



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

Concelho de Sousel

Versão final 23/11/2021

Ficha Técnica:

Data: Novembro de 2021

Blue Capital Advisors

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

Equipa do Projeto

Victor Cardial - Coordenador

João Filipe Jesus

Melanie Ligeiro Figueiredo

André Cardial



Mensagem do Presidente

A Estratégia Local de Habitação é um documento inovador e pioneiro que tem como objetivo primordial assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias residentes no concelho de Sousel, reforçando paralelamente a atratividade habitacional do concelho, promovendo soluções inovadoras.

“Todos 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”. (artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa).

Com efeito, sendo a habitação um direito elementar constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade livre e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego, esta constitui uma prioridade. A efetivação do direito essencial à habitação assegura que todos os cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

*Tendo em atenção este contexto, foi elaborada a Estratégia Local de Habitação (ELH) para o Município de Sousel, cuja missão, assenta fundamentalmente em **“Tornar Sousel um Concelho de referência em desenvolvimento, habitação acessível e sustentável e inclusão social baseado no planeamento, coordenação e gestão eficiente dos recursos públicos com vista a sustentabilidade demográfica, económica e social do Concelho.”***

A materialização desta missão não é fácil e implica o desenvolvimento de estratégias criativas e colaborativas em termos do planeamento, da gestão e da atuação no sector habitacional no concelho de Sousel, implementando diferentes formas de intervenção

municipal, tendo em particular atenção as especificidades locais e as carências habitacionais das famílias mais desfavorecidas.


*Assim, no âmbito do Programa 1.º Direito, o **Município de Sousel irá reabilitar 49 fogos de habitação social, adquirir e reabilitar 16 habitações devolutas e/ou degradadas nas diversas freguesias do Concelho e construir 24 novos alojamentos para famílias carenciadas.***

Esta estratégia consubstancia uma candidatura ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, 1.º Direito, que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Por outro lado, esta estratégia prevê ainda a possibilidade de os particulares investirem na recuperação do parque habitacional do concelho, unindo sinergias de desenvolvimento e de suprimimento de necessidades sentidas sobretudo pelo setor económico.

Espera-se que a Estratégia Local de Habitação seja o início de uma sociedade mais justa e igualitária, sendo simultaneamente a base para um desenvolvimento económico sustentado e a possibilidade de promover a regeneração urbana.

Sousel, 24 de Novembro de 2021



Manuel Valério

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 0. Sumário Executivo | 12 |
| 1. Introdução..... | 14 |
| 1.1. Notas Metodológicas..... | 16 |
| 1.2. Metodologia implementada..... | 17 |
| 1.2.1. – Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais..... | 17 |
| 1.2.2. Fase 2 - Estratégia de Intervenção..... | 18 |
| 1.2.3. Fase 3 – Apresentação e discussão Pública..... | 19 |
| 1.2.4. Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais..... | 20 |
| 1.2.5. Fase 5 - Implementação, execução e monitorização..... | 20 |
| 2. Caracterização Concelho de Sousel..... | 21 |
| 2.1. Caracterização do território..... | 21 |
| 2.2. Caracterização Demográfica..... | 22 |
| 2.2.1. População Residente em Sousel..... | 22 |
| 2.2.2. Projeções de População..... | 27 |
| 2.2.3. População residente por Freguesia..... | 28 |
| 2.3. Desenvolvimento económico..... | 29 |
| 2.4. Rendimento das famílias..... | 33 |
| 2.5. Parque Habitacional..... | 36 |
| 2.5.1. Dimensão e Tipologia..... | 36 |
| 2.5.2. Obras Concluídas..... | 38 |
| 2.5.3. Mercado imobiliário..... | 39 |
| 2.5.4. Situação Atual do Mercado de habitação..... | 42 |
| 2.5.5. Habitação Social no Concelho de Sousel..... | 43 |
| 2.6. Parque Habitacional do Concelho..... | 44 |
| 3. Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Sousel..... | 46 |
| 3.1. Plano de Área de Regeneração Urbana de Sousel..... | 46 |
| 3.1.1. Diagnóstico Habitacional..... | 47 |
| 3.1.2. Estratégia de Reabilitação Urbana..... | 50 |
| 3.2. Plano de Área de Regeneração Urbana de Cano..... | 52 |
| 3.2.1. Enquadramento Histórico e Urbanístico..... | 52 |
| 3.2.2. Enquadramento Estratégico..... | 53 |
| 3.3. Plano de Área de Regeneração Urbana de Casa Branca..... | 57 |
| 3.4. Identificação das comunidades desfavorecidas onde se pretende atuar..... | 59 |

| | | |
|--------|--|----|
| 3.5. | Ações a promover previstas nos Planos | 60 |
| 4. | Política de Habitação da Câmara Municipal de Sousel | 62 |
| 4.1. | Pedidos de Atribuição de Habitação Social | 62 |
| 4.2. | Outras necessidades de habitação não identificadas nos concursos | 63 |
| 4.3. | Necessidades em termos de habitação para novas famílias | 63 |
| 4.4. | Necessidades de reabilitação de alojamentos de habitação social arrendados | 64 |
| 4.5. | Necessidades de reabilitação de alojamentos de habitação social devolutos | 65 |
| 4.6. | Habitações privadas com necessidades de reabilitação | 65 |
| 5. | Análise SWOT | 67 |
| 6. | Resultados do Inquérito à população do Concelho de Sousel..... | 69 |
| 7. | Estimativas de necessidades de habitação | 71 |
| 7.1. | Famílias em carência habitacional..... | 71 |
| 7.1.1. | Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Sousel | 71 |
| 7.1.2. | Famílias em situação de sobrelotação e precariedade | 73 |
| 7.1.3. | Famílias em situação de precariedade | 73 |
| 7.1.4. | Famílias em habitações insalubres..... | 73 |
| 7.1.5. | Migrantes em situação de precariedade e sobrelotação | 74 |
| 7.2. | Novas famílias constituídas..... | 74 |
| 7.3. | Novos residentes..... | 75 |
| 7.4. | Áreas urbanas com necessidades de requalificação | 76 |
| 7.5. | Trabalhadores especializados | 76 |
| 7.6. | Habitações privadas com necessidades de reabilitação | 76 |
| 8. | Eixos Estratégicos de desenvolvimento | 77 |
| 8.1. | Plano de Ação do Concelho de Sousel - Agenda 21 Local para o Desenvolvimento Sustentável | 77 |
| 8.1.1. | Infraestruturas para o Desenvolvimento Económico | 79 |
| 9. | Implementação da estratégia | 81 |
| 9.1. | Introdução | 81 |
| 9.2. | Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação | 82 |
| 9.2.1. | Envolvente nacional, regional e local..... | 82 |
| 9.2.2. | Ambição e objetivos | 83 |
| 9.2.3. | Posicionamento a alcançar | 85 |
| 9.3. | Parceria para a implementação..... | 87 |
| 9.4. | Modelo estratégico | 88 |
| 10. | Operacionalização da estratégia..... | 89 |

| | |
|--|----|
| 10.1. Medidas a implementar | 90 |
| 11. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Sousel nos princípios do Programa 1º Direito..... | 91 |
| 11.1. Diagnóstico das Carências Habitacionais..... | 91 |
| 11.2. Análise de enquadramento das famílias e habitações no Programa 1º Direito | 91 |
| 11.3. Necessidades Futuras..... | 93 |
| 11.4. Identificação de Prioridades | 93 |
| 11.5. Soluções habitacionais a desenvolver | 94 |
| 11.6. Programação das soluções habitacionais | 94 |
| 11.7. Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover..... | 95 |
| 11.8. Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Sousel no Programa 1º Direito..... | 96 |
| 12. Plano e Orçamento das ações a implementar..... | 98 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 - População Residente no Concelho Sousel (N.º)..... | 22 |
| Quadro 2 - Variação da População Residente no Município de Sousel, 2011-2021 | 23 |
| Quadro 3 – Variação da População Residente no Município de Sousel – por freguesias, 2011-2021 | 23 |
| Quadro 4 - Saldo migratório 2011-2020 | 24 |
| Quadro 5 - Famílias Clássicas segundo a dimensão | 26 |
| Quadro 6 - Saldo migratório (projeções 2020-2030) | 27 |
| Quadro 7 - População residente (projeções 2020-2030) | 28 |
| Quadro 8 - População residente por Freguesia do Concelho de Sousel (1991-2021)..... | 28 |
| Quadro 9 - Dimensão das empresas (N.º) | 29 |
| Quadro 10 - Empresas por sector de atividade económica (N.º) | 30 |
| Quadro 11 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (Euro - Milhares) | 31 |
| Quadro 12 - Volume de negócios das empresas não financeiras (Euro - Milhares)..... | 32 |
| Quadro 13 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica..... | 32 |
| Quadro 14 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica | 34 |
| Quadro 15 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado..... | 34 |
| Quadro 16 - Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 | 36 |
| Quadro 17 - Alojamentos familiares (Parque habitacional - N.º) | 37 |
| Quadro 18 - Alojamentos familiares - tipologia | 37 |
| Quadro 19 - Obras concluídas – 2011-2019 | 38 |
| Quadro 20 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar | 39 |
| Quadro 21 - Transações de fogos em Sousel..... | 39 |
| Quadro 22 - Valor mediano dos fogos (anual) | 40 |
| Quadro 23 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) | 41 |
| Quadro 24 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) | 41 |
| Quadro 25 - Fogos de habitação social arrendados (N.º) | 43 |
| Quadro 26 - Alojamentos familiares e tipo de ocupação | 44 |
| Quadro 27 - Dimensão de alojamentos e número de pisos..... | 44 |
| Quadro 28 - Época de construção dos edifícios..... | 44 |
| Quadro 29 - Estado de conservação dos edifícios..... | 45 |
| Quadro 30 - Estado de Conservação dos Edifícios - Sousel | 51 |
| Quadro 31 - Estimativa de custo por metro quadrado em função do nível de intervenção..... | 51 |
| Quadro 32 - Estimativa de custos de Intervenção no edificado privado..... | 52 |
| Quadro 33 - Edificado no interior da ARU de Cano – Estado de Conservação..... | 54 |
| Quadro 34 - Custos estimados de intervenção no edificado | 55 |
| Quadro 35 - Custos estimados de Intervenção no edificado privado | 56 |
| Quadro 36 - Programa de Investimento Público..... | 56 |
| Quadro 37 - Número de Casamentos celebrados no Concelho de Sousel | 63 |
| Quadro 38 – Necessidades de reabilitação – Habitação Social | 64 |
| Quadro 39 – Habitaçãoessociais em muito mau estado | 64 |
| Quadro 40 – Habitações em mau estado | 65 |
| Quadro 41 - Estado de conservação dos edifícios..... | 65 |
| Quadro 42 – Análise SWOT (análise interna) | 67 |

| | |
|--|-----|
| Quadro 43 – Análise SWOT (análise externa)..... | 68 |
| Quadro 44 - Origem do Rendimento das Famílias..... | 70 |
| Quadro 45 - Estatísticas de Casamentos – Concelho de Sousel | 75 |
| Quadro 46 – Saldo Migratório – Cocalho de Sousel..... | 75 |
| Quadro 47 – Metas a alcançar (6 anos)..... | 89 |
| Quadro 48 – Medidas a implementar | 90 |
| Quadro 49 – Habitação Social (tipologia) | 92 |
| Quadro 50 –Famílias com carências habitacionais | 92 |
| Quadro 51 – Beneficiários diretos com carências habitacionais | 92 |
| Quadro 52 - Valores de reabilitação das habitações sociais atuais do Município de Sousel | 98 |
| Quadro 53 – Valor médio m ² de construção e estimativa orçamental..... | 99 |
| Quadro 54 - Valor médio m ² de aquisição e reabilitação e estimativa orçamental | 99 |
| Quadro 55 - Planeamento Financeiro | 100 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - População Residente no Concelho Sousel (N.º)..... | 22 |
| Gráfico 2 – Saldo Natural – Concelho de Sousel | 23 |
| Gráfico 4 - Saldo migratório 2011-2020 | 24 |
| Gráfico 5 - Evolução da população residente por ciclo de vida | 25 |
| Gráfico 6 - Estrutura Etária da População do Concelho de Sousel | 25 |
| Gráfico 7 - Famílias Clássicas segundo a dimensão | 26 |
| Gráfico 8 - Saldo migratório (projeções 2020-2030) | 27 |
| Gráfico 9 - População residente (projeções 2020-2030)..... | 28 |
| Gráfico 10 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (%)..... | 31 |
| Gráfico 11 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica | 33 |
| Gráfico 12 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado..... | 34 |
| Gráfico 13 - Poder de compra per capita | 35 |
| Gráfico 14 – Recenseamento da população e habitação – Censos 2011 | 36 |
| Gráfico 15 - Alojamentos em edifícios principalmente residenciais/tipologia..... | 37 |
| Gráfico 16 – Obras concluídas – 2011-2019..... | 38 |
| Gráfico 17 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar | 39 |
| Gráfico 18 - Compra e Venda de Fogos..... | 40 |
| Gráfico 19 - Valor mediano dos fogos (anual) | 40 |
| Gráfico 20 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) | 41 |
| Gráfico 21 - Histórico de preços de venda – Concelho de Sousel | 43 |
| Gráfico 22 - Época de construção dos edifícios no Concelho de Sousel..... | 45 |
| Gráfico 23 - Solicitações de Habitação Social no Concelho de Sousel..... | 62 |
| Gráfico 24 – Habitações privadas com necessidade de reabilitação | 66 |
| Gráfico 26 – Famílias identificadas no inquérito às necessidades habitacionais | 69 |
| Gráfico 27 – Origem do Rendimento das Famílias | 69 |
| Gráfico 25 – Carências habitacionais – Concelho de Sousel | 70 |
| Gráfico 31 - Estatísticas de Casamentos – Concelho de Sousel | 74 |

ÍNDICE DE IMAGENS

| | |
|---|----|
| Imagem 1 - Esquema Metodológico - SÍNTESE..... | 20 |
| Imagem 2 – Concelho de Sousel..... | 21 |
| Imagem 3 - Área de Reabilitação Urbana de Sousel | 47 |
| Imagem 4 - Edificado no interior da ARU de Sousel– Estado de Conservação | 51 |
| Imagem 5 - Área de Reabilitação Urbana de Cano | 53 |
| Imagem 6 - Edificado no interior da ARU de Cano – Estado de Conservação | 54 |
| Imagem 7 - Localização da ARU de Casa Branca | 57 |
| Imagem 8- Espaços urbanizados da ARU de Casa Branca | 58 |
| Imagem 9 - Interior de habitação do Bairro Sá Carneiro revelando problemas de infiltrações e humidades..... | 71 |
| Imagem 10 - Exterior de habitação do Bairro Sá Carneiro revelando problemas de infiltrações e humidades..... | 72 |
| Imagem 11 - Exterior de habitação do Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais revelando problemas de infiltrações e humidades..... | 73 |
| Imagem 12 - Esquema simplificado das relações sistémicas entre os Vetores de Intervenção Estratégica..... | 78 |
| Imagem 13 – Implementação da estratégia..... | 81 |
| Imagem 14 - Projetos de Investimento de grande relevância na região..... | 84 |
| Imagem 15 - Posicionamento ELH Concelho de Sousel..... | 85 |
| Imagem 16 - Prioridades e Objetivos Estratégicos de Habitação- Concelho de Sousel | 86 |
| Imagem 17 - Modelo Estratégico | 88 |
| Imagem 18 - Ações e Programas a Implementar..... | 88 |
| Imagem 19 - Planeamento das ações..... | 95 |
| Imagem 20 - Planeamento das ações..... | 98 |

0. Sumário Executivo

"Todos 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." Artigo 65.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa.

É um facto de que uma habitação inadequada prejudica a educação, a saúde, o emprego e a qualidade de vida no geral.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Sousel analisa os desafios habitacionais do Concelho e descreve as medidas necessárias no sentido de se providenciar uma habitação condigna, acessível e sustentável aos seus residentes.

Para a elaboração desta estratégia foram considerados

- O papel que a habitação pode desempenhar na recuperação económica;
- Adequação das habitações em relação às necessidades dos seus residentes;
- Necessidade de habitações a preços acessíveis e como evitar que os residentes do concelho de Sousel fiquem sem abrigo;
- Importância da segurança dos edifícios nomeadamente ao nível de incêndios.

O conceito base será: **"Um Concelho integrador, solidário e sustentável demográfica e socialmente"**

Foi definida a seguinte **Visão**:

"Um Concelho que se distingue e é reconhecido por:

- *Providenciar habitação acessível e condigna, saúde, segurança e educação aos seus residentes;*
- *Potenciar o desenvolvimento económico e o emprego, promovendo o investimento nos sectores económicos chave e em áreas inovadoras do desenvolvimento económico;*
- *Proteger o ambiente e a herança cultural;*
- *Criação de parcerias cooperativas entre governo, empresas, associações e residentes;*
- *Promover o desenvolvimento tecnológico do Concelho;*
- *Promover a sustentabilidade e a inclusão social."*

E a **Missão**:

"Tornar Sousel um Concelho de referência em desenvolvimento, habitação acessível e sustentável e inclusão social baseado no planeamento, coordenação e gestão eficiente dos recursos públicos com vista a sustentabilidade demográfica, económica e social do Concelho. "

As nossas casas têm uma poderosa influência na nossa saúde e bem-estar e queremos que todos tenham uma casa que seja segura, em bom estado de conservação e confortável.

Os principais objetivos desta Estratégia Local de Habitação do concelho de Sousel são:

1. Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes;
2. Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono;
3. Aumentar a oferta de habitações no Concelho de Sousel de forma a satisfazer as necessidades habitacionais;
4. Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral;
5. Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens;
6. Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo, dos migrantes e das diversas comunidades.

Ao longo da implementação desta estratégia pretendem-se alcançar as metas seguintes:

- Diminuição em 80% das situações de insalubridade e insegurança e em 100% as condições de inadequação verificadas;
- Tornar as habitações mais sustentáveis através de requalificação, de melhoria do conforto térmico e de introdução de soluções de autoprodução de energia (criação de comunidades de energia sustentáveis);
- Promover a adaptação física das habitações às pessoas com necessidades especiais, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população;
- Aumentar oferta das habitações de modo a garantir uma habitação condigna a todos os que queiram fixar residência no concelho;
- Aumentar a oferta de fogos municipais (propriedade e/ou gestão da autarquia) para arrendamento acessível em 50% até 2025;
- Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível;
- Número de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas aprovadas;
- Aumento do n.º de licenças para reabilitação urbana;
- Aumento do n.º de beneficiários das medidas constantes no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF);
- Diminuição em 30% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação;
- Diminuição do número de alojamentos familiares vagos;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível;
- Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.

No âmbito do Programa 1º Direito, o Município de Sousel irá reabilitar 49 fogos de habitação social, adquirir e reabilitar 16 habitações devolutas e/ou degradadas nas diversas freguesias do Concelho e construir 24 novos alojamentos para famílias carenciadas.

Deste modo, até 2026, serão alojadas em condições dignas mais 42 famílias.

1. Introdução

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto **a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra** e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

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

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

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

1.1. Notas Metodológicas

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

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

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

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

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

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

1.2. Metodologia implementada

1.2.1. – Fase 1 - Diagnóstico - Problemas e necessidades habitacionais

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

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

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

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

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

¹ A maioria das estatísticas apresentadas é relativa ao ano de 2019. No entanto ao nível das freguesias, nomeadamente da população residente e da caracterização do parque urbano, os únicos dados fiáveis disponíveis são relativos aos Censos de 2011. Estes dados foram utilizados de forma supletiva, visto que a evolução referenciada nas obras concluídas aponta para uma alteração não muito significativa da estrutura habitacional.

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

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

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

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

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

No âmbito deste estudo foram obtidos os seguintes elementos de caracterização e análises:

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

1.2.2. Fase 2 - Estratégia de Intervenção

Traçado e consolidado o quadro de problemas e de necessidades do sector habitacional no município foi definida e planeada uma estratégia de intervenção considerando:

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

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

O desenho da ELH pretende integrar uma visão partilhada pelos vários atores do que se pretendem envolver, expressa em objetivos e metas quantitativas, que incentive o foco nos resultados e facilite o trabalho em equipa e a coresponsabilização. Por isso é essencial, que a estratégia preliminar, seja discutida em reuniões alargadas com todos os atores envolvidos.

Áreas a desenvolver

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

1.2.3. Fase 3 – Apresentação e discussão Pública

Uma vez em fase de elaboração ou mesmo quando estabilizada a versão da ELH deve ser promovido a divulgação dos documentos elaborados durante o processo de planeamento e a criação de plataformas e fóruns de debate contribuem para a construção de compromissos em torno de objetivos partilhados e para a identificação de diferentes soluções alternativas para os mesmos problemas.

Propõe-se:

- A. A criação, no *site* do município, de um separador específico para a discussão e acompanhamento da ELH possibilitando aos cidadãos solicitar esclarecimentos e apresentar sugestões.
- B. A criação de um email próprio e direto apenas para assuntos relacionados com a ELH
- C. Uma [ou várias] sessão pública de apresentação e discussão da ELH

1.2.4. Fase 4 – Aprovação nos órgãos municipais

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

1.2.5. Fase 5 - Implementação, execução e monitorização

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

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

Imagem 1- Esquema Metodológico - SÍNTESE



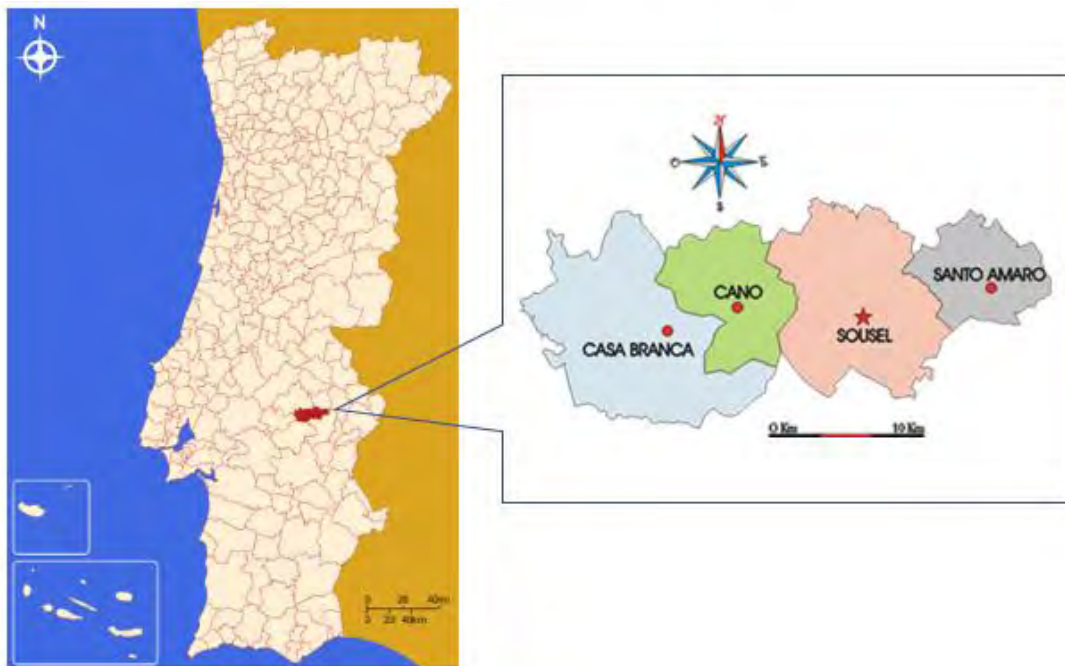
2. Caracterização Concelho de Sousel

2.1. Caracterização do território

O Concelho de Sousel, pertence ao distrito de Portalegre localizando-se na região do Alentejo e integrando a Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo. O concelho encontra-se limitado a norte pelos municípios de Avis e Fronteira, a leste e sul por Estremoz, a sudoeste por Arraiolos e a Oeste por Mora. Tem uma área de 279,32 km² e uma população residente de 4.412 habitantes.

Situada numa planície, e conceituada pelos produtos locais de qualidade, como os queijos, os enchidos e os azeites, o seu território destaca-se por diferentes ocupações do solo: os olivais, os montados e os sistemas culturais arvenses de sequeiro. O território compreende as elevações de São Bartolomeu (374 metros), de São Miguel (398 metros) e do Caixeiro (454 metros).

Imagem 2 – Concelho de Sousel



Os dados históricos da localidade são escassos. A povoação onde assenta a Freguesia de Sousel é muito antiga, e não há um registo oficial da origem do nome de Sousel, mas data dos primeiros tempos da monarquia. Segundo alguns autores a povoação de Sousel foi elevada à categoria de vila a 4 de junho de 1386. Sousel era no séc. XIX o Centro Administrativo do Concelho, tendo perdido por duas vezes esse estatuto, mas a soberania administrativa do Concelho é instaurada definitivamente em 1898.

O concelho é essencialmente vocacionado para a agricultura e pecuária com um peso significativo no sector primário onde cerca de metade da população trabalha. Apenas 10% da população está empregada na indústria e pouco mais de 20% no comércio e hotelaria.

2.2. Caracterização Demográfica

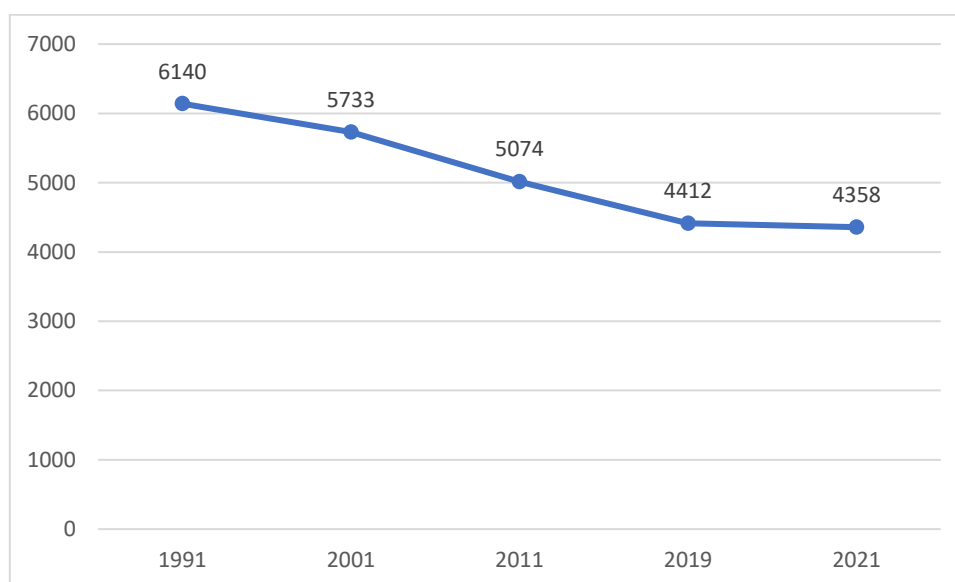
2.2.1. População Residente em Sousel

O Concelho de Sousel tem vindo a apresentar um decréscimo da população residente desde o início da década de 1990.

Em 1991 a população residente no Concelho Sousel era de 6.140 pessoas (censos 1991), tendo-se verificado nos resultados dos Censos de 2021 que atualmente residiam no município apenas 4.358 pessoas o que representa uma redução de quase um terço (-29,02%, menos 1.782 residentes) no espaço de três décadas.

De referir que nas duas últimas décadas verificou-se uma aceleração substancial da tendência de redução da população residente, com uma média superior a 12% em cada período considerado, enquanto de 1991 a 2001 a diminuição era da ordem dos 6,6%.

Gráfico 1 - População Residente no Concelho Sousel (N.º)



Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

Quadro 1 - População Residente no Concelho Sousel (N.º)

| | 1991 | 2001 | 2011 | 2019 | 2021 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| População residente | 6 140 | 5 733 | 5 074 | 4 412 | 4 358 |

Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente

De acordo com a divulgação dos Resultados Preliminares – Censos 2021 a população residente do Município de Sousel é de 4.358 pessoas, representando um decréscimo de 14,1 % desde 2011.

Quadro 2 - Variação da População Residente no Município de Sousel, 2011-2021

| NUTSII | População residente | | Variação 2011-2021 | |
|---------------|---------------------|-------|--------------------|-------|
| | 2011 | 2021 | Nº | % |
| Sousel | 5 074 | 4 358 | -716 | -14,1 |

Fonte: INE, Resultados Preliminares – Censos 2021

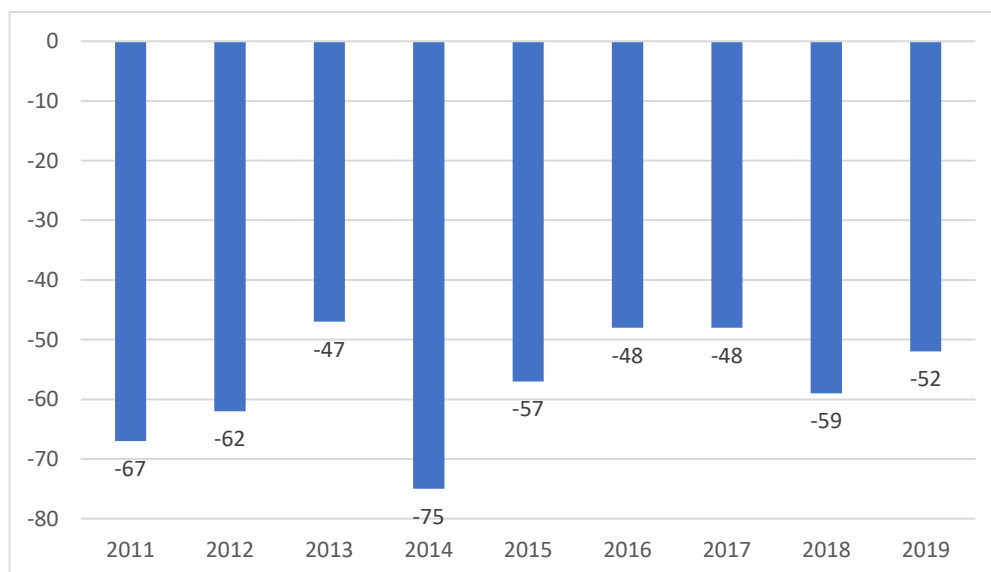
Quadro 3 – Variação da População Residente no Município de Sousel – por freguesias, 2011-2021

| Freguesias | 2021 | 2011 | Var.% |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| Cano | 1 058 | 1 266 | -16,4% |
| Casa Branca | 981 | 1 232 | -20,4% |
| Santo Amaro | 539 | 644 | -16,3% |
| Sousel | 1 780 | 1 932 | -7,9% |
| Total | 4 358 | 5 074 | -14,1% |

Fonte: INE, Resultados Preliminares – Censos 2021

A Freguesia de Casa Branca foi a que representou uma redução da população residente mais acentuada, na ordem dos -20,4% e Sousel a menos acentuada -7,9%.

Esta evolução resulta da estrutura etária muito envelhecida da população e de um saldo natural negativo acentuado.

Gráfico 2 – Saldo Natural – Concelho de Sousel

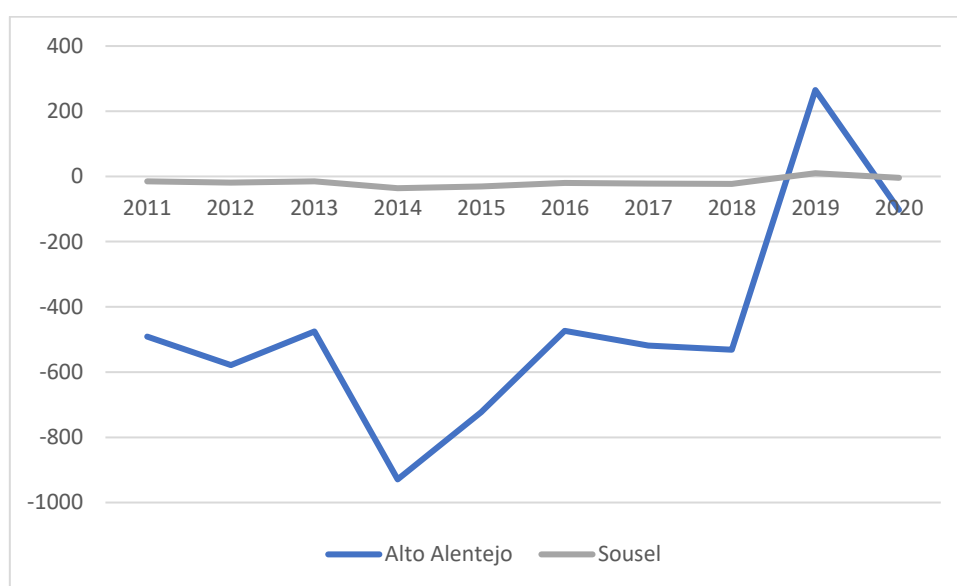
Fonte: INE, Indicadores demográficos

No que se refere à natalidade e mortalidade, verifica-se um saldo natural negativo, que em 2019 chegou aos -11,8‰.

Em termos de saldo migratório Sousel apresentou no ano de 2019, tal como todo o Alto Alentejo, valores positivos, invertendo a tendência negativa que se vinha a registar desde o início da década, no entanto em 2020 apresentou um saldo negativo que se estima que esteja ligado ao facto de 2020 ter sido um ano atípico devido a pandemia COVID-19 e o seu impacto nos vários setores económicos da região.

Contudo, considerando a dimensão dos Projetos instalados na região, a previsão de um saldo migratório positivo nesta década tanto a nível do Alto Alentejo como do Alentejo no seu todo, apresenta-se como uma oportunidade para alguma recuperação de população do Concelho de Sousel, sendo, provavelmente, um dos que poderá retirar mais vantagens deste novo ciclo de imigração.

Gráfico 3 - Saldo migratório 2011-2020



Fonte: INE, Indicadores demográficos

Quadro 4 - Saldo migratório 2011-2020

| Local de residência | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Alto Alentejo | -491 | -578 | -475 | -929 | -723 | -473 | -519 | -531 | 265 | -102 |
| Sousel | -15 | -19 | -15 | -36 | -31 | -20 | -22 | -23 | 10 | -4 |

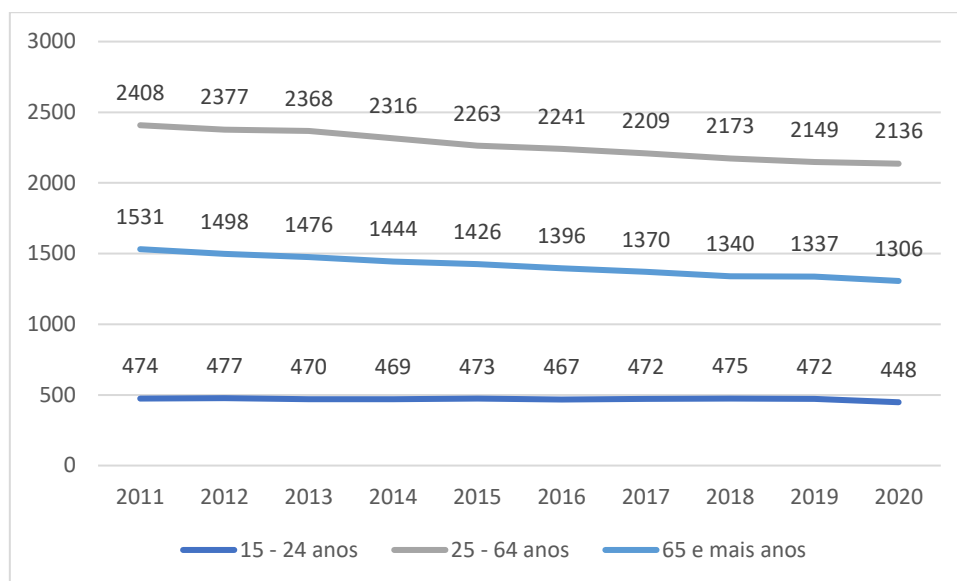
Fonte: INE, Indicadores demográficos

Esta informação demonstra a atratividade atual da Região Alentejo. Espera-se a confirmação desta tendência nos próximos anos, assim como da sua estrutura em termos de composição etária, de modo a aferir da sua influência na renovação da população e do seu rejuvenescimento.

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

A natalidade reduzida resulta de uma diminuição da população ativa, nomeadamente nas faixas etárias dos 20 aos 39 anos.

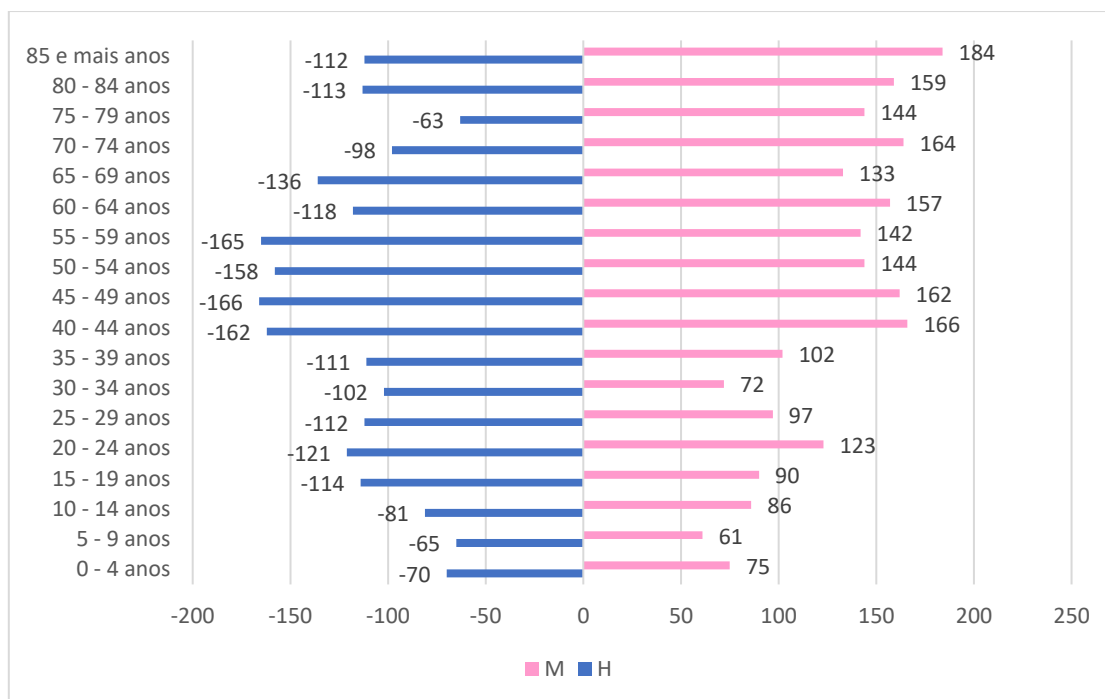
Gráfico 4 - Evolução da população residente por ciclo de vida



Fonte: INE, População Residente por ciclo de vida

Como é ilustrado no gráfico acima, a população no grupo etário dos 25 aos 64 anos, apresenta uma diminuição significativa desde 2011 (-11,30%), sendo que o escalão de menos de 25 anos apresenta uma contração de 5,49%, e o de 65 e mais anos teve uma perda de 225 pessoas (-14,7%) entre 2011 e 2020.

Gráfico 5 - Estrutura Etária da População do Concelho de Sousel



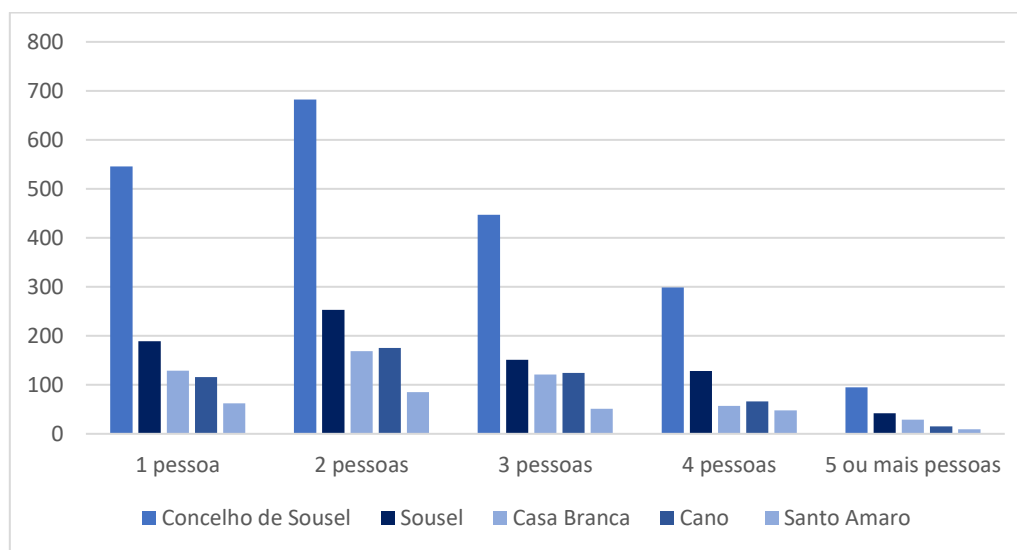
Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente 2020

No entanto, é de destacar a particularidade da distribuição em termos de estrutura etária que a população do Concelho de Sousel revela:

- A redução da população em idade ativa é quase insignificante nesta década;
- Aproximadamente um quinto da população (840 indivíduos) encontra-se na “idade fértil” (20 a 39 anos);
- A partir dos 40 anos de idade verifica-se uma quase manutenção do número de residentes por escalão (cerca de 300 indivíduos);
- Os escalões inferiores a 40 anos apresentam uma configuração de pirâmide invertida, com as idades menores a revelarem a existência de apenas cerca de 150 pessoas em média.
- Verifica-se a pouca fertilidade dos casais jovens, pela expressão muito reduzida das crianças e jovens até aos 14 anos.

A população residente em Sousel (de acordo com os Censos de 2011) integrava de forma maioritária de famílias constituídas de 1 a 3 pessoas (37% da população), sendo que o número total de famílias ascendia a 2.069. De salientar o número muito elevado de famílias com duas pessoas que representavam 32,96% (682) do total dos agregados referenciados.

Gráfico 6 - Famílias Clássicas segundo a dimensão



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

Quadro 5 - Famílias Clássicas segundo a dimensão

| Localização | 1 pessoa | 2 pessoas | 3 pessoas | 4 pessoas | 5 ou mais pessoas |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| Concelho de Sousel | 546 | 682 | 447 | 299 | 95 |
| Sousel | 189 | 253 | 151 | 128 | 42 |
| Casa Branca | 129 | 169 | 121 | 57 | 29 |
| Cano | 116 | 175 | 124 | 66 | 15 |
| Santo Amaro | 62 | 85 | 51 | 48 | 9 |

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

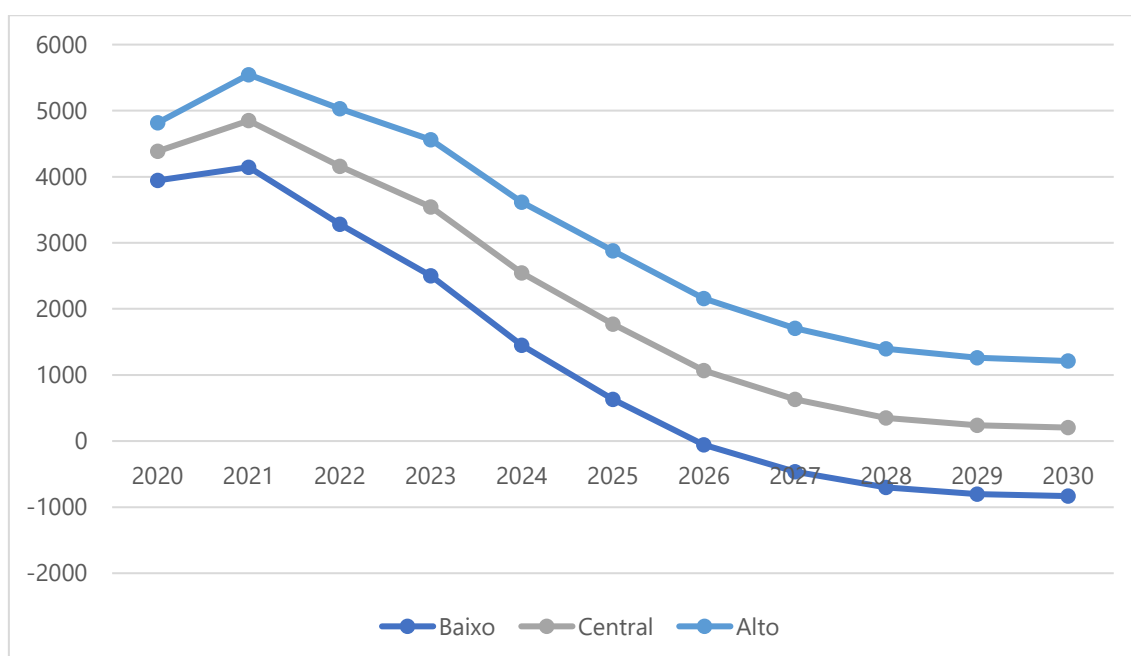
Por outro lado, verificava-se também que, se considerássemos as famílias com 2 pessoas ou menos, a percentagem atinge os 59%, o que revela a existência de muitas pessoas sozinhas ou de casais sem filhos, presumivelmente idosos, evidenciando a necessidade de soluções de assistência e apoio muito significativas.

2.2.2. Projeções de População

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

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

Gráfico 7 - Saldo migratório (projeções 2020-2030)



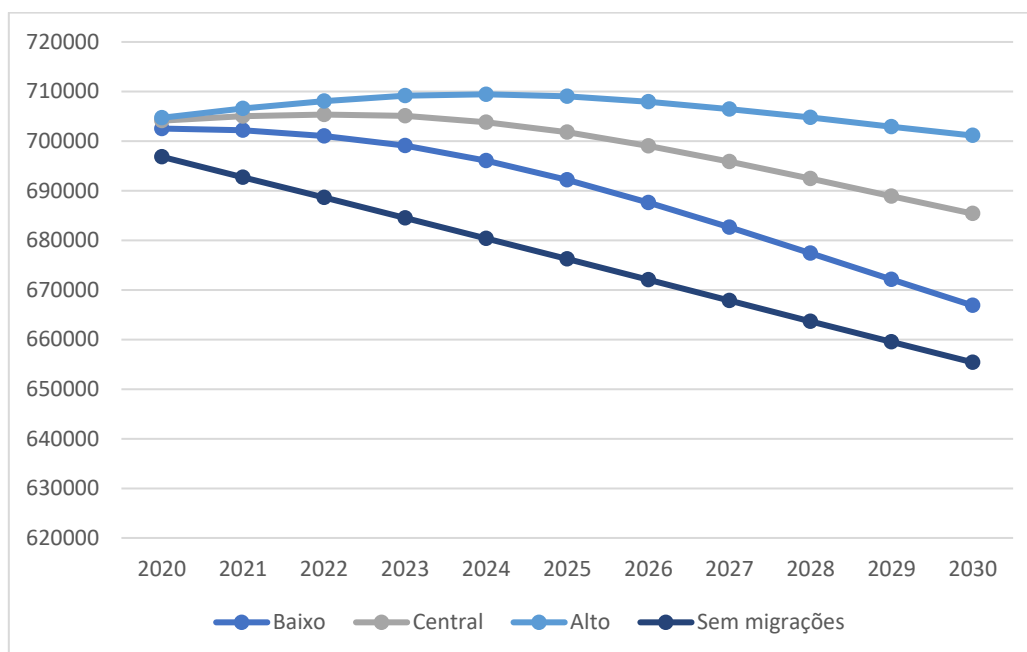
Fonte: INE, Projeções da população residente

Quadro 6 - Saldo migratório (projeções 2020-2030)

| Cenário | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baixo | 3 947 | 4 145 | 3 279 | 2 503 | 1 448 | 629 | -57 | -465 | -703 | -805 | -833 |
| Central | 4 384 | 4 849 | 4 160 | 3 543 | 2 545 | 1 769 | 1 067 | 630 | 349 | 237 | 204 |
| Alto | 4 819 | 5 546 | 5 028 | 4 561 | 3 617 | 2 878 | 2 159 | 1 709 | 1 397 | 1 262 | 1 211 |

Fonte: INE, Projeções da população residente

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

Gráfico 8 - População residente (projeções 2020-2030)

Fonte: INE, Projeções da população residente

Quadro 7 - População residente (projeções 2020-2030)

| Cenário | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Baixo | 702 543 | 702 198 | 701 037 | 699 098 | 696 071 | 692 193 | 687 617 | 682 632 | 677 411 | 672 133 | 666 870 |
| Central | 704 146 | 705 049 | 705 361 | 705 087 | 703 828 | 701 783 | 699 043 | 695 875 | 692 431 | 688 908 | 685 394 |
| Alto | 704 741 | 706 567 | 708 061 | 709 194 | 709 446 | 709 028 | 707 944 | 706 486 | 704 760 | 702 938 | 701 133 |
| Sem migrações | 696 840 | 692 737 | 688 654 | 684 540 | 680 405 | 676 226 | 672 031 | 667 841 | 663 658 | 659 513 | 655 413 |

Fonte: INE, Projeções da população residente

2.2.3. População residente por Freguesia

Quadro 8 - População residente por Freguesia do Concelho de Sousel (1991-2021)

| Localização | 1991 | 2001 | 2011 | 2021 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Sousel | 2 114 | 2 145 | 1 932 | 1 780 |
| Cano | 1 656 | 1 537 | 1 266 | 1 058 |
| Casa Branca | 1 625 | 1 392 | 1 232 | 981 |
| Santo Amaro | 755 | 706 | 644 | 539 |

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - séries históricas

Todas as Freguesias do Concelho de Sousel têm vindo a sofrer uma redução ao nível de residentes. Entre 2011 e 2021 a Freguesia de Casa Branca foi a que representou uma redução da população residente mais acentuada, na ordem dos 20,4% e Sousel a menos acentuada 7,9%.

2.3. Desenvolvimento económico

A estrutura empresarial do Concelho de Sousel é formada de modo muito pronunciado por microempresas. No entanto verificou-se a atração de uma média empresa e a instalação de mais uma empresa de pequena dimensão. Em termos globais, o número de empresas aumentou em 7,48% (+44 empresas) mas o total de pessoal ao serviço aumentou ligeiramente para 36 trabalhadores (+2,7%).

Quadro 9 - Dimensão das empresas (Nº)

| Dimensão das Empresas | 2009 | 2019 | Variação 2009/2019 (%) |
|---|------|------|------------------------|
| Total | 588 | 632 | 7,48% |
| Pequenas e médias empresas (PME) | 588 | 632 | 7,48% |
| Micro | 566 | 608 | 7,42% |
| Pequenas | 21 | 22 | 4,76% |
| Médias | 1 | 2 | 100,00% |
| Grandes | 0 | 0 | - |

Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Em termos globais, as empresas apresentaram um aumento do valor acrescentado bruto de cerca de +10% enquanto o volume de negócios atingiu um crescimento assinalável para mais de 125 milhões de euros (+57%).

Este crescimento do volume de negócios foi resultante em parte do notável aumento verificado no sector da Agricultura e Produção Animal, que quase sextuplicou as suas vendas no período em análise, em particular devido ao desenvolvimento da atividade das empresas de pecuária (Pasto Alentejano, em particular) e do Matadouro de Sousel.

O Concelho de Sousel apresenta uma acentuada especialização na agricultura e produção animal, integrando 245 empresas que garantem 11,28% do valor acrescentado bruto, aproximadamente 24 milhões de euros de volume de negócios (19,28%) e empregam 409 trabalhadores (29,92% do emprego).

No entanto o maior valor acrescentado é garantido pelo comércio a grosso e a retalho, com 55,08% do total, a indústria transformadora também surge com uma expressão bastante relevante com 11,11% do volume total de negócios em 2019.

Estes três setores apresentam indicadores muito positivos também em termos de crescimento do volume de negócios, embora com diminuição do número de empresas e de emprego.

Um sector que apresenta uma situação mais preocupante, tendo em conta as perspetivas futuras de desenvolvimento da procura no sector da habitação nos próximos 5 anos, é o da construção que viu diminuir o seu volume de negócios em-25,63%, do número de empresas (-27,03%) e de emprego (-34,93%).

Quadro 10 - Empresas por sector de atividade económica (Nº)

| Setor de atividade económica | 2009 | 2019 | Varição 2009/2019 (%) | Peso Relativo (2019) |
|--|------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca | 145 | 245 | 68,97% | 38,77% |
| Indústrias extrativas | 1 | 1 | 0,00% | 0,16% |
| Indústrias transformadoras | 43 | 40 | -6,98% | 6,33% |
| Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio | - | 2 | 100,00% | 0,32% |
| Captação, tratamento e distribuição de água (...) | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Construção | 37 | 27 | -27,03% | 4,27% |
| Comércio por grosso e a retalho (...) | 153 | 115 | -24,84% | 18,20% |
| Transporte e armazenagem | 21 | 13 | -38,10% | 2,06% |
| Alojamento, restauração e similares | 58 | 46 | -20,69% | 7,28% |
| Atividade de Informação e comunicação | 1 | 1 | 0,00% | 0,16% |
| Atividades imobiliárias | 5 | 6 | 20,00% | 0,95% |
| Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares | 32 | 43 | 34,38% | 6,80% |
| Atividades administrativas e dos serviços de apoio | 33 | 26 | -21,21% | 4,11% |
| Educação | 25 | 24 | -4,00% | 3,80% |
| Atividades de saúde humana e apoio social | 7 | 18 | 157,14% | 2,85% |
| Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas | 6 | 9 | 50,00% | 1,42% |
| Outras atividades de serviços | 21 | 16 | -23,81% | 2,53% |
| Total | 588 | 632 | 7,48% | - |

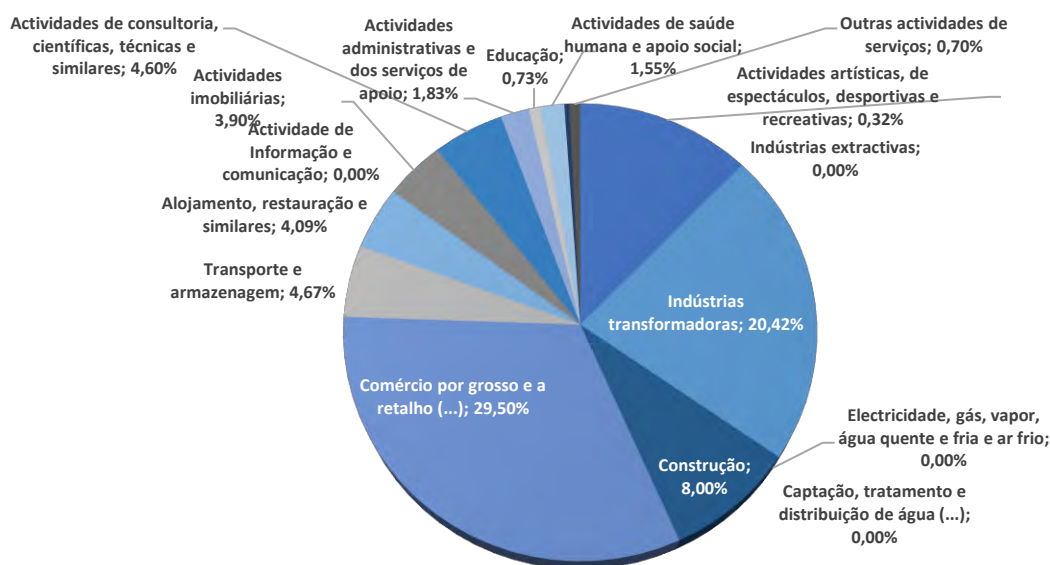
Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

Quadro 11 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (Euro - Milhares)

| Setor de atividade económica | 2009 | 2019 | Varição 2009/2019 (%) | Peso relativo (2019) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca | 2 252 € | 2 098 € | -6,84% | 11,28% |
| Indústrias extrativas | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Indústrias transformadoras | 4 064 € | 3 799 € | -6,52% | 20,42% |
| Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Captação, tratamento e distribuição de água (...) | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Construção | 2 202 € | 1 488 € | -32,43% | 8,00% |
| Comércio por grosso e a retalho (...) | 4 579 € | 5 487 € | 19,83% | 29,50% |
| Transporte e armazenagem | 893 € | 868 € | -2,80% | 4,67% |
| Alojamento, restauração e similares | - | 760 € | 100,00% | 4,09% |
| Atividade de Informação e comunicação | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Atividades imobiliárias | 353 € | 725 € | 105,38% | 3,90% |
| Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares | 480 € | 856 € | 78,33% | 4,60% |
| Atividades administrativas e dos serviços de apoio | 217 € | 341 € | 57,14% | 1,83% |
| Educação | 172 € | 136 € | -20,93% | 0,73% |
| Atividades de saúde humana e apoio social | 129 € | 289 € | 124,03% | 1,55% |
| Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas | 43 € | 60 € | 39,53% | 0,32% |
| Outras atividades de serviços | 109 € | 131 € | 20,18% | 0,70% |
| Total | 16 915 € | 18 601 € | 9,97% | - |

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

Gráfico 9 - Valor acrescentado bruto das empresas não financeiras (%)



Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas

Quadro 12 - Volume de negócios das empresas não financeiras (Euro - Milhares)

| Sector de atividade económica | 2009 | 2019 | Variação 2009/2019(%) | Peso relativo (2019) |
|--|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca | 9 948 € | 24 128 € | 142,54% | 19,28% |
| Indústrias extrativas | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Indústrias transformadoras | 13 366 € | 13 907 € | 4,05% | 11,11% |
| Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Captação, tratamento e distribuição de água (...) | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Construção | 5 069 € | 3 770 € | -25,63% | 3,01% |
| Comércio por grosso e a retalho (...) | 42 308 € | 68 922 € | 62,91% | 55,08% |
| Transporte e armazenagem | 2 572 € | 1 517 € | -41,02% | 1,21% |
| Alojamento, restauração e similares | - | 4 076 € | 100,00% | 3,26% |
| Atividade de Informação e comunicação | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Atividades imobiliárias | 1 070 € | 2 091 € | 95,42% | 1,67% |
| Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares | 713 € | 1 492 € | 109,26% | 1,19% |
| Atividades administrativas e dos serviços de apoio | 500 € | 454 € | -9,20% | 0,36% |
| Educação | 237 € | 242 € | 2,11% | 0,19% |
| Atividades de saúde humana e apoio social | 199 € | 468 € | 135,18% | 0,37% |
| Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas | 65 € | 79 € | 21,54% | 0,06% |
| Outras atividades de serviços | 186 € | 211 € | 13,44% | 0,17% |
| Total | 79 901 € | 125 136 € | 56,61% | - |

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

Quadro 13 - Pessoal ao serviço (N.º) dos estabelecimentos por Localização geográfica e Atividade económica

| Sector de atividade económica | 2009 | 2019 | Variação 2009/2019 (%) | Peso relativo (2019) |
|--|--------------|--------------|------------------------|----------------------|
| Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca | 316 | 409 | 29,43% | 29,92% |
| Indústrias extrativas | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Indústrias transformadoras | 239 | 221 | -7,53% | 16,17% |
| Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Captação, tratamento e distribuição de água (...) | - | - | 0,00% | 0,00% |
| Construção | 146 | 95 | -34,93% | 6,95% |
| Comércio por grosso e a retalho (...) | 315 | 286 | -9,21% | 20,92% |
| Transporte e armazenagem | 49 | 37 | -24,49% | 2,71% |
| Alojamento, restauração e similares | | 54 | 100,00% | 3,95% |
| Atividade de Informação e comunicação | | | 0,00% | 0,00% |
| Atividades imobiliárias | 25 | 32 | 28,00% | 2,34% |
| Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares | 47 | 66 | 40,43% | 4,83% |
| Atividades administrativas e dos serviços de apoio | 36 | 42 | 16,67% | 3,07% |
| Educação | 27 | 27 | 0,00% | 1,98% |
| Atividades de saúde humana e apoio social | 8 | 23 | 187,50% | 1,68% |
| Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas | 6 | 9 | 50,00% | 0,66% |
| Outras atividades de serviços | 22 | 16 | -27,27% | 1,17% |
| Total | 1 331 | 1 367 | 2,70% | - |

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

Uma das áreas que tem vindo a apresentar uma dinâmica interessante são as atividades de saúde humana e apoio social, que aumentou o emprego em +187,50% e viu o seu volume de negócios quase a triplicar e um aumento exponencial do número de empresas (+157,14%).

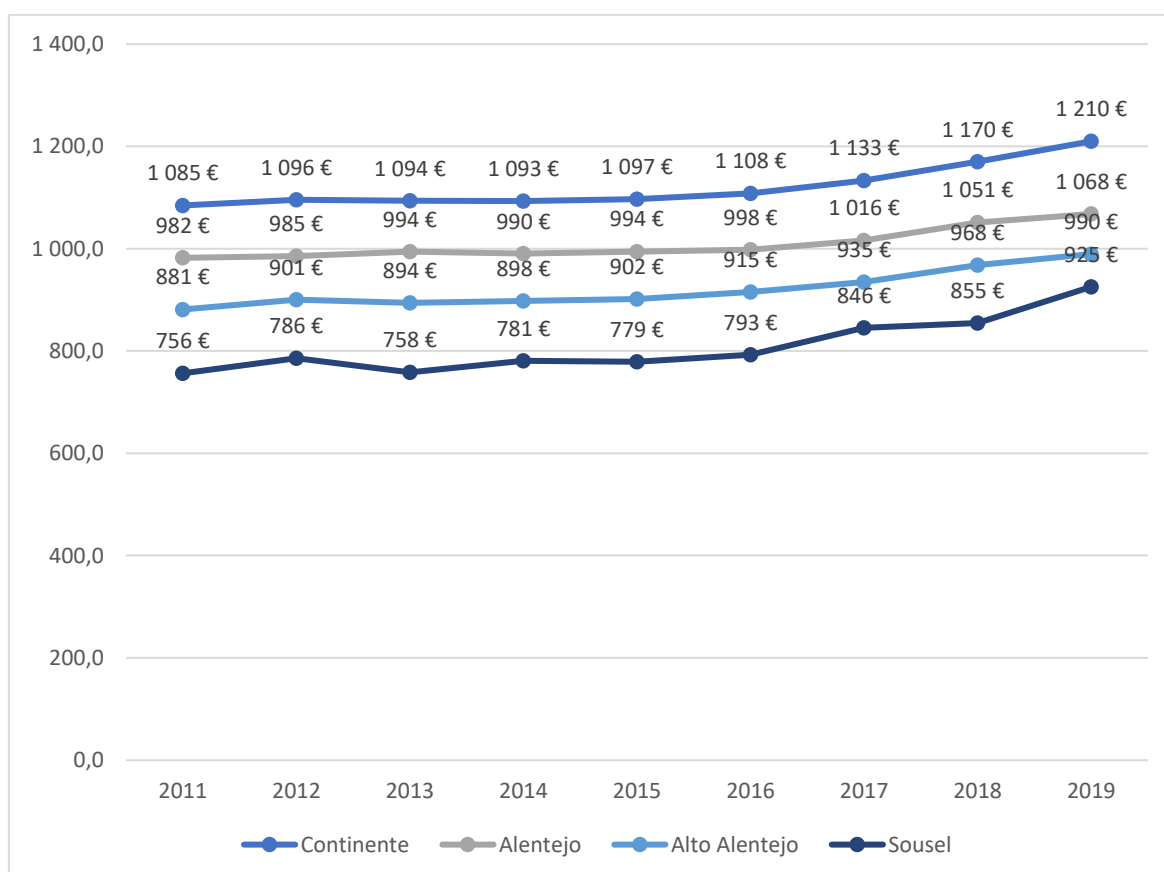
De referir ainda os crescimentos substanciais das atividades de consultoria científicas, técnicas e similares, tanto em termos de emprego, como em volume de negócios e em valor acrescentado.

2.4. Rendimento das famílias

Sousel apresenta um nível de rendimentos brutos mensais do trabalho cerca de 19% inferiores aos verificados na Região Alentejo e cerca de 27% aos do Continente. Em 2011 o rendimento médio mensal dos trabalhadores no Concelho de Sousel era 30% inferior face ao Continente e 23% inferior em relação ao Alentejo, verificando-se assim uma recuperação relativa dos salários, no período em análise.

No entanto devemos salientar que a evolução dos ganhos mensais brutos revela alguma variação não sendo ainda possível identificar uma tendência sólida de recuperação de rendimentos.

Gráfico 10 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica



Fonte INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Quadro 14 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica

| Localização | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Continente | 1 085 € | 1 096 € | 1 094 € | 1 093 € | 1 097 € | 1 108 € | 1 133 € | 1 170 € | 1 210 € |
| Alentejo | 982 € | 985 € | 994 € | 990 € | 994 € | 998 € | 1 016 € | 1 051 € | 1 068 € |
| Alto Alentejo | 881 € | 901 € | 894 € | 898 € | 902 € | 915 € | 935 € | 968 € | 990 € |
| Sousel | 756 € | 786 € | 758 € | 781 € | 779 € | 793 € | 846 € | 855 € | 925 € |

Fonte INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

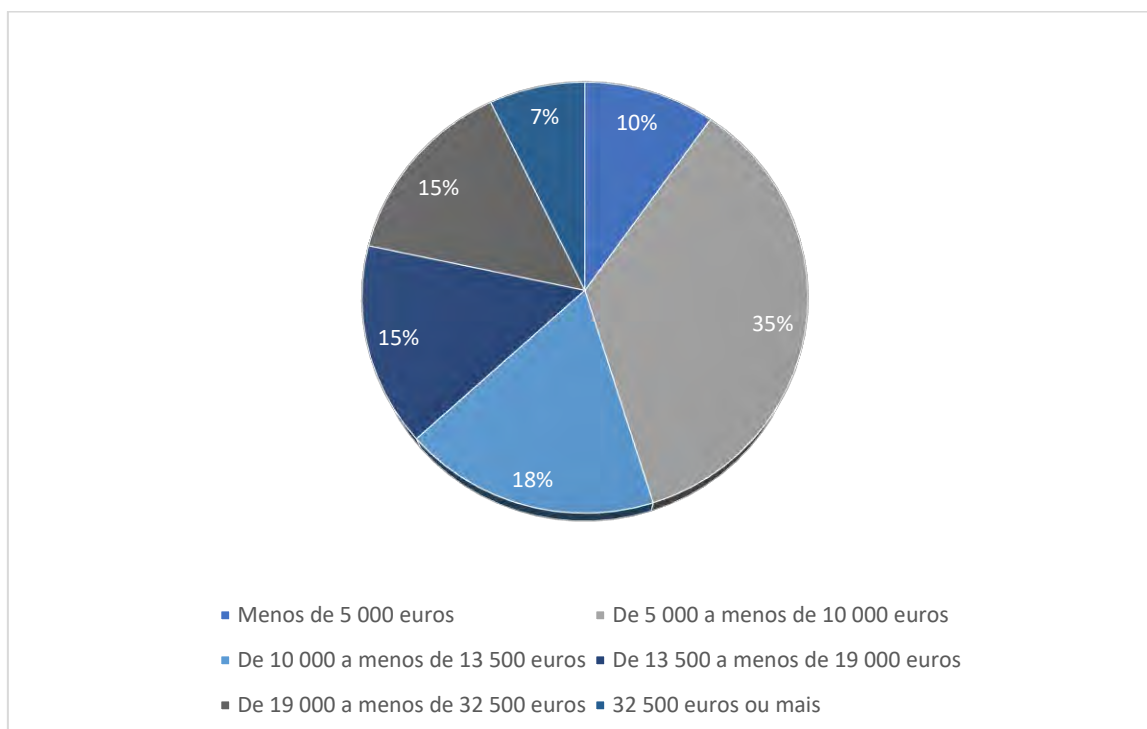
Em termos de famílias (agregados fiscais) 1008 agregados declaram rendimentos inferiores a 10.000 Euros brutos anuais, representando cerca de 45% do universo.

Quadro 15 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado

| Menos de 5.000 euros | De 5.000 a menos de 10.000 euros | De 10.000 a menos de 13.500 euros | De 13.500 a menos de 19.000 euros | De 19.000 a menos de 32.500 euros | De 32.500 euros ou mais |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 219 | 789 | 402 | 337 | 323 | 160 |

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

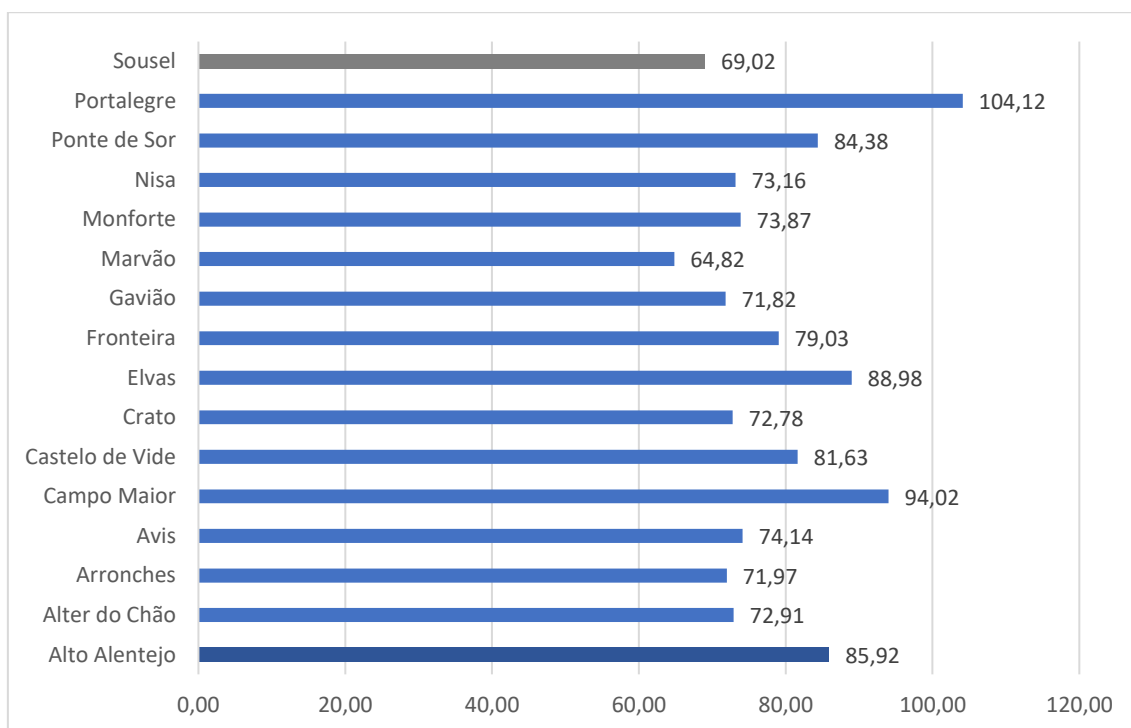
No entanto, o número de agregados fiscais é 7,6% superior ao número de famílias clássicas pelo que é provável que muitos dos rendimentos mais baixos constituam segundas fontes de rendimento.

Gráfico 11 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado

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

Em termos de poder de compra per capita, Sousel apresenta um nível inferior à média nacional e do Alto Alentejo².

Gráfico 12 - Poder de compra per capita



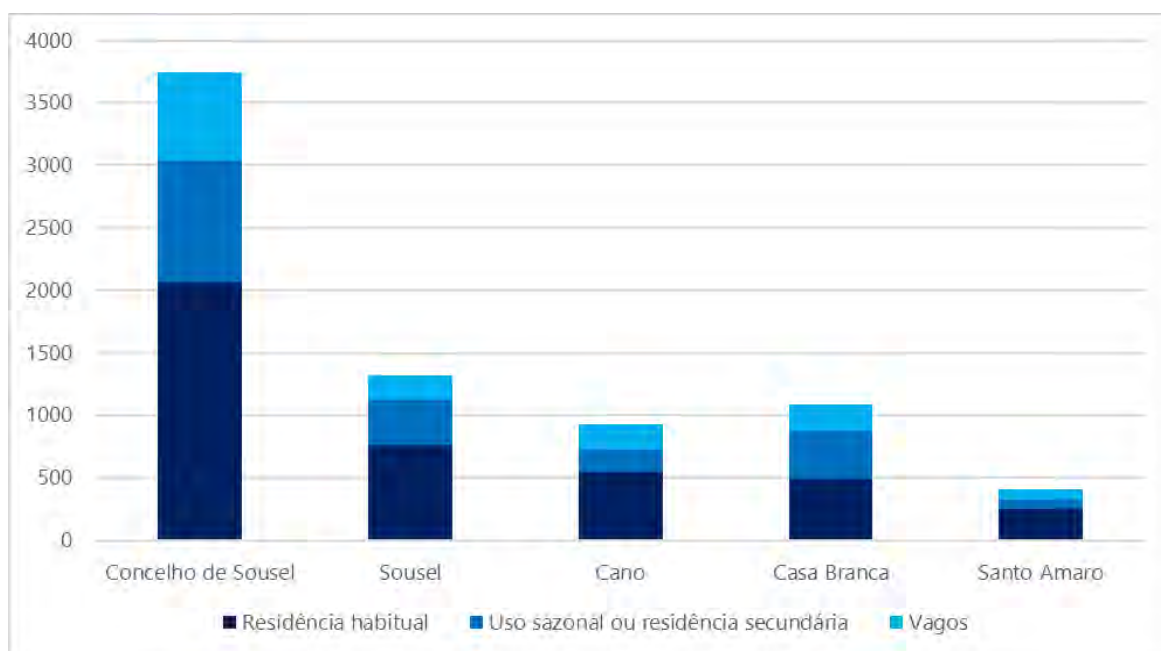
² Fonte: PORDATA

2.5. Parque Habitacional

2.5.1. Dimensão e Tipologia

O parque habitacional de Sousel é constituído na sua esmagadora maioria por alojamentos familiares clássicos, sendo que não foram detetadas na análise estatística casos de alojamento não clássico.

Gráfico 13 – Recenseamento da população e habitação – Censos 2011



Quadro 16 - Recenseamento da população e habitação – Censos 2011

| | TOTAL | Residência habitual | Uso sazonal ou residência secundária | Para venda | Para aluguer | Para demolir | Outros |
|---------------------------|-------|---------------------|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------|
| Concelho de Sousel | 3 774 | 2 062 | 978 | 114 | 31 | 114 | 445 |
| Sousel | 1 318 | 763 | 362 | 32 | 17 | 47 | 97 |
| Cano | 931 | 546 | 176 | 20 | 5 | 2 | 182 |
| Casa Branca | 1 089 | 498 | 373 | 59 | 9 | 59 | 91 |
| Santo Amaro | 406 | 255 | 67 | 3 | 0 | 6 | 76 |

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

No entanto existe um número muito elevado de residências secundárias que representam cerca de 26% do total. Se considerarmos os alojamentos vagos, verifica-se que, em 2011, 45% dos alojamentos ou estavam desocupados ou ocupados apenas em períodos temporais limitados.

Em termos de mercado imobiliário, encontravam-se disponíveis para venda 114 fogos e para arrendamento 31 fogos.

Nos últimos anos assistiu-se a um crescimento lento dos alojamentos familiares, sendo que de 2011 para 2019/2020, apenas se verificou um acréscimo de 27 novas habitações licenciadas.

Quadro 17 - Alojamentos familiares (Parque habitacional - N.º)

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Alojamentos familiares clássicos | 3 747 | 3 755 | 3 757 | 3 767 | 3 768 | 3 769 | 3 768 | 3 770 | 3 774 | 3774 |

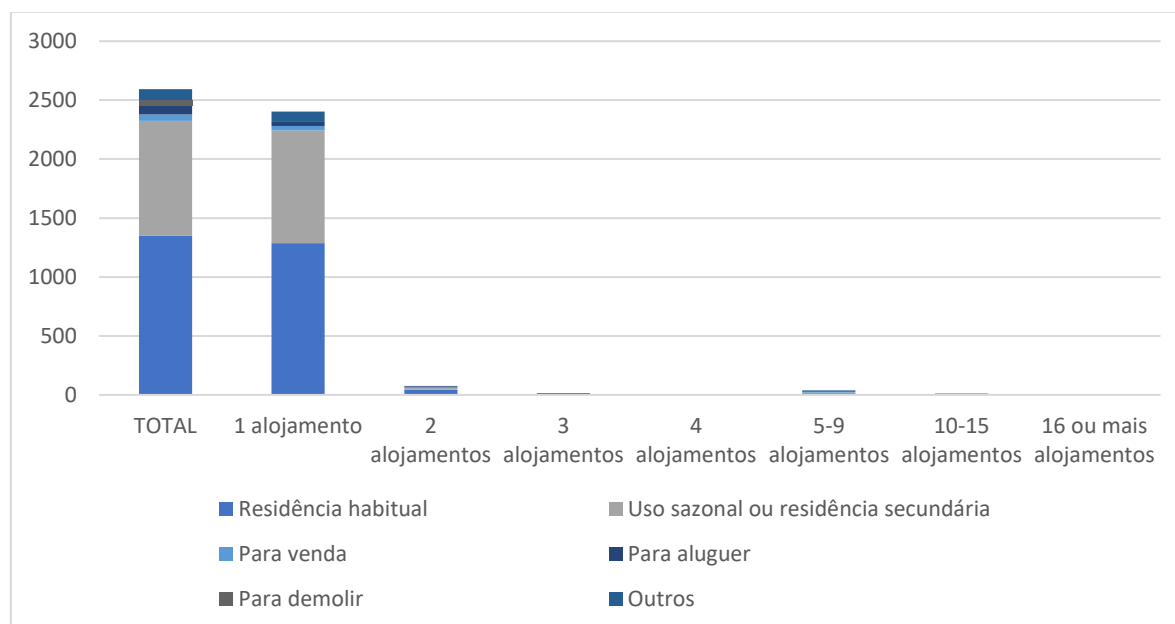
Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

A estrutura do parque habitacional é baseada em edifícios com apenas um alojamento, existindo, no entanto, um número apreciável de edifícios de habitação coletiva com 3 ou mais fogos.

Quadro 18 - Alojamentos familiares - tipologia

| | TOTAL | Com 1 aloj. | Com 2 aloj. | Com 3 ou mais aloj. | Em edifícios princip. não residenciais | Alojamentos coletivos |
|---------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|-----------------------|
| Concelho de Sousel | 3 757 | 1 783 | 175 | 39 | 12 | 10 |
| Sousel | 1 325 | 627 | 67 | 29 | 4 | 5 |
| Cano | 933 | 471 | 62 | 7 | 2 | 2 |
| Casa Branca | 1 092 | 460 | 26 | 3 | 1 | 2 |
| Santo Amaro | 407 | 225 | 20 | 0 | 5 | 1 |

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

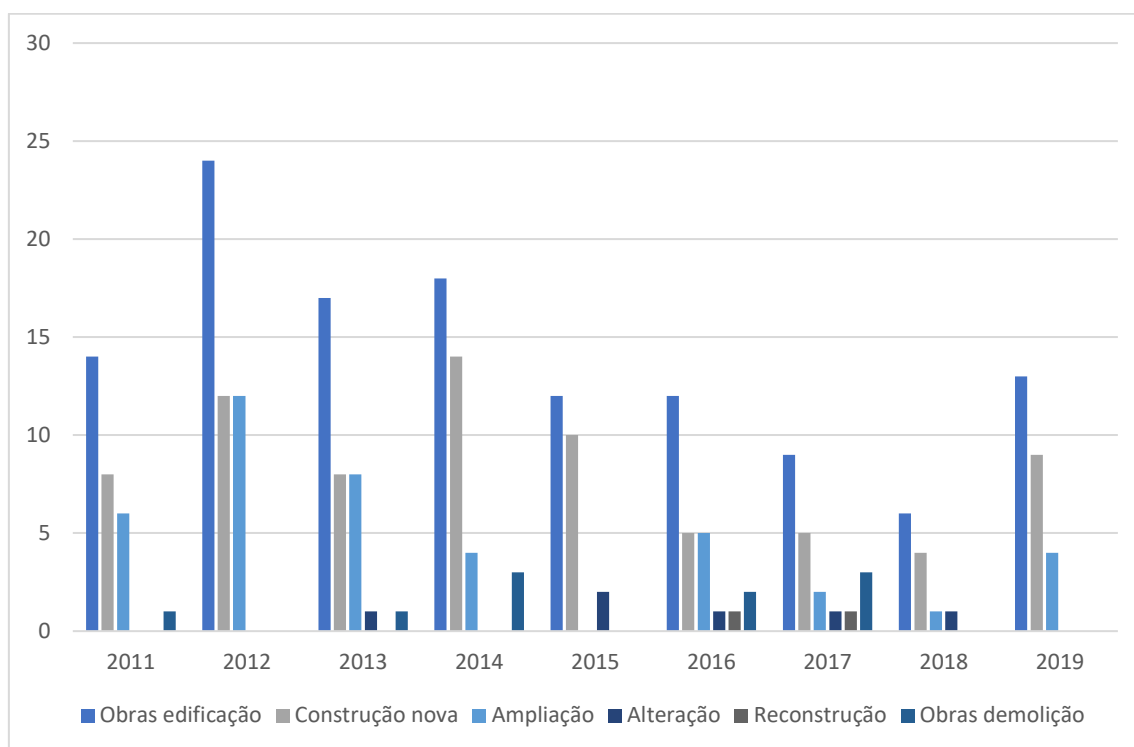
Gráfico 14 - Alojamentos em edifícios principalmente residenciais/tipologia

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

2.5.2. Obras Concluídas

No que se refere a obras de edificação, após uma dinâmica mais acentuada nos primeiros anos da década, assistiu-se a uma redução da atividade que começou em 2015 e no ano de 2018 a revelar um ponto mínimo com apenas seis obras concluídas. No último ano tem-se assistido a alguma recuperação, voltando a ter valores semelhantes aos do início da década.

Gráfico 15 – Obras concluídas – 2011-2019



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Quadro 19 - Obras concluídas – 2011-2019

| Tipo de obra | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Obras edificação | 14 | 24 | 17 | 18 | 12 | 12 | 9 | 6 | 13 |
| Construção nova | 8 | 12 | 8 | 14 | 10 | 5 | 5 | 4 | 9 |
| Ampliação | 6 | 12 | 8 | 4 | 0 | 5 | 2 | 1 | 4 |
| Alteração | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Reconstrução | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Obras demolição | 1 | 0 | 1 | 3 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 |

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

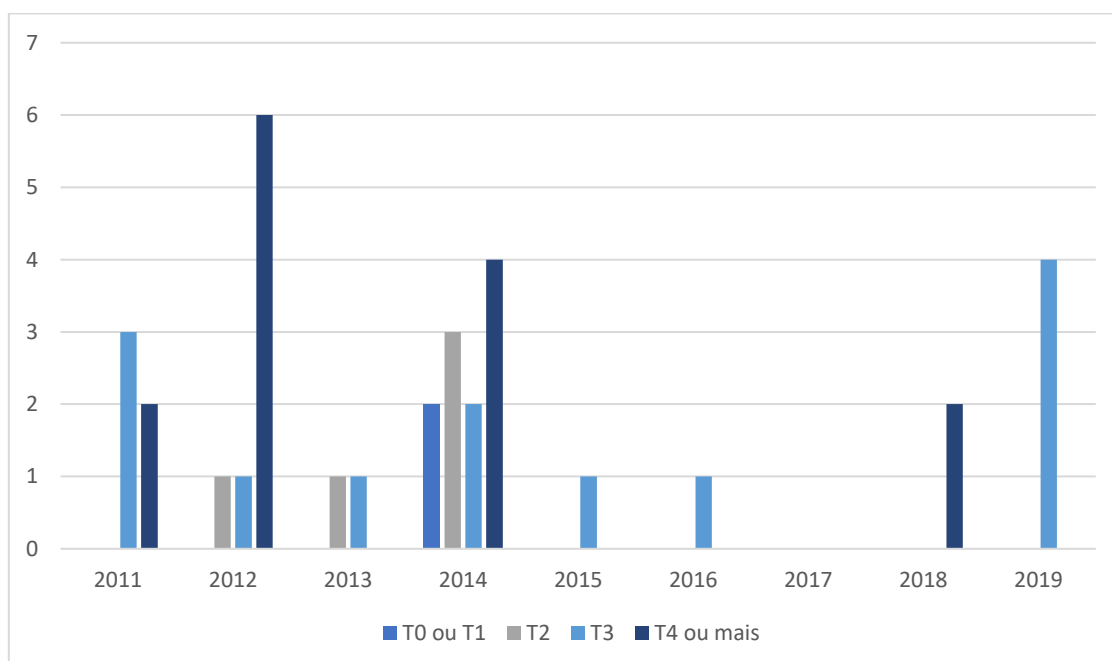
Em particular, as obras de alteração e reconstrução são menos significativas do que seria de esperar, existindo, no entanto, alguma dinâmica no segmento de ampliação.

No que se refere a fogos em construções novas para habitação familiar, verificou-se pouco dinamismo durante toda a década, com exceção do ano de 2014 em que foram concluídos 11 fogos.

Quadro 20 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

| Tipologia | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Total | 5 | 8 | 2 | 11 | 1 | 1 | 0 | 2 | 4 |
| T0 ou T1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T2 | 0 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| T3 | 3 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| T4 ou mais | 2 | 6 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Gráfico 16 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

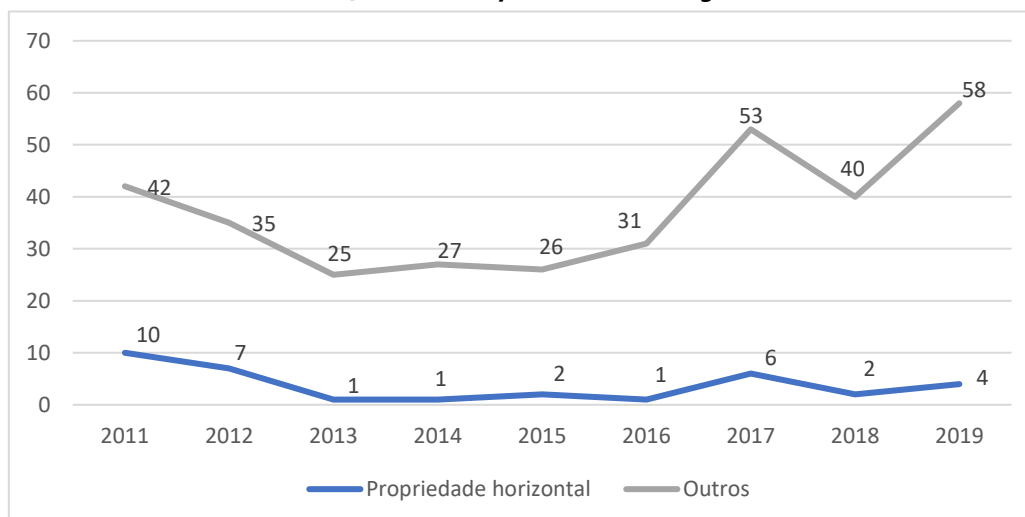
2.5.3. Mercado imobiliário

O mercado, depois de um acentuado arrefecimento em meados da década, tem vindo a recuperar de forma consistente nos últimos anos, com as transações a apresentarem valores interessantes em 2017 (59), 2018 (42) e 2019 (62).

Quadro 21 - Transações de fogos em Sousel

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Propriedade horizontal | 10 | 7 | 1 | 1 | 2 | 1 | 6 | 2 | 4 |
| Outros | 42 | 35 | 25 | 27 | 26 | 31 | 53 | 40 | 58 |

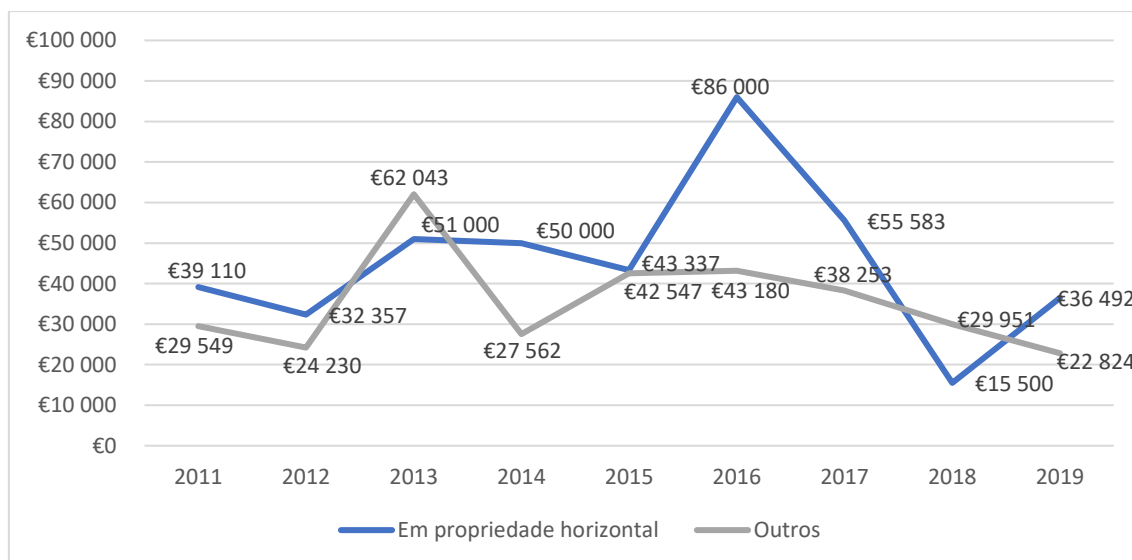
Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis

Gráfico 17 - Compra e Venda de Fogos

Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

De referir o pequeno número de imóveis em propriedade horizontal, como é habitual em toda a região do Alto Alentejo.

O número transações, em muitos anos incluídos nesta análise, foi pouco significativo pelo que os valores médios apresentam variações muito significativas, não sendo adequada a identificação de uma tendência.

Gráfico 18 - Valor mediano dos fogos (anual)

Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

Quadro 22 - Valor mediano dos fogos (anual)

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Em propriedade horizontal | 39 110 € | 32 357 € | 51 000 € | 50 000 € | 43 337 € | 86 000 € | 55 583 € | 15 500 € | 36 492 € |
| Outros | 29 549 € | 24 230 € | 62 043 € | 27 562 € | 42 547 € | 43 180 € | 38 253 € | 29 951 € | 22 824 € |

Fonte: DGPI, Operações sobre imóveis

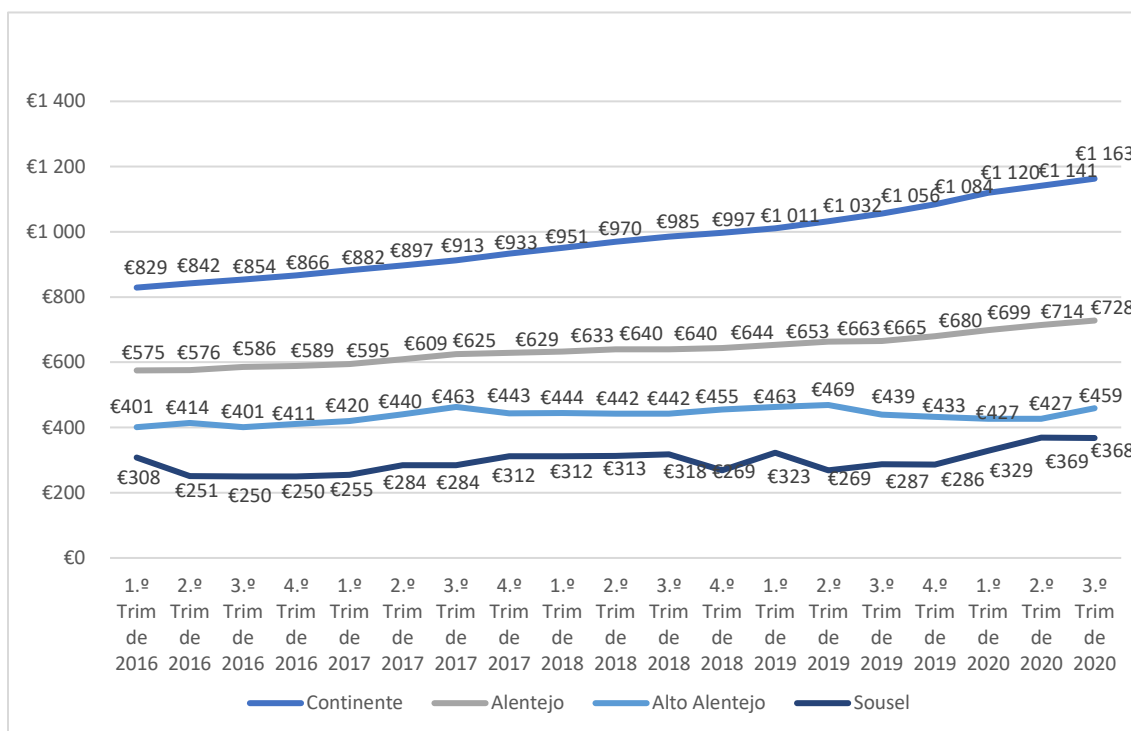
Nos últimos trimestres o valor mediano das vendas por m² tem apresentado uma ligeira tendência de subida mas pouco significativa, que contrasta com o que se verifica a nível do Alentejo e, em particular, do Continente.

Quadro 23 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

| Localização | 1.º Trim 2018 | 1.º Trim 2019 | 1.º Trim 2020 | 2.º Trim 2020 | 3.º Trim 2020 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Continente | 951 € | 1 011 € | 1 120 € | 1 141 € | 1 163 € |
| Alentejo | 633 € | 653 € | 699 € | 714 € | 728 € |
| Alto Alentejo | 444 € | 463 € | 427 € | 427 € | 459 € |
| Sousel | 312 € | 323 € | 329 € | 369€ | 368 € |

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

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



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

O valor médio por metro quadrado da habitação em Sousel no terceiro trimestre de 2020, atingia apenas 32% do apurado para o Continente e 39% do verificado no Alto Alentejo.

Quadro 24 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º)

| | TOTAL | Menos de 100,00 € | 100-199,99 € | 200-299,99 € | 300-399,99 € | 400 € ou mais |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Concelho de Sousel | 231 | 96 | 66 | 63 | 5 | 1 |
| Sousel | 106 | 44 | 23 | 36 | 3 | 0 |
| Cano | 59 | 25 | 16 | 16 | 1 | 1 |
| Casa Branca | 54 | 23 | 19 | 11 | 1 | 0 |
| Santo Amaro | 12 | 4 | 8 | 0 | 0 | 0 |

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

Ao nível de arrendamento, nos últimos anos não têm sido registados novos contratos. Em 2011, o valor das rendas era maioritariamente inferior a 100 euros mensais, verificando-se, no entanto, um volume significativo de valores entre os 100 e os 300 euros, representando 55,8% do total.

O número de alojamentos arrendados concentrava-se na Freguesia da sede do Concelho, Sousel, com 45,9% dos casos identificados nos Censos de 2011.

2.5.4. Situação Atual do Mercado de habitação

De acordo com informações recolhidas junto de agentes imobiliários locais o cenário de procura por habitações no Concelho de Sousel é essencialmente por estrangeiros que procuram habitações de gama média e média alta (superior a 400.000 Euros) como por exemplo herdades para produção de vinho com tipologias acima do T2. No entanto, existe também um segmento de clientes que é originário da região do Alentejo e que pretende regressar, trata-se de um segmento de clientes com mais de 60 anos e procura casas para remodelar, com quintal ou terreno até aos 100.000 Euros. A procura por Sousel deve-se ao facto de apresentar preços mais atrativos em comparação com outros Concelhos da região.

A população local mais jovem, devido aos baixos rendimentos, normalmente procura moradias com quintal para remodelar, sendo que os financiamentos solicitados aos bancos se situam, normalmente, entre os 50.000 e os 60.000 Euros.

A Freguesia de Sousel é a localidade com maior procura, seguida por Casa Branca e Santo Amaro. O mercado de Cano é mais específico e normalmente os clientes são os próprios residentes da Freguesia.

Devido a pandemia COVID-19 prevê-se que a procura por habitações com espaço exterior, nomeadamente com jardim e garagem aumente significativamente devido ao regresso de algumas famílias para as suas terras de origem, principalmente devido ao facto de se encontrarem em teletrabalho, sendo previsível o alargamento desta tipologia de trabalho nos próximos anos.

Quanto à oferta pode-se afirmar que é reduzida, tanto para compra como para arrendamento, sendo que para arrendamento a oferta é praticamente inexistente, embora a procura seja elevada.

Relativamente aos preços dos imóveis a tendência é que se mantenham a curto prazo e posteriormente deve assistir-se a uma descida tendo em conta o fim das moratórias ao crédito habitação e consequente aumento da oferta e reduzido poder de compra.

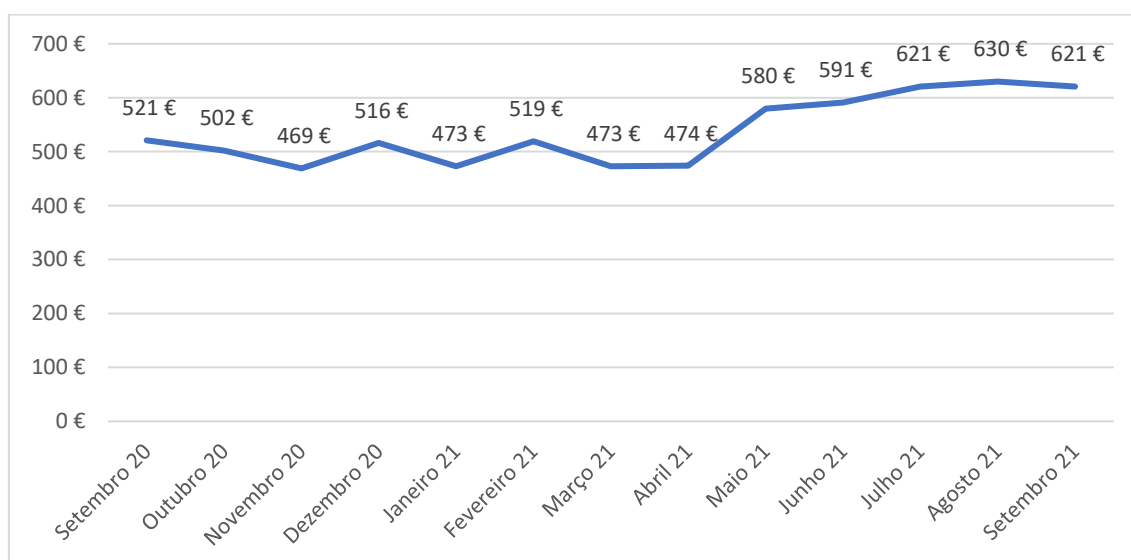
A maior parte das habitações disponíveis no centro das Freguesias encontram-se em estado degradado, cerca de 100 habitações no total, e os preços de aquisição situam-se entre os 20.000 e os 30.000 Euros, no entanto, apenas cerca de 30% das habitações deverão entrar rapidamente no mercado.

A partir de 2022, prevê-se o aumento dos investimentos imobiliários estrangeiros na região através das alterações ao incentivo Golden Visa, que se destinam a impulsionar o investimento

nas áreas de baixa densidade de Portugal, aliviando a pressão das localizações metropolitanas e incentivando o investimento estrangeiro em outras áreas do país.

De acordo com o portal imobiliário idealista, referente a preços de colocação no mercado, o preço de venda m² no Concelho de Sousel em setembro de 2021 era de 621 Euros, uma quebra de 1.4% em relação ao mês anterior e uma subida de 5,1% em relação a Junho, bem como, uma subida de 19,4% em relação a Setembro de 2020.

Gráfico 20 - Histórico de preços de venda – Concelho de Sousel



Fonte: <https://www.idealista.pt/>

2.5.5. Habitação Social no Concelho de Sousel

Em termos de habitação social, o Concelho apresenta número muito semelhantes de 2012 para 2015 (-2%) menos um fogo de habitação social arrendado, houve também menos 3 casos de renda apoiada de 2012 para 2015.

Quadro 25 - Fogos de habitação social arrendados (N.º)

| | Total | Arrend. apoiado | Renda apoiada | Renda social | Renda livre | Outro |
|-------------|-------|-----------------|---------------|--------------|-------------|-------|
| 2012 | 49 | 0 | 46 | 0 | 3 | 0 |
| 2015 | 48 | 3 | 43 | 0 | 2 | 0 |

Fonte: INE, Inquérito à caracterização da habitação social

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

- Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais - Sousel (9 fogos)
- Bairro Francisco Sá Carneiro – Sousel (35 fogos)
- Rua do Posto - Casa Branca (5 fogos)

Destes fogos, apenas 2 se encontram devolutos à data do presente estudo.

2.6. Parque Habitacional do Concelho

O Concelho de Sousel dispunha de um total de 3.747 alojamentos distribuídos por 3.509 edifícios, sendo 2.065 de residência habitual.

Quadro 26 - Alojamentos familiares e tipo de ocupação

| | TOTAL | Residência habitual | Residência secundária | Vago |
|---------------------------|-------|---------------------|-----------------------|------|
| Concelho de Sousel | 3 747 | 2 065 | 978 | 704 |
| Sousel | 1 320 | 765 | 362 | 193 |
| Cano | 931 | 546 | 176 | 209 |
| Casa Branca | 1 090 | 499 | 373 | 218 |
| Santo Amaro | 406 | 255 | 67 | 84 |

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

Da análise efetuada aos dados do Censos de 2011, constata-se que a grande maioria dos edifícios é de um só piso e dispõe apenas de um alojamento (75,3%).

A base da habitação é de residência individual (94,7% dos edifícios), não existindo edifícios com mais de 9 alojamentos.

Quadro 27 - Dimensão de alojamentos e número de pisos

| Localização | Alojamentos nº de pisos | TOTAL | 1 | 2 | 2 | 4 | 5 a 9 |
|---------------------------|-------------------------|-------|-------|-----|----|---|-------|
| Concelho de Sousel | Total | 3 509 | 3 324 | 154 | 17 | 5 | 9 |
| | 1 piso | 2 729 | 2 641 | 70 | 12 | 2 | 4 |
| | 2 pisos | 762 | 671 | 84 | 5 | 2 | 0 |
| | 3 pisos | 14 | 12 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Sousel | Total | 1 242 | 1 187 | 45 | 2 | 3 | 5 |
| Cano | Total | 890 | 850 | 37 | 3 | 0 | 0 |
| Casa Branca | Total | 983 | 906 | 59 | 12 | 2 | 4 |
| Santo Amaro | Total | 394 | 381 | 13 | 0 | 0 | 0 |

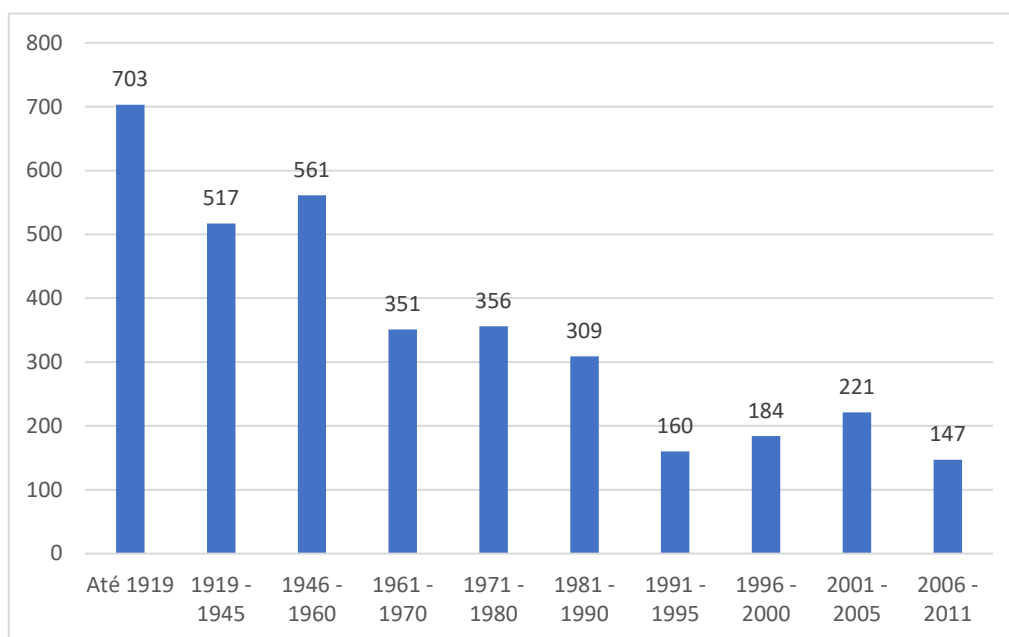
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Cerca de 51% dos edifícios é anterior a 1960, sendo desse período as habitações que se apresentam muito degradadas (170) ou necessitando de grandes reparações (109).

Quadro 28 - Época de construção dos edifícios

| Localização | Total | Até 1919 | 1919 - 1945 | 1946 - 1960 | 1961 - 1970 | 1971 - 1980 | 1981 - 1990 | 1991 - 1995 | 1996 - 2000 | 2001 - 2005 | 2006 - 2011 |
|---------------------------|-------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Concelho de Sousel | 3 509 | 703 | 517 | 561 | 351 | 356 | 309 | 160 | 184 | 221 | 147 |
| Sousel | 1 242 | 185 | 178 | 218 | 144 | 88 | 163 | 54 | 85 | 83 | 44 |
| Cano | 890 | 261 | 152 | 173 | 79 | 45 | 33 | 37 | 32 | 50 | 28 |
| Casa Branca | 983 | 160 | 147 | 114 | 105 | 165 | 84 | 35 | 46 | 68 | 59 |
| Santo Amaro | 394 | 97 | 40 | 56 | 23 | 58 | 29 | 34 | 21 | 20 | 16 |

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

Gráfico 21 - Época de construção dos edifícios no Concelho de Sousel

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

O estado geral de conservação é bom, existindo apenas 279 edifícios (7,9%) que estão muito degradados ou que precisam de grandes reparações.

Quadro 29 - Estado de conservação dos edifícios

| | TOTAL | Pequenas reparações | Reparações médias | Grandes reparações | Muito degradado |
|---------------------------|-------|------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Concelho de Sousel | 3 509 | 569 | 241 | 109 | 170 |
| Sousel | 1 242 | 140 | 60 | 46 | 75 |
| Cano | 890 | 180 | 70 | 21 | 33 |
| Casa Branca | 983 | 120 | 54 | 21 | 53 |
| Santo Amaro | 394 | 129 | 57 | 21 | 9 |

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

3. Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho de Sousel

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

3.1. Plano de Área de Regeneração Urbana de Sousel³

A Vila de Sousel, sede de Concelho, constitui o principal núcleo urbano concelhio, concentrando as funções urbanas principais. As restantes três sedes de freguesia (Cano, Casa Branca e Santo Amaro) constituem os outros aglomerados urbanos do Concelho. Em 2011, a Vila de Sousel tinha 1.801 habitantes, o que representava 37% da população concelhia.

O originário núcleo urbano de Sousel desenvolve-se a partir da zona mais elevada, constituindo uma malha urbana densa e de ruas estreitas que deixa transparecer o ordenamento imposto pela muralhada do antigo Castelo, demolido. Este carácter denso, rígido e ordenado dos arruamentos centrais, vai perdendo clareza nas zonas de construção mais recente, conferindo uma dualidade morfológica à malha urbana de Sousel, a qual é marcada pela EN 245 que atravessa o perímetro urbano no sentido Sul-Norte.

Numa política integrada de desenvolvimento e reabilitação da Vila de Sousel, a Câmara Municipal tem vindo ao longo dos últimos anos a desenvolver diversas iniciativas, destacando-se a renovação da rede pública de abastecimento de águas e saneamento e a promoção da instalação de redes de comunicação de banda larga, o reforço e reabilitação da rede de equipamentos públicos, assim como diversas intervenções de requalificação do espaço público, numa estratégia de prioridade ao peão e à acessibilidade.

Deste modo pretende-se dotar a Vila de Sousel de uma Área de Reabilitação Urbana, que abranja o núcleo Central e mais antigo da Vila, e a zona adjacente, estando incluídos nesta área 3 imóveis classificados - Igreja Matriz, Pelourinho e Igreja Nossa Senhora da Orada. Trata-se de uma área de 11,8 ha que possui, de acordo com os censos de 2011, uma população de 423 habitantes e 328 alojamentos, 83 dos quais se encontravam desabitados, existindo uma preocupação crescente com o número de edifícios devolutos e com o agravamento do seu estado de degradação (de acordo com um levantamento de outubro de 2017, existiam 76 edifícios com problemas construtivos, 28 dos quais a necessitar de intervenção urgente).

Estes números evidenciam a incapacidade que esta zona central de Sousel tem tido para fixar e atrair residentes, o que se reflete num crescente despovoamento e na degradação e abandono do património construído. Em termos económicos trata-se de uma zona central com alguns estabelecimentos de restauração, unidades comerciais e de serviços e onde se concentram os principais serviços públicos como os correios, a Conservatória dos Registos Civil, Predial e

³ Extratos com base no Relatório “Delimitação de Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Sousel” - 2018

Comercial, o Cartório Notarial, o Serviço de Finanças, a sede da Junta de Freguesia, a Câmara Municipal, a Segurança Social, o Mercado Municipal e a GNR entre outros.

3.1.1. Diagnóstico Habitacional

A Área de Reabilitação Urbana de Sousel, corresponde ao centro tradicional da Vila de Sousel e encontra-se, segundo a informação do último Recenseamento à População de 2011⁴, em processo de preocupante regressão demográfica.

Imagem 3 - Área de Reabilitação Urbana de Sousel



A quebra populacional verificada na primeira década do século, foi superior a 5% (-5,4%) resultante de uma diminuição de 71 residentes (511, em 2001, e apenas 440, em 2011). Este abandono estrutural traduz-se atualmente numa população residente com um desequilíbrio acentuado entre géneros, 43% são homens e 57% mulheres, e uma estrutura etária bastante envelhecida:

- a população com menos de 20 anos (82) corresponde a apenas 18,6% dos residentes;
- mais de um terço da população (149 indivíduos), possui 65 ou mais anos; e
- a população em idade ativa (25-65 anos) corresponde a apenas 43% da população residente.

⁴ De acordo com os dados preliminares do Recenseamento da população e habitação (INE, Censos 2021) a população do Concelho de Sousel seria de 4.358 pessoas.

Na área da ARU de Sousel residia em 2011 um conjunto de 173 famílias, menos 17% do que em 2001, grande parte das quais (63%) compostas por apenas um ou dois indivíduos.

A população com atividade económica, residente no interior da ARU, era de 134 indivíduos (72% dos quais trabalhava no sector terciário e essencialmente no sector público), número inferior ao dos reformados e pensionistas (162).

Caraterização do parque edificado e habitacional

A área delimitada para esta ARU de Sousel possui, ainda segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística referentes a 2011, um conjunto de 318 edifícios clássicos, mais 2,5% do que em 2001 (310). A tipologia urbana da área é marcada pela edificação em banda, que abrange 283 edifícios (89%). Também dominam os edifícios de pequenas dimensões, uma vez que 313 destes (98%) possui apenas 1 ou 2 pisos.

A importância da função residencial no centro tradicional da Vila é atestada pelo facto de a grande maioria dos edifícios (271, mais de 85%) se destinar exclusivamente a fins residenciais; mesmo entre os edifícios que possuem funções mistas, a grande maioria é principalmente residencial.

No centro da Vila, não se verifica um padrão distributivo de concentração de edifícios desocupados. Esta característica está presente em toda a Área, mesmo nas ruas principais ou estruturantes como as ruas Direita e da Amêndoa.

Como é próprio de um centro histórico, o parque edificado da Área de Reabilitação Urbana de Sousel é relativamente envelhecido. A maioria dos edifícios (188, ou seja, 59%) é anterior a 1945 e mais de um terço (37,4%) é mesmo anterior a 1919. Nos últimos 20 anos foram construídos 52 edifícios, que correspondem a 16% do parque edificado, assinalando alguma dinâmica de construção e capacidade para albergar novas construções.

No que se refere à estrutura construtiva será de destacar um peso significativo dos edifícios em betão armado, 33%, sendo os restantes dois terços, quase na totalidade em alvenaria, a maior parte dos quais, 64%, não dispendo de placa.

Os alojamentos familiares existentes na área, em 2011, eram 344, sendo que apenas 173, ou seja 50,3 %, estavam ocupados como residência habitual. O número de alojamentos vagos (97) correspondia a quase 29% do total de alojamentos clássicos.

Em termos de dimensão, praticamente metade dos alojamentos familiares clássicos com residência habitual (49%) possuem uma área compreendida entre os 100 e os 200 m² (85), sendo que os restantes 50% se repartiam entre os de menores dimensões (59) e aqueles com uma superfície superior a 200 m² (29). Esta distribuição evidencia um parque habitacional composto por alojamentos de apreciável dimensão, muito desajustado da estrutura populacional onde dominam as famílias com 1 ou 2 indivíduos, indiciando fortes dificuldades económicas de manutenção das habitações.

Os equipamentos sanitários (água, retrete, esgoto e banho) estão presentes em todos os alojamentos de residência habitual. De referir também que 53 destes alojamentos dispõe de garagem, o que corresponde a 31%, um valor muito significativo.

O número dos alojamentos ocupados pelos proprietários (78%) é mais do dobro das situações de arrendamento o que permite prever uma maior facilidade/capacidade de intervenção ao nível da reabilitação do parque.

A questão central da ocupação residencial desta área remete, assim, para a necessidade de reabilitação dos alojamentos, no sentido de melhorar as condições de habitabilidade e de adequar a dimensão e características destes à procura atual. Também haverá que estimular a ocupação residencial do elevado número de alojamentos vagos.

Constrangimentos de vária ordem têm limitado o processo de reabilitação do parque habitacional do centro tradicional de Sousel, entre os quais se destaca a falta de iniciativa dos proprietários, por carência de recursos económicos.

Política Municipal

A regeneração urbana do centro tradicional da Vila de Sousel tem constituído, ao longo dos últimos anos, uma preocupação constante da Câmara Municipal. A dotação de infraestruturas de apoio à função residencial, a instalação de serviços no centro urbano, o investimento na recuperação de edifícios de caráter público, a melhoria das condições de mobilidade e os arranjos de natureza urbanística a que a área tem sido sujeita, grande parte dos quais com recurso a cofinanciamento comunitário, atestam o interesse que a Câmara Municipal tem dedicado ao centro urbano de Sousel e à vivificação e manutenção de condições de habitabilidade do seu centro tradicional.

No período 2007-2013 foram levadas a cabo três intervenções na contiguidade da Área, no montante total de 518.925 euros.

A dificuldade dos particulares em financiarem a conservação do parque habitacional e a adequação física dos alojamentos às novas necessidades da habitação, constitui hoje o principal condicionamento à regeneração urbana de Sousel (a par da necessidade de atração de atividades económicas que possam servir de âncora ao desenvolvimento concelhio e à retenção de população ativa).

Em suma os objetivos estratégicos da ARU de Sousel procuram combinar

- a melhoria da qualidade de vida urbana,
- com a dinamização socioeconómica indispensável ao surgimento de atividades económicas empresariais e de criação de emprego e à atração de novos residentes.

Neste contexto, a intervenção no parque edificado orientada para a melhoria das condições de habitabilidade e de uso dos edifícios não apenas para habitação, mas também para as atividades de comércio, restauração, serviços, quer por iniciativa pública, quer mobilizando os proprietários de património privado na zona de Intervenção, constitui uma oportunidade e uma necessidade indispensáveis a uma estratégia de regeneração urbana para Sousel.

3.1.2. Estratégia de Reabilitação Urbana

Opções estratégicas

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), através dos objetivos identificados no seu artigo 3º, permite introduzir uma dinâmica vital para a intervenção em domínios estratégicos fundamentais como a qualificação e funcionalidade do espaço urbano, o reforço e dinamização da base económica, o estímulo à função habitacional e o potenciar dos valores patrimoniais.

Assim, o Município de Sousel apresenta a seguinte visão estratégica:

- Recuperar o património edificado
- Fortalecer o valor patrimonial, histórico e cultural
- Qualificar o edificado com função residencial
- Melhorar a qualidade urbana e ambiental
- Potenciar a instalação de comércio e serviços

No âmbito da visão estratégica, foram já definidos os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Desenvolver estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
2. Requalificação urbana patrimonial e ambiental, promovendo o fortalecimento da centralidade funcional do núcleo tradicional da Vila;
3. Criação de condições para a revitalização económica do centro tradicional de Sousel, através da requalificação das atividades existentes e atração de novas atividades, nomeadamente no comércio e serviços.
4. Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético em edifícios públicos e privados;
5. Incentivar a modernização dos estabelecimentos comerciais e outros existentes na Vila e atrair novas unidades económicas em ramos de atividade do comércio, serviços e turismo.
6. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

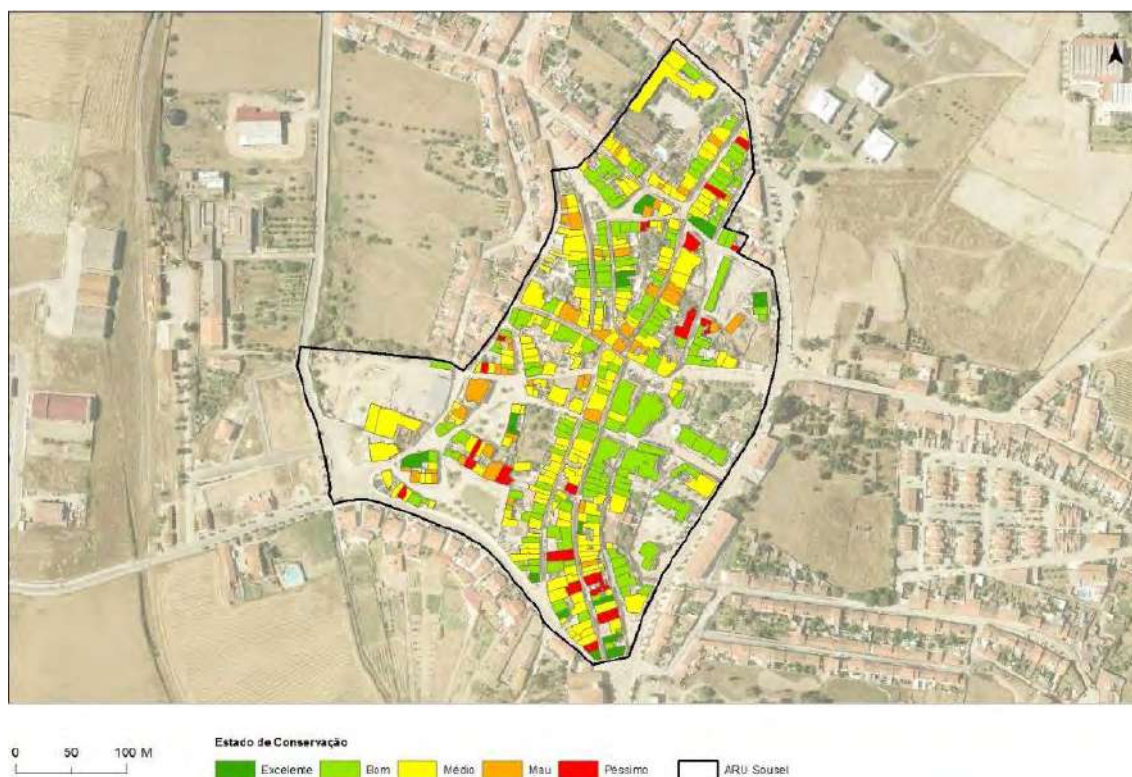
Através do gráfico e planta da página seguinte, verifica-se que a maior percentagem do edificado, cerca de 42,3%, encontra-se em médio estado de conservação. Algumas anomalias começam a ser notadas em 11,3% dos edifícios e 6,6% dos edifícios encontram-se em péssimo estado de conservação, obrigando a obras mais profundas de reabilitação.

A maioria das patologias observadas são ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores, caixilharia e portas exteriores.

Após análise dos elementos gráficos verifica-se que: 40% (156 edifícios) apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação; cerca 42,3% (170 edifícios) necessita de maiores intervenções e 11,2% (48 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de reforço estrutural ou mesmo demolição.

Por último, de salientar que 28 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

Imagem 4 - Edificado no interior da ARU de Sousel – Estado de Conservação



Quadro 30 - Estado de Conservação dos Edifícios - Sousel

| Estado de Conservação dos Edifícios | | | | | | |
|--|------------------|------------|--------------|------------|----------------|--------------|
| Estado de Conservação | Excelente | Bom | Médio | Mau | Péssimo | Total |
| Nº de Edifícios | 17 | 156 | 180 | 48 | 28 | 426 |
| Percentagem (%) | 4 | 36 | 42,3 | 11,3 | 6,6 | 100 |

Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com os níveis de intervenção foram estimados valores para reabilitação dos edifícios, que estão apresentados no quadro abaixo.

Quadro 31 - Estimativa de custo por metro quadrado em função do nível de intervenção

| Nível | Valor (m2) |
|--------------|-------------------|
| 5 | 0,00 € |
| 4 | 110,00 € |
| 3 | 260,00 € |
| 2 | 440,00 € |
| 1 | 635,00 € |

Os valores de construção que se apresentam correspondem a uma estimativa por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo outros custos que lhe possam estar associados (exemplos: aquisição do imóvel, projeto, fiscalização, taxas e licenças administrativas).

Quadro 32 - Estimativa de custos de Intervenção no edificado privado

| Nível de Intervenção | Número de Edifícios | Área (m2) | Custos Estimado (€) |
|---|---------------------|------------------|----------------------|
| 5 | 17 | 3.238,35 | 0,00 |
| 4 | 153 | 29.277,53 | 3.220.528,72 |
| 3 | 180 | 31.843,01 | 8.279.181,47 |
| 2 | 48 | 6.641,49 | 2.922.254,39 |
| 1 | 28 | 3757,45 | 2.385.981,24 |
| Total do Investimento Privado Estimado | 426 | 74.757,83 | 16.807.945,82 |

3.2. Plano de Área de Regeneração Urbana de Cano⁵

3.2.1. Enquadramento Histórico e Urbanístico

A vila de Cano situa-se na margem esquerda da Ribeira do Alcórrego e dista de Sousel cerca de oito quilómetros.

Na malha urbana destaca-se o núcleo setecentista, onde estavam representados os poderes mais significativos e simbólicos da sociedade de então, que ainda hoje assume a sua centralidade na vivência da vila. A paisagem urbana é estabilizada, dominada numa primeira impressão pelo imenso Rossio. A paisagem envolvente é marcada por uma primeira linha de hortas urbanas e uma segunda linha dominada pela cultura do olival.

Recentemente a Vila de Cano foi objeto de diversas obras que incidiram na reestruturação das infraestruturas no sentido de promover a melhoria na qualidade de vida da população. Estas obras estiveram a cargo do Município de Sousel e incidiram sobretudo na renovação das redes públicas de abastecimento de água e de saneamento e na construção de uma Rede de Banda Larga. No que aos equipamentos se refere deve ser dado especial enfoque à construção da extensão de saúde e à reabilitação da antiga escola primária e sua reconversão em Centro de Atividades Ocupacionais para apoio a pessoas com deficiência.

A oportunidade de construção nova na periferia dos perímetros e a ausência de incentivos à reabilitação deu origem à crescente degradação do edificado existente, sobretudo no núcleo central, onde os edifícios devolutos assumem hoje grande expressão.

A Área de Reabilitação Urbana de Cano integra o aglomerado urbano de Cano, sendo sede da Freguesia com o mesmo nome, pertence ao Concelho de Sousel e localiza-se no sul do Distrito de Portalegre. A Freguesia de Cano está implementada em plena planície Alentejana, tem uma área de 49,41 km² e conta com 1266 habitantes, segundo os censos de 2011.

⁵ Extratos com base no Relatório “Operação de Reabilitação Urbana de Cano” - 2017

Imagem 5 - Área de Reabilitação Urbana de Cano



A ARU de Cano abrange a área a Nascente do perímetro urbano e inclui o Rossio de Cano, uma zona ampla com cerca de 10,2ha, para a qual estava previsto, em PDM, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão. No entanto, a extensão e a indecisão na definição das opções urbanísticas tem limitado intervenções relevantes, embora esteja dotado de infraestruturas, e adiado a elaboração do Plano de Pormenor. A importância do Rossio de Cano é reforçada pela concentração dos equipamentos públicos que ocupam este espaço, nomeadamente a Extensão de Saúde, o Lar de Idosos, os estabelecimentos de ensino e os equipamentos desportivos. A envolvente é caracterizada por uma malha urbana consolidada. Esta zona encontra-se praticamente toda rodeada por uma edificação de carácter consolidado sendo por isso de fácil integração na malha urbana.

A área delimitada tem 25,8 hectares e possui, de acordo com os censos de 2011, uma população de cerca de 328 habitantes e 263 alojamentos, 60 dos quais se encontram desabitados.

3.2.2. Enquadramento Estratégico

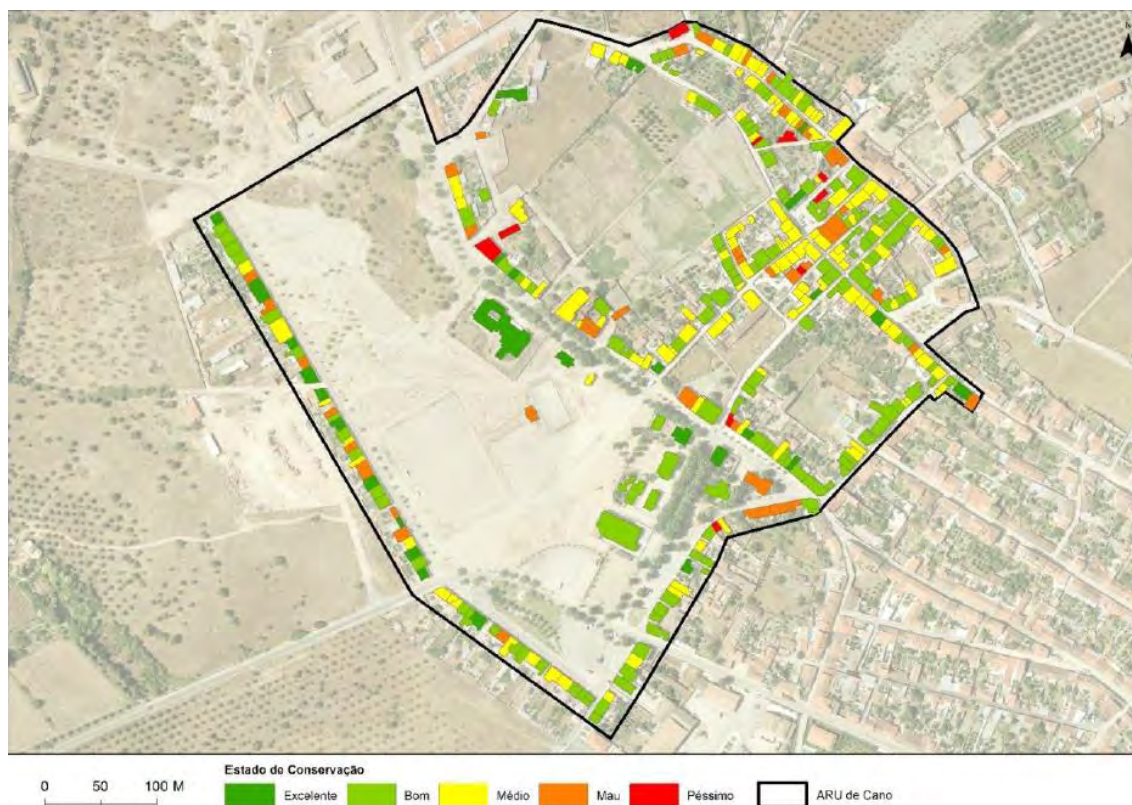
Na definição da delimitação da área de reabilitação urbana procurou-se abranger as zonas com necessidades urbanas distintas, mas concordantes entre si, na necessidade de serem intervencionadas e na prossecução da melhoria das condições de vida e de habitabilidade da população dominante.

A área delimitada é caracterizada por uma grande concentração de edificado degradado e devoluto e, em termos de espaço público, por espaços com constrangimentos ao nível da mobilidade pedonal e acessibilidades, revelando conflitos entre a circulação pedonal e rodoviária.

No que respeita ao património privado, essencialmente responsabilidade dos seus proprietários, é relevante a importância da delimitação da ARU como estímulo à participação destes na reabilitação, visto que serão implementados benefícios fiscais e eventuais apoios ou financiamentos para o efeito.

Também ao nível do espaço público, e não obstante o investimento que o município tem vindo a efetuar no sentido de ultrapassar os constrangimentos existentes, é necessário dar continuidade a essa estratégia.

Imagem 6 - Edificado no interior da ARU de Cano – Estado de Conservação



Por último, importa denotar que na área de reabilitação urbana existem equipamentos públicos de apoio social, como são exemplo o lar, a extensão de saúde e o centro de convívio, fundamentais num meio onde a população se apresenta demasiado envelhecida.

Constata-se que predominam na ARU edifícios de 1 piso, com uma expressão de 70%, sendo os restantes 30% referentes a edifícios de 2 pisos. Os edifícios de 2 pisos, embora em menor número, concentram-se maioritariamente a nordeste da ARU, área essa que é coincidentemente com o núcleo mais antigo do núcleo urbano de Cano.

Quadro 33 - Edificado no interior da ARU de Cano – Estado de Conservação

| Estado de Conservação dos Edifícios | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|------|-------|------|---------|-------|
| Estado de Conservação | Excelente | Bom | Médio | Mau | Péssimo | Total |
| Nº de Edifícios | 33 | 156 | 128 | 47 | 12 | 377 |
| Percentagem (%) | 8,8 | 41,6 | 33,4 | 12,7 | 3,2 | 100 |

A maior percentagem do edificado, cerca de 50,4%, encontra-se em bom ou excelente estado de conservação. Algumas anomalias começam a ser notadas em 33,4% dos edifícios e 15,9% dos

edifícios encontram-se em mau e péssimo estado de conservação, obrigando a obras mais profundas de reabilitação.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios ao nível exterior, observou-se uma predominância de patologias, sobretudo ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores, caixilharia e portas exteriores.

A ARU de Cano é maioritariamente constituída por habitações, que traduzem uma realidade de 274 edifícios, o que representa aproximadamente 73%. Deve ainda fazer-se referência para a presença de frações não habitacionais coincidentes com os edifícios de habitação, como por exemplo serviços e comércio, pese embora a sua reduzida expressão no interior da ARU (2,7%).

Denota-se a existência de números expressivos nos edifícios destinados a garagem constituindo uma realidade de 65 edifícios, o que se traduz em aproximadamente 17,4%, contudo estes encontram-se normalmente associados a edifícios de habitação. Acrescido a este facto foram ainda contabilizados que no interior da ARU 15 edifícios (4%) cujo uso funcional se divide entre habitação e garagem.

No que aos equipamentos diz respeito, apesar de representarem apenas 4,5% do total, deve ser feita uma referência especial, uma vez que é no interior da ARU que se encontram a quase totalidade dos edifícios destinados a equipamentos na Vila de Cano, entre os quais, o Campo de Futebol, o Polidesportivo, o Lar, as Escolas, o Centro de Atividades Ocupacionais e a Extensão de Saúde.

Após análise dos elementos gráficos verifica-se que: 41,38% (156 edifícios) apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação; cerca 34% (128 edifícios) necessita de maiores intervenções e 12,47% (47 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

Por último, de salientar que 12 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

Reabilitação Generalizada do Edifício

De acordo com os níveis de intervenção foram estimados valores para reabilitação dos edifícios, que estão apresentados no quadro abaixo.

Quadro 34 - Custos estimados de intervenção no edifício

| Nível | Valor (m2) |
|-------|------------|
| 5 | 0,00 € |
| 4 | 110,00 € |
| 3 | 260,00 € |
| 2 | 440,00 € |
| 1 | 635,00 € |

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo outros custos que lhe possam estar associados (exemplos: aquisição do imóvel, projeto, fiscalização, taxas e licenças administrativas).

Quadro 35 - Custos estimados de Intervenção no edificado privado

| Nível de Intervenção | Área (m2) | Custos Estimado (€) |
|---|------------------|---------------------|
| 5 | 4.920,43 | 0,00 |
| 4 | 22.780,40 | 2.505.844,96 |
| 3 | 16.219,13 | 4.216.972,87 |
| 2 | 4.977,96 | 2.190.302,68 |
| 1 | 1.097,17 | 696.707,47 |
| Total do Investimento Privado Estimado | 49.995,11 | 9.609.828,00 |

Programa de investimento público

Fazem parte do programa de investimento público do Município de Sousel para a ARU de Cano, os projetos descritos no quadro a baixo, e representados na Planta Síntese do Investimento Público.

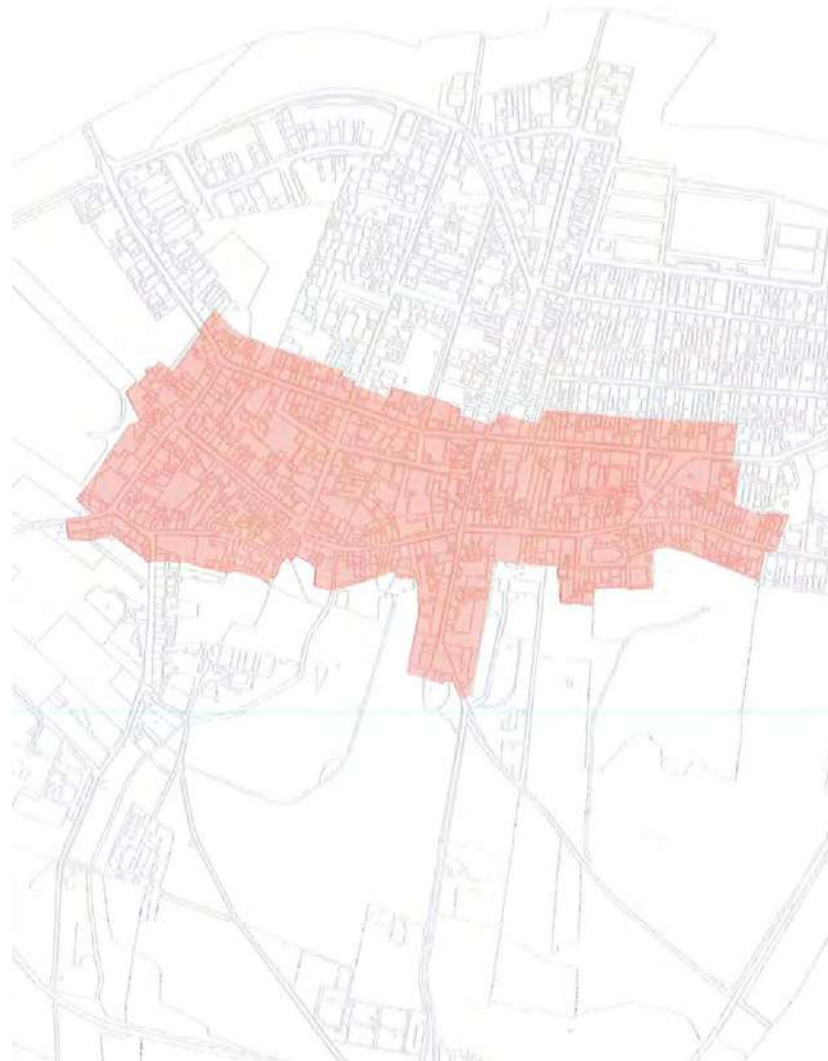
Quadro 36 - Programa de Investimento Público

| Projeto | Designação Intervenção | Estimativa Orçamental |
|--|--|-----------------------|
| Rossio vazio urbano | Parque urbano | 1.996.500,00€ |
| | Arruamento de atravessamento do Rossio | 156.975,00€ |
| | Reabilitação do Polidesportivo | 75.000,00€ |
| Espaços adjacentes de enquadramento do Rossio | Arruamento entre edifício da escola e a sede da A.C.D de Cano | 20.670,00€ |
| | Restante espaço público | 490.710,00€ |
| Reabilitação da Casa do Povo de Cano | Conversão da Casa do Povo de Cano em Lar/Residencial de apoio ao Centro de Atividades Ocupacionais | 498.500,00€ |
| Total do Investimento Público Estimado | | 3.238.355,00€ |

3.3. Plano de Área de Regeneração Urbana de Casa Branca⁶

A ARU do aglomerado de Casa Branca é composta por 13,58ha, correspondentes à área de maior centralidade e vivência do aglomerado. Em termos espaciais, fica acoplada ao principal eixo viário, constituído pela Rua Conde Valença e Rua António Rovisco dos Santos, expandindo-se ao longo do mesmo para sul, assumindo um peso de 25% num total de 54,40ha de tecido urbano consolidado, contabilizado em função das características urbanas e não das categorias de espaços definidas no Plano Diretor Municipal.

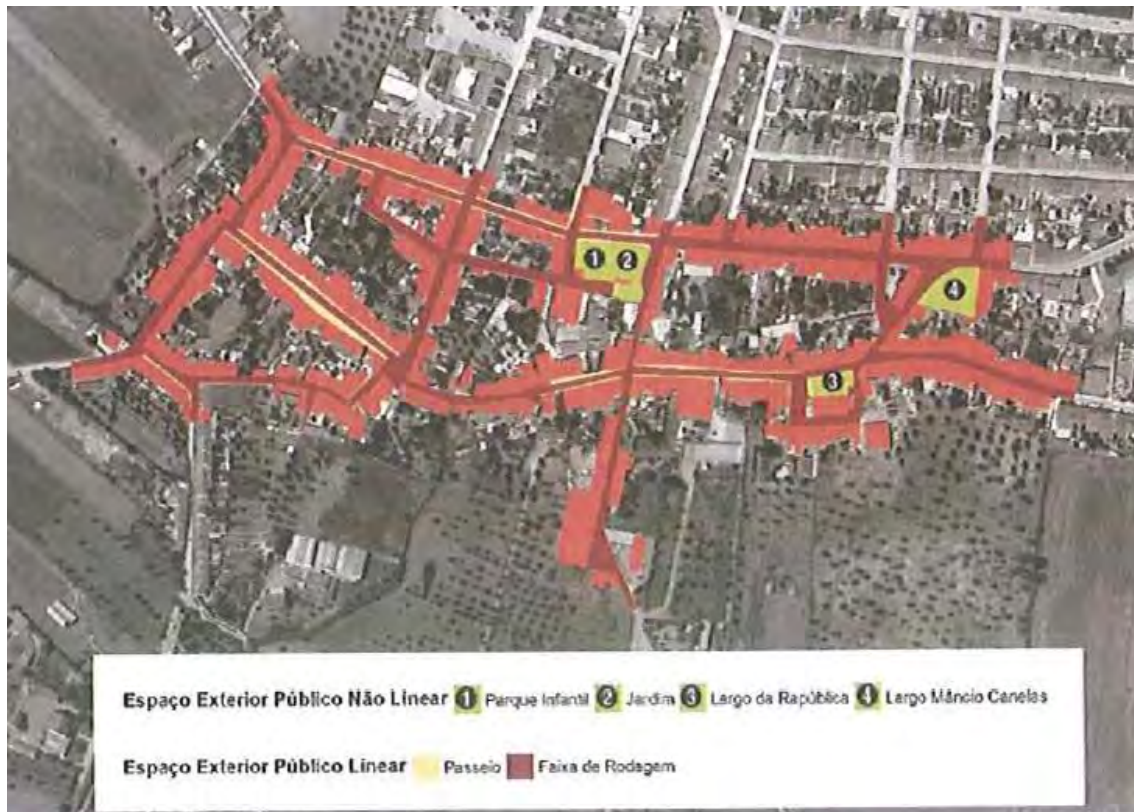
Imagem 7 - Localização da ARU de Casa Branca



⁶ Extratos com base no Relatório “Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado de Casa Branca” - 2020

Ao nível da morfologia do espaço urbano, a área apresenta uma malha ortogonal marcada por quarteirões definidos por um contínuo de edifícios, que separam o espaço exterior público (arruamentos) do espaço exterior privado (logradouros no interior dos quarteirões). Tratam-se de quarteirões fechados onde os edifícios, que estabelecem uma relação direta com a rua, ocultam a área expressiva ocupada pelos logradouros, mais de 50% do tecido urbano da ARU.

Imagem 8- Espaços urbanizados da ARU de Casa Branca



Os quarteirões ocupam assim 83% da área da ARU, sendo os restantes 17% correspondentes ao espaço exterior público, em especial os arruamentos e apenas 2% referentes a espaços não lineares, que são o Largo João Andrade Bastos Ribeiro, na legenda corresponde ao nº1 e 2, o Largo da República, e o Largo Mâncio Canelas.

A malha urbana carece de uma operação de reabilitação/requalificação, tanto ao nível do edificado, como ao nível dos espaços exteriores públicos, que apresentam constrangimentos no âmbito da mobilidade, das acessibilidades e da falta de condições de estada e de sociabilização.

Objetivos Estratégicos

A delimitação da ARU de Casa Branca tem como intenção o cumprimento de um conjunto de objetivos constantes do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação, dos quais se destacam:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- d) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- e) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- f) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- g) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- i) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- j) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

3.4. Identificação das comunidades desfavorecidas onde se pretende atuar

De acordo com o relatório de caracterização das condições de habitação das comunidades ciganas residentes em Portugal (IHRU 2013-2014) representando entre os 1% e 2% de indivíduos de etnia cigana na população residente estão os Municípios de Estremoz, Coruche, Beja, Alfândega da Fé, Macedo de Cavaleiros, Vila Viçosa, Borba, Vidigueira, Crato, Mogadouro, Celorico da Beira, Moimenta da Beira, Vila Real de Santo António, São Brás de Alportel, Bragança, **Sousel**, Peso da Régua, Cuba, Vinhais, Sines, Portimão, Mértola e Estarreja.

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

No Concelho de Sousel residem 24 famílias de etnia cigana, abrangendo um total de 69 pessoas que, habitam em fogos sociais ou em casa própria com as condições de habitabilidade adequadas.

Relativamente a outras comunidades, destacam-se 13 famílias de origem romena que já estão integradas na comunidade local e dispõem de alojamentos com o conforto e dignidade de acordo com a média da população local.

No entanto existe uma nova vaga de emigração, nomeadamente de cidadãos Árabes, Africanos, Nepaleses e Brasileiros, trabalhando nas áreas da agricultura e na indústria da carne, que segundo os dados recolhidos ascendem a 133 indivíduos.

Estes migrantes vivem, na sua maioria, em condições precárias em espaços não destinados a habitação e outros em alojamentos partilhados.

Verifica-se, por outro lado, que muitos destes trabalhadores têm já uma relação de trabalho estável e muitos ponderam trazer as famílias e fixar residência no Concelho de Sousel.

A limitação que está a dificultar a fixação de residência destes trabalhadores é a ausência de habitações disponíveis e com preço compatível com os seus rendimentos.

Da análise efetuada foram detetadas cerca de 40 situações que se enquadram neste contexto.

De referir que se espera que este número se venha a multiplicar brevemente devido ao aumento de necessidades de trabalhadores na agricultura e pecuária face aos investimentos que estão já em curso, por um lado, e, por outro, devido à transformação do panorama da agricultura da região resultante do investimento público na Barragem do Pisão e à criação de um perímetro de rega de grande dimensão no Alto Alentejo.

3.5. Ações a promover previstas nos Planos

De acordo com a Estratégia Nacional Para a Integração das Comunidades Ciganas 2013 – 2020 e por forma a ajustar as soluções habitacionais às especificidades destas comunidades, torna-se necessário um diagnóstico de necessidades prévio, identificando os casos prioritários. Torna-se, assim, necessário, desenvolver práticas de acesso à habitação promotoras da integração das comunidades ciganas.

Apesar dos esforços nacionais em prol da inclusão, muitos ciganos continuam a enfrentar situações de grande pobreza, exclusão social e deficientes condições de habitação, pelo que é fundamental a criação de sinergias entre agentes responsáveis pela habitação, cuja convergência passa pela identificação/implementação de medidas territoriais capazes de responder a necessidades específicas e socialmente ajustadas a cada um dos grupos vulneráveis da sociedade.

Nesse contexto, no eixo da habitação a Estratégia Nacional Para a Integração das Comunidades Ciganas 2013 – 2020 prevê as prioridades seguintes:

- Prioridade 26 - Melhorar o conhecimento da situação habitacional das comunidades ciganas.
- Prioridade 27 – Reforçar, no quadro das políticas de habitação, as práticas promotoras da integração das comunidades ciganas.
- Prioridade 28 – Adequar as respostas habitacionais e qualificar os espaços de realojamento.
- Prioridade 29 - Promover o acesso ao mercado de arrendamento/ propriedade privada.

Relativamente aos migrantes o Plano Estratégico para as Migrações (2015-2020) é constatado que “Portugal encontra-se numa situação de fragilidade demográfica. É neste contexto que deve ser analisado o fenómeno migratório em Portugal e ser desenhada uma política transversal que atenda à evolução deste sistema. A política de imigração em Portugal deve refletir as mudanças dos perfis migratórios.”

Os impactos das migrações internacionais são múltiplos, tendo inerentes a diversidade cultural das sociedades, o aprofundamento das relações entre países, o empreendedorismo e a inovação,

a abertura de mercados, os contributos líquidos para as finanças públicas e os efeitos na demografia.

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

No contexto em que atualmente as migrações têm lugar será necessário consolidar o trabalho de acolhimento e de integração social através de mais ações de integração em escola, formação e emprego e de boas práticas que inculquem nos migrantes uma cultura de responsabilidade, participação e confiança em si e na sociedade de que fazem parte.

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

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

Nas medidas preconizadas, destacamos:

32 - Promoção da integração de imigrantes na área da habitação.

Ações de melhoria das condições de alojamento dos imigrantes.

Número de famílias de minorias étnicas e de imigrantes realojadas em habitação social/ano.

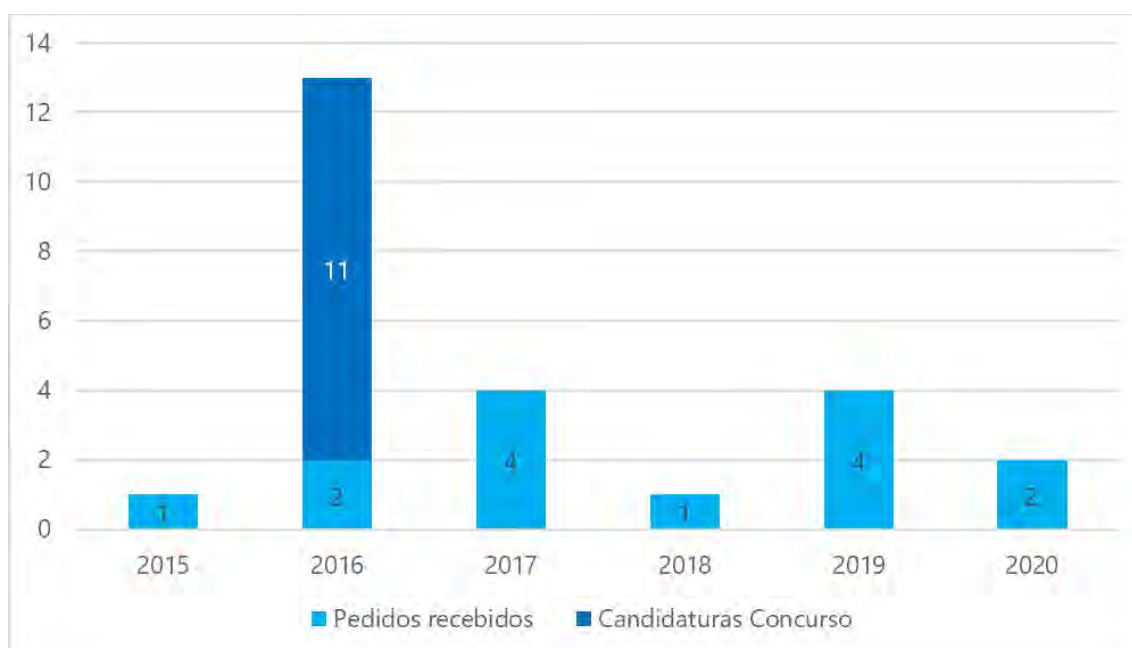
4. Política de Habitação da Câmara Municipal de Sousel

4.1. Pedidos de Atribuição de Habitação Social

Em 2016 a Câmara Municipal de Sousel promoveu um concurso de atribuição de habitação social que teve 11 candidatos.

No entanto durante o período de 2015 a 2020, surgiram mais 14 pedidos de apoio em termos de habitação.

Gráfico 22 - Solicitações de Habitação Social no Concelho de Sousel



A Câmara Municipal de Sousel tem vindo a encontrar soluções para a maioria destes casos, nomeadamente a comunidade de etnia cigana e de emigrantes do Leste Europeu, para os quais foram encontradas soluções adequadas e que garantem a sua integração na sociedade local.

No entanto foram identificadas no inquérito e através de informação dos serviços da autarquia outras situações de carência habitacional que se podem definir nas seguintes tipologias:

- Habitações insalubres, nomeadamente em termos de conforto térmico, pavimentos, instalações elétricas e de saneamento, equipamentos de cozinha e casa de banho, assim como de infiltrações;
- Sobrelotação e precariedade, designadamente famílias a morar por favor em casa de familiares, nomeadamente jovens casais;
- Sobrelotação de trabalhadores migrantes, com vários indivíduos a residir numa única habitação.

Estas situações serão referenciadas e identificadas ao longo do presente estudo.

4.2. Outras necessidades de habitação não identificadas nos concursos

O grande desafio que se coloca a Sousel na presente década é o do desenvolvimento económico e social que os investimentos previstos nos domínios da agricultura, da indústria e do conhecimento perspetivam.

Estes investimentos serão dinamizadores de emprego em número muito significativo, sendo previsível o aumento do número de migrantes que procuram trabalho e que pretendem fixar residência no Concelho.

A capacidade de resposta em termos de infraestrutura, nomeadamente de habitação, será determinante para este novo ciclo de desenvolvimento que se antevê.

De acordo com a análise efetuada, existem neste momento cerca de 40 indivíduos que já mantêm uma ligação de trabalho estável com empresas do Concelho e que não têm acesso a habitação condigna a custo adequado.

A previsão é que este número possa triplicar nos próximos anos, designadamente devido ao crescimento da agricultura e pecuária de cariz mais industrial e ao investimento em construção e obras públicas, nomeadamente no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

De referir, que no inquérito realizado às famílias, foram identificadas 15 famílias (32 pessoas) a viver em casa de familiares e 1 família (5 pessoas) com um número excessivo de elementos face à dimensão das casas.

Esta situação demonstra o desequilíbrio existente no parque residencial do Concelho, onde a par de inúmeros alojamentos vagos e subutilizados, se verificam casos de sobrelotação e precariedade, com ausência de oferta de habitação para as famílias

4.3. Necessidades em termos de habitação para novas famílias

Como referimos no ponto anterior, verifica-se um número significativo de famílias a viver em casa de familiares, face à incapacidade de aceder a uma habitação.

Muitos destes casos, são novas famílias que não conseguem garantir a sua independência, pelo que se matêm a viver em casa dos pais face à inexistência de oferta de habitação acessível.

De acordo com os dados recolhidos, estima-se que cerca de um terço das novas famílias se encontre nessa situação.

Quadro 37 - Número de Casamentos celebrados no Concelho de Sousel

| 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 14 | 11 | 5 | 7 | 3 | 7 | 9 | 9 | 9 |

4.4. Necessidades de reabilitação de alojamentos de habitação social arrendados

Do levantamento efetuado junto da Câmara Municipal de Sousel, relativamente às famílias em habitação social, foram identificadas no total 49 habitações das quais, 47 arrendadas, verificando-se que 28 se encontram em muito mau estado de conservação e 21 em mau estado.

Quadro 38 – Necessidades de reabilitação – Habitação Social

| Situação do alojamento | Famílias |
|---|-----------|
| Habitação social | 49 |
| a) Em muito mau estado (reparação total) 1,2 | 28 |
| b) Em mau estado (reparação importante) 0,75 | 21 |

As habitações identificadas com a situação *a) Em muito mau estado (reparação total) 1,2* estão todas localizadas na Freguesia de Sousel no Bairro Francisco Sá Carneiro, na Freguesia de Casa Branca no Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais e na Rua do Posto e são as seguintes:

Quadro 39 – Habitações sociais em muito mau estado

| Nº | Rua/Bairro | Número | Área | Tipologia |
|----|---------------------------------------|---------------------|-------|------------------------------------|
| 1 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 16 | 96 | Apartamento com 3 divisões |
| 2 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 21 | 106 | Moradia com 4 divisões |
| 3 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 28 | 104 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 4 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 29 | 96 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 5 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 39 | 92 | Apartamento com 3 divisões |
| 6 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 42 | 90 | Apartamento com 3 divisões |
| 7 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 44 | 90 | Apartamento com 3 divisões |
| 8 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 5 | 92 | Apartamento com 3 divisões |
| 9 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 65 | 84 | Apartamento com 2 divisões |
| 10 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 67 | 78 | Apartamento com 2 divisões |
| 11 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 73 | 76 | Apartamento com 2 divisões |
| 12 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 73 | 76 | Apartamento com 2 divisões |
| 13 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 74 | 80 | Apartamento com 2 divisões |
| 14 | Bairro Francisco Sá Carneiro | Rua B Bloco A 1.º B | 68 | Alojamento não convencional |
| 15 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 10 | 80 | Moradia com mais de 4 divisões |
| 16 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 11 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 17 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 13 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 18 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 29 | 80 | Apartamento com 2 divisões |
| 19 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 31 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 20 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 33 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 21 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 37 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 22 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 39 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 23 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | Não respondeu | 63,49 | Apartamento com 3 divisões |
| 24 | Rua do Posto | 13 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 25 | Rua do Posto | 15 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 26 | Rua do Posto | 25 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 27 | Rua do Posto | 27 | 80 | Apartamento com 3 divisões |
| 28 | Rua do Posto | 17 | 80 | Apartamento com 3 divisões |

As habitações identificadas com a situação *b) Em mau estado (reparação importante)* 0,75 são as seguintes:

Quadro 40 – Habitações em mau estado

| Nº | Rua/Bairro | Número | Área | Tipologia |
|----|------------------------------|------------------|------|------------------------------------|
| 1 | Bairro Francisco Sá Carneiro | 56 | | Apartamento com 2 divisões |
| 2 | Bairro Francisco Sá Carneiro | Rua A e E lote B | 74 | Alojamento não convencional |
| 3 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 1 | 92 | Apartamento com 3 divisões |
| 4 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 20 | 108 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 5 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 23 | 100 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 6 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 27 | 94 | Moradia com 4 divisões |
| 7 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 30 | 108 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 8 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 35 | 84 | Apartamento com 3 divisões |
| 9 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 51 | 94 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 10 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 56 | 74 | Apartamento com 2 divisões |
| 11 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 58 | 76 | Apartamento com 2 divisões |
| 12 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 61 | 74 | Apartamento com 2 divisões |
| 13 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 69 | 80 | Apartamento com 2 divisões |
| 14 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 9 | 92 | Apartamento com 3 divisões |
| 15 | Bairro Francisco Sá Carneiro | Rua B1 A 1.º A | 68 | Apartamento com 2 divisões |
| 16 | Bairro Francisco Sá Carneiro | Bloco A 1 C | 68 | Alojamento não convencional |
| 17 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 10 | 94 | Apartamento com 3 divisões |
| 18 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 14 | 94 | Apartamento com 3 divisões |
| 19 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 18 | 106 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 20 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 31 | 100 | Apartamento com mais de 3 divisões |
| 21 | Bairro Francisco Sá Carneiro | lote 40 | 90 | Apartamento com 3 divisões |

4.5. Necessidades de reabilitação de alojamentos de habitação social devolutos

Das habitações sociais referenciadas o Lote n.º 39 e o Lote n.º 65 do Bairro Francisco Sá Carneiro, Freguesia de Sousel estão desocupados e precisam de grandes reparações.

4.6. Habitações privadas com necessidades de reabilitação

Quadro 41 - Estado de conservação dos edifícios

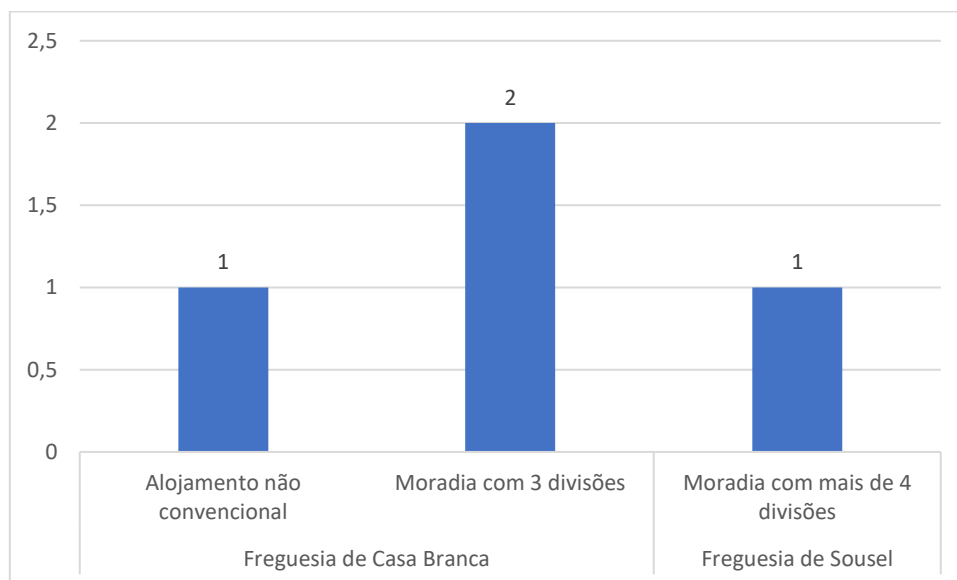
| | TOTAL | Pequenas reparações | Reparações médias | Grandes reparações | Muito degradado |
|---------------------------|-------|------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Concelho de Sousel | 3 509 | 569 | 241 | 109 | 170 |
| Sousel | 1 242 | 140 | 60 | 46 | 75 |
| Cano | 890 | 180 | 70 | 21 | 33 |
| Casa Branca | 983 | 120 | 54 | 21 | 53 |
| Santo Amaro | 394 | 129 | 57 | 21 | 9 |

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

O estado geral de conservação é bom, existindo apenas 279 edifícios (7,9%) que estão muito degradados ou que precisam de grandes reparações.

Do inquérito realizado às famílias foi manifestada a intenção de efetuar obras de reabilitação em 4 fogos em regime de habitação própria, 3 localizados na Freguesia de Casa Branca e 1 na Freguesia de Sousel.

Gráfico 23 – Habitações privadas com necessidade de reabilitação



5. Análise SWOT

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

Quadro 42 – Análise SWOT (análise interna)

| Pontos Fortes | Pontos Fracos |
|--|---|
| População | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saldo migratório positivo; ▪ Ligação dos naturais do Concelho a residir fora do Alto Alentejo à vila e à região; ▪ Diáspora regional disponível para um regresso às origens; ▪ Segurança e qualidade de vida; ▪ Vila tradicional Alentejana. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzida densidade populacional; ▪ Decréscimo significativo de habitantes ao longo das últimas décadas; ▪ Estrutura etária muito envelhecida; ▪ Saldo natural fortemente negativo; ▪ População com um nível de instrução que é relativamente baixo no contexto nacional; ▪ Assistência médica com deficiências em algumas áreas; ▪ Migração das pessoas mais jovens e qualificadas para centros urbanos de maior dimensão. |
| Economia e sociedade | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Novos investimentos no domínio da pecuária e das indústrias alimentares; ▪ Fixação de empresa internacional de alta tecnologia; ▪ Importância das atividades de apoio social na atividade económica e no emprego; ▪ Infraestruturas de apoio ao desenvolvimento económico; ▪ Potencial de desenvolvimento turístico do Concelho; ▪ Gastronomia regional. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragilidade do tecido empresarial; ▪ Comércio de rua pouco desenvolvido e muito frágil; ▪ Escassez de oferta de trabalho; ▪ Precariedade das relações de trabalho; ▪ Redução da atividade industrial; ▪ Degradação de alguns edifícios com reflexo na qualidade e imagem urbana; ▪ Excessiva concentração da atividade cultural na sede do Concelho; ▪ Pouca oferta de alojamento e de animação turística. |
| Habitação e Urbanismo | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proporção de fogos de habitação social considerável em relação à população residente; ▪ Número significativo de residências secundárias; ▪ Esforço prévio na infraestruturização dos territórios de intervenção; ▪ Estruturação racional da Vila e clara identificação das intervenções estratégicas; ▪ Razoável conservação do edificado e bom nível de condições sanitárias dos alojamentos; ▪ Equipamentos desportivos e culturais; ▪ Quantidade, qualidade e diversidade dos equipamentos desportivos e culturais na Vila de Sousel. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centros urbanos com necessidade de reabilitação; ▪ Número de edifícios degradados e devolutos nos centros urbanos; ▪ Baixo dinamismo da construção; ▪ Escassez de oferta no mercado de habitações com condições de habitabilidade para arrendamento ou para venda; ▪ Preços elevados dos edifícios devolutos e degradados no núcleo histórico; ▪ Áreas urbanas degradadas, em particular nos núcleos históricos de Sousel e Cano; ▪ Existência de carências ao nível de alguns equipamentos e espaços públicos; |

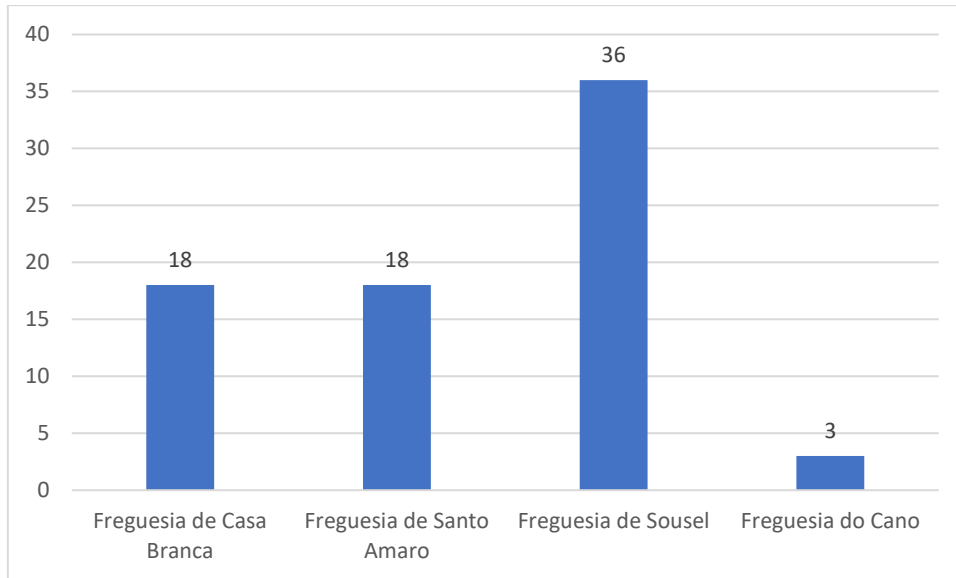
Quadro 43 – Análise SWOT (análise externa)

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

6. Resultados do Inquérito à população do Concelho de Sousel

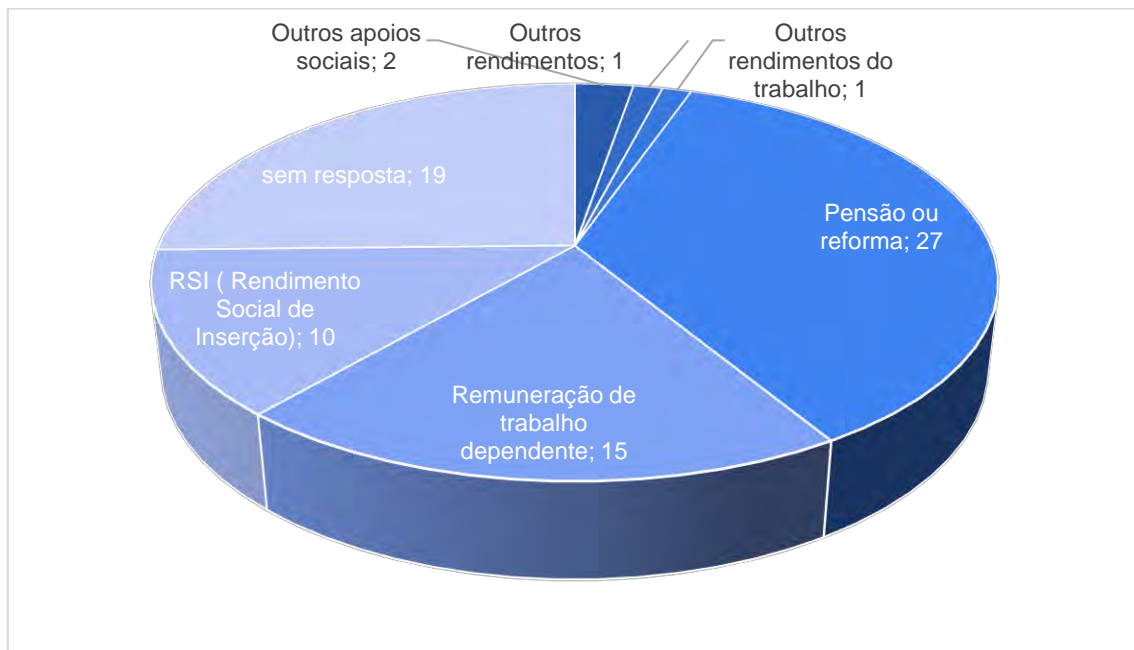
No inquérito realizado às famílias do Concelho de Sousel foram referenciadas 75 famílias com carências habitacionais, sendo 36 residentes na Freguesia de Sousel, 18 na de Casa Branca, 18 na de Santo amaro e 3 na Freguesia do Cano.

Gráfico 24 – Famílias identificadas no inquérito às necessidades habitacionais



Os rendimentos destas famílias são maioritariamente de pensões ou reforma (27), sendo que 15 famílias auferem remuneração de trabalho dependente, 10 são beneficiárias do Rendimento Social de Inserção, 2 de outros apoios sociais, 1 de outros rendimentos e 1 de outros rendimentos de trabalho.

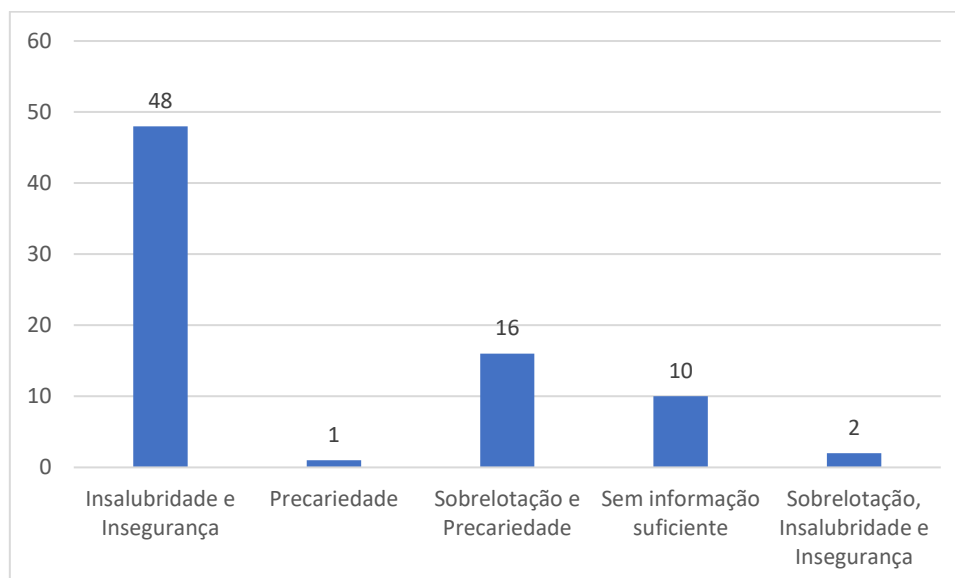
Gráfico 25 – Origem do Rendimento das Famílias



Quadro 44 - Origem do Rendimento das Famílias

| Tipo de Rendimentos | Famílias |
|-------------------------------------|----------|
| Outros apoios sociais | 2 |
| Outros rendimentos | 1 |
| Outros rendimentos do trabalho | 1 |
| Pensão ou reforma | 27 |
| Remuneração de trabalho dependente | 15 |
| RSI (Rendimento Social de Inserção) | 10 |
| sem resposta | 19 |

Através do levantamento efetuado na Câmara Municipal de Sousel foram identificadas mais duas famílias residentes no Bairro Francisco Sá Carneiro (Lote 25 e 56), totalizando 77 famílias com necessidades habitacionais, das quais 48 casos foram referenciados em situação de insalubridade e insegurança, 16 em situação de sobrelotação e precariedade, 2 em situação de sobrelotação, insalubridade e insegurança e 1 família em situação de precariedade.

Gráfico 26 – Carências habitacionais – Concelho de Sousel

Relativamente às situações identificadas em estado de sobrelotação, insalubridade e insegurança destaca-se uma família na Rua do Posto na Freguesia de Casa Branca.

Quanto a carência habitacional sobrelotação e precariedade destaca-se 1 habitação própria onde foi referenciada a situação de um idoso com incapacidade superior a 60% que se encontra a residir com os dois filhos e respetivas famílias. Relativamente a precariedade foi referenciada 1 situação de carência financeira (não consegue honrar a prestação ao banco ou a renda ao senhorio).

No âmbito do inquérito realizado foram identificadas muitas famílias a residir em fogos de habitação social que carecem de reabilitação, sendo que as carências habitacionais detetadas no inquérito e que não estão em situação de arrendamento social ou com vínculo contratual são derivadas de situações de sobrelotação ou de precariedade.

7. Estimativas de necessidades de habitação

De acordo com os levantamentos efetuados, e em particular com as respostas obtidas no inquérito realizado, foram definidas soluções para os casos identificados de carência habitacional reportados pela Câmara Municipal de Sousel e pelas diversas instituições consultadas.

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

7.1. Famílias em carência habitacional

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

7.1.1. Famílias residentes em fogos de habitação social do Município de Sousel

O Município de Sousel dispõe de 49 fogos de habitação social, sendo:

- i.* 35 fogos no Bairro Sá Carneiro (3 T1; 11 T2; 8 T3; 13 T4)
- ii.* 9 fogos no Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais (8 T2; 1 T3)
- iii.* 5 fogos na Rua do Posto (5 T2)

Nestas habitações residem 47 famílias, num total de 114 pessoas.

Imagem 9 - Interior de habitação do Bairro Sá Carneiro revelando problemas de infiltrações e humidades



A grande maioria destas habitações encontra-se em estado degradado, sendo notória a falta de isolamento, nomeadamente em termos de caixilharia, de conforto em termos de piso e com instalações técnicas precárias.

Imagem 10 - Exterior de habitação do Bairro Sá Carneiro revelando problemas de infiltrações e humidades



A avaliação realizada pelos Técnicos da Câmara Municipal de Sousel, indica a necessidade de obras de reabilitação em todo o parque de habitação social, sendo estimado que as intervenções sejam muito elevadas em todas as habitações do Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais, nas da Rua do Posto e em 14 fogos do Bairro Sá Carneiro.

Nas restantes 21 habitações do Bairro Sá Carneiro, estima-se que a necessidade de intervenção seja moderada.

Imagem 11 - Exterior de habitação do Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais revelando problemas de infiltrações e humidades



7.1.2. Famílias em situação de sobrelotação e precariedade

No inquérito realizado foram identificadas um total de 17 famílias a residir em casa de familiares, num total de 36 pessoas.

Adicionalmente, foram identificadas mais duas famílias em que a habitação que dispõem se revela de tipologia desadequada ao agregado familiar (uma família com 5 elementos e outra com 7 elementos).

A maioria das famílias a residir em casa de familiares são casais jovens, alguns já com filhos, que partilham a habitação com outro(s) agregado(s).

7.1.3. Famílias em situação de precariedade

Foi referenciada duas situações de precariedade. Trata-se de uma família residente na Freguesia do Cano em situação de carência financeira (não consegue honrar a prestação ao banco ou a renda ao senhorio) e outra de uma jovem desempregada, sem recursos para pagar a renda.

7.1.4. Famílias em habitações insalubres

Do levantamento efetuado, foram identificadas 15 situações de famílias (34 pessoas) que residem em habitações sem as condições de salubridade adequadas e que procuram habitação condigna.

Destas, quatro possuem habitação própria que pretendem reabilitar e 11 pretendem uma solução de arrendamento.

De notar que atualmente em Sousel não existe oferta de alojamentos para arrendar.

7.1.5. Migrantes em situação de precariedade e sobrelotação

O levantamento efetuado desta situação, cada vez mais comum no Alentejo, apontou para um total de 133 migrantes oriundos de países africanos, asiáticos e do médio oriente a residir em Sousel.

Muitos destes migrantes estão alojados nas unidades agrícolas onde prestam serviço e têm uma elevada mobilidade. No entanto, mais de metade já fixou residência em Sousel e dispõe de trabalho permanente e continuado.

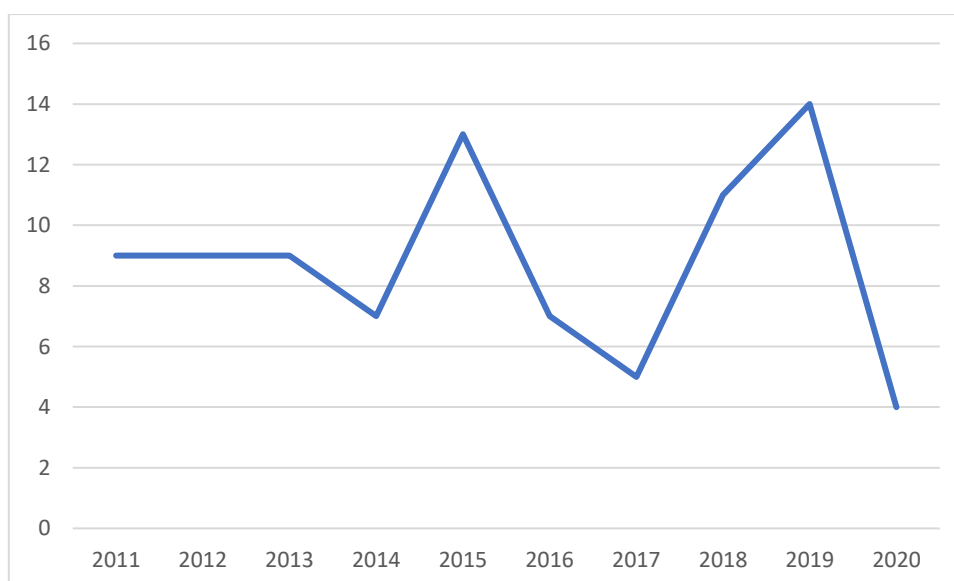
Neste caso foram sinalizados 7 locais onde residem grupos de migrantes, em condições indignas e que não permitem uma integração social ou o reagrupamento familiar.

Numa primeira inventariação foram detetadas 10 famílias, num total de 16 pessoas que se encontram nessa situação e que necessitam de uma resposta social.

7.2. Novas famílias constituídas

No Concelho de Sousel tem-se verificado uma média de 8 casamentos por ano. Uma percentagem grande de jovens casais não tem possibilidade de encontrar um alojamento no Concelho, tendo de procurar outra solução na região ou ficando a residir em casa de familiares, como inquérito revela.

Gráfico 27 - Estatísticas de Casamentos – Concelho de Sousel



Fonte: INE

Quadro 45 - Estatísticas de Casamentos – Concelho de Sousel

| Anos | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Concelho de Sousel | 9 | 9 | 9 | 7 | 13 | 7 | 5 | 11 | 14 | 4 |

Estima-se que cerca de 50% dos jovens casais que fiquem a residir no Concelho necessitem de uma habitação.

A situação atual do mercado imobiliário apenas disponibiliza, em número limitado, opções de aquisição. Desta forma estima-se que entre 4 a 7 casais, anualmente, necessitem de arrendar uma habitação para estabelecer a sua família.

7.3. Novos residentes

O saldo migratório para o Alentejo terá uma tendência fortemente positiva na próxima década, sendo que Sousel deverá sentir, já nos próximos anos, um fluxo grande de migrantes nacionais e estrangeiros de forma a responder às necessidades de mão de obra que resultam dos investimentos a realizar na região, nomeadamente na agricultura, pecuária e indústria, assim como do desenvolvimento do perímetro de rega da Barragem do Pisão.

Quadro 46 – Saldo Migratório – Cocolho de Sousel

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| -15 | -19 | -15 | -36 | -31 | -20 | -21 | -23 | 10 | -4 |

De acordo com as estimativas da equipa de estudo, e baseada nas necessidades de mão de obra previstas, estima-se que o saldo migratório nos próximos anos seja da ordem dos 40 a 50 trabalhadores por ano.

Em particular, ao nível dos trabalhos agrícolas e com a concretização do perímetro de rega da Barragem do Pisão, surgirão grandes necessidades de mão de obra para as quais a autarquia deve garantir que dispõem de condições adequadas de alojamento e que, no futuro, permitam a reunião e fixação de novas famílias no Concelho.

Adicionalmente, estima-se que cerca de 10 a 20 famílias procurem fixar-se em Sousel, adquirindo e/ou reabilitando habitações existentes, nomeadamente:

- Estudantes que concluíram os seus estudos e pretendem regressar à sua região;
- Profissionais que numa determinada fase da carreira pretendem regressar às suas origens;
- Reformados que após a vida ativa desejam retornar à sua terra;
- Funcionários em teletrabalho que pretendem desenvolver a sua atividade no Alto Alentejo;

7.4. Áreas urbanas com necessidades de requalificação

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

7.5. Trabalhadores especializados

O Concelho de Sousel apresenta algumas carências ao nível de mão de obra altamente especializada em sectores que exigem profissionais altamente qualificados, como por exemplo na medicina, justiça e outros, que não se fixam devido à inexistência de residências temporárias para o seu alojamento no Concelho.

Considera-se necessária a criação de um conjunto mínimo de “casas de função” (5) que possibilite a disponibilização de habitação a estes profissionais de que, neste momento, o Concelho de Sousel está profundamente carenciado.

7.6. Habitações privadas com necessidades de reabilitação

A reabilitação de habitações pelos proprietários é um desígnio da Câmara Municipal de Sousel, definido no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano. O número de habitações em **mau** ou **péssimo** será cerca de 300 no Concelho tendo sido referenciadas 76 na ARU de Sousel e 59 na ARU de Cano.

De forma a reverter esta situação seria necessária a realização de 25 a 30 obras de reabilitação, de maior ou menor dimensão, por ano nos centros urbanos do Concelho. Estima-se que possam vir a ser implementadas pelos particulares entre 8 a 15 intervenções por ano.

A Câmara Municipal no âmbito do seu programa de habitação social, prevê adquirir e reabilitar nos próximos anos 16 destas casas.

8. Eixos Estratégicos de desenvolvimento

8.1. Plano de Ação do Concelho de Sousel - Agenda 21 Local para o Desenvolvimento Sustentável

Em 2008 a Câmara Municipal de Sousel definiu o seu modelo de desenvolvimento de acordo com a Agenda 21 que apresentava como visão:

Um território que cria mais riqueza e emprego, que consegue fixar e atrair população (incluindo gente jovem e qualificada), que oferece qualidade de vida aos seus residentes e que proporciona experiências autênticas e de qualidade a quem visita ou usufrui dos seus produtos, bens e serviços.

No sentido de concretizar esta visão para o Concelho de Sousel foram considerados como relevantes os seguintes objetivos:

1. **Aumentar o emprego** através de uma aposta mais forte na educação e no incentivo ao empreendedorismo, reforçando esta tripla relação no sentido de aumentar a capacidade competitiva regional.
2. **Valorizar os sectores chave da economia local e regional**, nomeadamente os produtos tradicionais (ligados à agricultura, floresta, agroalimentar, vinha, cortiça, etc.) e o turismo (nas suas diversas vertentes) através de abordagens mais diversificadas, mais inovadoras, mais comunicativas e mais articuladas entre os agentes.
3. **Criar comunidades mais coesas, confiantes e capacitadas**, que tenham acesso a bens e serviços de qualidade (saúde, ambiente, habitação, educação, cultura) e que adotem uma postura mais participativa, pró-ativa e preparada para lidar com o contexto de mudança.

A implementação da Agenda 21 Local foi baseada no desenvolvimento de cinco vetores estratégicos:

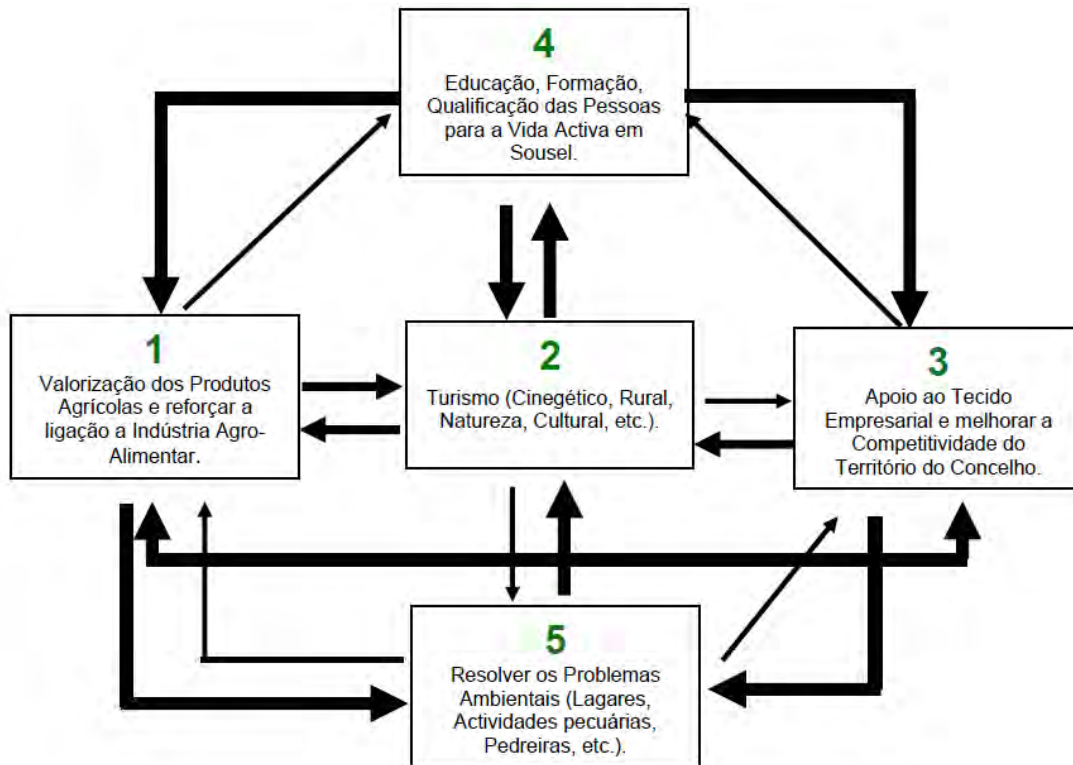
1. Valorização dos Produtos Agrícolas e reforçar a ligação a Indústria Agroalimentar
2. Turismo
3. Apoio ao Tecido Empresarial e melhorar a Competitividade do Território do Concelho
4. Educação, Formação, Qualificação das Pessoas para a Vida Ativa em Sousel
5. Resolver os Problemas Ambientais

Ao nível do diagnóstico foram confirmadas as debilidades do Norte Alentejano, já presentes em diversos estudos:

- a contínua perda de capital humano;
- o elevado índice de envelhecimento e o reduzido peso dos jovens;
- as reduzidas qualificações da população ativa;
- uma base económica frágil, pouco diversificada e competitiva;
- o elevado índice de desemprego associado à escassez de iniciativas empreendedoras;
- a desvitalização dos centros históricos

A estratégia implementada visava contribuir de forma decisiva para o desenvolvimento do Concelho, conjugando os cinco vetores estratégicos de forma sinérgica e integrada, como apresentado no esquema seguinte:

Imagem 12 - Esquema simplificado das relações sistémicas entre os Vetores de Intervenção Estratégica



Fonte: Agenda 21 Local do Concelho de Sousel (2008)

A implementação desta estratégia tem vindo a contribuir para um maior desenvolvimento e atratividade do concelho, como alguns indicadores económicos demonstram, mas não permitiu ainda a inversão da tendência que se vem a verificar há largas décadas.

O setor primário tradicionalmente tem uma elevada expressão na economia local, predominando o cultivo de cereais para grão, de prados temporários e culturas forrageiras, culturas industriais, o pousio, o olival, os prados e as pastagens permanentes, assim como as atividades pecuárias de criação de suínos, ovinos e bovinos. Nos anos mais recentes observa-se uma inversão da tendência regressiva que caracterizava este setor, com o aumento do número de empresas do setor primário existentes. Este setor constitui, desta forma, um importante ativo do território, salientando-se, a crescente valorização dos produtos endógenos, onde se destaca o: mel, enchidos, queijo, pão, vinho azeite, produtos artesanais como o fabrico de bancos em buinho, os sapatos de carneira, os trabalhos em cortiça e madeira, os bordados e rendas e a pintura colorida tradicional alentejana. Adicionalmente, salienta-se, as potencialidades de valorização da fileira da carne e indústria agropecuária decorrentes da localização do Matadouro Regional do Alto Alentejo, em Sousel.

As atividades terciárias têm vindo a ganhar peso na economia de Sousel, sendo maioritariamente constituídas por pequenas unidades comerciais de carácter familiar, dirigidas ao mercado local,

pelos serviços de apoio social, de grande relevância dado o elevado envelhecimento da população, e pela hotelaria e outras atividades relacionadas com o turismo. No entanto, em termos turísticos, o potencial do Concelho encontra-se, ainda, subaproveitado, com uma oferta de alojamento, de restauração e de serviços complementares a necessitar de ser reforçada, diversificada e qualificada de forma a promover uma maior divulgação e aproveitamento económico dos seus recursos e produtos.

A atividade industrial é residual destacando-se a existência na Zona Industrial de Sousel de algumas unidades de grande importância para a economia do Concelho, nomeadamente no setor agropecuário e nos equipamentos hoteleiros.

Nos últimos anos instalou-se em Sousel uma unidade de alta tecnologia do sector das bioindústrias e biotecnologia que poderá contribuir para uma nova área de especialização e desenvolvimento económico do Concelho em áreas de elevado conhecimento e valor acrescentado.

Ao nível da população, associado aos fenómenos de envelhecimento e despovoamento, assiste-se a um crescimento do número de situações de isolamento social e pobreza, a par da degradação dos edifícios e das suas condições de habitabilidade, sendo necessário reforçar as iniciativas de intervenção social, nomeadamente, em conjunto com intervenções de requalificação do edificado e dos espaços públicos possibilitando o acesso a habitação a preços “controlados”.

8.1.1. *Infraestruturas para o Desenvolvimento Económico*

A pandemia COVID-19 veio certamente alterar o mundo laboral, acelerando tendências como o teletrabalho e mudar a vida de milhões de pessoas nesse sentido.

De acordo com a Organização Internacional do Trabalho, assim que as medidas de encerramento ou de confinamento entraram em vigor, uma grande parte da população ativa foi instruída para ficar em casa e continuar a trabalhar remotamente – caso as suas funções o permitissem. Organizações que já estavam familiarizadas com o teletrabalho, bem como organizações que nunca tinham experimentado esta modalidade antes da pandemia, começaram a enviar o seu pessoal para casa, criando as condições para a mais vasta experiência de teletrabalho em massa da história.

Embora o número de pessoas em regime de teletrabalho a tempo parcial ou a tempo completo tenha vindo a aumentar gradualmente ao longo dos anos (Eurostat, 2018), a pandemia veio certamente acelerar a adoção desta modalidade de trabalho por parte das entidades empregadoras. Num cenário como a pandemia da COVID-19, o teletrabalho tem demonstrado ser um fator importante para garantir a continuidade das atividades económicas.

Apesar de muitas pessoas realizarem o trabalho em casa, outras, apenas com computador e acesso a internet, percorrem o mundo enquanto trabalham, os chamados nómadas digitais, uma das vantagens deste nomadismo profissional é a possibilidade de explorar uma cultura local como semi-residente desde que as condições de habitação e de trabalho sejam adequadas e acessíveis.

No que diz respeito a Portugal, posicionar-se "como um país de excelência para atrair nómadas digitais" é uma das propostas do Livro Verde para o Futuro do Trabalho, que sugere a criação de "um enquadramento fiscal e um sistema de acesso à proteção social específico para melhor integração" destes trabalhadores e de uma rede nacional de espaços de coworking.

Nesse sentido, tanto para os residentes do Concelho de Sousel, como para os semi-residentes ou nómadas digitais que poderão eventualmente considerar Sousel como sua residência temporária é importante que sejam criadas condições de habitação e também de espaços de coworking que permitam a estes profissionais realizarem o seu trabalho com condições acessíveis e adequadas.

Finalmente, é importante reconhecer que a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Sousel é uma ferramenta importante para o crescimento sustentável da região, onde uma economia local em crescimento é equilibrada pelo crescimento da habitação através da apresentação de soluções acessíveis, adequadas e estáveis.

A Estratégia Local de Habitação de Sousel tem como ambição contribuir de forma decisiva para tornar o Concelho numa referência em termos de modelo social de habitação.

Para tal, é necessário:

- Considerar as mudanças demográficas (que informam tanto o número como o tipo de habitações que são necessárias), bem como, pressupostos realistas de crescimento económico, que contêm ambições de crescimento económico e de aumento da produtividade;
- Assegurar que o crescimento económico seja inclusivo e melhore a mobilidade social.

A economia e a oferta de habitação estão fundamentalmente ligadas, e nenhuma delas é considerada isoladamente nesta Estratégia.

9. Implementação da estratégia

9.1. Introdução

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

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

Imagem 13 – Implementação da estratégia



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

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

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

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

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

9.2. Enquadramento global da Estratégia Local de Habitação

9.2.1. *Envolvente nacional, regional e local*

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2. *Ambição e objetivos*

A habitação é uma das necessidades básicas da vida humana.

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

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

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

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

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

Considerando os recentes investimentos e a perspectiva de aumento eminente do número de trabalhadores na indústria de produção de carne, indústria de produção de dispositivos médicos (biotecnologia) e na construção da barragem do Pisão, apresentam-se verdadeiros desafios ao sector da habitação uma vez que a falta de habitação contribui para a dificuldade de atração e retenção dos mais jovens e das suas competências no Concelho de Sousel com consequências em todos os sectores, incluindo o público.

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

Imagem 14 - Projetos de Investimento de grande relevância na região



1. Barragem do Pisão

Um investimento de 120 milhões de euros que tem como principais objetivos garantir a disponibilidade de água para consumo urbano numa região com carências hídricas, reconfigurar a actividade agrícola e criar oportunidades para novas actividades económicas, nomeadamente ao nível da agricultura, turismo e energia, com a construção de uma central fotovoltaica de 150 megawatts flutuante. As obras estarão terminadas em 2025.



2. Indústria de produção de dispositivos médicos

“... empresa de biotecnologia que procura expandir a sua atividade, focando-se em especial nos mercados lusófonos. O apoio do COMPETE 2020, no âmbito dos Sistemas de Incentivos à Inovação Produtiva, foi determinante para a instalação da unidade industrial em Sousel, permitindo a construção de uma sala limpa e aquisição da tecnologia necessária ao seu funcionamento. Desta forma, o Alentejo passa a ter mais uma unidade que ser quer de referência, contribuindo para a criação de postos de trabalho e de valor acrescentado numa região onde a captação de investimento é decisiva para dinamizar o tecido económico e contrariar as tendências de despovoamento.” – compete2020



3. Indústria de produção de carne

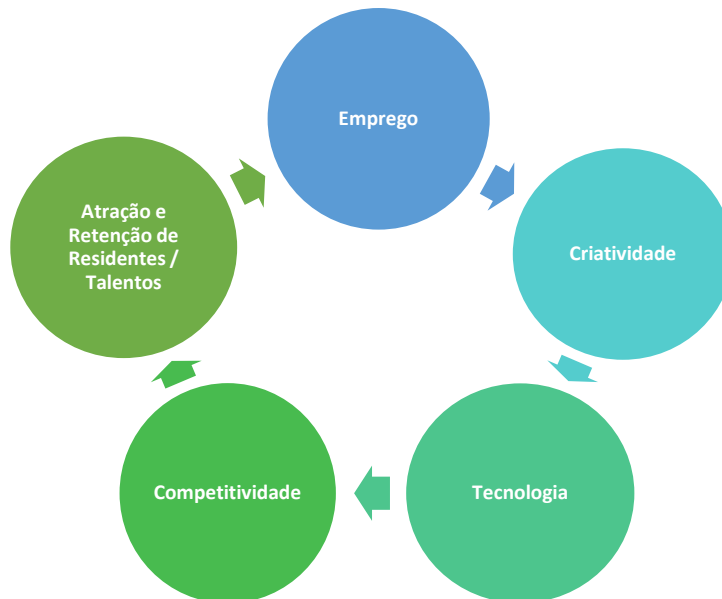
“O borrego “reina” na Páscoa em Portugal, mas uma empresa do Alentejo que tem sempre 45 mil ovinos disponíveis para vender quer quebrar essa sazonalidade e nem a pandemia de covid-19 tem travado o negócio.” - Lusa

O projeto engloba a ampliação das instalações que permitirão a empresa adquirir maior capacidade às solicitações, com maior oferta a um mercado global, mais alargado e proporcionar maior sustentabilidade, desenvolvimento económico e industrial do concelho de Sousel, mantendo o respeito pelos padrões da qualidade e valores ambientais. Todos os investimentos foram feitos na vila alentejana de Sousel, promovendo assim uma elevada taxa de empregabilidade, criando postos de trabalho e fomentando oportunidades de fixação para jovens famílias, permitindo-lhes desta forma não abandonarem a sua terra natal, além de contribuir para o desenvolvimento económico de regiões interiores, cumpre o seu desígnio social e o seu dever de retribuir á sociedade.

9.2.3. Posicionamento a alcançar

O Concelho de Sousel pretende com a implementação da Estratégia Local de Habitação reforçar e renovar a sua relevância a nível regional e aumentar a capacidade de atração de novos residentes, nomeadamente para o seu centro histórico, e de investimento criador de dinâmicas de emprego, criatividade, tecnologia e competitividade.

Imagem 15 - Posicionamento ELH Concelho de Sousel



O conceito base será: **“Um Concelho integrador, solidário e sustentável demográfica e socialmente”**

Visão:

“Um Concelho que se distingue e é reconhecido por:

- *Providenciar habitação acessível e condigna, saúde, segurança e educação aos seus residentes;*
- *Potenciar o desenvolvimento económico e o emprego, promovendo o investimento nos sectores económicos chave e em áreas inovadoras do desenvolvimento económico;*
- *Proteger o ambiente e a herança cultural;*
- *Criação de parcerias cooperativas entre governo, empresas, associações e residentes;*
- *Promover o desenvolvimento tecnológico do Concelho;*
- *Promover a sustentabilidade e a inclusão social.”*

Valores Fundamentais:

- Inclusão

- Abertura
- Liderança
- Qualidade
- Responsabilização e
- Inovação

Missão:

“Tornar Sousel um Concelho de referência em desenvolvimento económico e social, habitação acessível e sustentável e inclusão social baseado no planeamento, coordenação e gestão eficiente dos recursos públicos com vista à sustentabilidade do Concelho.”

Tanto a visão como a missão demonstram a vontade de criação de melhores condições económicas e sociais de forma a, não só atrair novos residentes, mas também reter os residentes atuais através do aumento da oferta de oportunidades de emprego, habitação acessível, sustentável e condigna para todos os grupos sociais, bem como, a oferta de um contexto urbano revitalizado e adaptado à procura em termos de inovação e tecnologia.

Esta nova estratégia habitacional terá **4 prioridades abrangentes** que refletem as necessidades habitacionais fundamentais do Município e os respetivos objetivos, metas e medidas.

Imagem 16 - Prioridades e Objetivos Estratégicos de Habitação- Concelho de Sousel



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

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

9.3. Parceria para a implementação

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

Devem integrar esta parceria as seguintes entidades e segmentos:

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

9.4. Modelo estratégico

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

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

Imagem 17 - Modelo Estratégico

| | Entidades Públicas | Privados |
|---------|---|--|
| Social | Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas | Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas |
| Mercado | Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias | Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos |

Imagem 18 - Ações e Programas a Implementar

| | Entidades Públicas | Privados |
|---------|--|--|
| Social | <ol style="list-style-type: none"> 1. Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras com renda apoiada ou acessível; 2. Arrendamento de frações ocupadas por famílias de baixo rendimento para subarrendamento; 3. Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Sousel com problemas de insalubridade; | <ol style="list-style-type: none"> 1. Arrendamento de fogos recuperados ou reconstruídos para subarrendamento apoiado; 2. Requalificação pelos proprietários de habitações arrendadas a famílias carenciadas ou para colocação no mercado a renda acessível; |
| Mercado | <ol style="list-style-type: none"> 1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível; 2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível; | <ol style="list-style-type: none"> 1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos; 2. Requalificação do espaço urbano; 3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos, |

10. Operacionalização da estratégia

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

Nesse contexto, pretende-se alcançar as metas seguintes:

Quadro 47 – Metas a alcançar (6 anos)

| Prioridades | Objetivos Estratégicos | Metas a alcançar (6 anos) |
|--|---|---|
| P1. Habitação condigna para todos | <p>O1. Aumentar a qualidade da habitação para todos os residentes.</p> <p>O2. Melhorar a eficiência energética, reduzir as emissões de carbono.</p> | <p>1 – Eliminação das situações de insalubridade e insegurança e resolução das condições de inadequação verificadas.</p> <p>2 – Tornar as habitações mais sustentáveis através de intervenções no âmbito da eficiência energética</p> <p>3 - Promover a adaptação física das habitações às pessoas com necessidades especiais, de modo a garantir a qualidade de vida de toda a população</p> |
| P2. Aumentar A OFERTA de habitações disponíveis | <p>O3. Aumentar a oferta de habitações sociais e de renda acessível no Concelho de Sousel de forma a satisfazer as necessidades habitacionais.</p> <p>O4. Assegurar que a oferta habitacional proporciona benefícios para a comunidade em geral.</p> | <p>4 – Aumentar em 25% a oferta das habitações por ano durante os próximos 4 anos (duplicar o parque existente)</p> <p>5 - Oferta de 42 fogos municipais (propriedade e/ou gestão da autarquia) para arrendamento acessível.</p> <p>6 - Integração de imóveis locais no Programa de Arrendamento Acessível.</p> |
| P3. Qualificar e valorizar o espaço urbano | <p>O5. Utilizar da melhor forma as casas existentes e bens.</p> <p>O6. Melhorar o apoio e ajudar a prevenir o fenómeno dos sem-abrigo / migrantes – comunidades ciganas.</p> | <p>7 – Realização dos investimentos de qualificação urbana identificados nos PARU's.</p> <p>8 – Reabilitação de uma média de 30 habitações/ano nas ARU's.</p> <p>9 - Aumento do nº de beneficiários das medidas constantes no EBF.</p> <p>10 - Diminuição em 50% do número de prédios devolutos em estado crítico de conservação.</p> <p>11 - Diminuição do número de alojamentos familiares vagos.</p> |
| P4. Aconselhamento e Prevenção | <p>O7. Fornecer uma gama de serviços de aconselhamento em matéria de habitação para permitir uma intervenção precoce e prevenção.</p> <p>O8. Providenciar apoio aos residentes para que possam viver de forma independentemente durante o máximo de tempo possível nas suas próprias casas e comunidades.</p> | <p>12 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/acessível.</p> <p>13 - Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população em geral.</p> |

10.1. Medidas a implementar

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

Quadro 48 – Medidas a implementar

| Prioridades | Medidas |
|---|--|
| <p>P1. Garantir uma habitação condigna para todos</p> | <p>1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas:</p> <p>1.1. Requalificação de fogos de habitação social de Sousel com problemas de insalubridade;</p> <p>1.2. Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras em alojamentos com renda apoiada ou acessível.</p> |
| <p>P2. Aumentar o número de habitações disponíveis</p> | <p>2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas:</p> <p>2.1. Arrendamento de fogos recuperados ou reconstruídos para subarrendamento apoiado;</p> <p>2.2. Requalificação pelos proprietários de habitações arrendadas a famílias carenciadas ou para colocação no mercado a renda acessível.</p> <p>3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da Vila e das aldeias:</p> <p>3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;</p> <p>3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível.</p> |
| <p>P3. Qualificar e valorizar o espaço urbano</p> | <p>4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos:</p> <p>4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos;</p> <p>4.2. Recuperação pelos proprietários de habitações em áreas degradadas do Concelho de Sousel;</p> <p>4.3. Requalificação do espaço urbano;</p> <p>4.4. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos.</p> |
| <p>P4. Aconselhamento e Prevenção</p> | <p>5. Criação de um Gabinete de Apoio ao residente de Sousel.</p> |

11. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Sousel nos princípios do Programa 1º Direito

11.1. Diagnóstico das Carências Habitacionais

No âmbito do presente estudo foram recolhidos um total de 75 inquéritos a famílias que do Concelho de Sousel.

Dos inquéritos recolhidos, 15 referiam situações de sobrelotação e precariedade, nomeadamente por estar a morar por favor em casa de familiares, 15 situações insalubridade, das quais 4 em habitação própria, 2 uma situação de desadequação da habitação face ao número de pessoas do agregado familiar e duas situações de precariedade. Foi também identificado um caso que reportava os 2 filhos e respetivas esposas a partilharem a casa.

Os restantes 33 refletiam a situação reportada e documentada pela Câmara Municipal de Sousel relativamente às habitações de que é proprietária (nem todos os locatários responderam ao inquérito) e a outras situações que não foram consideradas como prioritárias.

A situação dos migrantes é muito complexa, verificando-se a presença no Concelho de Sousel e prestando serviços a empresas aqui localizadas de mais de 130 trabalhadores, dos quais entre 30% a 50% com vínculo estável.

Alguns destes migrantes estão alojados em habitações disponibilizadas pelos empregadores, mas muitos estão em número elevado em habitações não adequadas para este número de pessoas.

Da análise efetuada foram já identificadas pelos serviços da Câmara Municipal de Sousel, um conjunto de 10 famílias com um total de 16 pessoas que se encontram em condições muito precárias em alojamentos sobrelotados e com problemas de insalubridade, mas que mantêm uma relação de trabalho estável.

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

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

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

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

As situações identificadas foram as seguintes:

Habitação Social do Concelho de Sousel**Câmara Municipal de Sousel**

A Câmara Municipal de Sousel detém 49 fogos localizados em edifícios destinados a habitação social onde residem 47 famílias.

De um modo geral os Edifícios de habitação social do município estão em mau estado de conservação, tendo-se verificado a necessidade de obras de manutenção e reabilitação em todos os fogos, sendo que apenas 21 necessitam de uma intervenção mais moderada. São de salientar os problemas térmicos, as infiltrações e humidades, assim como as deficiências em termos de instalações técnicas, que ocorrem nos fogos e que põem em causa a saúde e bem-estar das famílias residentes.

Quadro 49 – Habitação Social (tipologia)

| Nº Famílias | Rua/Bairro | Nº de Pessoas | T1 | T2 | T3 | T4 |
|-------------|---------------------------------------|---------------|----|----|----|----|
| 33 | Bairro Francisco Sá Carneiro | 80 | 4 | 9 | 10 | 10 |
| 9 | Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 22 | | 8 | 1 | |
| 5 | Rua do Posto | 12 | | 5 | | |

Famílias Residentes no Concelho com carências habitacionais

No Concelho de Sousel foram identificadas 42 famílias (92 pessoas) em situação de carência habitacional e com dificuldades financeiras para fazer face aos custos de habitação.

Quadro 50 – Famílias com carências habitacionais

| Tipologia | Situação | Nº de Famílias | Nº de Pessoas | Observações |
|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
| Sobrelotação | | 19 | 48 | A morar por favor em casa de alguém |
| Sobrelotação | Precariedade | 10 | 16 | Migrantes |
| Insalubridade e insegurança | | 11 | 26 | |
| Insalubridade e insegurança | Precariedade | 2 | 2 | |

Beneficiários Diretos

Um total de quatro famílias (8 pessoas) do Concelho indicam que pretendem reabilitar as habitações.

Quadro 51 – Beneficiários diretos com carências habitacionais

| Tipologia | Nº de Famílias | Nº de Pessoas | Observações | Freguesia |
|-----------------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|
| Insalubridade e insegurança | 3 | 5 | Habitação Própria | Casa Branca |
| Insalubridade e insegurança | 1 | 3 | Habitação Própria | Sousel |

11.3. Necessidades Futuras

Nos próximos anos estima-se uma necessidade anual de cerca de 25 a 40 novas respostas para novas famílias constituídas e para novos residentes envolvendo um conjunto diversificado de soluções que poderão incluir:

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

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

11.4. Identificação de Prioridades

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

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

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

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

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

11.5. Soluções habitacionais a desenvolver

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

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

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

As soluções preconizadas incluem:

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

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

11.6. Programação das soluções habitacionais

As soluções habitacionais compreendem as ações:

- 1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas**
 - 1.1 Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Sousel com problemas de insalubridade;
 - 1.2 Construção de Habitação social
 - 1.3 Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para habitação social
- 2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas**
 - 2.1 Requalificação pelos proprietários de habitações
 - 2.2 Autoconstrução de habitações
 - 2.3 Aquisição de habitações
- 3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos do Concelho**
 - 3.1 Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível;
 - 3.2 Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível;

4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos de Sousel e de Cabeço de Vide

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

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

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

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

Imagem 19 - Planeamento das ações

| | Orçamento | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | | | |
|--|-----------------------|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
| | | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| 1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas | 5 378 250,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Sousel com problemas de insalubridade: | 1 090 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 6 fogos de Habitação Social no Bairro Sô Carneiro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 8 fogos de Habitação Social no Bairro Sô Carneiro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 7 fogos de Habitação Social no Bairro Sô Carneiro | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 14 fogos de Habitação Social no Bairro Sô Carneiro | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 9 fogos de Habitação Social no Bairro Martinho Chaveiro Róvisco Pais | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 5 fogos de Habitação Social na Rua do Posto | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras em alojamentos com renda apoiada ou acessível: | 4 288 250,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 4 fogos T1 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 11 fogos T2 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 8 fogos T3 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 1 fogos T4 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 3 Edifícios T2 em Casa Branca | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1 e 2 T2 em Covo | 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1, 2 T2 e 4 T3 em Sousel | 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 1 Edifícios T4 em Santo Amaro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas | 1 200 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. Requalificação pelos proprietários de habitações | 160 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2. Auto-construção de habitações | 240 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3. Aquisição de habitações | 800 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias | 1 500 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível: | 600 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível: | 900 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos | 9 417 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos: | 2 700 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2. Requalificação do espaço urbano: | 6 117 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos: | 600 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |

11.7. Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover

A prioridade da Câmara Municipal de Sousel é a resposta o mais célere possível das carências habitacionais atuais de maior impacto social.

Nesse sentido a intervenção em 49 habitações sociais com algum estado de degradação permite criar condições de maior conforto para as famílias que aí residem, enquanto a reabilitação de 16 edifícios devolutos com necessidade de obras de adaptação e requalificação mais profundas e permitem responder às necessidades de 65 famílias em condições habitacionais indignas.

A construção de raiz de 24 habitações completa a resposta direta que a Câmara Municipal de Sousel pretende assumir na situação presente.

No entanto a disponibilidade de fogos para arrendamento é limitada, pelo que a Câmara pondera adquirir mais habitações devolutas para requalificar e colocar em arrendamento social de forma a responder às necessidades imediatas e futuras de alojamento no Concelho.

A prioridade atribuída às soluções a implementar pela Câmara Municipal de Sousel é a seguinte:

1. Reabilitação de 28 fogos de habitação social do Município (em situação muito degradada);
2. Construção de 24 novas habitações (4 T1; 11T2; 8 T3; 1T4);
3. Reabilitação de 21 fogos de habitação social do Município (em situação degradada);
4. Aquisição e reabilitação de 16 habitações (4 T1; 7T2; 4 T3; 1T4);
5. Reabilitação de habitação própria por beneficiários diretos.

11.8. Demonstração de Enquadramento da Estratégia Local de Habitação de Sousel no Programa 1º Direito

A Estratégia Local de Habitação definida para o Concelho de Sousel enquadra-se nos princípios consagrados no Programa 1º Direito como definido no artigo 3º do Decreto-Lei nº 37/2018, designadamente:

- a) Considerando as situações de carência económica que impedem que uma pessoa ou um agregado familiar tenha acesso a uma habitação condigna de forma comportável pelo seu orçamento. As famílias nesta situação foram identificadas no âmbito do inquérito realizado pela autarquia e por inquirição das instituições de apoio social do Concelho de Sousel;
- b) A estratégia definida privilegia a reabilitação de fogos de habitação social da Câmara Municipal e de outros atores com intervenção social no Concelho, assim como a aquisição para reabilitação de edifícios vagos, degradados e em ruína, visando a recuperação do edificado, limitando a construção nova e visando a regeneração dos centros urbanos;
- c) As soluções previstas estendem-se por todo o perímetro urbano dos núcleos habitacionais, atuando sobre os imóveis em ruínas, degradados e devolutos nas zonas definidas pelas Ações de Regeneração Urbana definidas, visando a integração social na comunidade das famílias consideradas;
- d) A definição das modalidades de apoio será definida caso a caso de acordo com os rendimentos de cada agregado familiar, visando garantir a estabilidade económica e um acesso à habitação a pessoas desprotegidas;
- e) Na implementação da estratégia estão envolvidos diversos atores sociais assim como investidores privados e proprietários no sentido de garantir uma abrangência, adequação e capacidade de intervenção que garanta a diversidade de soluções adequadas a cada caso, nomeadamente de populações mais desfavorecidas ou objeto de segregação;

- f) No âmbito da presente estratégia, as instituições de carácter social e as associações de moradores, nomeadamente dos bairros sociais e de comunidades desfavorecidas serão envolvidos na discussão da estratégia a implementar, tal como definido na metodologia do estudo;
- g) A Câmara Municipal de Sousel prevê que para além do esforço financeiro a realizar pelo IHRU e pelo Município, contribuam financeiramente para a solução os proprietários, os investidores e, na medida adequada os arrendatários, através do pagamento de rendas apoiadas ou acessíveis;
- h) Na presente estratégia não estão consideradas operações urbanísticas;
- i) A estratégia definida é baseada na recuperação e reabilitação do edificado;
- j) A aquisição de habitação está prevista apenas para casos em que residentes pretendam promover a reabilitação de habitações nos núcleos degradados assinalados pela Câmara Municipal de Sousel;
- k) Todas as habitações reabilitadas integrarão um reforço das condições de acessibilidade de acordo com as normas em vigor, sendo que no caso de agregados com problemas de mobilidade, as habitações atribuídas serão adequadas à situação existente;
- l) Nas requalificações previstas será prevista a melhoria da eficiência energética da habitação e de utilização racional da energia e da água.

12. Plano e Orçamento das ações a implementar

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

Imagem 20 - Planeamento das ações

| | Orçamento | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | | | |
|--|-----------------------|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
| | | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| 1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas | 5 378 250,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. Requalificação de fogos de habitação social da Câmara Municipal de Sousel com problemas de insalubridade: | 1 090 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 6 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 8 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 7 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 14 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 9 fogos de Habitação Social no Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reabilitação de 5 fogos de Habitação Social na Rua do Posto | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras em alojamentos com renda apoiada ou acessível: | 4 288 250,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 4 fogos T1 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 11 fogos T2 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 8 fogos T3 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de 1 fogos T4 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 3 Edifícios T2 em Casa Branca | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1 e 2 T2 em Cano | 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1, 2 T2 e 4 T3 em Sousel | 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 7 Edifícios T4 em Santo Amaro | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas | 1 200 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. Requalificação pelos proprietários de habitações | 160 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2. Auto-construção de habitações | 240 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3. Aquisição de habitações | 800 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias | 1 500 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível: | 600 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível: | 900 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos | 9 417 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1. Aquisição e recuperação do edifício por novos residentes nos núcleos históricos: | 2 700 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2. Requalificação do espaço urbano: | 6 117 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos: | 600 000,00 € | | | | | | | | | | | | | | | | |

Os valores de reabilitação das habitações sociais atuais do Município de Sousel foram estimados de acordo com a tipologia dos fogos e com o grau de intervenção necessária.

Quadro 52 - Valores de reabilitação das habitações sociais atuais do Município de Sousel

| Ação | Ano | Quant. (fogos) | Tipologias | Valor médio | Valor Total |
|--|------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| Reabilitação de 6 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | 6 | 2 T1; 4 T2; | 20 000,00 € | 120 000,00 € |
| Reabilitação de 8 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | 8 | 5 T3; 3 T4 | 25 000,00 € | 200 000,00 € |
| Reabilitação de 7 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | 7 | 2 T1; 5 T2; | 20 000,00 € | 140 000,00 € |
| Reabilitação de 14 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | 14 | 7 T3; 7 T4 | 25 000,00 € | 350 000,00 € |
| Reabilitação de 9 fogos de Habitação Social no Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 2022 | 9 | 1 T1; 8 T2; | 20 000,00 € | 180 000,00 € |
| Reabilitação de 5 fogos de Habitação Social na Rua do Posto | 2022 | 5 | 5 T2; | 20 000,00 € | 100 000,00 € |

O valor médio metro quadrado de construção foi diferenciado de acordo com a tipologia dos fogos a construir, sendo de 1.100,00 €/m² para os T3 e T4, de 1.175,00 €/m² para os T2 e de

1.250,00 €/m² para os T1, assim como áreas de 125 m² para os T4, 110 m² para os T3, de 90 m² para os T2, e de 75 m² para os T1 do que resultou a estimativa orçamental que se anexa.

Quadro 53 – Valor médio m² de construção e estimativa orçamental

| Ação | Quant. (m ²) | Ano | Valor médio | Valor Total |
|----------------------------------|--------------------------|------|-------------|----------------|
| Construção de 4 fogos T1 | 300 | 2023 | 1 250,00 € | 375 000,00 € |
| Construção de 11 fogos T2 | 990 | 2023 | 1 175,00 € | 1 163 250,00 € |
| Construção de 8 fogos T3 | 880 | 2023 | 1 100,00 € | 968 000,00 € |
| Construção de 1 fogos T4 | 125 | 2023 | 1 100,00 € | 137 500,00 € |

No caso da aquisição e reabilitação de edifícios foram consideradas as tipologias para definir as áreas e os valores médios considerados (1.110,00 €/m²) consideram o custo da compra e também de obras muito significativas a realizar nos edifícios. Neste cálculo foram considerados custos médios de aquisição entre os 20 e os 30 mil euros e valores de reabilitação na ordem dos setenta mil a oitenta mil euros por fogo.

Quadro 54 - Valor médio m² de aquisição e reabilitação e estimativa orçamental

| Ação | Ano | Tipologias | Área Total (m ²) | Valor Unitário | Valor Total |
|---|------|--------------------|------------------------------|----------------|--------------|
| Aquisição e Reabilitação de 3 Edifícios T2 em Casa Branca | 2022 | 3 T2 | 270,00 | 1 100,00 € | 297 000,00 € |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1 e 2 T2 em Cano | 2024 | 2 T1 + 2 T2 | 330,00 | 1 100,00 € | 363 000,00 € |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1, 2 T2 e 4 T3 em Sousel | 2024 | 2 T1 + 2 T2 + 4 T3 | 770,00 | 1 100,00 € | 847 000,00 € |
| Aquisição e Reabilitação de 1 Edifícios T4 em Santo Amaro | 2022 | 1 T4 | 125,00 | 1 100,00 € | 137 500,00 € |

Quadro 55 - Planeamento Financeiro

| | | Orçamento | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Resposta abrangente às carências habitacionais das populações mais desfavorecidas | | 5 378 250,00 € | 1 034 500,00 € | 3 128 750,00 € | 1 210 000,00 € | - € |
| 1.1. Requalificação de fogos de habitação social da Câmara de Municipal de Sousel com problemas de insalubridade; | | 1 090 000,00 € | 600 000,00 € | 485 000,00 € | - € | - € |
| Reabilitação de 6 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | 120 000,00 € | 120 000,00 € | | | |
| Reabilitação de 8 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2022 | 200 000,00 € | 200 000,00 € | | | |
| Reabilitação de 7 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | 140 000,00 € | | 160 000,00 € | | |
| Reabilitação de 14 fogos de Habitação Social no Bairro Sá Carneiro | 2023 | 350 000,00 € | | 325 000,00 € | | |
| Reabilitação de 9 fogos de Habitação Social no Bairro Martinho Chaveiro Rovisco Pais | 2022 | 180 000,00 € | 180 000,00 € | | | |
| Reabilitação de 5 fogos de Habitação Social na Rua do Posto | 2022 | 100 000,00 € | 100 000,00 € | | | |
| 1.2. Realojamento das famílias com carências habitacionais e financeiras em alojamentos com renda apoiada ou acessível; | | 4 288 250,00 € | 434 500,00 € | 2 643 750,00 € | 1 210 000,00 € | |
| Construção de 4 fogos T1 | 2023 | 375 000,00 € | | 375 000,00 € | | |
| Construção de 11 fogos T2 | 2023 | 1 163 250,00 € | | 1 163 250,00 € | | |
| Construção de 8 fogos T3 | 2023 | 968 000,00 € | | 968 000,00 € | | |
| Construção de 1 fogos T4 | 2023 | 137 500,00 € | | 137 500,00 € | | |
| Aquisição e Reabilitação de 3 Edifícios T2 em Casa Branca | 2022 | 297 000,00 € | 297 000,00 € | | | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1 e 2 T2 em Cano | 2024 | 363 000,00 € | | | 363 000,00 € | |
| Aquisição e Reabilitação de 2 Edifícios T1, 2 T2 e 4 T3 em Sousel | 2024 | 847 000,00 € | | | 847 000,00 € | |
| Aquisição e Reabilitação de 1 Edifícios T4 em Santo Amaro | 2022 | 137 500,00 € | 137 500,00 € | | | |
| 2. Promover a reabilitação do parque habitacional nas áreas urbanas mais degradadas | | 1 200 000,00 € | 340 000,00 € | 340 000,00 € | 260 000,00 € | 260 000,00 € |
| 2.1. Requalificação pelos proprietários de habitações | | 160 000,00 € | 80 000,00 € | 80 000,00 € | | |
| 2.2. Auto-construção de habitações | | 240 000,00 € | 60 000,00 € | 60 000,00 € | 60 000,00 € | 60 000,00 € |
| 2.3. Aquisição de habitações | | 800 000,00 € | 200 000,00 € | 200 000,00 € | 200 000,00 € | 200 000,00 € |
| 3. Atrair e fixar residentes nos núcleos urbanos da cidade e das aldeias | | 1 500 000,00 € | - € | 500 000,00 € | 500 000,00 € | 500 000,00 € |
| 3.1. Aquisição de fogos pela Câmara Municipal e pelas Juntas de Freguesia para reabilitação e arrendamento apoiado ou acessível; | | 600 000,00 € | | 200 000,00 € | 200 000,00 € | 200 000,00 € |
| 3.2. Reabilitação de fogos e edifícios devolutos, degradados e em ruína para habitação de renda acessível; | | 900 000,00 € | | 300 000,00 € | 300 000,00 € | 300 000,00 € |
| 4. Animar e recuperar a centralidade dos núcleos históricos | | 9 417 000,00 € | 1 442 000,00 € | 2 825 000,00 € | 2 825 000,00 € | 2 325 000,00 € |
| 4.1. Aquisição e recuperação do edificado por novos residentes nos núcleos históricos; | | 2 700 000,00 € | 675 000,00 € | 675 000,00 € | 675 000,00 € | 675 000,00 € |
| 4.2. Requalificação do espaço urbano; | | 6 117 000,00 € | 617 000,00 € | 2 000 000,00 € | 2 000 000,00 € | 1 500 000,00 € |
| 4.3. Atrair novas atividades económicas e culturais para os centros urbanos, | | 600 000,00 € | 150 000,00 € | 150 000,00 € | 150 000,00 € | 150 000,00 € |
| | | 17 495 250,00 € | 2 816 500,00 € | 6 793 750,00 € | 4 795 000,00 € | 3 085 000,00 € |