habitacional;
- Com a Divisão de Obras Municipais, no âmbito da execução das empreitadas previstas na CMH, de promoção municipal;
- Com a Divisão Financeira e de Contratação Pública, fornecendo e recebendo informação no âmbito do parque património habitacional ou com capacidade habitacional do município, da monitorização da ocupação do parque habitacional municipal, na elaboração de cadernos de encargos para efeitos das intervenções municipais e no fornecimento de informação relativa execução das empreitadas;
- Com a Divisão de Apoio Logístico, tendo em vista o conhecimento do real estado de conservação do parque habitacional municipal;
- Com a Divisão de Sistemas de Informação e Atendimento, facultando informação para a construção de indicadores integrados no sistema de dados geográficos do município;
- Com a Divisão de Licenciamento, obtendo dados sobre os fogos devolutos;
- Com a Divisão de Desenvolvimento Económico, facultando informação sobre disponibilidade de habitação que permita informar potenciais investidores.

No âmbito da monitorização e avaliação da CMH, este serviço será responsável pelas seguintes tarefas:

⁹ Segundo o Aviso n.º 6360/2023 que procede à primeira alteração à estrutura orgânica do Município de Odemira, atualmente a Divisão de Inovação Social (DIS) detém as competências para o desenvolvimento e implementação da CMH e para a execução da ELH.

- Desenvolver, com apoio dos serviços municipais e integrando informação estatística oficial, um **Sistema de Informação de Monitorização e Avaliação da CMH**. A manutenção deste Sistema implica, entre outras atividades, a recolha, registo e produção periódica de informação necessária ao cálculo dos indicadores propostos; cálculo e análise dos indicadores e de outra informação qualitativa e quantitativa relevante sobre a execução do plano de intervenção da CMH e sobre a dinâmica do setor da habitação;
- Melhorar e manter o **sistema de informação dedicado ao registo e gestão dos pedidos de habitação e de famílias a viver em condições indignas**, apoiado pelos serviços municipais e por entidades do setor social. Os registos mantidos pelos diferentes serviços/entidades devem permitir o cruzamento de informação, assegurando a identificação rigorosa das situações e a atualização permanente da informação;
- Informar o Executivo Municipal sobre a execução da CMH e sobre a evolução do setor da habitação, traçando recomendações de revisão das medidas e/ou estratégias da CMH sempre que necessário;
- Elaborar e divulgar os **Relatórios Municipais de Habitação** anuais e submetê-los à Câmara Municipal para posterior apreciação da Assembleia Municipal (Art.º 23.º da LBH).

Terá também a responsabilidade de divulgar dados de monitorização à população em geral, ao IHRU, para monitorização do programa 1.º Direito e junto do Conselho Local de Habitação – se vier a ser criado - e de outros atores com intervenção no setor de habitação.

9.1 SISTEMA DE INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

Os indicadores que permitirão responder aos objetivos acima indicados agregam-se em três tipos:

- Indicadores de execução: quantificam a execução física e financeira das soluções habitacionais e de outras medidas da CMH;
- Indicadores de impacto: quantificam os efeitos diretos e imediatos das realizações, por referência aos objetivos da estratégia;
- Indicadores de contexto: permitem quantificar e identificar o sentido das alterações da oferta e da procura e perceber a evolução estrutural e conjuntural em matéria de acesso à habitação.

O quadro seguinte sistematiza os indicadores de monitorização propostos por tipologia, incluindo alguns dos elencados no Art.º 33.º da LBH.

Quadro 20 - Sistema de Indicadores de Monitorização da CMH

INDICADOR	UNID.	FONTE	FREQUÊNCIA
<i>Indicadores de execução</i>			
Nº de fogos construídos	N.º	CMO (DIS, DOM, DFCEP)	Anual
Nº de fogos reabilitados	N.º	CMO (DIS, DOM)	Anual
Nº de fogos adquiridos e reabilitados	N.º	CMO (DIS, DOM, DFCEP)	Anual
Nº de fogos adquiridos	N.º	CMO (DIS, DFCEP)	Anual
Nº de fogos arrendados para subarrendamento	N.º	CMO (DIS, DFCEP)	Anual
Nº de unidades de alojamento em habitação colaborativa	N.º	CMO (DIS, DFCEP)	Anual
N.º de fogos em arrendamento acessível ou apoiado	N.º	CMO (DIS)	Anual

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDENÁRIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candelas

INDICADOR	UNID.	FONTE	FREQUÊNCIA
Área de solo urbano municipal	ha	CMO (DL, DP, DFCP)	Anual
Capacidade edificatória (fogos) em lotes urbanos para autoconstrução	N.º	CMO (DL, DP)	Anual
ORU aprovadas	N.º	CMO (DP)	Anual
N.º de agregados apoiados financeiramente	N.º	CMO (DIS)	Anual
N.º de regulamentos municipais ligados à habitação aprovados	N.º	CMO (DP)	Anual
<i>Indicadores de impacte</i>			
Proporção da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação.	%	INE / CMO (DIS)	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais devolutos.	%	CMO (DL)	Anual
Proporção de alojamentos habitacionais em residência secundária.	%	INE	Decenal
Proporção de alojamentos habitacionais vagos.	%	INE	Decenal
Proporção de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais no município.	%	CMO / INE	Anual
Proporção de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas municipais de habitação.	%	CMO (DIS)	Anual
Proporção de edifícios sem necessidade de reabilitação ou com necessidade de reparação ou com necessidade ligeira.	%	INE	Decenal
<i>Indicadores de contexto</i>			
População residente.	N.º	CMO / INE	Anual
Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar.	N.º	INE / CMO (DL)	Anual
Proporção de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos.	%	INE	Decenal
Evolução do preço para aquisição ou arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m².	€/m²	INE	Trimestral
Relação entre a evolução do preço para aquisição/arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal.	€/€	INE	Trimestral
Proporção de pessoas que trabalham e residem no concelho.	%	INE	Decenal

ANEXO I – FICHAS DE MEDIDAS

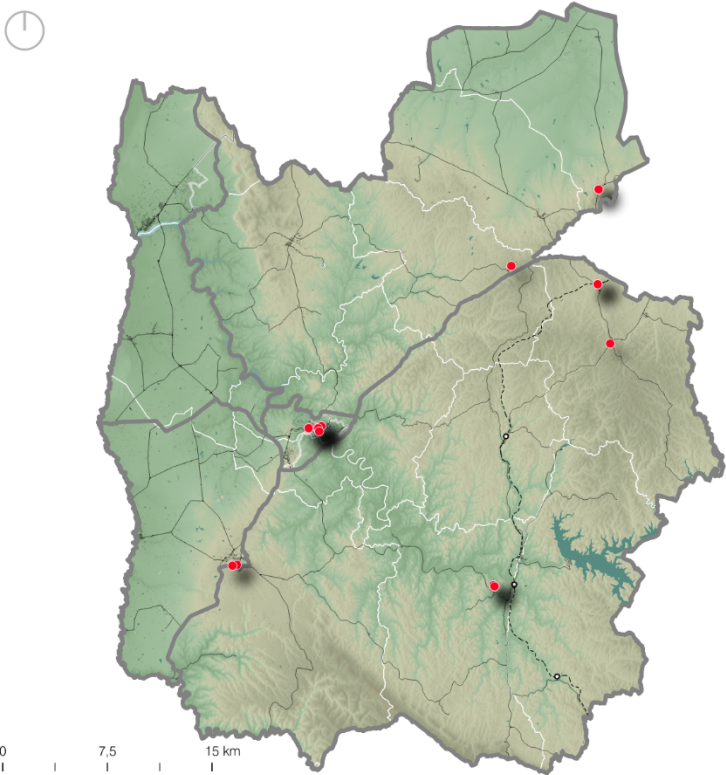
Carta Municipal de Habitação de Odemira

Fase V – Versão Final

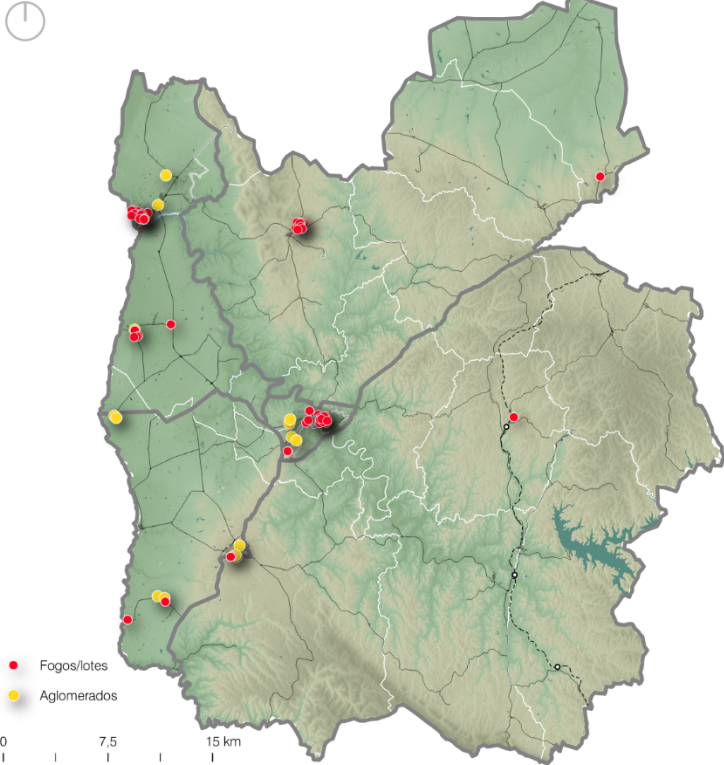
OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.1 AQUISIÇÃO DE FOGOS PELO MUNICÍPIO			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial.		DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> ▪ Aquisição, com ou sem posterior reabilitação, de fogos, podendo o vendedor beneficiar dos incentivos fiscais instituídos pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Art.º 29.º), que veio alterar o Estatuto dos Benefícios Fiscais, isentando de tributação os rendimentos provenientes da alienação de imóveis para habitação a favor do Estado e autarquias. Esta medida poderá também ser alavancada pelo exercício do direito de preferência do Município (não se aplicando, neste caso, os referidos incentivos fiscais).	
METAS ▪ Fogos adquiridos: 280		AÇÕES ▪ A1.1.1. Aquisição de fogos usados, pelo Município, com ou sem posterior reabilitação.	
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS ▪ Município de Odemira ▪ IHRU I.P ▪ Proprietários		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO ▪ Estratégia Local de Habitação ▪ Direito de preferência em ARU ▪ Expropriação ▪ Programa 1º Direito / BNAUT ▪ Programa Porta de Entrada ▪ (Linhas de financiamento por criar ou regular) ▪ Orçamento Municipal	

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDENARIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candeias

OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.2 REABILITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial.		DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> ▪ Reabilitação do parque habitacional municipal ou de fogos sob gestão ou posse do Município com melhoria das condições de habitabilidade, da eficiência energética e hídrica. ▪ Reconversão de património edificado não habitacional.	
METAS ▪ Fogos Reabilitados: 32		AÇÕES ▪ A1.2.1. Reabilitação do parque habitacional municipal ou de fogos sob gestão do Município. ▪ A1.2.2. Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional.	
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS ▪ Município de Odemira ▪ IHRU I.P		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO ▪ Estratégia Local de Habitação ▪ ORU ▪ Regime de Habitação a Custos Controlados ▪ Benefícios fiscais em ARU ▪ Programa 1º Direito / BNAUT ▪ Programa Porta de Entrada ▪ Orçamento Municipal ▪ IFFRU ▪ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	

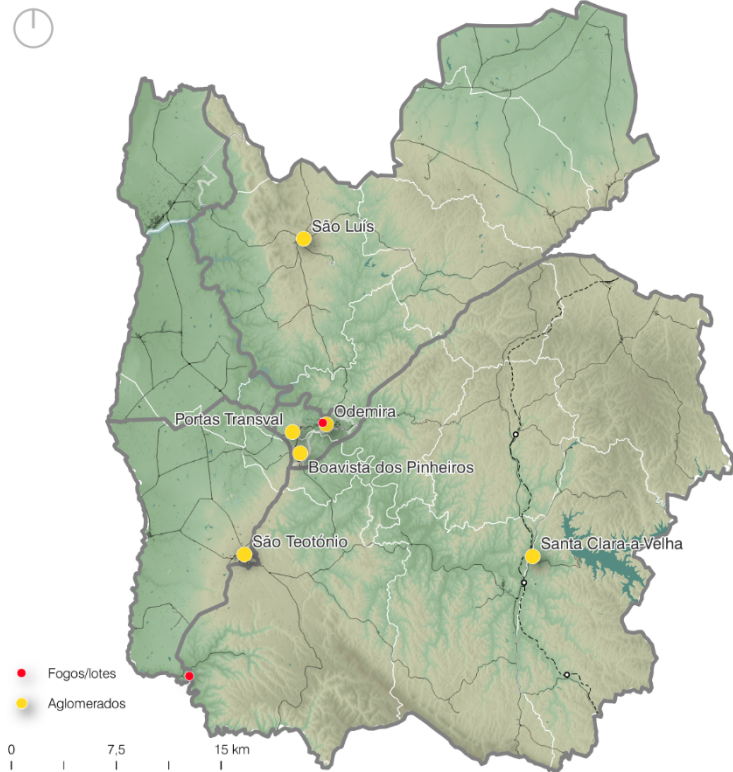
Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.3 CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial. ▪ Promover o acesso ao mercado habitacional.		DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> ▪ Construção de fogos, pelo Município, em terrenos municipais, incluindo infraestruturação dos mesmos se necessário. Dependente da existência de linhas de financiamento público e de regulação do uso do solo compatível com o uso habitacional.	
METAS ▪ Fogos Construídos: 997		AÇÕES ▪ A1.3.1. Construção de fogos, pelo Município.	
PROGRAMAÇÃO		Até 2029	Até 2030
ÂMBITO TERRITORIAL		Até 2037	
			
ENTIDADES ENVOLVIDAS ▪ Município de Odemira ▪ IHRU I.P		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO ▪ Estratégia Local de Habitação ▪ Regime de Habitação a Custos Controlados ▪ Cedência de edificabilidade em operações urbanísticas ▪ Programa 1º Direito / BNAUT ▪ Programa Porta de Entrada ▪ Orçamento Municipal ▪ FMSAU ▪ (Linhas de financiamento por criar ou regular)	

Carta Municipal de Habitação de Odemira

Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDENARIA
22/04/2025
Versão Final
Cátia Candeias

OE 1AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.4ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial.		DESCRIÇÃO Medida em curso. ▪ Arrendamento de fogos para posterior subarrendamento podendo o proprietário beneficiar dos incentivos fiscais instituídos pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Art.º 29.º) que veio alterar o Estatuto dos Benefícios Fiscais isentando de tributação os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento acessível e para alojamento estudantil.	
METAS ▪ Fogos Arrendados: 1		AÇÕES ▪ A1.4.1. Arrendamento de fogos usados, pelo Município, com ou sem posterior reabilitação.	
PROGRAMAÇÃO		Até 2029	Até 2030Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS ▪ Município de Odemira ▪ IHRU I.P ▪ Proprietários		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO ▪ Estratégia Local de Habitação ▪ Programa Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU) ▪ Bolsa municipal de imóveis para reabilitação urbana ▪ Programa 1º Direito / BNAUT ▪ Orçamento Municipal ▪ Programa Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU)	

OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL

M1.5 CRIAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS COLABORATIVAS FLEXÍVEIS PELO MUNICÍPIO

OBJETIVOS

- Erradicar condições habitacionais indignas.
- Fomentar a coesão social e territorial.
- Alojamento condignamente os migrantes temporários.

DESCRIÇÃO

Medida em curso.

- Construção ou requalificação de património edificado do Município ou sob sua gestão ou posse tendo em vista a criação de respostas de alojamento colaborativo para profissionais deslocados, trabalhadores temporários, estudantes e população sénior com tipologias passíveis de reacondicionamento futuro para outros públicos-alvo (ERPI, alojamento de estudantes, outros).
- Projeto-piloto “Aldeia Social”: Co-housing sénior. Criação de conjuntos habitacionais dirigidos à população sénior, integrando habitação, partes comuns partilhadas, equipamentos complementares e alojamento para os profissionais especializados no apoio ao público-alvo. Inclui a aquisição e reabilitação de edificado sendo a gestão concessionada a parceiros do setor social.
- Cedência ou atribuição a título precário e temporário a profissionais deslocados da Administração Pública e Forças de Segurança.

METAS

- Unidades de alojamento criadas: 103
- Fogos cedidos: 4

AÇÕES

- A1.5.1. Reabilitação da Antiga Residência de Estudantes de Odemira (36 UA);
- A1.5.2. Construção ou reabilitação, pelo Município, de soluções de habitação colaborativa para trabalhadores temporários, na área urbana de São Teotónio (20 UA);
- A1.5.3. Projeto-piloto “Aldeia Social” em Santa Clara-a-Velha (40 UA);
- A1.5.4. Oferta de alojamento para estudantes (7 UA).
- A1.5.5. Cedência de fogos municipais a profissionais deslocados (4 fogos).

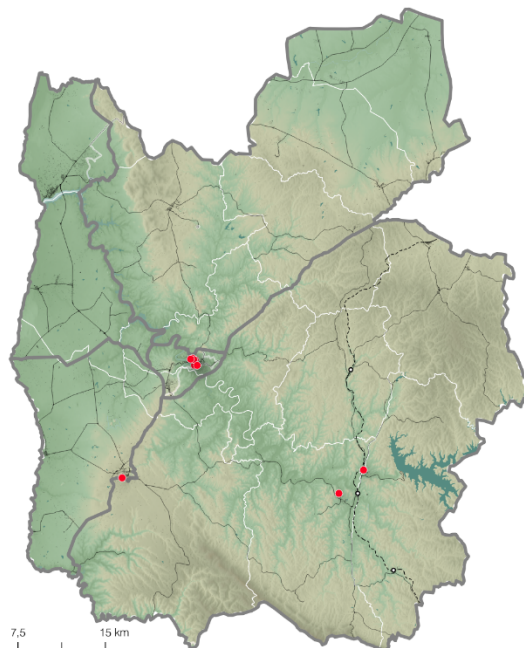
PROGRAMAÇÃO

Até 2029

Até 2030

Até 2037

ÂMBITO TERRITORIAL



0 7,5 15 km

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDENARIA
 22/04/2025
 Ass: 13.000
 Carta Candeias

ENTIDADES ENVOLVIDAS	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	
▪ Município de Odemira ▪ IHRU I.P	▪ Estratégia Local de Habitação ▪ Regime de Habitação a Custos Controlados ▪ Cedência de edificabilidade em operações urbanísticas ▪ Regulamento Municipal de Acesso à Habitação e ao Alojamento de Odemira	▪ Programa 1º Direito / BNAUT ▪ IFFRU ▪ Orçamento Municipal ▪ (Linhas de financiamento por criar ou regular)

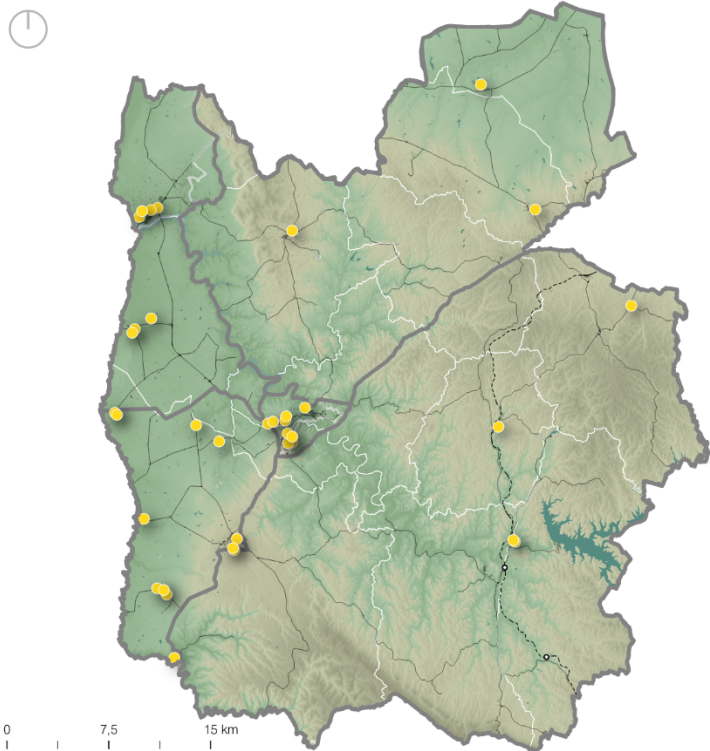
REUNIÃO ORDENARIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candeias

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.6 ARRENDAMENTO MUNICIPAL A FAMÍLIAS COM DIFICULDADE DE ACESSO AO MERCADO			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial. ▪ Promover o acesso ao mercado habitacional.		DESCRIÇÃO <i>Medidas em curso.</i> ▪ Arrendamento, por concurso, de habitações propriedade ou na posse do Município em duas modalidades: Com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, no regime de arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou com Renda Condicionada; A famílias de rendimentos intermédios em regime de renda com valores acessíveis em função de uma taxa de esforço estabelecida em Regulamento Municipal.	
METAS ▪ Fogos em arrendamento acessível ou apoiado: 1.360		AÇÕES ▪ A1.6.1. Programa municipal Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiado ou Renda Condicionada ▪ A1.6.2. Programa municipal de Atribuição de Habitação em Regime de Renda Acessível.	
PROGRAMAÇÃO	Até 2026	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	▪ Município de Odemira	▪ Regulamento Municipal de Acesso à Habitação e ao Alojamento de Odemira	▪ -

Carta Municipal de Ordenamento do Território de Odemira
Fase V – Versão Final

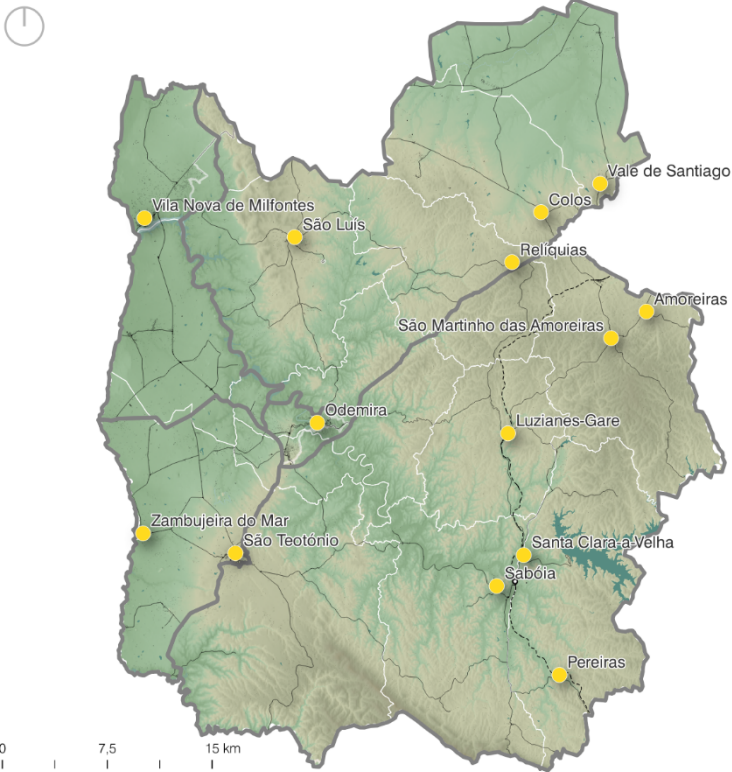
OE 1 AUMENTAR A OFERTA HABITACIONAL MUNICIPAL			
M1.7 APOIO AO ARRENDAMENTO			
OBJETIVOS ▪ Erradicar condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial. ▪ Promover o acesso ao mercado habitacional.		DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> ▪ Atribuição, pelo Município, de apoio económico ao arrendamento de habitações a famílias em situação de vulnerabilidade com base no Regulamento Municipal de Atribuição de Apoio ao Arrendamento em vigor.	
METAS ▪ -		AÇÕES ▪ A1.7.1. Programa municipal de Atribuição de apoio financeiro ao arrendamento.	
PROGRAMAÇÃO	Até 2026	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	▪ Município de Odemira	▪ Regulamento Municipal para Atribuição de Apoio ao Arrendamento	▪ Orçamento Municipal

OE 2 ADOPTAR UMA POLÍTICA DE SOLOS ATIVA			
M2.1 REFORÇO DA BOLSA DE SOLOS MUNICIPAL			
OBJETIVOS	DESCRIÇÃO		
	<i>Medida em curso.</i> - Incremento do património imobiliário não edificado do Município, em solo urbano ou passível de vir a integrar perímetro urbano, em núcleos populacionais de maior pressão urbanística, existente ou prevista, ou onde se pretenda fixar população. O solo poderá ser obtido pela via da aquisição, expropriação, exercício do direito de preferência, venda forçada, arrendamento forçado, cedências em espécie por via de licenciamentos, entre outros legalmente previstos. - Previsão, em projetos de loteamento, de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, segundo parâmetros definidos em plano municipal de ordenamento do território e, supletivamente, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março alterado pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro. Em alternativa, poderá ser cedida ao Município parcela (ou parcelas) com a edificabilidade correspondente ou efetuado pagamento da respetiva compensação.		
METAS	AÇÕES		
	- A2.1.1. Reforço da bolsa de solos municipais. - A2.1.2. Inclusão de parâmetros para o dimensionamento e/ou cedência de áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível em sede de revisão do PDM.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			

Carta Municipal de Ordenação de Odemira
Fase V – Versão Final

ENTIDADES ENVOLVIDAS	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	
Município de Odemira	- PDM / PU / PP / Unidade de Execução / Loteamento - ORU - Cedência de edificabilidade em operações urbanísticas - Expropriação - Direito de preferência - Venda forçada - Reestruturação da propriedade - Procedimento simplificado de reclassificação do solo (Art.º 72.º-B do RJIGT, na atual redação) - Benefícios fiscais no âmbito de ganhos provenientes da alienação onerosa de património imobiliário a autarquias locais	- Orçamento Municipal - FMSAU (Linhas de financiamento por criar ou regular)

Carta Municipal de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 3 INCENTIVAR ATIVAMENTE A REABILITAÇÃO URBANA			
M3.1 INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA DE INICIATIVA PRIVADA			
OBJETIVOS - Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> - Divulgação de apoios, incentivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana existentes, de âmbito municipal e nacional, nomeadamente no âmbito das Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas. - Revisão e renovação regular das ARU aprovadas. - Continuação do Programa Odemira Reabilita e implementação de um Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana na Câmara Municipal para apoio técnico e administrativo à reabilitação urbana.		
METAS -	AÇÕES - A3.1.1. Revisão e renovação das ARU aprovadas. - A3.1.2. Continuação da divulgação e execução do Programa Odemira Reabilita.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município de Odemira - Proprietários	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- ARU / ORU - Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas (reabilitação)		- IFFRU - Programa Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU)

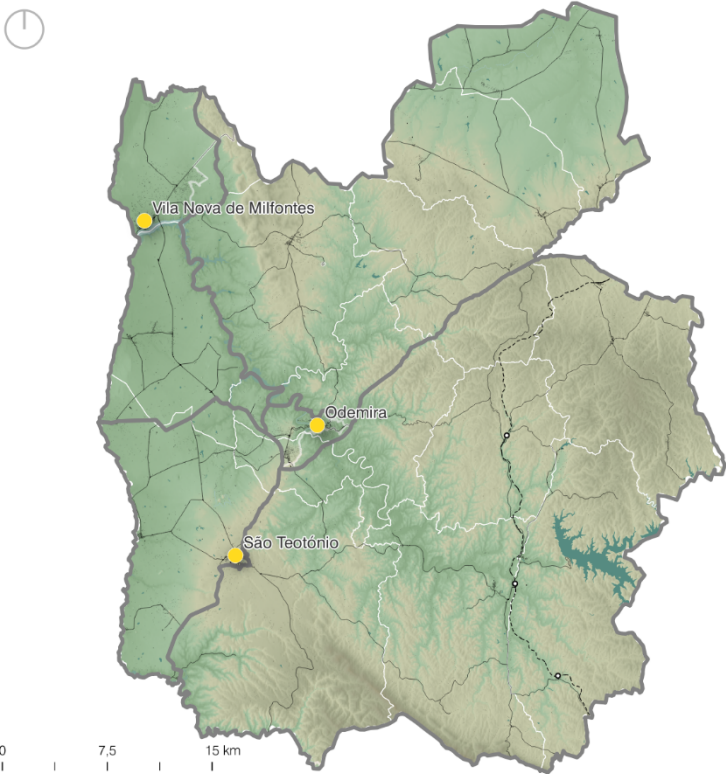
Carta Municipal de Ordenação de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNIÃO ORDENARIA
 22/04/2025
 Ass: EBF
 Carta Candeias

	▪ Agravamentos e benefícios fiscais (EBF, IMI, Zona de Pressão Urbanística) ▪ Bolsa municipal de imóveis para reabilitação urbana ▪ Programa Odemira Reabilita	
--	--	--

REUNIAO ORDENARIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candelas

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 3 INCENTIVAR ATIVAMENTE A REABILITAÇÃO URBANA			
M3.2 EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA			
OBJETIVOS Erradicar condições habitacionais indignas.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> Operacionalizar as ARU em vigor em perímetros urbanos de particular pressão urbanística ou onde é prioritário revitalizar o tecido urbano: Odemira, São Teotónio, Vila Nova de Milfontes.		
METAS -	AÇÕES - A3.2.1. Aprovação e execução da ORU de Odemira. - A3.2.2. Aprovação e execução da ORU de São Teotónio. - A3.2.3. Elaboração, aprovação e execução da ORU de Vila Nova de Milfontes.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município de Odemira - Proprietários	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- ORU - Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas (reabilitação) - Agravamentos e benefícios fiscais (EBF, IMI, Zona de Pressão Urbanística) - Bolsa municipal de imóveis para reabilitação urbana - Programa Odemira Reabilita		- IFFRU - Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU)

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 3 INCENTIVAR ATIVAMENTE A REABILITAÇÃO URBANA			
M3.3 APOIO SOCIAL PARA MELHORIAS HABITACIONAIS			
OBJETIVOS Erradicar condições habitacionais indignas.	DESCRIÇÃO <i>Medida em curso.</i> Disponibilização de meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações, dando prioridade às famílias em vulnerabilidade social.		
METAS -	AÇÕES A3.2.1. Continuação da disponibilização de apoio regulamentado.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município de Odemira - IHRU I.P	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- Estratégia Local de Habitação - Regulamento Municipal de Melhorias Habitacionais	- Programa 1.º Direito (Beneficiários Diretos) - Orçamento Municipal	

OE 4DINAMIZAR A HABITAÇÃO ACESSÍVEL DE INICIATIVA PRIVADA E COOPERATIVA.				
M4.1 OPERAÇÕES INTEGRADAS PARA A PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL EM PARCERIA COM PROMOTORES PRIVADOS				
OBJETIVOS - Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.		DESCRIÇÃO - Desenvolvimento de operações integradas em património imobiliário municipal, tendo em vista a captação de fogos para o Programa Municipal ou Nacional de Arrendamento Acessível, recorrendo a modelos de parceria com entidades privadas, para conceção, construção e/ou exploração. - Modelos de parceria baseados em: - Cedência do direito de superfície de terrenos municipais, por um prazo máximo de 90 anos renovável, para construção de habitação destinada a arrendamento acessível. O direito de superfície é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível; - Alienação de solo urbano municipal sob condição de alocação de parte da edificabilidade destinada a arrendamento acessível; - Admissão de um número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, nos termos do Art.º 10.º dos Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, desde que devidamente fundamentado em projeto; - Criação de um sistema de incentivos de majoração do índice de edificabilidade e redução dos encargos urbanísticos discriminando positivamente a habitação acessível. Aplicável a operações urbanísticas de construção nova ou ampliação, com área de edificação relevante, que destinem pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível, ao abrigo de Programa Municipal ou Nacionais, por um prazo mínimo de 25 anos; - Benefícios fiscais e incentivos de âmbito municipal (taxas municipais, IMI, outros) em articulação com os previstos na Lei.		
METAS -		AÇÕES - A4.1.1. Incorporação do Sistema de incentivos à promoção de habitação acessível no Regulamento do PDM. - A4.1.2. Atualização do Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município. - A4.1.2. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de habitação acessível.		
PROGRAMAÇÃO		Até 2029	Até 2030	Até 2037

REUNIÃO ORDENÁRIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candeias

Carta Municipal de Odemira

Fase V – Versão Final

ÂMBITO TERRITORIAL



ENTIDADES ENVOLVIDAS

- Município de Odemira
- Promotores imobiliários

INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ PDM ▪ PU / PP ▪ Cedência de edificabilidade em operações urbanísticas ▪ Bolsa municipal de solos ▪ Cedência do direito de superfície ▪ Alienação condicionada de terrenos municipais ▪ Regime de Habitação de Custos Controlados ▪ Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orçamento municipal ▪ FMSAU |
|---|--|

REUNIÃO ORDENÁRIA
22/04/2025
Versão Final
Carta Candelas

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 4 DINAMIZAR A HABITAÇÃO ACESSÍVEL DE INICIATIVA PRIVADA E COOPERATIVA			
M4.2 PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL POR COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO			
OBJETIVOS - Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.	DESCRIÇÃO - Cedência do direito de superfície de património municipal – terrenos ou edificado para reabilitação - a cooperativas de habitação para a construção de habitação sem fins lucrativos. - A cedência dá-se por um período nunca inferior a 75 anos, renovável, findo a qual o lote e edifício reverterem para o Município. - As habitações têm como público-alvo as famílias com gama de rendimentos considerados no regime de Renda Acessível do Regulamento Municipal de Acesso à Habitação. - As cooperativas poderão recorrer às linhas de financiamento criadas para o efeito pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro ou pelo Decreto-Lei n.º 145/97 de 11 de junho.		
	METAS -		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município de Odemira - Cooperativas de habitação	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- PDM - Bolsa municipal de solos - Cedência do direito de superfície	- Orçamento municipal - FMSAU - Linhas de financiamento criadas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de	

Carta Municipal de Habitação de Odemira
Fase V – Verificação

REUNIÃO ORDENARIA
 22/04/2025
 Ass: E. B. P.
 Carta Candeias

	▪ Regime de Habitação de Custos Controlados ▪ Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município	outubro ou pelo Decreto-Lei n.º 145/97 de 11 de junho.
--	--	--

OE 4 DINAMIZAR A HABITAÇÃO ACESSÍVEL DE INICIATIVA PRIVADA E COOPERATIVA.

M4.3 PLATAFORMA “ODEMIRA TROC-CÁ-CASA”

OBJETIVOS

- Fomentar a coesão social e territorial.
- Promover o acesso ao mercado habitacional.

DESCRIÇÃO

- Criação de procedimentos e de uma plataforma digital para a permuta voluntária e temporária de habitações cuja tipologia, localização ou outras características possam não estar adequadas aos agregados domésticos.

METAS

- -

AÇÕES

- A4.3.1. Criação de processos e procedimentos para permuta voluntária de habitações.
- A4.3.2. Criação de plataforma digital para permuta voluntária de habitações.

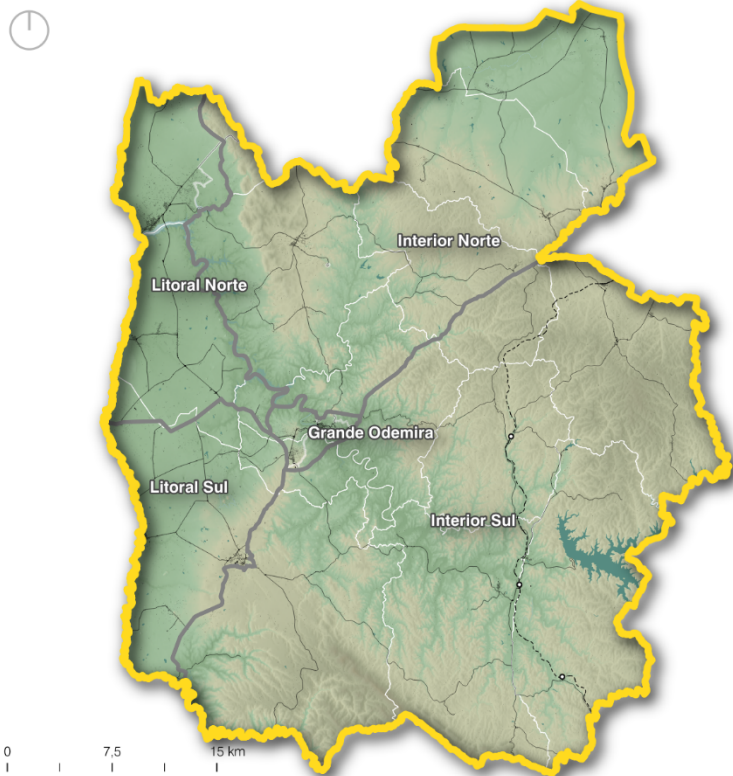
PROGRAMAÇÃO

Até 2029

Até 2030

Até 2037

ÂMBITO TERRITORIAL



ENTIDADES ENVOLVIDAS

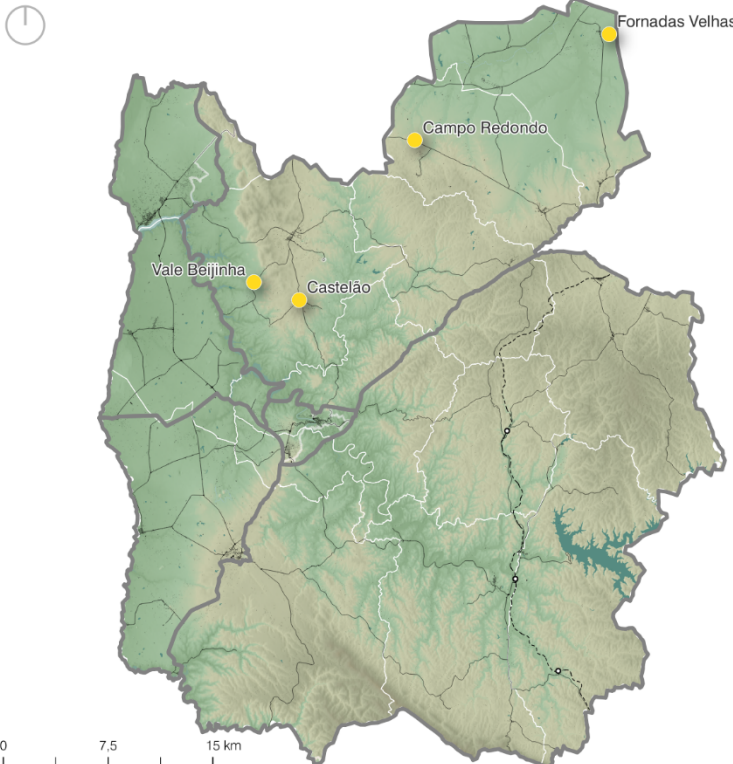
- Município de Odemira
- Proprietários

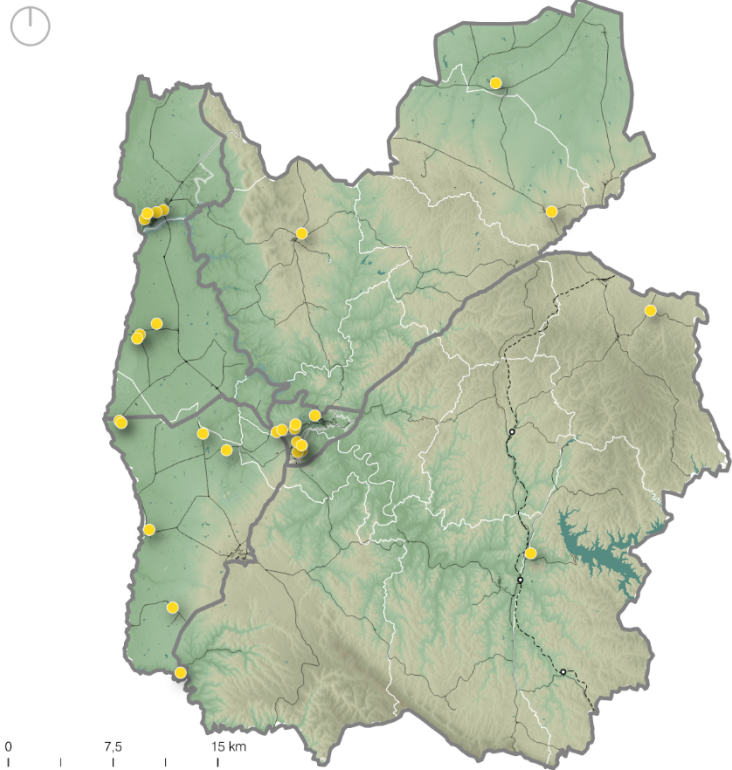
INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

- Regulamento municipal a criar
- Orçamento Municipal

OE 5 COMPATIBILIZAR A OFERTA DE ALOJAMENTO LOCAL COM A PRESSÃO URBANÍSTICA LOCAL			
M5.1 ADOÇÃO DE UM ÍNDICE DE EQUILÍBRIO TURÍSTICO-RESIDENCIAL			
OBJETIVOS - Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.	DESCRIÇÃO - Estabelecimento de áreas de contenção relativa onde a atribuição de novas licenças de AL e a renovação das existentes deve respeitar um índice de equilíbrio turístico-residencial (Número de fogos em AL / Número de alojamentos familiares clássicos) com valor máximo a estabelecer em sede de Regulamento Municipal. - Áreas críticas de aplicação: Vila Nova de Milfontes, Almogrove, Longueira, Cavaleiro, Azenha do Mar, São Miguel, Zambujeira do Mar e Brejão. - Este índice deverá ser revisto anualmente. - Definição de medidas de regulação, monitorização e fiscalização da atividade.		
METAS -	AÇÕES A5.1.1. Elaboração e aprovação do Regulamento Municipal do Alojamento Local		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS - Município de Odemira - Proprietários	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	Regulamento municipal a criar	-	

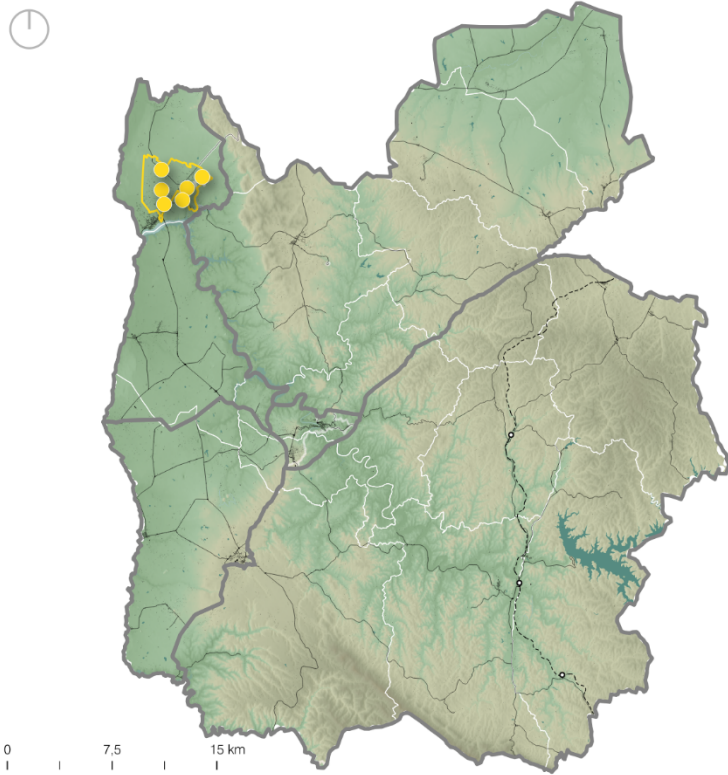
Carta Municipal de Ordenamento do Território de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 6 ASSUMIR O ESTATUTO URBANO DE AGLOMERADOS POPULACIONAIS EMERGENTES NO INTERIOR NORTE			
M6.1 RECONHECIMENTO E ESTRUTURAÇÃO DO SOLO URBANO DOS AGLOMERADOS POPULACIONAIS DE MAIOR DINÂMICA NO INTERIOR NORTE			
OBJETIVOS	DESCRIÇÃO		
- Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.	Delimitação, em sede de PDM, de perímetros urbanos em Fornalhas Velhas, Vale Beijinha, Castelão e Campo Redondo com capacidade edificatória adicional, salvaguardando as características do tecido urbano existente.		
METAS	AÇÕES		
-	- A6.1.1. Delimitação de perímetros urbanos em sede de PDM: Fornalhas Velhas, Vale Beijinha, Castelão e Campo Redondo. - A6.1.2. Colmatção urbana com novas áreas habitacionais a desenvolver em operações urbanísticas de promoção municipal ou em parceria.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
Município de Odemira	- PDM - PP / Unidade de Execução / Loteamento	-	

OE 7 AUMENTAR A CAPACIDADE HABITACIONAL EM SOLO URBANO SALVAGUARDANDO AS TIPOMORFOLOGIAS TRADICIONAIS E A RELAÇÃO COM ESPAÇOS DE VALOR NATURAL E PRODUTIVO			
M7.1 PROGRAMAÇÃO DE NOVAS ÁREAS URBANAS COM FINS HABITACIONAIS			
OBJETIVOS - Erradicar as condições habitacionais indignas. - Alojar condignamente os trabalhadores temporários. - Fomentar a coesão social e territorial. - Promover o acesso ao mercado habitacional.	DESCRIÇÃO Redelimitação de perímetros urbanos, em sede de revisão do PDM, por forma a acomodar carências habitacionais de curto e médio prazo, crescimento populacional e a necessária bolsa de solos municipal (M2.1). Prioridade dada a Almogrove, Amoreiras, Bicos, Boavista dos Pinheiros, Brejão, Colos, Fataca, Longueira, Malavado, Odemira, Portas de Transval, Santa Clara-a-Velha, São Luís, São Miguel e Zambujeira do Mar.		
METAS -	AÇÕES A7.1.1. Revisão dos perímetros urbanos em sede de Revisão do PDM.		
PROGRAMAÇÃO	Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL			
ENTIDADES ENVOLVIDAS Município de Odemira	INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
	- PDM - PU / PP / Unidade de Execução / Loteamento	-	

Carta Municipal de Ordenação do Território de Odemira
Fase V – Versão Final

REUNTAÇÃO ORDENARIA
22/01/2025
Versão Final
Carta Candelas

OE 7		AUMENTAR A CAPACIDADE HABITACIONAL EM SOLO URBANO SALVAGUARDANDO AS TIPOMORFOLOGIAS TRADICIONAIS E A RELAÇÃO COM ESPAÇOS DE VALOR NATURAL E PRODUTIVO		
M7.2 CONCRETIZAÇÃO DO REALOJAMENTO DA AFIPR NOS AGLOMERADOS PREVISTOS NO PUAFIPR				
OBJETIVOS		DESCRIÇÃO		
Erradicar as condições habitacionais indignas.		Qualificação do solo prevista no âmbito do PUAFIPR e criação de soluções habitacionais para realojamento das famílias sinalizadas na ELH, nos aglomerados de Foros do Freixial, Brunheiras, Foros de Pereira, Caiada, Pousadas, Lagoa das Gansas e Malhadinhas.		
METAS		AÇÕES		
Fogos construídos: 117		- A7.2.1. Delimitação e execução das Unidades de Execução do PUAFIPR. - A7.2.2. Demolição dos edifícios precários, urbanização das novas áreas urbanas e construção de fogos, pelo Município para realojamento das famílias desalojadas.		
PROGRAMAÇÃO		Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL				
ENTIDADES ENVOLVIDAS		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
- Município de Odemira - Proprietários envolvidos no PUAFIPR - IHRU I.P		- PUAFIPR - Unidade de Execução	- Programa 1.º Direito - PRR - 1º Direito - Orçamento Municipal	
OE 8		VIABILIZAR A CRIAÇÃO DE SOLUÇÕES DE ALOJAMENTO PARA TRABALHADORES AGRÍCOLAS TEMPORÁRIOS DISTRIBUÍDA POR E ENQUADRADA EM NÚCLEOS URBANOS		

Carta Municipal de Ordenamento do Território de Odemira
Fase V – Versão Final

M8.1 CRIAÇÃO DE CONDIÇÕES PARA A PROMOÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS COLETIVAS FLEXÍVEIS E TEMPORÁRIAS POR PRIVADOS

OBJETIVOS

- Erradicar as condições habitacionais indignas.
- Alojamento condignamente os trabalhadores temporários.
- Fomentar a coesão social e territorial.

DESCRIÇÃO

- Revisão com eventual alargamento dos perímetros urbanos e aquisição de solo pelo Município (Medida M2.1) nos núcleos urbanos de Longueira, S. Miguel, Malavado, Fataca, Boavista dos Pinheiros e Portas de Transval.
- Estabelecimento de acordos pela via da cedência do direito de superfície sobre património municipal onde necessário.

(Em resposta ao disposto na RCM n.º 69/2021 na atual redação.)

METAS

- Capacidade habitacional viabilizada (UA): 3.200

AÇÕES

- A8.1.1. Revisão dos perímetros urbanos em sede de revisão do PDM.
- A8.1.2. Cedência do direito de superfície de terrenos municipais para construção de soluções de alojamento temporário.

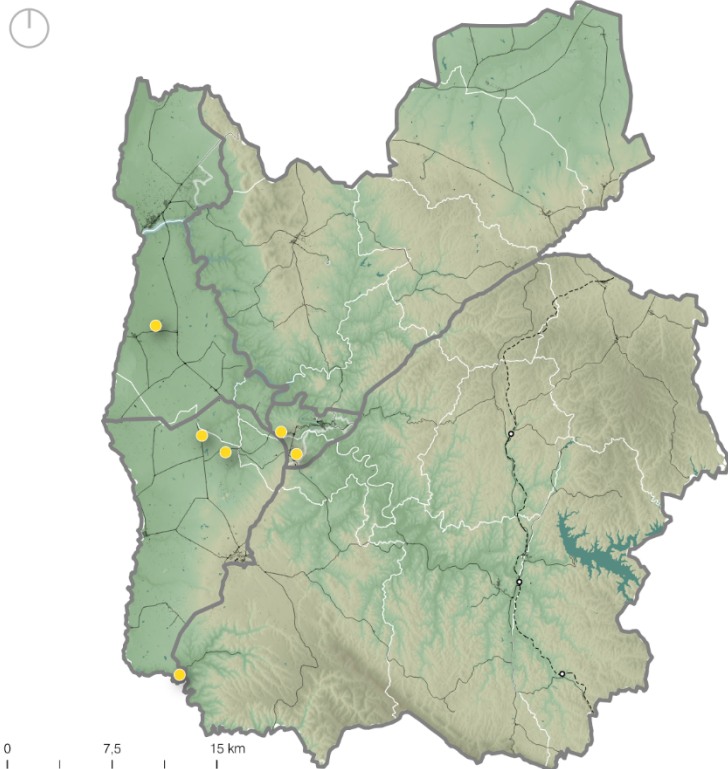
PROGRAMAÇÃO

Até 2029

Até 2030

Até 2037

ÂMBITO TERRITORIAL



ENTIDADES ENVOLVIDAS

- Município de Odemira
- IHRU I.P
- Empresas agrícolas

INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ PDM ▪ PU / PP / Unidade de Execução / Loteamento ▪ Bolsa municipal de solos ▪ Cedência do direito de superfície ▪ Regime de Habitação de Custos Controlados ▪ Regulamento Municipal de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Programa 1º Direito ▪ PRR – 1º Direito ▪ Orçamento municipal ▪ FMSAU |
|--|---|

Carta Municipal de Ordenação do Território de Odemira
Fase V – Versão Final

OE 9		INCENTIVAR A AUTOCONSTRUÇÃO POR FAMÍLIAS EM IDADE ATIVA EM ZONAS DEMOGRAFICAMENTE DEPRIMIDAS.		
M9.1 ALIENAÇÃO DE SOLO URBANIZADO PARA AUTOCONSTRUÇÃO				
OBJETIVOS		DESCRIÇÃO		
▪ Erradicar as condições habitacionais indignas. ▪ Fomentar a coesão social e territorial. ▪ Promover o acesso ao mercado habitacional.		▪ Alienação, por concurso, de lotes municipais urbanizados em zonas em perda demográfica (Interior Norte e Sul) – dispersos ou em loteamento - para construção de habitação por famílias residentes no concelho ou que pretendam passar a residir. Medida suportada pela Medida 2.1.		
METAS		AÇÕES		
▪ Lotes municipais para alienação por concurso: 236		▪ A9.1.1. Infraestruturação e promoção da alienação de lotes por concurso dirigido.		
PROGRAMAÇÃO		Até 2029	Até 2030	Até 2037
ÂMBITO TERRITORIAL				
ENTIDADES ENVOLVIDAS		INSTRUMENTOS PARA A EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO		
▪ Município de Odemira		▪ Bolsa de solos municipal ▪ Regulamento Municipal de Alienação de Terrenos para Construção de Habitação de Odemira		▪ -

APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA
22/04/2025
A Secretária
Cátia Gândaras



Gabinete Oliveira das Neves



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA

FASE V – VERSÃO FINAL
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA
DISCUSSÃO PÚBLICA



Gabinete Oliveira das Neves

Abril de 2025

Carta Municipal de Habitação de Odemira

Fase V – Versão Final

Relatório de Ponderação da Discussão Pública

EQUIPA TÉCNICA:

João Belard Correia (*Coord.*)

Bruno Lamas

Rita Bruno Soares

Marta Valente

António Oliveira das Neves (*Consultor*)

1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste numa síntese dos contributos e demais participações recebidos no decurso da discussão pública da proposta preliminar da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Odemira.

2 DISCUSSÃO PÚBLICA DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA

A discussão pública da CMH está prevista no ponto n.º 2 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua atual redação, e no disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

O artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação prevê ainda a consulta dos órgãos das freguesias do concelho.

Assim, a referida discussão pública e consulta institucional foi lançada com o Aviso n.º 5533/2025/2 de 14 de fevereiro e divulgada pelo Edital N.º 25/2025, decorrendo durante 30 dias úteis entre os dias 26 de fevereiro e 9 de abril de 2025. Para o efeito, a Proposta Preliminar de CMH foi colocada à disposição dos interessados no Balcão Único do Município de Odemira e no sítio da internet www.cm-odemira.pt. O documento foi também enviado aos órgãos das freguesias.

3 PRONÚNCIAS RECEBIDAS E SUA PONDERAÇÃO

No período acima referido foram remetidos ao Município de Odemira pronúncias das seguintes entidades:

- Junta de Freguesia de Boavista dos Pinheiros;
- Junta de Freguesia de Colos;
- Junta de Freguesia de Longueira / Almogrove;
- Junta de Freguesia de Luzianes-Gares;
- Junta de Freguesia de Sabóia;
- Junta de Freguesia de São Salvador e Santa Maria-Odemira;
- Assembleia de Freguesia de Colos;
- Assembleia de Freguesia de Sabóia.

Não houve qualquer participação por parte do público em geral.

O quadro seguinte resume as participações recebidas, estando o seu conteúdo integral anexo a este documento.

N.º de Registo	Entidade	Pronúncia	Ponderação na versão final da CMH
10696/25	Junta de Freguesia de Boavista dos Pinheiros	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
10264/25/2	Junta de Freguesia de Colos	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
10225/25	Junta de Freguesia de Longueira / Almogrove	Pedido de esclarecimento sobre Quadro 7 - Recursos habitacionais municipais: Loteamentos (Outubro de 2024)	Esclarecimento transmitido à entidade. Registado.

N.º de Registo	Entidade	Pronúncia	Ponderação na versão final da CMH
11067/25	Junta de Freguesia de Luzianes-Gares	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
11112/25	Junta de Freguesia de Sabóia	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
11077/25	Junta de Freguesia de São Salvador e Santa Maria-Odemira	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
10262/25/1	Assembleia de Freguesia de Colos	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.
11119/25	Assembleia de Freguesia de Sabóia	Concordância com a proposta, sem necessidade de qualquer alteração.	Registado.

ANEXO – PRONÚNCIAS RECEBIDAS

De: geral@freguesiaboavistadospinheiros.pt <geral@freguesiaboavistadospinheiros.pt>
Enviada: 7 de abril de 2025 12:02
Para: planeamento <planeamento@cm-odemira.pt>
Cc: Miguel Lourenço <miguelavlo@gmail.com>
Assunto: Carta Municipal de Habitação de Odemira

Saída 118/2025

Exmo. Sr. Presidente

Por ordem do Presidente Miguel Lourenço informo V. Exa. que após análise da Proposta Preliminar da Carta de Habitação do Município de Odemira, este Executivo concorda com os termos da mesma, nada tendo a acrescentar ou alterar.

Com os melhores cumprimentos
Fernando Domingos



Av. Campo da Boa Esperança, n.º 12
7630-033 Boavista dos Pinheiros
Telefone: 283386640 - Fax: 283386649
f-boavistapinheiros@mail.telepac.pt
www.freguesiaboavistadospinheiros.pt

De: Freguesia da Longueira Almogrove [<mailto:geral@longueiraalmogrove.com>]
Enviada: 2 de abril de 2025 10:26
Para: planeamento <planeamento@cm-odemira.pt>
Assunto: Re: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia
Importância: Alta

Exmos Senhores,

Ao analisar o documento supracitado, mais concretamente na página 19 - Fase IV - Proposta Preliminar, na coluna "capacidade Habitacional (N.º de fogos /Unidades de Alojamento) no Cruzamento do Almogrove tem o n.º 20, solicito informação sobre o que representa este número.

Com os melhores cumprimentos,

Maria da Glória Pacheco, Presidente

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA
Fase V – Versão Final - Relatório de Suporte
Carta Candeias

De: Freguesia da Longueira Almogrove <geral@longueiraalmogrove.com>
Enviado: 9 de abril de 2025 16:12
Para: planeamento
Assunto: Re: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia

Exmos. Senhores,

Gostaria de expressar a minha preocupação relativamente a esta estratégia, uma vez que, se todos os lotes forem alienados pelo potenciais beneficiários, o município corre o risco de não ter lotes disponíveis no Cruzamento do Almogrove para a construção de habitação pública.

Agradeço desde já a atenção dispensada ao presente assunto.

Com os melhores cumprimentos,

Maria da Glória Pacheco, Presidente

Às 15:34 de 08/04/2025, planeamento escreveu:

Exma. Sr.ª Presidente,

No seguimento da sua comunicação, que agradecemos, vimos esclarecer que os 20 lotes indicados no quadro 7 da Proposta Preliminar da Carta Municipal de Habitação integram o Plano de Pormenor do Cruzamento do Almogrove aprovado pelo Aviso n.º 4072/2022 de 24 de fevereiro.

O processo de implementação do Plano encontra-se na fase de preparação para alienação dos lotes aos potenciais beneficiários. Assim, o total indicado (20) corresponde a uma estimativa máxima dos lotes que poderão ficar disponíveis para o Município, caso os potenciais beneficiários não os adquiram.

Mais se informa que na Carta Municipal de Habitação, estes lotes destinam-se à construção de habitação pública para arrendamento apoiado a famílias residentes no concelho em condições de habitação indigna, famílias estas que já se encontram sinalizadas na Estratégia Local de Habitação e, que no atual momento, o Município prevê a construção de 4 habitações no Almogrove, duas de tipologia T2 e duas de tipologia T3.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Carolina Henriques

Divisão de Planeamento

T: +351 283320900

E: Ana.henriques@cm-odemira.pt

Município de Odemira

Praça da República,
7630-139 Odemira

www.cm-odemira.pt





FREGUESIA DE COLOS
Município de Odemira

Exm^o. Senhor
Presidente do Município de Odemira
Praça da República
7630-139 ODEMIRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
GDDP-2815	26/02/2025	10	2025/04/02

ASSUNTO: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia.

Em referência ao assunto acima referenciado cumpre-me informar V. Ex^a., de que não houve qualquer reclamação, e o meu parecer é favorável, não deverá haver alterações.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Junta,

Manuel de Matos Sobral Penedo



Largo do Correio n^o. 1 - 7630 – 310 Colos Telefone: 283691404
Email – freguesia.colos@sapo.pt

De: freguesia de luzianes-gare luzianes-gare <freguesialuzianesgare@gmail.com>
Enviado: 9 de abril de 2025 11:15
Para: planeamento
Assunto: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia.

Exmº Senhora

Chefe de Divisão

Sónia Correia

Relativamente à Carta Municipal de Habitação de Odemira, o executivo da Junta de Freguesia apreciou o documento não tendo nada a opor.

Com os melhores cumprimentos.
A Presidente da Junta de Freguesia,

Teresa Bernardino



Freguesia de Luzianes-Gare
Largo da Junta de Freguesia
7665-891 Luzianes-Gare
C.F. 506938565
Telefone: 283933149
E-Mail: freguesialuzianesgare@gmail.com

De: Junta de Freguesia de Sabóia <jfsaboia@sapo.pt>
Enviado: 9 de abril de 2025 14:52
Para: planeamento
Assunto: Re: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia

Exmo.(^a) Sr.(^a),

Na sequência do vosso ofício n.º GDDP-2798 datado de 26/02/2025, serve a presente comunicação para informar V. Ex.^a que a Carta Municipal de Habitação de Odemira foi apreciada na reunião ordinária de 27/03/2025, do Órgão Executivo, não existindo qualquer questão, sugestão ou proposta apresentada.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente,

Fernando Guerreiro

Freguesia de Sabóia
Largo Dr. Martins Pratas
7665-835 Sabóia
Tel: 283882264/Fax:283882441

De: Freguesia de São Salvador e Santa Maria-Odemira
<salvadoresantamaria.odemira@sapo.pt>
Enviado: 9 de abril de 2025 11:59
Para: planeamento
Assunto: Carta Municipal de habitação de Odemira

E-mail n.º239 de 09/04/2025

Exm.^a Senhora

Chefe de Divisão da DP
do Município de Odemira

Conforme solicitado por V. Ex.^a, cumpre-me informar que após apreciação do documento, esta Junta de Freguesia nada tem a opor relativamente à proposta da Carta Municipal de Habitação de Odemira.

Mais se informa que o documento segue para apreciação da Assembleia de Freguesia, na próxima sessão ordinária, a realizar no dia 28 de abril.

Com os melhores cumprimentos,
O Presidente

Mário Santa Bárbara

FREGUESIA DE SÃO SALVADOR E SANTA MARIA
Praça José Maria Lopes Falcão
7630-141 Odemira
tel/fax 283327312 contr. 510833616



ASSEMBLEIA DE FREGUESIA DE COLOS
Município de Odemira

Exmº. Senhor
Presidente do Município de Odemira
Praça da República
7630-139 ODEMIRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
GDDP-2816	26/02/2025	1	2025/04/02

ASSUNTO: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia.

Em referência ao assunto acima referenciado cumpre-me informar V. Exª, de que não houve qualquer reclamação, e o meu parecer é favorável, não deverá haver alterações.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Assembleia de Freguesia,

João Manuel Loução Dionísio

De: Junta de Freguesia de Sabóia <jfsaboia@sapo.pt>
Enviado: 9 de abril de 2025 15:23
Para: planeamento
Assunto: Re: Carta Municipal de Habitação de Odemira – Solicitação de pronuncia

Exmo.(^a) Sr.(^a),

Na sequência da Vossa comunicação GDDP - 2801 de 26/02/2025, serve a presente para informar V. Ex.^a que, uma vez que a data da próxima sessão ordinária está agendada para o dia 23/04/2025, a Carta Municipal de Habitação de Odemira foi enviada a todos os membros, via e-mail, sendo que a maioria respondeu a informar que tomou conhecimento, sem apresentar qualquer questão, proposta ou sugestão.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Assembleia de Freguesia de Sabóia,

António Manuel dos Reis Ventura

Freguesia de Sabóia
Largo Dr. Martins Pratas
7665-835 Sabóia
Tel: 283882264/Fax:283882441

APROVADO

REUNIÃO ORDINÁRIA

22/04/2025

A Secretária

Cátia Gândaras



Gabinete Oliveira das Neves

DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL***Introdução***

A Lei de Bases da Habitação - aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, publicada no «Diário da República» n.º 168/2019, série I, de 2019/09/03 - estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

Nos termos do artigo 21.º da referida Lei, para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, conforme dispõe o artigo 22.º do mesmo diploma.

A CMH deve definir as necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais, as situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado, a identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação, as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação, a identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver, a identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver, bem como o seu modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação.

Ainda nos termos do artigo 22.º da Lei de Bases de Habitação, a CMH deve incluir o diagnóstico das carências de habitação na área do município, a identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados, o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

A Declaração Fundamentada de Carência Habitacional resulta da CMH e habilita o Município, nos termos do n.º 6 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Com a declaração de carência habitacional aprovada, o Município tem ainda prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas, nos termos do n.º 7 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação.

Odemira: Dicotomia territorial e pressão habitacional

O território de Odemira abrange duas realidades distintas e claramente marcadas: a faixa litoral, que concentra uma parte relevante da população (70%) e de alojamentos (60%), e o interior em esvaziamento e envelhecimento populacional, mas onde se encontra uma parte muito relevante de fogos vagos (cerca de 55%) considerados um recurso relevante. As relações territoriais e económicas dão-se

primordialmente com os municípios a norte (sobretudo Sines), sendo Vila Nova de Milfontes a porta de entrada neste quadrante. Na zona sul/poente do concelho, em plena Área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira, a agricultura tem sido um dínamo importante, sobretudo na zona de São Teotónio.

As recentes vagas de migração laboral concentradas no litoral são a força do crescimento populacional a que Odemira assistiu na última década, mas não foram ainda suficientes para inverter o envelhecimento e isolamento populacional, a redução da dimensão dos agregados domésticos e sublotação dos alojamentos – sobretudo no interior. Assim, é expectável uma manutenção da concentração populacional, e em particular das famílias com filhos pequenos, nas freguesias de São Teotónio e Vila Nova de Milfontes e um contínuo esvaziamento do interior.

As tendências fortes da habitação em Odemira e os fatores que a estruturam permitem identificar cinco Unidades Territoriais com condições de base, dinâmicas e perspectivas de evolução diferenciadas: Litoral Norte, Litoral Sul, Interior Norte, Interior Sul e Grande Odemira, que abrange também Boavista dos Pinheiros e Portas Transval. Estas unidades são alvo de estratégias próprias, no quadro da CMH, que respondam aos desafios específicos de cada uma.

Dinâmica do parque habitacional

A dinâmica urbanística desde 1975 tem sido promovida, sobretudo, pelo setor privado. A partir de 2000, o Município e as Juntas de Freguesia ganharam relevância com cerca de 46% da área loteada após entrada em vigor do PDM. Desde então, o ritmo de licenciamento caiu consideravelmente. O crescimento do parque habitacional concentrou-se no litoral e em Relíquias, motivado pelo turismo e promovido, sobretudo, por pessoas individuais – o que evidencia a fraca atratividade para o setor empresarial imobiliário.

Predominando as tipologias T3 ou superior, Odemira é também dos concelhos da sub-região com maior proporção de T0, T1 e T2, o que a coloca em posição competitiva face à redução da dimensão média dos agregados habitacionais. Em termos da lotação, predominam os alojamentos sublocados (58%) em todas as freguesias. Em sobrelotação encontram-se 21% dos alojamentos do concelho, com maior relevância nas freguesias de Relíquias e São Teotónio – esta última fruto da procura e formas de ocupação por parte dos migrantes laborais mais ou menos temporários e onde também se encontra o maior número de edifícios degradados.

O desafio do acesso à habitação

Em 2021, apenas metade dos alojamentos são residência habitual, tendo aumentado – na última década – o peso dos fogos vagos (+32%) e sazonais (+38%), o que coloca um problema de falta de oferta. Este desafio é agravado pelo facto de a maior parte dos alojamentos ser ocupada pelo seu proprietário (69%), e em particular por proprietários sem encargos com a habitação (“casa paga”, 54%), o que os torna menos suscetíveis de colocar oferta no mercado.

O custo da habitação (compra / arrendamento) a nível nacional e sub-regional tem vindo a subir vertiginosamente, colocando pressão sobre os alojamentos disponíveis e sobre o solo urbano do concelho. Esta pressão é gerada não só pela referida falta estrutural de oferta, mas também pela procura por alojamentos para segunda residência, para alojamento turístico, pela escala da procura, dinamismo e volatilidade do mercado de arrendamento, relacionado com o alojamento dos trabalhadores agrícolas e pela procura para aquisição e arrendamento estimulada pelo desenvolvimento em curso em Sines. Apesar do crescimento significativo do número de fogos arrendados, o mercado de arrendamento mantém-se ainda pouco relevante (apenas 17% dos alojamentos) e o rendimento médio das famílias comparativamente inferior ao dos concelhos vizinhos tornam o acesso à habitação cada vez mais difícil.

Neste quadro, a ELH de Odemira identifica 1.783 situações de carência habitacional, no âmbito do Programa 1º Direito, destacando-se a sobrelocação em que residem os trabalhadores das explorações agrícolas (82% das situações sinalizadas), a precariedade dos residentes da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica de Vila Nova de Milfontes e a insalubridade e insegurança de algumas habitações degradadas.

Recursos habitacionais

Em teoria, o solo urbano por executar (no PDM em vigor) e os fogos vagos seriam suficientes para acomodar os cenários demográficos apontados para 2037, incluindo o de manutenção da trajetória de crescimento. No entanto, reconhece-se que os recursos habitacionais do concelho (fogos e solo) têm de acomodar várias solicitações (habitação permanente, 2ª residência, realojamento de famílias em situação de carência habitacional, soluções de alojamento ajustadas à realidade dos trabalhadores agrícolas, além da política socioeconómica do Município e das outras funções do solo urbano), sendo condicionados por vários fatores (viabilidade da construção, propriedade, expectativa de valorização, entre outros) – pelo que a relação entre existência de recursos e a sua disponibilidade não é linear. Neste âmbito, importa realçar que o Município de Odemira é um proprietário com alguma relevância, ao contrário de muitos outros Municípios do país, seja em fogos ou em terrenos, o que lhe confere um papel relevante e coloca à sua disposição opções que, de outra forma, não existiriam.

Síntese quantificada das carências habitacionais identificadas

Os estudos de diagnóstico realizados no âmbito da elaboração da CMH permitiram identificar e quantificar um quadro complexo de carências habitacionais com múltiplos horizontes de resolução e com características variadas: do realojamento de famílias residentes no concelho à necessidade de capacidade habitacional para acomodar o crescimento esperado, passando também pela necessidade de alajar condignamente uma população de dimensão significativa, indefinida e variável no tempo, e que se reconhece como temporária e predominantemente composta por agregados unipessoais (quadro seguinte).

REUNIÃO ORDINÁRIA
22/04/2025
A Secs.ª Maria
Cátia Candeias

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ODEMIRA
Fase V – Versão Final

Quadro 1 – Estimativa de carências habitacionais futuras e prazos para resolução das carências habitacionais ao longo do tempo

CARÊNCIA HABITACIONAL	ESTIMATIVA DE CARÊNCIA HABITACIONAL	HORIZONTE TEMPORAL DE RESOLUÇÃO		
		2029	2030	2037
Outras situações pontuais	12 agregados habitacionais			
Realojamento de famílias sinalizadas na ELH ¹	1.400 agregados habitacionais			
Alojamento de trabalhadores agrícolas temporários ²	3.200 pessoas			
Crescimento populacional	2.140 agregados habitacionais			

¹ Situações com financiamento aprovado no âmbito do Programa 1.º Direito para realojamento até 2026 no quadro da ELH de Odemira (2020) e do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, podendo este prazo ser dilatado até 2030 no quadro da RCM n.º 129/2024 de 25 de setembro.

² RCM n.º 179/2019, de 24 de outubro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 69/2021, de 4 de junho.

Desafios da Estratégia de Habitação Odemira 2037

O quadro geral apresentado e a incerteza associada aos cenários demográficos apontados colocam à política municipal e habitação os seguintes desafios:

- A possibilidade de transformação substancial do quadro demográfico;
- A necessidade de soluções específicas para cada contexto territorial do concelho;
- A consideração das principais opções para a habitação na revisão dos perímetros urbanos;
- A pressão colocada no mercado da habitação por uma procura impulsionada por fatores externos ao concelho e a expectativa de valorização do património privado, contra rendimentos comparativamente baixos dos residentes;
- A prioridade de colmatação das necessidades prementes de realojamento de famílias em condições habitacionais indignas face às limitações dos instrumentos e mecanismos de financiamento em vigor e a capacidade financeira de manutenção e gestão do Parque Habitacional Municipal a longo prazo.

Visão e Objetivos

A visão proposta para 2037 aposta numa Odemira inclusiva, onde as políticas habitacionais garantem o acesso universal a uma habitação adequada e sustentável: *“Odemira: Referência de inclusão social, qualidade de vida e diversidade cultural, onde as políticas habitacionais garantem o acesso universal a uma habitação adequada, segura e sustentável, enquanto condição fundamental de uma efetiva e plena integração social.”*

Os objetivos estratégicos incluem erradicar condições habitacionais indignas, alojar condignamente os trabalhadores migrantes e fomentar a coesão social e territorial.

Metas da Estratégia para a Habitação Odemira 2037

A Estratégia para a Habitação Odemira 2037 assume como metas:

Até 2029:

- Soluções de alojamento temporário em perímetro urbano para trabalhadores agrícolas criadas em parceria entre o Município de Odemira e Empresas Agrícolas: 3.200 fogos ou unidades de alojamento;
- Proporção de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos: 16%.

Até 2030:

- Reforço do parque habitacional municipal (aquisição com ou sem reabilitação): 280 fogos;
- Reforço do parque habitacional municipal (habitação colaborativa temporária): 103 unidades de alojamento;
- Parque habitacional municipal reabilitado: 32 fogos;
- Alojamentos municipais em arrendamento apoiado ou acessível: 1.360.

Até 2037:

- Agregados habitacionais sinalizados realojados: 1.400;
- Reforço do parque habitacional municipal (construção nova): 997 fogos - na medida da existência de financiamento e de regulação do solo compatível. Meta passível de revisão em termos de prazo e de volume de execução;
- Lotes municipais para autoconstrução de habitação própria a alienar por concurso por classificação: 236;
- Reforçar a Bolsa de Solos Municipal.

Modelo Territorial para a Habitação

O Modelo Territorial apresentado é suportado num Sistema de Povoamento e Acessibilidades e propõe uma organização do concelho em cinco Unidades Territoriais (UT), cada uma com características e estratégias específicas, visando uma abordagem diferenciada conforme as necessidades e potencialidades locais:

1. **Litoral Norte e Litoral Sul:** território caracterizado por uma grande pressão urbanística devido ao turismo e à migração laboral, principalmente na agricultura. A estratégia proposta envolve resolver problemas habitacionais existentes e antecipar novas procuras, garantindo habitação adequada para residentes permanentes e temporários e compatibilizando a expansão urbana com a preservação ambiental – sem ignorar a incerteza que os cenários populacionais apontam a longo prazo;
2. **Grande Odemira:** como núcleo central do concelho, Odemira destaca-se pela presença de serviços e infraestruturas chave. A estratégia proposta foca-se na reabilitação urbana e no reforço da habitação pública para revitalizar e reforçar a atratividade desta área central;
3. **Interior Norte:** território caracterizado pela sua ruralidade, está, no entanto, mais exposto às dinâmicas económicas e habitacionais induzidas por Sines, fator que deve ser assumido como uma oportunidade para dinamizar economicamente e demograficamente a UT. Para tal, importa considerar a possibilidade de reclassificação do solo de alguns dos aglomerados rurais e programar os aglomerados urbanos presentes;
4. **Interior Sul:** área mais rural e menos densamente povoada, enfrenta desafios de declínio demográfico e envelhecimento populacional que se antecipa que se venham a consolidar sem

intervenção pública dirigida. A estratégia para esta UT inclui incentivar a fixação de novos residentes através da oferta de habitação pública, promovendo a reabilitação do edificado existente e a utilização de habitações devolutas.

Medidas Prioritárias

As medidas prioritárias propostas são ações concretas destinadas a implementar a estratégia de habitação de Odemira, respondendo aos desafios imediatos e de longo prazo identificados nos estudos de diagnóstico. Estas incluem:

- **Aumento do Parque Habitacional Público:** Propõe-se a aquisição, construção e reabilitação de fogos habitacionais pelo Município, além da continuação dos programas municipais de atribuição de habitação, por forma a aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis;
- **Gestão Ativa de Solos:** Adoção de uma política proativa de gestão do solo municipal por forma a conferir flexibilidade e opções à estratégia para a habitação e conferindo ao Município um papel regulador da oferta de habitação;
- **Reabilitação Urbana:** Melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética do parque habitacional existente, promoção da reabilitação de áreas urbanas degradadas, e - sobretudo - fomento à reentrada no mercado de fogos devolutos - especialmente no centro de Odemira;
- **Promoção de Habitação Acessível de Iniciativa Privada e Cooperativa:** Incentivo ao setor privado e cooperativas habitacionais tendo em vista o aumento da oferta de habitação acessível, através da mobilização do património imobiliário do Município e a incentivos fiscais e outros mecanismos de apoio;
- **Regulação dinâmica do Alojamento Local:** reconhecendo um peso máximo que este regime de exploração de fogos habitacionais deverá assumir face ao uso efetivo habitacional;
- **Programação de novas áreas urbanas e adequação de perímetros urbanos** às perspetivas demográficas;
- **Criação de soluções flexíveis de alojamento digno para residentes temporários:** Criação de soluções de habitação que sejam flexíveis no seu aproveitamento futuro e adequadas para acomodar a população de trabalhadores temporários (nacionais e estrangeiros), assegurando condições dignas e integradas ao tecido urbano.

Estas medidas procuram não só atender às necessidades habitacionais imediatas, mas também preparar o Município de Odemira para desafios futuros, promovendo um desenvolvimento habitacional sustentável e inclusivo.

Para dar resposta às carências habitacionais acima indicadas, através do conjunto de medidas proposto, é essencial que o Município de Odemira encete, desde já, iniciativas no sentido do reforço da sua bolsa de solos e demais ativos imobiliários, permitindo-lhe atuar, a prazo, no mercado da habitação, contribuindo ativamente para o acesso universal à habitação consagrado na Constituição.

Deste modo, face ao acima exposto e com base no justificado na CMH, que demonstra a carência de habitação existente no Município de Odemira, a Assembleia Municipal declara que **o concelho de Odemira se encontra em situação de carência habitacional**, nos termos do nº 5 do artigo 22º da Lei de Bases da Habitação, e para os efeitos previstos no nº 6 e 7 do artigo 22º da mesma Lei.