

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ALCÁCER DO SAL

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	9		
1.1. Objetivos de trabalho	10		
1.2. Metodologia	11		
2. CARATERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL	14		
2.1. População residente	14		
2.2. Saldo migratório e natural	20		
2.3. Densidade populacional	22		
2.4. Índices demográficos	24		
2.5. Nível básico de escolarização da população	28		
2.6. Rendimento médio mensal da população	29		
2.7. Movimentos pendulares	36		
2.8. Cenário prospetivo da evolução da população	38		
3. DIAGNÓSTICO LOCAL DA HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO	48		
3.1. Parque habitacional	48		
3.1.1. Alojamentos familiares clássicos	51		
3.1.1.1. Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar	55	familiar	59
3.1.1.2. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar	57		
3.1.1.3. Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra (ampliação, alteração e reconstrução)	58		
3.1.2. Regime de ocupação	58		
3.1.3. Composição média do agregado familiar por tipo de núcleo			
		3.1.4. Número de divórcios	61
		3.2. Taxas de natalidade e mortalidade	61
		3.3. Habitação social do município	62
		3.3.1. Fogos de habitação social por freguesia e tipologia	62
		3.3.2. Famílias sinalizadas em situação de carência habitacional	63
		3.3.2.1. Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia	63
		4. OFERTA E PROCURA HABITACIONAL	66
		4.1. Oferta habitacional	66
		4.1.1. Valor mediano de venda por m ²	66
		4.1.2. Valor mediano da renda por m ²	68
		4.1.3. Disponibilidade de habitação para venda por freguesia	69
		4.1.4. Disponibilidade de habitação para venda por tipologia	70
		4.1.5. Disponibilidade de habitação para arrendamento por freguesia	71
		4.1.6. Disponibilidade de habitação para arrendamento por tipologia	71
		4.2. Procura habitacional	71
		4.2.1. Encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento	72
		4.2.2. Valor mediano de avaliação bancária	73
		4.2.3. Taxa de esforço para compra/arrendamento por tipo de agregado	73
		4.2.4. Crédito à habitação e taxas de juro	74
		5. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES LOCAIS DO CONCELHO DE ALCÁCER DO SAL	77
		5.1. Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais em solo urbanizado, edifícios e fogos expectantes	77

5.2. Levantamento de necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado de resposta às carências habitacionais 80

6. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO 85

6.1. Identificação e planeamento dos desafios e necessidades resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas 85

6.2. Instrumentos de política de habitação do município 86

7. PLANEAMENTO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO 90

7.1. Carta de princípios de habitação de Alcácer do Sal 91

7.2. Objetivos estratégicos, metas, plano de intervenção, introdução e metodologia 91

7.2.1. Metodologia 95

7.3. Cronograma 106

7.4. Plano síntese de ordenamento prospetivo da habitação 109

7.4.1. Metodologia 109

7.4.1.1. Territórios sobre pressão e territórios em depressão 109

7.4.1.2. Critérios 110

7.4.1.3. Circunscrição territorial 113

8. MODELO DE GOVERNANÇA 117

8.1. Critérios de cooperação numa perspetiva evolutiva e dinâmica 118

8.1.1. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção 118

8.1.2. Critérios de cooperação 119

8.1.3. Seleção e aplicação dos critérios de cooperação 120

8.1.3.1. Seleção de critérios 120

8.1.3.2. Aplicação dos critérios de cooperação 121

8.2. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH 122

8.2.1. Metodologia 122

8.2.2. Indicadores de referência 123

8.2.3. Meios 123

8.2.4. Periodicidade 124

8.2.5. Modelo de apresentação 124

9. ANEXOS 126

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Etapas Metodológicas 11

Tabela 2 - População residente e taxa de variação no concelho de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 – 2023) 15

Tabela 3 - Saldo migratório De Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 -2023) 21

Tabela 4 - Densidade populacional no concelho de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022) 23

Tabela 5 - Densidade populacional no concelho de Alcácer do Sal e taxa de variação (%) (2011-2021) 24

Tabela 6 - Índices de dependência por freguesia (2021) 25

Tabela 7 - Taxa de emprego (%) em Alcácer do Sal e freguesias do concelho, total e por sexo (2011-2021)	32
Tabela 8 - Taxa de desemprego (%) em Alcácer do Sal e freguesias do concelho (2011-2021)	32
Tabela 9 - Empresas não financeiras em Alcácer do Sal: total e por setor de atividade económica (2011-2022)	34
Tabela 10 - Volume de negócios das empresas não financeiras em Alcácer do Sal: total e por setor de atividade (2011-2022)	35
Tabela 11 - Projeções demográficas (Cenário baixo)	41
Tabela 12 - Projeções demográficas (Cenário central)	43
Tabela 13 - Projeções demográficas (Cenário alto)	46
Tabela 14 - Taxa bruta de natalidade e respetiva variação em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022)	61
Tabela 15 - Taxa bruta de mortalidade e respetiva variação em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022)	62
Tabela 16 - Alojamentos municipais de habitação social por tipologia (2021)	63
Tabela 17 - Candidaturas ao concurso de habitação municipal (2021)	63
Tabela 18 - Fogos de habitação social por tipologia e respetiva área, por local	64
Tabela 19 - Identificação de núcleos habitacionais em fase de obra	64
Tabela 20 - Número de habitações à venda por freguesia e preço médio registado	70
Tabela 21 - Oferta habitacional por tipologia e preço médio das habitações para venda em Alcácer do Sal (2024)	70
Tabela 22 - Oferta habitacional por tipologia e preço médio para arrendamento em Alcácer do Sal (2024)	71

Tabela 23 - Número de habitações e preço médio para arrendamento em Alcácer do Sal	71
Tabela 24 - Alojamentos familiares clássicos arrendados por tipo de contrato de arrendamento (2021)	73
Tabela 25 - Valor mediano de avaliação bancária (€/ m ²) e tipo de construção no concelho de Alcácer do Sal, sub-região do Alentejo litoral e região do Alentejo (2012-2023)	73
Tabela 26 - Acesso à habitação por compra/arrendamento, por tipo de agregado familiar em Alcácer do Sal (2024)	74
Tabela 27 - Recursos habitacionais e potencialidades locais do município	79
Tabela 28 - Projeção das necessidades habitacionais em Alcácer do Sal, por freguesia	83
Tabela 29 - Instrumentos de política de habitação do município	88
Tabela 30 - Notas auxiliares	96
Tabela 31 - Objetivos Estratégicos	97
Tabela 32 - Plano de Intervenção	99
Tabela 33 - Cronograma	107

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População residente por sexo % (2023)	14
Gráfico 2 - Evolução populacional no concelho e freguesias de Alcácer do Sal (2011- 2021)	15
Gráfico 3 - Evolução da população jovem entre 20 e 34 anos em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 e 2021)	16

Gráfico 4 - Taxa de variação da população residente por grandes grupos etários entre 2011 e 2021 (%)	17	Gráfico 19 - Índice de renovação da população ativa em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)	27
Gráfico 5 - Taxa de variação da população residente em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2021)	17	Gráfico 20 - Índice de envelhecimento da população de Alcácer do Sal (2011-2023)	28
Gráfico 6 - Taxa de variação por grandes grupos etários em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 e 2021)	18	Gráfico 21 - Índice de envelhecimento da população de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)	28
Gráfico 7 - Evolução da emigração em Portugal (2011-2021)	18	Gráfico 22 - Taxas brutas de escolarização de Alcácer do Sal 2022/2023	29
Gráfico 8 - Evolução da população residente no concelho de Alcácer do Sal (2011 a 2023)	19	Gráfico 23 - Taxas brutas de escolarização em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2022 e 2023)	29
Gráfico 9 - Evolução da população estrangeira com estatuto legal de residente em Alcácer do Sal (2008-2019)	19	Gráfico 24 - Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem em Alcácer do Sal (2011 a 2021)	30
Gráfico 10 - Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)	20	Gráfico 25 - Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)	31
Gráfico 11 - Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) nas freguesias do concelho de Alcácer do Sal (2021)	20	Gráfico 26 - População empregada por setor de atividade económica em Alcácer do Sal (2021)	31
Gráfico 12 - Saldo migratório em Alcácer do Sal (2011 a 2023)	21	Gráfico 27 - Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores em Alcácer do Sal por setor de atividade económica (2013-2021)	33
Gráfico 13 - Saldo natural em Alcácer do Sal (2011 - 2023)	22	Gráfico 28 - Escalões de rendimento bruto declarado deduzido no IRS liquidado (2021)	33
Gráfico 14 - Saldo natural em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)	22	Gráfico 29 - Duração média das deslocações diárias da população residente de Alcácer do Sal (2011 a 2021)	36
Gráfico 15 - População residente por grupo etário de Alcácer do Sal (2021)	24	Gráfico 30 - Modo de Transporte da População Residente em Alcácer do Sal (2021)	37
Gráfico 16 - Índice de dependência de Alcácer do Sal (2023)	25	Gráfico 31 - Modo de transporte da População Residente em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)	37
Gráfico 17 - Índices de dependência em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)	26		
Gráfico 18 - Índice de renovação da população em idade ativa em Alcácer do Sal (2012-2023)	27		

Gráfico 32 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário baixo	39	Gráfico 45 - Edifícios por estado de conservação em Alcácer do Sal (2011-2021)	51
Gráfico 33 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário baixo	39	Gráfico 46 - Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de Alcácer do Sal (2011 a 2021)	51
Gráfico 34 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário baixo	40	Gráfico 47 - Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) em Alcácer do Sal (concelho) e por freguesias (2021)	52
Gráfico 35 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário central	41	Gráfico 48 - Alojamentos familiares clássicos de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2021)	52
Gráfico 36 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário central	42	Gráfico 49 - Alojamentos familiares clássicos por freguesia em Alcácer do Sal (2021)	53
Gráfico 37 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário central	43	Gráfico 50 - Alojamentos Familiares Clássicos (%) por freguesia em Alcácer do Sal e por forma de ocupação (2021)	53
Gráfico 38 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário alto	44	Gráfico 51 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com entrada acessível a cadeira de rodas em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)	54
Gráfico 39 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário alto	44	Gráfico 52 - Alojamentos acessíveis (%) sobre o total de cada freguesia de Alcácer do Sal (2021)	54
Gráfico 40 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário alto	45	Gráfico 53 - Edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas em Alcácer do Sal (2011-2022)	55
Gráfico 41 - Evolução populacional do concelho de Alcácer do Sal (1960 a 2021)	48	Gráfico 54 - Edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas em Alcácer do Sal (1919 a 2021)	56
Gráfico 42 - Evolução do número de alojamentos em Alcácer do Sal (1960 a 2021)	49	Gráfico 55 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por localização geográfica com estacionamento ou garagem à data dos censos (2021)	56
Gráfico 43 - Alojamentos de Alcácer do Sal por Forma de Ocupação (2021)	49	Gráfico 56 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Alcácer do Sal (2022)	57
Gráfico 44 - Número de quartos em estabelecimentos de alojamento turístico em Alcácer do Sal (2022)	50		

Gráfico 57 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2022) 58

Gráfico 58 - Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra (Ampliações, Alterações e Reconstruções) – Alcácer do Sal (2011 a 2022) 58

Gráfico 59 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de ocupação em Alcácer do Sal (2021) 59

Gráfico 60 - Dimensão média das famílias em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021) 60

Gráfico 61 - Núcleos familiares por tipologia (2021) 60

Gráfico 62 - Casamentos dissolvidos por divórcio em Alcácer do Sal (2011 a 2022) 61

Gráfico 63 - Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares em Alcácer do Sal (2020 a 2023) 66

Gráfico 64 - Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares em Alcácer do Sal por Freguesia (2021) 67

Gráfico 65 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (3º trimestre de 2023) 67

Gráfico 66 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal (2018 - 2023) 68

Gráfico 67 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arredamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (1º semestre de 2023) 68

Gráfico 68 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal (2020 - 2023) 69

Gráfico 69 - Disponibilidade de habitação para venda por freguesia 70

Gráfico 70 - Valor do encargo médio mensal na aquisição de habitação própria (€) em Alcácer do Sal e freguesias (2021) 72

Gráfico 71 - Taxa de crédito à habitação (%) em Alcácer do Sal 75

Gráfico 72 - Crédito à habitação por habitante (€) em Alcácer do Sal (2012 - 2022) 75

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Potencialidades da Carta Municipal de Habitação 10

1. INTRODUÇÃO





A Carta Municipal de Habitação é, de acordo com a redação do artigo 22º da Lei nº 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), um instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, de âmbito municipal, 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, que permitam o cumprimento do direito constitucional à Habitação a todos/as os cidadãos.

O direito à habitação, conforme exposto no artigo 7º da Lei de Bases de Habitação, determina que todos/as os/as cidadãos/ãs têm direito “para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, e que o Estado está incumbido de “estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar”.

O habitat, conforme exposto no artigo 14º da Lei de Bases de Habitação, é todo o ambiente territorial e social externo à habitação, as infraestruturas e equipamentos comunitários, bem como, o acesso a serviços essenciais e redes de transporte e comunicação.

Atualmente, Portugal apresenta grandes desafios no que diz respeito ao acesso à habitação nomeadamente ao nível da oferta habitacional, da qualificação do edificado e da coesão sócio territorial, assim como no funcionamento global do sistema, que impedem o cumprimento deste desígnio constitucional.

O início do século XXI foi marcado por uma série de profundas

mudanças estruturais, do ponto de vista financeiro, económico e social, que agudizaram os fatores que determinam o acesso à habitação, sublinhando a necessidade de definir uma visão estratégica ao nível da habitação, elemento fundamental na estabilidade económica e social do País.

Ao longo da última década, com o intuito de dar resposta ao agravamento da conjuntura de acesso à habitação, e desenhar a Nova Geração de políticas habitacionais foi preconizado pelo IHRU em 2017/2018 o levantamento nacional de necessidades de realojamento habitacional. Este levantamento serviu de base ao conjunto de programas propostos na Nova Geração de Políticas Habitacionais, e revelou a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de resposta que passem pela:

- Reabilitação de fogos existentes;
- Aquisição e reabilitação de fogos devolutos;
- Arrendamento de fogos disponíveis no parque habitacional.

Nesse âmbito foi definida uma estratégia a nível local, com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, a Estratégia Local de Habitação, fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na Estratégia Nacional de Habitação (ENH) e dos objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis. A Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal constitui-se um instrumento de planeamento e ordenamento territorial,

que através de um diagnóstico das carências habitacionais, da identificação dos recursos disponíveis e expectantes, e de um planeamento prospetivo que incorpore o presente e as potenciais mudanças que poderão ocorrer fruto das dinâmicas económicas e sociais, define os objetivos, prioridades e metas a atingir pelo Município de Alcácer do Sal em matéria de habitação. Em estreita articulação com os vários intervenientes, do setor público, privado, cooperativo e social, com uma metodologia que permita acompanhar e avaliar de forma mensurável as iniciativas a desenvolver, a presente Carta Municipal de Habitação pretende orientar e articular a concretização das políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas envolvidas, durante a vigência do presente documento.

1.1. OBJETIVOS DE TRABALHO

O presente documento pretende apresentar a CMH do Município de Alcácer do Sal. Com a elaboração do presente documento estratégico, pretende-se:

- Diagnosticar as dinâmicas territoriais de Alcácer do Sal;
- Compreender e sinalizar os recursos habitacionais e as carências existentes no território;
- Identificar os atores chave da política habitacional;
- Sinalizar e auscultar os agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

Desta forma, a CMH permite englobar diferentes segmentos da população não abrangidos pelos programas de apoio habitacional, nomeadamente a ELH que assenta na resposta a condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018. Ao mesmo tempo, permite desenvolver diagnósticos futuros, antecipando as tendências e as necessidades no contexto do Município. Desta forma, este trabalho culmina com um conjunto de orientações que permitem propor alteração ao PDM e a outros instrumentos estratégicos e territoriais. Em suma, é possível determinar objetivos, linhas de intervenção, metas, modelos de implementação e monitorização, nomeadamente através da constituição de um Conselho Local de Habitação (CLH) que se institui como órgão consultivo ao qual caberá a emissão de pareceres sobre a CMH e sobre o Relatório Municipal de Habitação (RMH), tal como propor medidas e apresentar sugestões.

Figura 1—Potencialidades da Carta Municipal de Habitação



Fonte: ValeConsultores

A CMH do Município de Alcácer do Sal organiza-se nas seguintes fases:

1. O diagnóstico;
2. A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
3. O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas;
4. A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar;
5. Modelo de governança, com definição de critérios de cooperação e modelo de acompanhamento e monitorização.

Graças a uma profusa definição de uma apropriada CMH, o Município de Alcácer do Sal demonstra o seu compromisso e interesse na resolução dos problemas habitacionais da sua população, assim como contribui para o desenvolvimento social do concelho. A conjugação destas duas dimensões resulta num município mais capacitado para atrair recursos para o seu território.

1.2. METODOLOGIA

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal e as entidades locais. Desta forma, inclui os vários intervenientes num processo de concertação e cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da CMH de Alcácer do Sal obedeceu às seguintes etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 – Etapas Metodológicas

Fase	Descrição	Atividades	Análise enquadrada da CMH
Fase 1	Diagnóstico das carências habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município • Auscultação dos atores locais • Elaboração do cenário prospetivo da população • Tratamento estatístico e análise de dados 	Diagnóstico global
Fase 2	Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamento dos recursos habitacionais • Cruzamento da informação com os cenários demográficos 	Quadro dos recursos habitacionais potenciais
Fase 3	Identificação e planeamento dos desafios e necessidades resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamento de Atividades económicas atuais e futuras e respetivo impacto no emprego 	Identificação de fatores socioeconómicos de transformação do território
Fase 4	Definição da estratégia inerente à Carta Municipal de Habitação	<ul style="list-style-type: none"> • Planeamento das intervenções a desenvolver para inverter as situações de perda populacional e/ou processos de gentrificação • Definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas da Carta Municipal de Habitação com cronograma • Proposta Carta de Princípios da Habitação de Alcácer do Sal (património território-economia-sociedade) 	Definição dos princípios orientadores e estratégia para a Habitação no Município de Alcácer do Sal Plano de intervenção da CMH e cronograma
Fase 5	Instrumentos de Política de Habitação do Município	<ul style="list-style-type: none"> • Compilar medidas no Plano de intervenção • Identificação das medidas existentes e em curso 	Identificação de políticas e condicionantes regulamentares com impacto na Habitação

Fonte: ValeConsultores

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Website da Câmara Municipal, questionários a responsáveis de entidades públicas.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada.

2. CARATERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL



Este capítulo tem como principal objetivo proceder à caracterização do município de Alcácer do Sal ao nível da sua demografia e vitalidade económica de modo a identificar as áreas de regressão, expansão e estabilização. Ao realizar a contextualização demográfica de Alcácer do Sal será possível compreender a evolução histórica, o contexto social e económico do concelho de forma a adequar as soluções a propor ao território e potenciais desafios.

Deste modo, recorreu-se a uma análise exaustiva de indicadores demográficos e económicos fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), pelo PORDATA – Estatísticas sobre Portugal e Europa e pelo Instituto de Emprego e Formação (IEFP). Tornou-se ainda importante realizar análises comparativas dos Resultados Definitivos do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2021).

O concelho de Alcácer do Sal, limitado a norte pelos municípios de Palmela, Vendas Novas e Montemor-o-Novo, a nordeste por Viana do Alentejo, pertence à região do Alentejo e sub-região do Alentejo Litoral.

Por sua vez, o concelho de Alcácer do Sal beneficia de uma posição estratégica devido à sua proximidade com o distrito de Setúbal e por estar localizado nas margens do Rio Sado.

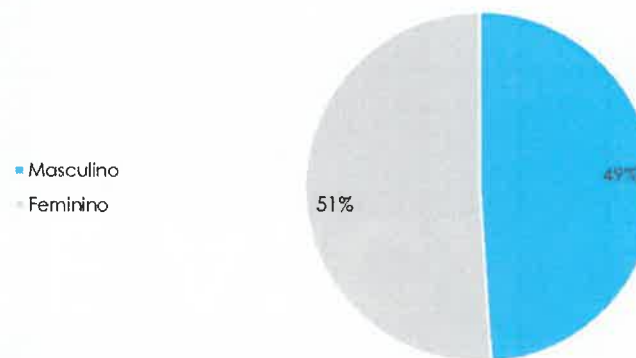
É um concelho conhecido e valorizado por ser um concelho com um setor agrícola forte e com uma atividade turística em grande expansão.

2.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

Com uma população de **11 115 habitantes**, o concelho de Alcácer do Sal registou entre os censos anteriores e o último ano com dados disponíveis, um decréscimo populacional de -14,1%, o que se torna expetável devido à diminuição da população verificada em Portugal (-0,92%) (INE, 2023).

No que diz respeito à população residente por sexo, em 2023 a população era composta 5 691 mulheres, 51% do sexo feminino e 5391 homens o que representa 49% do sexo masculino, conforme é retratado no gráfico 1.

Gráfico 1 - População residente por sexo % (2023)



Fonte: INE, 2023

Tanto a região do Alentejo como os concelhos do Alentejo Litoral revelam a mesma tendência de decréscimo demográfico e o concelho de Alcácer do Sal representa uma diminuição populacional de -13,8%. Em contrapartida, o Alentejo Litoral apresenta um crescimento populacional de 4,1% e os concelhos de Odemira (28,3%) e Sines (1,7%) também se destacaram pelo maior aumento populacional.

Tabela 2 - População residente e taxa de variação no concelho de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 – 2023)

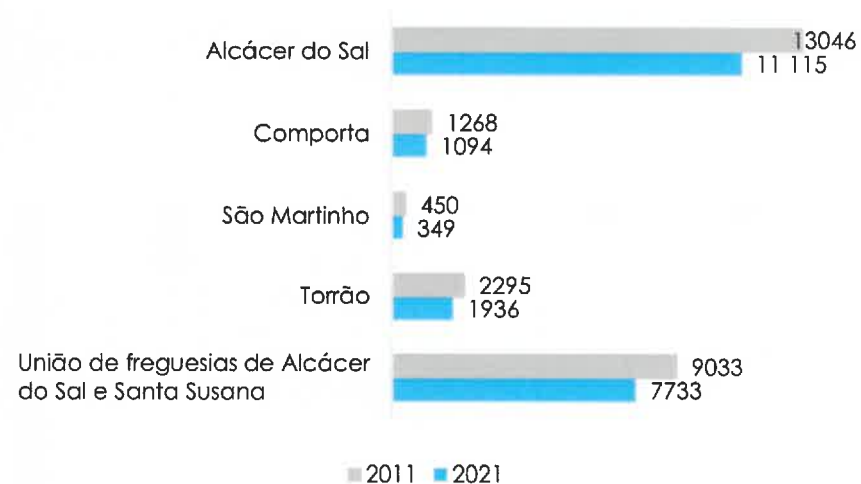
Local de residência	População residente (N.º)			Taxa de variação (%)
	2011	2021	2023	2011-2023
Portugal	10 558 950	10 421 117	10 639 726	0,8%
Alentejo	755 353	713 376	722 465	-4,4
Alentejo Litoral	97 436	98 303	101 388	4,1%
Grândola	14 689	13 990	14 165	-3,6%
Odemira	25 825	30 690	33 124	28,3%
Santiago do Cacém	29 545	28 039	28 246	-4,4%
Sines	14 524	14 469	14 771	1,7%
Alcácer do Sal	12 853	11 115	11 082	-13,8%

Fonte: INE – Censos 2011, 2021, 2023

Relativamente à evolução populacional em Alcácer do Sal entre 2011 e 2021, verifica-se que todas as freguesias do concelho registaram uma

diminuição da população, destacando-se por um decréscimo assinalável, a freguesia de São Martinho com uma perda correspondente a -22,4%. De seguida, a freguesia de Torrão registou uma diminuição da população residente de -15,6%, seguidas de Alcácer do Sal e Santa Susana (-14,3%) e a freguesia da Comporta (-13,7%).

Gráfico 2 - Evolução populacional no concelho e freguesias de Alcácer do Sal (2011- 2021)



Fonte: INE, 2021

Ao analisarmos a evolução da população residente no concelho de Alcácer do Sal entre 2011 e 2022, conclui-se que existe uma diminuição

gradual da população residente.

Verifica-se que em todos os anos existiu uma diminuição da população, sendo mais acentuada entre 2012 e 2015, que passou de 12853 residentes para 11035 (-14,2%), o que pode derivar da crise e recessão económica vivida em Portugal nos respetivos anos.

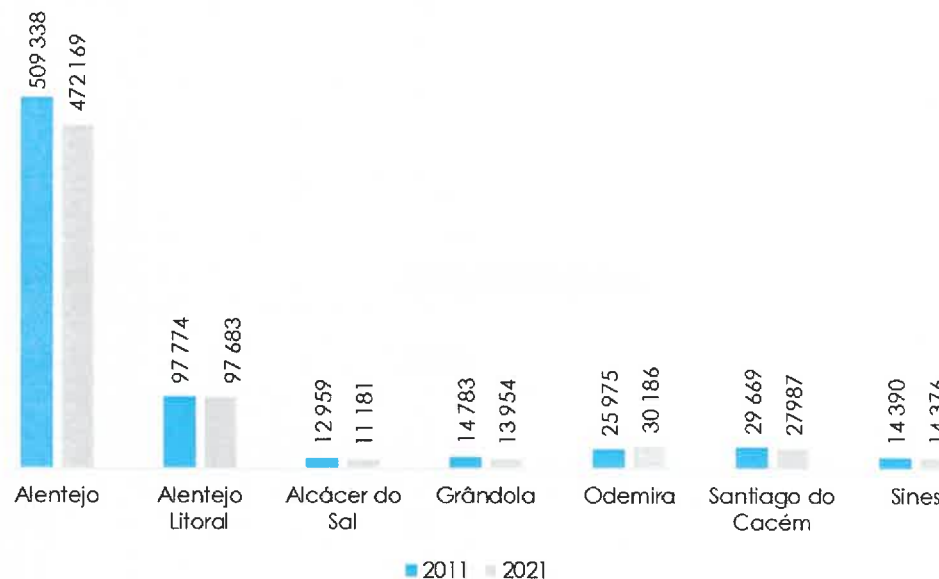
Importa ainda analisar a evolução da população jovem no concelho. Para o efeito considerou-se a faixa etária entre os 20 e os 34 ao longo da década 2011 e 2021 em Alcácer do Sal bem como, região e sub-região do Alentejo Litoral e respetivos concelhos.

Na região do Alentejo destaca-se a redução de -7,29% da população jovem entre os 20 e os 34 anos e na sub-região do Alentejo Litoral uma diminuição de -0,09%.

Ao olharmos o panorama do concelho de Alcácer do Sal aferimos que entre 2011 e 2021 existiu uma redução e -13,72% da população entre os 20 e os 34 anos.

Contrariando a tendência de diminuição da população jovem entre os 20 e os 34 jovens em todos os concelhos, Odemira foi o único que registou uma variação positiva da população jovem entre 2011 e 2021 de 16,2%.

Gráfico 3 - Evolução da população jovem entre 20 e 34 anos em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 e 2021)



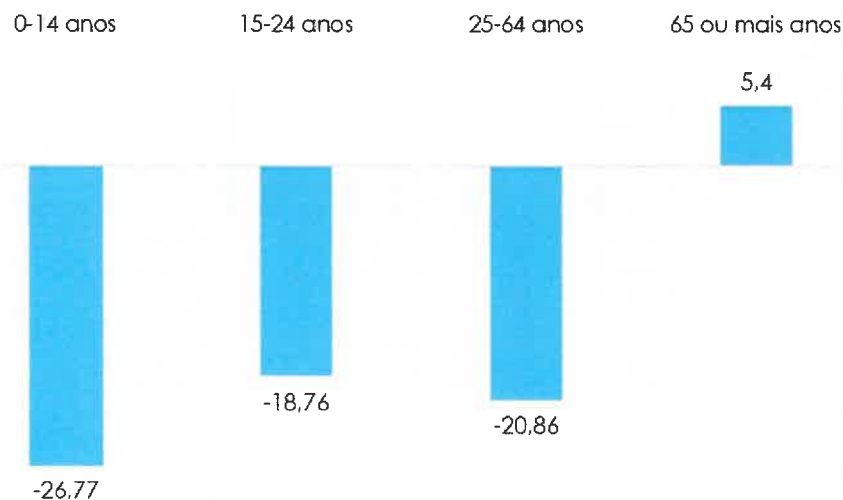
Fonte: PORDATA, 2021

Na análise da taxa de variação da população residente em 2021 em relação a 2011 em Alcácer do Sal por grandes grupos etários, verifica-se uma variação negativa em todos os grupos, à exceção da população residente com 65 ou mais anos.

O escalão etário entre os 0 e os 10 anos de idade é aquele que regista a maior variação negativa na população residente de Alcácer do Sal, com uma diminuição de 26,77%. Com uma variação negativa elevada, segue-se o escalão etário entre os 25 e os 64 anos (-20,86%), e

entre os 15 e os 24 (-18,76%).

Gráfico 4 - Taxa de variação da população residente por grandes grupos etários entre 2011 e 2021 (%)



Fonte: INE, 2021

Nesta fase analisaremos a taxa de variação total da população residente em Alcácer do Sal, bem como, a região do Alentejo e a sub-região do Alentejo Litoral.

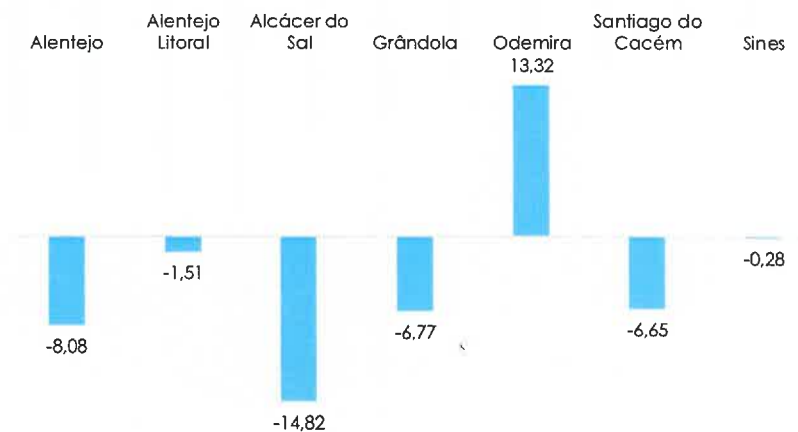
A taxa de variação da população residente na região do Alentejo é de -8,08% e a sub-região do Alentejo Litoral tem uma variação menos negativa (-1,51%).

Em comparação com os concelhos do Alentejo Litoral aferimos que

Sines apresenta a menor variação negativa (-0,28%).

Por sua vez, o único concelho que apresenta uma taxa de variação positiva da população residente é o concelho de Odemira com uma taxa de variação de 13,32%.

Gráfico 5 - Taxa de variação da população residente em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2021)



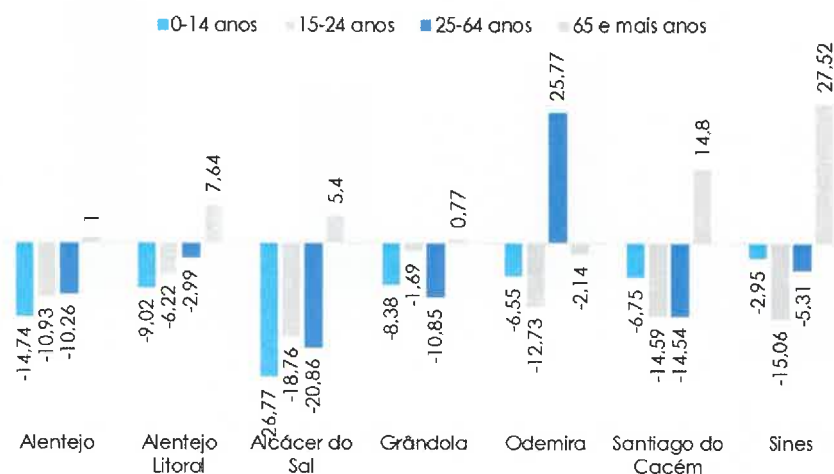
Fonte: INE, 2021

No que concerne as taxas de variação da população por grandes grupos etários nos concelhos do Alentejo Litoral e a respetiva região do Alentejo, compreende-se que na região do Alentejo a única taxa de variação positiva é a dos 65 ou mais anos com 1%. Em continuidade,

dos 0 aos 14 anos a taxa de variação da população residente é de -14,74%, dos 15 aos 24 anos é de -10,93% e dos 25 aos 64 anos incide em -10,26%.

Relativamente ao cenário da sub-região do Alentejo Litoral, a única taxa de variação positiva é de 7,64% para as faixas etárias dos 65 e mais anos. A taxa de variação negativa é menos acentuada nas faixas etárias entre os 25 e 64 anos (-2,99%), os 15 e 24 anos (-6,22%) e as faixas etárias dos 0 aos 14 anos (-9,02%).

Gráfico 6 - Taxa de variação por grandes grupos etários em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 e 2021)

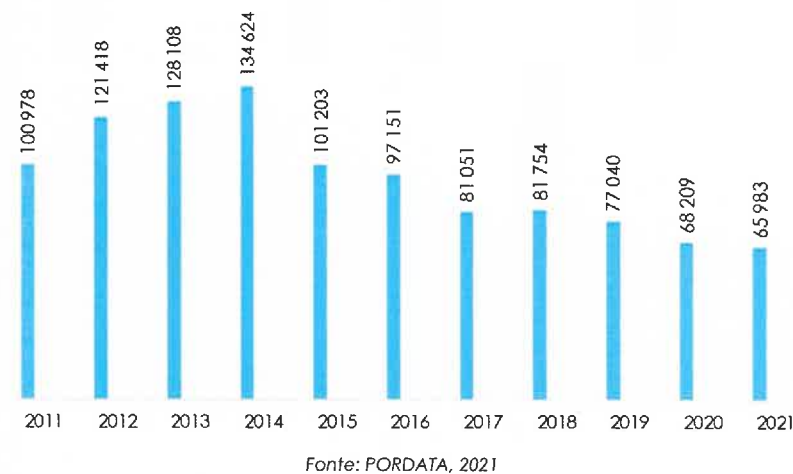


Fonte: INE, 2021

Ao confrontarmos os dados da evolução populacional com a evolução da emigração em Portugal é possível constatar que 2014 foi o ano em mais pessoas emigraram (134 624 pessoas).

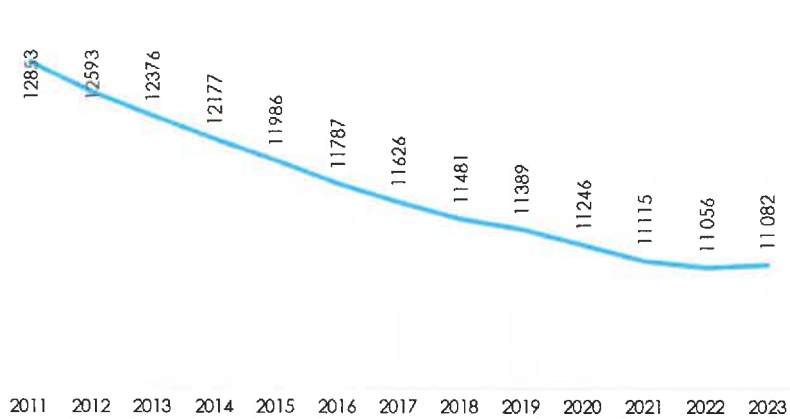
Ainda relativamente à evolução da emigração em Portugal, em 2012 registaram-se 121 418 emigrações e em 2013 este valor aumentou para 128 108, representando um aumento de 5% da população que passou a residir no estrangeiro, verificando-se um aumento do saldo migratório no concelho.

Gráfico 7 - Evolução da emigração em Portugal (2011-2021)



Fonte: PORDATA, 2021

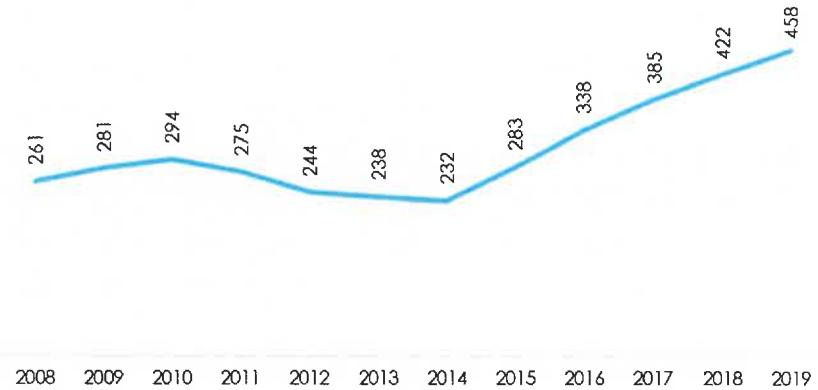
Gráfico 8 - Evolução da população residente no concelho de Alcácer do Sal (2011 a 2023)



Fonte: INE, 2023

Apesar deste período de perda populacional, e emigração, a população estrangeira residente com estatuto legal tem vindo a crescer no concelho, registando um aumento de 75% entre 2008 e 2019, totalizando mais 197 residentes. Não obstante no período de recessão económica, especificamente entre 2010 e 2014, o número de pessoas estrangeiras a residir também diminuiu.

Gráfico 9 - Evolução da população estrangeira com estatuto legal de residente em Alcácer do Sal (2008-2019)



Fonte: INE, 2019

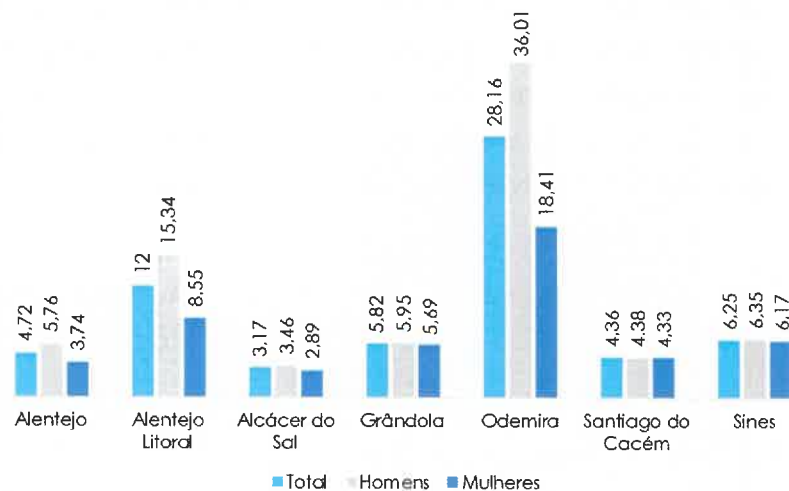
Ao realizarmos uma comparação entre a proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) em Alcácer do Sal, região do Alentejo, sub-região do Alentejo Litoral conseguimos apurar que esta é superior na sub-região do Alentejo Litoral com 12% face a 4,72% registados na região do Alentejo. Entre os concelhos da sub-região, Odemira é aquele que regista a percentagem mais elevada com 28,16%.

Analisando as freguesias, é Torrão (6,1%) e a Comporta (4,84%) que concentram mais população estrangeira, com uma tendência de maior concentração do sexo masculino nas várias freguesias, à exceção da Comporta, refletindo os setores de atividade que absorvem esta população, destacando-se a hotelaria na freguesia da

Comporta.

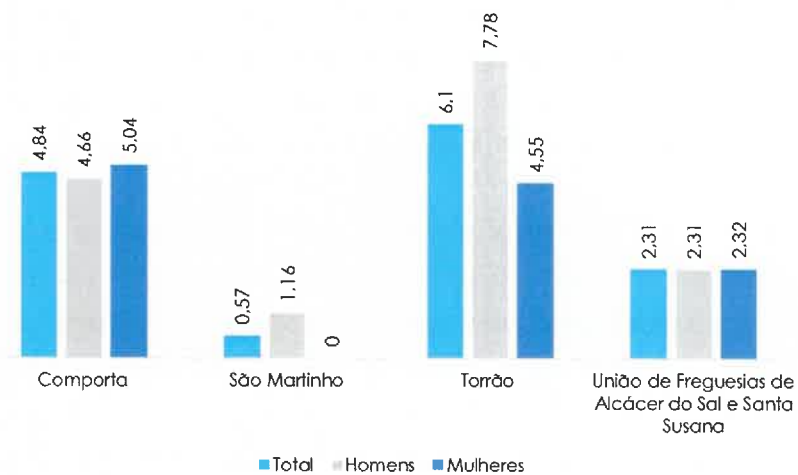
Relativamente à freguesia de Torrão é o peso da atividade agrícola o fator preponderante para fixar residentes estrangeiros. Para além disso, na região do Alentejo existe uma proporção de 4,72% de população residente de nacionalidade estrangeira.

Gráfico 10 - Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)



Fonte: INE, 2021

Gráfico 11 - Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) nas freguesias do concelho de Alcácer do Sal (2021)



Fonte: INE, 2021

2.2. SALDO MIGRATÓRIO E NATURAL

O saldo migratório é a diferença entre o número de entradas e saídas por migração, internacional ou interna, para um determinado país ou região, num dado período. Assim sendo, o saldo migratório de Alcácer do Sal entre o período 2011 e 2021 revela que o maior saldo migratório se registou em 2023 com 109 pessoas.

É de salientar que em 2013 registou-se o saldo migratório mais baixo (-105 pessoas), o que sugere que nesse ano saíram mais pessoas do concelho de Alcácer do Sal do que as que se fixaram. Outra

tendência que se verifica é que entre 2011 e 2018 o saldo migratório foi sempre negativo e apenas em 2019 passou a ser positivo.

Gráfico 12 - Saldo migratório em Alcácer do Sal (2011 a 2023)



Fonte: INE, 2023

Ao analisarmos o saldo migratório em comparação com a região e sub-região do Alentejo Litoral e respetivos concelhos, é possível constatar que na região do Alentejo a partir de 2018 o saldo migratório começou a apresentar valores positivos, tendo registado o seu valor mais elevado em 2021 com 10 811 pessoas de saldo migratório. Já a sub-região do Alentejo Litoral apresentou o seu saldo migratório mais elevado em 2023 com 2 160 pessoas.

Tabela 3 - Saldo migratório De Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011 -2023)

Local de residência	Saldo migratório												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alentejo	-2 292	-2 902	-3 170	-2 945	-1 301	-1 680	-1 040	390	3 817	7 840	10 811	9 564	10 653
Alentejo Litoral	32	-78	-79	15	387	292	422	738	1 657	1 0505	1 974	2 051	2 160
Alcácer do Sal	-85	-91	-105	-96	-75	-74	-63	-54	1	-38	51	44	109
Grândola	-13	-29	-39	-33	10	-6	7	16	96	134	213	144	264
Odemira	252	213	246	330	541	496	542	747	1365	956	1119	1 386	1 279
Santiago do Cacém	-97	-118	-133	-133	-77	-95	-48	-10	107	331	352	281	332
Sines	-25	-53	-48	-53	-12	-29	-16	39	88	122	239	196	176

Fonte: INE, 2023

No que concerne ao saldo natural, que consiste na diferença entre o número de nados vivos e o número de óbitos, constata-se que em Alcácer do Sal o saldo natural mantém-se negativo entre 2011 e 2023, atingindo o valor mais acentuado em 2021 com -182 pessoas.

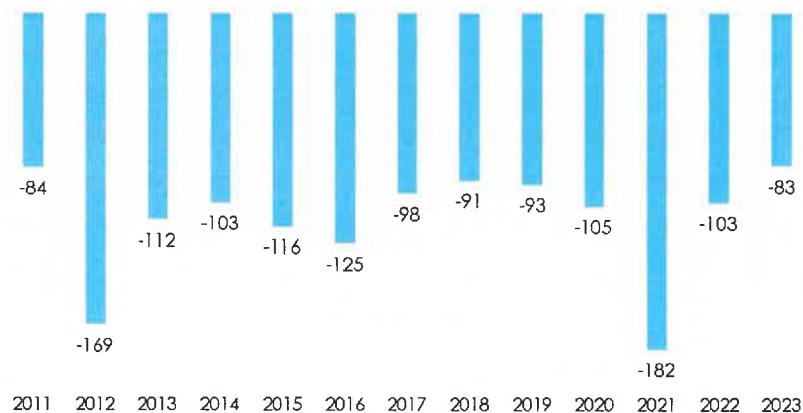
Outro ponto de destaque dá-se em 2012 em que o saldo natural atinge o valor de -169 pessoas, o que nos indica que há poucos nascimentos e cada vez mais óbitos.

Analisando o saldo natural dos diferentes concelhos do Alentejo Litoral e na região do Alentejo e sub-região do Alentejo Litoral, observamos que o saldo natural é negativo em todos os cenários.

Em 2023 a região do Alentejo registou a diminuição de -5182 e a sub-região do Alentejo Litoral um saldo natural de -535 pessoas. O

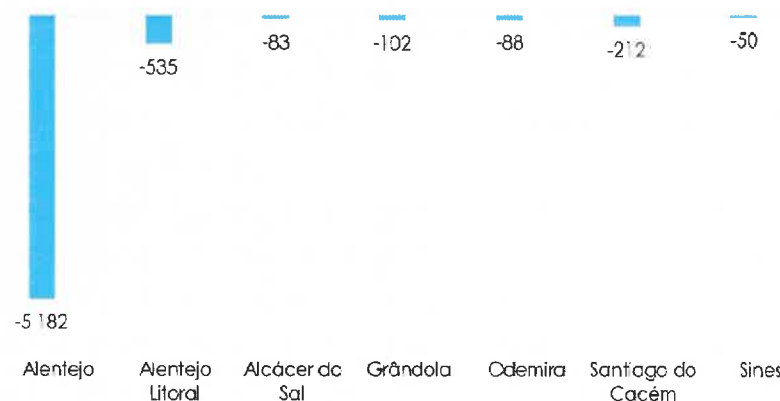
concelho de Sines destaca-se por ser o concelho limítrofe com maior saldo natural com -50 pessoas em 2023.

Gráfico 13 - Saldo natural em Alcácer do Sal (2011 - 2023)



Fonte: INE, 2023

Gráfico 14 - Saldo natural em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)



Fonte: INE, 2023

2.3. DENSIDADE POPULACIONAL

De acordo com os Censos de 2021, o concelho de Alcácer do Sal tem uma densidade populacional de 7,4 habitantes por Km², valor bastante inferior ao registado a nível regional (22,6 hab./Km²).

Relativamente à densidade populacional em 2021 do Alentejo Litoral, esta incide em 18,5hab./Km² e em todos os concelhos da sub-região do Alentejo Litoral, a densidade populacional é superior à registada em Alcácer do Sal. Em Grândola a densidade populacional é de 16,9 hab./Km², Odemira 17,8 hab./Km², Santiago do Cacém 26,5 hab./Km² e em Sines consideravelmente maior (71,2 hab./Km²).

Ao compararmos o ano de 2021 com 2022, verificamos que os valores

apresentados não registam grandes diferenças, sendo que Alcácer do Sal continua a apresentar a menor densidade populacional (7,4 hab./Km²) em comparação com os concelhos do Alentejo Litoral.

Tabela 4 - Densidade populacional no concelho de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022)

Local de residência	Densidade populacional (N./Km ²)											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Portugal	114,5	113,9	113,2	112,7	112,4	112,2	112,1	112,0	112,5	112,7	113,0	113,5
Alentejo	23,9	23,7	23,4	23,2	23,0	22,6	22,4	22,4	22,4	22,4	22,6	22,6
Alentejo Litoral	18,2	18,2	18,1	18,0	18,0	17,9	17,9	17,9	18,1	18,3	18,5	18,7
Alcácer do Sal	8,6	8,4	8,3	8,1	8,0	7,9	7,8	7,8	7,6	7,5	7,4	7,4
Grândola	17,8	17,6	17,5	17,3	17,2	17,1	17,0	16,8	16,8	16,9	16,9	16,9
Odemira	15,0	15,0	15,1	15,2	15,3	15,5	15,7	16,1	16,8	17,3	17,8	18,3
Santiago do Cacém	27,9	27,7	27,4	27,1	26,9	26,7	26,5	26,3	26,3	26,4	26,5	26,5
Sines	71,4	71,1	70,8	70,4	70,2	69,9	69,7	69,7	69,9	70,3	71,2	71,6

Fonte: INE, 2022

A densidade populacional no concelho de Alcácer do Sal entre 2011 e 2021 apresenta um cenário positivo e de crescimento populacional para todas as freguesias do concelho. Assim, a freguesia de São

Martinho registou o maior aumento populacional em dez anos (28,9%), tendo a densidade populacional aumentado de 3,94 hab./Km² em 2011 para 5,08 hab./Km² em 2021. É de assinalar que o Alentejo Litoral é, no presente, uma exceção no contexto nacional, dada a intensa ocupação humana e de atividades na restante faixa litoral continental portuguesa. Esta exceção, não só a nível nacional como europeu, se considerarmos áreas com potencial paisagístico e turístico. Em contrapartida a freguesia que menos cresceu a nível populacional entre 2011 e 2021, foi a freguesia da Comporta (15,8%), em que a densidade populacional aumentou de 7,27 hab./Km² (2011) para 8,42 hab./Km² (2021).

Ao analisarmos as restantes freguesias do concelho de Alcácer do Sal, observamos que a União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana apresenta um aumento de 16,9% da população, com uma densidade populacional em 2011 de 8,70 hab./Km² e de 10,17 hab./Km² em 2021. Por fim, a freguesia de Torrão regista um aumento da densidade populacional de 18,5% entre 2011 e 2021.

Tabela 5 - Densidade populacional no concelho de Alcácer do Sal e taxa de variação (%) (2011-2021)

Freguesia	Densidade populacional (Hab./Km ²)		Taxa de variação (%)
	2011	2021	2011-2021
Comporta	7,27	8,42	15,8%
U.F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	8,70	10,17	16,9%
São Martinho	3,94	5,08	28,9%
Torrão	5,20	6,16	18,5%

Fonte: INE, 2021

2.4. ÍNDICES DEMOGRÁFICOS

Este indicador permite-nos compreender a relação entre a população jovem e idosa considerada população dependente e a população em idade ativa. Assim, o Índice de Dependência é analisado em três grupos:

- Dependência Total;
- Dependência de Idosos;
- Dependência de Jovens.

Para o cálculo dos índices de dependência o INE delimita três grupos etários:

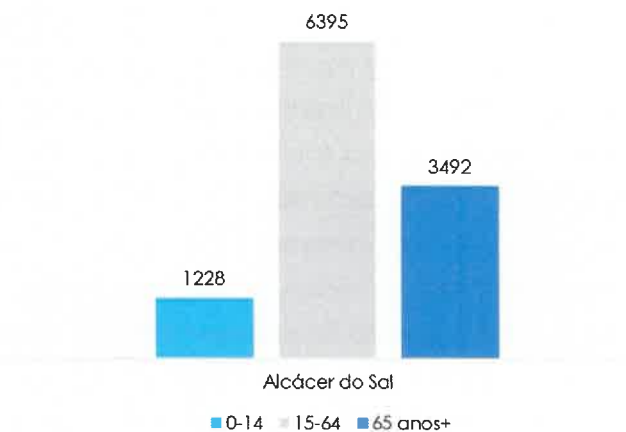
- A população jovem é composta pelas pessoas com idades compreendidas entre os 0 e aos 14 anos;

- A população em idade ativa é composta pelas pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos;
- A população idosa é composta pelas pessoas com 65 ou mais anos.
- No ano de 2021, Alcácer do Sal apresentou 19,4% da sua população jovem, 25% em idade ativa e 55,6% de população idosa.

Para composição dos índices dependência o INE define que:

- Índice de Dependência Total é a “relação entre a população jovem e idosa e a população em idade ativa”;
- Índice de Dependência Jovem é a “relação entre a população jovem e a população em idade ativa”;
- Índice de Dependência de Idosos é a “relação entre a população idosa e a população em idade ativa”.

Gráfico 15 - População residente por grupo etário de Alcácer do Sal (2021)

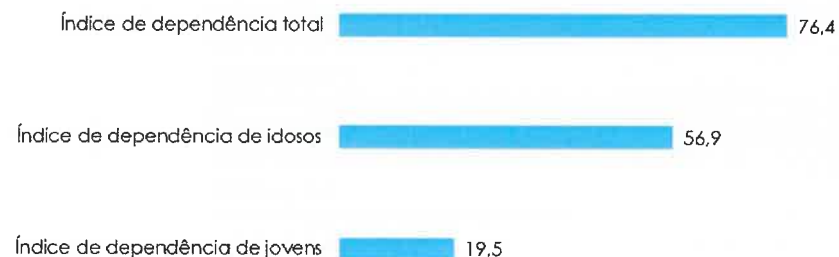


Fonte: INE, 2021

Conforme apresentado no gráfico 16, observa-se que os índices de dependência de 2023, em Alcácer do Sal, consistem em:

- Índice de Dependência Total de 76,4;
- Índice de Dependência de Idosos de 56,9;
- Índice de Dependência de Jovens de 19,5.

Gráfico 16 - Índice de dependência de Alcácer do Sal (2023)



Fonte: INE, 2023

Relativamente aos índices de dependência por freguesia, São Martinho apresenta o valor mais elevado (123,67) em comparação com as restantes.

O concelho de Alcácer do Sal apresenta um índice de dependência total de 76,4 e a freguesia da Comporta o menor índice de dependência total (63,53). De igual forma, Alcácer do Sal apresenta um índice de dependência de jovens de 19,5, sendo a freguesia de Alcácer e Santa Susana a que regista o valor mais elevado (19,67).

Em relação ao índice de dependência dos jovens, Alcácer do Sal apresenta para 100 "ativos" aproximadamente 19,22 jovens

dependentes, o que representa um valor aproximado ao da freguesia da Comporta que tem um índice de dependência de jovens de 18,98. No que diz respeito ao índice de dependência de idosos, a freguesia de São Martinho é a que regista o valor mais elevado comparado com as restantes freguesias (116) e contrariamente, a freguesia da Comporta com um índice de dependência de idosos mais reduzido (44,54).

Tabela 6 - Índices de dependência por freguesia (2021)

Local de Residência	Índice de dependência total (Nº)	Índice de dependência de jovens (Nº)	Índice de dependência de idosos (Nº)
Comporta	63,53	18,98	44,54
U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	70,93	19,67	51,26
São Martinho	132,67	16,67	116,00
Torrão	79,59	17,81	61,78

Fonte: INE, 2021

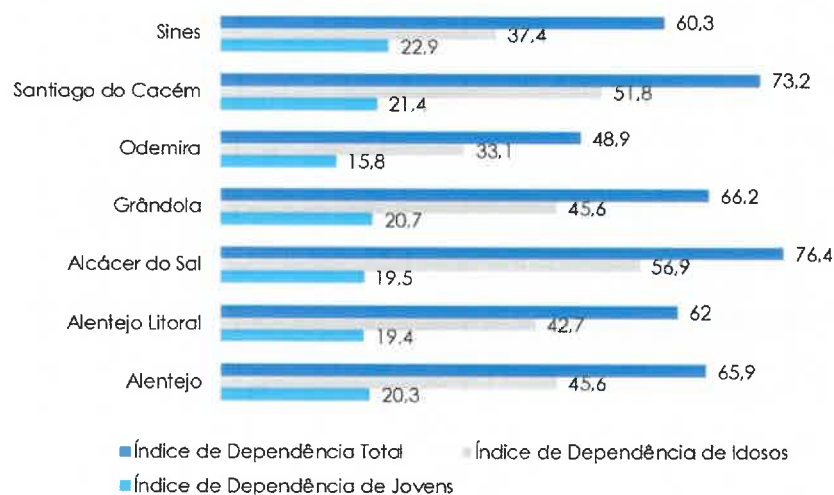
Ao compararmos os diferentes concelhos do Alentejo Litoral, observamos que Alcácer do Sal tem índice de dependência total (jovens e idosos por cada 100 pessoas em idade ativa) mais elevado em 2023 (76,4) enquanto o concelho de Odemira tem um índice de dependência total mais reduzido (48,9).

À semelhança do cenário anterior, ao compararmos com os restantes concelhos do Alentejo Litoral, o índice de dependência de idosos

(idosos por cada 100 pessoas em idade ativa) é mais elevado em Alcácer do Sal (56,9) e o concelho de Odemira apresenta um cenário de dependência de idosos de 33,1.

Relativamente ao grau de dependência de jovens (jovens por cada 100 pessoas em idade ativa) os concelhos com o índice mais elevado são Sines (22,9) e Santiago do Cacém (21,4). Por sua vez, o concelho de Odemira apresenta o índice de dependência de jovens mais reduzido (15,8).

Gráfico 17 - Índices de dependência em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)



Fonte: INE, 2023

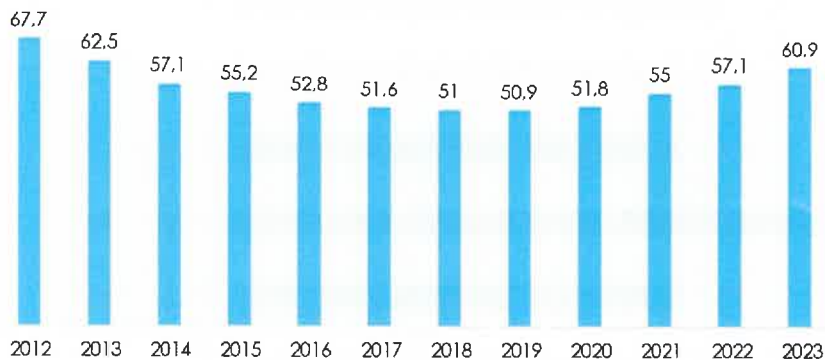
De acordo com o INE, o índice de renovação da população ativa é calculado pela "relação entre a população que potencialmente está a entrar no mercado de trabalho, entre os 20 e 29 anos e a que está a sair do mercado de trabalho, com idades entre os 55 e os 64 anos."

Em Alcácer do Sal assistiu-se a uma diminuição do índice de renovação da população, dado que este revela que por cada 100 pessoas que se reformam, em 2023 apenas 61 entram no mercado de trabalho, enquanto em 2011 por cada 100 pessoas que se reformavam, 68 entravam no mercado de trabalho.

Analisando o índice de renovação da população ativa dos concelhos do Alentejo Litoral e Alentejo, é possível aferir que Odemira apresenta o maior índice de renovação, com um valor de 95 pessoas que entram no mercado de trabalho (por cada 100 que se reformam).

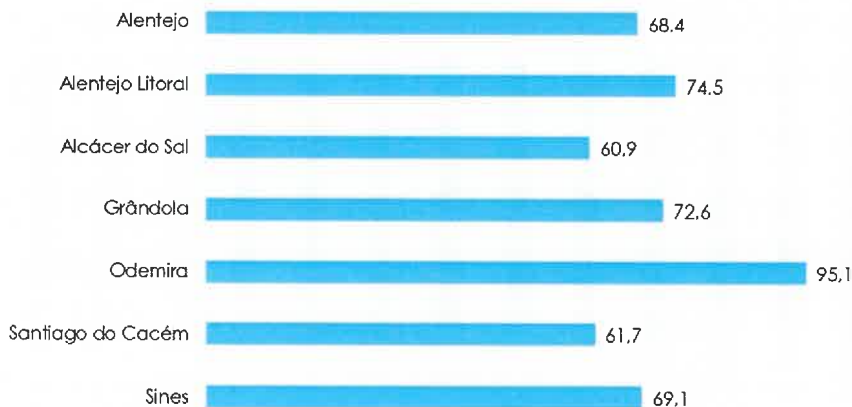
É de destacar que os concelhos de Alcácer do Sal (60 pessoas por cada 100 que se reforma) e Santiago do Cacém (61 pessoas por cada 100 que se reforma) são os que têm índices de renovação da população em idade ativa menores em comparação com os restantes concelhos do Alentejo Litoral, o que nos remete para um envelhecimento constante e progressivo da população.

Gráfico 18 - Índice de renovação da população em idade ativa em Alcácer do Sal (2012-2023)



Fonte: INE, 2023

Gráfico 19 - Índice de renovação da população ativa em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)



Fonte: INE, 2023

O cálculo do índice de envelhecimento da população consiste na "relação entre a população idosa, composta pelas pessoas com 65 anos ou mais e a população jovem, composta pelas pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos".

Nos últimos anos, mais especificamente entre 2011 e 2023, Alcácer do Sal tem vindo a aumentar consideravelmente o seu índice de envelhecimento da população (idosos por 100 jovens) de 205,2 para 292.

Relativamente aos concelhos do Alentejo Litoral, aferimos que Alcácer do Sal é o concelho com maior índice de envelhecimento (292 idosos por 100 jovens) e em contrapartida, Sines apresenta-se como o concelho com menor índice de envelhecimento (163,4 idosos por 100 jovens).

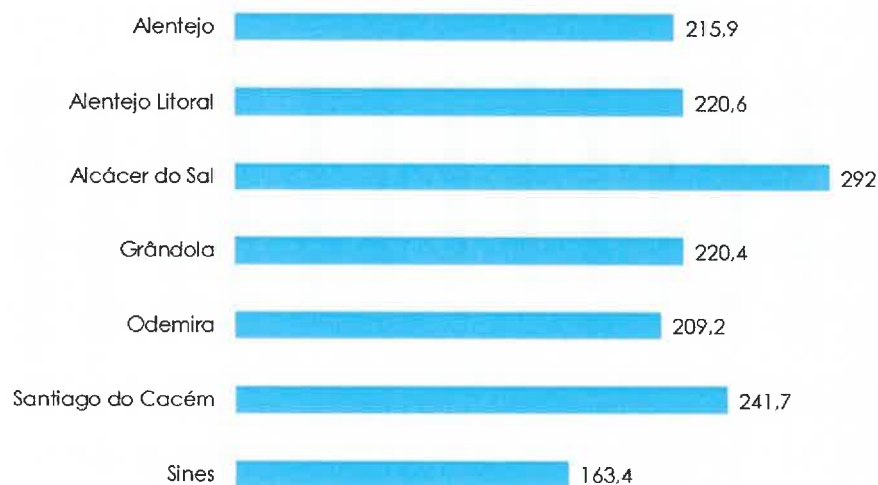
A região do Alentejo apresenta um índice de envelhecimento de 215,9 e o Alentejo Litoral de 220,6, o que representa um envelhecimento progressivo e expressivo da população.

Gráfico 20 - Índice de envelhecimento da população de Alcácer do Sal (2011-2023)



Fonte: INE, 2023

Gráfico 21 - Índice de envelhecimento da população de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2023)



Fonte: INE, 2023

2.5. NÍVEL BÁSICO DE ESCOLARIZAÇÃO DA POPULAÇÃO

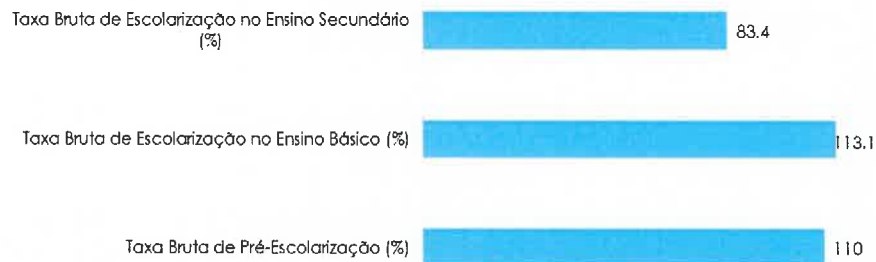
A análise do nível básico de escolarização adotou como indicador a taxa bruta de escolarização que é a "proporção da população residente que está a frequentar um grau de ensino, relativamente ao total da população residente do grupo etário correspondente às idades normais de frequência desse grau de ensino" (INE, 2002).

Este indicador, que tem dados recentes (2022-2023) e por município, permite uma análise mais fina, ao referir a frequência dos vários níveis de ensino e simultaneamente, ao fazer a análise comparativa com os municípios vizinhos, permitir compreender outras dinâmicas, que podem sugerir diferentes motivos para os resultados observados. Seja por razões relacionadas com a oferta formativa no concelho, tanto nos meios disponíveis, como na perceção dos habitantes dessa oferta, motivos relacionados com o local de trabalho dos encarregados de educação ou até indiciar diferentes taxas de sucesso escolar, reflexo de enquadramentos socioeconómicos específicos de cada território. Esta estreita ligação da educação com indicadores de coesão social, fatores de fixação de habitantes e fluxo de pessoas é relevante na definição das estratégias para a habitação do município.

Analisando as diferentes taxas brutas de escolarização de Alcácer do Sal em 2022-2023, observa-se que a taxa bruta de escolarização no ensino básico é a mais acentuada no concelho (113%) e de seguida a taxa bruta de pré-escolarização (110%). Em menor percentagem temos a taxa bruta de escolarização no ensino secundário (83,4%) em Alcácer do Sal, o que se revela como uma diferença considerável

tendo em conta os restantes ciclos de estudos.

Gráfico 22 - Taxas brutas de escolarização de Alcácer do Sal 2022/2023



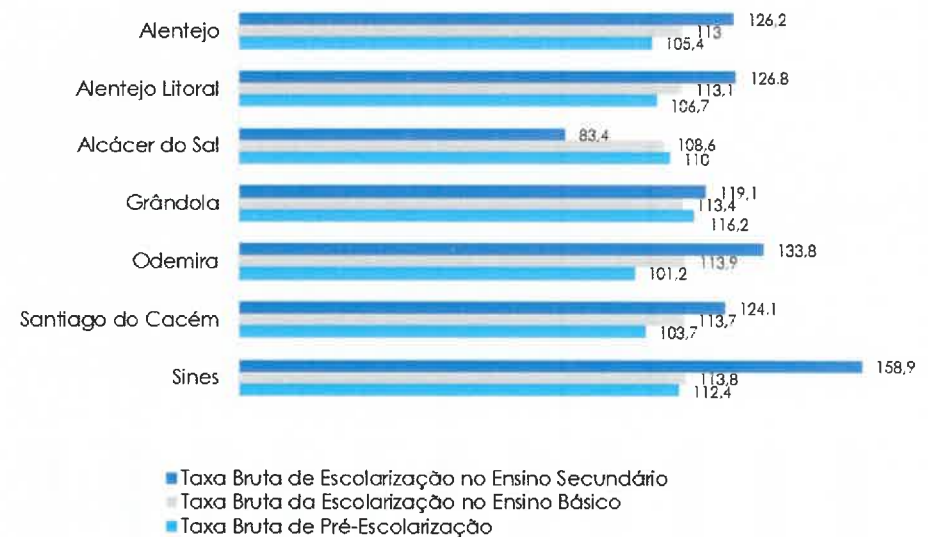
Fonte: INE, 2023

Num cenário comparativo entre Alcácer do Sal, concelhos de Alentejo Litoral e a região do Alentejo, a taxa bruta de pré-escolarização é mais elevada nos concelhos de Alcácer do Sal (110%) e Grândola (116,2%). No âmbito da taxa bruta de escolarização no ensino básico, os concelhos que se destacam são Sines (113,8%) e Odemira (113,9%). Pelo contrário, Alcácer do Sal (108,6%) apresenta uma taxa bruta de escolarização no ensino básico menor.

Relativamente ao ensino secundário, o cenário é semelhante aos dos anteriormente apresentados. A taxa bruta de escolarização no ensino secundário é menor em Alcácer do Sal (83,4%) e de seguida, é menor no concelho de Grândola (119,1%). Por outro lado, o concelho de Sines

apresenta a taxa bruta de escolaridade do ensino secundário mais elevada (158,9%), 90,54% superior à de Alcácer do Sal.

Gráfico 23 - Taxas brutas de escolarização em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2022 e 2023)



Fonte: INE, 2023

2.6. RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DA POPULAÇÃO

Para a análise do indicador do rendimento médio mensal da população optou-se por incluir dados desde 2011 a 2021 por ser o último ano com dados disponíveis.

Por sua vez, assistiu-se em Alcácer do Sal a um aumento gradual do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, tendo passado de um ganho médio mensal de 863,2€ em 2011 para 1082,9€ em 2021, o que representa um aumento de 25%.

Entre 2012 e 2013 o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem aumentou de 879,3€ para 900,5€ apesar de este valor ter diminuído entre 2014 (885,3€ mensais) e 2016 (870,7 mensais), o que pode ter sido proveniente das consequências do período de recessão económica vivido em Portugal nesses anos. A partir de 2017 o ganho médio mensal dos trabalhadores aumentou consistentemente nos anos seguintes.

Apesar do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem ter aumentado 25%, o preço das habitações no concelho de Alcácer do Sal aumentou 50%, para o mesmo período. Assim compreende-se que apesar do aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores ao longo dos anos, o preço das casas continua a ser uma despesa superior à que os residentes podem suportar.

Gráfico 24 - Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem em Alcácer do Sal (2011 a 2021)



Fonte: INE, 2021

Ao analisar os restantes concelhos do Alentejo Litoral afere-se que em 2021, o concelho de Sines teve o maior ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem registado correspondente a 1849,60€, o que se revela significativamente superior ao ganho médio mensal da região do Alentejo (1154€ mensais) e da sub-região do Alentejo Litoral em que o ganho médio incide nos 1232,3€ mensais.

No concelho de Alcácer do Sal o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem é de 1082,90€ em 2021. O concelho onde os trabalhadores auferem de menor salário é Odemira, registando um ganho médio de 974,70€ por mês.

Estas diferenças muito significativas dentro da mesma sub-região

espelham o tipo de atividade económica predominante em cada concelho, mais industrial e de valor acrescentado em Sines e de base agrícola em Odemira. O valor de Alcácer do Sal é enquadrado pela estrutura do seu setor produtivo e emprego, denotando o aumento dos rendimentos uma progressiva transformação da economia local, em linha com o incremento do índice de renovação da população ativa.

Gráfico 25 - Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)

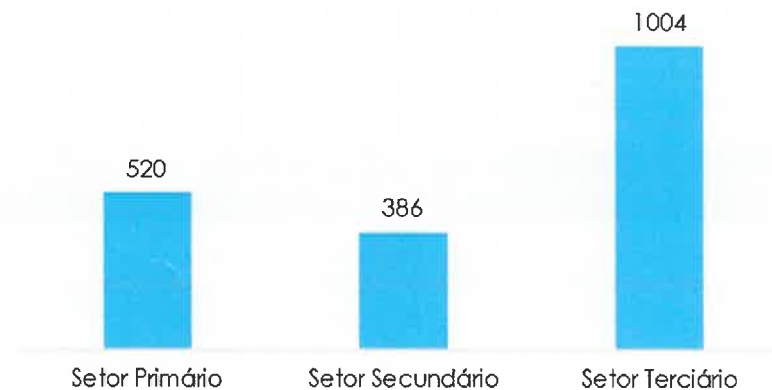


Fonte: INE, 2021

Nos dados disponibilizados pelo INE relativos a 2021, num total de 1910 pessoas empregadas, 1004 pertenciam ao setor terciário, o que corresponde a 53% da população empregada a trabalhar no setor especializado de vendas e serviços.

Em continuidade, 27% população empregada pertence ao setor primário, associado à agricultura e produção. Não obstante o crescimento do setor terciário por via do turismo, demonstra o inequívoco peso do setor primário na atividade do concelho e no emprego. Este peso muito significativo do emprego do setor primário no concelho, à imagem de Odemira e com impacto evidente nos rendimentos da população por conta de outrem ganham escala ao comparar os 27% de Alcácer do Sal com o peso de apenas 2,94% do setor primário no emprego em Portugal.

Gráfico 26 - População empregada por setor de atividade económica em Alcácer do Sal (2021)



Fonte: PORDATA, 2021

Ao analisarmos a taxa de emprego (%) nos anos de 2011 e 2021, é possível constatar que no concelho de Alcácer do Sal a taxa de emprego (%) aumentou 0,2%, o que não se constitui como uma subida relevante num espaço temporal de dez anos.

Relativamente à evolução da taxa de emprego (%) nas freguesias do concelho de Alcácer do Sal, compreende-se que todas as freguesias do concelho diminuíram a sua taxa de desemprego, há exceção da freguesia de Torrão, que aumentou em 15% a taxa de emprego entre 2011 e 2021.

A freguesia de São Martinho apresenta uma grande quebra entre 2011 e 2021, com uma variação de negativa de -23,7%. De igual forma, a freguesia da Comporta também registou uma diminuição da taxa de emprego de -7,1% nesses anos e a freguesia da União de Freguesias de Alcácer e Santa Susana teve uma variação negativa da taxa de emprego de -1,3%.

Tabela 7 - Taxa de emprego (%) em Alcácer do Sal e freguesias do concelho, total e por sexo (2011-2021)

Local de residência	2011	2021	% de variação
Alcácer do Sal	46,57	46,65	0,2%
Comporta	50,32	46,57	-7,1%
São Martinho	39,26	29,94	-23,7
Torrão	40,30	46,33	15%
U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	48,05	47,42	-1,3

Fonte: INE, 2021

Ao analisarmos a taxa de desemprego (%) em Alcácer do Sal aferimos que entre 2011 e 2021 houve uma variação do desemprego de -53,2%. Relativamente às freguesias de Alcácer do Sal, destaca-se a freguesia de São Martinho que registou uma variação da taxa de desemprego de -54,1% e Torrão de -65,3%.

Tabela 8 - Taxa de desemprego (%) em Alcácer do Sal e freguesias do concelho (2011-2021)

Local de residência	2011	2021	% de variação
Alcácer do Sal	11,09	5,19	-53,2
Comporta	13,59	6,34	-53,3
São Martinho	12,64	5,83	-54,1
Torrão	13,62	4,72	-65,3
U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	10,07	5,12	-49,2

Fonte: INE, 2021

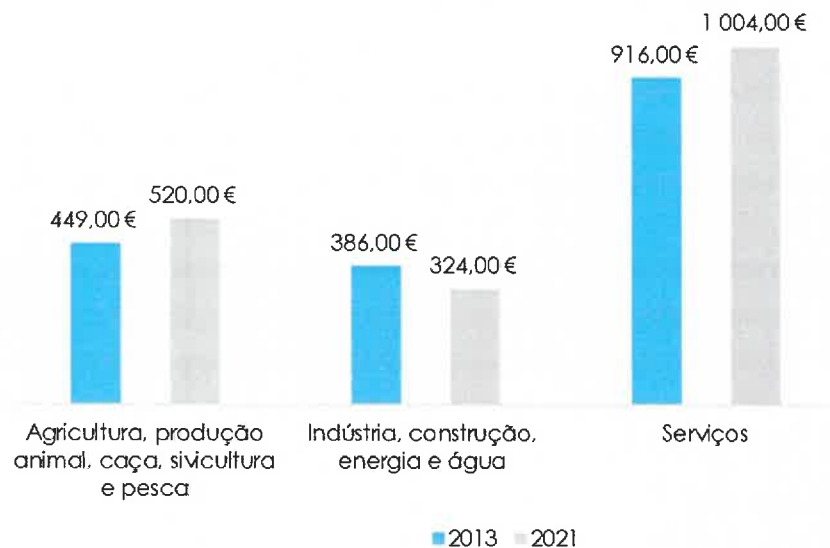
Ao analisarmos a evolução do ganho médio mensal (€) dos trabalhadores em Alcácer do Sal entre 2013 e 2021, observamos um aumento salarial há exceção do setor da indústria, construção, energia e água em que diminui de 386€ em 2013 para 324€ em 2021.

Num cenário mais positivo, no setor dos serviços em 2023 os trabalhadores recebiam mensalmente 916 € e passaram a auferir de um ganho médio mensal de 1004€ em 2021, o que representa um aumento salarial de 10% e indica que é um setor em constante

crescimento e expansão em Alcácer do Sal.

Apesar de não ser um ganho médio mensal tão expressivo quanto o do setor dos serviços, o setor da agricultura, produção animal, caça, silvicultura e pesca também teve um aumento de 16% entre 2013 e 2021, em que os trabalhadores por conta de outrem recebiam 449€ mensais em 2013, e passam a auferir 520€ por mês em 2021. Por sua vez, os valores médios mensais (€) dos trabalhadores registados no setor da agricultura e no setor da indústria refletem a tendência do trabalho sazonal em Alcácer do Sal.

Gráfico 27- Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores em Alcácer do Sal por setor de atividade económica (2013-2021)



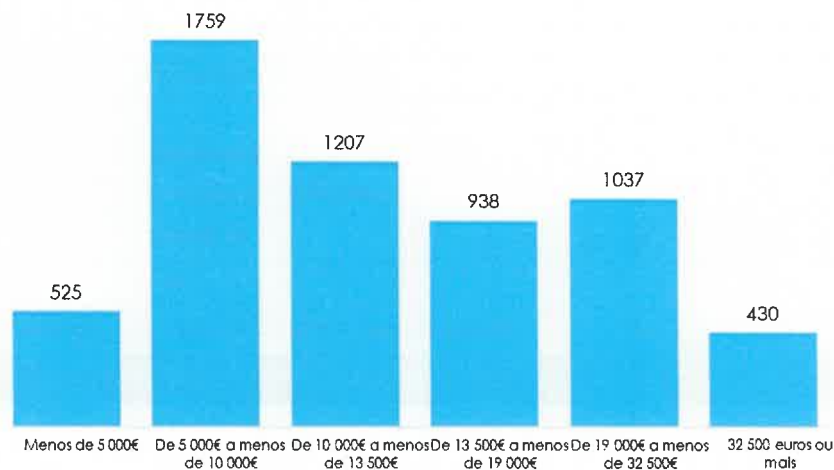
Fonte: INE, 2021

Analisando os diferentes escalões de rendimento bruto declarado deduzido no IRS das famílias em 2021 em Alcácer do Sal, constata-se que 5896 residentes declararam IRS nesse mesmo ano.

Por sua vez, 525 agregados declararam menos de 5 000€ na sua declaração anual de IRS e por conseguinte, 1759 agregados declararam entre 5 000€ e 10 000€ no IRS liquidado.

Por outro lado, 1207 famílias e Alcácer, do Sal declararam rendimento bruto entre 10 000€ e 13 500€. Em escalões superiores, 938 agregados declararam um IRS com rendimento bruto de 13 500€ a 19 000€ e 1037 agregados declararam o IRS entre 19 000€ e menos de 32 500€. Por último, apenas 430 agregados familiares declararam S liquidado de 32 500€ ou mais.

Gráfico 28 - Escalões de rendimento bruto declarado deduzido no IRS liquidado (2021)



Fonte: INE, 2021

Juntamente com a análise do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem em Alcácer do Sal, importa ainda analisar a presença e contexto das empresas não financeiras do concelho de Alcácer por setor de atividade económica, e como este evoluiu nos últimos anos. Deste modo, é possível constatar que numa grande parte dos setores de atividade económica assistiu-se a uma diminuição do número de empresas não financeiras, como por exemplo as empresas do setor agrícola, produção animal, caça, floresta e pesca que sofreu um decréscimo de -6,1% entre 2011 e 2022.

Outro decréscimo no número de empresas foi no setor de comércio por grosso e retalho que registou um decréscimo de -24,66%.

Por outro lado, assistiu-se a um aumento do número de empresas nos setores afetos à prestação de serviços como, setor do alojamento, restauração e similares que aumentou 19,38% em 2021. Outro setor em crescimento é o setor imobiliário que aumentou 170% em 2021.

Tabela 9 - Empresas não financeiras em Alcácer do Sal: total e por setor de atividade económica (2011-2022)

Setores de atividade económica	2011	2021	2022
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	672	646	631
Indústrias extrativas	1	1	1
Indústrias transformadoras	72	67	70
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0	5	5
Captação, tratamento e distribuição de água	1	3	3
Construção	110	115	120
Comércio por grosso e retalho	292	230	220
Transportes e armazenagem	23	17	16
Alojamento, restauração e similares	160	177	191
Atividade de informação e comunicação	10	15	17
Atividades imobiliárias	20	46	54
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	81	117	112
Atividades administrativas e de serviços de apoio	95	155	177
Educação	37	27	32
Atividades de saúde humana e apoio social	47	51	57
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	23	32	41
Outras atividades de serviços	86	78	83
Total	1730	1782	1830

Fonte: PORDATA, 2022

Por fim, importa ainda explorar o volume de negócios das empresas não financeiras de Alcácer do Sal, total e por setor de atividade. Apesar da diminuição do número de empresas não financeiras no setor da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, assistiu-se a

um aumento do volume de negócios das empresas deste setor, que em 2011 registou um de 46 151 M€ e que aumenta para 82 676 M€ em 2022. Este aumento de 79% do volume de negócios das atividades ligadas ao sector primário no período entre 2011 e 2021, durante o qual se verificou um decréscimo de 4% de empresas nesse setor de atividade, indicam uma transformação do perfil destas empresas, que confirmam as evidências visíveis no emprego, rendimentos e paisagem. De igual modo, o setor da construção aumentou o seu volume de negócios nas empresas não financeiras para mais do dobro, com uma variação positiva de 82%. Também se verifica um aumento expressivo nas empresas não financeiras do setor da atividade imobiliária, que devido à sua expansão, aumentou em 718,9% o seu volume no concelho de Alcácer do Sal no período em análise e 233% no setor de alojamento, restauração e similares. Já o setor das indústrias extrativas diminui o volume de negócios em -31,4%. Em simultâneo, as empresas não financeiras do setor dos transportes e armazenagem diminuíram o seu volume de negócios para -64,2%. A principal conclusão a retirar da evolução do volume de negócios por setor e da comparação deste indicador com o emprego, número de empresas e outros indicadores sociais e demográficos é que o concelho de Alcácer do Sal está a atravessar um período de enorme transformação e investimento, que está a alterar profundamente o seu perfil económico e cujas repercussões no seu perfil sociodemográfico ainda não são totalmente visíveis nos indicadores estatísticos e algumas métricas que compõe o acesso à habitação pelo lado da procura.

Tabela 10 - Volume de negócios das empresas não financeiras em Alcácer do Sal: total e por setor de atividade (2011-2022)

Setores de atividade económica	2011	2021	2022
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	46 151	80 104	82 676
Indústrias extrativas	-	-	-
Indústrias transformadoras	47 052	30 952	32 280
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	7	-
Captação, tratamento e distribuição de água	-	455	50
Construção	11 141	15 994	20 254
Comércio por grosso e retalho	74 137	81 208	103 692
Transportes e armazenagem	1 490	494	533
Alojamento, restauração e similares	9 719	17 532	21 695
Atividade de informação e comunicação	-	-	3 591
Atividades imobiliárias	1 828	5 262	14 969
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	2 421	4 055	5 551
Atividades administrativas e de serviços de apoio	1066	4032	4467
Educação	235	228	258
Atividades de saúde humana e apoio social	904	2095	2824
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	636	1098	1496
Outras atividades de serviços	2254	1145	1282
Total	206 974	247 564	295 685

Fonte: PORDATA, 2022

2.7. MOVIMENTOS PENDULARES

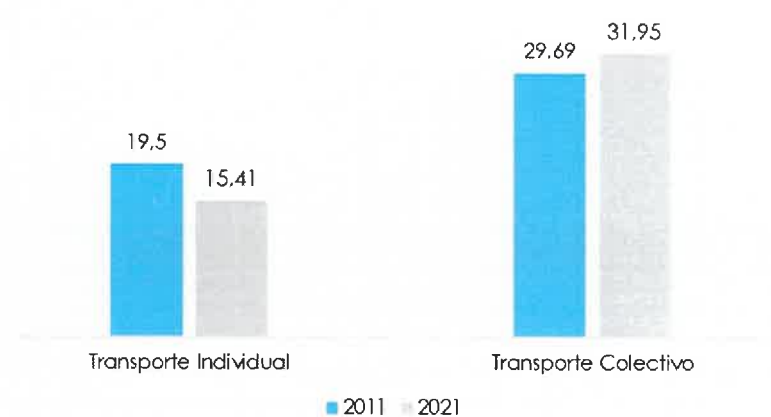
Ao abordar as tendências dos movimentos pendulares da população de Alcácer do Sal importa analisar a duração média das deslocações diárias da população residente e também compreender quais os meios de transporte mais e menos usados pelas pessoas no concelho.

Em Alcácer do Sal registou-se uma duração média das deslocações diárias de um total de 19,5 minutos em 2011 e em 2021 de 15,41 minutos.

Por outro lado, aumentou a duração média de deslocações da população residente para quem opta e utiliza diariamente o transporte coletivo, em aproximadamente 7,6%, uma vez que em 2021 a duração média das deslocações diárias era de 29,69 minutos e que aumentou para 31,95 minutos em 2021.

Tendo por base a auscultação realizada aos Presidentes de Junta de Alcácer do Sal, constatou-se que em algumas freguesias há escassez de rede de transportes públicos, o que dificulta a sua deslocação diária para o emprego e leva as pessoas a optarem pelo uso da viatura própria sempre que possível. Em alguns casos, isso pode resultar na procura de outros concelhos para se fixarem.

Gráfico 29 - Duração média das deslocações diárias da população residente de Alcácer do Sal (2011 a 2021)



Fonte: INE, 2021

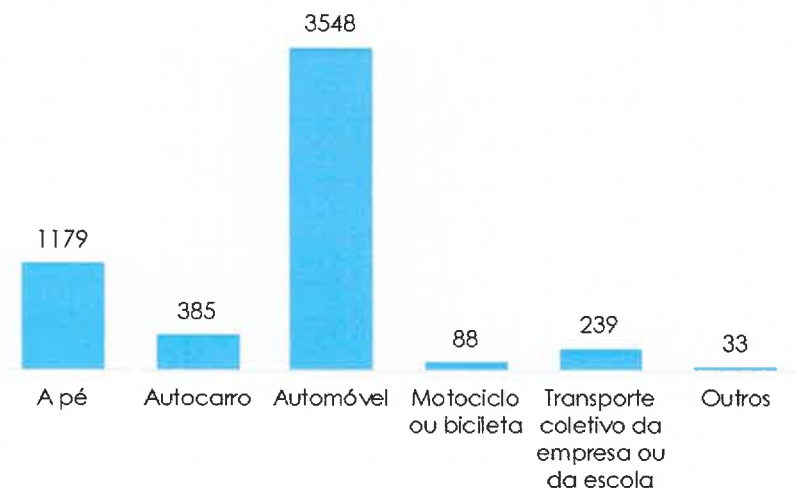
Para além de analisarmos a duração média das deslocações diárias da população residente de Alcácer do Sal, importa ainda aferir os diferentes modos de transporte que os habitantes de Alcácer mais atualizam na sua rotina diária. É necessário ter em consideração que a estação de comboios está suspensa desde 2011 e o concelho de Alcácer do Sal não dispõe de ligação metropolitana.

Como expetável 65% da população utiliza o automóvel como modo de transporte. De seguida, 22% da população residente anda a pé e de seguida, o autocarro em que 7% da população utiliza este meio de transporte.

Destaca-se que apenas 3% da população de Alcácer do Sal utiliza na sua rotina o transporte coletivo da empresa ou da escola, e ainda de

forma mais reduzida, o modo de transporte a que menos pessoas recorrem em Alcácer do Sal é o motociclo ou bicicleta (2%) e outros (1%).

Gráfico 30 - Modo de Transporte da População Residente em Alcácer do Sal (2021)



Fonte: PORDATA, 2021

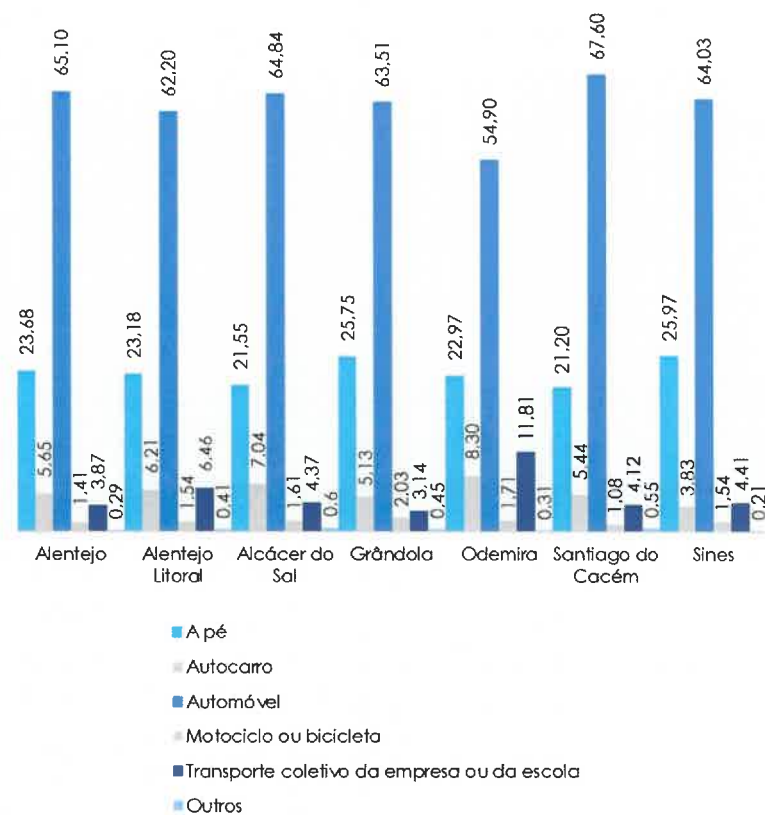
Para uma análise mais fina dos dados, realizamos um ponto de comparação entre os diferentes concelhos do Alentejo Litoral e a região do Alentejo. Em 2021 o modo de transporte mais utilizado em todos os concelhos do Alentejo Litoral, região e sub-região era o automóvel, pelo que a maior parte dos residentes utilizam viatura própria para a sua rotina diária.

Na região do Alentejo 65,10% da população utiliza o automóvel como modo de transporte enquanto 5,65% da população utiliza o autocarro

para se deslocar diariamente.

Ao nível da sub-região do Alentejo Litoral, 62,20% da população opta pelo automóvel como modo de transporte e 23,68% da população opta por andar a pé.

Gráfico 31 - Modo de transporte da População Residente em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)



Fonte: PORDATA, 2021

2.8. CENÁRIO PROSPETIVO DA EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO

Tendo em linha de conta a população residente em 2021 (período censitário mais recente) foi possível identificar tendências a nível demográfico que nos permitem retirar algumas conclusões sobre a adequação das infraestruturas e das atividades no território, permitindo assegurar a igualdade de oportunidades dentro dos diferentes territórios do concelho e realizar os devidos ajustamentos em articulação com outros instrumentos municipais, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM). Para o efeito, procedeu-se à construção de um modelo de análise sustentado na estimativa da estrutura etária da população, os coeficientes de mortalidade e fecundidade, bem como foi considerada a média móvel do saldo migratório (dados entre 2017-2021). Desta forma, foram realizadas projeções demográficas a cinco anos (2026), a dez anos (2031) e a quinze anos (2036), considerando-se a evolução temporal da população.

Do ponto de vista metodológico, na projeção demográfica foram analisadas as diferentes freguesias do concelho, considerando-se a evolução da população por grandes grupos etários nos últimos Censos de 2021. Esta opção assumida no presente exercício projetivo teve por base 3 fatores:

- Os resultados dos Censos 2021;
- Os diferentes padrões de comportamento da fecundidade e da mortalidade;

- A média do saldo migratório entre 2017 e 2021 uma vez que se pretendia atenuar os efeitos da pandemia nos movimentos migratórios. Os resultados desta projeção permitem aferir acerca da composição populacional em momentos futuros, de acordo com o sexo e a idade, mas não permitem apurar o impacto de acontecimentos de outra natureza, nomeadamente catástrofes, guerras ou epidemias. Desta maneira, foram projetados três cenários que devem ser interpretados como possíveis tendências de evolução da população tendo em conta variáveis específicas (fecundidade, mortalidade e saldo migratório) no período prospetivo.

Na análise do cenário baixo foram considerados os seguintes pressupostos:

- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de partida para o exercício de projeção (dados dos censos de 2021);
- Foram consideradas e incluídas as projeções do INE 2018-2080 (quociente de mortalidade e taxa de fecundidade) - cenário baixo;
- Considerou-se como base a média do saldo migratório entre 2018 e 2022 e consideramos o ano 2020 um *outlier*¹.

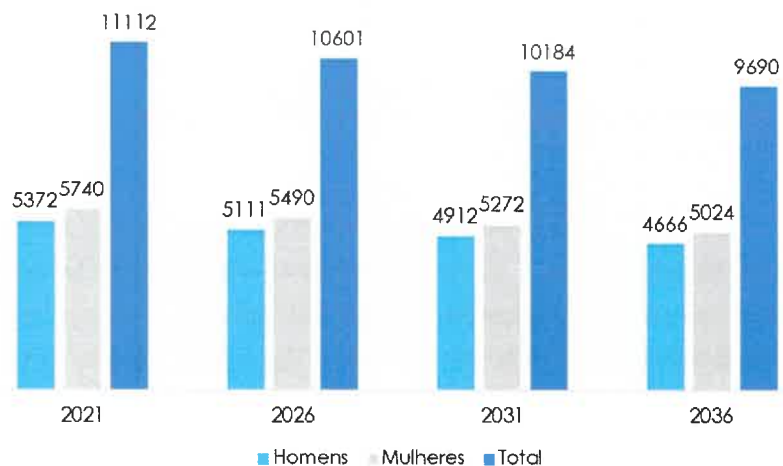
A análise realizada evidencia uma diminuição da população do concelho de Alcácer do Sal até 2036, o que reflete uma diminuição de 511 habitantes em 2031 e de mais 346 habitantes em 2036, em relação à população residente nos últimos Censos (população de referência), tal como se pode observar no gráfico seguinte.

Em 2031 prevê-se que a população residente no concelho ronde os 10184 habitantes dos quais 4912 homens e 5272 mulheres, o que reflete

¹O ano de 2020 contraria a tendência prevista nas projeções demográficas.

a tendência de dominância do sexo feminino, o que pode ser explicado pela esperança média de vida mais elevada que as mulheres têm (menos coeficientes de mortalidade). Em relação às projeções para 2036, estima-se que a população residente seja de 9690 habitantes, em que 4666 são homens e 5024 mulheres.

Gráfico 32 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário baixo

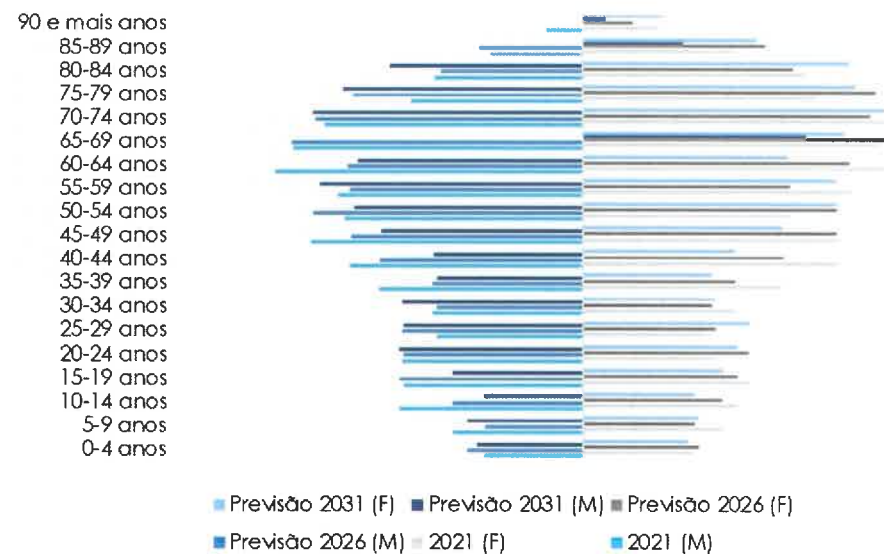


Fonte: Projeções de elaboração própria

Neste ponto torna-se essencial compreender a evolução da população por sexo e grupos etários, entre 2026 e 2031 (Gráfico 33). Através da análise da pirâmide etária, torna-se perceptível o fenómeno do envelhecimento demográfico em Alcácer do Sal, o que é

evidenciado sobretudo a partir da população com 50 a 54 anos, existindo uma tendência para aumentar a população idosa. Pelo contrário, assiste-se a uma diminuição constante da população jovem entre 2026 e 2031, mas curiosamente nas faixas entre os 20 e os 29 anos, a tendência é de aumento e o mesmo se verifica nos homens até aos 34 anos.

Gráfico 33 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário baixo



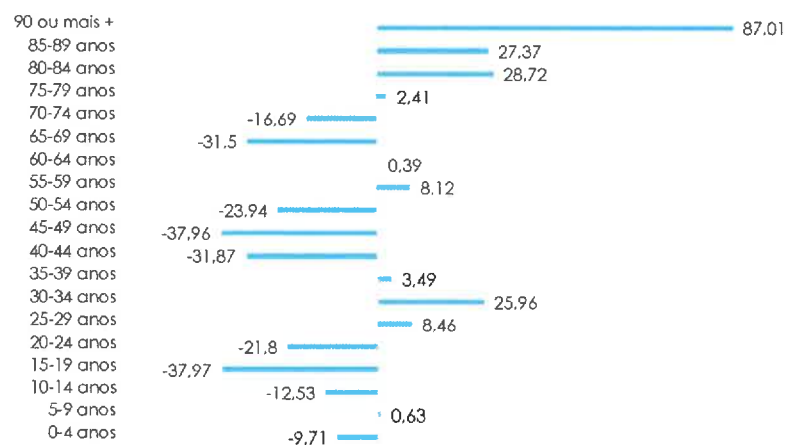
Fonte: Projeções de elaboração própria

Em análise às taxas de variação da população residente por grupos etários entre 2021 e 2026 no cenário baixo, observamos a diminuição nos grupos etários mais jovens, sendo que dos 0 aos 4 anos se verifica uma variação de -9,71%, dos 10 aos 14 anos de -12,53%, dos 15 aos 19 correspondente a -37,97% e dos 20 aos 24 anos de -21,8%.

Em contrapartida, prevê-se o aumento da população nas faixas etárias dos 5 aos 9 anos (0,63%), dos 25 aos 29 anos (8,46%), 30 aos 34 anos (25,96%), e dos 35 aos 39 (3,49%).

É de salientar a previsão de crescimento acentuado da população com 90 e mais anos (87,01%), o que nos indica que a população em Alcácer do Sal está cada vez mais envelhecida, corroborado pela previsão de aumento nas faixas etárias dos 75 a 79 anos (2,41%), 80 a 84 anos (28,72%) e ainda dos 85 aos 89 anos de idade (27,37%).

Gráfico 34 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário baixo



Fonte: Projeções de elaboração própria

Relativamente ao cenário baixo, as projeções evidenciam uma diminuição da população em todas as freguesias de Alcácer do Sal. Estima-se que a freguesia da Comporta que totaliza nos censos relativos a 2021 um total de 1094 habitantes, em 2036 passe a 993 residentes, representando uma diminuição da população nesta freguesia de -9,2%.

Do mesmo modo, a freguesia de São Martinho contabilizava nos censos 2021, 349 residentes diminuindo para 305 em 2026 e para 241 em 2036, refletindo-se numa evolução negativa de -30,9%.

Prevê-se ainda que a freguesia de Torrão, sendo composta por 1936 residentes em 2021, em 2026 diminua para 1823 residentes e que diminua para 1645 em 2036, estimando-se assim uma evolução de -15,03% entre 2021 e 2036.

No que concerne ao cenário baixo da União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana que contabilizava 7733 residentes nos censos 2021, diminuirão para 7414 residentes em 2026 e novamente em 2036 para 6825, traduzindo-se numa diminuição de -11,7% da população entre 2021 e 2036. Em suma, ao termos por base o cenário baixo, prevê-se que entre 2021 e 2036 Alcácer do Sal sofra uma diminuição populacional de -12,7%.

Tabela 11 - Projeções demográficas (Cenário baixo)

Freguesias	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Comporta	1094	1066	1034	993
São Martinho	349	305	275	241
Torrão	1936	1823	1736	1645
U. F de Alcácer do Sal e Santa Susana	7733	7414	7148	6825
Total	11112	10608	10193	9704

Fonte: Projeções de elaboração própria

Cenário Central

No que diz respeito ao cenário central, teve por base os seguintes indicadores:

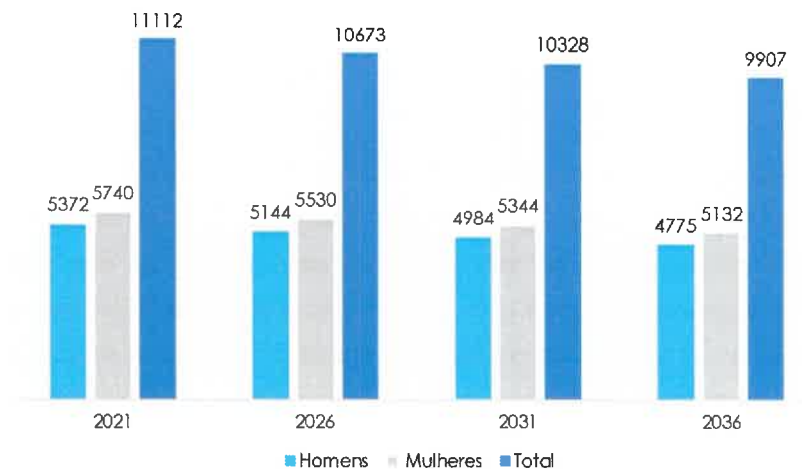
- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de partida para o exercício de projeção (dados dos censos de 2021);
- Foram consideradas as projeções 2018-2080 do INE (coeficiente de mortalidade e taxa de fecundidade), cenário central;
- Foi considerada a média móvel do saldo migratório com início em 2018.

Através da análise dos dados do cenário central, foi possível aferir um aumento da população entre 2021, 2026 e 2031, ainda que não muito expressivo, sendo que nos últimos Censos, Alcácer do Sal contava com 11112 residentes, prevendo-se menos 439 residentes em 2026, bem

como, uma diminuição de mais 436 residentes em 2031.

Em 2031 estima-se que a população residente seja composta por 10328 residentes, em que 4984 são do sexo masculino e os restantes 5344 residentes pertençam ao sexo feminino, verificando-se uma predominância do sexo feminino que pode ser explicada pela maior esperança média de vida.

Gráfico 35 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário central



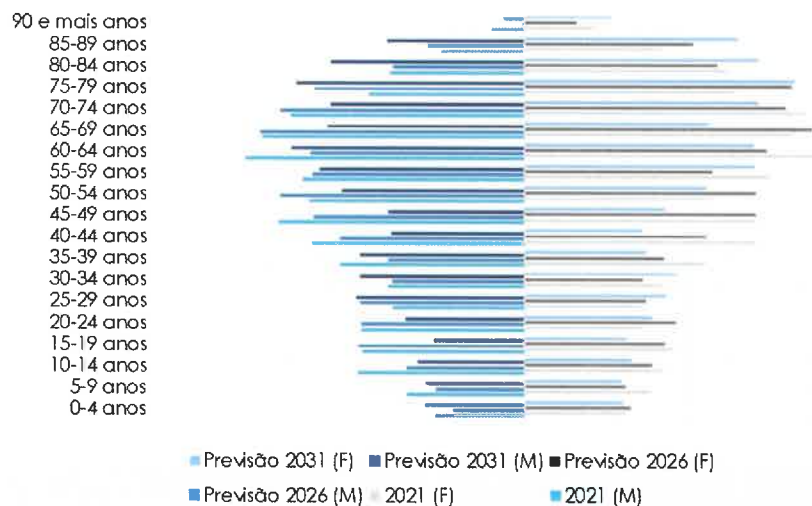
Fonte: Projeções de elaboração própria

Através da análise da pirâmide etária referente ao cenário central, prevê-se a diminuição da população jovem entre 2021, 2026 e 2031. Posto isto, estima-se uma quebra do número residual de residentes nas

faixas etárias mais jovens (dos 0 aos 4 anos, dos 5 aos 9 anos, dos 10 aos 14 anos), bem como, dos idosos (90 e mais anos).

Ainda no cenário central, espera-se uma diminuição da população das faixas etárias entre os 30 e 34 anos e os 40 e 44 anos, entre 2021 e 2031. Por sua vez, prevê-se que aumente a população em todas as faixas etárias referentes à população idosa, desde os 65 aos 69 anos aos 85 e mais anos. Contudo, o aumento da população jovem não é suficiente para combater o aumento exponencial das faixas etárias com mais de 60 anos de idade.

Gráfico 36 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário central

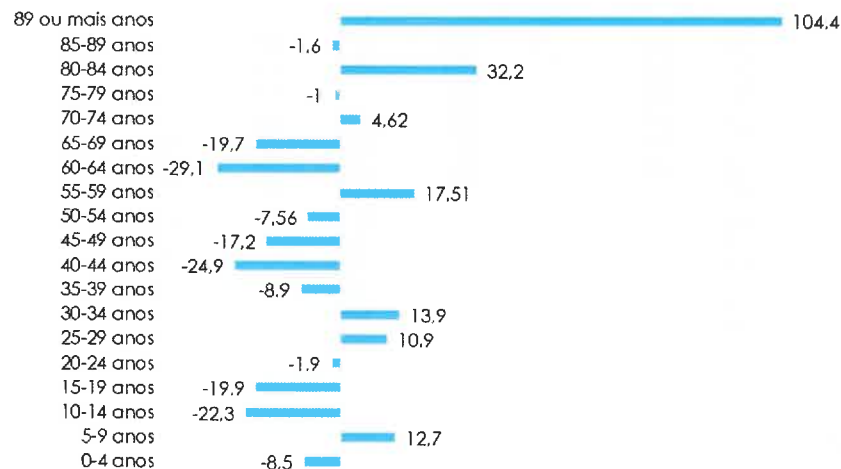


Fonte: Projeções de elaboração própria

Ao analisarmos a provável variação da população residente por grupos etários entre 2026 e 2031 no cenário central, é possível observar que existem quebras nos grupos etários mais jovens, ou seja, dos 0 aos 4 anos (-8,5%), dos 10 aos 14 anos (-22,3%) e dos 15 aos 19 anos (-19,9%). Ainda em relação às faixas etárias mais jovens, é previsto um aumento da população dos 5 aos 9 anos (12,7%).

Nas previsões do cenário central também se prevê aumento na população dos 25 aos 29 anos (10,9%) e dos 30 aos 34 anos (13,9%). Relativamente aos grupos etários respeitantes à população mais idosa, prevê-se um aumento da faixa etária dos 70 aos 74 anos (4,62%), bem como, dos 80 aos 84 anos (32,2%), e dos 90 e mais anos, sendo bastante acentuada nesta faixa etária (104,4%). Nas restantes, estima-se uma diminuição da população, dos 75 aos 79 anos (-1%), dos 84 aos 89 anos (-1,6%).

Gráfico 37 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário central



Fonte: Projeções de elaboração própria

Relativamente às projeções de população total no cenário central por freguesias e concelho, estas indicam que não há nenhuma freguesia onde a população aumente entre 2026 e 2036, estimando-se um decréscimo populacional em todas as freguesias do concelho de Alcácer do Sal.

Para a freguesia da Comporta estimou-se uma diminuição da percentagem dos residentes entre 2021 e 2036 de 7,9%, diminuindo de 1094 residentes para 1008 em 2036.

A freguesia de São Martinho registava nos censos 2021, 349 residentes diminuindo para 247 em 2036, o que se traduz num decréscimo de -

29,2%. Já a freguesia de Torrão contava com 1984 residentes e prevê-se que diminua para os 1685 em 2036, o que se reflete numa perda de -15,1% da população.

Por último, a União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana registava 7733 residentes em 2021, sendo que o estimado é que em 2036 diminua para 6968 residentes, o que representa menos -9,9%.

Em conclusão, no cenário central prevê-se uma evolução negativa do número de residentes no concelho de Alcácer do Sal, traduzindo-se numa diminuição de -10,8 % entre 2021 e 2036.

Tabela 12 - Projeções demográficas (Cenário central)

Freguesias	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Comporta	1094	1070	1043	1008
São Martinho	349	307	279	247
Torrão	1936	1838	1762	1685
U.F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	7733	7460	7244	6968
Total	11112	10675	10328	9908

Fonte: Projeções de elaboração própria

Cenário Alto

No que concerne ao cenário alto o exercício baseou-se nos seguintes pressupostos:

- Considerou-se a população residente em 2021 como ponto de

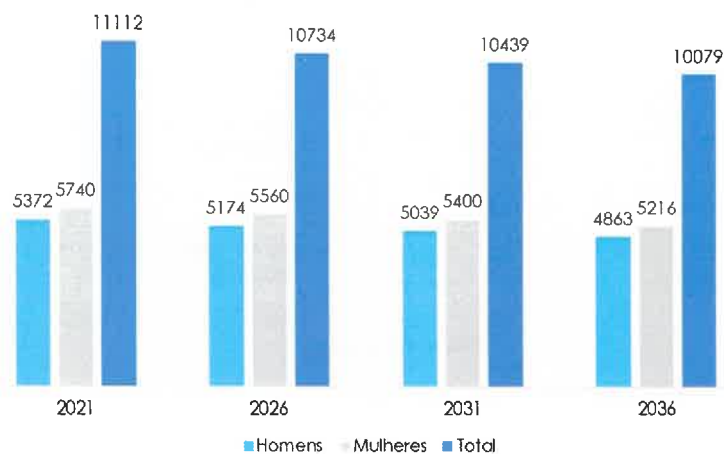
partida para o exercício de projeção (dados dos censos de 2021);

- Foram consideradas as projeções do INE (coeficiente de mortalidade e de fecundidade) projeções 2018-2080, cenário alto;
- Foi considerada a média do saldo migratório com início em 2018.

Nesta estância, torna-se essencial olhar à evolução da população residente de Alcácer do Sal através das projeções do cenário alto.

Neste cenário estima-se um aumento da população residente de Alcácer do Sal de 673 residentes em 2031 e de mais 1033 habitantes em 2036. Além disso, verifica-se mais uma vez, a predominância do sexo feminino em todos os anos, o que pode ser explicado pela maior esperança média de vida das mulheres.

Gráfico 38 - Provável evolução da população residente de Alcácer do Sal (2021-2036): Cenário alto



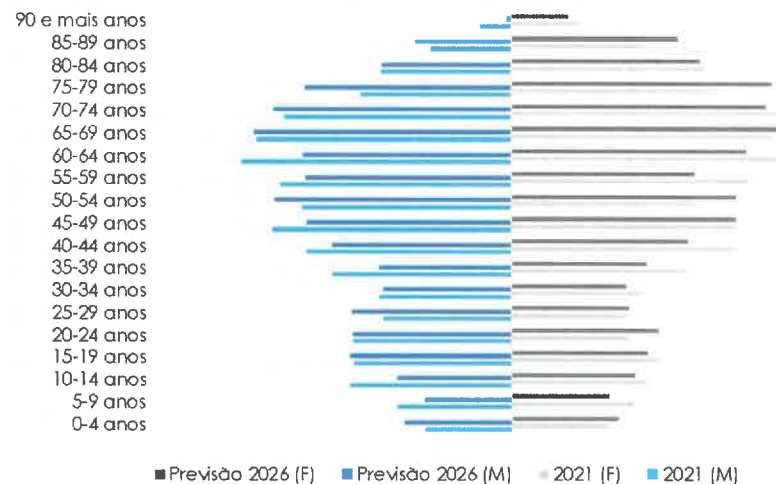
Fonte: Projeções de elaboração própria

Na análise da evolução da população por sexo e faixas etárias entre 2021 e 2031, o cenário alto indica-nos um envelhecimento gradual da população das diferentes faixas etárias.

A pirâmide etária demonstra que existe um constante decréscimo de residentes das faixas etárias mais jovens, dos 0 aos 4 anos, dos 5 aos 9 anos e também com idades compreendidas entre os 15 e os 19 anos.

Apesar desta tendência, prevê-se um pequeno aumento da população dos 10 aos 14 anos, e em maior número nas faixas etárias alusivas aos idosos, desde os 65 anos até 90 e mais anos, o que reforça o envelhecimento da população de Alcácer do Sal, mesmo no cenário alto.

Gráfico 39 - Pirâmide etária do concelho de Alcácer do Sal (2021, 2026 e 2031): Cenário alto



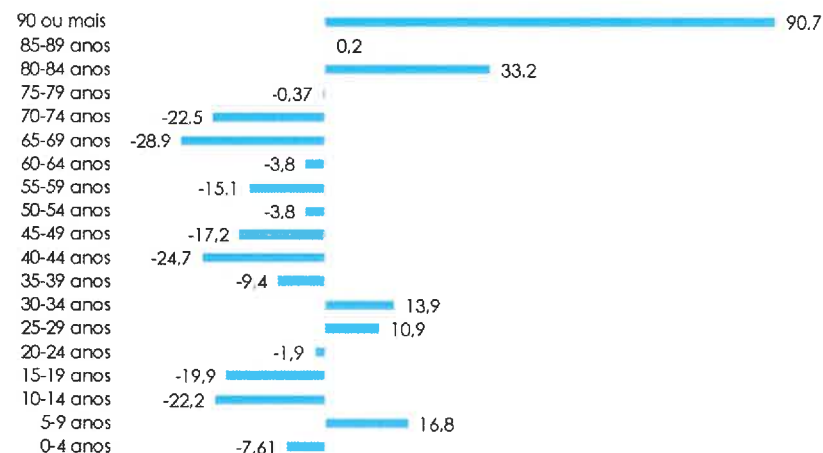
Fonte: Projeções de elaboração própria

Ao analisarmos a provável variação da população residente por grupos etários no cenário alto, entre 2026 e 2031, percebemos que em Alcácer do Sal se prevêem quebras nos grupos etários mais jovens. Assim sendo, está prevista uma diminuição nos grupos etários dos 0 aos 4 anos (-7,61%), dos 10 aos 14 anos (-22,2%), bem como, dos 15 aos 19 anos (-19,9%). Como exceção, prevê-se um aumento da população entre os 5 aos 9 anos (16,8%).

Além da manutenção da tendência do envelhecimento populacional estima-se aumento de adultos com idades compreendidas entre os 25 aos 29 anos de idade (10,9%) e também das pessoas com idades compreendidas entre os 30 a 34 anos (13,9%).

No que diz respeito à população idosa, é esperado que esta aumente substancialmente nos próximos anos sobretudo nas faixas etárias entre os 80 aos 84 anos (33,2%), e também nas pessoas com 85 aos 89 anos (0,2%) e também nas pessoas com 90 e mais anos (90,7%).

Gráfico 40 - Provável variação da população residente, por grupos etários (2026-2031): Cenário alto



Fonte: Projeções de elaboração própria

Numa análise comparativa entre os três cenários apresentados (cenário central, cenário central e cenário alto) é possível concluir que as pirâmides etárias dos três cenários indicam um envelhecimento contínuo da população, entre 2021 e 2036.

Relativamente às projeções do cenário alto da população total por freguesias e concelho, estas indicam que a população irá diminuir entre 2021 e 2036 em todas as freguesias de Alcácer do Sal.

Em relação à freguesia da Comporta, nos censos 2021 esta freguesia registou 1094 residentes, prevendo-se que exista um decréscimo em 2026 para 1076 residentes e em 2036 estima-se que este valor continue a descer até aos 1024 residentes, tendo esta freguesia uma evolução

de -6,4%.

Outrora a freguesia de São Martinho em 2021 contava com 349 residentes e prevê-se que este número evolua para os 253 residentes em 2036, espelhando uma diminuição de -27,5% da população residente em São Martinho, entre 2021 e 2036.

É de salientar que a freguesia de Torrão que nos censos 2021 registava um total de 1936 residentes, prevê 1850 residentes em 2026 e 1782 em 2031, revelando uma diminuição de -11,4% no total do período. Em concordância, a União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana contabilizava 7733 residentes em 2021, sendo expectável que este número regrida para 7086 em 2036, o que representa um decréscimo da população residente de -8,4% entre 2021 e 2036.

Por fim, antevê-se que o concelho de Alcácer do Sal entre 2021 e 2036 tenha uma quebra populacional de -9,2%.

A análise comparativa entre os três diferentes cenários (cenário baixo, cenário central e cenário alto) demonstra que ao nível da evolução populacional, no cenário baixo estima-se que o concelho de Alcácer do Sal sofra uma diminuição significativa do número de residentes, apresentado uma evolução negativa de -10,8 %, entre 2021 e 2036, em que se estima que todas as freguesias sofram perdas populacionais. Em conclusão, os três cenários realizados contemplam uma diminuição da população. Esta análise permite concluir sobre a manutenção da tendência de diminuição populacional na região e no país.

Tabela 13 - Projeções demográficas (Cenário alto)

Freguesias	Censos 2021	Projeções		
		2026	2031	2036
Comporta	1094	1076	1053	1024
São Martinho	349	309	283	253
Torrão	1936	1850	1782	1716
U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	7733	7499	7321	7086
Total	11106	10734	10439	10079

Fonte: Projeções de elaboração própria

3. DIAGNÓSTICO LOCAL DA HABITAÇÃO



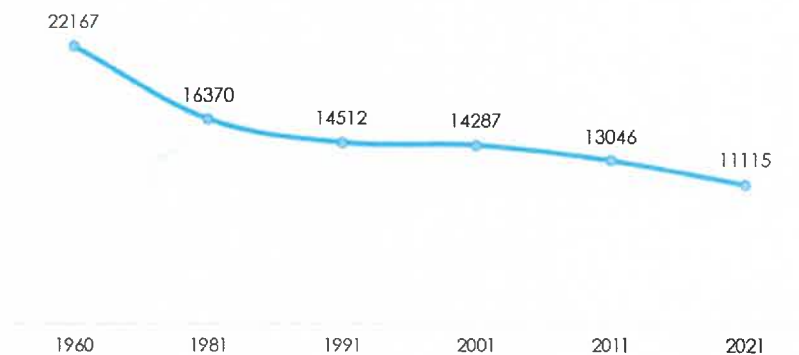
Neste capítulo será analisado o parque habitacional do concelho de Alcácer do Sal, através de uma comparação do contexto regional e nacional das condições de habitação e neste sentido importa estudar o panorama atual e a evolução ao longo dos anos, de modo a ajudar a definir a política de habitação do concelho. Para esta análise recorreremos à documentação municipal, nomeadamente Estratégia Local de Habitação e Plano Diretor Municipal (PDM).

3.1. PARQUE HABITACIONAL

Neste ponto interessa analisar a evolução do parque habitacional de Alcácer do Sal, que é influenciada por diversos fatores como as alterações da estrutura económica nacional e regional, bem como, das questões demográficas e da urbanização do país.

A evolução populacional do concelho de Alcácer do Sal entre 1960 e 2021 evidencia um decréscimo populacional, passando de 22167 habitantes para 11115 habitantes em 2021, representando uma diminuição da população de -49,9%. Por sua vez, a diminuição do número de habitantes começou a sentir-se entre 1960 e 1981, assistindo -se a uma diminuição de -26,2%.

Gráfico 41 - Evolução populacional do concelho de Alcácer do Sal (1960 a 2021)



Fonte: PORDATA, 2021

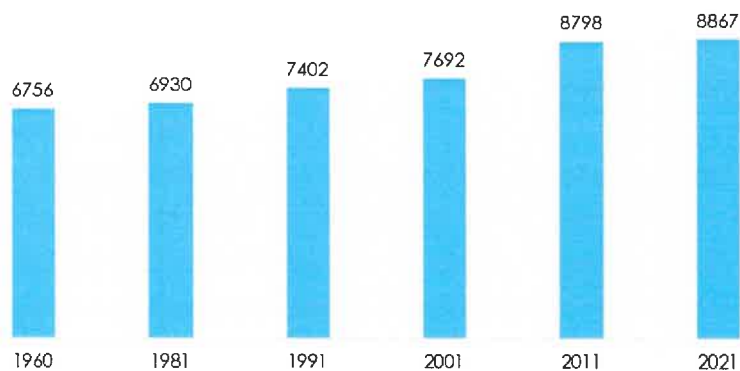
Apesar da diminuição constante da população, o número de alojamentos aumentou entre 1960 e 2021 em Alcácer do Sal. Por sua vez, em 2021 registou-se uma taxa de variação de 31,3% relativamente a 1960, o que revela um aumento considerável do número de alojamentos.

É de realçar que a partir da década de 1960, o número de alojamentos em Alcácer do Sal aumentou sempre a cada 10 anos, observando-se o maior aumento do número de alojamentos registado, entre 2001 e 2011 correspondente a 14,4%.

Apesar do aumento expressivo no número de alojamentos entre 2001 e 2011, observa-se uma estagnação entre 2011 e 2021, com um crescimento de apenas 0,78%.

Este valor quase inalterado do número de alojamentos entre 2011 e 2021 ganha especial significado se observarmos que no mesmo período o volume de negócios das atividades imobiliárias aumentou quase 800%, o que poderá indicar que se tem transacionado e valorizado em termos económicos de forma muito significativa um stock habitacional que se tem mantido praticamente inalterado na última década, o que pressupõe uma elevada procura e pressão ao nível dos preços.

Gráfico 42 - Evolução do número de alojamentos em Alcácer do Sal (1960 a 2021)



Fonte: PORDATA, 2021

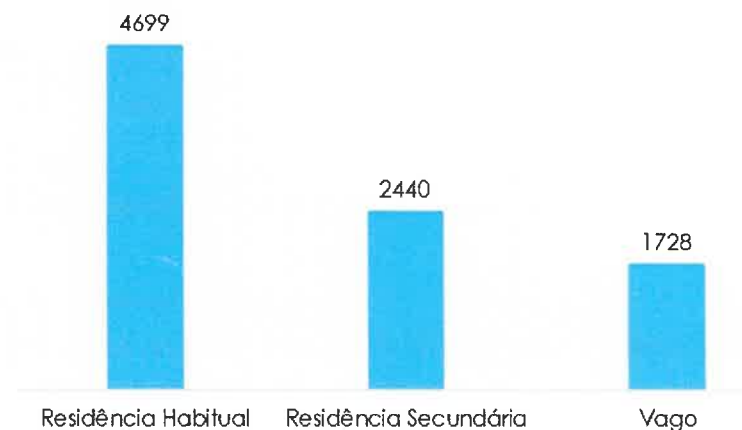
De forma expectável, ao analisarmos a forma de ocupação dos alojamentos de Alcácer do Sal aferiu-se que 53% dos alojamentos são de residência habitual, mais precisamente 4699 alojamentos em 2021 eram de residência habitual.

Relativamente aos alojamentos de residência secundária, em Alcácer do Sal verifica-se um total de 28% dos alojamentos, o que revela uma procura do concelho para turismo e lazer.

Em continuidade, o número de alojamentos vagos representa 19% dos alojamentos vagos no concelho.

A existência de uma percentagem tão significativa de alojamentos vagos, depois um incremento tão pronunciado de valores em atividades imobiliárias no período entre 2011 e 2021, poderá indicar que a localização de uma parte destes alojamentos sejam em áreas de menor procura, dissonante com o perfil de imóvel de quem tem adquirido ou arrendado habitações com valores desajustados, pois aumentou o número de alojamentos vagos em 2021 face a 2011.

Gráfico 43 - Alojamentos de Alcácer do Sal por Forma de Ocupação (2021)



Fonte: INE, 2021

Tendo em conta que o concelho de Alcácer do Sal é procurado para fins de lazer e turismo devido à sua localização estratégica e atratividade, importa compreender a importância e a representatividade destes alojamentos no território.

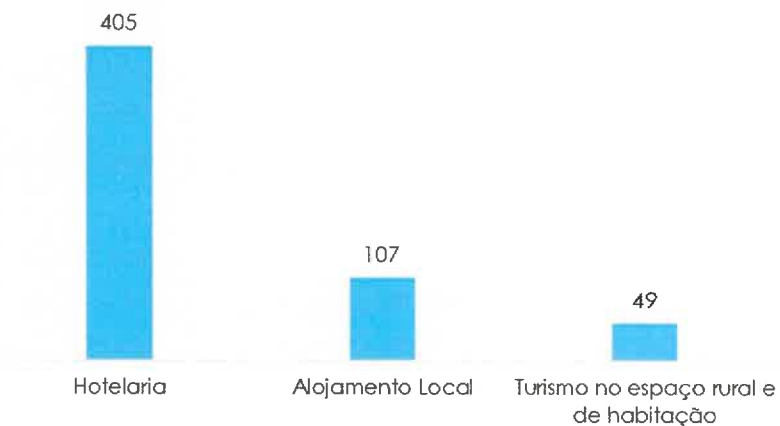
Ao analisarmos o número de quartos em estabelecimentos de alojamento turístico no concelho de Alcácer do Sal, constatamos que segundo os dados fornecidos pelo INE provenientes de um inquérito realizado à permanência de hóspedes na hotelaria e alojamentos, em 2022 contabilizaram-se 405 quartos em estabelecimentos hoteleiros. Destes, 122 correspondem a alojamento local, equivalente a 194 camas, considerando-se uma área em expansão no concelho de Alcácer do Sal (RNAL, 2022).

Em continuidade, em 2022 contabilizaram-se 107 quartos para fins de alojamento turístico, considerando-se uma área em expansão no concelho de Alcácer do Sal.

O peso dos alojamentos locais na tipologia de alojamento turístico e turismo no espaço rural e os critérios de menor exigência regulamentar a que esta modalidade obrigam, levam a que se tenha de ver a evolução do número de alojamentos turísticos no seu todo. O que se verifica é um aumento de 18% do número de alojamentos turísticos em Alcácer do Sal entre 2017 e 2022, acima da variação nacional (+15%), mas abaixo da média da sub-região Alentejo Litoral, que aumentou 31%. De notar que estes números não englobam ainda empreendimentos turísticos prospetivados no concelho, nas suas variadas fases de implementação (14 empreendimentos turísticos, a

que correspondem 9739 camas) e em freguesias adjacentes de concelhos vizinhos (Comporta) que irão aumentar de forma muito significativa o número de quartos turísticos, que possivelmente irão induzir mais turistas, mais empregos e por consequência mais necessidades de habitação.

Gráfico 44 - Número de quartos em estabelecimentos de alojamento turístico em Alcácer do Sal (2022)

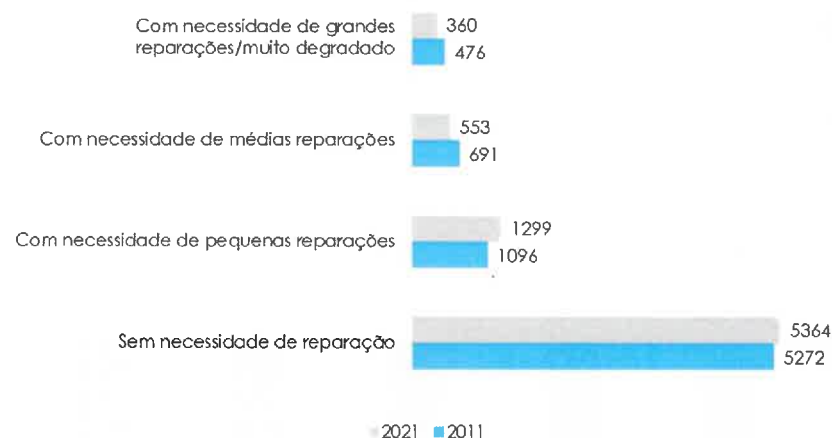


Fonte: INE, 2022

Em análise ao estado de conservação dos edifícios em Alcácer do Sal, verifica-se que diminuiu a necessidade de reparação em edifícios com necessidades de grandes reparações/muito degradados e também em alojamentos com necessidade de médias reparações entre 2011 e 2021. Por outro lado, nesses anos observou-se um aumento do número

de edifícios com necessidades de pequenas reparações.

Gráfico 45 - Edifícios por estado de conservação em Alcácer do Sal (2011-2021)

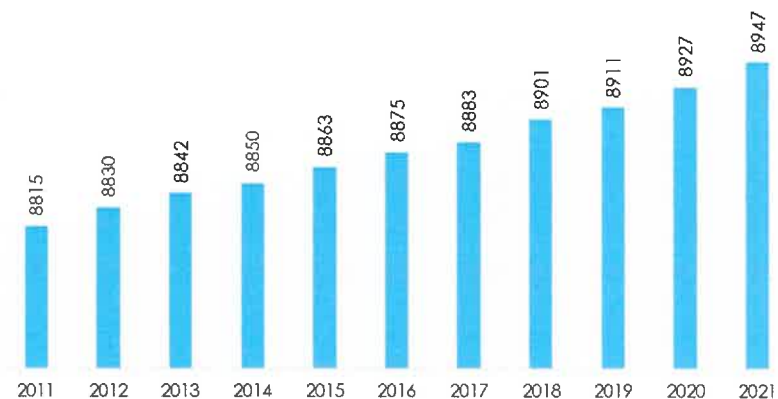


Fonte: PORDATA, 2021

3.1.1. Alojamentos familiares clássicos

No que concerne aos alojamentos familiares clássicos, é possível afirmar que entre 2011 e 2021 o número de alojamentos familiares clássicos aumentou todos os anos. Em 2021 o concelho de Alcácer do Sal contabilizava um total de 8947 alojamentos familiares clássicos, registando entre 2011 e 2021 um aumento de 1,49%.

Gráfico 46 - Evolução do número de alojamentos familiares clássicos de Alcácer do Sal (2011 a 2021)



Fonte: INE, 2021

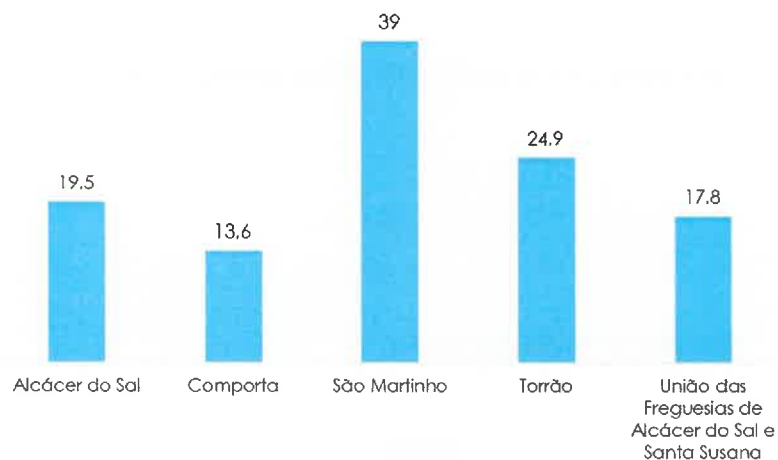
Neste cenário, ao compararmos os alojamentos familiares clássicos na região do Alentejo, sub-região do Alentejo Litoral e concelhos, apercebemo-nos que em todos existiu um aumento do número de alojamentos familiares clássicos.

Na região de Alentejo contabilizava-se em 2011, 470 499 alojamentos, aumentando para 477 313 em 2021, o que representa um aumento de 1,4% do número de alojamentos familiares clássicos. Já na sub-região do Alentejo Litoral assistiu-se a um aumento de 2,1%, passando de 68620 para 70034 alojamentos familiares clássicos.

O concelho em análise que mais se destaca com maior número de alojamentos clássicos é Odemira que em 2011 contava com 20 920 alojamentos e regista 21 139 em 2021. Em sentido contrário, o concelho

de Sines tem menos alojamentos familiares clássicos e contabilizou 8319 alojamentos em 2021, apresentando uma evolução de 4,4%.

Gráfico 47 - Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) em Alcácer do Sal (concelho) e por freguesias (2021)



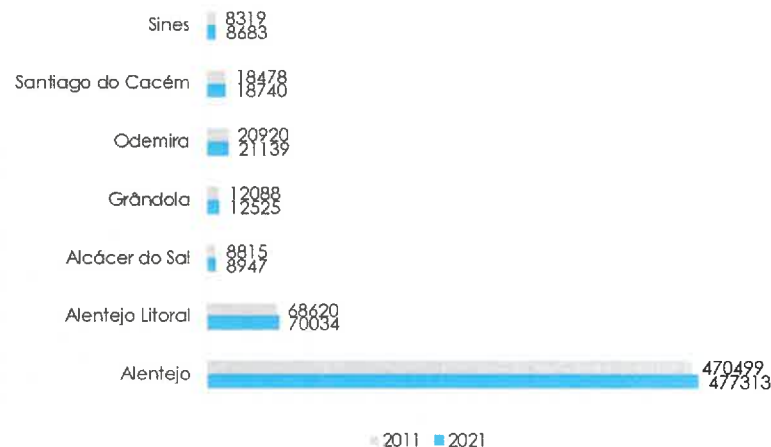
Fonte: INE, 2021

Ao analisar o número de alojamentos familiares clássicos por freguesia em Alcácer do Sal, constata-se que em 2021, a União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana concentra a maioria dos alojamentos familiares clássicos com 5564 unidades. Em adição, na freguesia de Torrão são contabilizados 1776 alojamentos familiares clássicos e na freguesia da Comporta (1773 alojamentos).

Por outro lado, em 2021 a freguesia de São Martinho é a que tem

menos alojamentos familiares clássicos (354).

Gráfico 48 - Alojamentos familiares clássicos de Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2021)



Fonte: PORDATA, 2021

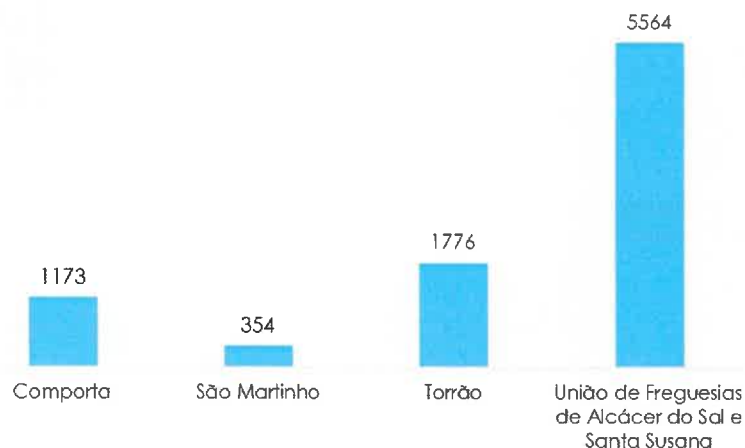
A proporção de alojamentos clássicos vagos (%) por freguesia revela que a freguesia de São Martinho é a que tem mais alojamentos familiares vagos com uma proporção de 39%. De seguida, destaca-se a freguesia de Torrão com 24,9%.

Por sua vez, segue-se a freguesia de Alcácer do Sal e Santa Susana com uma proporção de alojamentos familiares clássicos vagos de 17,8%, sendo esta a segunda freguesia com menor disponibilidade de alojamentos para habitação familiar.

Como menor proporção de alojamentos familiares clássicos vagos

encontra-se a freguesia da Comporta (13,6%), o que revela indícios de maior procura habitacional nessa freguesia.

Gráfico 49 - Alojamentos familiares clássicos por freguesia em Alcácer do Sal (2021)



Fonte: INE, 2021

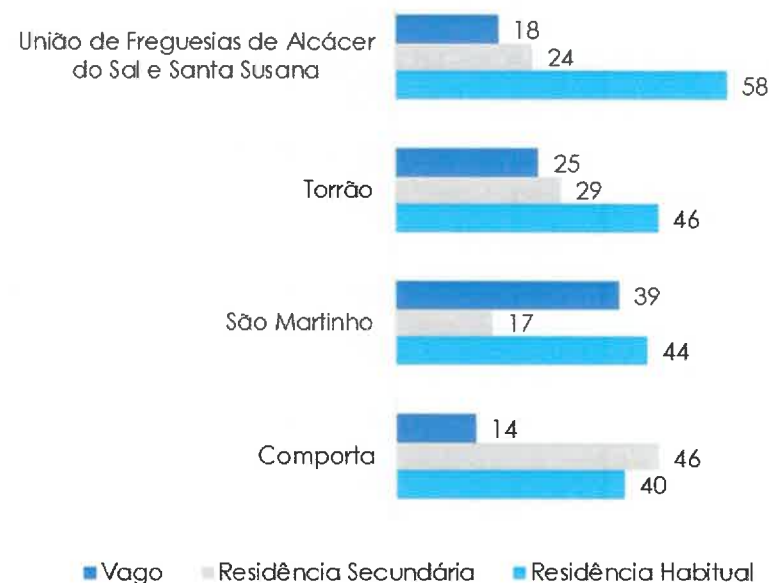
Como verificado anteriormente, a tendência de ocupação dos alojamentos familiares clássicos em Alcácer do Sal incide em residência habitual, sendo mais acentuada na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana (3257 alojamentos – 59%), com 1319 alojamentos de residência secundária (24%) e 988 alojamentos vagos (18%).

É de realçar que na freguesia da Comporta o número de residências habituais corresponde a 40% do total e é inferior ao número de residências secundárias (46%), o que se explica pelo seu elevado potencial turístico.

Por outro lado, a freguesia de São Martinho tem um número aproximado de alojamentos familiares clássicos vagos por freguesia (138 alojamentos - 39%) dos alojamentos de residência habitual (156 alojamentos – 44%). Como residência secundária, São Martinho dispõe de 60 alojamentos destinados a residência secundária (17%).

Por fim, a freguesia de Torrão tem 812 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (46%), enquanto para fins de residência secundária dispõe de 521 alojamentos (29%) e dispõe de 443 alojamentos familiares clássicos vagos (25%).

Gráfico 50 - Alojamentos Familiares Clássicos (%) por freguesia em Alcácer do Sal e por forma de ocupação (2021)



Fonte: INE, 2021

Importa ainda analisar os alojamentos familiares clássicos de residência habitual que dispõem de entrada acessível a cadeira de rodas no concelho de Alcácer do Sal em comparação com a região do Alentejo, sub-região do Alentejo Litoral e com os restantes concelhos do Alentejo Litoral. Posto isto, a região do Alentejo contabiliza 70% dos alojamentos familiares clássicos com entradas acessíveis.

A sub-região do Alentejo Litoral em 2021 representa 14% dos alojamentos com entrada acessível a cadeira de rodas, e neste sentido, o concelho do Alentejo Litoral com mais alojamentos com esta condição é Santiago do Cacém (5% dos alojamentos).

O concelho de Alcácer do Sal dispõe de 2% de alojamentos equipados com entrada acessível a cadeira de rodas, sendo este o concelho com menos alojamentos familiares clássicos devidamente equipados a este nível.

Gráfico 51 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com entrada acessível a cadeira de rodas em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)

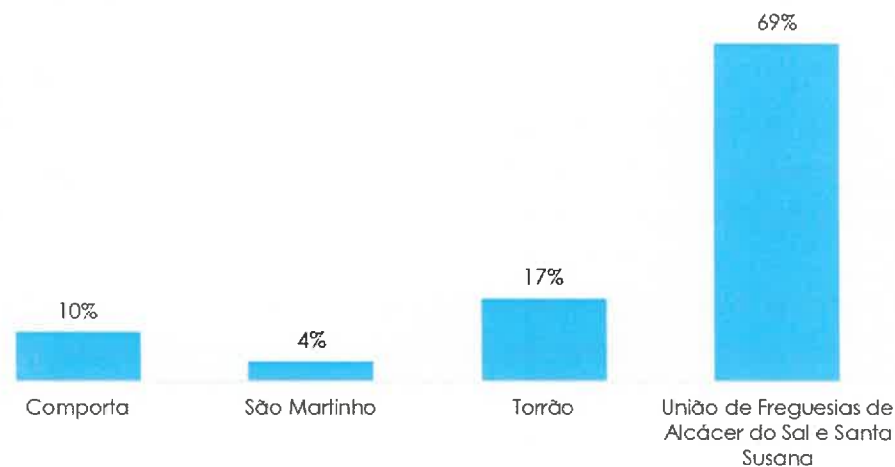


Fonte: INE, 2021

Ao olharmos para os alojamentos familiares clássicos de residência habitual que dispõe de entrada acessível a cadeira de rodas nas freguesias de Alcácer do Sal, compreende-se que a freguesia com mais alojamentos com esta condição é a união de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana que representa 69% do total de alojamentos.

Por outro lado, em 2021 a freguesia de Torrão dispõe de 17% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (812 alojamentos) e a freguesia da Comporta de 10% dos alojamentos com entrada acessível a cadeira de rodas (474 alojamentos). Por último, a freguesia de São Martinho dispõe de 4% dos alojamentos familiares clássicos com entrada acessível a cadeira de rodas (156 alojamentos).

Gráfico 52 - Alojamentos acessíveis (%) sobre o total de cada freguesia de Alcácer do Sal (2021)



Fonte: INE, 2021

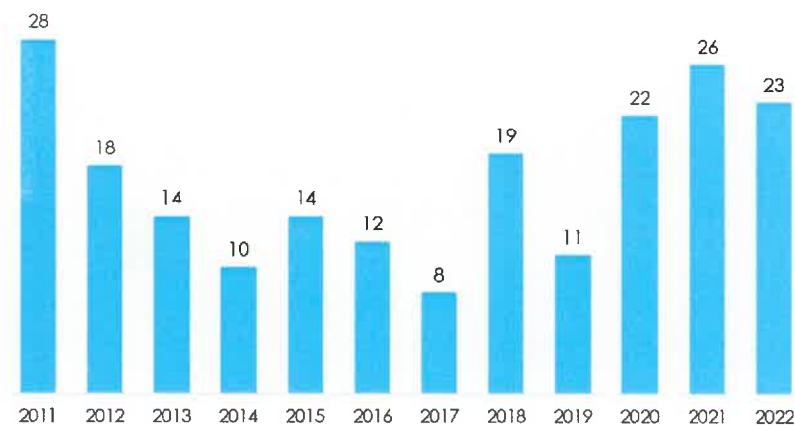
3.1.1.1. Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar

Relativamente aos edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2022, assistiu-se a uma diminuição de edifícios concluídos, especialmente entre 2014 e 2019, o que se pode justificar pela crise económica sentida em Portugal nos anos anteriores. A partir de 2019 assistiu-se a um aumento do número de edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas, passando de 11 edifícios concluídos para 23 em 2022.

Os anos em que se registaram menos edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas foi 2014 com 10 edifícios e 2017 com 8 edifícios.

É muito relevante observar que o número de edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas entre 2011 e 2021 (182 edifícios) é superior ao incremento de alojamentos familiares clássicos no mesmo período (132 alojamentos). De tais números se poderá depreender que os edifícios novos são predominantemente unifamiliares e que uns números significativos de edifícios construídos para habitação familiar estão afetos a outros destinos que não o alojamento familiar após a sua conclusão.

Gráfico 53 - Edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas em Alcácer do Sal (2011-2022)



Fonte: INE, 2022 – Estatísticas das Obras Concluídas

No que concerne ao panorama de edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas entre 2011 e 2021, aferimos que a região do Alentejo registou 2781 edifícios concluídos em 2011 e 1326 alojamentos concluídos em 2021, o que representa uma redução do número de edifícios concluídos para habitação familiar de -52%.

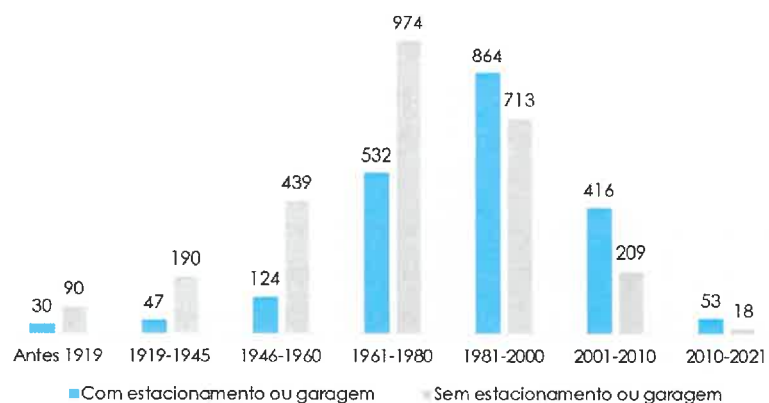
Relativamente aos concelhos do Alentejo Litoral, o concelho de Santiago do Cacém destaca-se com o maior número de edifícios para habitação familiar em construções novas em 2011 (216 edifícios). Por sua vez, em 2021 o número de edifícios concluídos diminuiu -84% (34 edifícios concluídos).

Relativamente ao concelho de Alcácer do Sal, entre 2011 e 2021 assistiu-se a um decréscimo de -18% do número de edifícios concluídos

para habitação familiar em construções novas.

Ao compararmos com o período intercensitário anterior, todos os concelhos do Alentejo Litoral diminuíram a sua capacidade construtiva em 2021. Ainda relativamente a 2021, a capacidade construtiva é maior nos concelhos de Sines e Grândola e o concelho com menor capacidade construtiva é Alcácer do Sal.

Gráfico 54 - Edifícios concluídos para habitação familiar em construções novas em Alcácer do Sal (1919 a 2021)



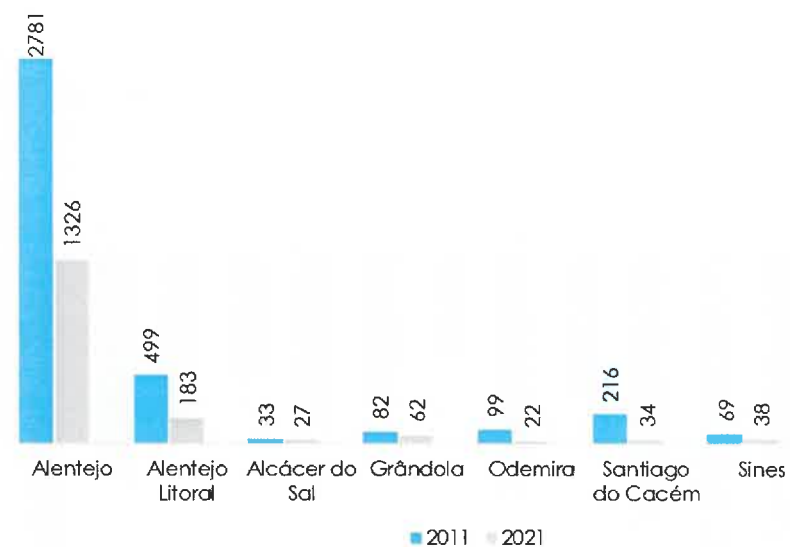
Fonte: INE, 2021

Ao analisarmos os alojamentos familiares clássicos de residência habitual pelo critério de época de construção e de possuir ou não estacionamento privativo ou garagem, observa-se que entre 1919 e 1945 a maioria dos alojamentos familiares clássicos não estavam

equipados com estacionamento ou garagem.

Por fim, entre 2011 e 2021 a maior parte dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontravam-se equipados com estacionamento próprio ou garagem, apesar de existirem cada vez menos alojamentos familiares clássicos disponíveis com esta opção de estacionamento.

Gráfico 55 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por localização geográfica com estacionamento ou garagem à data dos censos (2021)



Fonte: INE, 2021

3.1.1.2. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar

Numa análise dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Alcácer do Sal entre 2011 e 2022, constata-se que o ano onde se concluíram mais fogos foi 2011 com a conclusão de 28 fogos.

É de realçar a escassez de fogos concluídos nos anos de 2014 e 2017, em que apenas se finalizaram 8 fogos em construções novas para habitação familiar, em cada ano.

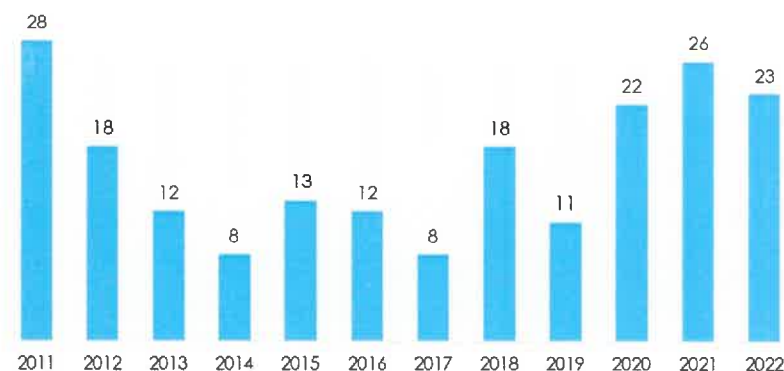
Esta diminuição do número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar começou a manifestar-se entre 2012 (com uma diminuição de 28 para 18 fogos) até 2017.

Estes dados permitem confirmar o pressuposto anterior da predominância de habitações unifamiliares, que correspondem entre 70% a 100% dos edifícios concluídos em cada ano deste período.

Dada a relevância do alojamento local no concelho, seria importante compreender o peso desta tipologia de alojamento nas novas construções, permitindo concluir sobre o tipo de investimento habitacional que tem sido realizado no concelho. O número de alojamentos locais apresenta uma tendência de aumento nos últimos anos (registo do número de camas/número de quartos – 2020: 88/56; 2021: 102/66; 2022:194/122; 2023:167/116.) Assumindo a fraca fiabilidade dos dados, a análise do número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (2020:22; 2021:29; 2022: 23; 2031:40) permite inferir um número médio de quartos por fogo

compatível com a evolução dos registos do alojamento local (2020: 2,6; 2021: 2,3; 2022:5,3; 2023: 2,9).

Gráfico 56 -Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Alcácer do Sal (2022)



Fonte: INE, 2022

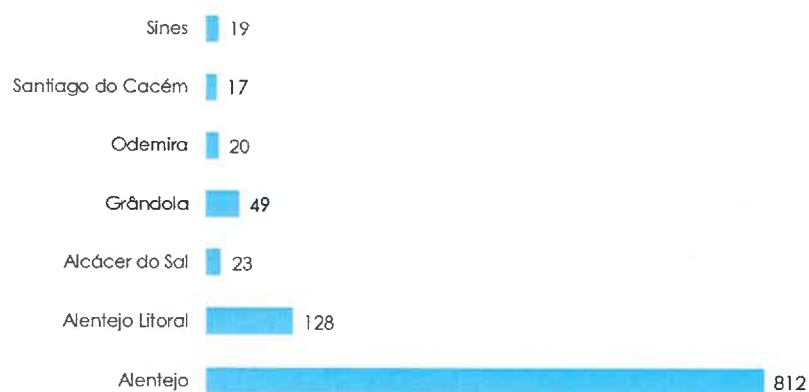
Neste sentido ao compararmos os concelhos do Alentejo Litoral, a região do Alentejo e sub-região do Alentejo Litoral, em que o Alentejo registou a conclusão de 812 fogos em construções novas para habitação familiar, dos quais 128 na sub-região do Alentejo Litoral.

Comparando os concelhos do Alentejo Litoral, no concelho de Grândola concluíram-se 49 fogos, sendo este o concelho com maior finalização. Em Alcácer do Sal registaram-se 23 fogos concluídos, sendo este o terceiro concelho com mais fogos concluídos em construções novas para habitação familiar.

Em 2022, o concelho com menos fogos concluídos em construções

novas era o concelho de Santiago do Cacém com 17 fogos concluído para habitação familiar.

Gráfico 57 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2022)



Fonte: INE, 2022

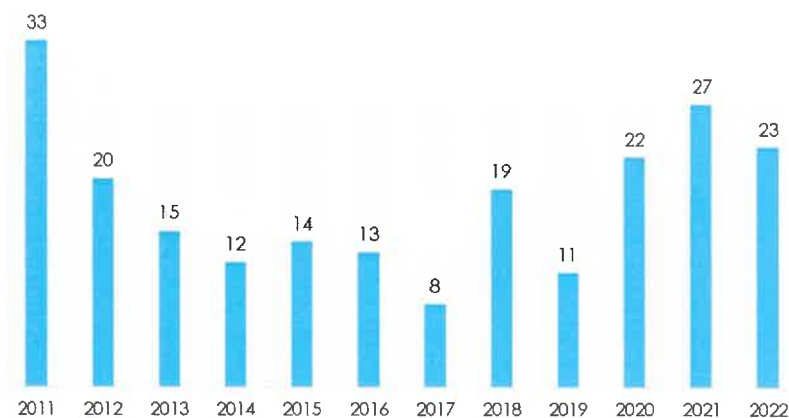
3.1.1.3. Edifícios concluídos para habitação por tipo de obra (ampliação, alteração e reconstrução)

Ao analisarmos os edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra (ampliações, alterações e reconstruções) em 2011 registaram-se mais edifícios concluídos para habitação familiar, com 33 edifícios concluídos.

Por sua vez, em 2017 existiam 8 edifícios concluídos para habitação

familiar por tipo de obra, o que se constitui como o ano em que menos edifícios foram terminados. Doravante, em 2019 também se assistiu a um decréscimo do número de edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra, passando de 19 (em 2018) para 11 em 2019. Mais recentemente, assistimos a um ligeiro aumento do número de edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra (ampliações, alterações e reconstruções), que em 2020 aumentou para 27 edifícios concluídos, tendo diminuído em 2022 para 23.

Gráfico 58 - Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra (Ampliações, Alterações e Reconstruções) – Alcácer do Sal (2011 a 2022)



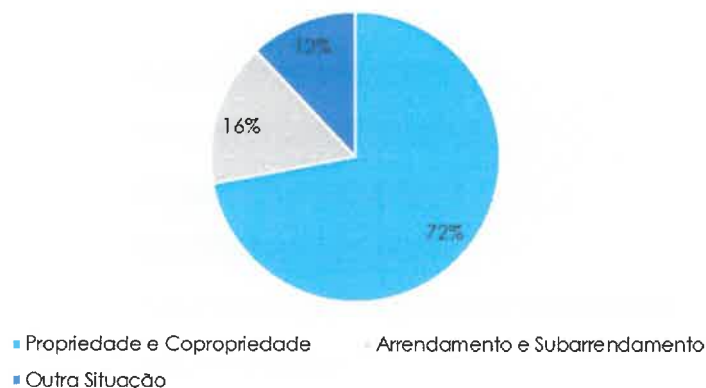
Fonte: INE, 2022

3.1.2. Regime de ocupação

No que diz respeito aos alojamentos familiares clássicos em 2021 em Alcácer do Sal, compreende-se que 3 375 alojamentos familiares estão ocupados por proprietários ou coproprietários, o que representa 72% dos alojamentos.

Em continuidade, em 2021 existiam 756 alojamentos familiares clássicos para arrendamento ou subarrendamento (16% dos alojamentos). Por fim, 12% dos alojamentos familiares clássicos inserem-se em outra situação, 568 do total dos alojamentos familiares clássicos.

Gráfico 59 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de ocupação em Alcácer do Sal (2021)



Fonte: INE, 2021

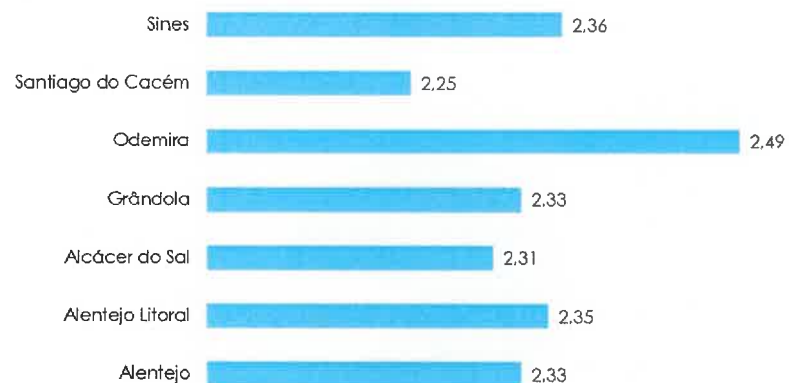
3.1.3. Composição média do agregado familiar por tipo de núcleo familiar

A composição média do agregado familiar é delimitada pela relação entre número de indivíduos residentes em famílias clássicas e o total de famílias clássicas, considerando-se por famílias clássicas, o “conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou totalidade de uma unidade de alojamento” (Metainformação – INE).

O concelho de Alcácer do Sal em 2021 apresenta uma dimensão média dos agregados familiares de 2,31 pessoas. Ao realizarmos uma comparação entre os concelhos do Alentejo Litoral, compreende-se que o concelho de Odemira é o que apresenta uma maior dimensão média das famílias de 2,49 pessoas e de seguida temos Sines com 2,36 pessoas.

Por último, a sub-região do Alentejo Litoral apresenta uma dimensão média das famílias de 2,35.

Gráfico 60 - Dimensão média das famílias em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2021)



Fonte: INE, 2021

Ao analisar os núcleos familiares de Alcácer do Sal, adotamos como critério os seguintes tipos de família:

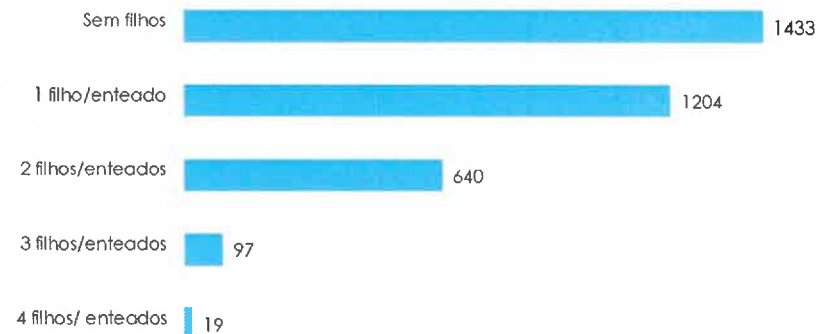
- Agregado familiar sem filhos;
- Agregado familiar com 1 filho;
- Agregado familiar com 2 filhos;
- Agregado familiar com 3 filhos;
- Agregado familiar com 4 filhos ou mais.

Os núcleos familiares por tipologia em 2021 em Alcácer do Sal revelam que 42% das famílias correspondem a agregados familiares sem filhos, enquanto 35% dos agregados familiares são constituídas por 1 filho ou enteado. Por outro lado, 19% dos núcleos familiares são famílias com 2

filhos ou enteados, e ainda com menor expressão, 3% dos agregados familiares têm 3 filhos ou enteados e por fim, apenas 1% dos agregados familiares de Alcácer do Sal têm 4 ou mais filhos/enteados.

Em conclusão, existe uma predominância de agregados familiares compostos por casais sem filhos e de casais com apenas 1 filho, o que evidencia uma tendência para os núcleos familiares serem cada vez mais de pequena dimensão. Esta tendência deriva de diversos fatores como o prolongar dos estudos e percursos académicos, a entrada tardia no mercado de trabalho, a reconfiguração dos agregados com o aumento de famílias monoparentais e o maior número de divórcios celebrados, ainda no cenário atual, pode dever-se à instabilidade económica dos jovens em idade ativa, bem como a dificuldade em constituir família.

Gráfico 61 - Núcleos familiares por tipologia (2021)



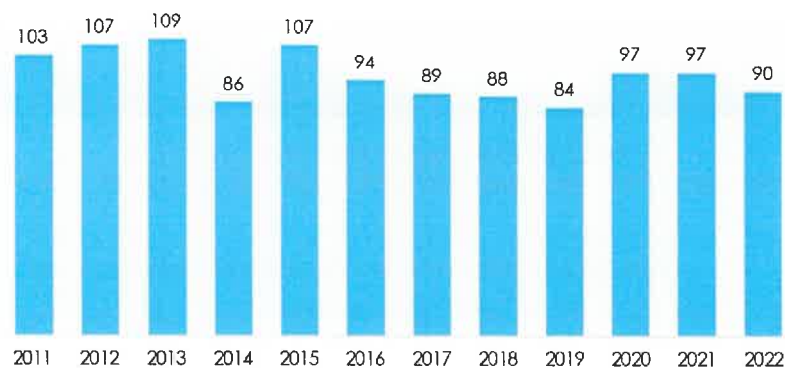
Fonte: INE, 2021

3.1.4. Número de divórcios

Numa perspetiva de análise do número de divórcios em Alcácer do Sal entre 2011 e 2022, o número médio anual de casamentos dissolvidos é de 95 casamentos por ano.

Apesar do número de divórcios oscilar de ano para ano, existem várias causas que podem explicar o aumento do fenómeno por fatores económicos que facilitam o acesso ao divórcio, ou alterações legais que tornam o processo de divórcio mais simples e rápido, bem como, fatores sociais como menor estigma associado ao divórcio por parte da sociedade.

Gráfico 62 - Casamentos dissolvidos por divórcio em Alcácer do Sal (2011 a 2022)



Fonte: INE, 2022

3.2. TAXAS DE NATALIDADE E MORTALIDADE

Em análise da evolução das taxas brutas de natalidade nos diferentes concelhos do Alentejo Litoral, é possível aferir que na região do Alentejo entre 2011 e 2022 registou-se uma taxa de variação de -7,4 %, o que nos indica que nesta região há cada vez menos nascimentos. Na sub-região do Alentejo Litoral registou-se uma variação da taxa bruta de natalidade de -5,88%.

O concelho com a maior variação negativa é Sines, com -14,68%.

Note-se que o concelho de Grândola não registou variação entre 2011 e 2022 e o concelho de Alcácer do Sal apresenta uma variação positiva de 15,38 %.

Tabela 14 - Taxa bruta de natalidade e respetiva variação em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022)

Local de Residência	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	Taxa de variação (2011-2022)
Alentejo	7,5	7,4	7,6	7,6	7,6	7,3	7,6	7,6	7,0	7,1	7,9	8,1	-7,4 %
Alentejo Litoral	8,0	7,7	7,7	7,7	7,5	7,2	7,1	7,3	6,7	6,9	7,9	8,5	-5,88 %
Alcácer do Sal	7,5	5,7	7,2	7,3	6,0	5,4	5,2	6,5	6,4	5,7	6,4	6,5	15,38 %
Grândola	7,9	7,7	7,8	6,4	6,8	6,4	7,6	8,9	6,3	7,5	8,0	7,9	0 %
Odemira	7,6	8,9	8,3	8,4	7,7	6,4	6,4	5,6	6,0	6,2	6,7	8,3	-8,43 %
Santiago do Cacém	8,0	6,5	6,6	7,4	7,4	7,7	7,5	7,4	6,8	7,3	8,4	8,7	-8,05 %
Sines	9,3	8,9	9,1	8,3	9,2	9,8	9,0	9,4	8,4	7,8	10,3	10,9	-14,68 %

Fonte: INE, 2022

Relativamente à taxa bruta de mortalidade na sub-região do Alentejo Litoral entre 2011 e 2022, esta apresenta uma taxa de variação de 5,26% e é de notar que o concelho com mais taxa de variação é Alcácer do Sal (29,23%).

Aferimos também que nesta sub-região o único concelho limítrofe que apresenta uma redução do concelho de Odemira (-19,2%).

Tabela 15 - Taxa bruta de mortalidade e respetiva variação em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (2011-2022)

Local de Residência	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	Taxa de variação (2011-2022)
Alentejo	15,9	16,5	15,9	14,8	14,7	14,1	14,7	14,4	13,5	13,6	13,9	13,3	19,55 %
Alentejo Litoral	14,0	15,2	14,2	13,5	13,1	13,1	13,6	14,3	12,4	12,8	13,8	13,3	5,26 %
Alcácer do Sal	16,8	22,0	16,4	15,4	13,8	15,7	16,1	14,7	14,7	14,7	19,7	13,0	29,23 %
Grândola	17,3	17,8	16,7	13,7	14,5	13,9	15,1	15,2	13,2	14,8	14,1	15,5	11,61 %
Odemira	12,2	12,6	12,6	13,9	12,5	13,2	14,5	14,2	12,4	13,1	14,4	15,1	-19,2 %
Santiago do Cacém	14,9	15,4	14,6	12,8	13,1	13,2	12,4	14,5	12,1	12,7	11,7	12,0	24,7 %
Sines	10,7	12,5	12,4	12,1	12,5	11,1	11,0	11,4	10,0	9,0	11,6	10,9	-1,83 %

Fonte: INE, 2023

3.3. HABITAÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO

A “Habitação Social” é aquela que em termos legais está subordinada ao regime de arrendamento apoiado (Lei 81/2014 de 19 de dezembro, alterada pela Lei 32/2016 de 24 de agosto de 2016). O município de Alcácer do Sal reconhece a importância da habitação na coesão e

inclusão social, da integração e da igualdade de oportunidades para as diferentes comunidades que constituem o concelho, a refletir nas ações levadas a cabo pela autarquia. Para além da resolução de carências habitacionais, o município de Alcácer do Sal desenvolveu um trabalho social de inclusão e de capacitação das pessoas mais vulneráveis fundamental no sucesso dos realojamentos realizados.

Atualmente, os fogos de habitação social necessitam de intervenções de melhoria das condições de habitabilidade, principalmente na reparação das redes de águas e esgotos, de pavimentos e demais revestimentos, caixilharias de portas e janelas, mobiliário fixo existente e nas coberturas. Neste sentido, estão em curso soluções de reabilitação da habitação social e construção nova de empreendimentos habitacionais e unidades residenciais.

3.3.1. Fogos de Habitação Social por freguesia e tipologia

A habitação social do concelho de Alcácer do Sal é constituída por alojamentos de propriedade municipal localizados na mancha urbana. Os 67 alojamentos de habitação social são constituídos por 5 tipologias, de T1 a T5. Por sua vez, a tipologia T2 representa 46,2% e a tipologia T3 constituiu 41,8% do total dos alojamentos sociais.

Desta forma, destaca-se o Bairro de São João com 62 frações autónomas e na zona H2 da Vila de Torrão onde estão situados mais 5 fogos.

Tabela 16 - Alojamentos municipais de habitação social por tipologia (2021)

Tipologia	Nº	%
T1	2	3,0
T2	31	46,2
T3	28	41,8
T4	3	4,5
T5	3	4,5
Total	67	100

Fonte: Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alcácer do Sal

3.3.2. Famílias sinalizadas em situação de carência habitacional

3.3.2.1. Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia

Ao momento atual no concelho de Alcácer do Sal, prevê-se que habitem em alojamentos de habitação social 196 pessoas, o que corresponde a 67 agregados familiares. Relativamente à sua distribuição por freguesias dos fogos de habitação social, verifica-se que na união de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana vivem aproximadamente 185 indivíduos, o que corresponde a 62 agregados familiares. Na freguesia de Torrão estão alojadas 11 pessoas, o que

equivale a 5 agregados familiares.

Tendo por base os dados do INE e da Câmara Municipal de Alcácer do Sal foram registados 15 pedidos para a atribuição de habitação social no último concurso municipal em 2021. Estes pedidos advêm maioritariamente de falta de condições de habitabilidade dos alojamentos que ocupam atualmente.

Através dos dados recolhidos nas inscrições do concurso municipal foi possível apurar o perfil dos respetivos agregados familiares ao nível das carências e dimensão. Constatou-se que os 15 agregados inscritos correspondem a 37 pessoas, sendo que um terço das inscrições são compostas por uma pessoa. Além disso, os agregados familiares com três pessoas representam 26,7% e com duas pessoas 20%, e verificou-se que todos os pedidos se enquadravam em situações de insalubridade e insegurança

Tabela 17 - Candidaturas ao concurso de habitação municipal (2021)

Composição agregado familiar (n.º elementos)	Candidaturas	Total de pessoas	% candidaturas
1	5	5	33,3
2	3	6	20,0
3	4	12	26,7
4	1	4	6,7
5	2	10	13,3
Total	15	37	100

Fonte: Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alcácer do Sal

Analisando as necessidades de reabilitação do edificado de habitação social com uma área bruta total de construção de 5978,14m², e tendo por base as candidaturas efetuadas, torna-se importante criar medidas para expandir o parque habitacional municipal nos próximos anos e também reforçar as condições de habitabilidade dos fogos de habitação social existentes.

Tabela 18 - Fogos de habitação social por tipologia e respetiva área, por local

Freguesia	Tipologia	N.º fogos	Área total
Bloco 1 – U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	T2	4	288
	T3	11	1089
	T4	3	324
	T5	2	244
Total	-	20	1945 m²
Bloco 2 – U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	T2	12	840
	T3	12	1296
Total	-	24	2136 m²
Bloco 3 – U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	T1	2	137,5
	T2	12	924,6
	T3	2	193,1
	T3	1	106
	T5	1	128,95
Total	-	18	1490,15 m²
Freguesia de Torrão	T2	2	141,44
	T2	1	91
	T3	1	75,55
	T3	1	99
Total	-	5	406,99 m²
TOTAL GERAL	-	67	5978,14

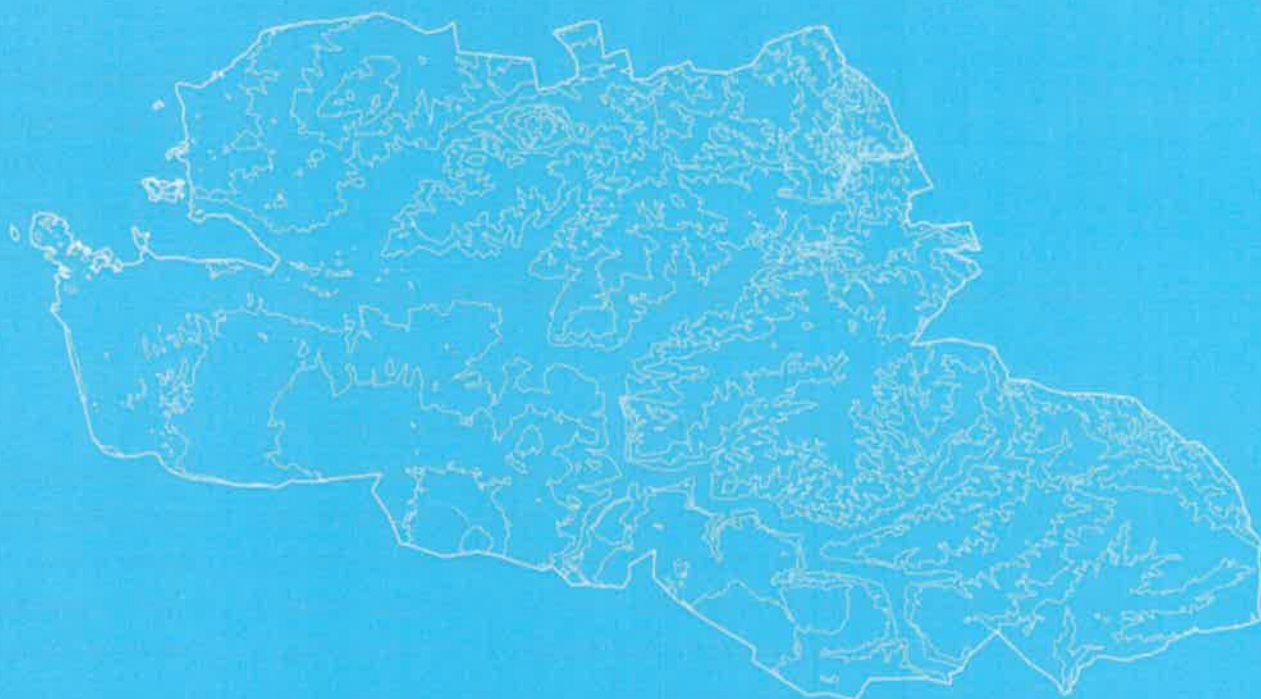
Fonte: Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alcácer do Sal

Tabela 19 - Identificação de núcleos habitacionais em fase de obra

Identificação	Uso	N.º de Fogos	Ocupação	Tipologias	Área total	N.º de pisos	Previsão de término
Núcleo de 26 fogos – Bairro de São João, União de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana	Habitação social	26	Edifício plurifamiliar (em regime de propriedade horizontal)	11: T1 12: T2 3: T3	2.100m ²	2	Até ao final de março de 2026 (empregada em execução ao abrigo do programa 1.ºdireito)
Núcleo de 4 fogos – Bairro de São João, União de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana	Habitação social	4	Edifício plurifamiliar (em regime de propriedade horizontal)	1: T1 2: T2 1: T1	394m ²	2	Até ao final de março de 2026 (empregada em execução ao abrigo do programa 1.ºdireito)

Fonte: Estratégia Local de Habitação do Concelho de Alcácer do Sal

4. OFERTA E PROCURA HABITACIONAL



Nesta fase, pretende-se proceder à análise da dimensão da oferta e da procura no concelho. Em termos de oferta o objetivo é dar conta da sua evolução nos últimos anos, do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos fogos disponíveis, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, taxas de esforço e tipologias necessárias.

4.1. OFERTA HABITACIONAL

De modo a realizarmos a análise da oferta habitacional no concelho, adotaremos indicadores como o número de habitações disponíveis para venda e arrendamento, assim como a sua tipologia, por freguesia e ainda a sua comparação com os concelhos do Alentejo Litoral, com o objetivo de perceber as forças de mercado do lado da oferta que condicionam o acesso à habitação.

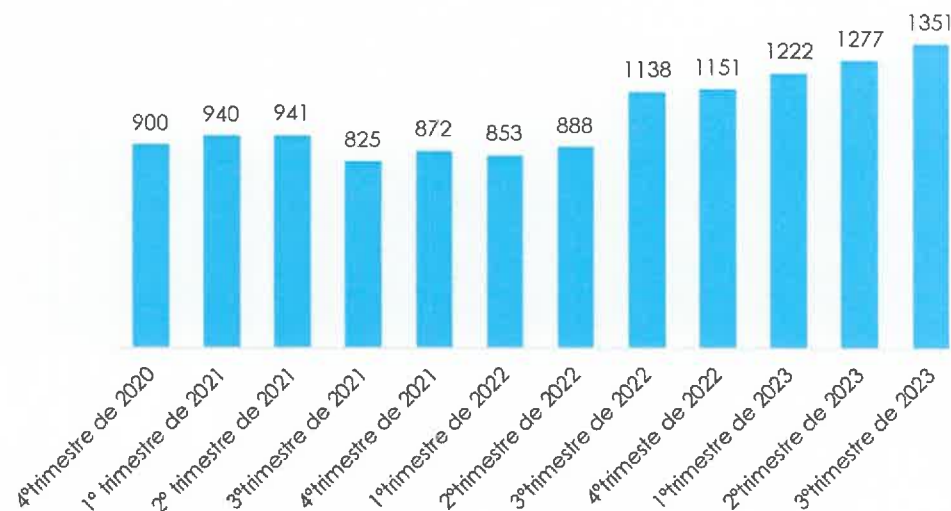
4.1.1. Valor mediano de venda por m²

Neste âmbito é essencial analisar o valor mediano de venda por m² dos alojamentos familiares de Alcácer do Sal. Analisando o período entre o quarto trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2023, verifica-se que o valor mediano de venda por m² dos alojamentos familiares regista um aumento de 50,11%, evoluindo o valor mediano das vendas

por m² de 900€ para 1351€ m².

A auscultação realizada aos Presidentes das Juntas de Freguesia de Alcácer do Sal, corrobora este levantamento, constatando-se que a oferta habitacional atual é marcada por preços elevados, o que influencia negativamente a atração e fixação de novos residentes e potenciais empresas. Esta dificuldade associada aos preços altos, pode levar, sobretudo a população mais jovem, a optar por se fixar em concelhos limítrofes para adquirir habitação, procurar emprego e investir em negócios.

Gráfico 63 - Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares em Alcácer do Sal (2020 a 2023)



Fonte: INE, 2023

Num cenário comparativo das freguesias de Alcácer do Sal do valor mediano das vendas por m² em 2021, a freguesia de Torrão destaca-se das restantes com o valor mais elevado das vendas de alojamentos familiares, registando 2 377€ por m². Em contrapartida, a União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana apresenta o valor mediano de vendas por m² de alojamentos familiares mais baixo (1 518€ por m²).

Por sua vez, as freguesias da Comporta (1 664€ por m²) e São Martinho (1 680€ por m²) em 2021 apresentaram preços aproximados dos valores medianos das vendas por m² de alojamentos familiares.

Gráfico 64 - Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares em Alcácer do Sal por Freguesia (2021)



Fonte: INE, 2021

Num cenário mais abrangente importa realizar uma comparação do valor mediano por venda por m² de alojamentos familiares nos concelhos do Alentejo Litoral e região e sub-região do Alentejo Litoral. No 3º semestre de 2023, a região do Alentejo apresentava um valor mediano de vendas de 892€ por m² e a sub-região do Alentejo Litoral um valor consideravelmente superior de 1 563€ por m².

No que diz respeito aos concelhos da sub-região, destaca-se o concelho de Grândola com um valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares de 1 924€ e o concelho de Sines com um valor mediano de 1 786€ por m², sendo estes os concelhos onde os alojamentos familiares são vendidos a um preço superior.

Gráfico 65 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (3º trimestre de 2023)



Fonte: INE, 2023

4.1.2. Valor mediano da renda por m²

Neste ponto interessa-nos analisar o valor mediano da renda por m² no concelho de Alcácer do Sal, Alentejo e nos concelhos do Alentejo litoral. Entre o primeiro trimestre de 2018 e primeiro semestre de 2023 assistiu-se em Alcácer do Sal, a um aumento progressivo do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento correspondente a 84,3%.

Em contrapartida em Alcácer do Sal, apenas se verifica uma diminuição do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento entre o 2º semestre de 2020 (4,45€ por m²) e o 1º semestre de 2021 (3,88€ por m²).

No segundo semestre de 2022 (5,05€ por m²) e primeiro semestre de 2023 (5,51€ por m²) registaram-se os valores médios mais elevados do período em análise em Alcácer do Sal.

Ao nível dos preços praticados nos diferentes concelhos do Alentejo Litoral destaca-se novamente Sines com um valor mediano da renda de 8,84€ m², um valor bastante superior aos dos restantes concelhos.

Com o valor mediano da renda por m² mais baixo destacamos concelho de Odemira que regista um valor de 5,08€ por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares. Em análise dos valores registados conclui-se sobre uma tendência de preços mais elevados nos concelhos do Alentejo Litoral (6,25€) face à região do Alentejo (4,63€ por m²).

Gráfico 66 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal (2018 - 2023)



Fonte: INE, 2023

Gráfico 67 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal, Alentejo e Alentejo Litoral (1º semestre de 2023)

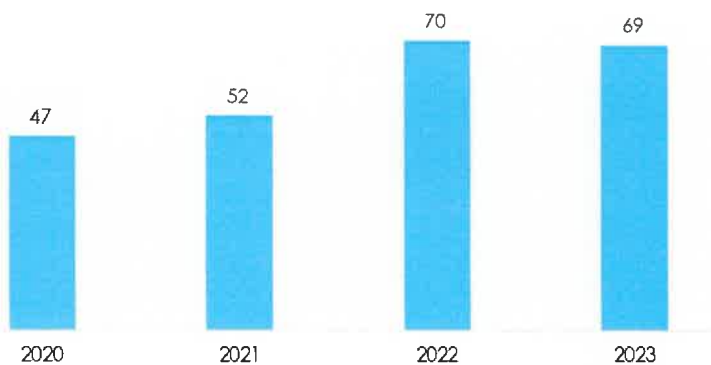


Fonte: INE, 2023

No seguimento do valor mediano das rendas por m², é essencial analisar a ocorrência de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal entre 2020 e 2023. Este número aumentou entre 2020 e 2022, passando de 47 novos contratos em 2020 para 70 contratos em 2022, o que representa um aumento de 48,94%.

Por sua vez, o ano de 2022 foi aquele em que se celebraram mais novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal (70 novos contratos), tendo registado 69 novos contratos em 2023. Não obstante o aumento dos preços, há um aumento da procura de habitação para arrendar.

Gráfico 68 - Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Alcácer do Sal (2020 - 2023)



Fonte: INE, 2023

4.1.3. Disponibilidade de habitação para venda por freguesia

Para aferir a disponibilidade de habitações para venda por freguesia em Alcácer do Sal recorreu-se ao portal de imóveis Idealista, perfazendo um total de 229 habitações disponíveis para venda no concelho. Neste sentido, é de realçar que 47% da oferta de habitações para venda incide na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana em que o preço médio registado em 2024 incide nos 2724 €/m².

Em adição, 34% da disponibilidade de habitação para venda incide na freguesia da Comporta em que o preço médio registado é 7830 €/m².

Com a menor oferta de habitação para venda por freguesia destaca-se São Martinho com apenas 8% de disponibilidade de habitação cujo preço médio registado em 2024 é de 2813 €/m². Por sua vez, a freguesia de Torrão dispõe de 15% das habitações disponíveis para venda no concelho de Alcácer do Sal com um preço médio de 1712 €/m².

Gráfico 69 - Disponibilidade de habitação para venda por freguesia



Fonte: Idealista, 2024

Tabela 20 - Número de habitações à venda por freguesia e preço médio registado

Freguesia	Nº de habitações	Preço médio registado
Comporta	79	7830 €/m ²
São Martinho	8	2813 €/m ²
Torrão	35	1712 €/m ²
Alcácer do Sal e Santa Susana	107	2724 €/m ²

Fonte: Idealista, 2024

4.1.4. Disponibilidade de habitação para venda por tipologia

Ao caracterizar a oferta importa analisar a disponibilidade de habitação para venda por tipologia no concelho de Alcácer do Sal onde se constata que a maior parte das habitações são de tipologia T3. Esta representa 33% da oferta de habitação para venda com um preço médio de 5263€/m².

Por conseguinte, 29% da habitação disponível para venda é de tipologia T4 ou + com um preço médio de 4862€/m² e 26% são alojamentos T2 com o preço médio de venda de 3926€/m². Com menor expressão, 10% das habitações correspondem à tipologia T1 com um preço médio de 3959€/m² e apenas 2% das habitações para venda são de tipologia T0 em que o preço médio praticado é 1552€/m².

Tabela 21 - Oferta habitacional por tipologia e preço médio das habitações para venda em Alcácer do Sal (2024)

Tipologia	Nº	Preço médio registado
T0	2	1552€/m ²
T1	24	3959€/m ²
T2	60	3926€/m ²
T3	76	5263€/m ²
T4 ou +	67	4862€/m ²

Fonte: Idealista, 2024

4.1.5. Disponibilidade de habitação para arrendamento por freguesia

Através dos dados do Idealista, afere-se que a disponibilidade de habitação para arrendamento por freguesia em Alcácer do Sal concentra-se sobretudo na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana que representa 69% da oferta com um preço médio praticado de 11,93€/m².

É de sublinhar que na atualidade não existem habitações para arrendamento na freguesia de São Martinho e a freguesia de Torrão concentra 8% das habitações disponíveis para arrendar por um preço médio de 10,00€/m². Por fim, a freguesia da Comporta concentra 23% da oferta de habitação para arrendamento, onde se pratica um preço médio de 55,05€/m².

O desfasamento dos preços praticados na freguesia da Comporta relativamente às restantes freguesias pode ser explicado pelo elevado número de investimentos realizados em empreendimentos de luxo nos últimos anos.

Tabela 22 - Oferta habitacional por tipologia e preço médio para arrendamento em Alcácer do Sal (2024)

Freguesia	Nº de habitações	Preço médio registado
Comporta	3	55,05€/m²
São Martinho	0	-
Torrão	1	10,00€/m²
Alcácer do Sal e Santa Susana	9	11,93€/m²

Fonte: Idealista, 2024

4.1.6. Disponibilidade de habitação para arrendamento por tipologia

O panorama da habitação para arrendamento por tipologia em Alcácer do Sal em 2024 revela que 38% das habitações são de tipologia T2 com um preço medio registado de 10,45 €/m².

A tipologia T3 representa 31% do total com um preço médio de 21,52€/m². Neste sentido, as tipologias T0 e T1 representam em conjunto, 16% da oferta e o preço médio registado dos alojamentos tipologia T0 é de 12,50€/m² e os T1 de 17,00€/m². Já as habitações de tipologia T4 têm um preço médio de 57,38€/m² e representam 15% da oferta disponível.

Tabela 23 - Número de habitações e preço médio para arrendamento em Alcácer do Sal

Tipologia	Nº	Preço médio registado
T0	1	12,50€/m²
T1	1	17,00€/m²
T2	5	10,45 €/m²
T3	4	21,52€/m²
T4 ou +	2	57,38€/m²

Fonte: Idealista, 2024

4.2. PROCURA HABITACIONAL

De modo a compreender a procura habitacional no concelho, optou-se por recorrer a alguns indicadores, como a evolução da população

residente, que como já foi analisado anteriormente, no período entre 2011 e 2022 registou uma diminuição de -14,1%. Serão ainda abordados indicadores de procura habitacional como o encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento, valor mediano de avaliação bancária, taxa de esforço para compra e arrendamento e crédito à habitação.

4.2.1. Encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento

De forma a elaborar-se a caracterização da procura habitacional no município, consideraram-se para a análise quatro indicadores que refletem as necessidades da população no que concerne ao acesso à habitação: o encargo médio mensal com aquisição ou arrendamento, o valor mediano de avaliação bancária, a taxa de esforço para compra e arrendamento e o crédito à habitação.

No concelho de Alcácer do Sal regista-se que em média as famílias têm um encargo médio mensal de 310,68€ para a aquisição de habitação própria (€). Entre as freguesias, o valor médio dos encargos na aquisição oscila entre os 242,65€ na freguesia de São Martinho e os 354,71€ registado na freguesia da Comporta.

Gráfico 70 - Valor do encargo médio mensal na aquisição de habitação própria (€) em Alcácer do Sal e freguesias (2021)



Fonte: INE, 2021

No caso do arrendamento importa analisar os tipos de contrato. Alcácer do Sal dispõe de 230 alojamentos em regime de arrendamento com contrato com prazo certo e 526 de arrendamento com contrato de duração indeterminada.

No cenário comparativo entre freguesias, a união de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana tem 400 alojamentos familiares clássicos de arrendamento com contrato de duração indeterminada e 188 alojamentos familiares clássicos de arrendamento com contrato com prazo certo. Não obstante, existem diferentes dinâmicas nas freguesias, sendo o peso do arrendamento na União de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana superior às restantes freguesias enquanto a freguesia de São Martinho e da Comporta são as que têm menor peso

no mercado de arrendamento.

Tabela 24 - Alojamentos familiares clássicos arrendados por tipo de contrato de arrendamento (2021)

Local de residência	Arrendamento com contrato com prazo certo	Arrendamento com contrato de duração indeterminada
Alcácer do Sal	230	526
Comporta	6	18
São Martinho	1	12
Torrão	35	96
U. F. de Alcácer do Sal e Santa Susana	188	400

Fonte: INE, 2021

4.2.2. Valor mediano de avaliação bancária

Não foi possível apurar o valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) em Alcácer do Sal entre 2012 e 2014.

Analisando a evolução do valore mediano de avaliação bancária por m² na região do Alentejo, verifica-se que aumentaram progressivamente nos últimos anos, refletindo um aumento de 40,97%. Já na sub-região do Alentejo Litoral, assistiu-se a um aumento de 86,73% entre 2012 e 2023. Estes resultados evidenciam um grande aumento do valor mediano de avaliação bancária.

Face à ausência de dados para o período entre 2012 e 2014 no concelho, foi possível verificar um aumento de 70,28% deste indicador

entre 2015 e 2023.

Tabela 25 - Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) e tipo de construção no concelho de Alcácer do Sal, sub-região do Alentejo Litoral e região do Alentejo (2012-2023)

Local de residência	2023	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Alentejo	743	703	682	701	720	757	780	847	851	877	945	945
Alentejo Litoral	882	843	813	844	876	931	934	1016	1142	1258	1496	1496
Alcácer do Sal	-	-	-	890	745	1000	885	904	1026	1147	1442	1442
Grândola	898	839	857	864	937	1051	1049	1102	1677	2143	2312	2312
Odemira	860	905	877	883	985	981	1064	1166	1254	1341	1663	1663
Santiago do Cacém	852	803	736	775	781	841	850	961	1005	1114	1299	1299
Sines	979	873	883	888	894	957	956	1032	1176	1281	1542	1542

Fonte: INE, 2023

4.2.3. Taxa de esforço para compra/ arrendamento por tipo de agregado

Com o intuito de apurar o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Alcácer do Sal, através de financiamento a 90%, a maio de 2024, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos. De acordo com a oferta disponível, é possível concluir pela mediana de preços, que um T0 de 56 875€ representa um custo mensal de 113,19€, um T1 de 410 808€, representa um custo de 1612,25€ por mês, um T2 de 420 546€, representa um custo mensal de 1598,23€, um T3 de 744 868€ representa 3759,38€ mensais e

um T4 ou +, cuja mediana de preços corresponde a 1 408,164€, representa um custo de 4 458,22€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Alcácer do Sal, cujo valor mediano anual incide em 9 853€ (INE, 2021), e tendo por base os 12 meses de vencimento, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 821,08€. Através da taxa de esforço praticada pela banca cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode constar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% em nenhuma das tipologias. Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, também não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% para nenhuma tipologia.

Quanto ao mercado de arrendamento, para as tipologias com oferta disponível no concelho é possível concluir que tanto os agregados compostos por um adulto como os agregados compostos por dois adultos não conseguem aceder ao mercado a uma taxa de esforço

adequada em nenhuma das tipologias. Em resumo, a oferta existente não é claramente direcionada para a população residente no concelho.

Tabela 26 - Acesso à habitação por compra/arrendamento, por tipo de agregado familiar em Alcácer do Sal (2024)

Tipo de Agregado	Consegue aceder ao mercado de Aquisição	Taxa de Esforço - Aquisição	Consegue aceder ao mercado de Arrendamento	Taxa de Esforço - Arrendamento
Unipessoal	T0	14%	T0	122%
Monoparental	T1	196 %	T0	104%
	T2	195%	T1	131%
	T3	458%		
Casal sem filhos	T1	98%	T1	208%
	T2	98%	T2	262%
Casal com 1 filho	T2	97%	T2	208%
	T3		T3	658%
Casal com 2 filhos	T2	97%	T2	208%
	T3	229%	T3	658%
Casal com 3 filhos ou mais	T3	229%	T3	658%
	T4 ou +	271%	T4 ou +	2486%

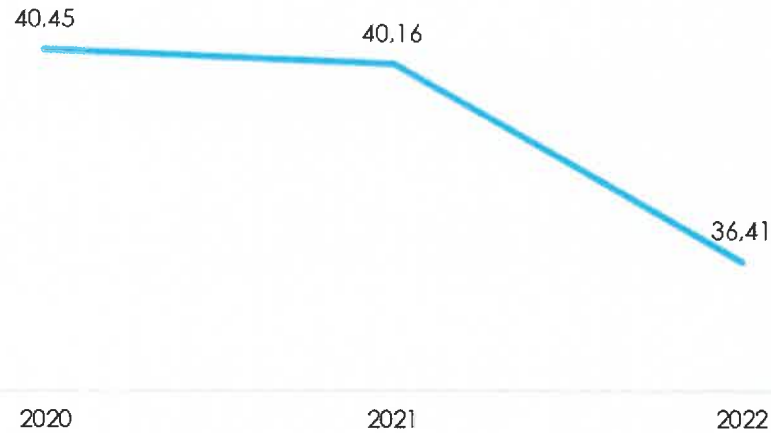
Fonte: ValeConsultores, 2024

4.2.4. Crédito à habitação e taxas de juro

Analisando a evolução da taxa de crédito à habitação (%) em Alcácer do Sal concluímos que entre 2020 e 2022 esta diminuiu de ano para ano. Em 2020 a taxa incidia em 40,45%, diminuiu para 40,16% em

2021 e em 2022 diminui mais acentuadamente para 36,41%.

Gráfico 71 - Taxa de crédito à habitação (%) em Alcácer do Sal



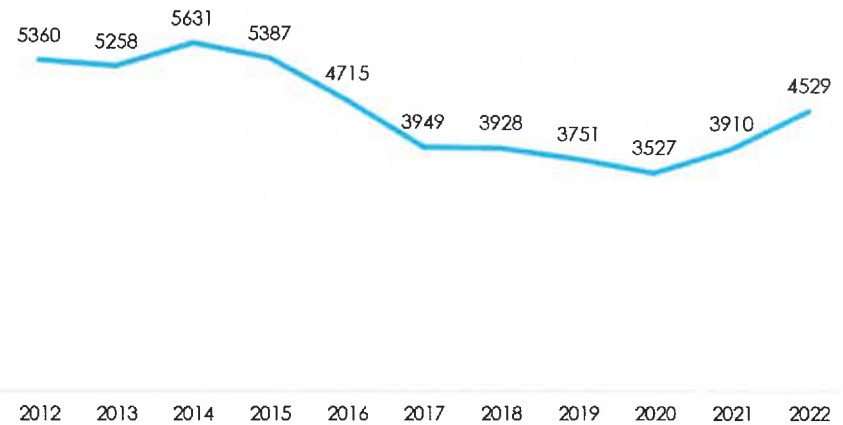
Fonte: INE, 2022

Em análise do crédito à habitação (€) por habitante em Alcácer do Sal entre 2012 e 2022 compreende-se que após 2017 o crédito à habitação tem sofrido quebras contínuas. Assiste-se a um aumento do crédito à habitação (€) entre 2021 e 2022, aumentando de 3910€ para 4529€ (15,85%).

Já os anos de 2012 e 2014 destacam-se pelos valores de crédito à habitação por habitante mais elevados registados no período em análise, com um valor médio de crédito à habitação por habitante de 5360€ e 5631€ respetivamente. Pelo contrário, 2020 é o ano com um valor de crédito à habitação por habitante mais baixo (3527€), o que

pode ser justificado pela crise vivida no pós pandemia, e também em 2008, em que se assiste a uma reconfiguração do valor do crédito, que não tem que ver necessariamente com a procura mas com o aumento do preço das casas.

Gráfico 72 - Crédito à habitação por habitante (€) em Alcácer do Sal (2012 - 2022)



Fonte: INE, 2022

5. RECURSOS HABITACIONAIS E POTENCIALIDADES DO CONCELHO DE ALCÁCER DO SAL



5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS E DAS POTENCIALIDADES LOCAIS EM SOLO URBANIZADO, EDIFÍCIOS E FOGOS EXPECTANTES

O capítulo 5 da presente Carta Municipal de Habitação debruça-se agora sobre os recursos habitacionais expectantes no concelho de Alcácer do Sal. Na sequência do diagnóstico, que incidiu sobre as dinâmicas demográficas e sociais, acerca da evolução do mercado da habitação e na identificação das carências habitacionais, impõe-se aferir quais os recursos habitacionais expectantes que possam acomodar no futuro as necessidades habitacionais da população de Alcácer do Sal no próximo decénio.

Compreendem-se como recursos habitacionais expectantes, solo urbanizado onde ainda não foram construídas habitações e edifícios existentes e fogos devolutos ou em estado de abandono, cuja ativação, pela via da nova construção ou da reabilitação possam diminuir constrangimentos no acesso à habitação.

A identificação destes recursos, que assinalam o potencial de fogos a adicionar ao parque habitacional, por via da nova construção ou por via da reabilitação, tem por base várias fontes, nomeadamente de dados estatísticos do INE e instrumentos de gestão territorial vigentes à data.

Quanto ao solo urbanizado expectante, os dados obtidos resultaram

da análise do atual Plano Diretor Municipal e do levantamento efetuado pelos serviços municipais do solo urbano expectante disponível. Neste levantamento utilizaram-se as áreas de construção do PDM em vigor, já revisto, sem as categorias de solo urbanizável dos anteriores PDM e que inflacionavam de forma significativa o potencial de fogos a edificar.

Foram contabilizados 148 hectares, aos quais foram associados os critérios de edificação que constam no atual regulamento do PDM, para se extrair o número de fogos possíveis de serem edificados.

O tipo de povoamento concentrado, que caracteriza o território de Alcácer do Sal, implicou no tratamento dos dados numéricos, à luz do presente Regulamento, a aplicação de critérios de ponderação, que considerem a morfologia dos lugares, o carácter compacto dos povoamentos, os usos principais e complementares adstritos a cada categoria de solo, a necessidade de parte da área a urbanizar ser cedida ao domínio público para infraestruturas e estrutura viária e a superfície média da habitação em Alcácer do Sal, com majoração aplicada para aferição da área bruta de construção e no caso da categoria de solo Espaços Centrais (art82.º), a aplicação de um incremento para as áreas comuns.

O critério primordial de ponderação, sobre os quais foram aplicados os critérios de edificabilidade do Regulamento do PDM, baseia-se na distinção entre Tecido Urbano e Solo Urbano presente no Volume VII - Planeamento, Ordenamento e Desenvolvimento do Território Ordenamento, onde o carácter rural e o tipo de povoamento deste

território ganha expressão numérica.

A intrínseca variação esperada entre projeções e uma realidade futura, é mitigada pela confrontação entre o número de fogos potencial, (se à área de solo urbano disponível fosse aplicada a densidade atual em cada freguesia) e o número de fogos obtidos pela aplicação do regulamento do PDM e dos critérios de ponderação. Nos casos das freguesias de São Martinho e Torrão, as variações são mínimas, na ordem dos 2 e 4%, sendo mais elevadas no caso da freguesia da Comporta e da União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana. Nestas últimas duas freguesias, o valor de potencial de fogos aferido via Regulamento do PDM e critérios de ponderação é inferior ao da aplicação da atual densidade, o que revela uma adequação à morfologia e carácter do lugar, aos valores patrimoniais, ambientais e culturais, sem disrupções que afetem a paisagem e o sistema urbano do concelho, vital na valorização do habitat para os residentes (artº 14º, Lei nº83/2019 de 3 de Setembro) e na manutenção dos valores que estão na origem do incremento da atividade turística no concelho.

A variação mais significativa de resultados, na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana, está associada a uma futura afetação de usos das futuras edificações e tem subjacente o carácter polarizador da sede de concelho, onde se concentram as "principais funções sociais, económicas e cívicas do concelho" e a necessidade de expansão de equipamentos, comércio e serviços no caso de total cumprimento das expectativas de edificação do solo urbano

disponível. Inclusive num cenário hipotético e irrealista de afetação total da construção à habitação, o número de fogos obtido via PDM seria inferior (2170), ao obtido por via da aplicação da atual densidade (2469) na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana.

Importa sublinhar que esta análise dos recursos habitacionais expectantes por via da nova edificação, embora tenha como base as freguesias como circunscrição territorial, coincidente com a localização geográfica mais detalhada a nível estatístico, que reflete no seu conjunto a diversidade das realidades internas de cada freguesia, dos seus diferentes povoados e núcleos, por força do PDM e respetivo regulamento, que sintetiza as diferenças, vontades e condicionantes inerentes a cada lugar.

Quanto ao levantamento do edificado e fogos expectantes, que reabilitados possam acomodar novos habitantes, foram tomados em consideração dados estatísticos do INE.

A reabilitação das habitações tem como princípio virtuoso, a integração na malha urbana existente, o que evita a ampliação de infraestruturas, otimiza recursos e consequentemente poderá levar a uma redução do investimento público para acomodar novos habitantes, no caso de adesão dos proprietários privados. A expectativa de se poder reintegrar na oferta habitacional qualificada edificações que estando vagas ou em mau estado de conservação, advém do facto de que, após a sua reabilitação e afetação à habitação, este edificado possa não apenas ser solução habitacional, mas também alavancar a regeneração do território e dos conjuntos

urbanos, com a consequente valorização do património e da paisagem. A aferição do potencial de fogos desta categoria de recursos habitacionais tem em conta as especificidades físicas, sociais e económicas deste território e respetivas dinâmicas. Dessa forma, dado o peso e crescimento das residências secundárias no parque habitacional do concelho, na sua grande maioria reflexo do crescente impacto do turismo, sejam como habitações de férias de uso exclusivo dos proprietários ou dedicadas ao arrendamento turístico e a importância deste setor na economia local e atratividade e fixação de novos habitantes, estas não foram consideradas na contabilização dos recursos habitacionais.

Quanto aos alojamentos vagos, foram subtraídos 7% de alojamentos vagos ao número de fogos vagos passíveis de serem reocupados como habitação própria permanente, sendo este o valor de referência de fogos em processo de venda ou arrendamento num mercado saudável. Nos alojamentos vagos estão incluídos os edifícios com grandes necessidades de recuperação, pois o seu baixo peso no parque habitacional e a sua trajetória decrescente entre 2011 e 2021 indica que a maioria destes casos se encontram em edifícios desocupados.

Após o apuramento dos recursos habitacionais expectantes por via da nova construção ou da reabilitação, é possível observar que nas freguesias mais próximas do litoral, dos serviços e das novas dinâmicas económicas, os recursos habitacionais expectantes emergem na sua maioria de solo urbano por edificar, com 74% dos recursos

habitacionais expectantes na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana serem de nova construção e na freguesia da Comporta este número se aproximar dos 60%. Quanto às restantes freguesias, se no caso da freguesia de Torrão os recursos habitacionais potenciais derivam em partes iguais da nova construção e da reabilitação, na freguesia de São Martinho, o potencial de fogos a (re)introduzir no mercado habitacional provem em larga quantidade da reabilitação. Este resultado é um reflexo das dinâmicas das últimas décadas que levaram a que 4 em cada 10 habitações nesta freguesia estejam vagas. A ampliação das áreas com potencial de nova edificação, que permitem nas outras freguesias um maior peso da nova construção nos recursos habitacionais, não são fruto de expansões urbanas despropositadas, mas sim subjacentes a lógicas de continuidade, consolidação e colmatação da malha urbana e de espaços intersticiais, que valorizem o tecido urbano, o edificado e o espaço público.

Tabela 27 - Recursos habitacionais e potencialidades locais do município

Freguesia	Solo urbanizado expectante (A)				Fogos devolutos / abandonados / degradados (B)	(A+B)
	Densidade atual / freguesia (fogos/Ha Tecido Urbano)	Solo urbanizado disponível (Ha)	Potencial fogos em solo urbanizado disponível (mantendo densidade atual)	Potencial fogos em solo urbanizado disponível (de acordo com PDM em vigor, 2024)	Fogos devolutos / abandonados / degradados	Total
Alcácer do Sal e Santa Susana	20,87	118,32	2469	1679	599	2278
Comporta	25,24	9,25	234	111	77	188
São Martinho	14,17	3,68	52	53	113	166
Torrão	15,87	18,53	294	307	319	626

Fonte: ValeConsultores

5.2. LEVANTAMENTO DE NECESSIDADES DE SOLO URBANIZADO E DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DE RESPOSTA ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

O planeamento prospetivo em torno do acesso à habitação no concelho de Alcácer do Sal, é um dos objetivos centrais da presente Carta. Um dos fatores primordiais que molda as perspetivas e ações a tomar, resulta da compreensão da evolução demográfica deste território a médio prazo face aos recursos habitacionais expectantes, assim como mensurar quais destes recursos ativar para dar resposta às necessidades habitacionais induzida pela dinâmica populacional, pelas carências habitacionais e constrangimentos no acesso à habitação.

A presente análise às necessidades habitacionais futuras de Alcácer do Sal tem como base as projeções demográficas efetuadas para 2036 no âmbito da presente Carta Municipal de Habitação, tendo sido considerado o Cenário Demográfico Alto. A escolha pelo ano de 2036 deve-se ao facto de o período entre anos censitários já ter sido significativamente percorrido, e com esta opção ser possível traçar cenários plausíveis para um horizonte temporal mais adequado aos objetivos deste documento.

A decisão de usar o Cenário Demográfico Alto para confrontar com os recursos habitacionais expectantes, surge da compilação de dados e

informações em fase de Diagnóstico, de observações *in loco* e reuniões com entidades locais que assinalam a realização de investimentos económicos de grande escala em curso ou em fase de projeto no concelho de Alcácer do Sal ou concelhos limítrofes, nomeadamente na área do turismo, que se espera, irão ter um enorme impacto em termos de criação de postos de trabalho diretos e indiretos, que poderão induzir dinâmicas demográficas muito relevantes à escala populacional do concelho. Como as projeções demográficas se baseiam em vários dados demográficos referentes a um presente e passado próximo e com o risco acima explanado, da fotografia da demografia efetuada com o dados do presente ficar muito afastada da realidade a curto e médio prazo, optou-se assim pela escolha do Cenário Alto da projeção demográfica, que sempre sustentado em dados e modelos concretos, permite encurtar a margem nas previsões que possa surgir do desfasamento entre o momento da realização deste estudo e as expectáveis novas atividades económicas.

É importante sublinhar que estão ausentes destes cenários, ciclos económicos e de acontecimentos políticos e sociais de difícil previsão. Acontecimentos como a pandemia ou a guerra na Ucrânia tiveram um grande impacto em Portugal, assim como impactos sociais e económicos de grande escala, desde a procura por destinos não massificados e seguros como o litoral alentejano a uma significativa inflação, influenciaram diretamente as dinâmicas económicas e sociais do concelho de Alcácer do Sal e o acesso à habitação.

A aferição dos novos fogos necessários para acomodar a diferença de população expectável entre o cenário Alto para o ano de 2036 e a população residente em 2021, de acordo com os últimos Censos, considera a dimensão média das famílias no concelho de Alcácer do Sal (INE 2021), que se situa nas 2,31 pessoas por agregado familiar, integrando desta forma variáveis como a dimensão dos fogos e a tipologia, mais sujeitas a circunstâncias futuras decorrentes da época de elaboração do projeto e construção das habitações.

CENÁRIO DEMOGRAFICO

De uma forma sintética, o que se retira do cenário demográfico alto para 2036 é a expectativa de uma redução da população a nível concelhio de -8.59%. Esta redução não é homogénea no território. Se para União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana, o cenário está em linha com a média concelhia (-8.37%), tal como a freguesia de Torrão (-11,36%), a situação é antagónica nas outras duas freguesias. Enquanto a freguesia de São Martinho aparenta agudizar a tendência de despovoamento, com um expectável redução de 27,51%, na freguesia da Comporta assiste-se a um ligeiro incremento populacional de 1.59%. A variável nas previsões populacionais, decorrente do facto dos cenários demográficos poderem estar subestimados face aos investimentos em curso, é que a redução em número absoluto de habitantes no concelho em 2036 é de 947 pessoas e o número de camas turísticas prevista é de 9759 apenas no concelho Alcácer do Sal. Estes dados demográficos reforçam a perceção de um território

em profunda transformação com características físicas, sociais, económicas e dinâmicas muito distintas entre si.

RH E DEMOGRAFIA

A conclusão parcial que surge após o cruzamento dos dados demográficos e dos recursos habitacionais disponíveis, já com fatores de ponderação acima explanados, é que os recursos habitacionais expectantes no seu conjunto superam largamente as necessidades demográficas.

A taxa de cobertura de recursos habitacionais expectantes face aos fogos necessários para o cenário demográfico alto, é numa leitura mais fina, potencialmente muito superior às necessidades, mesmo no caso de incremento populacional, como na freguesia da Comporta. Importa referir que o peso dos recursos habitacionais expectantes de cada freguesia face ao total concelhio está alinhado com o peso demográfico de cada freguesia na população do concelho, tanto em 2021 como em 2036.

OUTROS FATORES

Quanto aos recursos habitacionais expectantes e a sua relação com as necessidades habitacionais derivadas do expectável incremento demográfico, existem questões relevantes a abordar.

Se do lado da oferta, em termos de capacidade construtiva disponível a alocar para a habitação os parâmetros estão bem definidos e em consonância com uma visão integrada do território do *habitat* e da

paisagem, do lado da procura, poderão outros fenómenos, para além dos já descritos, influir este lado da equação e condicionar o acesso à habitação. O peso crescente da segunda habitação no concelho e um perfil cada vez mais turístico de algumas porções do território, poderá levar a um fenómeno que já se verifica em alguns concelhos do Algarve, com a atração de novos habitantes provenientes de um processo sedimentar, em que pessoas com rendimentos não relacionados com atividades económicas desenvolvidas no município ou até mesmo na região, paulatinamente fixam a sua residência no concelho. Este incremento populacional gera um aumento correspondente dos serviços e atividades de apoio à população e consequentemente de postos de trabalho, que dada a grande extensão do concelho, poderá induzir à fixação de trabalhadores para as novas atividades e profissionais de serviços públicos.

PREÇOS

Apesar do descrito anteriormente, a aparente abundância de recursos habitacionais expectantes para fazer face às necessidades habitacionais esconde um cenário de difícil acesso à habitação. A primeira questão, ainda relativa aos recursos habitacionais, revela a diferença entre o potencial de fogos a disponibilizar e a capacidade de os edificar, também abordada no ponto 7.4.1.2. deste documento. Se o ritmo de edificação verificado entre 2011 e 2021, se mantiver o mesmo até ao final do período de referência dos cenários demográficos e partindo do princípio de que nenhuma das habitações

será transformada em residência secundária, em 2036 terão sido erigidos apenas 3.20% do total de fogos potenciais decorrentes de nova construção e reabilitação.

Se a capacidade de promoção e edificação de habitação própria permanente, sem medidas de incentivo, é um obstáculo significativo ao acesso à habitação, a dimensão preço é crítica.

Além do impacto de fatores decorrentes da decisão de entidades externas, como o crescimento dos custos do financiamento bancário verificado por força das políticas do BCE desde o final de 2022 e cujo retrocesso só começa a verificar-se na segunda metade de 2024, agudizando o custo da habitação, o que é extremamente relevante é o aumento muito significativo dos preços médios de venda e o valor das habitações atualmente no mercado.

Se o valor mediano de venda aumentou 50,11% entre o quarto trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2023 e o de arrendamento de 84.3% entre o primeiro trimestre de 2018 e primeiro semestre de 2023, no que diz respeito aos imóveis para venda, se considerarmos as 229 habitações disponíveis num portal de imóveis de referência (Gráfico 60 e Tabela 19 da CMH), verificamos que o preço de venda por m² varia entre os 1712€/m² na freguesia de Torrão e os 7830€/m² na freguesia da Comporta.

Estes valores por m² das habitações disponíveis para venda em Alcácer do Sal, em que 34% da oferta tem um valor por m² superior aos das freguesias mais caras de Lisboa, concelho onde se praticam os valores mais elevados do país, demonstra que a enorme maioria da oferta do

mercado habitacional não está dirigida nem para habitação própria nem para o nível médio de rendimentos dos habitantes de Alcácer do Sal.

Tais fenómenos e consequentes dificuldades no acesso à habitação refletem-se nas taxas de esforço, considerando como valor de referência os 30%. Se para aquisição de habitação própria, a taxa de esforço varia entre os **97% e os 458 %** (tabela 25), na alternativa à aquisição de casa, o arrendamento, além de ter uma reduzida oferta (tabela 16), exige-se uma taxa de esforço entre os **104% e os 2486%**.

CARÊNCIA HABITACIONAL

A gravidade do fenómeno dos preços para aquisição e arrendamento de habitação própria permanente, a pressão progressiva a que o concelho está a ser sujeito, fruto das dinâmicas positivas a nível económico e a complexidade dos fenómenos e fluxos sociais inerentes, que os dados demonstram, permite concluir que o concelho de Alcácer do Sal está no momento atual, prévio à implementação do plano de intervenção, numa situação de carência habitacional.

Tabela 28 - Projeção das necessidades habitacionais em Alcácer do Sal, por freguesia

Freguesia	Potencial habitacional disponível		Necessidades de solo urbanizado e reabilitação de resposta às carências				
	Fogos potenciais decorrentes nova construção (2024)	Fogos potenciais decorrentes reabilitação de edificado (2024)	População residente (2021)	População residente cenário central #1 (2036)	População Residente cenário alto #2 (2036)	Evolução demográfica 2021-2036 cenário alto (%)	Fogos adicionais necessários cenário alto #3 (2036)
Alcácer do Sal e Santa Susana	1679	599	7733	6968	7086	-8,37%	-280
Comporta	111	77	1008	1008	1024	1,59%	7
São Martinho	53	113	349	247	253	-27,51%	-42
Torrão	307	319	1936	1685	1716	-11,36%	-95

Fonte: ValeConsultores

6. PLANEAMENTO E ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL



6.1. IDENTIFICAÇÃO E PLANEAMENTO DOS DESAFIOS E NECESSIDADES RESULTANTES DA INSTALAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE NOVAS ATIVIDADES ECONÓMICAS

Nos últimos anos, a dinâmica social e económica do concelho de Alcácer do Sal foi moldada pela pressão populacional e urbana, com áreas estratégicas identificadas como fundamentais para a transformação do território. Esta transformação derivou da crescente procura turística na região e pela conservação da Praia da Comporta, bem como, do Cais Palafítico da Carrasqueira e a Reserva Natural do Estuário do Sado.

Entre 2011 e 2021, Portugal enfrentou uma grande crise económica e acontecimentos como a pandemia foram decisivos para o aumento da atividade turística da região e para a procura por destinos mais exclusivos e privados como a Comporta.

Ao nível de evolução dos setores económicos de Alcácer do Sal, destacam-se o setor primário e terciário, principalmente devido ao impacto do turismo. O concelho de Alcácer do Sal atrai visitantes devido às suas praias, riqueza histórica e gastronomia típica alentejana. No setor primário, a atividade é mais intensa durante os meses mais frios do ano, com destaque para a produção agrícola, principalmente de arroz e azeite. De acordo com o Agrupamento de Produtores de Arroz do Vale do Sado (APARROZ), a maior organização de produtores

desta região, existem 5184 hectares de arrozais do concelho de Alcácer do Sal, que se estendem entre a freguesia de Torrão e a freguesia da Comporta. Cerca de metade são explorados por orizicultores, resultando numa produção anual de seis mil toneladas de arroz. Relativamente à produção de azeite, esta tem-se revelado fundamental para o desenvolvimento económico do concelho, com o Azeite Virgem Extra a ser distinguido com a Medalha de Prata no Berlin Olive Oil Awards em 2020.

Destacam-se ainda as novas produções da atividade agrícola, intensiva na ocupação do solo, na afetação de recursos e de mão-de-obra, e sobretudo com carácter sazonal, gerando fluxos de trabalhadores, de que forma temporária ou permanente, chegam ao concelho. Assim, no decorrer das candidaturas ao Concurso das habitações sociais, tem existido uma grande procura por parte de trabalhadores que de forma temporária chegam ao Concelho, grande parte deles Imigrantes. Segundo o PORDATA (2024), nos últimos 15 anos mais de 0,5 milhão de estrangeiros obtiveram nacionalidade portuguesa e 76% da população imigrante é proveniente de países fora da União Europeia.

Relativamente à evolução do setor secundário, é de realçar a importância da Zona de Atividades Económicas (ZAE), os Lotes Industriais de Iniciativa Municipal (LIM) na Comporta e ainda a Zona de Indústria Ligeira (ZIL) em Alcácer do Sal, cuja próxima da Autoestrada A2, facilita o transporte e a distribuição de mercadorias. Apesar da importância das zonas industriais, o setor secundário não tem o mesmo

impacto que o setor primário e terciário em Alcácer do Sal, sendo a indústria composta por pequenas empresas ligadas à transformação de produtos agrícolas e à logística.

Por sua vez, o concelho de Alcácer do Sal está inserido na Reserva Natural do Estuário do Sado, dispondo de várias espécies de fauna e flora e é composto por 23 160 hectares, estendendo-se pelos concelhos de Setúbal, Grândola e Palmela. A biodiversidade e autenticidade desta reserva têm impulsionado o aumento do turismo nos últimos anos, devido ao elevado número de praias e atividades que podem ser realizadas ao ar livre. Nos limites da Reserva Natural do Estuário do Sado, encontra-se situada a Praia da Comporta, que é um dos grandes motores económicos e de atração turística de Alcácer do Sal.

Ao analisarmos o fenómeno associado à freguesia da Comporta, constatamos que esta zona é cada vez mais exclusiva e atrativa para turistas e emigrantes. A questão do investimento e economia é fundamental para preservar a qualidade dos espaços e para atrair trabalhadores que possam atender às novas necessidades económicas emergentes, resultantes do crescimento do turismo nesta área.

6.2. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO

Em toda a Europa, a oferta habitacional no mercado está a revelar-se

como um dos principais desafios dos cidadãos. A este fenómeno acresce, no contexto nacional, a deficitária taxa de cobertura pelo parque de habitação social, muito aquém de países como a Dinamarca, Suécia, Países Baixos e Áustria. Urge, desta forma, a necessidade de repensar os instrumentos de política de habitação dos municípios. Políticas assentes numa maior diversidade e flexibilidade para as quais é imprescindível uma maior complementaridade dos diferentes instrumentos municipais disponíveis na esfera do planeamento e ordenamento do território. A este nível, os municípios devem dar resposta a um conjunto de obrigações legais, nomeadamente previstas na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e no RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.80/2015, de 14 maio). São assim analisados diferentes instrumentos de gestão territorial, nomeadamente:

1. ARU – Áreas de Reabilitação Urbana;
2. ELH – Estratégia Local de Habitação;
3. ORU – Operações de Reabilitação Urbana;
4. PROT – Plano Regional Ordenamento do Território;
5. PDM – Plano Diretor Municipal;
6. PP – Plano de Pormenor;
7. PU – Planos de Urbanização;
8. REOT – Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território.

O Município de Alcácer do Sal aciona no âmbito da presente estratégia um conjunto de instrumentos específicos, como a revisão do PDM e as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Estes instrumentos orientam o tipo de recursos a acionar para o território de acordo com as necessidades, os programas existentes e os atores locais que viabilizem o cumprimento dessas metas. As medidas propostas na seguinte tabela vão beber a estes instrumentos, visando novas respostas, nomeadamente, a construção de fogos de habitação social, a criação de sinergias pela articulação com parceiros para disponibilizarem novos recursos no mercado, a fixação de incentivos de natureza social ou fiscal, criação de dinâmicas populacionais de emprego, e o privilegiar da construção nova de custos controlados que se localize próximo a serviços e núcleos populacionais.

Tabela 29 - Instrumentos de política de habitação do município

Ref	Denominação	Natureza do incentivo (Fiscal, Económico e/ ou Regulamentar)	Descrição	Área territorial Implementação da medida	Beneficiários	Observações
M1	Regulamento Municipal de Apoio a Famílias Carentes, Regulamento nº329/2018	Económico	Medidas sociais integradas na componente da ação social, estabelecendo formas de apoio a conceder a famílias locais, que demonstrem deter escassos recursos financeiros e económicos	Concelho de Alcácer do Sal	<p>Reúnem as condições para beneficiar do apoio social, constante do presente regulamento, o requerente que cumulativamente preencha os seguintes requisitos:</p> <p>a) residam e sejam eleitores no concelho de Alcácer do Sal há, pelo menos, dois anos;</p> <p>b) disponham de um rendimento mensal per capita igual ou inferior a 50% do salário mínimo nacional;</p> <p>c) não possuam prédios urbanos, com exceção da casa onde habitem, salvo se estiverem comprovadamente a tentar alienar esse património;</p> <p>d) declarem e comprovem não usufruir de outro tipo de apoio para o mesmo fim;</p> <p>e) em caso de existirem dívidas para com o Município, estejam a respeitar eventuais planos de pagamento acordados;</p> <p>f) não decorram penalizações impostas por outras entidades, decorrentes de incumprimento de acordos de inserção;</p> <p>g) frequência escolar de todos os membros do agregado familiar abrangidos pela escolaridade mínima obrigatória.</p>	Ação Social - Regulamentos Sociais
M2	Programa Municipal de Arrendamento Apoiado, Regulamento nº329/2018	Económico	Concelho de Alcácer do Sal	Concelho de Alcácer do Sal	<p>Reúnem as condições para beneficiar do apoio social, constante do presente regulamento, o requerente que cumulativamente preencha os seguintes requisitos:</p> <p>- Residam há, pelo menos, dois anos na área do concelho;</p> <p>-Não disponham, no concelho ou concelhos limítrofes, de habitação própria nem de terreno urbanizado (ou urbanizável);</p> <p>-Afirmam de um rendimento mensal bruto, para o requerente, que não ultrapasse 1,5 vezes o IAS e, por cada adulto, mais 70% e por cada menor mais 50% que o requerente, ou o agregado familiar não possua um património mobiliário superior a 60 vezes o valor do IAS.</p>	Ação Social - Regulamentos Sociais

Ref	Denominação	Natureza do incentivo (Fiscal, Económico e/ ou Regulamentar)	Descrição	Área territorial implementação da medida	Beneficiários	Observações
M3	Monitorização do alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI	Regulamentar, Fiscal	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que tem um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	Concelho de Alcácer do Sal	População residente	ELH
M4	ARU Centro Histórico de Alcácer do Sal	Regulamentar, Fiscal	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que tem um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	Freguesia de Alcácer do Sal e Santa Susana	População residente	ARU
M5	ARU de Torrão	Regulamentar, Fiscal	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que tem um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	Freguesia de Torrão	População residente	ARU
M6	ARU de Casebres	Regulamentar, Fiscal	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que tem um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	Freguesia de São Martinho	População residente	ARU
M7	ARU de Foros de Albergaria	Regulamentar, Fiscal	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana que tem um conjunto de intervenções prioritárias e benefícios fiscais	Aldeia de Fogos de Albergaria	População residente	ARU

7. PLANEAMENTO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DE HABITAÇÃO



7.1. CARTA DE PRINCÍPIOS DE HABITAÇÃO DE ALCÁCER DO SAL

A política operacional para a habitação deverá ser sustentada por conceitos enquadrados por princípios fundamentais orientadores das políticas e objetivos que norteiem uma visão para o município de Alcácer do Sal, em que o acesso a uma habitação digna assume-se como um pilar fundamental para o presente e o futuro do concelho.

O município de Alcácer do Sal estabelece como princípios da habitação que:

1. As pessoas e famílias residentes em Alcácer do Sal têm direito a uma habitação digna;
2. A habitação e o seu acesso são elementos primordiais para a coesão social, igualdade de oportunidades e manutenção dos serviços vitais para a comunidade;
3. A política de Habitação deverá promover um território interclassista, de comunidades resilientes, que evite a segregação de pessoas e grupos por motivos de ordem económica e social;
4. O município promove um uso adequado das políticas públicas para garantir que todos os munícipes têm direito efetivo a uma habitação digna, acionando sempre que necessário, medidas de discriminação positiva;
5. O município promove uma ação concertada junto de atores locais públicos e privados na prossecução do objetivo de garantir a todos o direito a uma habitação digna;

6. O município promove respostas habitacionais que tenham como base critérios de sustentabilidade económica e ambiental e de salvaguarda paisagística;

7. O município promove políticas diferenciadas que garantam às pessoas idosas e às pessoas com deficiência, condições físicas de acesso às suas habitações;

8. O município apoia as iniciativas da comunidade local e da população que visem a promoção de respostas habitacionais dignas;

9. O município promove políticas habitacionais que contribuam para a sustentabilidade social, demográfica e económica de Alcácer do Sal;

10. O município privilegia a reabilitação de edifícios (recursos já existentes), promovendo a diminuição dos edifícios devolutos e a manutenção do seu valor patrimonial e arquitetónico.

7.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, METAS, PLANO DE INTERVENÇÃO, INTRODUÇÃO E METODOLOGIA

A habitação, necessidade básica, em torno da qual todas as restantes atividades humanas se organizam e desenvolve, tem reclamado uma crescente centralidade na sociedade contemporânea, dado nela convergirem fatores económicos, sociais e políticos que têm tornado o acesso à habitação progressivamente mais difícil. É neste contexto de extrema complexidade a nível global e consequentemente a nível local, que um Plano Estratégico para a Habitação com uma forte

dimensão operacional e em estreita complementaridade com os restantes instrumentos de planeamento, nomeadamente o PDM publicado pelo Aviso n.º 15461/2022, de 5 de agosto de 2022, ganha uma importância fulcral para fazer face aos desafios da habitação no Município de Alcácer do Sal.

O momento peculiar que o concelho de Alcácer do Sal está a atravessar, profusamente abordado nos capítulos anteriores, de expectativa de transformação significativa das suas dinâmicas económicas, sociais e demográficas por força dos grandes investimentos em curso no concelho e nos territórios limítrofes, sobretudo no setor turístico, sugerem uma abordagem estratégica à questão da habitação menos linear, mais adaptável à evolução dos acontecimentos e focada no reforço da coesão territorial.

Embora as projeções ainda não o possam demonstrar na sua plenitude, dado estarem suportadas por números de um passado cronologicamente recente, mas quase distante por via da celeridade das transformações pós-pandémicas, as expectativas decorrentes dos investimentos em curso apontam para uma alteração substancial da dinâmica demográfica, da composição etária, social e dos fluxos territoriais e económicos.

De uma forma sintética, os movimentos previsíveis a curto médio prazo, sugeridos inclusive pela Cartografia da presente Carta – embora mitigadas na sua escala pelos motivos acima indicados – são de uma forte pressão da freguesia da Comporta, pelo crescimento de estabelecimentos turísticos nas imediações, consequente geração de

empregos e um não arrefecimento significativo dos preços da habitação, que se situam neste momento, completamente fora do alcance dos munícipes.

Em menor medida, mas em consonância com o carácter centrípeto ao nível dos serviços, o núcleo urbano de Alcácer do Sal terá também um forte impacto destas transformações, assim como Torrão, fruto da evolução do setor agrícola. Em notória contracorrente vemos a evolução da freguesia de São Martinho que, não obstante a sua maior proximidade à AML, tem perspetivas de perder quase 1/3 da sua população até 2036.

Com estes dados e cenários, a abordagem imediata seria a de tomar medidas de garantir mais habitação na zona de maior pressão – a Comporta – de forma tentar responder ao esperado incremento de empregos e de baixar os custos no acesso à habitação e replicar a estratégia nas restantes freguesias proporcionalmente à intensidade da pressão a que são sujeitas. No entanto, esta aproximação parece ser contraproducente e condenada a um reduzido sucesso, se aplicada a um território tão delicado a nível ambiental, social e patrimonial, apesar de muito extenso, como o de Alcácer do Sal.

O investimento direto e imediato nos locais onde o problema de acesso à habitação indica ser mais agudo, poderá ser insuficiente, face à escala dos desafios e sobretudo poderão enfatizar dinâmicas negativas que poderão colocar em causa de forma irreversível a coesão territorial de Alcácer do Sal.

O nível de preços a que se encontra a habitação à venda na

freguesia da Comporta - o mercado de arrendamento é praticamente inexistente – já acima dos 8000€/m², sugerem que o mercado da habitação está alocado para uma classe de rendimentos muito elevada, transnacional, que terá como destino a segunda habitação. Isto significa que incentivos ao setor privado para proporcionar habitação acessível aos rendimentos serão inócuos, a não ser que representem ganhos de produtividade ou eficiência nos serviços que prestam aos seus clientes.

Quanto ao investimento público na habitação, só a edificação de fogos para custos controlados que sirva uma população inevitavelmente deslocada em função dos empregos poderá ter algum efeito, pois quaisquer outras iniciativas públicas terão um efeito marginal ou nulo face à escala dos recursos dos promotores privados e dos novos habitantes.

Cumulativamente, uma aposta na disponibilização de habitações economicamente acessíveis em número suficiente face às demandas expectáveis, além de poderem pecar sempre por defeito ou de se correr o risco de se tornarem núcleos socialmente isolados do contexto de discreta opulência que se está a formar, poderá desequilibrar irremediavelmente o território de Alcácer do Sal.

O risco de drenagem de pessoas e atividades em direção à costa por força do reforço dos investimentos públicos em habitação e serviços conexos para fazer face aos investimentos privados, poderá enfatizar as tendências de despovoamento e abandono que se verifica noutras partes do concelho.

Desta forma, a opção estratégica recaiu sobre uma abordagem que pretende potenciar os fluxos decorrentes do expectável incremento de atividade e populacional, fixa ou flutuante, para coser e reforçar a coesão territorial. Esta estratégia, de política integrada e gradual, cujos contornos estão espelhados no Plano de Intervenção da presente CMH, incide no reforço e recuperação das várias centralidades e na interconectividade entre as mesmas.

A excecional extensão deste território (1500km²) no contexto nacional, o tipo de povoamento, concentrado, que o caracteriza, a sua baixa densidade e a sua qualidade ambiental, paisagística e patrimonial, devem guiar a política habitacional e compreender a mesma como um conjunto de ações que se estendem para lá da disponibilização de habitação.

De forma sintética, a proposta apresentada, numa dimensão macro, incide em 3 eixos – **Habitat, Habitação e Mobilidade**.

Na questão do *Habitat*, com o reforço dos serviços, amenidades, espaço público e imagem urbana das centralidades de Alcácer do Sal e Torrão, pretende-se auxiliar na fixação e valorização destes núcleos como âncoras do território e espaços preferenciais dos habitantes fixos do concelho. Na freguesia da Comporta, a valorização do *Habitat* também assume vital importância, tanto como forma de valorização e qualificação do quotidiano dos que, inevitavelmente, se irão deslocar para esta freguesia por motivos de emprego, tal como para os habitantes que tendo uma segunda habitação na Comporta ou nas imediações, se irão progressivamente sedimentando na freguesia, por

força do trabalho remoto ou usufruto de pensão ou reforma, até se tornarem cidadãos de pleno direito do concelho. Esta dimensão é de grande importância, pois é fundamental a existência de espaços de interação, não de consumo, que permitam a integração entre estes grupos de pessoas em situações económicas por vezes antagónicas, de forma a fomentar um tecido socialmente coeso.

A dimensão do *Habitat* em São Martinho e as respetivas ações a tomar, deverão suportar as necessidades de reativação dos recursos habitacionais deste núcleo habitacional, para fazer face à expectativa de incremento de procura e de necessidade de habitação com taxas de esforço economicamente sustentáveis.

Quanto à Habitação, a intervenção deverá atuar em dois níveis. O primeiro nível é o dos recursos habitacionais a ativar em cada contexto e o segundo nível incide sobre a dimensão económica e de meios que compõe a oferta habitacional.

Quanto aos recursos habitacionais, a construção nova e a reabilitação são opções complementares entre si, utilizados consoante o potencial e condicionantes em cada localização. No que diz respeito à reabilitação, promovida por meios de incentivos e intervenções, transversais a todo o território, deverão ter especial incidência em Torrão e São Martinho.

Na freguesia de Torrão, a própria extensão das áreas classificadas como Espaços Centrais no atual PDM, indicam o potencial habitacional que existe neste território e os benefícios em termos patrimoniais e culturais que a ativação destes recursos teria na

atratividade do local.

Quanto à freguesia de São Martinho, o reaproveitamento e valorização dos recursos habitacionais que emergem do seu povoamento assumem-se centrais tanto no estancar da sangria demográfica desta freguesia como na resolução do problema da habitação, atual e expectável, no concelho de Alcácer do Sal.

A distância temporal entre o núcleo de Alcácer do Sal e o de São Martinho, tornam este último, com as medidas adequadas, a extensão natural – não contínua – da pressão habitacional a que Alcácer do Sal seja sujeita. Desta forma, ao invés de concentrar a oferta habitacional em zonas de pressão, utiliza-se áreas em regressão como espaços preferenciais de reabilitação e revitalização.

Quanto à construção nova, opção para situações em que a escala, programa, celeridade e necessidades não sejam compagináveis com a reabilitação, importa distinguir as duas ofertas, a pública e a privada. Esta distinção não deverá ser na qualidade da habitação, nem do que a rodeia, conscientes do caráter perene que as opções dos projetos e construtivas têm no curso e desenvolvimento dos lugares, mas sim nos incentivos subjacentes.

Se pelo lado da oferta pública integral, se sugere que o foco deverá incidir numa oferta que sirva de âncora e colmate necessidades pontuais em determinados territórios, como a Comporta, do lado da oferta privada é importante compreender como mobilizar meios, mais focados em operações de alta rendibilidade, para que através de incentivos e parcerias, se possa disponibilizar oferta qualificada, a

preços acessíveis aos atuais ou futuros habitantes e trabalhadores fixos ou flutuantes em condições dignas.

É nesta dimensão que o segundo nível - economia e meios - é fundamental.

As motivações que os promotores privados têm em fixar trabalhadores para as novas atividades económicas por eles promovidas deverão ser potenciadas e aproveitadas, para que ao invés de uma utilização temporária dos recursos e o risco de precarização dos espaços de habitar, se canalizem os meios económicos e de produção para a construção de habitação e cidade, através de incentivos legais e materiais, que aportem benefícios claros para ambas as partes - privado e público - e um retorno qualificado para o território.

As intervenções ao nível do *Habitat* e da Habitação preconizadas nesta estratégia, estão sustentadas numa política de Mobilidade que permita coser este território. A opção por distribuir a pressão habitacional por este extenso concelho e de reforço dos vários núcleos que o compõem pressupõe alguns movimentos pendulares internos, que compensem a distância entre a habitação e os potenciais locais de trabalho, não os de serviços, lazer, convívio e comércio. A conectividade necessária entre núcleos, consciente das distâncias físicas e temporais, que aproveita o carácter concentrado do povoamento para a otimização de recursos – não possível noutras partes do país – implica uma oferta regular, com baixa pegada carbónica, de transporte de cariz coletivo, que ligue estes quatro núcleos principais e alguns secundários entre si. Assim será possível

anular o impacto económico e de desgaste físico que o transporte individual possam acarretar nas pessoas e nas infraestruturas, enquanto se estimula que estes núcleos ampliem a oferta habitacional, sejam autónomos no *Habitat*, funcionando em rede e complementares entre si.

7.2.1. Metodologia

Os quadros que estruturam o Planeamento Estratégico e de Intervenção da presente Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal pretendem sintetizar de forma clara e compreensível as diferentes fases, objetivos, metas e propostas. A sua sequência hierárquica é a seguinte: Objetivos Estratégicos > Metas > Proposta de Intervenção. Os objetivos estratégicos expostos, sustentados por fase de Diagnóstico e conceitualmente pela Carta de Princípios de Habitação de Alcácer do Sal, têm subjacente a multidimensionalidade associada ao fenómeno da habitação, que compreende território, sociedade e economia e que apenas uma resposta coordenada nas várias frentes poderá originar resultados relevantes. As metas, que balizam os objetivos estratégicos, e as respetivas propostas e intervenção são acionadas por um sistema sinalização, indicadores de referência e graus de relevância cuja explanação, fundamental para a leitura do "Plano de Intervenção", segue na tabela seguinte:

Tabela 30 - Notas auxiliares

Localização	Designação	Descrição
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	Indicadores de referência	Indicadores mensuráveis cujo alcance permite aferir o cumprimento das metas ou a necessidade de ativar medidas de intervenção mais significativas ou a reavaliação das mesmas
PLANO DE INTERVENÇÃO	Relevância	Classificação do grau de pertinência da ação face ao cumprimento dos indicadores de referência
	Grau 1	Medidas de Intervenção a implementar expectáveis de cumprirem as metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ou de baixo nível de investimento
	Grau 2	Medidas de Intervenção a implementar caso as medidas de grau 1 se revelem insuficientes para o cumprimento das metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ ou de elevado nível de investimento
	Grau 3	Medidas de Intervenção a implementar caso as medidas anteriores se revelem insuficientes para o cumprimento das metas estabelecidas no objetivo estratégico a médio prazo e/ ou motivadas por alterações significativas de indicadores, identificadas em - Problema ORIGEM
PLANO DE INTERVENÇÃO	Problema Origem	Identificação da questão a resolver de base, ou alterações significativas de indicadores e contexto que podem despoletar outro género de medidas
PLANO DE INTERVENÇÃO	Fase	Identificação da fase em que se encontra a medida preconizada, aquando da elaboração do Plano de Intervenção
	A Implementar	Medidas expectáveis de serem implementadas no período vigência da presente CMH
	Em Curso	Medidas cuja sua implementação já está em curso
	Expectante	Medidas expectantes, cuja implementação está dependente das alterações relevantes de contextos ou indicadores. Classificação que enquadra sobretudo as medidas de Grau 2 e 3.

Fonte: ValeConsultores

Tabela 31 - Objetivos Estratégicos

		Metas	Indicadores Referência
1	Assegurar o acesso a uma Habitação adequada aos atuais e futuros munícipes de Alcácer do Sal	1.1	Acesso à habitação condigna e acessível pela via do arrendamento com taxa de esforço sustentável no Município de Alcácer do Sal Taxa de esforço máxima de 30%
		1.2	Acesso a habitação condigna e acessível pela via da Aquisição com taxa de esforço sustentável no Município do Alcácer do Sal Taxa de esforço máxima de 30%
2	Garantir a sustentabilidade e dinamismo demográfico, social e económico de Alcácer do Sal através das políticas habitacionais	2.1	Garantir a sustentabilidade social e demográfica do Município de Alcácer do Sal Inversão do cenário central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH nas freguesias em perda Aumento da população residente em todas as freguesias
		2.2	Garantir a sustentabilidade social e económica Município de Alcácer do Sal População ativa acima da média da sub-região
3	Promover políticas habitacionais que assegurem a inclusão social e a coesão territorial	3.1	Resolução das situações identificadas de carência habitacional grave - precariedade, inadequação, insalubridade, sobrelotação Diagnóstico atualizado de necessidades habitacionais - ELH
		3.2	Criação de Bolsa Alojamento Urgente e Temporário para situações de risco (soluções de transição e inserção) Cumprimento das necessidades estimadas pela Ação Social CM de Alcácer do Sal
		3.3	Qualificação do parque de habitação social municipal 90% fogos de habitação social com classificação do estado de conservação Bom (segundo tabelas usadas no quadro do NRAU)
4	Promover políticas habitacionais que assegurem a inclusão social e a coesão territorial	4.1	Promoção de comunidades e unidades de vizinhança socialmente coesas, interclassistas, por todo o território de Alcácer do Sal - Habitat Indicadores económicos e sociais (rendimento, escolaridade, apoios sociais, demográficos) por Unidade Territorial, com desvio máximo 20% da média concelhia
		4.2	Promoção da coesão territorial e salvaguarda dos valores sociais através da otimização de recursos habitacionais % de pessoas que usa o transporte público ou meios de locomoção suave para o acesso ao emprego, escola, serviços, e equipamentos
		4.3	Garantia de acesso na proximidade a infraestruturas e equipamentos coletivos, serviços públicos essenciais, comércio de bens de primeira necessidade e às redes de transportes e comunicações Garantia de acesso a menos de 10 minutos de distância, por meios de locomoção suave a serviços de saúde, de apoio educativo, social, comércio de proximidade e a transportes públicos (indicador - movimentos pendulares)
		4.4	Garantia às pessoas idosas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade 80% das pessoas idosas sinalizadas pelos Serviços de Ação Social, com habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade nas respetivas habitações 80% de cidadãos com deficiência, sinalizadas pelos Serviços de Ação Social, com condições de acessibilidade nas respetivas habitações

		Metas	Indicadores Referência	
5	Promover políticas habitacionais que assegurem a sustentabilidade social, ambiental e económica	5.1	Garantia de recursos habitacionais que permitam dar resposta habitacional aos profissionais deslocados	Taxa de cobertura superior a 90% de profissionais nas áreas da saúde, educação e segurança residentes no concelho
		5.2	Eficiência energética/Resposta a alterações climáticas	Cumprimento de critérios com base em "Evaluating the Impact of Nature-based Solutions: A Handbook for Practitioners European Commission"
		5.3	Otimização das infraestruturas existentes - espaço público e redes	Critério preferencial não quantificado
6	Fomentar uma política habitacional colaborativa, participada e evolutiva	6.1	Monitorização da evolução e atualização da política habitacional do Município de Alcácer do Sal	Implementação de base de dados atualizada de apoio ao Modelo de Acompanhamento da CMH até 2026
		6.2	Implementação do observatório local de habitação e reabilitação Urbana de Alcácer do Sal	Observatório
		6.3	Colaboração do setor privado, cooperativo e social nas intervenções a desenvolver	Critério não quantificável
		6.4	Promoção de mecanismos de participação e discussão das políticas habitacionais abertos aos cidadãos, associações e comissões de moradores	Mínimo 1 evento público / ano

Fonte: ValeConsultores

Tabela 32 - Plano de Intervenção

Metas	Indicadores Referência	Proposta de Intervenção	Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas			
1.1	Acesso à habitação condigna e acessível pela via do arrendamento com taxa de esforço sustentável no Município de Alcácer do Sal	Taxa de esforço máximo de 30%	1 - A	Promoção de Habitação a custos controlados pelo Município	Grau 3	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50%	Expectante	CM Alcácer do Sal	Estado central
			1-B	Promoção de nova construção com recurso a parcerias/projetos com capital privado ou cooperativo	Grau 2	Taxas de esforço elevadas Necessidade de resposta habitacional para trabalhadores de novas atividades económicas	A implementar	CM Alcácer do Sal	Privados, setor cooperativo
			1-C	Cedência de loteamentos/ terrenos para nova construção de promoção privada com afetação de pelo menos 20% dos fogos para arrendamento acessível (na UF de Alcácer do Sal e Comporta)	Grau 2	Evitar dificuldades de atração de mão de obra por ausência de resposta habitacional Evitar fenómenos de sobrelotação e habitação indigna por parte de novos trabalhadores e residentes	Expectante	CM Alcácer do Sal	Privados, setor cooperativo
			1 -D	Majoração do índice de edificabilidade em operações urbanísticas que se destinem a pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível por um prazo mínimo de 25 anos - via revisão do RMUE e regulamento de taxas	Grau 1	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50% Reduzido mercado de arrendamento	Expectante	CM Alcácer do Sal	Privados, setor cooperativo
			1 -E	Promoção de incentivos com benefícios fiscais e descontos em encargos urbanísticos na nova construção e reabilitação de iniciativa privada para a promoção de arrendamento (pelo menos 20% dos fogos concluídos)	Grau 2	Reduzido mercado de arrendamento e ausência de resposta para residentes temporários	Em curso	CM Alcácer do Sal	Estado, privados, setor cooperativo

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
1.2.	Acesso a habitação condigna e acessível pela via da Aquisição com taxa de esforço sustentável no Município do Alcácer do Sal	Taxa de esforço máximo de 30%	1- F	Promoção da reabilitação e reconversão do parque edificado municipal e estatal não utilizado com recurso a parcerias/projetos com capital privado ou cooperativo	Grau 2	Taxas de esforço elevadas	Expectante	CM Alcácer do Sal	Estado, privados, setor cooperativo
			1- G	Reabilitação de edificado municipal e estatal para a promoção de rendas condicionadas	Grau 3	Carência de habitação acessível - taxa de esforço acima dos 50%	Expectante	CM Alcácer do Sal	Estado central
			1 - H	Promoção da construção de habitação pelo setor cooperativo com a redução de encargos urbanísticos, a fixar em regulamento municipal	Grau 1	Necessidade de resposta habitacional para zonas de elevada pressão	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado, setor cooperativo
2.1.	Garantir a sustentabilidade social e demográfica do Município de Alcácer do Sal	Inversão do cenário central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH nas freguesias em perda	2-A	Aquisição e reabilitação de fogos vagos para arrendamento acessível	Grau 2	Não inversão do cenário central de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH nas freguesias em perda	Expectante	CM Alcácer do Sal	Estado central
		Aumento da População Residente em todas as freguesias	2 - B	Ampliação da cobertura dos transportes públicos entre os quatros principais núcleos urbanos e aumento de frequência	Grau 3	Extensão do território, baixa conectividade e dependência de transporte individual podem levar a fortes desequilíbrios internos, com drenagem de atividade e residentes - para zonas sobre ocupadas.	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado, privados, setor cooperativo

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
3.2	Garantir a sustentabilidade social e económica do concelho de Alcácer do Sal	População Ativa acima da média da sub-região	2-C	Construção de fogos de habitação social	Grau 3	Concretização do cenário alto de evolução demográfica da população residente previsto para 2031 na CMH	Expectante	CM Alcácer do Sal	Estado central
3.1.	Resolução das situações identificadas de carência habitacional grave - precariedade, inadequação, insalubridade, sobrelotação	Diagnóstico atualizado de necessidades habitacionais ELH	3-A	Construção de 30 fogos de habitação social	Grau 2	Diagnóstico ELH 2022	Em curso	CM Alcácer do Sal	Estado Central
		Diagnóstico atualizado de necessidades habitacionais ELH	3-B	Reabilitação dos fogos de habitação social (67)	Grau 1	Diagnóstico ELH 2022	Em curso	CM Alcácer do Sal	Estado Central
3.2	Qualificação do Parque de Habitação Social Municipal	90% fogos de habitação social com classificação estado de conservação Bom (segundo tabelas usadas no quadro do NRAU)	3-C	Programa de manutenção de fogos de habitação social - pós PRR	Grau 1	Pós -Diagnóstico ELH 2022	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado Central

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
4.1	Promoção de comunidades e unidades de vizinhança socialmente coesas, interclassistas, por todo o território de Alcácer do Sal - <i>Habitat</i>	Indicadores económicos e sociais (rendimento, escolaridade, apoios sociais, demográficos) por Unidade Territorial, com desvio máximo 20% da média concelhia	4-A	Promover a afetação de áreas da habitação a custos controlados para serviços e espaços públicos de confluência qualificados	Grau 2	Evitar a consolidação de unidades territoriais antagónicas em termos de rendimento e outros indicadores sociais relevantes, que possam originar um território fragmentado	A implementar	CM Alcácer do Sal	Privados, Setor Cooperativo
			4-B	Mobilização do tecido empresarial na definição de alternativas de locomoção da população empregue					
4.2.	Promoção da coesão territorial e salvaguarda dos valores sociais através da otimização de recursos habitacionais	% de pessoas que usa o transporte público ou meios de locomoção suave para o acesso ao emprego, escola, serviços, e equipamentos	4-C	Assegurar a disponibilidade de transporte público diário e com horário compatível com a fruição dos serviços e funcionamento do tecido empresarial	Grau 3	Risco de drenagem e maior despovoamento em áreas com menor dinamismo económico	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado, Privados, Setor Cooperativo
4.3	Garantia de acesso na proximidade a infraestruturas e equipamentos coletivos, serviços públicos essenciais, comércio de bens de primeira necessidade e às redes de transportes e comunicações	Garantia de acesso a menos de 10 minutos de distância, por meios de locomoção suave a serviços de saúde; de apoio educativo e social; comércio de proximidade e a TP (indicadores movimentos pendulares)	4-D	Redução de encargos urbanísticos em operações urbanísticas que promovam o comércio de rua e/ou garantam a edificação de espaços verdes privados de utilização pública - <i>via revisão do RMUE e Regulamento de Taxas</i>	Grau 1	Evitar a existência de áreas habitacionais sem espaços de convivência e acesso à aquisição de bens de primeira necessidade por meios de locomoção suave	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado Central

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção	Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
4.3	Garantia de acesso na proximidade a infraestruturas e equipamentos coletivos, serviços públicos essenciais, comércio de bens de primeira necessidade e às redes de transportes e comunicações	Garantia de acesso a menos de 10 minutos de distância, por meios de locomoção suave a serviços de saúde; de apoio educativo e social; comércio de proximidade e a TP (indicadores movimentos pendulares)	4-D Redução de encargos urbanísticos em operações urbanísticas que promovam o comércio de rua e/ou garantam a edificação de espaços verdes privados de utilização pública - via revisão do RMUE e Regulamento de Taxas	Grau 1	Evitar a existência de áreas habitacionais sem espaços de convivência e acesso à aquisição de bens de primeira necessidade por meios de locomoção suave	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado Central
4.4	Garantia às pessoas idosas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade	80% Pessoas Idosas sinalizadas pelos Serviços de Acção Social, com habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade nas respetivas habitações	4-E Colmatação das situações de inadequação nas acessibilidades nas habitações de pessoas idosas	Grau 2	Elevado índice de envelhecimento no contexto regional e sub-regional	Expectante	CM Alcácer do Sal	IPSS
			4 - F Criar programa de apoio para pequenas intervenções em habitações com inadequações de cidadãos seniores e deficientes	Grau 2	Elevado índice de envelhecimento no contexto regional e sub-regional	Expectante	CM Alcácer do Sal	IPSS
5.1	Garantia às pessoas idosas de habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade	Taxa de cobertura superior a 90% de profissionais nas áreas da saúde, educação e segurança que residem no concelho	5-A Criar bolsa de alojamentos temporário direcionada para profissionais deslocados	Grau 2	Dificuldade em mobilizar mão de obra deslocada para o setor público	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado, Privados, Setor Cooperativo

Metas		Indicadores Referência	Proposta de Intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
5.2	Eficiência energética / Resposta a alterações climáticas	Cumprimento de critérios com base em "Evaluating the Impact of Nature-based Solutions: A Handbook for Practitioners European Commission"	5-B	Incentivos para a integração de soluções Nature Based (NBS), por via regulamentar	Grau 1	Sustentabilidade ambiental e energética associada à gestão de água, resiliência climática e riscos climáticos	A implementar	CM Alcácer do Sal	Estado Central, Privados, Setor Cooperativo
5.3	Otimização das infraestruturas existentes - espaço público e redes	Critério Preferencial não quantificado	5-C	Incentivar respostas habitacionais em tecido urbano e edificado já existente e ocupação de vazios urbanos infraestruturados, por via regulamentar ou de incentivo económico	Grau 1	Otimização das infraestruturas existentes e regeneração do tecido urbano	Em curso	CM Alcácer do Sal	Privados, Setor Cooperativo
6.1	Monitorização da evolução e atualização da Política Habitacional do Município de Alcácer do Sal	Implementação de base de dados atualizada de apoio ao Modelo de Acompanhamento da CMH até 2026	6-A	Criação de modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH	Grau 1	Garantir o cumprimento das metas da CMH e a sua adaptação a novas circunstâncias sociais, económicas ao longo da vigência da CMH	Em curso	CM Alcácer do Sal	Privados
6.2	Implementação do observatório local de habitação e reabilitação Urbana de Alcácer do Sal	Observatório	6-B	Criação de Dashboard de registo de operações internas do Urbanismo, atividades Económicas e Ação Social	Grau 2	Garantir o cumprimento das metas da CMH com monitorização constante, com dados atualizados que permitam antecipar tendências e políticas	A implementar	CM Alcácer do Sal	Privados

Metas		Indicadores Referência	Proposta de intervenção		Relevância	Problema Origem	Fase	Entidades Envolvidas	
6.3	Colaboração do setor privado, cooperativo e social nas intervenções a desenvolver	Critério não quantificável	6-C	Criação de lista de agentes e parceiros dos setores privado, cooperativo e social, com elaboração de critérios de cooperação numa perspetiva evolutiva e dinâmica	Grau 1	Diversificação de promotores e capital para a concretização das metas habitacionais da CMH	Em curso	CM Alcácer do Sal	Privados
6.4	Promoção de mecanismos de participação e discussão das políticas habitacionais abertas aos cidadãos, associações e comissões de moradores	Mínimo 1 evento público / ano	6-D	Aktividades do observatório local de habitação e reabilitação urbana de Alcácer do Sal	Grau 1	Envolvimento da população e das instituições no processo de decisão e discussão	Expectante	CM Alcácer do Sal	Privados, setor cooperativo e social

Fonte: ValeConsultores

7.3. CRONOGRAMA

Apresenta-se de seguida o cronograma das medidas que incorporam a proposta da Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal para os próximos 10 anos. Ao longo do período estão patentes as medidas já em curso atualmente, e que assumem carácter contínuo a prazo, a par das medidas a implementar e ainda as medidas expectantes de acordo com o decurso dos cenários possíveis. Estas medidas apresentam-se por grau de relevância. De referir de acordo com a evolução das dinâmicas populacionais, sociais e económicas poderão, de acordo com a monitorização a efetuar ao plano de intervenção, assumir graus de importância diferentes ao longo da sua implementação. Neste cronograma estão também indicados os momentos de monitorização que constam no modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação desta Carta Municipal de Habitação.

Legenda:





	Medida de Grau 1
	Medida de Grau 2
	Medida de Grau 3
	Medida em implementação ou com elevada expectativa de implementação, por via da CMH, PDM e outros documentos estratégicos
M1	Indicação do momento de Monitorização, de acordo com o indicado no Modelo de Acompanhamento da CMH
N/D	Início da vigência da Carta Municipal de Habitação Revista

Tabela 33 – Cronograma

Medida	Fase	Cronograma												N/D	
		2023	M1 2024	2025	2026	M2 2027	2028	2029	M3 2030	2031	2032	M4 2033			
1-A	Expectante														
1-B	A implementar														
1-C	A implementar														
1-D	A implementar														
1-E	A implementar														
1-F	Expectante														
1-G	Expectante														
1-H	A implementar														
2-A	Expectante														
2-B	A implementar														
2-C	Expectante														
3-A	Em curso														
3-B	Em curso														
3-C	Em curso														
3-D	Em curso														
4-A	A implementar														
4-B	A implementar														
4-C	A implementar														
4-D	A implementar														
4-E	Expectante														
4-F	Expectante														

			M1			M2			M3			M4		N/D
Medida	Fase	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
5-A	A implementar				█									
5-B	A implementar			█										
5-C	Em curso			█										
6-A	Em curso		█											
6-B	A implementar			█										
6-C	Em curso	█												
6-D	Expectante		█											

Fonte: ValeConsultores

7.4. PLANO SÍNTESE DE ORDENAMENTO PROSPETIVO DA HABITAÇÃO

No território de Alcácer do Sal serão plasmadas as medidas de intervenção que constam no planeamento estratégico da presente Carta Municipal de Habitação, de forma a atingir os objetivos e metas definidos em matéria de habitação para este concelho. O território de Alcácer do Sal, aparentemente homogéneo, como está patente em fase de Diagnóstico, apresenta, quando se articulam as variáveis que podem influir no acesso a uma habitação condigna, diferenças intra concelhias assinaláveis.

Estas diferenças inerentes a cada porção do território e respetiva relação com os eixos, equipamentos e fronteiras que os estruturam, sublinham a necessidade de instrumento que sintetize estas diferentes vertentes e permita uma leitura global e integrada das variáveis que influenciam o desempenho e desenrolar do plano estratégico para habitação no concelho, de forma que a operacionalização das medidas de intervenção seja ajustada e aplicada consoante os desafios de cada parcela do território. Dessa forma, é possível tomar decisões que levem a uma eficaz aplicação das medidas de intervenção, ajustadas às dinâmicas e necessidades habitacionais.

O presente Plano síntese de ordenamento prospetivo da habitação, aqui em diante designada plano síntese, tem como objetivo auxiliar a compreensão do território de Alcácer do Sal em matéria de Habitação, dos fatores que o influenciam, dos elementos de

transformação e de potencial resolução, e assim informar de forma mais clara os decisores e os munícipes, sobre quais as prioridades, obstáculos e caminhos a trilhar no processo de implementação das medidas na Carta Municipal de Habitação.

7.4.1. Metodologia

A necessidade de condensar as principais variáveis que condicionam o acesso à habitação numa peça cartográfica de fácil leitura, sobre a qual se sobrepõem os elementos de estruturação e transformação do território nas suas várias dimensões, levou à criação de um sistema que, baseado em dados mensuráveis obtidos nas fases prévias desta Carta, permita compreender no concelho de Alcácer do Sal, quais os Territórios sobre Pressão e quais os Territórios em Depressão.

7.4.1.1. Territórios sobre pressão e territórios em depressão

Os termos de territórios sobre pressão e territórios em depressão designam as porções do concelho que, em diferentes gradações, estão sujeitas a um conjunto de fenómenos que influenciam de forma diferenciada o acesso à habitação e que permitam compreender as tendências que poderão alterar os cenários futuros e as respetivas políticas habitacionais a implementar.

Os territórios sobre pressão designam as áreas em que o acesso à habitação é mais difícil e cuja resolução implica a alteração e

ponderação de uma maior diversidade de fatores. Os territórios em depressão são as áreas cujo acesso à habitação está menos condicionado, embora possam existir subfactores que dificultem a aquisição ou arrendamento. No entanto, o entrave no acesso à habitação que alguns subfactores possam exercer nos territórios em depressão são passíveis de serem mitigados com menores recursos. A análise, que introduz na equação outros elementos físicos que desenham o território e que influem na sua organização (estrutura viária, equipamentos, e outros elementos relevantes), permite compreender, para lá da perceção imediata dos problemas e do que a grandeza absoluta dos números possam induzir, qual a verdadeira dimensão do fenómeno em cada circunscrição territorial analisada. A diferente intensidade exercida pelos fatores que determinam o acesso à habitação nas diferentes partes do território de Alcácer do Sal levou a uma codificação de cores que espelha o resultado obtido na soma dos vários critérios considerados para a elaboração do presente Plano síntese. A amplitude desta classificação vai de 10 a -10, com 10 a ser um território em máxima pressão e -10 um território em máxima depressão. Os territórios que estão próximos de zero, são naturalmente territórios que no cômputo geral têm uma situação mais neutra, que poderá, entretanto, ser alterada, em função das dinâmicas induzidas pelas políticas habitacionais e por fatores exógenos de carácter económico, social e político.

7.4.1.2. Critérios

A classificação que informa o código que caracteriza cada circunscrição territorial como Território em Pressão ou Depressão é obtida através do somatório de quatro parcelas, correspondendo cada uma a um critério que influencia o acesso à habitação. Os critérios considerados como determinantes para o presente Plano Síntese são os seguintes: Demografia, Recursos Habitacionais, Preços e Atividade Económica. Para cada um destes critérios foi estabelecido um intervalo numérico que corresponde à evolução expectável do respetivo critério à luz das projeções e dados obtidos nas fases anteriores da Carta.

Demografia

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Com o critério demográfico pretende-se aferir as expectativas e necessidades habitacionais, face aos cenários demográficos para cada circunscrição territorial considerada no âmbito da projeção demográfica efetuada para 2031 no âmbito da presente Carta Municipal de Habitação. Para a determinação deste critério foi considerado o Cenário Demográfico Alto para 2036. A escolha do cenário demográfico mais otimista está em linha e sustentada no ponto 5 da presente Carta.

(Valor zero – associado a 4% variação populacional).

Recursos habitacionais

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Neste critério, que diz respeito aos recursos habitacionais expectantes, sejam pela via da reabilitação ou da edificação, que podem ser introduzidos pela via privada ou pública, no mercado de arrendamento ou aquisição de habitação e a respetiva relação com as previsões demográficas de cada circunscrição territorial objeto de análise, têm como base os dados obtidos no ponto 5 desta Carta Municipal de Habitação.

A estes dados de recursos habitacionais foi introduzido um critério de ponderação associado à capacidade de produção no sector da construção, aferido pela relação entre a projeção de produção expectável de nova habitação, com base na variação obtida pelo diferencial de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2021 e os fogos necessários por circunscrição territorial à luz do Cenário Demográfico Alto exposto no ponto 5.2.

Nesta análise, a opção acima descrita está baseada na diferença observada no número superior de fogos novos e reabilitados concluídos no mesmo período temporal e o saldo final obtido de alojamentos familiares clássicos, o que demonstra que uma parte significativa dos recursos habitacionais são afetos a atividade turística, tal como foi sinalizado noutras secções das presente Carta Municipal de Habitação.

A importância deste critério de recursos habitacionais, revisto à luz da capacidade instalada, seja financeira ou de meios, para edificar as

habitações necessárias para fazer face aos cenários demográficos traçados é compreendida quando os dados indicam que com o mesmo ritmo de edificação de nova habitação que se verificou entre 2011 e 2021 em Alcácer do Sal, na próxima década só se irão edificar menos de 3% dos alojamentos potenciais decorrentes de nova construção e reabilitação. (Valor zero – associado a vacancy rate 7%).

Precos

(intervalo de classificação de -3 a 3)

Neste critério, que afere o fator preço e a sua evolução ao longo dos trimestres considerados em fase de diagnóstico desta Carta Municipal de Habitação, optou-se pelos indicadores referentes ao preço de aquisição, visto em Portugal, no ano de 2022 77,8% dos portugueses serem proprietários da sua habitação. A evolução crescente dos preços de aquisição de habitação própria permanente, que considera um período com uma inflação acumulada de 13,90% (2021-2023), já com reflexos dos efeitos pós-pandémicos e do conflito na Ucrânia, permitem compreender quais os obstáculos que o preço da aquisição levanta no acesso à habitação, sobretudo tendo em conta que a compra de casa é efetuada maioritariamente por via do financiamento bancário. O período considerado foi para efeitos deste critério, tanto para a caracterização do presente como das tendências ao nível dos preços, vai do 1.º T de 2021 ao 3.º T de 2023 (Valor zero – associado a inflação acumulada 13,90%).

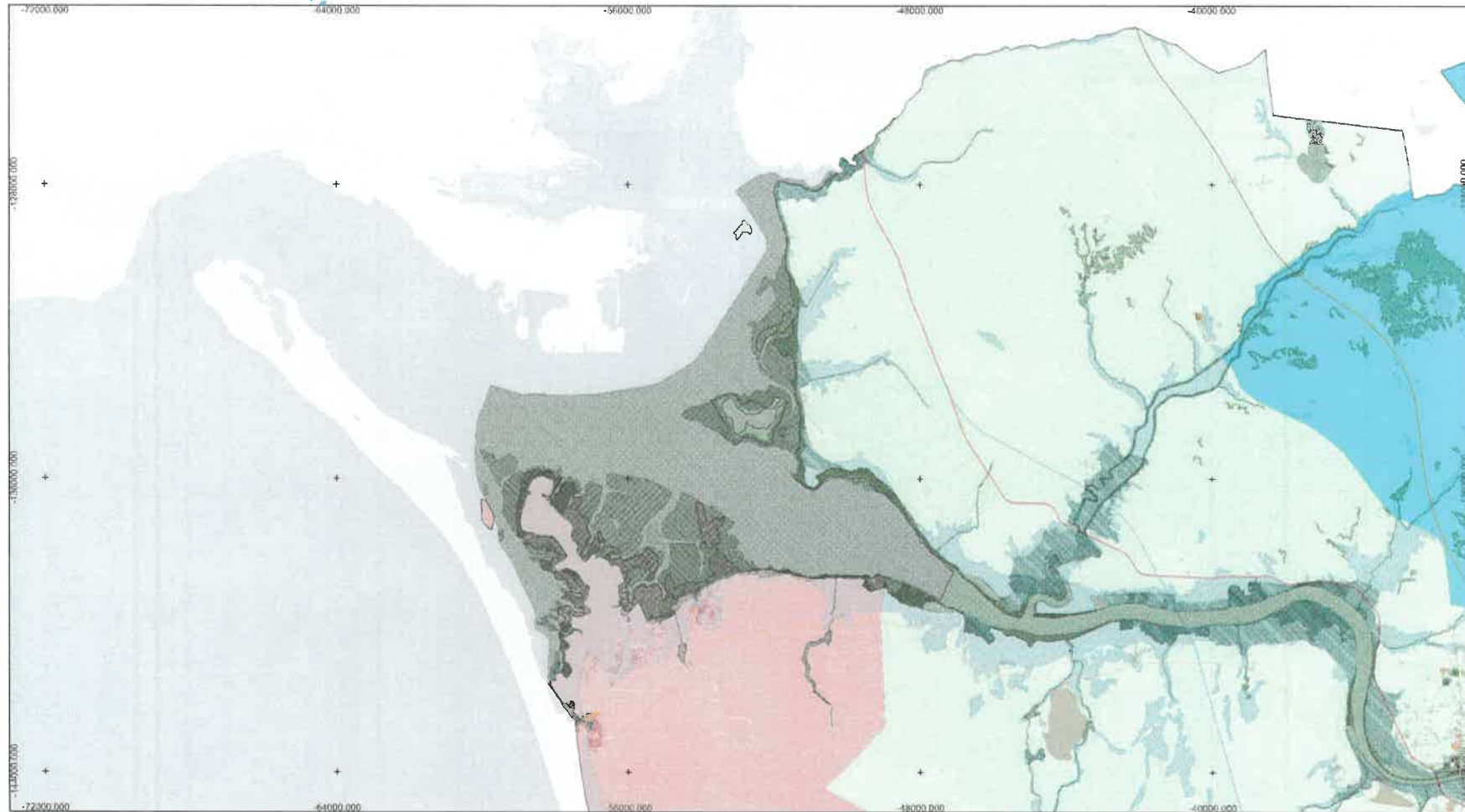
Atividade económica

(intervalo de classificação de -1 a 1)

O impacto resultante da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas é determinante na atratividade dos territórios e na consequente pressão demográfica adicional a que poderão ser sujeitos. O mesmo processo, mas em sentido inverso poderá suceder nos casos em que atividades económicas com elevado impacto a nível de emprego sejam descontinuadas ou deslocalizadas. A incerteza associada à evolução económica e aos fatores que poderão determinar ou não a instalação de uma atividade económica no concelho e a necessidade de dados mais finos associados à atividade económica, cuja posterior aferição deverá seguir as recomendações do ponto 8.2 desta Carta Municipal de Habitação, estreitam a amplitude de informação disponível. Tal leva a que o intervalo de classificação neste critério seja mais reduzido, para não influenciar de forma desproporcional os resultados de carácter mensurável obtidos nos critérios anteriores. No entanto no caso de Alcácer do Sal é particular. O momento de elaboração da presente Carta não reflete na plenitude o impacto de algumas atividades económicas e investimentos em curso, não obstante alguns sinais já o indicarem, tal como a evolução da faturação do sector primário, a evolução dos preços do sector imobiliário -Diagnóstico Local da Habitação e o peso de população estrangeira em certas freguesias, como Torrão, reflexo da crescente intensidade de mão obra direta e indireta necessária para as atuais explorações agrícolas e de alguns investimentos em

curso neste sector na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana. A esperada evolução do sector turístico no município de Alcácer do Sal e a magnitude dos investimentos, com rácios de 2.85 camas/habitante em Torrão e 0.52 camas/por habitante na União de Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana, o impacto do elevado número de camas turísticas perspetivadas para o concelho de Grândola , junto à freguesia da Comporta e o impacto que terá no número de postos de trabalhos necessários para satisfazer esta nova oferta e necessidade de serviços conexos ao alojamento turístico, impõe uma maior amplitude numérica deste critério. Desta forma pretende-se considerar no planeamento prospetivo o profundo impacto que a concretização destes investimentos e das dinâmicas em curso possam ter no concelho. Considera-se assim, se em cada circunscrição territorial existe a possibilidade de instalação ou fuga de atividades económicas relevantes à luz da informação existente aquando da elaboração do Plano Síntese. (Valor zero – associado a ausência indicação de fuga/instalação de atividades económicas significativas).

7.4.1.3. Circunscrição Territorial



Legenda:

Equipamentos

- ▣ Rede de Saúde
- ▣ Rede de Cultura
- ▣ Rede de Desporto
- ▣ Rede de Ensino
- ▣ Polos e Zonas Industriais
- ▣ Centro Histórico
- ▣ Alojamento Turístico Perspetivado
- ▣ Edificado

Núcleos Habitacionais

- ▣ Concelho
- ▣ RAN
- ▣ REN
- Pressão Urbanística**
- ▣ Território sobre Pressão (-3)
- ▣ Território sobre Pressão (0)
- ▣ Território sobre Pressão (3)

Rede rodoviária

- ▬ Auto-estrada
- ▬ Estrada Nacional
- ▬ Estrada Regional
- ▬ Itinerário Complementar

Rede ferroviária

- ▬ Linha do Sul
- ▬ Variante de Alcácer



Município de Alcácer do Sal

Informação

Morada Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
 T: 265 610 040
 E: geral@m-alcacerdosal.pt
 Site: www.cm-alcacerdosal.pt

Escala 1:30000

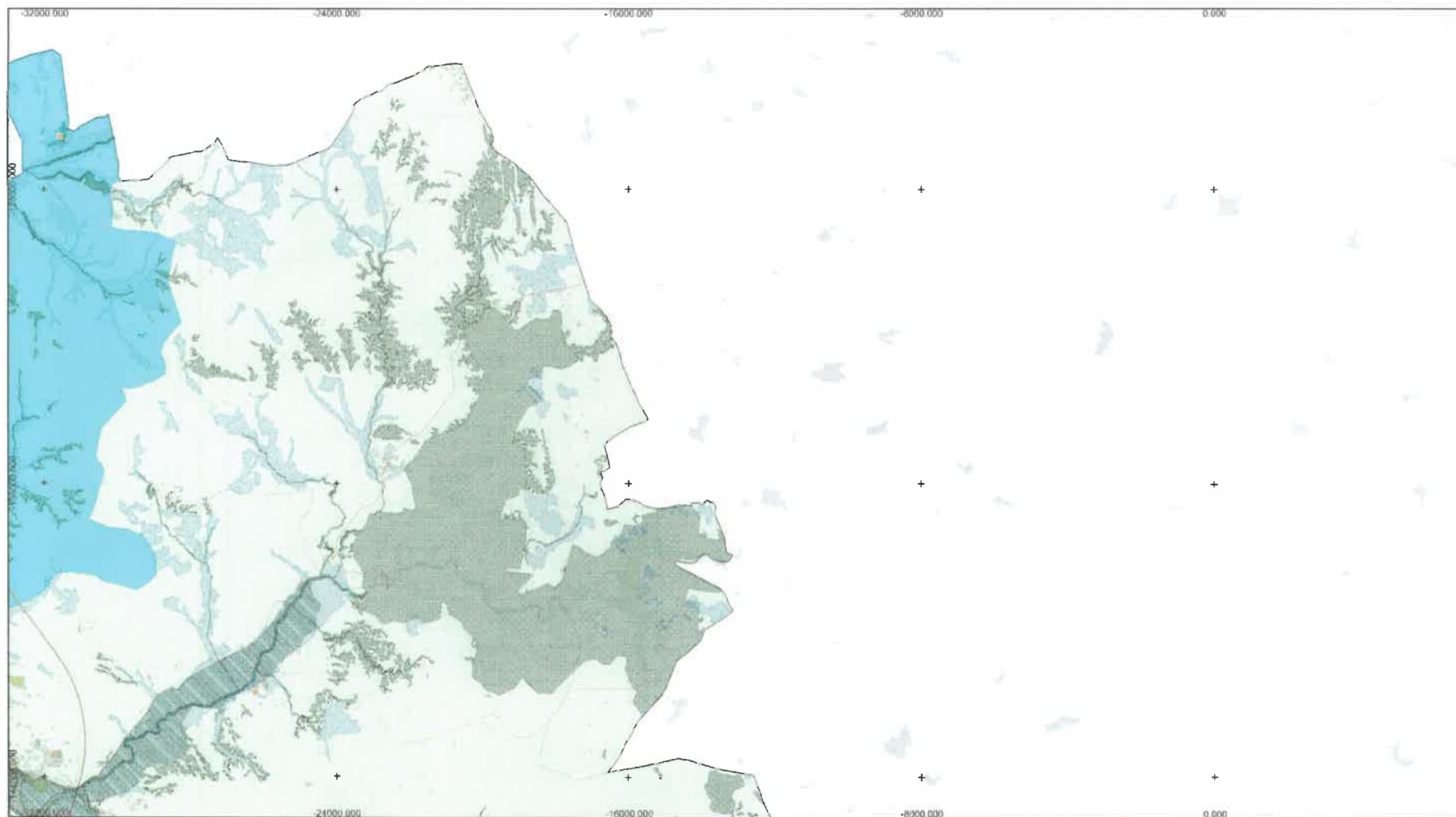
PT-TM06/1-FRS89 - European Terrestrial Reference System 1989



Data: 28/10/2024

Desenho Nº 01

Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal



Legenda:

Equipamentos

- Rede de Saúde
- Rede de Cultura
- Rede de Desporto
- Rede de Ensino
- Polos e Zonas Industriais
- Centro Histórico
- Alojamento Turístico Perspetivado
- Edificado

Núcleos Habitacionais

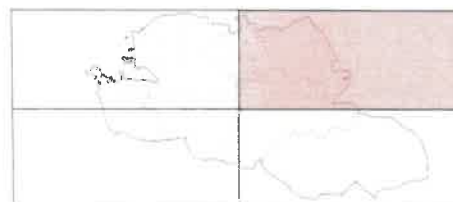
- Concelho
- RAN
- REN
- Pressão Urbanística**
- Território sobre Pressão (-3)
- Território sobre Pressão (0)
- Território sobre Pressão (3)

Rede rodoviária

- Auto-estrada
- Estrada Nacional
- Estrada Regional
- Itinerário Complementar

Rede ferroviária

- Linha do Sul
- Variante de Alcácer



Município de Alcácer do Sal

Informação

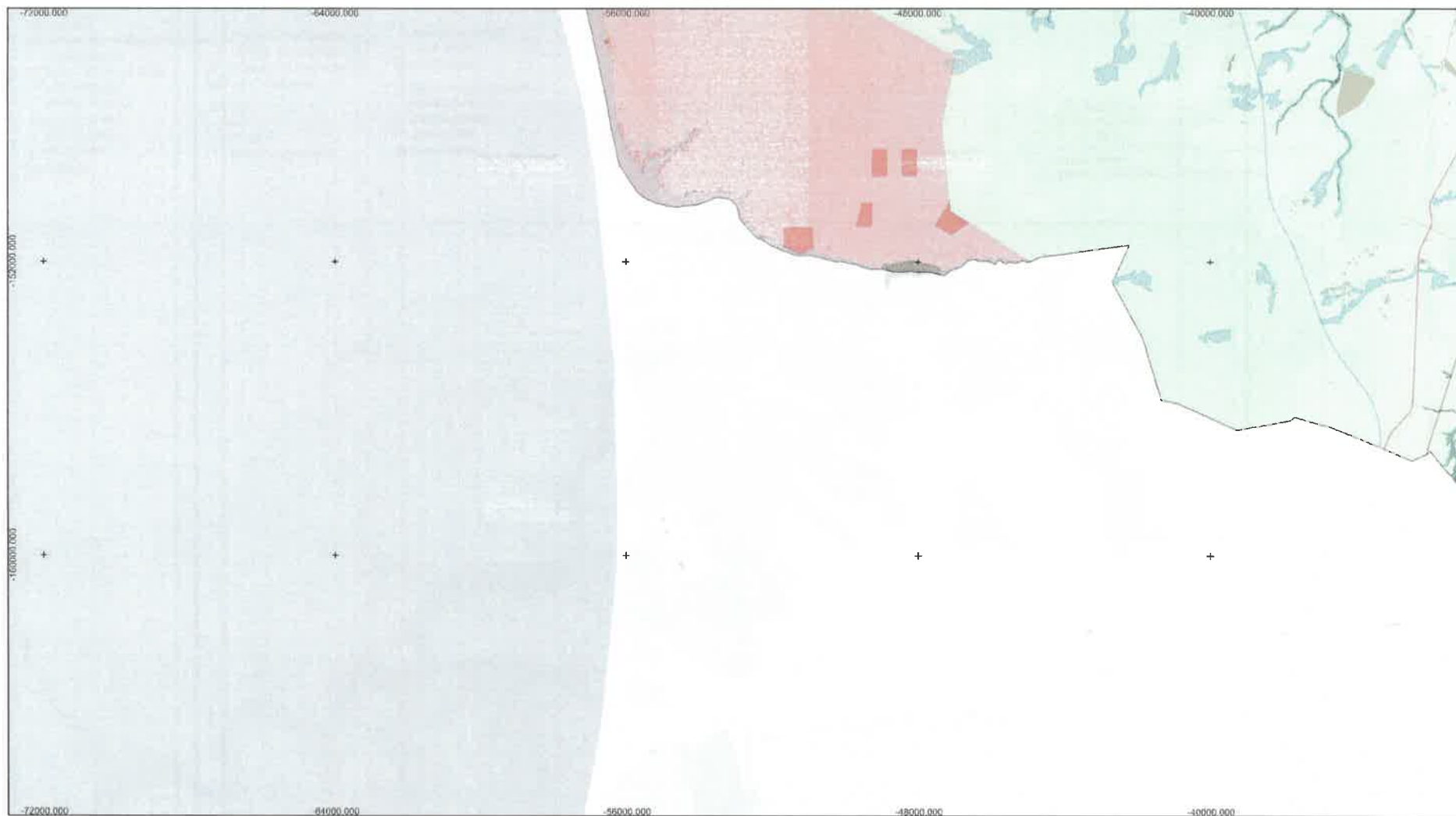
Morada: Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
 T: 265 610 040
 E: geral@m-alcacerdosal.pt
 Site: www.cm-alcacerdosal.pt

Escala: 1:30000

PT-TM06/FRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

Data: 28/10/2024

Desenho Nº: 01



Legenda:

Equipamentos

- Rede de Saúde
- Rede de Cultura
- Rede de Desporto
- Rede de Ensino
- Polos e Zonas Industriais
- Centro Histórico
- Alojamento Turístico Perspetivado
- Edificado

Núcleos Habitacionais

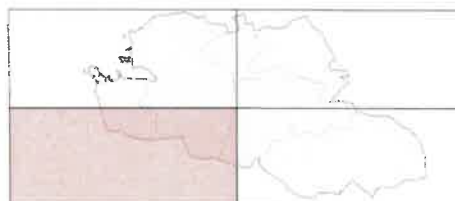
- Concelho
- RAN
- REN
- Pressão Urbanística**
- Território sobre Pressão (-3)
- Território sobre Pressão (0)
- Território sobre Pressão (3)

Rede rodoviária

- Auto-estrada
- Estrada Nacional
- Estrada Regional
- Itinerário Complementar

Rede ferroviária

- Linha do Sul
- Variante de Alcácer



Município de Alcácer do Sal
Informação

Morada: Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
 T: 265 610 040
 E: goral@m-alcacerdosal.pt
 Site: www.cm-alcacerdosal.pt

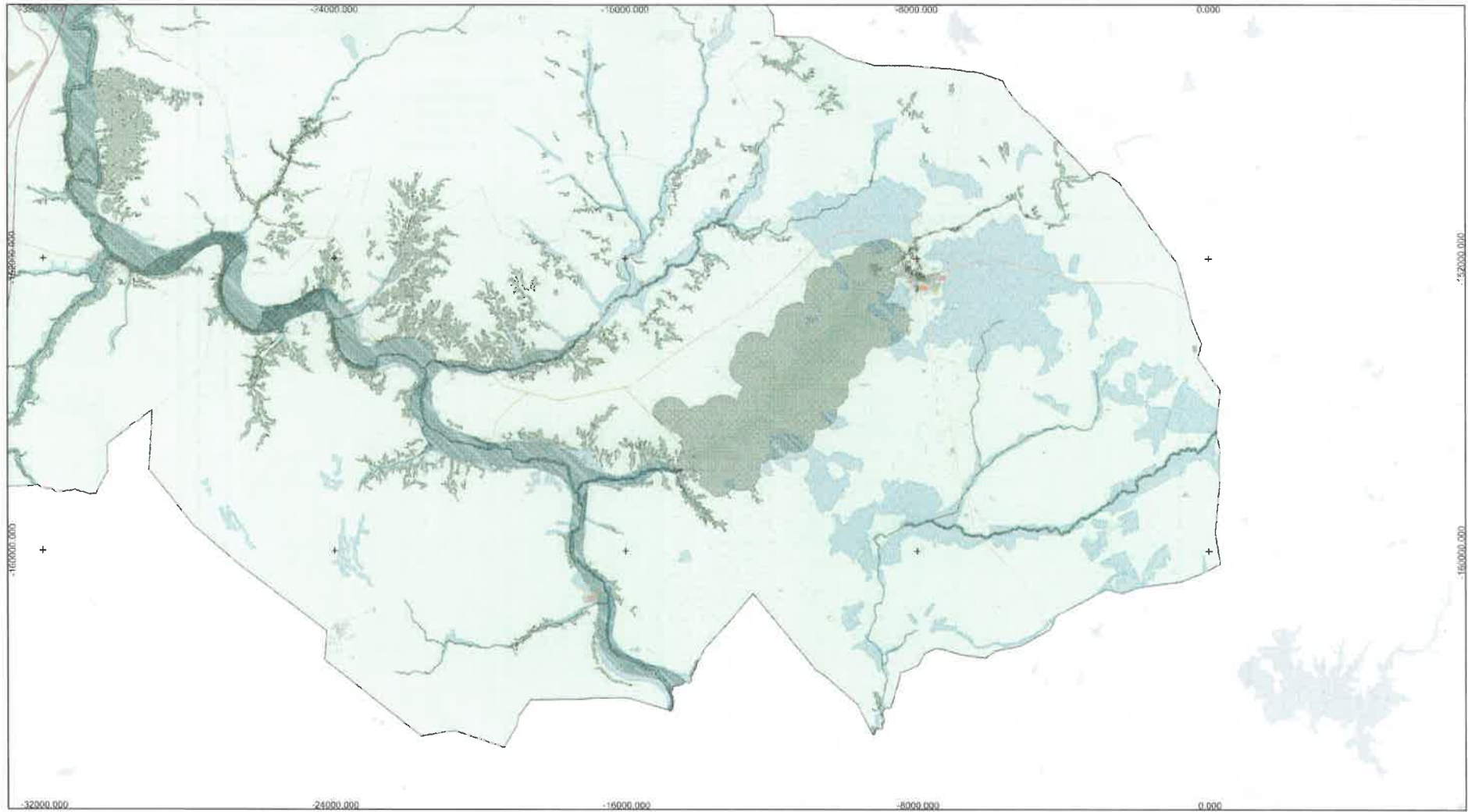
Escala 1:30000

PT-TM06F-TRS89 - European Terrestrial Reference System 1989



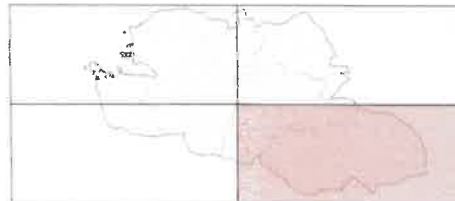
Data: 28/10/2024

Desenho Nº:
01



Legenda:

- | | | |
|--|--|--|
| <p>Equipamentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede de Saúde Rede de Cultura Rede de Desporto Rede de Ensino Polos e Zonas Industriais Centro Histórico Alojamento Turístico Perspetivado Edificado | <p>Núcleos Habitacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Concelho RAN REN <p>Pressão Urbanística</p> <ul style="list-style-type: none"> Território sobre Pressão (-3) Território sobre Pressão (0) Território sobre Pressão (3) | <p>Rede rodoviária</p> <ul style="list-style-type: none"> Auto-estrada Estrada Nacional Estrada Regional Itinerário Complementar <p>Rede ferroviária</p> <ul style="list-style-type: none"> Linha do Sul Variante de Alcácer |
|--|--|--|



Município de Alcácer do Sal

Informação
 Morada: Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
 T.: 265 610 040
 E.: geral@m-alcacerdosal.pt
 Site: www.cm-alcacerdosal.pt

Escala 1:30000

PT-TM06/E-TRS99 - European Terrestrial Reference System 1989



Data: 28/10/2024

Desenho Nº: 01

8. MODELO DE GOVERNANÇA



8.1. CRITÉRIOS DE COOPERAÇÃO NUMA PERSPETIVA EVOLUTIVA E DINÂMICA

A Lei de Bases da Habitação, Lei n.º83/2019 de 3 de setembro, no seu artigo 3.º, estabelece que o Estado garante do direito à habitação e que "promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privadas, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral", sendo explícita a visão de que a resolução da questão da habitação não será alcançável exclusivamente com iniciativas públicas. A proximidade aos problemas e dinâmicas que influem e condicionam o acesso à habitação, a necessidade de mobilizar recursos humanos e económicos atempadamente, implicam a participação dos cidadãos, das comunidades, das associações ou comissões, de moradores e de outros agentes, sejam estes públicos, privados, da rede social ou cooperativa. Apenas com uma rede fina de atores locais, em articulação e cooperação com o setor público é que será possível elaborar e concretizar políticas públicas destinadas à habitação que não sejam sucessivamente reativas, que antecipem tendências e que se adequem em tempo útil aos constrangimentos induzidos pelas alterações socioeconómicas que se vão sucedendo. A visão de um processo de planeamento em matéria de habitação, orgânico, adaptável, participativo, no que diz respeito à Carta Municipal de Habitação está explanada nas alíneas e) e f) do ponto 4 do artigo 22.º da Lei n.º83/2019 de 3 de setembro, onde se define a necessidade de

identificar os agentes públicos, privados, do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores a quem compete concretizar e cooperar nas intervenções a desenvolver.

8.1.1. Metodologia para identificação de agentes e parceiros de intervenção

As diferentes dimensões, recursos e capacidade de intervenção de cada um dos agentes, implica uma distinção prévia entre os agentes públicos e os restantes. No setor público, dada a natural dependência das orientações e ciclos políticos e consequentes alterações na indicação e orgânica das estruturas responsáveis pelo planeamento e execução de políticas de habitação, a opção recai na identificação nos agentes públicos de onde são originados poderes para implementar políticas, delegar competências e adquirir bens e serviços em matéria de habitação:

- Câmara Municipal de Alcácer do Sal;
- Estado Central.

Relativamente aos agentes não públicos, o ponto 4 do artigo 22 da Lei n.º83/2019 de 3 de setembro, identifica as seguintes categorias: privados, setor cooperativo, rede social e associações ou comissões de moradores.

No processo de sistematização e identificação de cooperantes, é de realçar como elemento a heterogeneidade dos potenciais agentes e escala, recursos, capacidade de intervenção, com ou sem fins

lucrativos e com objetivos sociais primordiais de cada agente, que podem ou não ser exclusivamente focados na habitação.

A segunda variável associada à presente sistematização e identificação dos agentes de intervenção diz respeito à relevância de cada agente em diferentes momentos do processo, podendo ser na fase diagnóstico, planeamento ou implementação das políticas da habitação. Por sua vez, a evolução da vida das instituições e coletividades de diferente contexto socioeconómicos em que serão convidadas a intervir poderão ser adequados ou dissonares do ciclo de cada coletividade, em determinada ocasião.

Assim sendo, apesar de pertinente como elemento de observação mais lato, não se deverá classificar a aparente relevância de cada agente, para evitar correr o risco de uma excessiva rigidez classificativa alinear um agente que possa ser fundamental num futuro incerto.

Para a compilação de agentes e parceiros é essencial proceder à sua identificação, de modo a compreender qual a extensão da rede de cooperantes e intervenientes que poderão moldar e implementar as políticas de habitação no município. Tendo por base que a presente Carta Municipal de Habitação é o primeiro documento do género e do qual surge a necessidade de sistematizar e lista os potenciais cooperantes, este momento fundacional implica que a listagem prévia seja executada por terceiros, externos aos potenciais agentes e seu respetivo arbítrio.

Esta listagem inicial, a incluir em anexo, que tem como base a lista de outros documentos, como a Carta Social, será por força heterogénea,

com a relevância de cada potencial agente, uma questão a determinar com o desenvolvimento e implementação da Carta Municipal de Habitação tendo esta lista o objetivo fundamental de estabelecer a matriz inicial.

A mobilização dos agentes e parceiros irá ocorrer numa fase posterior, após a aprovação da Carta Municipal de Habitação pela Assembleia Municipal, sendo após essa etapa estarão reunidas duas condições basilares para o sucesso e efetiva participação dos agentes na transformação e implementação das políticas habitacionais do município: o conhecimento e identificação com os objetivos, metas e propostas da Carta Municipal de Habitação e principalmente a adesão voluntária das instituições e coletividades a esta lista de potenciais cooperantes e o seu enquadramento nos critérios de cooperação.

8.1.2. Critérios de Cooperação

A vigência temporal de um documento estratégico como a presente Carta Municipal de Habitação implica que as alterações ao nível do contexto socioeconómico que irão suceder e condicionar a implementação do plano de intervenção, serão os mesmos fatores que terão impacto no percurso da vida das instituições e coletividades que pretendam ser cooperantes e intervenientes nas políticas de habitação. Cumulativamente, as questões relacionadas com a vida interna destes agentes irão influir no seu desempenho e elegibilidade

como parceiros dos agentes públicos responsáveis.

O estabelecimento de critérios de cooperação tem dois objetivos primordiais:

- a. validar aquando da sua adesão os potenciais parceiros e agentes de intervenção com parâmetros que tencionam ser objetivos e transparentes e que permitam a eleitos, munícipes e instituições, compreender a inclusão ou não de privados, cooperativas ou outras coletividades e instituições na rede de parceiros;
- b. estabelecer parâmetros que permitam ao longo da vigência da Carta Municipal de Habitação, incluir ou excluir novos agentes consoante o cumprimento destes critérios.

Pretende-se evitar a cristalização da listagem de agentes e parceiros de intervenção ao momento e contexto em que foi elaborada. Deste modo, permite a defesa do interesse público com atualizações e avaliações periódicas que acordem a exclusão de agentes que já não tenham condições internas para serem considerados parceiros de intervenção, permitindo a inclusão de novos atores, de forma a garantir uma cooperação evolutiva e dinâmica entre os agentes públicos e os privados, setor social, cooperativo e coletividades.

8.1.3. Seleção e aplicação dos critérios de cooperação

A Carta Municipal de Habitação é um documento estratégico que, para posterior eficácia na sua implementação, sugere metodologias e

parâmetros para auxiliar as entidades responsáveis pela sua operacionalização. No que se refere aos critérios de cooperação, seja sua enumeração como a sua aplicação. O abaixo disposto são sugestões, que forem consideradas pertinentes, poderão ser vertidas em forma de regulamento.

Os critérios de cooperação selecionados permitem realizar um retrato o mais possível do estado de cada agente e parceiro de intervenção à data do momento da avaliação. Estes critérios abordam várias dimensões da vida interna de casa pessoa coletiva e que influem na sua viabilidade, consistência e habilitação como entidades cooperantes. Realça-se a heterogeneidade de potenciais agentes acima descrita, poderá obrigar à adaptação ou mesmo à não consideração de alguns sub-parâmetros, por parte do coletivo responsável pela avaliação, sem abdicar de elementos suficientes que permitam uma apreciação adequada das condições de cada agente.

8.1.3.1. Seleção de critérios

Os critérios de cooperação que servirão como elemento de avaliação e validação estão divididos em quatro parâmetros, que poderão ser adaptados e divididos em sub-parâmetros, consoante a complexidade da matriz de avaliação que se pretenda implementar e adequar à justa medida do diferente tipo de agente que pretenda integrar a listagem. Os principais critérios de avaliação para a cooperação são os seguintes:

A- Viabilidade económico-financeira

B- Habitação

C- Estatuto e Regulamentos

D- Atividades

A – Viabilidade económico-financeira

Com a implementação deste critério, que poderá ser comprovado através da apresentação das demonstrações financeiras aprovadas, dos anos pedidos, pretende-se assim compreender o estatuto económico e financeiro do parceiro e avaliar a capacidade efetiva desta atividade em cooperar ou liderar a concretização das intervenções a desenvolver.

B – Habitação

O critério da Habitação pretende comprovar a idoneidade das entidades e dos elementos integrantes, e que as mesmas estão habilitadas a serem parcerias das entidades públicas na prossecução do interesse público em matérias de habitação.

Como referência, sugere-se com a devida proporcionalidade a cada género de entidade, a adoção do disposto nos pontos 1 e 2 do artigo 81º da atual versão do Código de Contratos Públicos.

C – Estatuto e regulamentos

A implementação deste critério pretende validar perante o município e os municípios o normal funcionamento interno destas entidades, que

corresponde à demonstração do cumprimento do respetivo estatuto ou regulamento interno como a existência de órgãos sociais legitimamente em funções e realização de assembleias com a aprovação de relatórios e planos de atividades. A declaração de conformidade com as normas internas da respetiva entidade a ser entregue, pretende garantir, além do regular funcionamento os potenciais cooperantes, evitar a perpetuação na lista de agentes e parceiros de entidades com situações internas disformes.

D – Atividades

Este parâmetro pretende avaliar as atividades desenvolvidas pela entidade durante o período solicitado para análise, de modo a compreender o género e dimensão do trabalho executado e assim, ter uma perspetiva mais extensa do potencial da respetiva entidade para cooperar e liderar a concretização de intervenções a desenvolver. Este critério de cariz mais qualitativo, que pode ser aferido com a apresentação de um descritivo de atividades realizadas ou de planos de atividades, pretende informar de forma transversal o leque de intervenções que se poderão apoiar nas iniciativas desta rede de cooperantes e agentes e, de forma tangente, a relevância de cada atividade para as políticas de habitação a executar.

8.1.3.2. Aplicação dos critérios de cooperação

Considerando a primeira adesão voluntária como o momento da

primeira avaliação à luz dos critérios de avaliação, sugere-se que a apreciação dos elementos solicitados e das respetivas candidaturas seja efetuado por um júri nomeado pela entidade competente. Os critérios acima indicados deverão informar uma grelha de classificação que permita indicar a posterior decisão de inclusão ou exclusão das entidades da listagem de agentes e parceiros de intervenção. Sugere-se que este procedimento de avaliação, possa ser posteriormente vertido em forma de regulamento, e tenha uma periodicidade trienal.

8.2. MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CMH

A implementação de um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da presente Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal, mais do que um cumprimento formal do disposto na alínea g) do ponto 4 do artigo 22º da Lei nº83/2019 de 3 de setembro, é representado neste documento como um instrumento basilar para a implementação e sucesso da estratégia traçada para a questão da habitação no município de Alcácer do Sal. Este modelo de monitorização almeja, com a sua abordagem, evitar a cristalização das medidas que constam no seu plano de intervenção e através da sua metodologia e avaliação periódica, estender a pertinência e operacionalidade do plano e garantir o cumprimento das suas metas e

objetivos, revestindo esta Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal de força e adaptabilidade às transformações do mundo, de modo a evitar a obsolescência que caracterizam tantos documentos estratégicos dado o tempo decorrido entre a sua elaboração e implementação.

8.2.1. Metodologia

O presente modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação (CMH) está intimamente ligado ao modo como estão construídos o Módulo estratégico e Plano de intervenção. Os objetivos estratégicos e as respetivas metas desta CMH estão associados a indicadores de referência, que permitem aferir o seu cumprimento ao longo da vigência da Carta e a aplicação das respetivas medidas que constam no subsequente Plano de intervenção. Dado o caráter dinâmico que reveste o desenho e operacionalização do Plano de intervenção, o eventual não cumprimento de um indicador de referência, aquando de cada momento periódico de monitorização não significa a irreversibilidade do problema de origem. De acordo com a metodologia do Plano de intervenção da CMH, tal incumprimento do indicador de referência, deverá despoletar uma proposta de intervenção complementar, com um grau de relevância adicional, codificado no plano de intervenção e associado a um nível superior de investimento. O próprio método de monitorização adotado, possibilita acolher alterações significativas de

contexto e imponderáveis da escala dos sucedidos no último triénio, como a pandemia e conflitos militares e se necessário, introduzir medidas complementares às dispostas no Plano de intervenção.

8.2.2. Indicadores de referência

Os indicadores de referência (IR) são indicadores relacionados às metas e objetivos estratégicos, cujo alcance permite compreender o grau de necessidade de ativação de medidas de intervenção mais significativas ou a reavaliação das mesmas, que são tendencialmente mensuráveis e encontram-se associados às seguintes fontes:

- Diagnóstico da Carta Municipal de Habitação;
- INE;
- ADENE;
- Serviços Municipais.

8.2.3. Meios

Uma efetiva operacionalização do presente modelo de monitorização, acompanhamento e avaliação depende de um acesso constante a um fluxo de informação e dados, sejam os mesmos quantitativos ou qualitativos, que permitam atualizar atempadamente o diagnóstico e os indicadores de referência. A produção de dados e diagnósticos fidedignos depende da alocação de meios específicos, cujos contornos estão espelhados nas medidas 6B, 6C e 6D do Plano de

intervenção. Com os pressupostos da medida 6C – Lista de parceiros e agentes de intervenção e respetivos critérios de colaboração, estruturados e expostos no ponto 8.1. da presente CMH.

Sem prejuízo do recurso a meios e serviços complementares, estas medidas, nomeadamente a 6B e a 6D, permitem que o município, nomeadamente, tanto técnicos como decisores políticos tenham acesso a dados fundamentais para o processo de decisão e implementação das políticas de habitação e de outras áreas fundamentais como o Urbanismo, a Ação Social e a Economia. A medida 6-B, criação de Dashboard de registo de operação, é fundamental pois permite em períodos curtos obter um diagnóstico de todos os fatores que interferem com a questão da habitação – Território/Urbanismo/Ação Social/Atividade Económica.

A medida 6-C, o Observatório da habitação, cuja orgânica deverá ser objetivo de deliberação, além de permitir a interação, discussão com os cidadãos, associações e comissões de moradores das políticas de habitação, é um meio privilegiado de auscultação que possibilita aferir fenómenos e tendências com influência na questão de habitação, cujos reflexos poderão ser apenas mensuráveis mais tarde e assim antecipar atempadamente medidas de intervenção.

O presente modelo de monitorização assenta, não apenas em indicadores e parâmetros numéricos, mas também na perceção da população, destinatário final da política habitacional, sobre a eficácia das medidas previstas no Plano de Intervenção. Desta forma, prevêem-se mecanismos de participação direta da população, com a

disponibilização de informação pública, e com a realização de sessões públicas de apresentação de resultados e avaliação.

Os resultados obtidos pelo Observatório Local de Habitação e Reabilitação Urbana de Alcácer do Sal devem ser publicados on-line com periodicidade mínima de um ano a antecipar as sessões públicas (mínimo uma por ano). A página do observatório deverá disponibilizar um canal aberto à comunidade, onde os municípios poderão enviar contributos, críticas e sugestões que deverão ser tratadas nos relatórios de avaliação a apresentar nas sessões públicas previstas na medida 6-D.

8.2.4. Periodicidade

Um modelo de monitorização e avaliação necessita de uma previsibilidade de meios e análise cronológica, de forma que existam critérios de comparação estáveis e uma atempada alocação de meios.

No presente modelo, a compilação dos dados, indicadores de referência e avaliação é denominada de Momentos de Monitorização com a identificação M1, M2, M3 e M4, cuja data de realização está indicada no ponto 7.3. Cronograma, de preferência no último trimestre. A periodicidade sugerida é trienal, de forma a permitir um espaço temporal significativo para se aferir o efeito da implementação das medidas anteriores e as alterações de contexto social e económica que se sucedam. Esta periodicidade permite também sincronizar com o

procedimento de avaliação previsto na aplicação dos critérios de cooperação (8.1.3.2.) dos Agentes e parceiros de intervenção.

O facto do primeiro período desde a aprovação do presente documento ser inferior a 3 anos, deve-se à necessidade de desenhar e implementar os meios de diagnóstico descritos no ponto anterior.

8.2.5. Modelo de apresentação

A avaliação e monitorização periódica da Carta Municipal de Habitação necessita do estabelecimento de um modelo tipificado de compilação e apresentação dos dados recolhidos e uma forma de se compreender a evolução e sucesso das medidas implementadas face às medidas definidas nos objetivos estratégicos. Dessa forma, a apresentação dos Momentos de Monitorização (MM) será composta por duas peças principais, o Relatório de acompanhamento e o Quadro de monitorização e avaliação.

O Relatório de acompanhamento, deverá ser composto pelos seguintes elementos:

- Enquadramento sucinto do contexto económico e social do triénio passado;
- Descrição do ponto de situação de cada uma das medidas previstas no Plano de Intervenção (Estado de implementação/Custo/Avaliação crítica);
- Caracterização dos fatores mensuráveis e não mensuráveis que influenciam o decurso do estado da habitação em Alcácer do Sal e

outros contributos recolhidos dos trabalhos de Observatório da habitação;

- Perspetiva para o próximo triénio.

O Quadro de monitorização e avaliação, cuja extensão deverá ser adequada ao aprofundamento dos indicadores de referência que se achar relevante, deverá ser preenchido como valor obtido no respetivo momento de monitorização, com o indicador comparativo ao lado e uma nota de qual a fonte que informou esse indicador. A classificação, com um código de cores (verde a cumprir e vermelho a não cumprir) permite aos decisores políticos e aos cidadãos aperceberem-se do ponto de situação de cada meta estratégica de forma imediata. O alinhamento dos sucessivos momentos de monitorização permitem obter uma visão de conjunto da evolução e implementação da Carta Municipal de Habitação de Alcácer do Sal.

9. ANEXOS



Anexo 1 – Lista de Parceiros e Agentes

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP1	ACM/YMCA	Rede Social	91913 – Promoção do Desenvolvimento Espiritual, Intelectual e Físico de Crianças e Jovens	Setúbal	Associação/IPSS	510069770	
AP2	ADL - Associação de Desenvolvimento do Litoral Alentejano	Rede Social	Associação de Desenvolvimento	Santiago do Cacém	Associação/IPSS	503341479	
AP3	ADT - Associação para o Desenvolvimento do Torrão	Rede Social	Associação de Desenvolvimento	Torrão	Associação/IPSS	503509051	
AP4	Direção Geral de Educação do Alentejo	Rede Social	Direção Geral de Educação - serviço central de educação, da administração direta do Estado, dotado de autonomia administrativa. 84122 - Administração Pública- atividades de educação	Évora - Rua Ferragial do Poço Novo N.º 22 Évora	Instituição Pública	600036715	
AP5	Associação de Apoio Social de Casebres	Rede Social	Apoio Social para pessoas idosas com as respostas de apoio domiciliário, centro de dia e ERPI	Casebres, S. Martinho	IPSS	501203443	
AP6	Associação de Pais e Encarregados de Educação de Alcácer do Sal	Rede Social	Associação Pais	Alcácer do Sal	Associação de Pais	508667925	
AP7	Associação de Pais e Encarregados de Educação do Agrupamento de Escolas do Torrão	Rede Social	Associação de Pais	Torrão	Associação de Pais	501 965 556	
AP8	Associação Educa & Cria na Comporta	Rede Social	Diversificar a oferta de atividades lúdico-pedagógicas e culturais para as crianças dos 0 aos 18 anos; diversificar a oferta de atividades lúdicas e culturais para as famílias; trabalhar em rede e parceria com as entidades locais, tanto de caráter educativo como social ou cultural, aumentar o envolvimento comunitário e o empowerment da população.	Comporta	IPSS - CAE 94995 E 85593	513950710	

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP9	Associação Humanitária de Bombeiros Mistos de Alcácer do Sal	Rede Social	Bombeiros	Alcácer do Sal	Associação Humanitária de Utilidade Pública	501144803	
AP10	Associação Humanitária de Bombeiros Mistos do Torrão	Rede Social	Bombeiros	Torrão	Associação Humanitária de Utilidade Pública	502007893	
AP11	Atlético Clube Alcacerense	Rede Social	Associação Desportiva	Alcácer do Sal	Entidade privada sem Fins Lucrativos	501108882	
AP12	AURPICAS - Associação Unitária de Pensionistas e Idosos do Concelho de Alcácer do Sal	Rede Social	Apoio social para pessoas idosas, nas respostas de apoio domiciliário, centro de dia e ERPI	Alcácer do Sal	IPSS	501199489	
AP13	Câmara Municipal de Alcácer do Sal	Rede Social	Autarquia Local	Alcácer do Sal	Autarquia Local	502150319	
AP14	Centro Cultural dos Bairros de S. João e Olival Queimado	Rede Social	Creche, Jardim de Infância, Centro Comunitário e protocolo RSI	Alcácer do Sal	IPSS	501178627	
AP15	Centro Social de Rio de Moinhos	Rede Social	Apoio Social para pessoas idosas, nas respostas de centro de dia e ERPI	Rio de Moinhos	IPSS	501 632 310	
AP16	Centro Social de Santa Susana	Rede Social	Apoio Social para pessoas idosas, nas respostas sociais de Centro de Dia e Apoio Domiciliário	Santa Susana	IPSS	501337164	
AP17	Centro Social e Paroquial S. Pedro da Comporta	Rede Social	Apoio Social para pessoas idosas, nas respostas sociais de Centro de Dia e Apoio Domiciliário	Comporta	IPSS	501167706	
AP18	Centro Social e Paroquial do Torrão	Rede Social	Apoio Social para crianças nas respostas de creche e jardim de infância	Torrão	IPSS	502400420	
AP19	Centro de Emprego e Formação Profissional do Alentejo Litoral - Serviço de Emprego de Alcácer do Sal	Rede Social	CAE - 75130	Av. João Soares Branco, Nº 34 - Alcácer do Sal	Organismo Público - Entidade Pública sem Fins Lucrativos	501442600	
AP20	Centro de Saúde de Alcácer do Sal	Rede Social	Cuidados de Saúde	Av. José Saramago, 14 7580-206 ALCÁCER DO SAL	Entidade Pública sem Fins Lucrativos	510445152	

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP21	CerciGrândola	Rede Social	Apoio na deficiência	Rua Manuel Ribeiro da Rocha - GRÂNDOLA	IPSS	500819050.	
AP22	Cercitop - Centro de Educação e Reabilitação de Deficientes de todo o país, CRL	Rede Social	CAE - 80422	Rua Vale de S. Martinho, N° 1 - SINTRA	Cooperativa de Solidariedade Social	504187368	
AP23	CPCJ - Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Alcácer do Sal	Rede Social	Proteção de Crianças e Jovens	Rua da República, N° 68, 2° B - 7580- 135 ALCÁCER DO SAL	Instituição Oficial não judiciária com autonomia funcional		
AP24	Destacamento Territorial da GNR de Grândola	Rede Social	Circular N° 05/2001 - P de 13NOV01, da 3ª REP/CG/GNR	Largo do Carmo - Lisboa	Pessoa Coletiva de Direito Público N° 600008878		
AP25	Direção Geral de Reinserção Social	Rede Social	Responsável pela prevenção criminal, execução de penas, reinserção social e gestão dos sistemas tutelar educativo e prisional.	Bairro Azul - Coletiva C-3, r/ c Esquerdo Vila Nova de Santo André	Organismo Público	600085171	
AP26	EAPN Portugal/Núcleo	Rede Social	Trabalho em Rede com instituições locais, públicas e privadas potenciando uma intervenção holística, eficaz nos problemas de pobreza e exclusão social	Rua Costa Cabral, N° 2368 - Porto	IPSS	502866896	
AP27	ELIPAS - Equipa Local de Intervenção Precoce de Alcácer do Sal - Resposta Social da responsabilidade da ADT - Associação para o Desenvolvimento do Torrão	Rede Social	Contribui para o desenvolvimento da criança entre os 0 e os 6 anos de idade; proporcionar atividades de aprendizagem significativas para a criança; Prevenir futuros problemas ou incapacidades; Apoiar as famílias na resposta às suas preocupações, prioridades e necessidades.	Instalações do Centro de Saúde de Alcácer do Sal/Sede Social da ADT é no Torrão	IPSS	503509051	
AP28	Fábrica da Igreja Paroquial de Santiago	Rede Social	Paróquia	Igreja de Santiago - Alcácer do Sal	Instituição Religiosa	502534214	

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP29	Freguesia da Comporta	Rede Social	Autarquia Local	Comporta	Autarquia Local	507005511	
AP30	Freguesia de S. Martinho	Rede Social	Autarquia Local	Casebres	Autarquia Local	511225300.	
AP31	Freguesia do Torrão	Rede Social	Autarquia Local	Torrão	Autarquia Local	506931110	
AP32	Fundação Herdade da Comporta	Rede Social	Realizar, promover e patrocinar ações de carácter assistencial, cultural, educativo, científico e social, que visem a promoção da melhoria da qualidade de vida e do aumento do nível cultural das populações residentes. CAE 94919	Espaço Comporta - EN 253, KM1	Fundação de Direito Privado	510141390	
AP33	IDSET - Associação Portuguesa para a Inovação e Desenvolvimento	Rede Social	Apoio a empresas e empresários de todos os setores	Rua Gonçalves Zarco, 3 -A 2910-714 Setúbal	Associação	513251847	
AP34	Instituto de Segurança Social, I.P.	Rede Social	CAE 75300	Praça da República, apartado 47 - 2900 Setúbal	Pessoa Coletiva de Direito Público	505305500	
AP35	Núcleo Local de Inserção de Alcácer	Rede Social	Monitorização e acompanhamento dos contratos de inserção dos beneficiários de RSI	Câmara Municipal de Alcácer do Sal - Setor de Saúde e Ação Social	Pública		
AP36	Núcleo de Alcácer do Sal da Liga dos Combatentes	Rede Social	Organização cívica e patriótica portuguesa que reúne os antigos combatentes das forças armadas	Calçada 31 de janeiro, nº 21 - 7580-098 Alcácer do Sal	Pessoa coletiva de utilidade pública administrativa tutelada pelo Ministério da Defesa Nacional	500816905	

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP37	Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal	Rede Social	Apoio social para pessoas idosas, com respostas de apoio domiciliário e ERPI - CAE 85313	Alcácer do Sal	Imandade da Misericórdia - Entidade privada sem fins lucrativos	500874891	
AP38	Santa Casa da Misericórdia do Torrão	Rede Social	Apoio social para pessoas idosas, nas respostas de apoio domiciliário, centro de dia e ERPI	Torrão	Imandade da Misericórdia - Entidade privada sem fins lucrativos	501185631	
AP39	União das Freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana	Rede Social	Autarquia Local	Rua do Forno das Escadinhas, 15 - 7580-159 Alcácer do Sal	Autarquia Local	510833993	
AP40	União das instituições de Solidariedade Social do Distrito de Setúbal	Rede Social	Defender o quadro de valores éticos e filosóficos da solidariedade comuns às IPSS, promovendo atividades que visem o reforço da coordenação, intercâmbio institucional e partilha do conhecimento no sentido de difundir as políticas, os planos, os programas, as medidas em que as suas associadas, possam ser protagonistas e divulgar a sua ação e experiência	Rua Brancanes, 62/64 - 2900-185 Setúbal	Instituição de Solidariedade Social	506449742	
AP41	Associação de Moradores de Rio de Moinhos-	Associação de Moradores	Recreativas e culturais	Rua Direita – Rio de Moinhos	Instituição sem fins lucrativos-	509548997	
AP42	Associação de Moradores de Albergaria Do Sado	Associação de Moradores	Recreativas e culturais	7595 – 036 Torrão-	Instituição sem fins lucrativos-	501760083	
AP43	Associação Comunidade Ativa da Carrasqueira	Associação	Recreativas e Culturais	Centro Cultural de Foros de Albergaria	Instituição sem fins lucrativos-	517201925	

Ref	Denominação	Natureza do Agente/ Parceiro (público, privado, cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores)	Descrição da Atividade	Sede Social - Localização	Natureza Jurídica	NIF	Observações
AP44	Associação Desportiva e Cultural do Barrancão - Os Serrenhos	Associação	Recreativas e Culturais	Rua do Velho Eucalipto, CCI 3670, 7580-613 Comporta	Instituição sem fins lucrativos-	513573135	
AP45	Associação de Água-Viva	Associação	Recreativas e culturais	Barrancão 7580-701 SANTA SUSANA	Instituição sem fins lucrativos-	517069466	
AP46	Clube Recreativo Herdade da Comporta	Associação	Recreativas e culturais	Lugar do Terreirinho, nº 9, 7580-114	Instituição sem fins lucrativos-	501340580	
AP47	Associação EVION	Associação	Recreativas e culturais	Largo de São João, 7580-624 Comporta	Instituição sem fins lucrativos-	506682218	
AP48	GRUPO 4 L TORRÃO	Associação	Recreativas e culturais	Rua Rui Salema, nº 12, 7580-169	Instituição sem fins lucrativos-	510608647	
4P49	Grupo Desportivo e Recreativo de Palma	Associação	Recreativas e culturais	Torrão	Instituição sem fins lucrativos-	504804405	
AP50	Casa do Sport Lisboa e Benfica Em Alcácer do Sal	Associação	Recreativas e culturais	Largo da Aldeia, 7580-325 Alcácer do Sal	Instituição sem fins lucrativos-	513629440	
AP51	Núcleo Sporting Clube de Portugal de Alcácer do Sal	Associação	Recreativas e culturais	R. do Laranjal 11B, 7580-046 Alcácer do Sal	Instituição sem fins lucrativos-	504002287	
AP52	XARRAMADVENTURE - CLUBE DE BICICLETAS TODO TERRENO E DESPORTO AVENTURA	Associação	Recreativas e culturais	LARGO DO MERCADO, 11 R/C	Instituição sem fins lucrativos-	509856195	