



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA VIÇOSA

Abril de 2024

Ficha Técnica:

Data: janeiro 2024



Equipa do Projeto:

Victor Cardial - Coordenador

João Filipe Jesus

Conceição Tomás

Vasco Medeiros

Margarida Cruz

Índice

1	Enquadramento	9
1.1	Introdução	9
2	Caracterização do Concelho de Vila Viçosa	16
2.1	Integração Territorial	16
2.2	Caracterização Demográfica.....	18
2.3	Desenvolvimento económico e social	25
2.3.1	Atividades económicas.....	25
2.3.2	Emprego.....	31
2.3.3	Rendimento das famílias	33
2.4	Problemas e Necessidades Habitacionais.....	35
2.4.1	Parque Habitacional	37
2.4.2	Reabilitação Urbana	40
2.4.3	Construção de habitação.....	67
2.4.4	Mercado Imobiliário	69
2.4.5	Situação Atual do Mercado de habitação	75
2.5	Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais.....	75
2.5.1	Loteamentos disponíveis.....	75
2.5.2	Edifícios devolutos	78
2.6	Fogos arrendados	80
2.7	Alojamento local	81
2.8	Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho	84
2.8.1	Situações de habitação indigna.....	84
2.8.2	Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e S. Bartolomeu	85
2.8.3	Freguesia de Bencatel.....	86
2.8.4	Freguesia de Ciladas.....	86
2.8.5	Freguesia de Pardais	87
2.9	Síntese do enquadramento territorial e diagnóstico.....	87
3	Análise SWOT	89
4	Avaliação prospetiva das necessidades de habitação de acordo com as projeções de desenvolvimento da atividade económica, familiar e social	92
4.1	Famílias em carência habitacional.....	92
4.1.1	Famílias em habitações insalubres	92
4.1.2	Famílias em habitações sobrelotadas.....	92
4.2	Famílias residentes em fogos de habitação social do Município	92
4.3	Habitações privadas com necessidades de reabilitação	93
4.4	Áreas urbanas com necessidades de requalificação.....	93
4.5	Necessidades em termos de habitação para novas famílias.....	94

4.6	Evolução do Emprego	95
4.7	Movimentos pendulares	96
4.8	Novos Residentes	97
4.8.1	Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Vila Viçosa	98
4.8.2	Cidadãos nacionais em teletrabalho.....	98
4.8.3	Cidadão estrangeiros em teletrabalho.....	98
4.8.4	Reformados nacionais	99
4.8.5	Reformados estrangeiros.....	99
4.8.6	Emigrantes internos.....	99
4.8.7	Emigrantes externos.....	100
4.9	Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034.....	100
5	Programas de habitação aprovados e previstos para o Concelho de Vila Viçosa	102
5.1	Programa 1º Direito	102
5.2	Programa Arrendamento Acessível – IHRU.....	102
6	Avaliação das respostas possíveis face às necessidades previstas e às soluções programadas	103
6.1	Definição das necessidades em termos de habitação para responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho de Vila Viçosa	103
6.2	Respostas previstas e necessidades adicionais em termos de habitação para o período de 2025-2034	103
7	Estratégias de Intervenção	105
7.1	Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação.....	105
7.2	Definição estratégica de objetivos, prioridades e metas	105
7.2.1	Identificação dos atores a envolver.....	105
7.2.2	Definição global da estratégia a implementar, planeamento e definição das ações a implementar	105
7.3	Política de Habitação da Câmara Municipal	108
7.3.1	Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR	108
7.3.2	Parque público de habitação a custos acessíveis	108
7.3.3	Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados	109
7.3.4	Áreas destinadas à construção de novas habitações.....	109
7.4	Implementação da Estratégia	109
7.4.1	Medidas a implementar	109
7.4.2	Dinamização da oferta.....	110
7.4.3	Necessidades futuras	110
7.4.4	Identificação das Prioridades.....	111
8	Plano de Ação.....	112
8.1	Medidas a implementar	112

8.2	Objetivos a alcançar.....	112
8.3	Soluções Habitacionais a Desenvolver.....	113
9	Processo de gestão e acompanhamento da implementação, execução e monitorização...	116

Índice de Quadros

Quadro 1 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais	12
Quadro 2- Orientações municipais	13
Quadro 3 - Instrumentos de Política	14
Quadro 4 – População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) Grupo etário	20
Quadro 5– Índice de dependência total: jovens e idosos por 100 pessoas em idade ativa	21
Quadro 6 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)	21
Quadro 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Vila Viçosa	22
Quadro 8 – Agregados domésticos – Concelho da Vila Viçosa.....	23
Quadro 9 - Famílias clássicas por tipologia de alojamentos	23
Quadro 10 - Agregados domésticos por dimensão	24
Quadro 11 - Evolução de casamentos e dissolução de casamento em Vila Viçosa.....	25
Quadro 12 - Empresas (N.º) por Dimensão	26
Quadro 13 - Valor acrescentado bruto (Euro - Milhares) das Empresas	26
Quadro 14 - Volume de negócios (Milhares €) das empresas	28
Quadro 15 – Indústrias Extrativas e Transformadoras.....	29
Quadro 16 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica	30
Quadro 17 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)	32
Quadro 18 - População empregada (N.º) por local trabalho ou estudo	33
Quadro 19 – Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica.....	34
Quadro 20 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado.....	34
Quadro 21- Dimensão Média das Famílias (2001 - 2021)	36
Quadro 22- Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa (2001 – 2021).....	37
Quadro 23- Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa em proporção do número total de Famílias Clássicas (2001 – 2021).....	37
Quadro 24- Alojamentos (N.º) por Localização geográfica em Vila Viçosa.....	38
Quadro 25- Alojamentos (N.º) por Tipo em Vila Viçosa (2011-2021).....	38
Quadro 26- Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação em Vila Viçosa.....	38
Quadro 27- Habitação Social no Concelho de Vila Viçosa.....	39
Quadro 28- Edifícios (N.º) por época de construção em Vila Viçosa (2011 -2021)	39
Quadro 29- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa (2011 -2021).....	40
Quadro 30- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa por freguesia (2021).....	41
Quadro 31- Estado de conservação dos prédios em Vila Viçosa por freguesia (2021)	42
Quadro 32- Informação dos Projetos em Vila Viçosa.....	61
Quadro 33- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Vila Viçosa.....	68
Quadro 34- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Vila Viçosa	69
Quadro 35- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos no Alentejo Central.....	70

Quadro 36- Encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes- Vila Viçosa	74
Quadro 37- Taxa de variação dos alojamentos familiares (2011 - 2021) - Vila Viçosa	74
Quadro 38- População Residente nos Alojamentos Familiares Clássicos (2011 - 2021) - Vila Viçosa	75
Quadro 39- Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos	89
Quadro 40- Alojamentos familiares clássicos por freguesia	89
Quadro 41- Estado de conservação dos prédios em Vila Viçosa por freguesia (2021)	90
Quadro 42- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa (2011-2021)	79
Quadro 43- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa por freguesia (2021).....	79
Quadro 44- Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação.....	79
Quadro 45- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão de renda.....	80
Quadro 46- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor da renda	81
Quadro 47- Unidades Hoteleiras em Vila Viçosa	81
Quadro 48- Alojamentos turísticos em Vila Viçosa	82
Quadro 49- Distribuição do número de camas por alojamento turístico em Vila Viçosa	83
Quadro 50- Alojamentos turísticos em espaço urbano	83
Quadro 51- Número de imigrantes residentes por concelho e sexo no distrito de Évora.....	84
Quadro 52- Análise SWOT (análise interna)	89
Quadro 53- Análise SWOT (análise externa)	90
Quadro 54- Habitação Social no Concelho de Vila Viçosa.....	93
Quadro 55- Necessidades de habitação por casamento e dissolução de casamentos	94
Quadro 56- Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados.....	95
Quadro 57- População residente empregada	95
Quadro 58- Novos investimentos e postos de trabalho criados	95
Quadro 59- Balanço de oferta de trabalhadores residentes.....	96
Quadro 60- Renovação de posots de trabalho	96
Quadro 61- Movimentos pendulares (entradas e saídas) do Concelho de Vila Viçosa	96
Quadro 62- Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013).....	97
Quadro 63- População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos (2021) (NUTS – 2013), Motivo de entrada em Portugal	97
Quadro 64- Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2024-2035	100
Quadro 65- Acordo estabelecido entre o IHRU e o Concelho de Vila Viçosa relativo à Implementação da Estratégia Local de Habitação	102
Quadro 66- Previsão de novas necessidades de oferta de habitação	103
Quadro 67- Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação	104
Quadro 68- Quadro global dos investimentos no âmbito do Programa 1º Direito	108

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Vila Viçosa (N.º).....	18
Gráfico 2 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021).....	19
Gráfico 3 - População residente: por grandes grupos etários – Concelho de Vila Viçosa.....	19
Gráfico 4 - Índice de envelhecimento: Idosos por 100 jovens	20
Gráfico 5 – Índice de dependência de idosos: idosos por 100 pessoas em idade ativa.....	21
Gráfico 6 – Saldo migratório (N.º) na Região Alentejo	22
Gráfico 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho da Vila Viçosa	23
Gráfico 8 – Valor Acrescentado Bruto (€) das empresas	27
Gráfico 9 - Volume de negócios (€) das empresas	28
Gráfico 10 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica	29
Gráfico 11 - Variação do Volume de Negócios (k€) do VAB (k€) e Emprego (x100)	31
Gráfico 12 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021).....	32
Gráfico 13 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica	34
Gráfico 14 - Poder de compra per capita	35
Gráfico 15- Número Total de Famílias Clássicas a Habitar em Vila Viçosa (2001- 2021).....	35
Gráfico 16- Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa (2001 – 2021).....	36
Gráfico 17- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Vila Viçosa (1995 – 2022)	67
Gráfico 18- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Vila Viçosa.....	68
Gráfico 19- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Vila Viçosa	69
Gráfico 20- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) e Tipo de prédio em Vila Viçosa	70
Gráfico 21- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos- Alentejo Central	71
Gráfico 22- Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio Urbanos em Vila Viçosa	72
Gráfico 23- Valor médio dos prédios urbanos transacionados (€) em Vila Viçosa.....	72
Gráfico 24- Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€) – anual.. ..	73
Gráfico 25- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) em Vila Viçosa.....	73
Gráfico 26- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor de renda.....	80
Gráfico 27- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor de renda.....	81

Índice de Figuras

Figura 1– Modelo operacional de implementação das políticas de habitação	11
Figura 2- Instrumentos de apoio financeiro	15
Figura 3- Enquadramento do Município.....	16
Figura 4– Freguesias de Vila Viçosa	17
Figura 5- Indicadores Chave do Município de Vila Viçosa.....	17
Figura 6- ARU Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu - Vila Viçosa	44
Figura 7- Prédios Degradados na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu- Vila Viçosa	45
Figura 8- Prédios em Ruínas na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu- Vila Viçosa	46
Figura 9- ARU Bencatel - Vila Viçosa.....	48
Figura 10- Prédios Degradados na Freguesia de Bencatel- Vila Viçosa.....	49
Figura 11- Prédios em Ruínas na Freguesia de Bencatel- Vila Viçosa	50
Figura 12- ARU Pardais - Vila Viçosa.....	53
Figura 13- Prédios Degradados na Freguesia de Pardais- Vila Viçosa	54
Figura 14- Prédios em Ruínas na Freguesia de Pardais- Vila Viçosa	55
Figura 15- ARU Ciladas (S. Romão) - Vila Viçosa.....	57
Figura 16- Prédios em Ruínas na Freguesia de Ciladas (S. Romão) - Vila Viçosa.....	60
Figura 17- Loteamento Urbano Prolongamento da Av. Dos Duques de Bragança - Vila Viçosa ..	62
Figura 18- Loteamento do Olival à Porta do Nó- Vila Viçosa	62
Figura 19- Loteamento JH Caetano - Vila Viçosa.....	63
Figura 20- Loteamento LUC São Domingos - Vila Viçosa.....	63
Figura 21- Loteamento Macroinveste Urb. Do Alto da Boavista - Vila Viçosa	64
Figura 22- Loteamento SPOC Plano de Pormenor Outeiro do Palácio - Vila Viçosa.....	64
Figura 23- Loteamento Urbano Vivisa - Vila Viçosa.....	65
Figura 24- Loteamento Hispalus Urb. Conde das Galveias - Bencatel.....	65
Figura 25- Loteamento Urbano Inácio Lopes e José Lopes- Bencatel	66
Figura 26- Loteamento Urbano Larfocus- Ciladas	67
Figura 27- Localização de lotes disponíveis em Vila Viçosa	6676
Figura 28- Localização de lotes disponíveis em Bencatel	77
Figura 29- Localização de lotes disponíveis em S. Romão	77
Figura 30- Localização de lotes disponíveis em Pardais.....	78
Figura 31- Modelo Estratégico	107

1 Enquadramento

1.1 Introdução

O direito à habitação é um direito humano fundamental consagrado em vários tratados internacionais de direitos humanos, incluindo a Declaração Universal dos Direitos Humanos.

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República Portuguesa, desde 1976, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como o direito à segurança social, o direito à saúde, o direito à educação, o direito à cultura, o direito ao ordenamento do território ou o direito ao ambiente.

O direito à habitação em Portugal está consagrado na Constituição da República Portuguesa, desde 1976, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como o direito à segurança social, à saúde, à educação, à cultura, ao ordenamento do território ou o direito ao ambiente. A partir de 2019, o direito à habitação está presente na Lei de Bases da Habitação, como um direito fundamental de todos os cidadãos e cidadãs.

Contudo, no ano de 2021, foram contabilizadas em Portugal mais de 38 mil famílias a viver em situação de habitação indigna, segundo dados do Ministério das Infraestruturas e da Habitação.

Os principais problemas das habitações em Portugal relacionam-se fundamentalmente com: falta de oferta de habitação acessível; renda elevada; mercado de trabalho precário; dificuldade de acesso ao crédito; baixos salários; falta de suporte familiar; pressão social.

A habitação deve ser encarada como a base de uma sociedade estável e coesa sendo 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.

A habitação é um elemento essencial da qualidade de vida e bem-estar das pessoas, um bem básico indispensável para o correto desenvolvimento pessoal e social dos indivíduos e das famílias. É o abrigo que protege da dureza dos elementos, o refúgio que oferece segurança e privacidade, o lugar onde se realiza grande parte das atividades quotidianas como comer e dormir, e o espaço onde se articulam as nossas relações sociais, seja dentro de casa, na forma de compartilhá-lo com outros membros da família, ou com a comunidade envolvente na forma da rua ou do bairro.

Por sua vez, a reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambos se assumem como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

A falta de habitação condigna e adequada, tanto em termos físicos como económicos, limita as possibilidades de usufruir de outros direitos sociais básicos, como o direito à saúde ou à educação. Existe um vasto leque de evidências científicas que mostram o impacto negativo que a inadequação da habitação exerce sobre a saúde, bem como sobre o desempenho académico das crianças e jovens.

Isto assume especial relevância para os agregados familiares que vivem em condições precárias, inseguras, ou em habitações superlotadas, como para aqueles que sofrem de pobreza energética, instabilidade residencial – nos casos em que a família é forçada a mudar de habitação com frequência – ou ainda os que vivem em “stresse económico”, devido ao gasto excessivo com habitação (geralmente considera-se que os custos residenciais não devem exceder 30% do rendimento familiar).

Na atualidade, podemos adicionar à equação o crescente aparecimento de fenómenos naturais (como a tempestade Leslie ou os incêndios florestais) e, por outro lado, a alteração da conjuntura económica na sequência de fenómenos de pandemias e similares, como é o caso da COVID-19, que gerou a perda de rendimentos a um número significativo de agregados familiares, com as inevitáveis consequências ao nível do acesso a habitação digna.

O problema é ainda mais grave, nos casos extremos em que a falta de direitos sociais básicos resulta da escassez de habitação, como é o caso das pessoas designadas sem-abrigo, para quem o impacto dessas situações é devastador em todas as dimensões de suas vidas.

Simultaneamente, emergem novos desafios decorrentes da diversidade de modos de vida, da constante mutação das conjunturas económicas, sociais e familiares, da necessidade de introduzir percursos de maior mobilidade habitacional e geográfica e de gerar menor dependência dos apoios públicos, o que, no seu conjunto, faz do “apoio à pessoa” uma prioridade face a respostas estandardizadas e com tendência a se tornarem pouco duradouras.

De facto, as carências habitacionais atuais não atingem apenas as camadas idosas vulneráveis, os jovens precários ou os imigrantes sem apoio. Estendem-se a uma classe média ameaçada pela subida das taxas de juro e da taxa de inflação, persistindo problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e qualificação do edificado.

As carências habitacionais não decorrem, portanto, apenas das dificuldades de acesso à habitação por razões económicas, mas também, da persistência de vários tipos de carências qualitativas da habitação, nomeadamente, a degradação, a sobrelotação, o desajustamento das habitações às características populacionais (sobretudo relacionadas com os constrangimentos físicos de uma população mais envelhecida) e a insuficiência de infraestruturas.

E também não podemos esquecer as alterações climáticas, o que nos leva a sublinhar a necessidade de apostar na melhoria do desempenho ambiental, nomeadamente da eficiência material e energética, determinantes para a qualificação do conforto habitacional e para a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, bem como a procura de soluções para adaptação às referidas alterações climáticas.

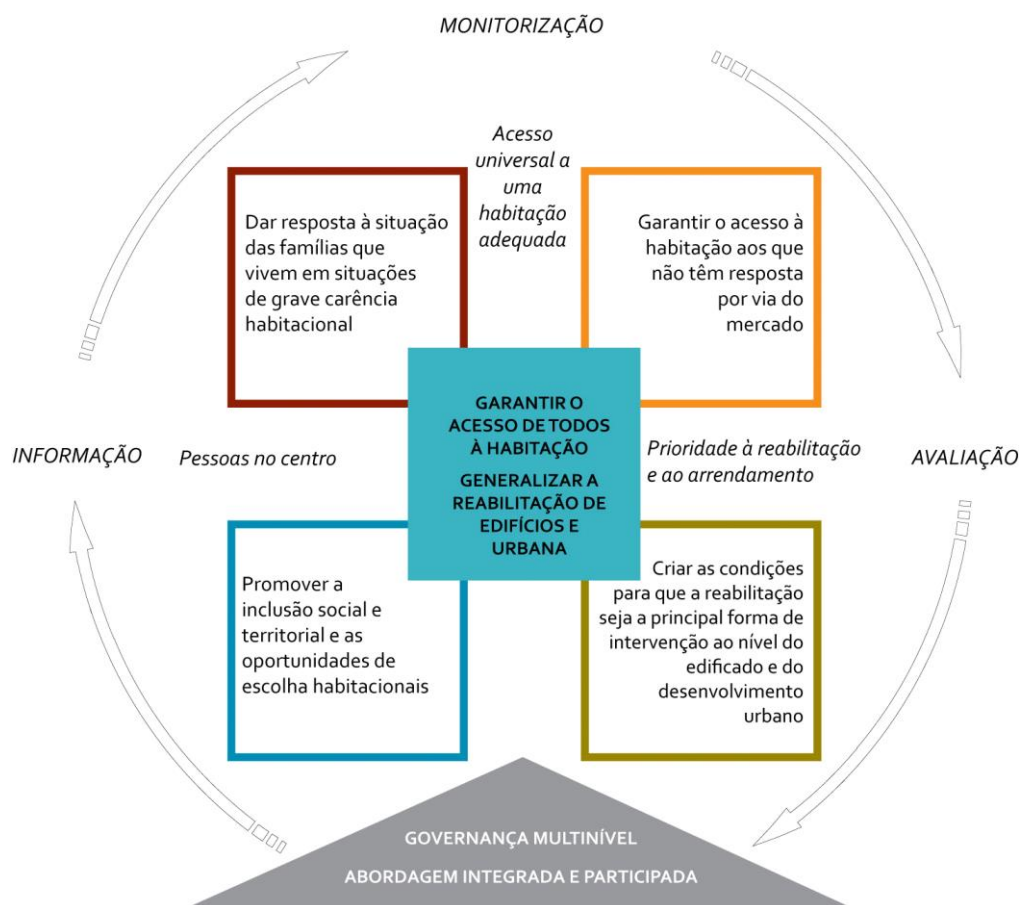
Assistimos atualmente a um duplo desafio do mercado de habitação: "pessoas sem casas e casas sem pessoas" num contexto em que o mercado imobiliário é desregulado, a habitação é ocupada, fundamentalmente, pelos proprietários e o mercado de arrendamento é pequeno ou nulo e volátil, verificando-se uma escassez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

Por outro lado, porque o acesso à habitação não está apenas comprometido nas famílias carenciadas, abrangendo também as famílias de rendimentos médios, a questão que se coloca é a do acesso à habitação e o funcionamento do mercado: ausência de oferta efetiva de fogos que não estão a ser utilizados e compatibilidade dos preços com o rendimento das famílias.

Numa visão macro, salvaguardando a existência de necessidades em localizações específicas, pode concluir-se que, globalmente, não existe carência quantitativa de alojamento e que, pelo contrário, existe excesso e desperdício.

Neste sentido, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta na atualidade implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas neste domínio, devendo conduzir a uma reorientação que passe da sua centralização no objeto — a "casa" — para o objetivo — o "acesso à habitação" e de uma política de habitação assente na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa, para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento.

Figura 1 – Modelo operacional de implementação das políticas de habitação



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

A Habitação deve ser entendida enquanto área central do desenvolvimento e como peça chave subjacente à reflexão e discussão de políticas sociais e económicas.

Assiste-se à necessidade de alinhamento de orientações e diretrizes de diferentes níveis, bem como do desenho de instrumentos mais operacionais à escala municipal.

O caminho a percorrer por cada Município deve passar pela construção e afirmação de uma política de habitação estruturada, assertiva e direcionada para o cidadão.

Os aspetos mais relevantes associados ao quadro de referência estratégico no que diz respeito à habitação encontram-se sistematizados no quadro seguinte:

Quadro 1 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
<p>Constituição da República Portuguesa</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; ▪ Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; ▪ Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; ▪ Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução;
<p>Estratégia Nacional para a Habitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medidas concretas e específicas, elencando as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: Reabilitação Urbana Arrendamento Habitacional Qualificação dos Alojamentos.
<p>Lei de Bases da Habitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estabelece a função social da habitação; ▪ Identificação de habitações devolutas; ▪ Estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar; ▪ Medidas de proteção especial destinadas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas; ▪ Elaboração da Carta Municipal de Habitação a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território;
<p>Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promoção de uma Política de Habitação Integrada; ▪ Contenção das áreas destinadas a urbanização ou edificação fora das áreas urbanas existentes, pela colmatação de vazios urbanos e ocupação de solos expectantes, pelo aproveitamento de solos ocupados por urbanização e edificação incompleta e abandonada e pela contenção da edificação dispersa e isolada; ▪ Criação de condições legais e financeiras para a incorporação de áreas parcialmente infraestruturadas e edificadas, atualmente abandonadas, no mercado de solos;

<p>Nova Geração de Políticas de Habitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incorporação de “fogos devolutos no mercado de habitação em resposta a novas necessidades de habitação, infraestruturas e equipamentos e acolhimento de atividades económicas. ▪ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa; ▪ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias; ▪ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas; ▪ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.
--	---

Quadro 2 - Orientações Municipais

<p>ORIENTAÇÕES MUNICIPAIS</p>	
<p>Plano Diretor Municipal de Vila Viçosa</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar condições para a reabilitação urbana, definindo as áreas prioritárias a reabilitar, nomeadamente através da definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), a executar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) sob a forma de Unidades de Execução, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor; ▪ Avaliar os Instrumentos de Gestão do Território (IGT) em vigor no concelho, reconduzindo-os a figuras de planeamento plenamente eficazes e adequadas à realidade socioeconómica e urbanística do concelho, através dos mecanismos de dinâmica dos PMOT previstos no RJIGT (revogação); ▪ Conter a expansão urbana e redefinir perímetros urbanos, adequando-os aos novos paradigmas de ordenamento e às dinâmicas emergentes de ocupação do território;
<p>Estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No que respeita à relação da EMAAC com o ordenamento do território e sendo este um documento de natureza eminentemente estratégica, deve ser enfatizado que as formas de implementação das opções de adaptação e a sua operacionalização terão de ser enquadradas no âmbito dos processos de planeamento territorial e, conseqüentemente, na programação de ações e na conceção de projetos no quadro das políticas públicas locais e das competências municipais, nomeadamente “Melhorar o conhecimento sobre os grupos vulneráveis” e “Implementação de boas práticas de eficiência energética”.

Estratégia de Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apostar na reabilitação e reconversão do edificado existente e consolidado, mais do que procurar novos territórios para implantar novas urbanizações; ▪ Processo orientado e contínuo de reabilitação urbana no Concelho, concretizando a estratégia definida no Plano de Urbanização de Vila Viçosa.
--	--

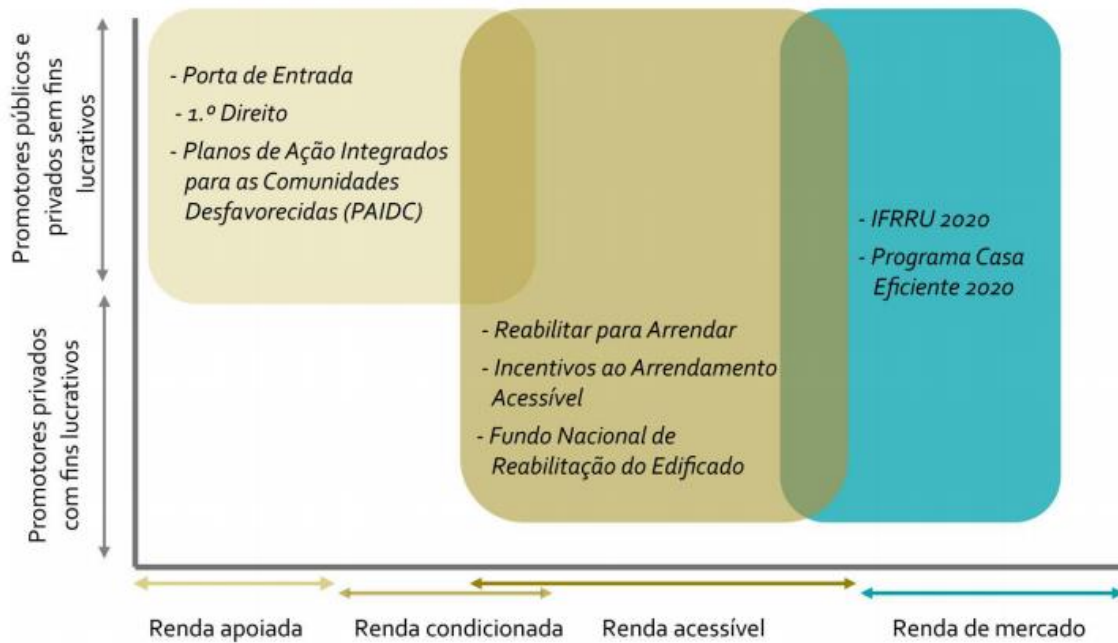
É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da Nova Geração de Políticas de Habitação e que se resume nos Instrumentos de Política apresentados no Quadro seguinte:

Quadro 3 - Instrumentos de Política

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivo 1 Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Objetivo 2 Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	Programa de Arrendamento Acessível Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento Instrumentos de captação de oferta Indicadores de preços e acessibilidade habitacional FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
Objetivo 3 Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	Reabilitar para Arrendar IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas Casa Eficiente 2020 Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética Projeto Reabilitar como Regra Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
Objetivo 4 Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Apresenta-se de seguida um esquema que representa a relação entre o tipo de promotor de oferta habitacional, o tipo de rendas e os instrumentos de apoio financeiro mobiliáveis:

Figura 2 - Instrumentos de apoio financeiro



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

2 Caracterização do Concelho de Vila Viçosa

2.1 Integração Territorial

Em termos territoriais, o Concelho de Vila Viçosa, pertencente à sub-região Alentejo Central, na região do Alentejo, Portugal.

No contexto sub-regional, a dimensão populacional de Vila Viçosa em 2019 coloca este concelho como o sexto mais populoso num território com 14 municípios, representando 5% da totalidade da população do Alentejo Central.

Figura 3 - Enquadramento do Município

Alentejo Central



Fonte: Pordata (INE 2022) - Município Vila Viçosa

O Concelho de Vila Viçosa tem por limites, a Norte e a Nascente, o concelho de Elvas, a Sul o concelho de Alandroal, e a Poente, os concelhos de Redondo e Borba, tendo uma área aproximada de 195,0 Km², para uma população de 7388 habitantes.

O Concelho de Vila Viçosa é, desde 2013, administrativamente constituído por 4 freguesias distintas.

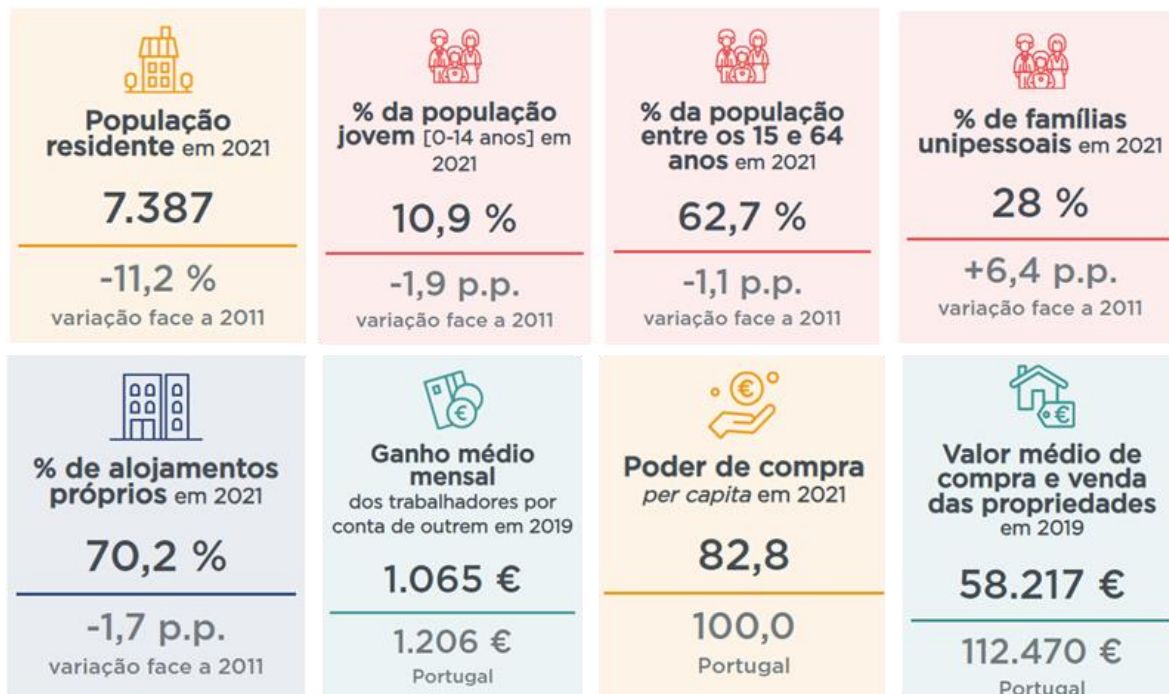
A distribuição populacional pauta-se pela assimetria, sendo a freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu, a sede de concelho, aquela que concentra a maior percentagem de população do território municipal (60,4%), seguida de Bencatel (20,2%), Ciladas (12,9%) e Pardais (6,6%).

Figura 4 – Freguesias de Vila Viçosa



O concelho de Vila Viçosa tem uma localização geoestratégica privilegiada, uma vez que está equipada com infraestruturas viárias que asseguram uma acessibilidade eficiente tanto à capital de distrito, Évora, a 63Km, quanto à capital do país e ainda a Espanha (Badajoz / Madrid), ambas com fácil acesso pela A6.

Figura 5 – Indicadores Chave do Município da Vila Viçosa



Fonte: Pordata (INE 2022) - Município Vila Viçosa

O território combina uma variedade de recursos naturais e matérias-primas, destacando-se o mármore, juntamente com a herança histórica deixada pela coroa portuguesa. Essa herança ainda se reflete nos vários monumentos existentes, como o Castelo de Vila Viçosa e o Paço Ducal. A sua

importância patrimonial proporcionou a apresentação de uma candidatura a Património da Humanidade “Vila Viçosa, Vila Ducal Renascentista” que consta na lista nacional de propostas para a UNESCO. Esta pode vir a ficar com outra nomenclatura, dado esta já existir, tendo sido efetuada a alteração para que consiga esta importante classificação de Vila Viçosa como Património Mundial da UNESCO.

O setor do Turismo tem impacto na criação de postos de trabalho, na fixação de pessoas e na melhoria da qualidade de vida dos habitantes. Como tal, o Município de Vila Viçosa pretende promover o destino, fomentando a dinamização e atratividade do património, tendo sido desenvolvido um Plano de Marketing Territorial.

Este enquadramento deverá potenciar um conjunto de oportunidades tendo como objetivo o desenvolvimento sustentado do território.

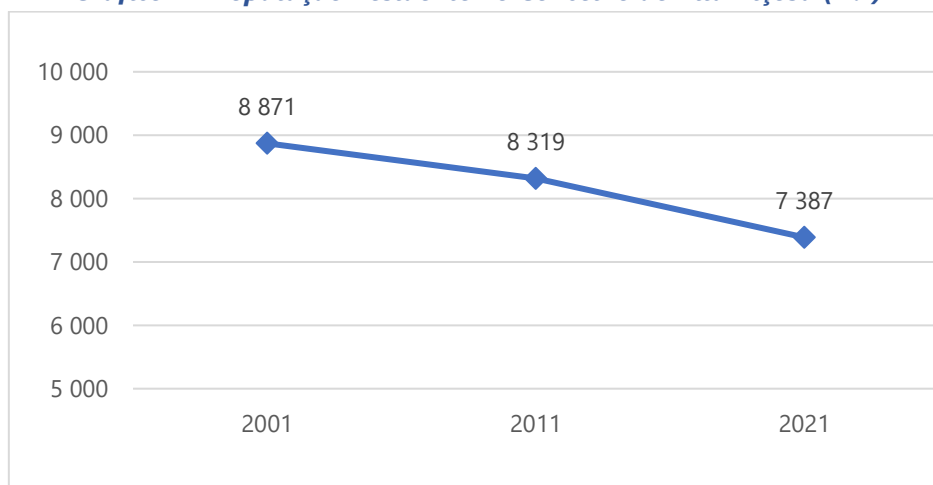
Um pouco à semelhança da realidade de todo o interior do Alentejo, Vila Viçosa apresenta um clima temperado, de características mediterrâneas –o verão é curto, quente, seco e de céu quase sem nuvens; o inverno é fresco e de céu parcialmente encoberto. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 3 °C a 33 °C e raramente é inferior a -1 °C ou superior a 38 °C.

2.2 Caracterização Demográfica

População Residente

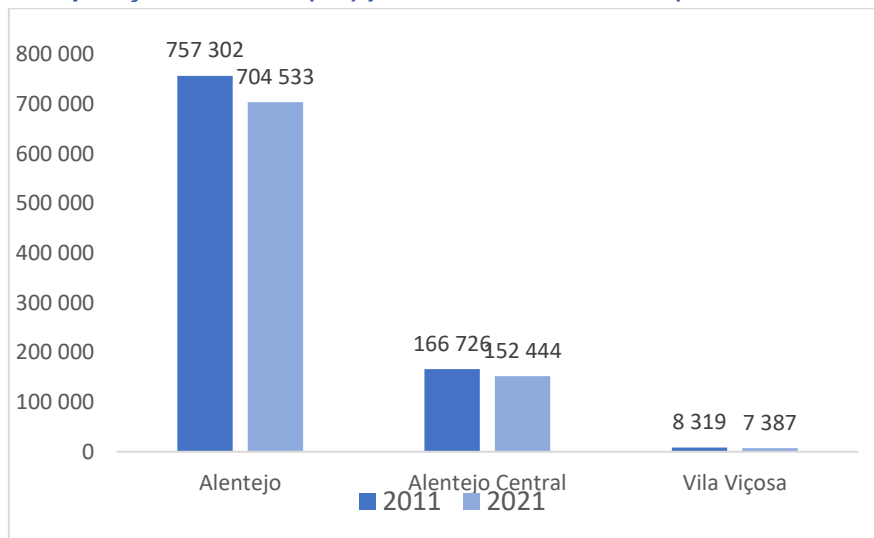
O Concelho de Vila Viçosa tem vindo a apresentar um decréscimo da população residente desde 2001. Ao longo dos últimos três momentos censitários, a tendência manteve-se, tendo passado de 8.871 habitantes em 2001, para 8.319 habitantes em 2011 e 7.387 habitantes em 2021 (um decréscimo de 16,7%). A população do Concelho de Vila Viçosa corresponde a cerca de 5% do total da sub-região, Alentejo Central e 1% do total da região Alentejo.

Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Vila Viçosa (N.º)



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

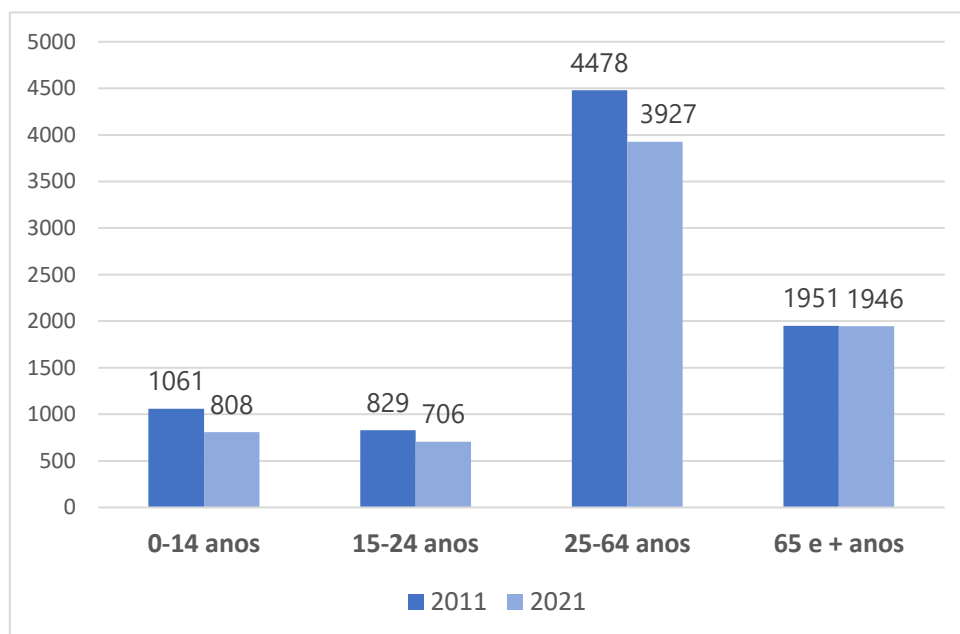
Gráfico 2 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)



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

Relativamente aos valores da população residente por grupo etário no Município de Vila Viçosa, entre 2011 e 2021 registou-se uma tendência de contínua diminuição dos grupos etários mais jovens, bem como da população em idade ativa, enquanto o grupo etário dos idosos (65 e mais anos), não sofre alteração significativa, o que espelha de modo bastante claro uma tendência crescente para o envelhecimento da população.

Gráfico 3 - População residente por grandes grupos etários – Concelho de Vila Viçosa



Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente/PORDATA

A distribuição da população residente por grandes grupos etários, entre 2011 e 2021, e em termos relativos, refletem reduções de 24% no grupo 0 - 14 anos, 17% no grupo 15 - 24 anos, 12% no grupo 25 - 64 anos e apenas 0,3% no grupo 65 e mais anos.

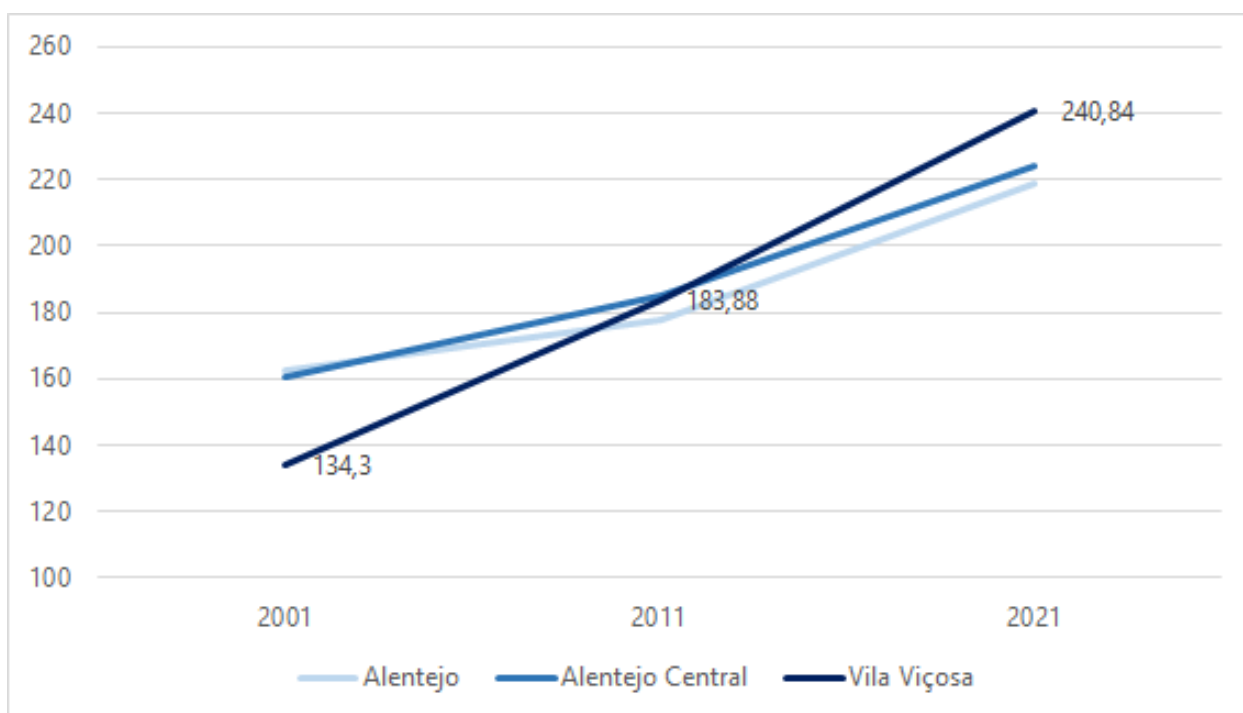
A diminuição dos grupos etários jovens e em idade ativa representam um decréscimo da população em idade fértil, o que só por si pode representar a continuação do agravamento da redução da natalidade.

**Quadro 4 – População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)
Grupo etário**

População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo etário													
menos de 15 anos	15-19 anos	20-24 anos	25-29 anos	30-34 anos	35-39 anos	40-44 anos	45-49 anos	50-54 anos	55-59 anos	60-64 anos	65-69 anos	70-74 anos	75 ou mais anos
808	354	352	319	323	430	473	551	580	632	619	504	414	1028

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

Gráfico 4 - Índice de envelhecimento: Idosos por 100 jovens



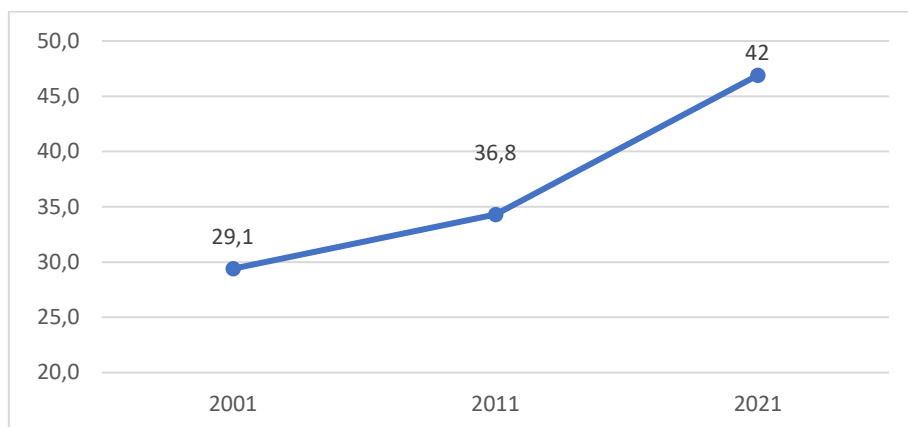
Fontes de Dados: INE - Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013) e Sexo; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

O índice de envelhecimento apresenta uma tendência contante de aumento, atingindo em 2021 o valor de 240,84, praticamente duplicando desde 2001.

O índice de dependência de jovens e o índice de dependência de idosos vem mais uma vez confirmar a existência de cada vez menos jovens e ativos e mais idosos não ativos.

O Município de Vila Viçosa apresentava, em 2001, um índice de dependência de idosos de 29,1, atingindo um valor de 42 em 2021 (Censos 2021).

Gráfico 5 – Índice de dependência de idosos: idosos por 100 pessoas em idade ativa



Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

Entre 2001 e 2021, ocorreu um aumento do valor do índice de dependência total de 50,8% para 59,4%, verificando-se um acréscimo da importância dos não ativos relativamente aos ativos. Quer isto dizer que para cada 100 indivíduos potencialmente ativos em 2001 e 2021 existiam, respetivamente 51 e 60 não ativos.

Quadro 5 – Índice de dependência total: jovens e idosos por 100 pessoas em idade ativa

Anos	2001	2011	2021
Continente	47,7	51,6	57,5
Alentejo	56,4	60,6	65
Alentejo Central	57	60,6	64,7
Vila Viçosa	50,8	56,8	59,4

Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

População residente por freguesia

O Concelho de Vila Viçosa apresentou uma redução de residentes em praticamente todas as Freguesias na última década, sendo de 11,2% em termos globais.

Na freguesia de Ciladas a redução atingiu valores de quase 24% e, em Pardais, a diminuição da população residente foi superior a 16% pondo em causa a vitalidade dessas comunidades.

Quadro 6 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)

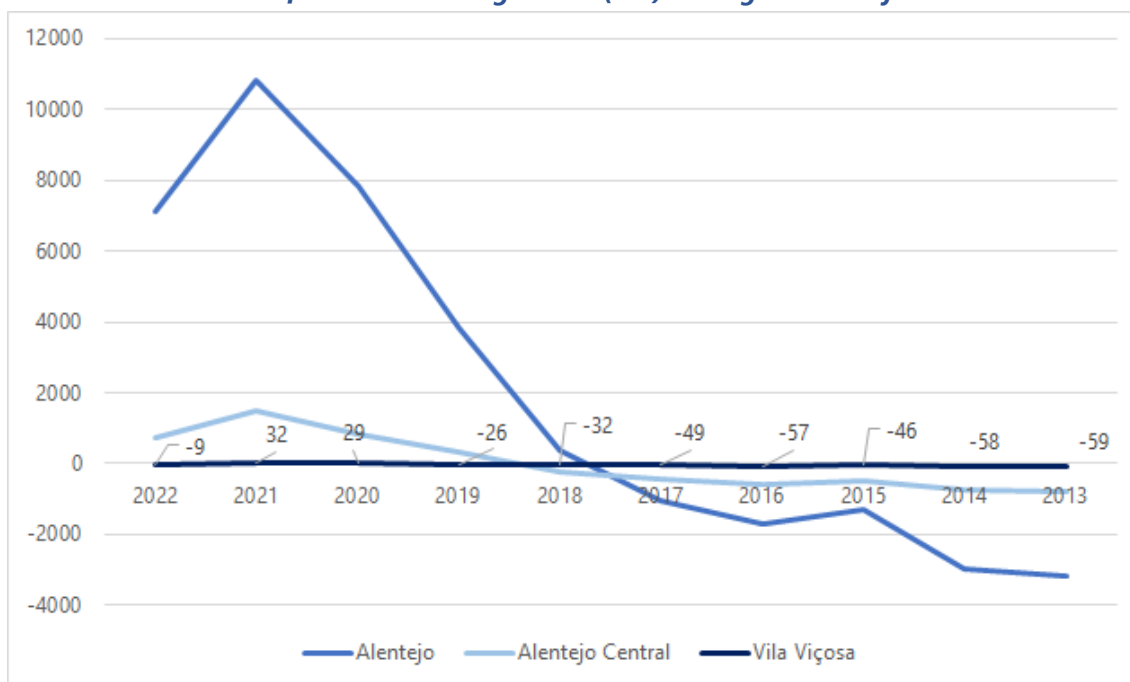
População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)	2011	2021	Varição 2011-2021
Vila Viçosa	8319	7387	-11,2%
Bencatel	1679	1480	-11,9%
Ciladas	1071	816	-23,8%
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	5023	4634	-7,7%
Pardais	546	457	-16,3%

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

Tanto o saldo natural como o saldo migratório, contribuem para o decréscimo da população, uma vez que ambos, excetuando o saldo migratório em 2020 e 2021, têm sido negativos até 2022.

A diferença entre o número de indivíduos que se tornaram residentes do concelho e aqueles que nele deixaram de residir (saldo migratório) registou valores positivos em 2020 e 2021, voltando a reduzir-se em 2022, numa tendência semelhante à do Alentejo e do Alentejo Central.

Gráfico 6 – Saldo migratório (N.º) na Região Alentejo

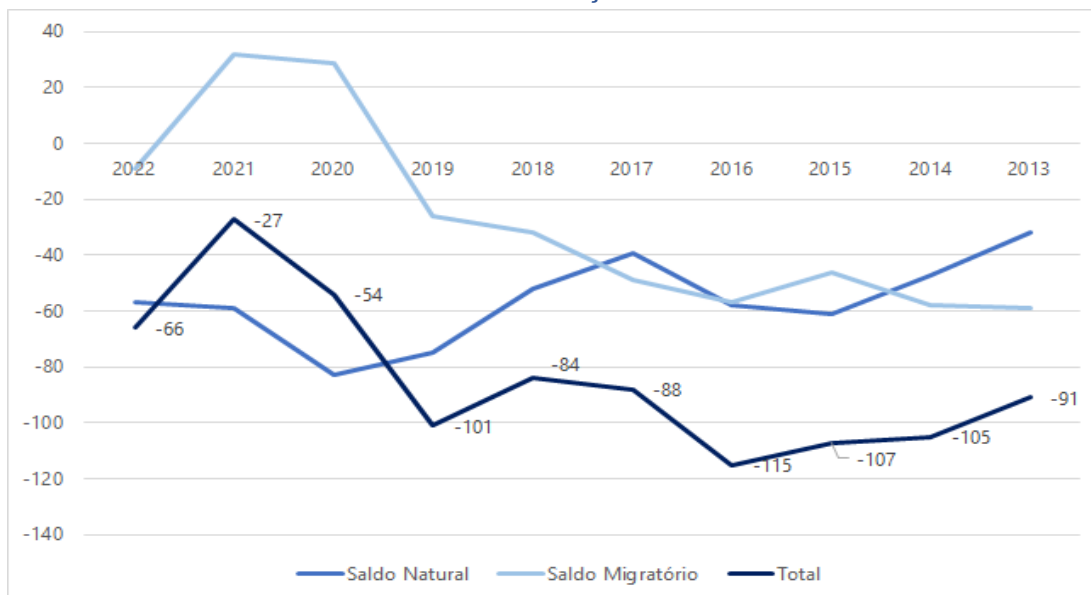


Quadro 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Vila Viçosa

Anos	Saldo natural	Saldo migratório	Saldo total
2022	-57	-9	-66
2021	-59	32	-27
2020	-83	29	-54
2019	-75	-26	-101
2018	-52	-32	-84
2017	-39	-49	-88
2016	-58	-57	-115
2015	-61	-46	-107
2014	-47	-58	-105
2013	-32	-59	-91

Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

Gráfico 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho da Vila Viçosa



Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

Agregados familiares

Em Vila Viçosa existiam em 2021, 3194 agregados familiares, a residir em 3 192 alojamentos familiares (residência habitual), dos quais 247 em condições de sobrelotação e 2 275 alojamentos sublotados.

Quadro 8 – Agregados domésticos – Concelho da Vila Viçosa

Tipo de agregado doméstico privado (Com base nos núcleos familiares - Censos 2021)	Agregados domésticos privados (Com base nos núcleos familiares - Censos 2021)
Agregados domésticos privados	3194
Número médio de pessoas residentes nos alojamentos	2,3
Número de habitações clássicas	3 931

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

Quadro 9 - Famílias clássicas por tipologia de alojamentos

Tipo (alojamento)	Famílias clássicas (N.º) nos alojamentos (à data dos Censos 2021) e Tipo (alojamento);
Total	
Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual	3192
Alojamentos sublotados	2 275
Alojamentos sobrelotados	247
Alojamentos não clássicos	2
Alojamentos coletivos	132
Convivências	132

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

Quadro 10 - Agregados domésticos por dimensão

Local de residência (à data dos Censos 2021)	Dimensão (agregado doméstico privado)	Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Dimensão (agregado doméstico privado)		
		2011	2021	Variação 2011-2021
Vila Viçosa	Total	3333	3194	-139
	1 pessoa	738	909	171
	2 pessoas	1138	1100	-38
	3 pessoas	818	718	-100
	4 pessoas	516	374	-142
	5 ou mais pessoas	123	93	-30
Bencatel	Total	669	637	-32
	1 pessoa	131	183	52
	2 pessoas	237	207	-30
	3 pessoas	174	134	-40
	4 pessoas	99	91	-8
	5 ou mais pessoas	28	22	-6
Ciladas	Total	444	373	-71
	1 pessoa	101	104	3
	2 pessoas	163	149	-14
	3 pessoas	106	89	-17
	4 pessoas	63	25	-38
	5 ou mais pessoas	11	6	-5
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	Total	2007	1986	-21
	1 pessoa	470	573	103
	2 pessoas	668	673	5
	3 pessoas	468	444	-24
	4 pessoas	326	236	-90
	5 ou mais pessoas	75	60	-15
Pardais	Total	213	198	-15
	1 pessoa	36	49	13
	2 pessoas	70	71	1
	3 pessoas	70	51	-19
	4 pessoas	28	22	-6
	5 ou mais pessoas	9	5	-4

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

O número de agregados domésticos apresenta uma evolução negativa, com uma redução global de 139 famílias de 2011 para 2021.

De ressaltar o aumento dos agregados unipessoais em todas as freguesias do Concelho enquanto todos os agregados de mais de duas pessoas apresentam uma redução do seu número em todas as localidades.

Nupcialidade e divorcialidade

A constituição de novas famílias com base no casamento apresenta valores que seriam previsíveis de acordo com a estrutura etária da população, com uma média anual entre 30 e 40 casamentos.

Quadro 11 - Evolução de casamentos e dissolução de casamento em Vila Viçosa

	Casamentos celebrados	Casamentos dissolvidos	Casamentos dissolvidos por morte	Casamentos dissolvidos por divórcio
2022	41	45	39	6
2021	31	51	40	11
2020	11	79	73	6
2019	38	61	52	9
2018	19	59	49	10

Fonte: INE, Casamentos; INE, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens

2.3 Desenvolvimento económico e social

2.3.1 Atividades económicas

A sua localização bem como a facilidade de acessos às principais cidades do Alentejo e de Portugal assim como a Espanha fazem com que o Concelho da Vila Viçosa possua uma grande atratividade tanto do ponto de vista de residência como de investimento, integrando os aspetos rurais e proximidade cosmopolita.

A economia de Vila Viçosa está associada a diversas atividades, refletindo a diversidade económica da região. Os setores económicos mais relevantes incluem:

- Mármore: Vila Viçosa é conhecida pela exploração de mármore, sendo este um dos principais motores da economia local. A região é rica em depósitos de mármore de alta qualidade, e a extração e transformação deste material são atividades significativas.
- Turismo: A riqueza histórica, arquitetónica e cultural de Vila Viçosa atrai turistas. O património arquitetónico da vila inclui o Paço Ducal de Vila Viçosa, o Castelo de Vila Viçosa e a igreja Matriz, entre outros locais de interesse.

Em 2022, predominavam em Vila Viçosa as empresas de dimensão reduzida, predominando as microempresas (95,44%), seguindo-se as pequenas empresas (4,12%) e as médias empresas (0,44%). No concelho de Vila Viçosa não existem empresas com estatuto de grande empresa.

O número global de empresas aumentou 6%, de 2011 a 2022, para 917 unidades empresariais.

Quadro 12 - Empresas (N.º) por Dimensão

Dimensão	2011	2022	Variação 2011- 2022	Peso relativo (2022)
Pequenas e médias empresas (PME)	866	917	6%	100%
Grandes	0	0	0%	0%
Total	866	917	6%	100,00%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Em 2021, observou-se um crescimento acentuado do Volume de Negócios em quase todos os setores de atividade, sendo registado nas *indústrias transformadoras* o único decréscimo, de -12,5 %.

Quadro 13 - Valor acrescentado bruto (Euro - Milhares) das Empresas

Atividade económica	2012	2022	Variação 2012-2022 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	351 940 €	1 398 597 €	297,4%
Indústrias extrativas	7 229 252 €	8 935 637 €	23,6%
Indústrias transformadoras	14 727 476 €	14 810 226 €	0,6%
Construção	613 873 €	1 707 523 €	178,2%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	6 189 212 €	8 037 501 €	29,9%
Transportes e armazenagem	950 656 €	1 271 085 €	33,7%
Alojamento, restauração e similares	1 206 650 €	2 976 022 €	146,6%
Atividades de informação e de comunicação	86 101 €	467 939 €	443,5%
Atividades imobiliárias	98 636 €	- 237 115 €	-340,4%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	861 199 €	2 167 794 €	151,7%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	194 037 €	569 306 €	193,4%
Educação	132 647 €	284 668 €	114,6%
Atividades de saúde humana e apoio social	457 574 €	1 632 175 €	256,7%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	55 161 €	137 768 €	149,8%
Outras atividades de serviços	358 504 €	345 899 €	-3,5%
Total	33 512 918 €	44 505 025 €	32,8%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

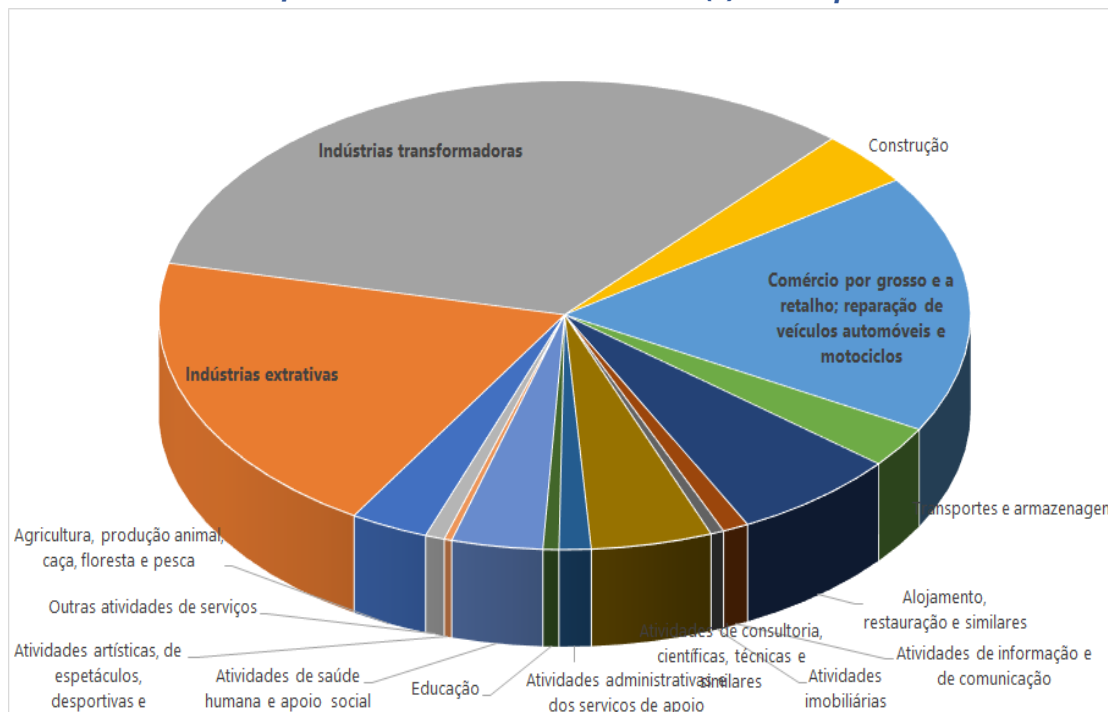
Ao nível do Valor Acrescentado Bruto os resultados são bastante animadores, com um crescimento significativo na área das *Indústrias Extrativas* de (+23,6%).

De realçar também o crescimento significativo do valor acrescentado bruto dos sectores de *comércio* (+29,9%), do *alojamento, restauração e similares* (+146,6%) e das atividades de serviços e de apoio social que viram o seu VAB aumentar de 2.145.223€ para 5.605.549€ (+161,3%).

De particular realce é o sector da *Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca* que praticamente quadruplicou o seu VAB (crescimento de 297,4%).

No global, verificou-se um crescimento do VAB de 32,8%, entre 2012 e 2022, revelando uma recuperação sensível neste ano pós-pandemia do COVID 19.

Gráfico 8 – Valor Acrescentado Bruto (€) das empresas



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

O volume de negócios das empresas não financeiras registou um crescimento de 19 % de 2012 para 2022.

Deve ser realçada a importância que a extração e transformação de mármore tem na estrutura económica empresarial do Concelho da Vila Viçosa, representando cerca de 44% do Volume de Negócios.

São de referir como muito significativos no Concelho o *Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos* com um volume de negócios de mais de 46 milhões de euros e um crescimento de 22,3% na década em análise, e a consolidação da *Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares* (3,7 milhões de euros) com um crescimento de 150%, enquanto a *Atividades de saúde humana e apoio social* se desenvolveu bastante (crescimento de cerca de 105%) atingindo perto de 3 milhões de euros em Volume de Negócios.

O crescimento em relevância e importância para a economia local das atividades de serviços técnicos, sociais e de educação tornaram-se na década em análise um dos principais sectores empresariais do Concelho de Vila Viçosa com um volume de negócios de 9.170.568 €, um valor acrescentado bruto de 5.605.549€ e um emprego total de 497 trabalhadores representando 26,2% de todo o pessoal ao serviço de empresas no Concelho.

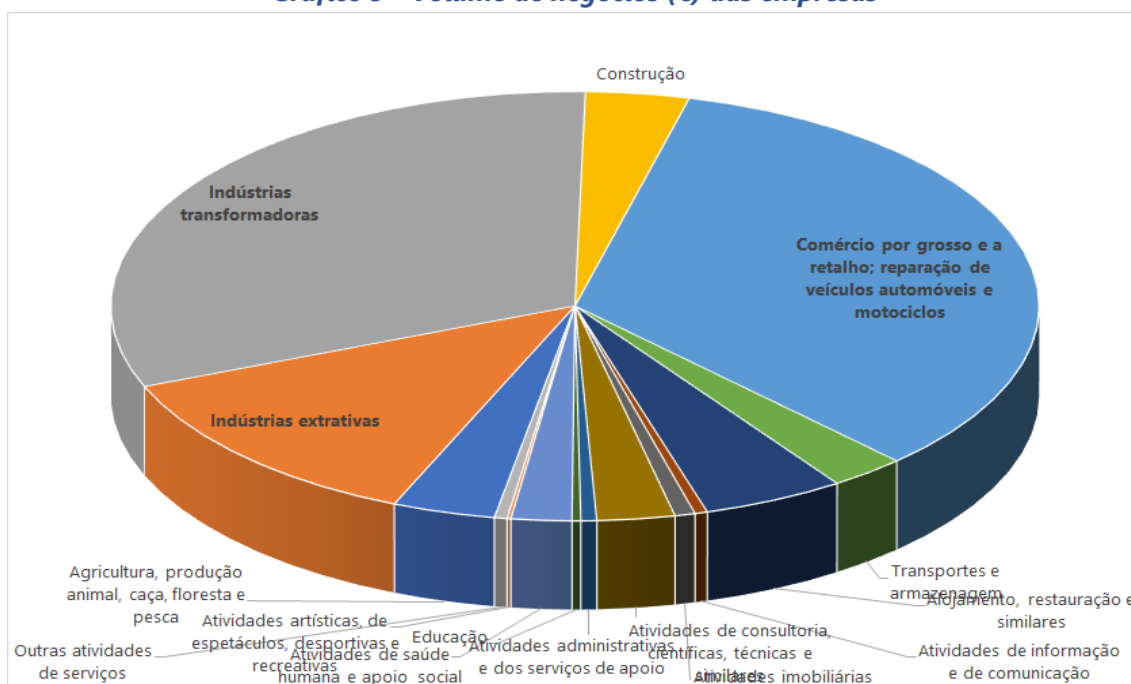
De referir ainda a *Alojamento, restauração e similares* com um valor perto dos 7 milhões de euros (+128,8%), e a *construção* com um crescimento de (+186,8%) perto do 5 milhões de euros.

Quadro 14 - Volume de negócios (Milhares €) das empresas

Atividade económica	2012	2022	Variação 2012-2022	Variação 2012-2022 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	3 879 973 €	4 914 260 €	3,6%	26,7%
Indústrias extrativas	11 876 956 €	17 214 154 €	12,5%	44,9%
Indústrias transformadoras	49 510 680 €	43 297 702 €	31,5%	-12,5%
Construção	1 729 401 €	4 959 375 €	3,6%	186,8%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	38 067 639 €	46 566 871 €	33,9%	22,3%
Transportes e armazenagem	2 980 388 €	3 626 661 €	2,6%	21,7%
Alojamento, restauração e similares	2 966 963 €	6 788 170 €	4,9%	128,8%
Atividades de informação e de comunicação	86 085 €	602 055 €	0,4%	599,4%
Atividades imobiliárias	300 006 €	968 714 €	0,7%	222,9%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	1 488 594 €	3 719 455 €	2,7%	149,9%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	239 480 €	751 701 €	0,5%	213,9%
Educação	181 772 €	419 647 €	0,3%	130,9%
Atividades de saúde humana e apoio social	1 409 651 €	2 887 966 €	2,1%	104,9%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	77 570 €	184 154 €	0,1%	137,4%
Outras atividades de serviços	752 889 €	605 590 €	0,4%	-19,6%
Total	115 548 047 €	137 506 475 €	100,0%	19,0%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Gráfico 9 - Volume de negócios (€) das empresas



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Verifica-se uma retração das indústrias transformadoras, em particular da *Fabricação de outros produtos minerais não metálicos*, com uma redução do seu volume de negócios de mais de 50% e de cerca de quase 37%, assim como do pessoal ao serviço (-46,6%) apresentando assim uma evolução que não acompanha o desenvolvimento das indústrias extrativas.

De notar que as indústrias extrativas apresentam um aumento significativo do volume de negócios, mas com um reflexo negativo no valor acrescentado, embora apresentem um crescimento significativo da produtividade aparente que cresceu mais de 126% para 54.155,38 € por trabalhador.

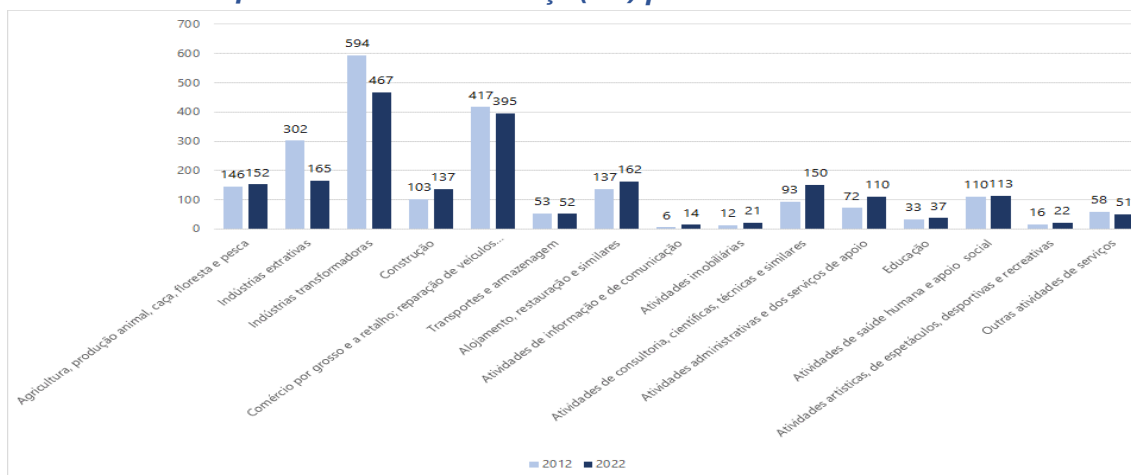
Quadro 15 – Indústrias Extrativas e Transformadoras

Atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)	Volume de negócios (€)		Valor acrescentado bruto (€)		Pessoal ao serviço (N.º)	
	2022	2012	2022	2012	2022	2012
Indústrias extrativas	17 214 154 €	11 876 956 €	8 935 637 €	7 229 252 €	165	302
Indústrias transformadoras	43 297 702 €	49 510 680 €	14 810 226 €	14 727 476 €	467	594
Indústrias alimentares	830 055 €	910 646 €	218 125 €	244 760 €	34	33
Indústria das bebidas	283 503 €		62 994 €		10	
Indústrias da madeira e da cortiça	512 916 €	321 191 €	132 877 €	82 571 €	7	9
Fabricação de outros produtos minerais não metálicos	14 584 511 €	30 052 047 €	5 225 116 €	8 261 384 €	173	324
Fabricação de produtos metálicos	3 005 526 €	1 812 743 €	1 068 580 €	591 618 €	49	38
Reparação, manutenção e instalação de máquinas e equipamentos	2 499 237 €	3 748 649 €	1 198 928 €	1 261 394 €	62	49
Outras indústrias transformadoras	21 581 954 €	12 665 404 €	6 903 606 €	4 285 749 €	132	141

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Por outro lado, convém referir a importância crescente de outras indústrias transformadoras que incluem um número pequeno de empresas, mas que praticamente duplicaram a sua relevância na última década e que já representam 49,8% do volume de negócios e 46,6% do valor acrescentado bruto do sector.

Gráfico 10 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Quadro 16 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica

Atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)	2012	2022	Variação 2012-2022 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	146	152	4,1%
Indústrias extrativas	302	165	-45,4%
Indústrias transformadoras	594	467	-21,4%
Construção	103	137	33,0%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	417	395	-5,3%
Transportes e armazenagem	53	52	-1,9%
Alojamento, restauração e similares	137	162	18,2%
Atividades de informação e de comunicação	6	14	133,3%
Atividades imobiliárias	12	21	75,0%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	93	150	61,3%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	72	110	52,8%
Educação	33	37	12,1%
Atividades de saúde humana e apoio social	110	113	2,7%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	16	22	37,5%
Outras atividades de serviços	58	51	-12,1%
Total	2152	2048	-4,8%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

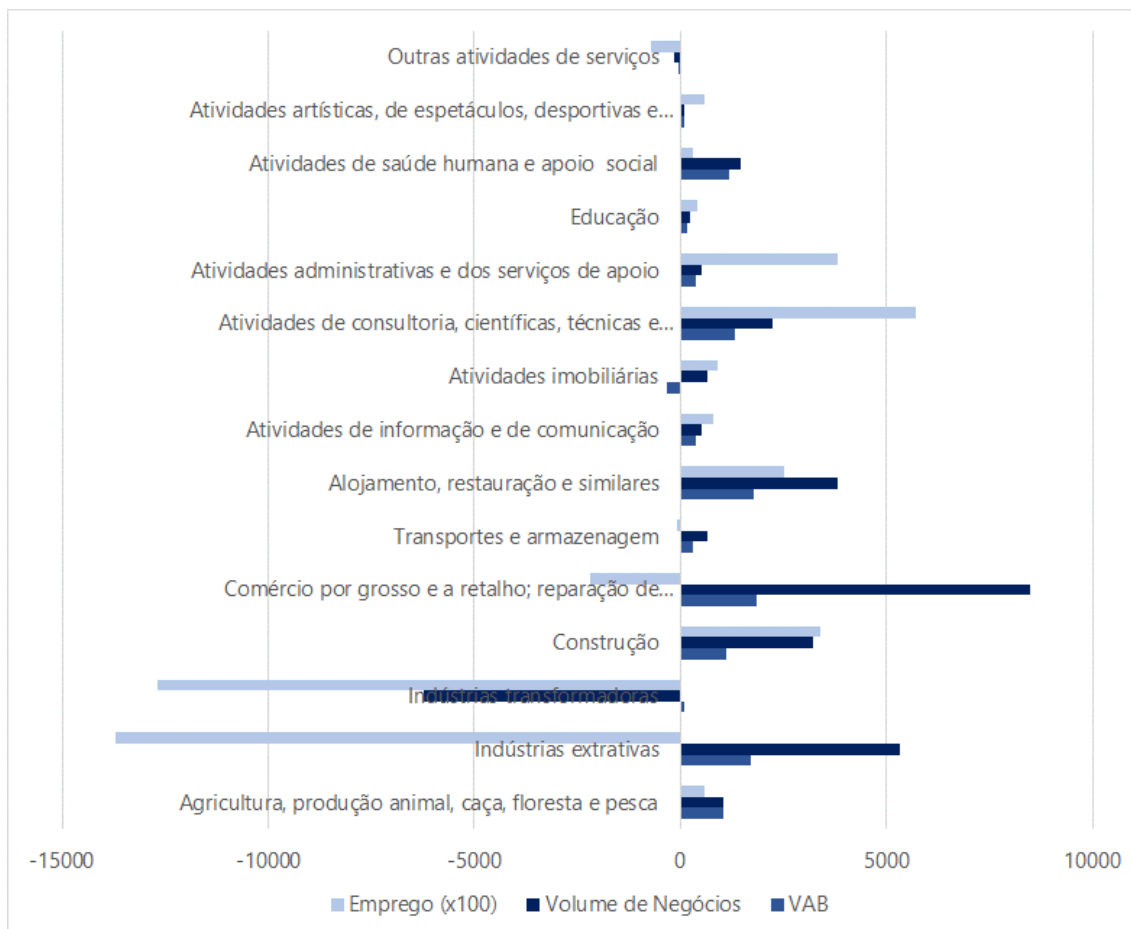
O setor económico mais empregador continua a ser o das indústrias transformadoras, nomeadamente a indústria do mármore. Em 2022, a indústria transformadora era responsável por 23% das pessoas ao serviço no concelho sendo que o comércio continua como o segundo setor com maior número de trabalhadores.

No entanto as empresas de serviços assumem, no seu conjunto, o maior crescimento e o maior número de trabalhadores. Dos restantes sectores só a agricultura, a construção e os serviços na área turística e de restauração viram crescer o volume de emprego, assim como, em menor expressão, as atividades imobiliárias.

Em termos globais de desenvolvimento da economia empresarial, o Concelho de Vila Viçosa assistiu a uma redução muito significativa da relevância da indústria transformadora, uma progressão pouco significativa da indústria extrativa e um acréscimo do volume de negócios do sector do comércio, do turismo e da construção.

Por outro lado, o sector de serviços apresenta um forte dinamismo no valor acrescentado e, em particular, no volume de emprego, perspetivando uma alteração fundamental da estrutura económica e empresarial do Concelho.

Gráfico 11 - Variação do Volume de Negócios (k€) do VAB (k€) e Emprego (x100)



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

2.3.2 Emprego

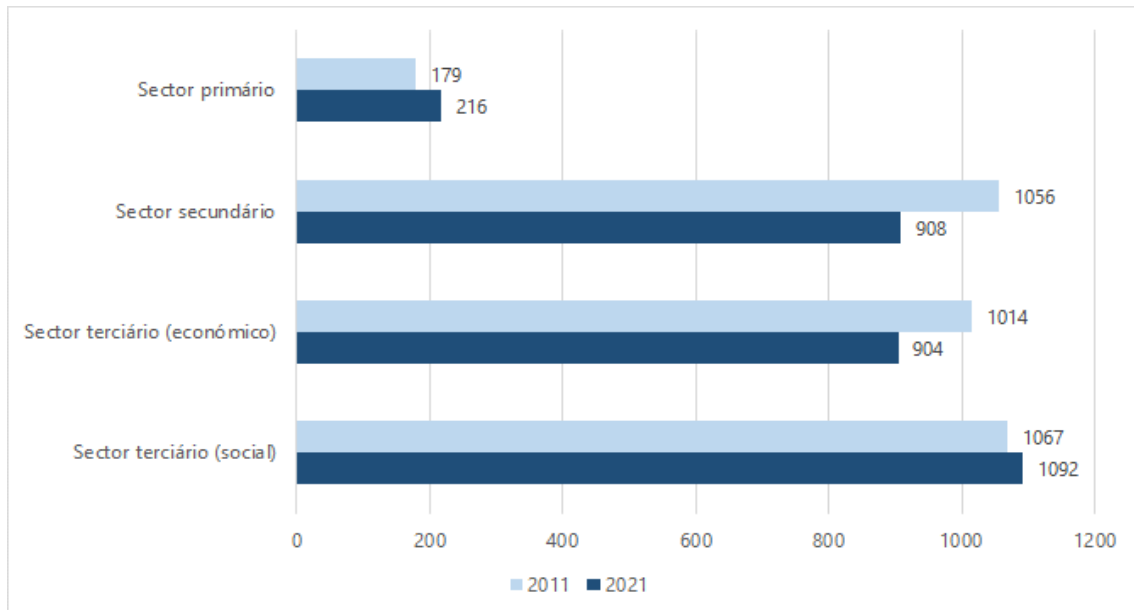
A nível do Concelho de Vila Viçosa, a população residente empregada reduziu-se em -5,9%, com um crescimento do emprego no sector primário e no social.

O sector terciário representa 64% do emprego total, enquanto o secundário se mantém em torno dos 30%. O emprego no sector primário cresceu, mas mantêm-se na ordem dos 6%-7%.

Esta é estrutura acompanha a evolução que se verifica no todo nacional, mostrando, no entanto, a relevância que a fileira industrial ligada à exploração do mármore representa no território.

Sublinha-se o facto de o setor com maior peso relativo em 2021, o setor terciário (social) ter registado um acréscimo de 2,3%.

Gráfico 12 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)



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

Quadro 17 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)

Sector de atividade económica	2021	2011	Varição 2011-2021	Peso relativo (2021)
Sector primário	216	179	20,7%	6,9%
Sector secundário	908	1056	-14,0%	29,1%
Sector terciário (social)	1092	1067	2,3%	35,0%
Sector terciário (económico)	904	1014	-10,8%	29,0%
Total	3120	3316	-5,9%	100,0%

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

Uma parte significativa da população empregada residente no Concelho de Vila Viçosa, cerca de 40%, trabalha ou estuda noutro município ou no estrangeiro.

Esta realidade é mais evidente nas atividades de agricultura, na construção, nos transportes e nos serviços de informação e comunicação e nos serviços financeiros e de seguros. No entanto, esta é uma realidade transversal a todas as atividades económicas.

De realçar o número de trabalhadores que exercem a sua atividade noutro país, provavelmente na região vizinha de Badajoz, nos transportes, na construção na indústria e nos serviços se alojamento e restauração.

Sem local de trabalho fixo (eventualmente muitos em teletrabalho) registavam-se 137 indivíduos.

Quadro 18 - População empregada (N.º) por local trabalho ou estudo

Atividade económica (CAE Rev. 3)	População empregada (N.º) por local de trabalho ou estudo à data dos Censos [2021]			
	Local de trabalho ou estudo			Sem local de trabalho ou estudo fixo
	Total	Noutro município	No estrangeiro	
Total	3120	1052	40	137
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	216	120	0	11
Indústrias extrativas	190	30	2	0
Indústrias transformadoras	510	188	5	10
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	10	4	0	1
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	3	2	0	1
Construção	195	55	8	32
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	375	119	3	16
Transportes e armazenagem	94	29	14	31
Alojamento, restauração e similares	153	40	4	0
Atividades de informação e de comunicação	39	19	0	6
Atividades financeiras e de seguros	39	21	0	2
Atividades imobiliárias	5	1	0	0
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	91	24	0	4
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	106	25	0	7
Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória	375	128	1	4
Educação	223	82	2	6
Atividades de saúde humana e apoio social	346	138	1	3
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	25	4	0	0
Outras atividades de serviços	64	14	0	0
Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias para uso próprio	61	9	0	3

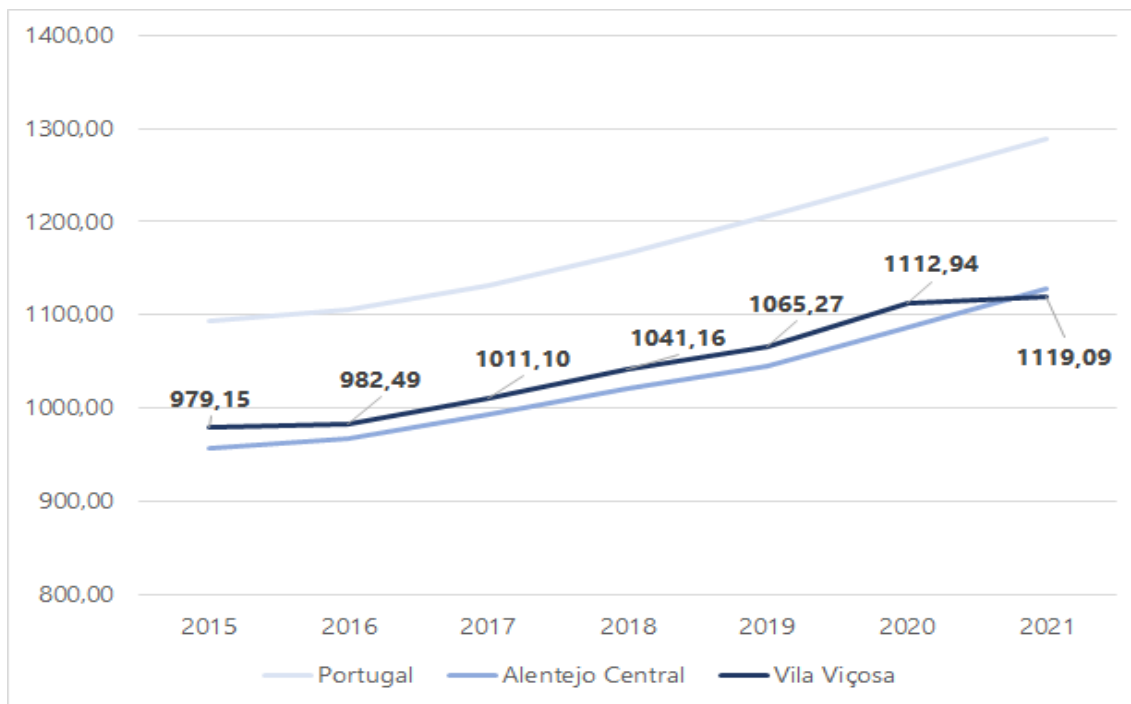
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

2.3.3 Rendimento das famílias

O crescimento do rendimento médio na Vila Viçosa apresenta uma evolução positiva, mas lenta desde 2015, passando de 979,15€/mês para 1.119,09€/mês em 2021, ou seja, +14%.

O rendimento médio apresenta-se 13,2% inferior ao do todo nacional e muito semelhante ao da Sub-Região Alentejo Central.

Gráfico 13 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica



Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Quadro 19 – Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica

Localização geográfica	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Portugal	1 290 €	1 247 €	1 206 €	1 167 €	1 131 €	1 106 €	1 094 €
Continente	1 294 €	1 251 €	1 210 €	1 170 €	1 133 €	1 108 €	1 097 €
Alentejo	1 154 €	1 108 €	1 068 €	1 051 €	1 016 €	998 €	994 €
Alentejo Central	1 127 €	1 087 €	1 045 €	1 021 €	992 €	968 €	956 €
Vila Viçosa	1 119 €	1 113 €	1 065 €	1 041 €	1 011 €	982 €	979 €

Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Em termos de famílias (agregados fiscais) 2010 agregados declaram rendimentos inferiores a 13.500 Euros brutos anuais, representando cerca de 51% do universo (3922 agregados).

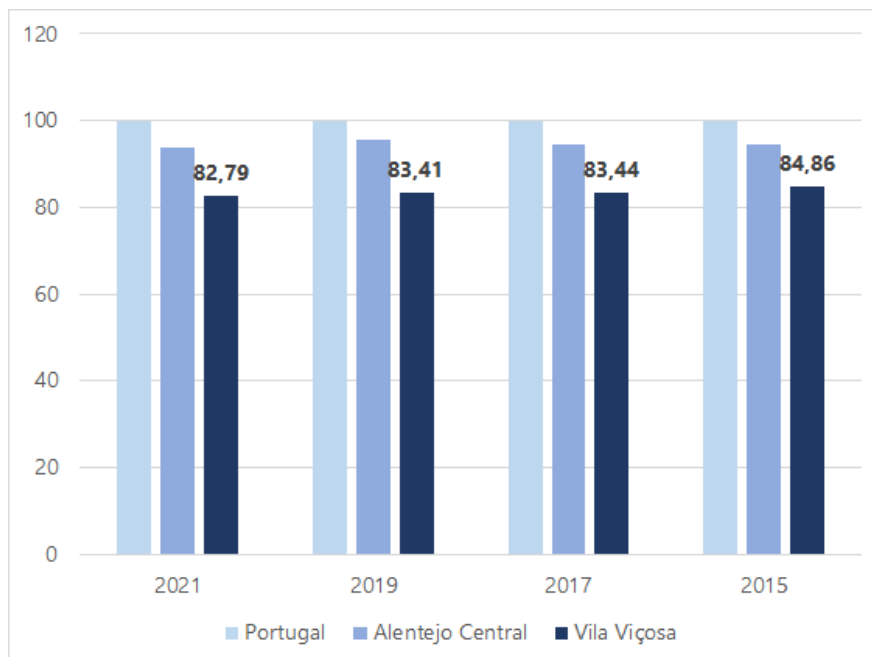
Quadro 20 - Agregados fiscais (N.º) por Escalões de rendimento bruto declarado

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	32 500 euros ou mais	Total
264	971	775	736	773	403	3922

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, os dados de 2015 a 2021 têm-se mantido semelhantes. Vila Viçosa tem registado um decréscimo no poder de compra, entre 2015 e 2021, com uma diminuição deste indicador de 84,86 em 2015 para 82,79 em 2021, apresentando valores abaixo da média da Sub-região Alentejo Central, da Região Alentejo e dos valores médios nacionais.

Gráfico 13 - Poder de compra per capita



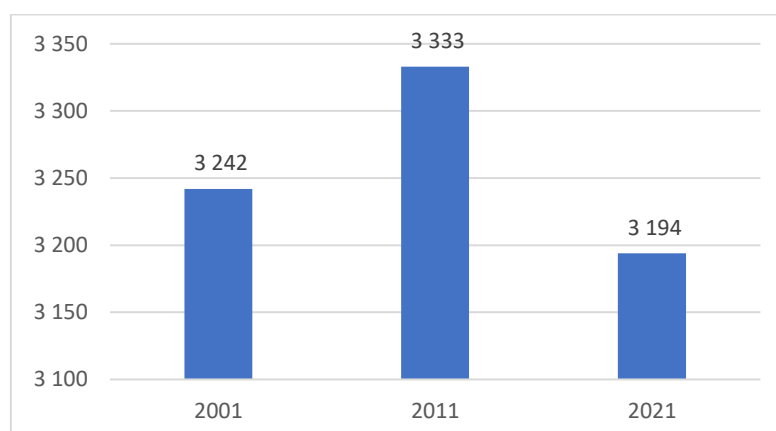
Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

2.4 Problemas e Necessidades Habitacionais

Enquadramento

Em 2001 existiam cerca de 3.242 famílias clássicas no concelho. Este valor aumentou para 3.333 em 2011. Em 2021, porém, diminuiu para 3.194, o valor mais baixo desde os números registados nos Censos de 1991.

Gráfico 14- Número Total de Famílias Clássicas a Habitar em Vila Viçosa (2001 - 2021)



Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

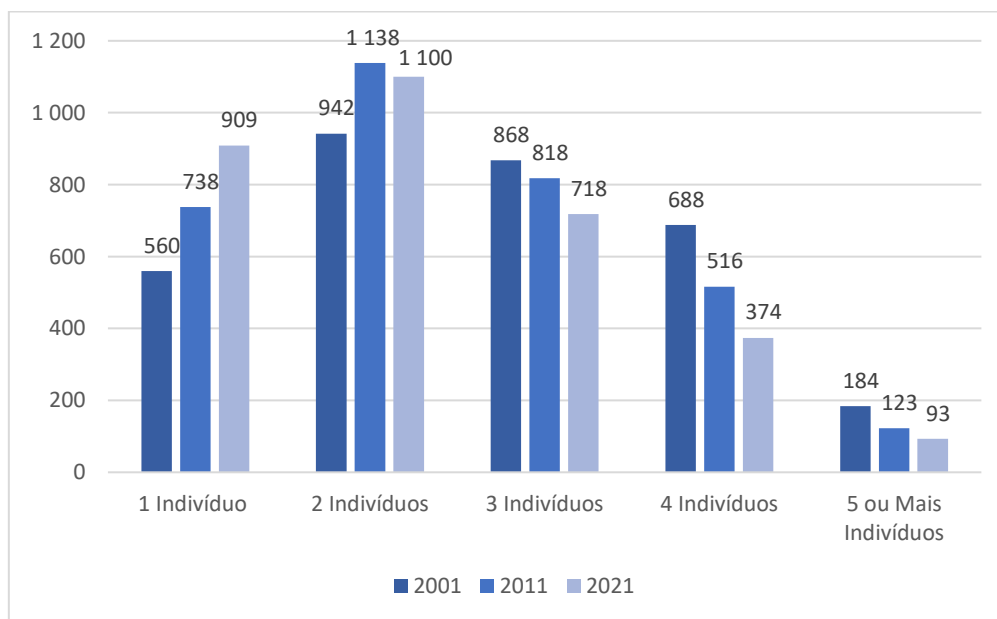
A diminuição do número de famílias poderá ser explicada pela situação económica e financeira frágil que o país atravessou durante este período. Esta situação levou a que entre os anos de 2011

e 2019, Vila Viçosa assistisse a um saldo migratório permanentemente negativo, com a saída de população residente a ser superior à entrada de novos residentes.

Este tem sido um dos fatores determinantes da tendência de despovoamento das zonas mais rurais e afastadas dos grandes centros urbanos, que se viu acentuada nesse período, com a saída de população e famílias do centro do país para as zonas metropolitanas e do litoral à procura de melhores oportunidades.

Este decréscimo do número de famílias é ainda acompanhado com um reajustamento dos agregados familiares, onde se regista um aumento das famílias com apenas um indivíduo quando comparado com as restantes, com 2 ou mais indivíduos. Uma das causas é a quebra sucessiva da natalidade, o que explica o aumento da proporção das famílias com 1 ou 2 indivíduos, face às restantes, verificando-se uma diminuição acentuada no número de famílias com 4, e 5 ou mais indivíduos. Este facto é comprovado com a diminuição ininterrupta de população com idade entre os 0 e os 14 anos, entre 2011 e 2021.

Gráfico 15- Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa (2001 – 2021)



Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Esta diminuição do número de famílias clássicas a habitar no concelho tem sido acompanhado de uma alteração no perfil da composição das famílias. Essa alteração também pode ser verificada através da dimensão médias das famílias que tem diminuído ano após ano.

Quadro 21 - Dimensão Média das Famílias (2001 - 2021)

Local/Ano	2001	2011	2021
Continente	2,8	2,6	2,4
Alentejo	2,6	2,4	2,4
Alentejo Central	2,6	2,4	2,3
Vila Viçosa	2,7	2,5	2,3

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

O número de famílias unipessoais aumentou significativamente face aos censos realizados ainda neste século, com um crescimento de 32% em 2011 face a 2001 e de 23% de 2011 para 2021. No sentido oposto, as famílias com 3 ou mais indivíduos têm registado quedas maiores nos últimos dois censos. Essa redução do número de famílias verificou-se, igualmente, nas famílias com dois indivíduos, mas de forma mais ligeira (3%). Hoje as famílias com 1 ou 2 indivíduos representam cerca de 63% do total de famílias do concelho, tendo o peso destes dois perfis aumentado ao longo deste século.

Quadro 22- Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa (2001 – 2021)

Anos	2001	2011	2021
1 Indivíduo	560	738	909
2 Indivíduos	942	1 138	1 100
3 Indivíduos	868	818	718
4 Indivíduos	688	516	374
5 ou Mais Indivíduos	184	123	93
Total	3 242	3 333	3 194

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Quadro 23 - Famílias clássicas por número de indivíduos em Vila Viçosa em proporção do número total de Famílias Clássicas (2001 – 2021)

Anos	Peso Relativo (2001)	Peso Relativo (2011)	Peso Relativo (2021)
1 Indivíduo	17%	22%	28%
2 Indivíduos	29%	34%	34%
3 Indivíduos	27%	25%	22%
4 Indivíduos	21%	15%	12%
5 ou Mais Indivíduos	6%	4%	3%
Total	100%	100%	100%

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Os dados indicam que o número de famílias clássicas unipessoais aumentou consecutivamente nos últimos dois censos: primeiro de 560 para 738, e em 2021 para 909. Destaca-se, ainda, o aumento do número de famílias constituídas por 1 indivíduo, acima dos 65 anos.

Assim, existem hoje em Vila Viçosa 538 famílias unipessoais com mais de 65 anos, representando 16,8% de todas famílias no concelho, e 59,2% de todas as famílias unipessoais.

2.4.1 Parque Habitacional

Alojamentos familiares

O Concelho de Vila Viçosa, de acordo com o Censos 2021, dispõe de um total de 3.912 alojamentos, sendo que a sua maioria, 1922 habitações (50,4%), estão localizados na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu. Esta freguesia foi também a única que viu a oferta de alojamento aumentar, cerca de 2,5% de 2011 para 2021. A segunda freguesia com mais alojamentos é Bencatel, com cerca 950 alojamentos, representando pouco menos de um quarto (24,1%) do total de alojamentos.

Quadro 24- Alojamentos (N.º) por Localização geográfica em Vila Viçosa

Localização geográfica	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (2021)
Bencatel	950	944	-0,6%	24,1%
Ciladas	647	643	-0,6%	16,4%
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	1922	1971	2,5%	50,4%
Pardais	355	354	-0,3%	9,0%
Total	3874	3912	1,0%	100,0%

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

Do total de alojamentos existentes no concelho, verificamos que mais de 99% são alojamentos familiares clássicos, tendência expressa também ao nível das freguesias. Verifica-se ainda uma diminuição significativa da percentagem dos alojamentos coletivos, de 2011 a 2021 (-66,7%), bem como, dos alojamentos familiares não clássicos (-50%).

Quadro 25- Alojamentos (N.º) por Tipo em Vila Viçosa (2011-2021)

Tipo (alojamento)	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (2021)
Clássicos	4760	4823	1,3%	99,8%
Não clássicos	4	2	-50,0%	0,0%
Alojamentos coletivos	18	6	-66,7%	0,1%
Total	4782	4831	1,0%	100,0%

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

Destaca-se ainda o crescimento, na última década, de 21,87% dos alojamentos familiares clássicos vocacionados a residência secundária, e a diminuição do número alojamentos vocacionados para residência habitual.

Esta tendência poderá estar relacionada com dois fenómenos: a diminuição do número de famílias clássicas a residir no concelho, e a procura de segundas habitações com outros fins, nomeadamente investimento ou férias. Apesar de tudo, a Residência Habitual é o tipo de utilização com maior proporção, representando pouco mais de dois terços do total de alojamentos familiares clássicos disponíveis.

Quadro 26- Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação em Vila Viçosa

Forma de ocupação	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (2021)
Residência habitual	3 319	3 192	-3,83%	66,2%
Residência secundária	814	992	21,87%	20,6%
Vago	631	639 ¹	1,27%	13,2%
Total	4 764	4 823	1,24%	100,00%

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

¹ Nota: Em 2021, de acordo com o INE, a secção "Vagos" divide-se em duas subsecções como "Vago para Venda ou Arrendamento", onde se compreendem 276 alojamentos e "Vago por outros motivos", onde se encontram 363 alojamentos.

Habitação Social no Concelho

O município apresenta 63 agregados como beneficiários da habitação social. Do total, 36 encontram-se na Freguesia da sede do Concelho, 12 em Portas Verdes e 24 no Outeiro do Palácio, representando 107 indivíduos. Já na freguesia de Bencatel encontram-se os restantes 27 agregados, 24 na Estrada do Alandroal e 3 no Bairro 25 de abril, abrangendo um total de 63 indivíduos. Estão assim registados no concelho um total de 170 indivíduos como estando a habitar em habitações sociais do concelho. De referir a predominância de habitações de tipologia T2 e T3.

Quadro 27- Habitação Social no Concelho de Vila Viçosa

Local	Nº de Agregados	Nº de Indivíduos	Nº por Tipologia			
			T2	T3	T4	T5
Vila Viçosa	36	107	9	17	7	3
Bencatel	27	63	9	16		2
Total	63	170	18	33	7	5

Fonte: Dados facultados pelo município

Dimensão e evolução do parque habitacional do Concelho de Vila Viçosa

No Concelho de Vila Viçosa foi registada uma evolução do número de edifícios de 3.874 no ano de 2011 para 3.912 em 2021, verificando-se um pequeno crescimento de 0,98% no número existente. Isto equivale a dizer que, em 10 anos, foram construídos 69 edifícios, o que representa uma média inferior a 7 edifícios construídos por ano.

Quadro 28- Edifícios (N.º) por época de construção em Vila Viçosa (2011 -2021)

Época de construção	2011	2021	Peso relativo (2021)	Peso relativo (2021)
Anterior a 1919	361	302	9,32%	7,72%
1919 - 1945	753	785	19,44%	20,07%
1946 - 1960	424	479	10,94%	12,24%
1961 - 1980	691	666	17,84%	17,02%
1981 - 1990	617	630	15,93%	16,10%
1991 - 2000	576	538	14,87%	13,75%
2001 - 2005	286	282	7,38%	7,21%
2006 - 2010	166	161	4,28%	4,12%
2011 - 2021	-	69	-	1,76%
Total	3 874	3 912	100,00%	100,00%

Fontes de Dados: INE - Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

No Concelho de Vila Viçosa verifica-se, atualmente, a existência de uma maior proporção de edifícios construídos até 1990, face às restantes décadas, o que poderá ser justificado pela melhoria das condições de vida da população e o abandono ou reconstrução de casas mais antigas, com a diminuição do número de edifícios anteriores a 1919. Por outro lado, a subida na proporção dos edifícios das décadas primeiramente mencionadas poderá estar relacionada com

alterações nos registos e o aumento do registo de edifícios pertencentes a essas décadas que, anteriormente, poderiam não estar registados.

De uma forma ou de outra, em 2021, a maioria dos edifícios registados são das décadas de 50, 60, 70, 80 e 90, representando 59,13% do total de edifícios registados. Estes números contrastam com a proporção de edifícios construídos neste século, uma vez que representam apenas 13,09% do total de edifícios registados.

A existência desta diferença evidencia bem a quebra no setor da construção de novos edifícios desde o início do século, verificando-se ainda um aprofundamento da crise deste setor, sobretudo a partir do final da primeira década do século XXI até aos dias de hoje. Este aprofundamento da crise resulta da pressão imobiliária dos grandes centros urbanos e, também, da crise financeira de 2008 e da subsequente crise das dívidas soberanas europeias, com Portugal a ser objeto da intervenção financeira em 2011. Esta combinação de fatores explica a razão da construção de apenas 69 novos edifícios em 10 anos.

Esta diminuição está muito correlacionada com a diminuição do número de famílias clássicas residentes, pois a escassez de oferta de habitação no concelho poderá ter contribuído para este resultado.

2.4.2 Reabilitação Urbana

Áreas de Reabilitação Urbana de Vila Viçosa

No Concelho de Vila Viçosa verifica-se que, em 2011, cerca de 16,8% dos edifícios apresentavam algum tipo de necessidade de recuperação. Em 2021, a proporção de edifícios nessa situação diminuiu para 14,4%, evidenciando o esforço com vista à melhoria do estado de conservação dos edifícios na última década, fruto da valorização imobiliária e da crise financeira que se verificou em grande parte desse período, tendo sido mais evidente no caso da situação com maiores necessidades de reparações ou muito degradados com uma redução de 41,0%

Quadro 29- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa (2011 -2021)

Estado	2011	2021	Peso Relativo (2011)	Peso Relativo (2021)
Sem Necessidade de Reparação	3 223	3 349	83,2%	85,6%
Com necessidade de pequenas reparações	355	319	9,2%	8,2%
Com necessidade de médias reparações	142	153	3,7%	3,9%
Com necessidade de grandes reparações / Muito degradado	154	91	4,0%	2,3%
Total	3 874	3 912	100%	100,0%

Fonte: INE– Censos 2011 e 2021

Em termos de freguesias, as maiores necessidades de reparação encontram-se localizadas em Bencatel e Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu.

Os dados indicam que a freguesia com maior proporção de edifícios com necessidade de reparação é a de Bencatel com 21,4%, seguindo-se Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu com 14,8%. Com uma significativamente menor expressão seguem-se Pardais e Ciladas com 6,8% e 7,2%, respetivamente.

Quadro 30- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa por freguesia (2021)

Freguesia/Estado	Sem Necessidade de Reparação	Com necessidade de pequenas reparações	Com necessidade de médias reparações	Com necessidade de grandes reparações
Bencatel	742	96	71	35
Ciladas	597	21	15	10
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	1680	198	67	26
Pardais	330	4	0	20
Total	3 349	319	153	91

Fonte: INE– Censos 2011 e 2021

Estes números distinguem-se daqueles registados nos censos de 2011, uma vez que, na altura, a freguesia de Pardais e Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu eram aquelas que apresentavam uma situação mais preocupante com 20,28% e 18,98%. Já as freguesias de Bencatel, e Ciladas verificavam 10,84% e 16,69%. Quando comparamos os valores de 2011 e de 2021, percebemos que houve melhorias significativas, com a diminuição dos edifícios com qualquer tipo de necessidade de reparação, como já foi referido.

De seguida, apresentam-se os dados facultados pelo município a propósito dos prédios identificados como estando num estado degradado ou em ruína. Em ambos, verificamos que a maior parte destes edifícios se encontram localizados nas freguesias de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu e Bencatel. De alguma forma, esta informação é concordante com a informação apresentada anteriormente, uma vez que estas freguesias são aquelas que apresentam, nas várias categorias de conservação de edifícios, mais situações reportadas, o que é de esperar visto serem as freguesias com maior número de prédios e imóveis no concelho e aqueles que registam maiores necessidades de reparação.

Estão assim identificados, com processo atribuído, 31 prédios degradados no concelho, com a maior parte localizada na freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu. Já as freguesias de Bencatel e Pardais apresentam 8 e 3 prédios respetivamente. A distribuição dos imóveis degradados por freguesia do concelho encontra-se evidenciada no âmbito dos projetos de implementação de Áreas de Reabilitação Urbana das diversas freguesias do Concelho de Vila Viçosa e descritas nos pontos seguintes.

Já em estado de “Ruína” registam-se um total de 64 prédios, com metade localizados na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu. As restantes freguesias concentram em si 19, 2 e 11 em Bencatel, Pardais e São Romão, respetivamente. Nos mapas seguintes estão assinalados estes prédios, sendo evidenciada a distribuição destes nas Freguesias de Nossa Senhora da

Conceição e São Bartolomeu e Bencatel, sendo que a maior parte das ocorrências identificadas se encontram no centro das freguesias

Quadro 31- Estado de conservação dos prédios em Vila Viçosa por freguesia (2021)

Freguesia/Estado	Prédios Degradados	Prédios em Ruína
Bencatel	8	19
Ciladas (São Romão)	0	11
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	20	32
Pardais	3	2
Total	31	64

Fonte: *Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa*

Por fim, já no que toca à proporção de alojamentos familiares clássicos vagos, verifica-se que a maior proporção se encontra nas freguesias de Pardais e Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu, com 14,5% e 15,6% respetivamente, seguindo-se Bencatel e Ciladas com 10,5% e 7,1%, respetivamente.

Neste contexto foram definidas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em todos os núcleos urbanos das diversas freguesias do concelho.

ARU de Vila Viçosa²

O processo de reabilitação urbana de Vila Viçosa deverá ser estreitamente articulado com as seguintes instituições:

- Câmara Municipal de Vila Viçosa;
- Direção Regional de Cultura do Alentejo - SEC;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo;
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;

E com outras entidades:

- REFER;
- Fundação Casa de Bragança.

Objetivos Estratégicos de Reabilitação Urbana

Pretende-se que a operação de reabilitação urbana, a promover pelo município de Vila Viçosa, seja desenvolvida através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo opção a tomar por uma ORU sistemática, enquadrada por instrumentos de programação, designado de programa estratégico de reabilitação e constitui-se como um programa integrado de desenvolvimento urbano, compreendendo a área de reabilitação urbana (ARU) / operação de reabilitação urbana sistemática (ORUS), tendo como prioridade o desenvolvimento local e a regeneração urbana, o resgate, a reabilitação, a valorização e a integração de um vasto conjunto de valores patrimoniais e da sua paisagem urbana, de forma integrada e planeada,

² Memória Descritiva – Área de Reabilitação Urbana – A,R,U. (proposta de delimitação) Vila Viçosa (extrato)

num processo que garanta a efetiva participação pública e sustente a candidatura a um programa institucional de suporte financeiro à sua realização .

Tem como princípios e objetivos:

- A importância simbólica de Vila Viçosa no panorama cultural português, com vista à candidatura de Vila Viçosa a Património da UNESCO;
- O potencial estratégico de Vila Viçosa para a promoção e desenvolvimento do país, enquanto referência fundamental na cultura e identidade nacionais;
- A sua relevância enquanto conjunto urbano, que configura um quadro cultural particularmente relevante do ponto de vista histórico, social, paisagístico, urbanístico e arquitetónico;
- As dificuldades que Vila Viçosa enfrenta face aos desafios do presente e do futuro tendo em conta as dinâmicas demográficas, económicas, e estratégias de desenvolvimento que obviem a crescente descaracterização arquitetónica, urbanística e paisagística, assim como o crescimento desordenado;
- A responsabilidade perante a sua herança cultural e patrimonial (imóveis degradados, subutilizados e sem condições de uso), num quadro que se revela, a vários níveis, preocupante;
- A oportunidade de uma gestão integrada do Património Cultural, como suporte de uma estratégia especializada enquanto forte contributo para a coesão territorial, face aos novos instrumentos de ação - disciplinares, legais e económicos - que permitam ampliar o seu impacto a nível nacional e internacional, numa dinâmica participada que otimize o seu potencial cultural e económico;

Visa ainda:

- Assumir-se como instrumento que aponta as diretrizes, as estratégias e as metas para uma ação integrada, por parte do poder público e da iniciativa privada, que incide sobre a realidade urbana de Vila Viçosa entendida como um todo, mas com especial destaque do núcleo definido como "Centro Histórico" entendido este em sentido lato, e que abrange cronologicamente períodos tão relevantes como a génese urbana do século XII , a "cidade renascentista" Bragançina e a operação urbanística realizada pelo Estado Novo nos anos 40 do século XX;
- Desenvolver um Programa de Ação que programe e enquadre a execução física e financeira das operações/projetos previstos de âmbito público e privado;
- Tomar como desígnio a concretização de uma política de regeneração urbana como alavanca de desenvolvimento socio cultural e económico e consubstanciando as metas nacionais e europeias do desenvolvimento urbano sustentável, resgatando em particular o Castelo e envolvente a antiga Estação de Caminhos-de-ferro, área envolvente à Horta do Reguengo, S. Bento, Pelames, Capuchos, Igreja de S. Domingos, Convento/ Fábrica de São Paulo, Bairro Operário e afirmando a excecional Cultura Urbana e Histórica de Vila Viçosa como destino Turístico cultural e religioso de eleição tendo como bandeira o Santuário de Nossa Senhora da Conceição, Padroeira de Portugal;
- Desenvolver o plano (articulando os vários instrumentos de planeamento em vigor e em curso (PDM; PU; PSVCH; ZEP) a partir da identificação do ARU, enquadrado pela

legislação atual, permitindo todas as condições e requisitos para as candidaturas a programas específicos de financiamento;

- Assegurar um trabalho conjunto em articulação direta com a CMVV, assim como, com outras entidades nomeadamente: DRC Alentejo - SEC, CCDRA e RHU.

Figura 6- ARU Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu - Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Delimitação da ARU e caracterização

Encontra-se delimitada pela área de enquadramento direto ao Centro Histórico, funcionando assim com a Zona Especial de Proteção conjunta dos imóveis classificados e em vias de classificação existentes no Centro Histórico de Vila Viçosa e contida dentro do perímetro urbano de Vila Viçosa em vigor.

Figura 7- Prédios Degradados na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Delimita-se pelas áreas que potencialmente asseguram a salvaguarda do conjunto monumental consolidado de Vila Viçosa, a sua proteção e a transição para as áreas de expansão e transformação urbana. nomeadamente: envolvente a antiga Estação de Caminhos-de-ferro / REFER e Horta do Reguengo, Alto de S. Bento, Pelames, Capuchos, Igreja de S. Domingos, Convento/ Fábrica de São Paulo, Bairro Operário, assim como, da relação de continuidade com o espaço rural.

A ARU proposta incide, igualmente, sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação/ruínas ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justificam uma intervenção integrada.

Figura 8- Prédios em Ruínas na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Esta área de 143,50 hectares corresponde integralmente à área destinada a operação de reabilitação urbana, a promover pelo município de Vila Viçosa, a desenvolver através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, no âmbito da qual será definido o quadro regulamentar a implementar.

ARU de Bencatel³

Bencatel situa-se numa planície, delimitada a norte por uma extensa barreira de impressionantes pedreiras de mármore, que a separam de Borba e da sede de concelho.

Os escassos seis quilómetros que separam a maior freguesia rural (Bencatel) em número de habitantes de Vila Viçosa são assim percorridos por entre algumas das pedreiras e unidades de transformação de mármore que, desde tempos idos, são o motor do desenvolvimento económico concelhio.

Objetivos Estratégicos

Partindo das necessidades verificadas e das orientações contidas no PDM de Vila Viçosa e considerando a caracterização e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU de Bencatel adota os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
2. Fomentar a reabilitação generalizada do edificado, e o seu uso efetivo através da implementação de benefícios fiscais;
3. Fomentar a reabilitação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e de permanência;
4. Criar uma bolsa de arrendamento municipal e intermunicipal, incluindo imóveis públicos e privados;
5. Incentivar os privados a reabilitar o seu património através da atribuição de benefícios fiscais;
6. Incentivar os privados a reabilitar o seu património garantindo celeridade no processo administrativo;
7. Incentivar os privados a reabilitar o seu património através do acesso a programas de apoio;
8. Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
9. Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
10. Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções atraindo novos públicos;
11. Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
12. Melhorar as condições de circulação para todos os cidadãos e em especial para os cidadãos com mobilidade condicionada;
13. Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
14. Desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo;
15. Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
16. Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
17. Criar programas de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
18. Mobilizar meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus;

³ ARU - Definição da Área de Reabilitação Urbana de Bencatel (extrato)

19. Reduzir os custos e simplificar os procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

Figura 9- ARU Bencatel - Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Objetivos Específicos

O plano estratégico da ARU é desenvolvido com o intuito de valorizar o núcleo histórico da freguesia, de modo a atingir uma revitalização sustentada de uma área urbana com um valor inestimável material e imaterial. Assim, pretende-se a valorização do edificado a nível patrimonial e funcional, a melhoria de infraestruturas, a valorização de equipamentos existentes, e a procura da qualidade nos espaços exteriores.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º do RJRU a ARU vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de aprovação da estratégia de reabilitação urbana, passível de ser prorrogado por mais cinco anos.

Figura 10 - Prédios Degradados na Freguesia de Bencatel- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Neste contexto a definição da reabilitação urbana da área consolidado da freguesia de Bencatel tem os seguintes objetivos específicos:

- Preservar o património cultural e imaterial que faz parte da identidade da freguesia, tal como o património material (histórico, arquitetónico e paisagístico);
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Conservar, reabilitar e recuperar o espaço urbano;
- Assegurar que o investimento municipal incide na qualificação do edificado do seu território e no espaço urbano, incluindo ainda obras inacabadas e/ou edifícios devolutos.

Figura 11- Prédios em Ruínas na Freguesia de Bencatel- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

A ARU de Bencatel pretende interligar equipamentos e atividades económicas prevendo a necessidade de eventuais intervenções ao nível dos seguintes espaços:

- 1) Edifício da Junta de Freguesia de Bencatel
- 2) Edifício da A.R.P.I.B. - Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de Bencatel - Centro de Convívio
- 3) Parque Infantil de Bencatel
- 4) Edifício do Mercado de Bencatel
- 5) Jardim de Infância de Bencatel
- 6) Praça de Touros de Bencatel

- 7) Terreno Municipal Gaveto: rua 1º de Maio e rua António Salvador, em Bencatel
- 8) Polidesportivo de Bencatel
- 9) Fonte e Espaço Envolvente à Fonte
- 10) Igreja Santa Ana
- 11) Adro da Casa Mortuária
- 12) Lavadouro e Sanitário Público
- 13) Praça da República
- 14) Escola Primária de Bencatel

ARU de Pardais⁴

No caso de Pardais, trata-se de uma operação de reabilitação urbana sistemática consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, atualmente, contida dentro do perímetro urbano de Pardais, abrangendo igualmente o núcleo rural da Fonte Soeiro, correspondentes a áreas tais como: essencialmente entre a Rua da Igreja e a Rua das Casas Novas e os Largos de Sta. Catarina, da Fonte Figueira, da Praça e da Amendoeira, da antiga Escola Primária de Pardais, instalações Sanitárias Públicas, Igreja de Sta. Catarina e da Junta de Freguesia de Pardais.

A operação de reabilitação urbana sistemática é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

É assim neste contexto que surge a necessidade de definição da A.R.U. que visa estabelecer um compromisso com os diferentes instrumentos de planeamento e a restringir a sua ação à área de reabilitação urbana delimitada, sendo dentro desta estrutura que se fundamenta e articula.

Enquadramento Territorial

O aglomerado de Pardais é muito pequeno, quer em termos de população quer em termos de área urbana. Nos últimos anos, a área de expansão foi praticamente ocupada pela implantação do loteamento dos Covões, o que permitiu um crescimento significativo do parque habitacional.

A proximidade de Pardais ao núcleo de Pedreiras situado a Norte e perto de Fonte Soeiro apresenta-se como uma mais-valia para o aglomerado. Poderá ser um motor de arranque para o desenvolvimento do comércio local assim como dos estabelecimentos de restauração e bebidas, servindo de apoio aos trabalhadores locais.

⁴ Área de Reabilitação Urbana de Pardais – A.R.U. de Pardais (proposta de delimitação) - extrato

O perímetro urbano de Pardais atual comporta 360 habitantes para uma área de 26.42 ha, resultando numa densidade populacional de 13.6 hab./ha e uma densidade habitacional de 6.43 fogos/há., que se traduz num aglomerado de características rurais.

Fonte Soeiro, de lugar de pequena dimensão caracteriza-se pela sua ocupação linear ao longo das vias, com pequenas habitações unifamiliares na sua maioria. É um aglomerado que tem vindo a ganhar expressão urbana uma vez que tem sido alvo de infraestruturação urbana. Este aglomerado, depende funcionalmente da sede de freguesia - Pardais.

Atualmente, Fonte Soeiro tem cerca de 80 habitantes, tendo tido uma variação negativa em termos populacionais de 25.2%, sendo que o número de alojamentos se mantém. Conclui-se assim que cerca de 12 casas não têm ocupação permanente.

A Fonte Soeiro é um Núcleo Rural em que é possível edificar, mas de um modo mais contido e apenas na colmatação da malha urbana já existente.

A área definida permitirá uma reabilitação do edificado habitacional com um significativo aumento da população, possibilitando a criação de dinâmicas para a aldeia e núcleo rural da Fonte Soeiro.

Objetivos Estratégicos de Reabilitação Urbana

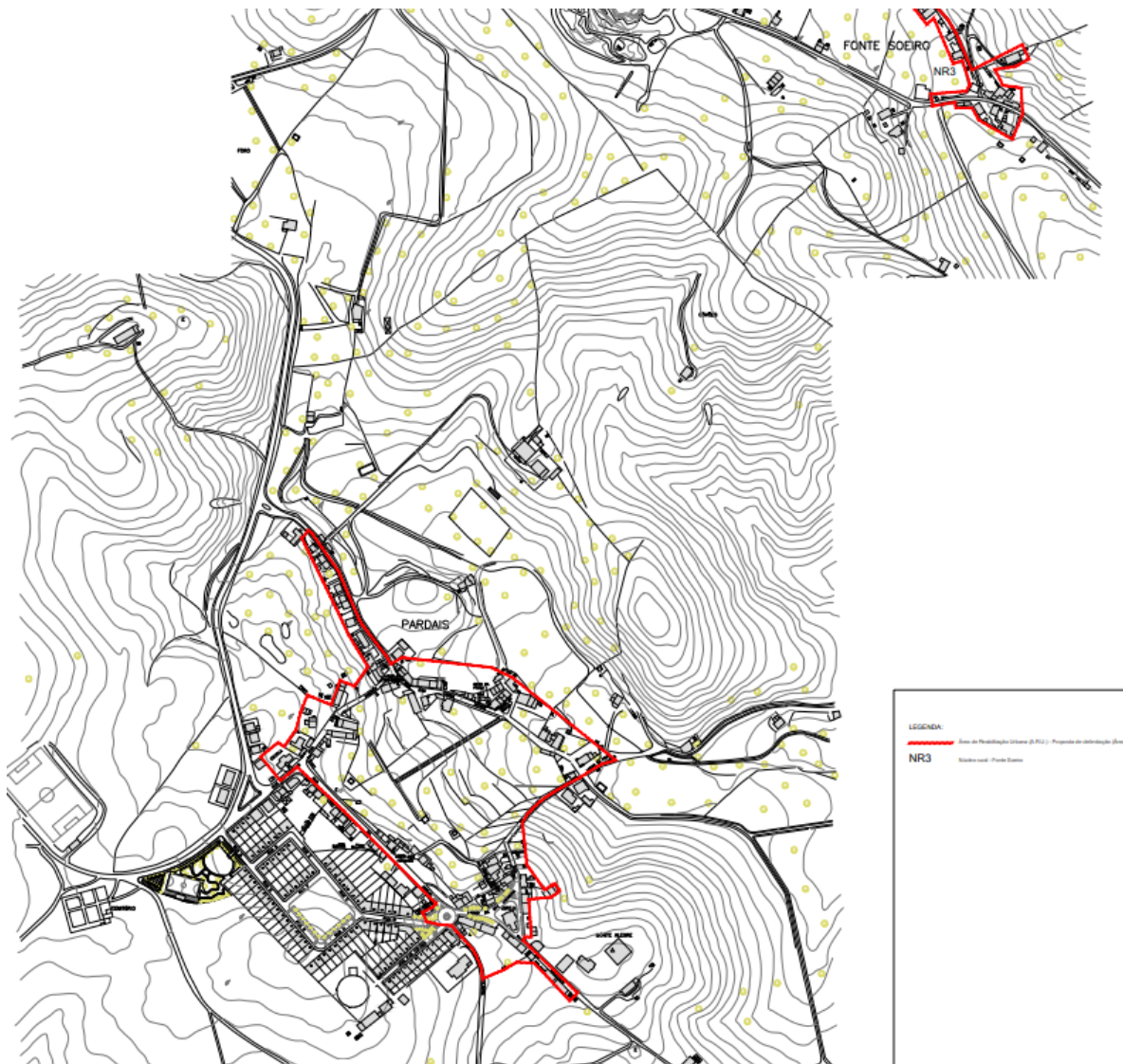
Pretende-se que a operação de reabilitação urbana, a promover pelo município de Vila Viçosa, seja desenvolvida em instrumento próprio ou por intermédio de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo opção escolher uma ORU sistemática, enquadrada por instrumentos de programação, designado de programa estratégico de reabilitação e constitui-se como um programa integrado de desenvolvimento urbano, compreendendo a área de reabilitação urbana (ARU) / operação de reabilitação urbana sistemática (ORUS), tendo como prioridade o desenvolvimento local e a regeneração urbana, o resgate, a reabilitação, a valorização e a integração de um vasto conjunto de valores patrimoniais e da sua paisagem urbana, de forma integrada e planeada, num processo que garanta a efetiva participação pública e sustente a candidatura a um programa institucional de suporte financeiro à sua realização.

Tem como princípios e objetivos:

- O potencial estratégico da Freguesia de Pardais articulado com a sede de concelho "Vila Viçosa" para a promoção e desenvolvimento do concelho, enquanto referência fundamental na cultura e identidade regional e nacional;
- A sua relevância enquanto conjunto urbano vernacular de características rurais, que configura um quadro cultural particularmente relevante do ponto de vista histórico, social, paisagístico, urbanístico e arquitetónico;
- As dificuldades que a freguesia de Pardais enfrenta face aos desafios do presente e do futuro tendo em conta as dinâmicas demográficas, económicas, e estratégias de desenvolvimento que obviem a crescente descaracterização arquitetónica, urbanística e paisagística, assim como o crescimento desordenado;

- A responsabilidade perante a sua herança cultural e patrimonial (imóveis degradados, subutilizados e sem condições de uso), num quadro que se revela, a vários níveis, preocupante;

Figura 12 - ARU Pardais - Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

- A oportunidade de uma gestão integrada do Património Natural e Cultural, como suporte de uma estratégia especializada enquanto forte contributo para a coesão territorial face aos novos instrumentos de ação - disciplinares, legais e económicos - que permitam ampliar o seu impacto a nível nacional e internacional, numa dinâmica participada que optimize o seu potencial cultural, turístico e económico;
- Esta possibilidade de reabilitação urbana na freguesia de Pardais e núcleo rural da Fonte Soeiro é favorável ao desenvolvimento de atividades económicas - serviços, comércio tradicional e pequena indústria compatível com o uso habitacional, proporcionando

espaços urbanos vividos e aprazíveis. Pretende-se combater o monofuncionalismo do espaço urbano;

Figura 13- Prédios Degradados na Freguesia de Pardais- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Visa ainda:

- Assumir-se como instrumento que aponta as diretrizes, as estratégias e as metas para uma ação integrada, por parte do poder público e da iniciativa privada, que incide sobre a realidade urbana de Pardais enquadrada em articulação com a Sede de Concelho "Vila Viçosa" entendida como um todo, mas com especial destaque do núcleo definido como

"Núcleo Urbano mais Antiga de Pardais", incluído o pequeno aglomerado edificado da "Fonte Soeiro".

- Desenvolver um Programa de Ação que programe e enquadre a execução física e financeira das operações/projetos previstos de âmbito público e privado;

Figura 14- Prédios em Ruínas na Freguesia de Pardais- Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

- Tomar como desígnio a concretização de uma política de regeneração urbana como alavanca de desenvolvimento socio cultural e económico e consubstanciando as metas nacionais e europeias do desenvolvimento urbano sustentável, resgatando em particular o núcleo urbano mais antigo da freguesia de Pardais, abrangendo igualmente o núcleo rural da Fonte Soeiro, correspondentes a áreas tais como: entre a Rua da Igreja e a Rua das Casas Novas e os Largos de Sta. Catarina, da Fonte Figueira, da Praça e da Amendoeira, da antiga Escola Primária de Pardais, Instalações Sanitárias

Públicas, Igreja de Sta. Catarina e da Junta de Freguesia de Pardais e afirmando a excepcional ruralidade com inúmeros logradouros e quintinhas que poderão ser potenciadas como destino Turístico em Espaço Rural;

- Desenvolver o plano (articulando os vários instrumentos de planeamento em vigor (PDM) a partir da identificação da ARU, enquadrado pela legislação atual, permitindo todas as condições e requisitos para as candidaturas a programas específicos de financiamento;
- Assegurar um trabalho conjunto em articulação direta com a CMVV, assim como, com outras entidades nomeadamente: CCDRA e RHU.

ARU de Ciladas (S. Romão)⁵

Ciladas de São Romão é uma freguesia que, inicialmente, estava separada em duas. Com efeito, Ciladas e São Romão eram independentes, unindo-se já neste século para proveito de ambas. São Romão foi anexada a Ciladas por Decreto Arquiepiscopal de 8 de dezembro de 1966. Também conhecida como São Romão, esta freguesia pertencente ao concelho de Vila Viçosa, na região do Alentejo, com 107,54 km² de área e 815 habitantes (2021) apresenta uma densidade populacional de 8 hab./km².

A proposta de delimitação desta ARU vai de encontro às carências identificadas em São Romão, Município de Vila Viçosa, a nível do território urbano incidindo numa determinada área por se verificar uma maior degradação nos edifícios e estruturas físicas, sobretudo a nível das condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

Neste sentido a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana Sistemática (ARU), cujo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana se desenvolverá à *posteriori*, procura conceber uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos, visando a requalificação e revitalização do núcleo consolidado da freguesia.

Pretende-se ainda que esta operação urbanística integre a população habitante e/ou proprietários no sentido de preservação do edificado. Deste modo, a definição de benefícios fiscais prevista no diploma legal do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, funciona como incentivo para a realização de operações de reabilitação reforçando a importância da interação dos habitantes no âmbito da ARU.

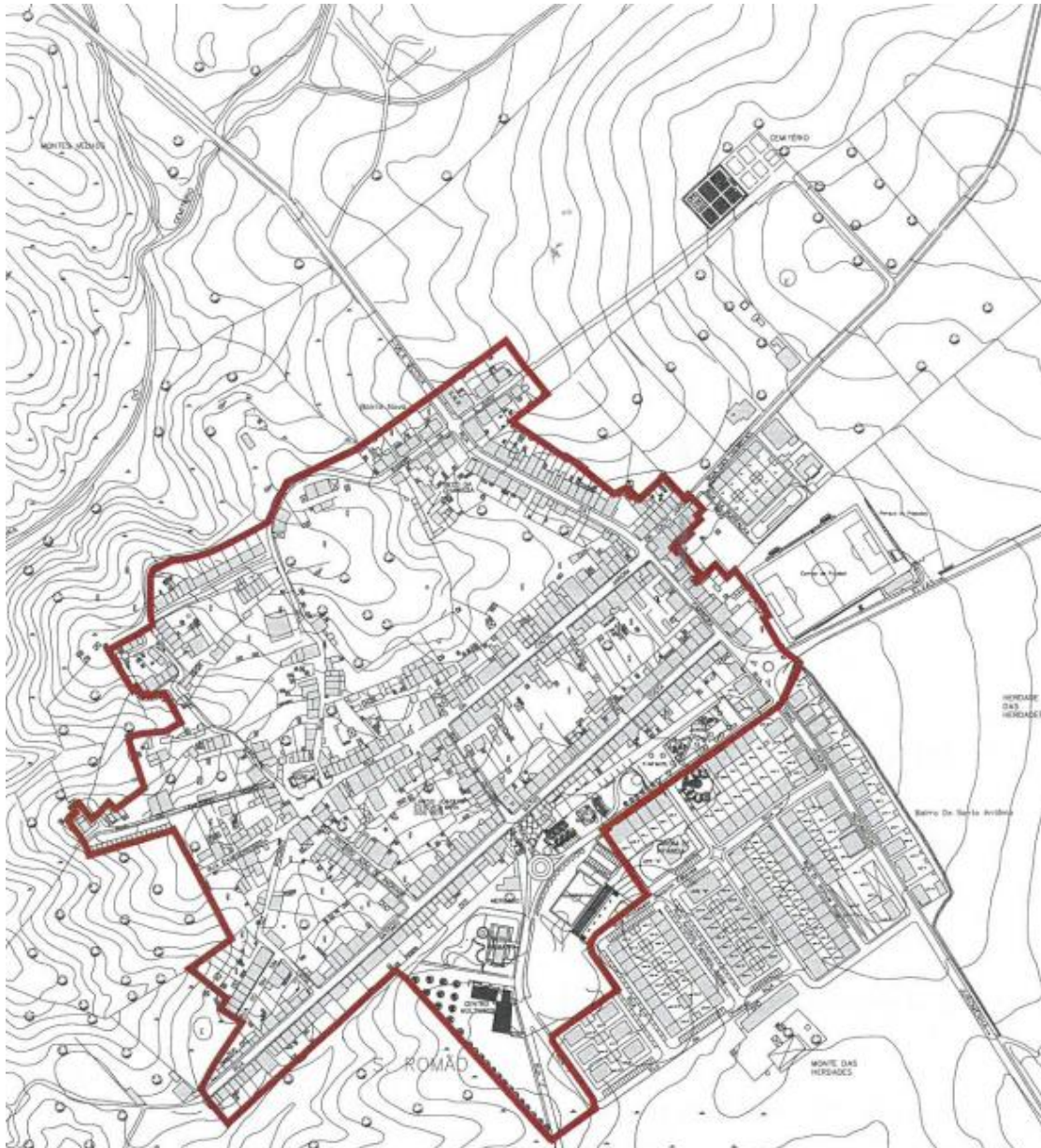
Enquadramento Territorial

A freguesia é constituída pelos lugares de Courela de Loncanas, Courela do Mesquita e Serra das Correias. Delimitam-na Terrugem, Vila Viçosa, Pardais, Juromenha, S. Brás dos Matos, S. Lourenço de Varge, Vila Boim e o concelho de Elvas. É a mais oriental freguesia deste concelho.

⁵ ARU – Definição da Área de Reabilitação Urbana de São Romão - extrato

As suas principais atividades económicas são a agricultura, a olivicultura, a pecuária, a serralharia civil, a construção civil e o pequeno comércio. É a agricultura, conforme se nota, a principal ocupação das gentes da freguesia.

Figura 15- ARU Ciladas (S. Romão) - Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

A nível de artesanato, vão subsistindo ainda alguns, poucos, artesãos, em especial a nível da cestaria, da tapeçaria e dos trabalhos de costura. É uma freguesia com o seu toque de ruralidade ainda subsistente, embora alguns dos elementos que caracterizavam esse ambiente já se tenham perdido.

Assim, pretende-se gerar uma maior adesão e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos proporcionados pela ARU de

São Romão. Para além disso, promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos de modo a obter resultados visíveis no período de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de São Romão, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da melhoria da qualidade a vários níveis.

Numa localidade com a dimensão e as características de São Romão, o principal objetivo será canalizar os investimentos para a melhoria do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da freguesia. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- Promover a unificação e coesão territorial da freguesia;
- Preservar a identidade de São Romão e garantir a coerência tipológica do edificado;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos: habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas;
- Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- Contemplar a inclusão/requalificação de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

O limite da área de intervenção da ARU de São Romão abrange uma extensão aproximada de 18.4 hectares. Gericamente está estruturada ao longo da Rua António Matos Costa e da Rua Dr. Couto Jardim, sendo estes os dois eixos principais do aglomerado urbano no sentido Nordeste Sudoeste; está delimitada a Nordeste pelo edificado da Rua da Carreira e Rua António Joaquim Nepomeceno; a Sudeste encontra-se delimitada pela Rua Prof. Joaquim Esteves e a Praça de Touros e a Noroeste circunscrita pela Rua do Telheiro e pelo Bairro de São João.

Objetivos Estratégicos

Partindo das necessidades verificadas e das orientações contidas no PDM de Vila Viçosa e considerando a caracterização e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU de Cildas de São Romão adota os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
2. Fomentar a reabilitação generalizada do edificado, e o seu uso efetivo através da implementação de benefícios fiscais;
3. Fomentar a reabilitação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e de permanência;
4. Criar uma bolsa de arrendamento municipal e intermunicipal, incluindo imóveis públicos e privados;

5. Incentivar os privados a reabilitar o seu património através da atribuição de benefícios fiscais;
6. Incentivar os privados a reabilitar o seu património garantindo celeridade no processo administrativo;
7. Incentivar os privados a reabilitar o seu património através do acesso a programas de apoio;
8. Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator-desencadeador da reabilitação urbana;
9. Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
10. Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções atraindo novos públicos;
11. Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
12. melhorar as condições de circulação para todos os cidadãos e em especial para os cidadãos com mobilidade condicionada;
13. Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
14. Desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo;
15. Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
16. Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
17. criar programas de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
18. Mobilizar meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus;
19. Reduzir os custos e simplificar os procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

Objetivos Específicos

O plano estratégico da ARU é desenvolvido com o intuito de valorizar o núcleo histórico da freguesia, de modo a atingir uma revitalização sustentada numa área urbana com um valor inestimável material e imaterial. Assim, pretende-se a valorização do edificado a nível patrimonial e funcional, a melhoria de infraestruturas, a valorização de equipamentos existentes, e a procura da qualidade nos espaços exteriores.

Neste contexto a definição da reabilitação urbana da área consolidada da freguesia de São Romão tem os seguintes objetivos específicos:

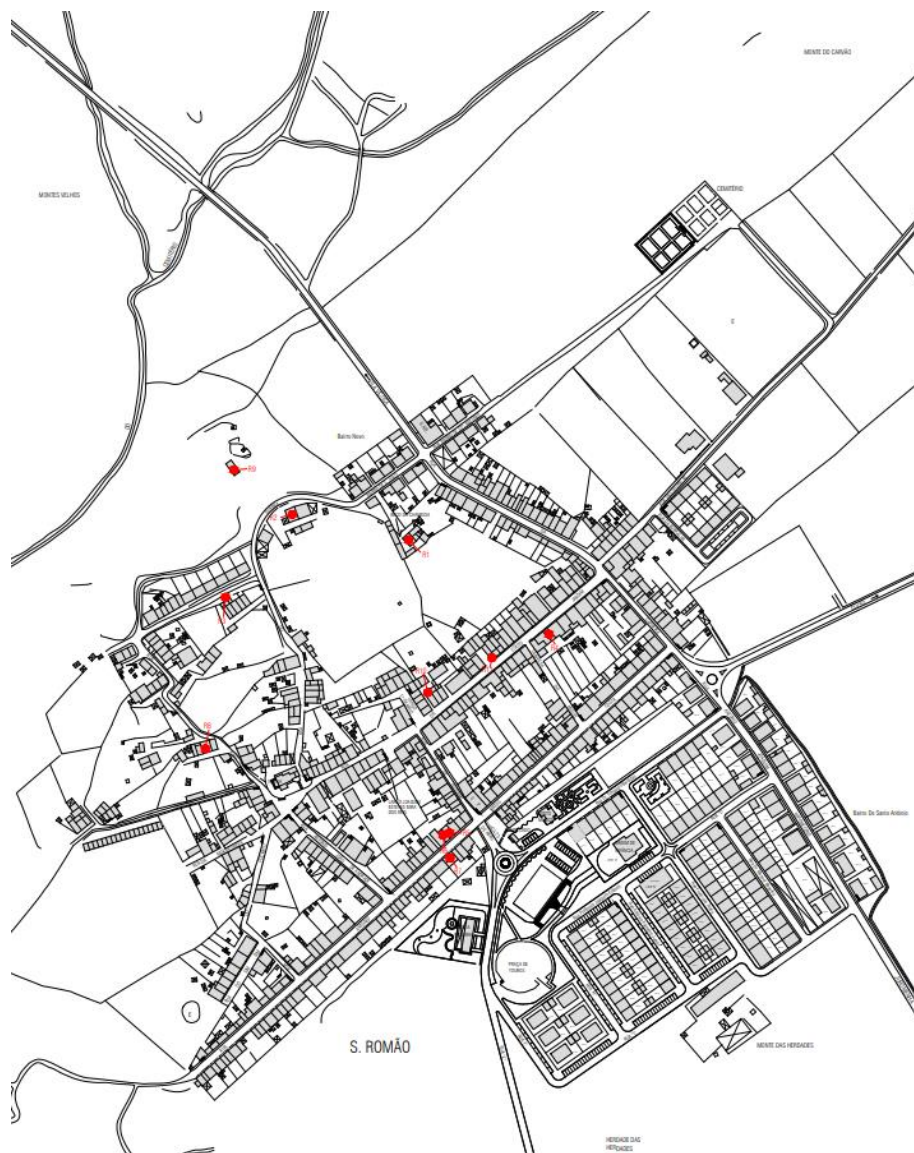
- a. Preservar o património cultural e imaterial que faz parte da identidade da freguesia, tal como o património material (histórico, arquitetónico e paisagístico);
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Conservar, reabilitar e recuperar o espaço urbano;
- d. Assegurar que o investimento municipal incide na qualificação do edificado do seu território e no espaço urbano, incluindo ainda obras inacabadas e/ou edifícios devolutos.

A seguir apresenta-se a listagem de espaços alvo de eventuais intervenções:

- 1) Centro Multiusos
- 2) Escola EB1

- 3) Praça de Touros
- 4) Polidesportivo
- 5) Mercado e Sanitários Públicos
- 6) Parque Infantil
- 7) Fonte
- 8) Extensão de Saúde (Posto Médico)
- 9) Jardim
- 10) Parque de Merendas
- 11) Jardim de Infância
- 12) Espaço público de lazer/culto - Rua Prof. Joaquim Esteves
- 13) Junta de Freguesia
- 14) Igreja Paroquial

Figura 16- Prédios em Ruínas na Freguesia de Ciladas (S. Romão) - Vila Viçosa



Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Áreas de Construção disponíveis

Foram ainda identificados pelo Município loteamentos particulares que podem ser utilizados com vista à resolução dos problemas de habitação, conforme relatado por alguns dos autarcas.

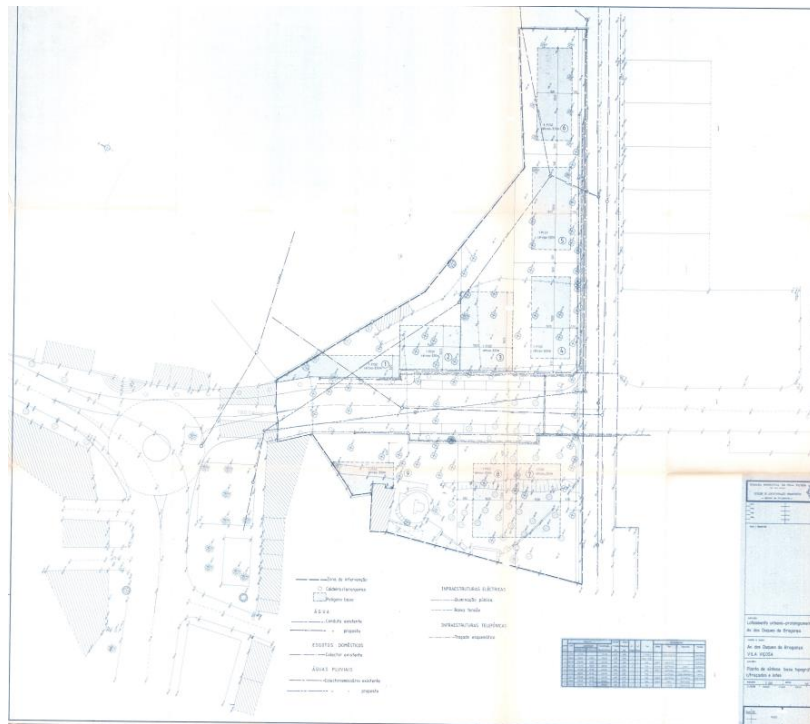
São apresentados seguidamente, de forma sintética, os vários loteamentos particulares com projetos urbanos identificados, bem como a sua distribuição e localização, onde se inclui ainda informação relevante sobre os projetos, por freguesia.

Relativamente a Vila Viçosa, dado o número significativo de projetos, apresenta-se numa tabela, de forma resumida, a informação relevante relativa a cada um dos projetos. O destaque em Vila Viçosa vai para os projetos LUC São Domingos e Vivisa, uma vez que são aqueles que apresentam o maior número de lotes focados em habitação unifamiliar, correspondendo a 109 e 112 respetivamente. São estes ainda aqueles que registam maior área total de loteamento.

Quadro 32- Informação dos Projetos em Vila Viçosa

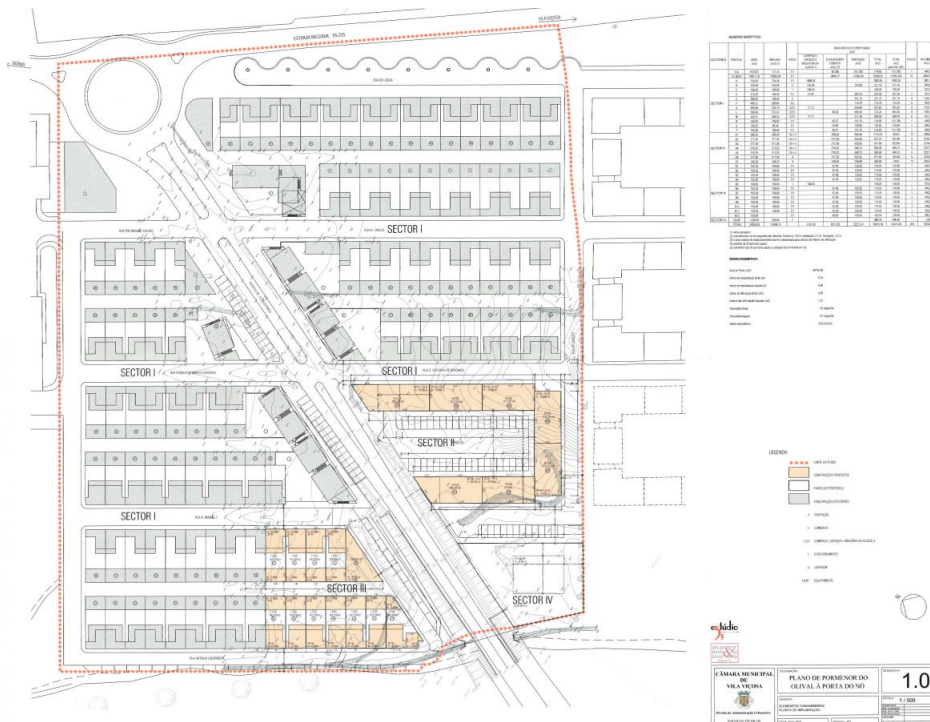
Projeto de Loteamento	Nº de Lotes	Área por Lote	Área Total	Tipologia	Nº Piso	Nº Fogos Total
Av. Duques de Bragança	9	Entre 235 e 436 m ²	-	9 Moradia Unifamiliars	1 cada	9
Olival à Porta do Nó	31*	Entre 140,53 e 724,54 m ²	24 036,29 m ² (dos quais 22 221,41 para habitação)	24 Habitacionais 3 Comerciais 4 Mistos	Várias modalidades (1; 2; 3; 4; 2\1; 3\2\1; CV+3)	209
JH Caetano	25	Entre 225 e 1 730 m ²	8 170,70 m ²	Moradias: 16 Unifamiliars 1 Plurifamiliar 8 Bi-familiar	20 lotes com 2 pisos cada e 1 lote com 3 pisos	-
LUC São Domingos	113	Entre 210 e 800 m ²	36 430 m ² (dos quais 35 430 m ² para habitação)	109 Habitacionais 4 Comerciais	-	113
Macroinveste Alto da Boavista	20	Entre 355 e 2 634,45 m ²	29 013 m ² (20 376,4 m ² para habitação)	20 Habitacionais	2 na 1ª Fase; 1 ou 2 na 2ª Fase	20
SPOC Plano de Pormenor Outeiro do Palácio	-	-	-	-	-	-
Vivisa	119	Entre 300 e 4 195 m ² (com a maioria entre 300 e 600m ²)	66 569,19 m ² (56 000,66 m ² para habitação)	112 Habitacionais Unifamiliar 7 Comerciais	2 cada (para os habitacionais)	112

Figura 17- Loteamento Urbano Prolongamento da Av. Dos Duques de Bragança - Vila Viçosa



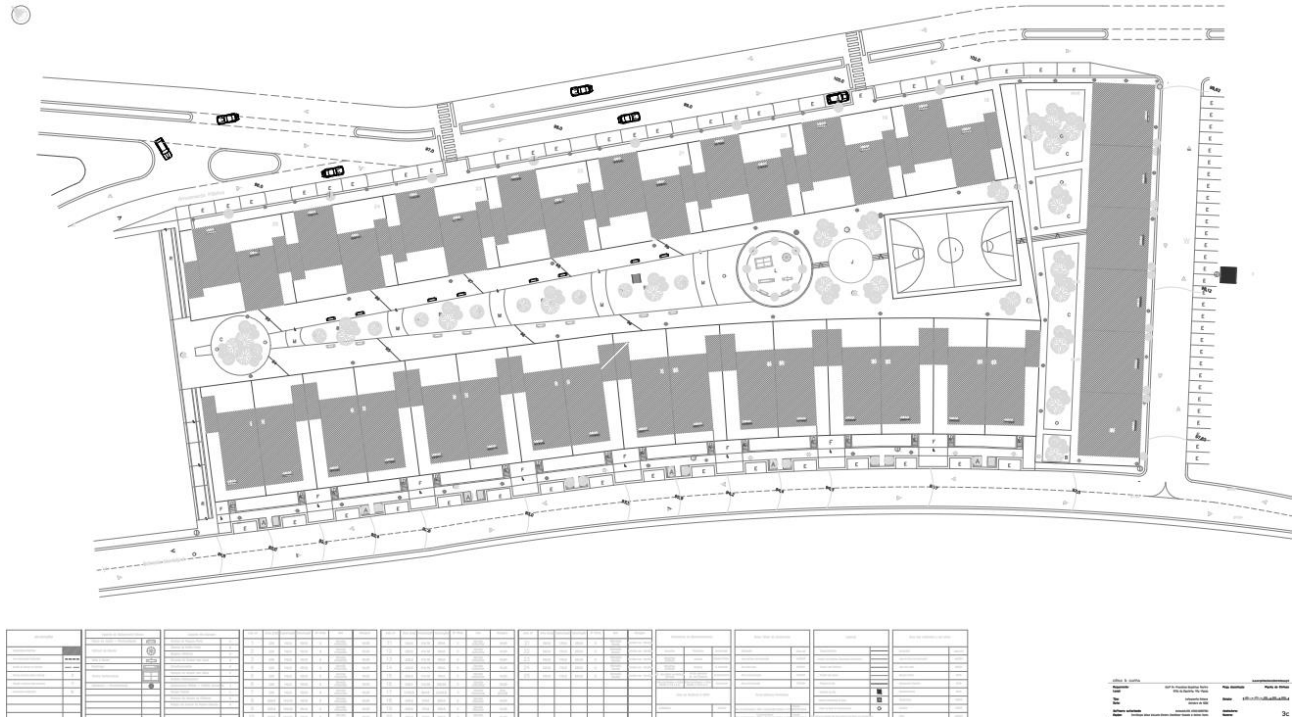
Fonte: Documentos facultados pelo Município

Figura 18 - Loteamento do Olival à Porta do Nó- Vila Viçosa



Fonte: Documentos facultados pelo Município

Figura 19 - Loteamento JH Caetano - Vila Viçosa



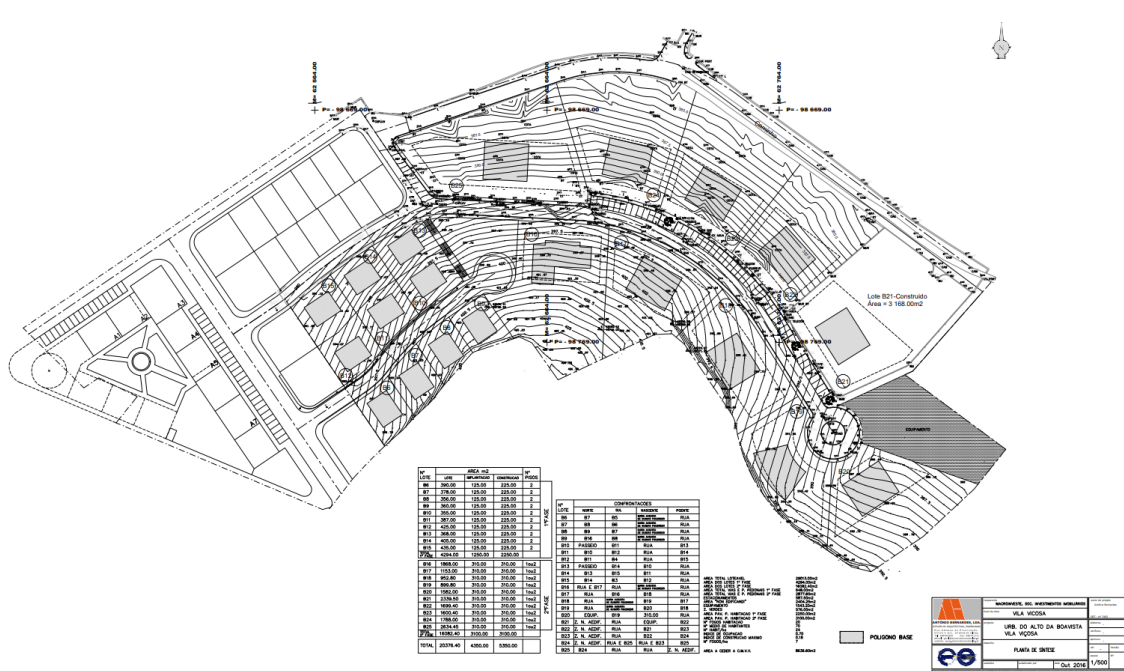
Fonte: Documentos facultados pelo Município

Figura 20 - Loteamento LUC São Domingos - Vila Viçosa



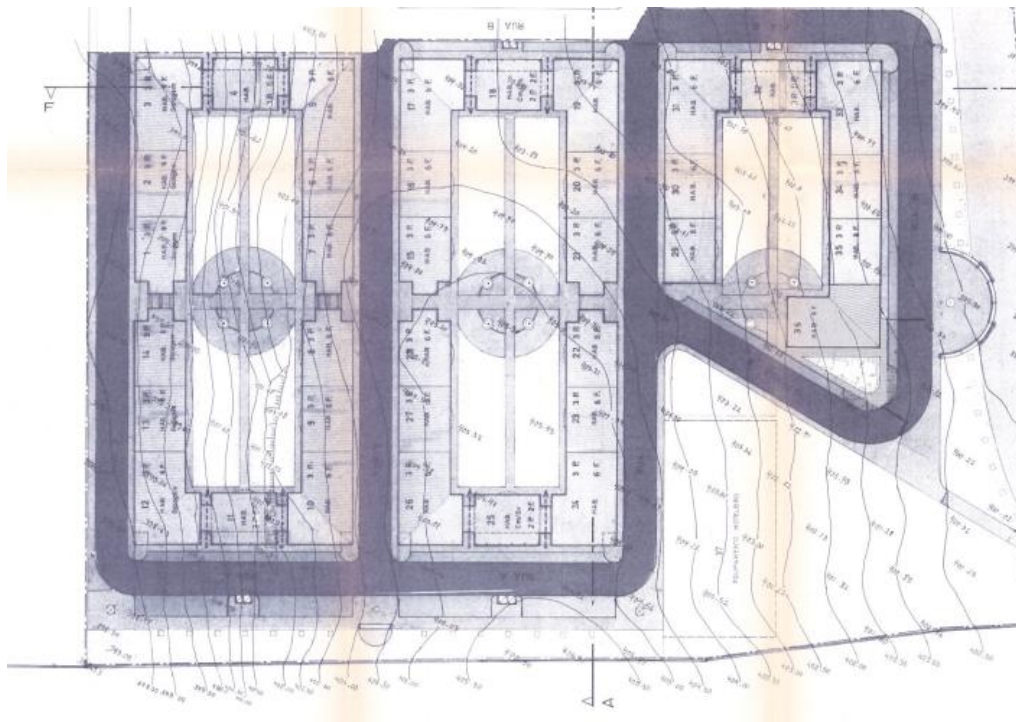
Fonte: Documentos facultados pelo Município

Figura 21-Loteamento Macroinveste Urb. Do Alto da Boavista - Vila Viçosa



Fonte: Documentos facultados pelo Município

Figura 22 - Loteamento SPOC Plano de Pormenor Outeiro do Palácio - Vila Viçosa



Fonte: Documentos facultados pelo Município

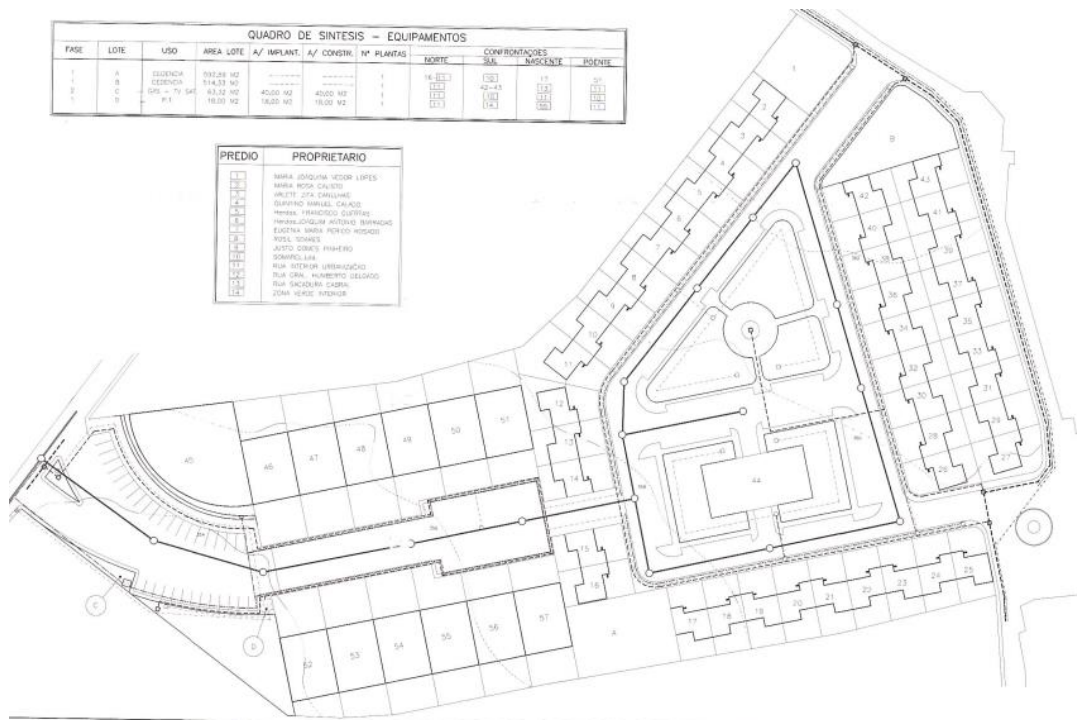
Figura 23- Loteamento Urbano Vivisa - Vila Viçosa



Fonte: Documentos facultados pelo Município

Já em Bencatel estão registados dois loteamentos particulares- o loteamento urbano de Conde de Galveias, e o loteamento urbano de Inácio José Rosado Lopes.

Figura 24- Loteamento Hispalus Urb. Conde das Galveias - Bencatel



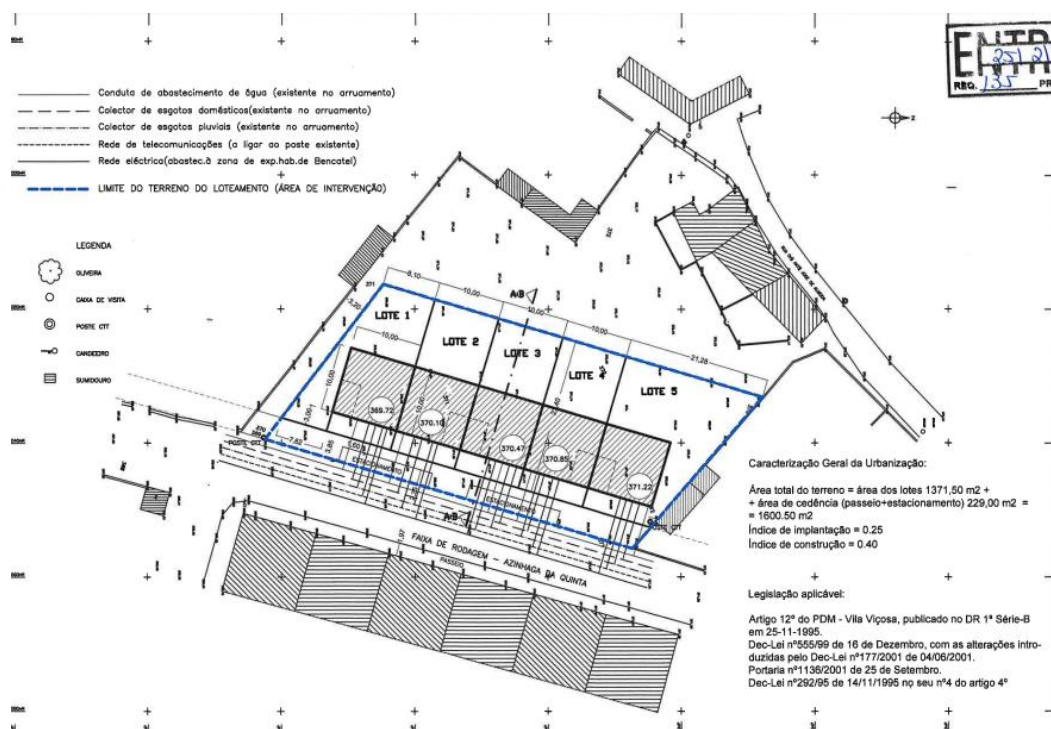
Fonte: Documentos facultados pelo Município

O primeiro compreende um total de 57 lotes, 43 dos quais com para uso habitacional, 2 de comércio e 11 destinados a indústria compatível.

Os lotes de uso habitacional têm uma área a variar entre os 200 m² e os 416,33 m² correspondendo a habitações de tipologia de moradias unifamiliares em banda com 2 pisos de altimetria e entre T2 e T4, com predominância dos T3.

Assim, a área total a lotear corresponde a 16 272,63 m², com uma densidade habitacional bruta de 15 fogos por hectare e um índice de utilização de 0,33 m² por m². Já o segundo projeto inclui 5 lotes, com vista a uso habitacional, com a área de cada lote a variar entre 234 m² e 375 m² com tipologias entre T2 e T5. A área total de loteamento é de 1 371,50 m².

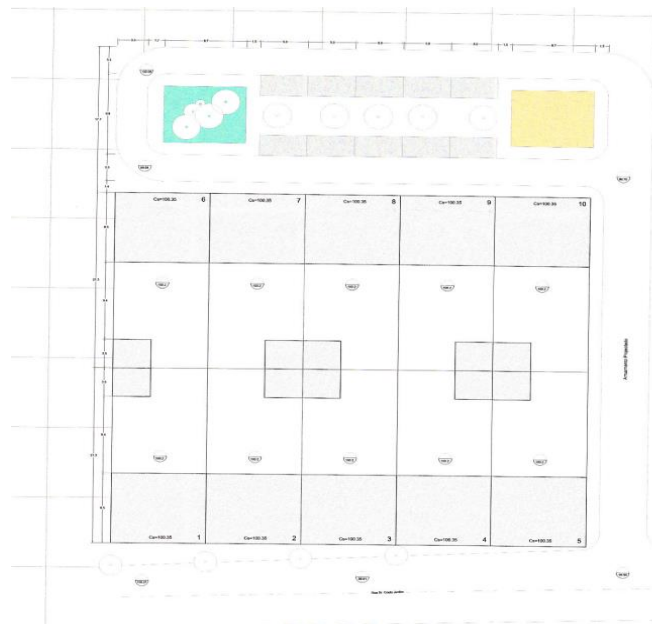
Figura 25- Loteamento Urbano Inácio Lopes e José Lopes- Bencatel



Fonte: Documentos facultados pelo Município

Por fim, em Ciladas, encontra-se registado um projeto de loteamento. Esse projeto inclui 10 lotes, todos eles com vista a uso habitacional e com uma área unitária de 213,3 m² e com possibilidade de construção de 2 pisos. A área total dos lotes corresponde assim a 2 133 m², num total de 3 500 m² para toda a área de zona de intervenção, que inclui ainda uma área de zonas verdes, equipamentos coletivos e estacionamento, entre outros. Os lotes habitacionais apresentam a tipologia T3

Figura 26- Loteamento Urbano Larfocus- Ciladas



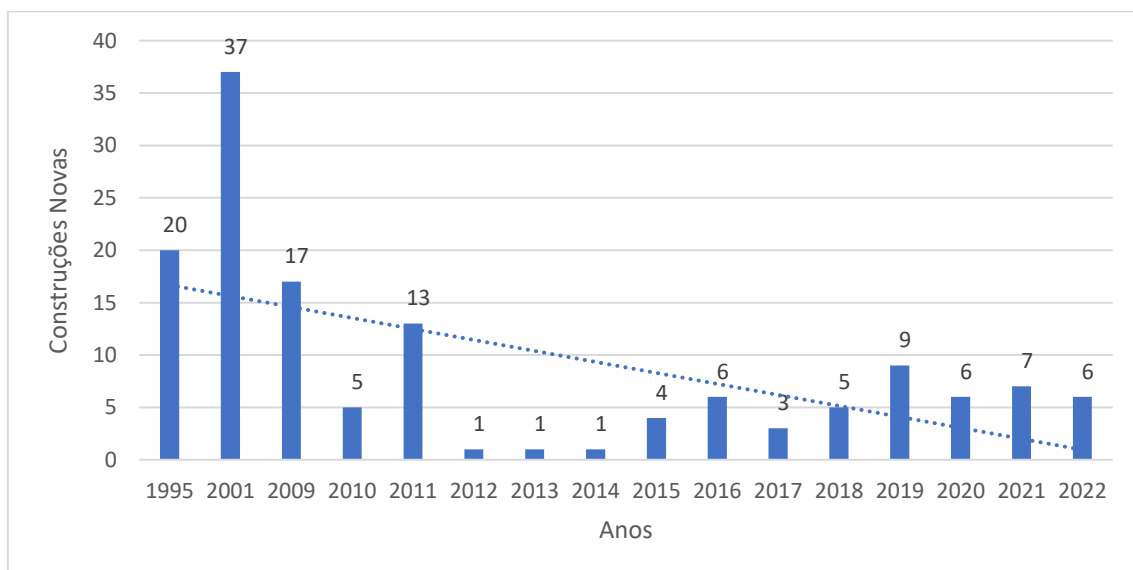
Fonte: Documentos facultados pelo Município

2.4.3 Construção de habitação

Obras Concluídas

Em Vila Viçosa, no que se refere a edifícios para habitação familiar, nomeadamente construção nova, após uma dinâmica mais acentuada até 2011, assistiu-se a uma redução da atividade, tendo atingindo o valor mais baixo em 2012, 2013 e 2014 com apenas 1 obra concluída, em todo o concelho.

Gráfico 16- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Vila Viçosa (1995 – 2022)



Fonte: PORDATA, INE, Estatísticas das Obras

Foi registada alguma recuperação entre 2015 e 2018, apesar da redução verificada em 2017. Desde 2019, que os valores têm estado consecutivamente acima ou igual a 6 novas habitações familiares por ano, refletindo a solidificação do setor.

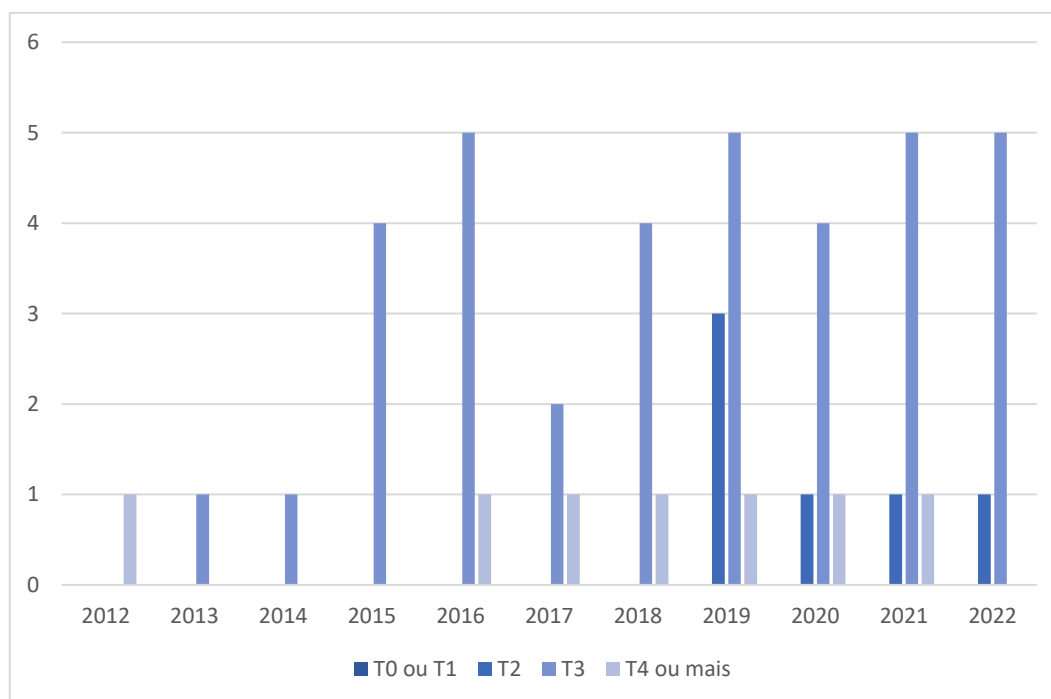
Quanto às tipologias dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no Concelho de Vila Viçosa, a tipologia T3 apresenta-se como sendo aquela que teve oferta mais sustentada na série temporal assinalada, com a oferta de construções novas nesta tipologia a aumentar significativamente após 2015.

Quadro 33- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Vila Viçosa

Tipologia do fogo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
T0 ou T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0	0	3	1	1	1
T3	0	1	1	4	5	2	4	5	4	5	5
T4 ou mais	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Gráfico 17- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Vila Viçosa



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

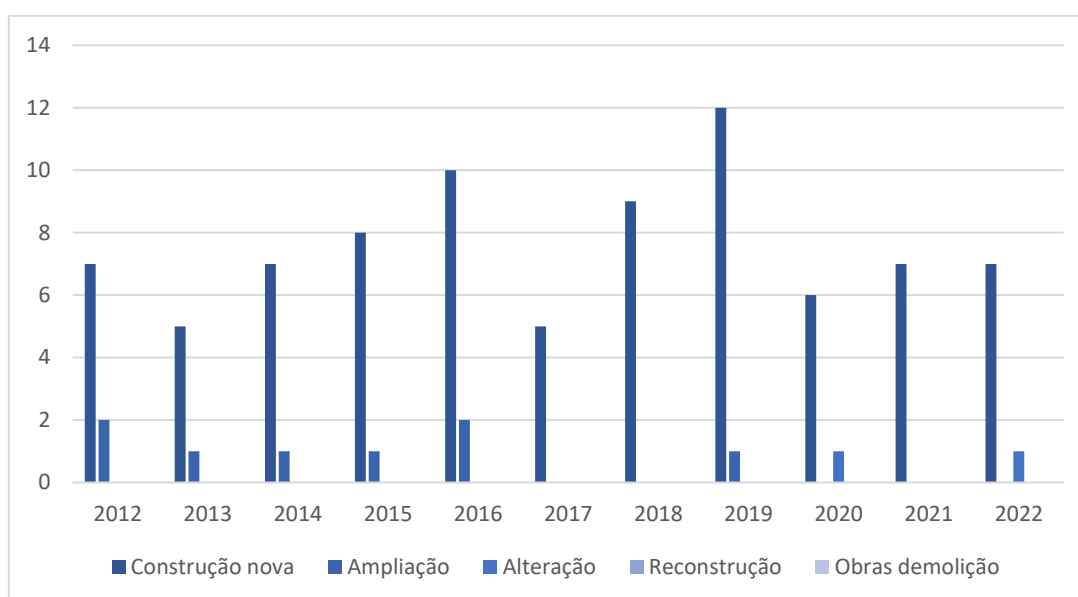
Relativamente ao tipo de obra dos edifícios concluídos, estes são maioritariamente obras de construção nova, com as restantes tipologias a apresentarem valores bastante reduzidos. Em 2020, registou-se uma diminuição para metade no número de novas construções, e, só depois em 2021 e 2022, se verificou alguma uma consolidação no setor. Até 2016, as obras de ampliação eram o segundo tipo de obra mais frequente ainda assim bastante abaixo das construções novas.

Quadro 34- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Vila Viçosa

Tipo de obra	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construção nova	7	5	7	8	10	5	9	12	6	7	7
Ampliação	2	1	1	1	2	0	0	1	0	0	0
Alteração	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Reconstrução	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obras demolição	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Gráfico 18- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Vila Viçosa



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Em algumas freguesias estão previstas novas obras no setor do turismo. Por exemplo, a freguesia de N^a Sr^a da Conceição e S. Bartolomeu antevê a abertura, nos próximos tempos, do Royal Hotel. Por outro lado, a freguesia de Pardais tem previsto a construção de caminhos pedestres. Em termos de oferta de espaços de alojamento turístico, a freguesia de Pardais enalteceu, em entrevista, a existência do Parque de Caravanas, 3 alojamentos locais e pelo menos um monte de turismo local, na freguesia.

2.4.4 Mercado Imobiliário

Relativamente aos contratos de compra e venda de prédio urbanos, Vila Viçosa apresenta-se como sendo um dos mais importantes da região do Alentejo Central. O concelho apresenta uma das maiores rúbricas em compra e venda, sendo responsável por 4% de todas as compras e vendas de prédios urbanos na região.

No que ao concelho de Vila Viçosa diz respeito, verifica-se que a transação de prédios urbanos é aquela que apresenta maior importância nos contratos de compra e venda, tendo os seus

números começaram a aumentar significativamente a partir de 2015. Apesar da quebra sentida em 2020, as transações relativas a prédios urbanos continuam a representar 80-90% do total de compras e vendas.

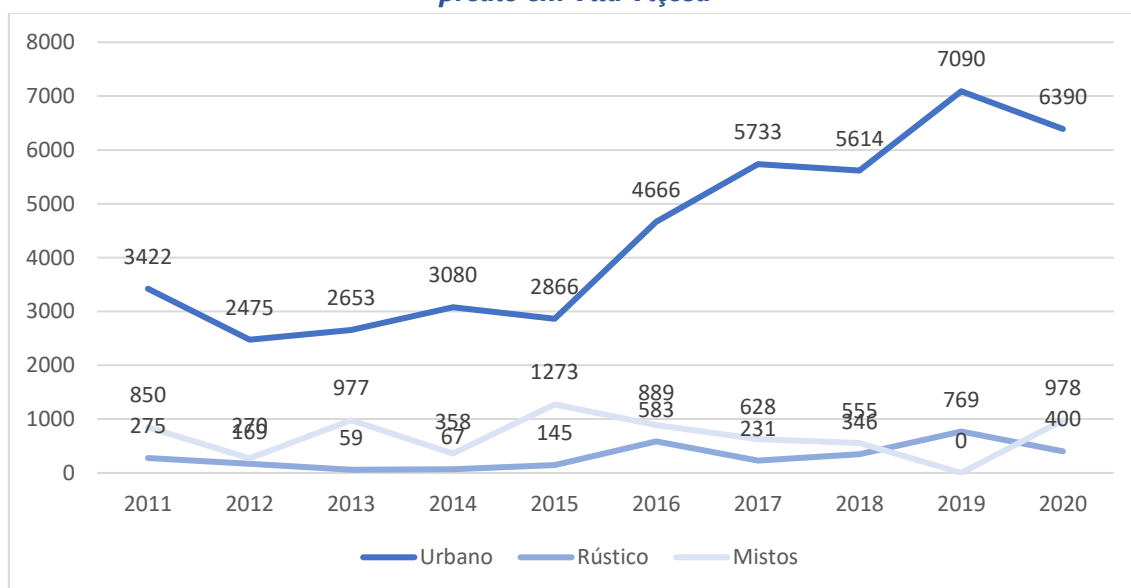
Quadro 35- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos no Alentejo Central

Localização geográfica	2018	2019	2020
Alandroal	2 653	2 931	3 082
Arraiolos	5 857	4 854	5 846
Borba	3670	3130	3 390
Estremoz	16 661	10 081	11 514
Évora	99 910	98 235	75 576
Montemor-o-Novo	15 983	18 224	19 575
Mora	2 388	1 537	3 830
Mourão	1 669	1 734	2 533
Portel	2 363	2 233	2 244
Redondo	4 776	4 004	3 425
Reguengos de Monsaraz	13 619	9 567	11 860
Vendas Novas	6 547	6 765	8 589
Viana do Alentejo	5 290	3 331	2 009
Vila Viçosa	5 614	7 090	6 390

Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Os contratos de compra e venda de prédios urbanos, em Vila Viçosa, registou uma dinâmica elevada em 2019, tendo registado o maior crescimento em transações de toda a região do Alentejo Central, crescendo cerca de 26%, entre 2018 e 2019. Já entre 2011 e 2019, os contratos de compra e venda de prédios urbanos cresceram anualmente em média 9,53%.

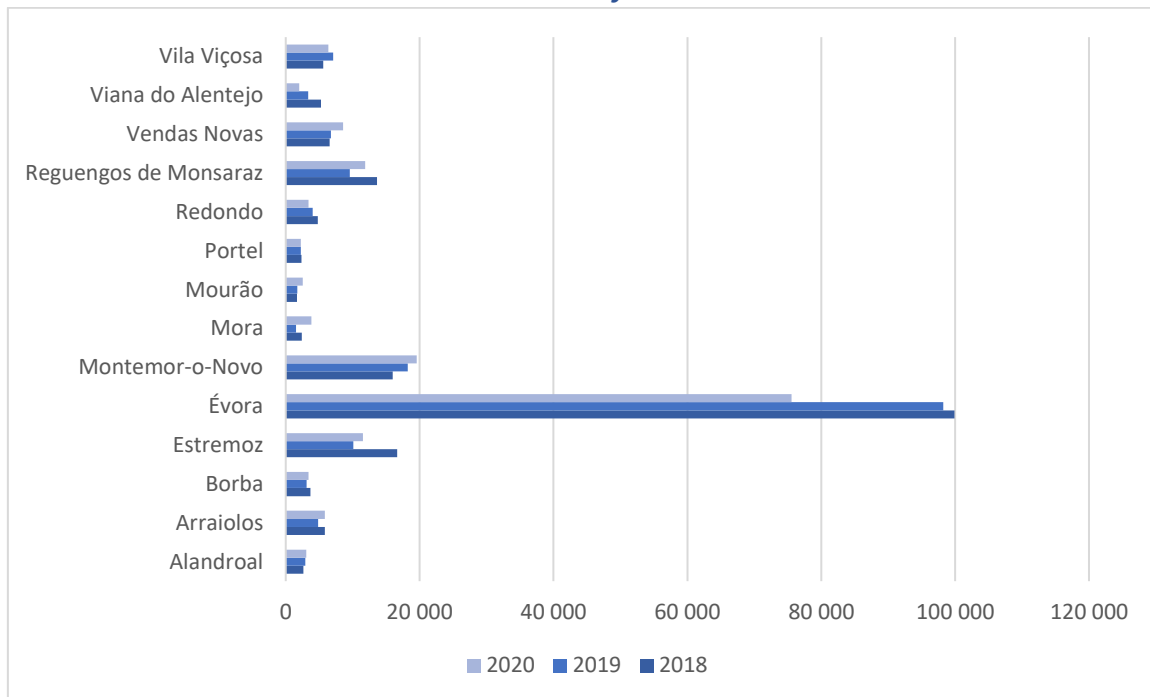
Gráfico 19- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) e Tipo de prédio em Vila Viçosa



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Entre 2019 e 2020 registou-se, devido à pandemia, uma quebra na ordem dos 10%, acima da diminuição no número de contratos que se verificou na região do Alentejo Central, que foi de cerca de 8%.

Gráfico 20- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos- Alentejo Central



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Analisando o gráfico anterior, é possível verificar que o volume do valor de contratos de compra e venda de prédios urbanos na região do Alentejo Central tem maior expressão em Évora, Montemor-o-Novo, Reguengos de Monsaraz, Estremoz, Vendas Novas e, só depois, Vila Viçosa.

A partir de 2015, nos prédios urbanos, destaca-se o aumento gradual das transações envolvendo propriedade horizontal até 2017. A partir daí assiste-se a uma queda desse valor e um aumento significativo de, presumivelmente, moradias unifamiliares que passa de 60 em 2018 para 95 em 2019.

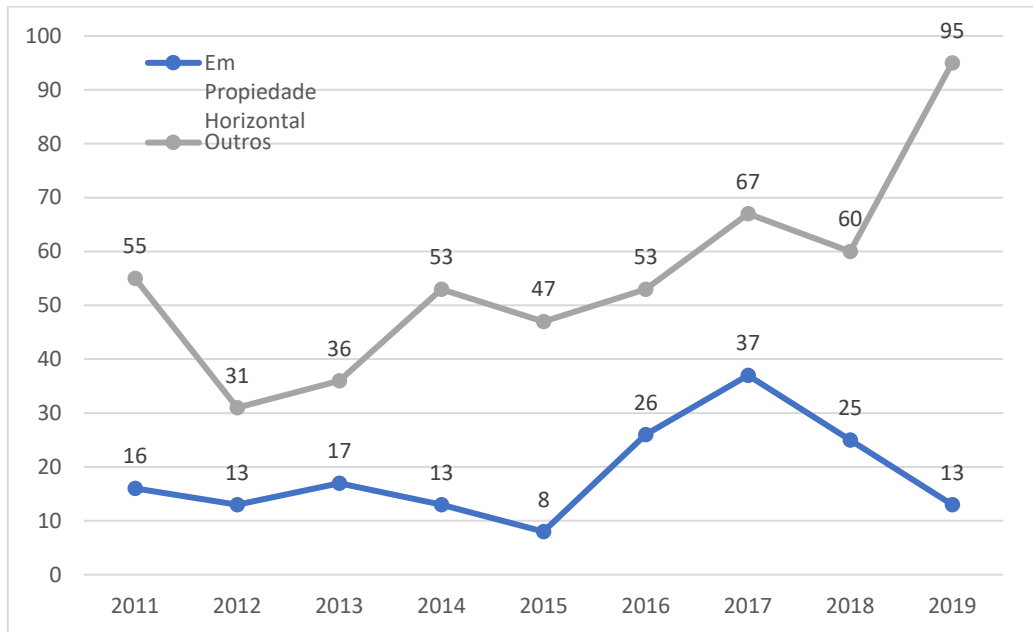
Observou-se ainda a um crescimento gradual no valor dos prédios urbanos em propriedade horizontal transacionados de 2012 até 2015.

Entre 2016 e 2017 assiste-se a uma redução, com uma forte recuperação em 2018, tendo-se alcançado o valor máximo da série. Já relativamente aos prédios urbanos, presumivelmente moradias unifamiliares, verifica-se uma queda entre 2012 e 2013, e o início da recuperação em 2014 até 2016. Desde então tem-se assistido à estagnação dos valores.

Em 2020, o valor mediano das vendas por m² para o Concelho de Vila Viçosa foi de 510€, tendo aumentado para 600€ em 2021 e para 624€ em 2022. Estes aumentos não têm sido tão pronunciados como aqueles sentidos no resto do continente. Ainda assim, de 2020 para 2021, o

concelho apresenta uma taxa de variação superior à taxa média verificada no Alentejo e Alentejo Central, o que poderá indicar alguns sinais de convergência, durante este período.

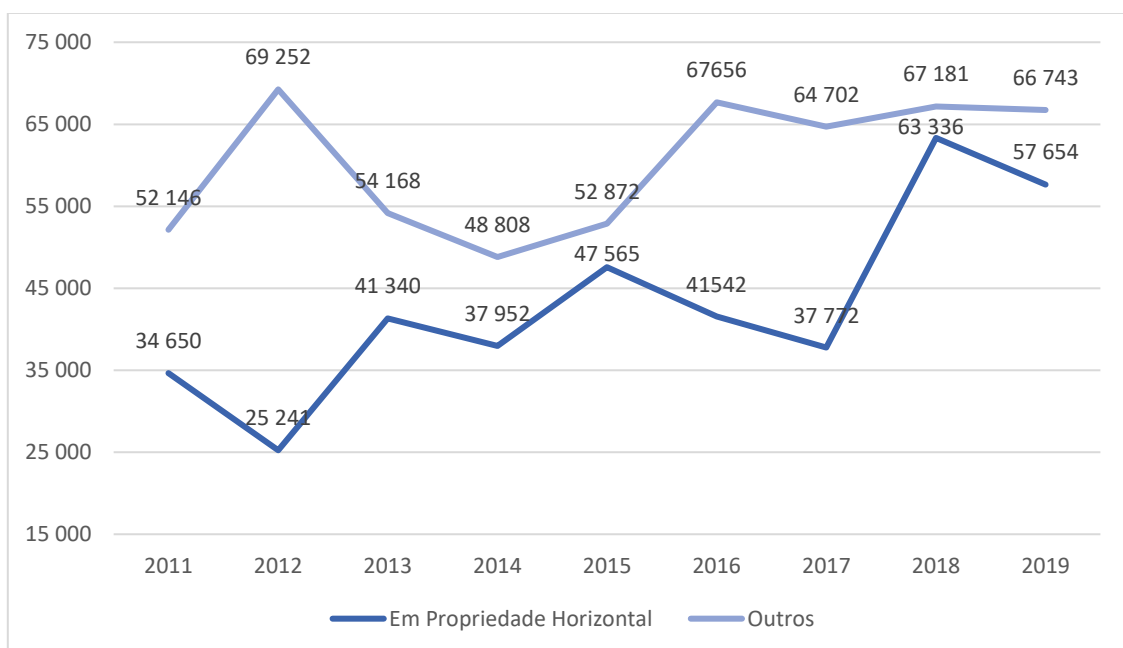
Gráfico 21- Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio Urbanos em Vila Viçosa



Fonte: INE, Operações sobre imóveis; Contratos de Compra e Venda

Considerando que um território de forte pressão urbana corresponde ao município cujo valor mediano das vendas por m² aferido pelo INE é superior ao valor correspondente à média nacional, Vila Viçosa não se poderá considerar como um território com indicadores de pressão urbana.

Gráfico 22- Valor médio dos prédios urbanos transacionados (€) em Vila Viçosa



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis; Contratos de Compra e Venda

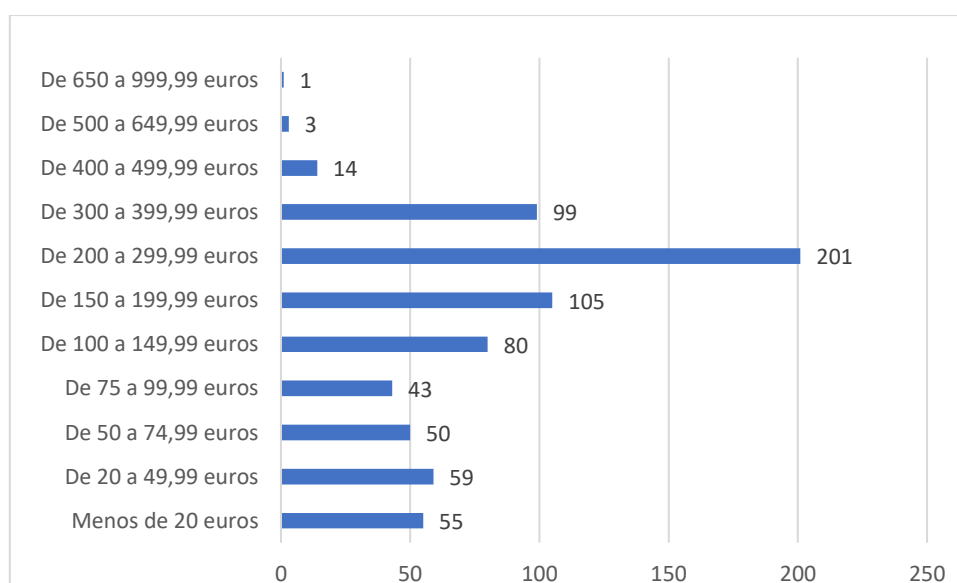
Gráfico 23- Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€) – anual



Fonte: INE; Operações sobre imóveis; Outros indicadores de construção e habitação; Avaliação Bancária da Habitação

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, de acordo com os Censos de 2021, foram identificadas 710 situações de arrendamento.

Gráfico 24- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) em Vila Viçosa



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

As rendas concentravam-se em valores acima dos 100 € (71%), sendo que os escalões com maior representação, representando 28% dos casos reportados, apresentavam um valor mensal de renda entre 200 e 299,99 500 €/mensais. Estes valores vão ainda de encontro aos observados relativamente ao valor dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria, onde se verifica que o valor no concelho é de 295,27 €.

O maior aumento do preço de aquisição de casa própria regista-se em Ciladas (ou S. Romão), onde se verifica um aumento dos encargos médios mensais em cerca de 60 euros, em 10 anos, o que só pode ser justificado com aumento da procura de habitação nessa zona e, ao mesmo tempo, uma diminuição do número de alojamentos. É justamente essa freguesia que regista a maior diminuição no número de alojamentos em Vila Viçosa.

Quadro 36- Encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes- Vila Viçosa

Localização	2011	2021	Variação
Bencatel	268,15 €	276,68 €	3,2%
Ciladas	234,79 €	295,34 €	25,8%
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	305,47 €	301,26 €	-1,4%
Pardais	314,68 €	308,47 €	-2,0%
Vila Viçosa	281,11 €	295,27 €	5,0%

Fonte: INE, Construção e habitação; Censos da Habitação; Encargos com Habitação - Censos 2021

Em sentido contrário, a freguesia de Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu regista-se o maior aumento no número de alojamentos, correlacionado com o facto de esta ter sido a freguesia que registou o maior aumento no número de população residente em alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2021. O aumento da oferta em alojamentos familiares tem proporcionando uma das maiores diminuições nos encargos médios de aquisição de nova habitação no concelho.

De acordo com a análise realizada, a maior proporção de alojamentos familiares vagos encontra-se nas freguesias de Pardais e Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu, sendo justamente as freguesias onde se regista a maior diminuição nos encargos médios mensais com aquisição de habitação.

Quadro 37- Taxa de variação dos alojamentos familiares (2011 - 2021) - Vila Viçosa

Local	Variação dos Alojamentos (2011 - 2021)
Bencatel	-0,20%
Ciladas	-0,88%
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	2,57%
Pardais	-0,26%
Vila Viçosa	1,28%

Fonte: INE, Construção e habitação; Censos da Habitação; Alojamentos 2021 - Censos 2021

Quadro 38- População Residente nos Alojamentos Familiares Clássicos (2011 - 2021) - Vila Viçosa

Local	2011	2021	Variação
Bencatel	1679	1 479	-11,9%
Ciladas	1055	800	-24,2%
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	4075	4 516	10,8%
Pardais	544	457	-16,0%
Vila Viçosa	8 189	7 252	-11,4%

Fonte: INE, População; Censos da População; População Residente – Censos 2011 e 2021

2.4.5 Situação Atual do Mercado de habitação

Considerando o novo número de contratos de arrendamento de alojamentos familiares efetuados nos últimos anos, de 2019 a 2022, verifica-se a celebração de 45-48 novos contratos anuais. Já o valor mediano das rendas em 2019 era de 2,66 €/m² e em 2022 passou para 3,07 €/m², correspondendo a um aumento de 15,4% nos últimos anos.

Estes valores continuam abaixo daqueles que são verificados na média da região do Alentejo Central, sendo que a média da variação do preço na região do Alentejo Central no período estudado é maior do que a variação verificada em Vila Viçosa, sugerindo um crescente afastamento dos preços em Vila Viçosa face ao resto da região.

Dos 13 concelhos que fazem parte desta região, apenas se encontra disponível a informação sobre 8 concelhos, sendo que, desses, Vila Viçosa é aquele que apresenta um valor por m² mais baixo.

2.5 Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais

O modelo de ocupação urbana preconizado para Vila Viçosa, em particular para sede do Concelho, caracteriza-se pela existência de um centro urbano compacto e multifuncional, de carácter histórico, preservado e valorizado, com uma envolvente onde se situam a maioria dos equipamentos coletivos, zonas empresariais e espaços verdes.

Os principais núcleos urbanos do Concelho de Vila Viçosa, incluem a cidade, a aldeia de Pardais, as vilas de Bencatel e São Romão, e o lugar de Fonte Soeiro.

2.5.1 Loteamentos disponíveis

De acordo com o levantamento efetuado pela Divisão de Planeamento do Departamento de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal da Vila Viçosa, encontram-se livres de ocupação, em solo urbano, 395 lotes para construção de moradias unifamiliares e loteamentos com

capacidade para edificação de edifícios de utilização coletiva com capacidade para um total de 195 fogos.

Mais especificamente, estão disponíveis (sem edificação e sem licença de construção em vigor) em loteamentos aprovados públicos e privados os seguintes lotes:

Figura 27 – Localização de lotes disponíveis em Vila Viçosa



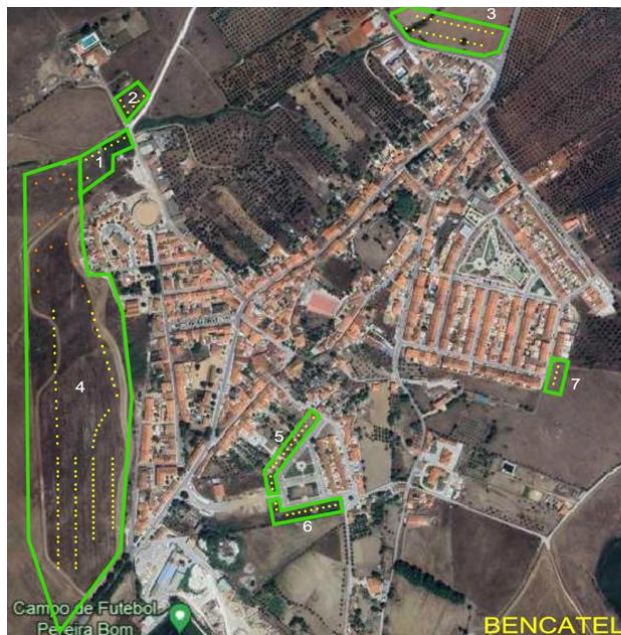
Fonte: Câmara Municipal de Vila Viçosa

Na zona urbana de Vila Viçosa e na sua periferia estão identificados 159 lotes para moradias unifamiliares em 4 loteamentos e espaços de construção para um total de 111 fogos em edifícios multifamiliares em duas zonas de expansão urbana.

Na localidade de Bencatel, existem 7 loteamentos aprovados para construção, sendo que um deles prevê uma situação de moradias unifamiliares e de habitação coletiva.

Nestes loteamentos estão disponíveis 178 lotes para construção de moradias unifamiliares e terrenos para a edificação de prédios de habitação coletiva com possibilidade de integrar 84 fogos.

Figura 28 – Localização de lotes disponíveis em Bencatel



BENCATEL

ZONA 1 -Lotes / Moradias unifamiliares = 8	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 2 -Lotes / Moradias unifamiliares = 6	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 3 -Lotes / Moradias unifamiliares = 24	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 4 -Lotes / Moradias unifamiliares = 111	Habitación Colectiva / nº fogos = 84
ZONA 5 -Lotes / Moradias unifamiliares = 14	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 6 -Lotes / Moradias unifamiliares = 11	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 7 -Lotes / Moradias unifamiliares = 4	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
TOTAIS BENCATEL	● Lotes / Moradias unifamiliares = 178 ● Habitación Colectiva / nº fogos = 84

Fonte: Câmara Municipal de Vila Viçosa

Figura 29 – Localização de lotes disponíveis em S. Romão



S.ROMÃO

ZONA 1 -Lotes / Moradias unifamiliares = 3	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 2 -Lotes / Moradias unifamiliares = 31	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 3 -Lotes / Moradias unifamiliares = 2	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
ZONA 4 -Lotes / Moradias unifamiliares = 1	Habitación Colectiva / nº fogos = 0
TOTAIS S.ROMÃO	● Lotes / Moradias unifamiliares = 37 ● Habitación Colectiva / nº fogos = 0

Fonte: Câmara Municipal de Vila Viçosa

Em S. Romão existem alguns lotes disponíveis em área urbana (6), sendo de destacar um loteamento previsto com disponibilidade para um total de 31 moradias unifamiliares.

Figura 30 – Localização de lotes disponíveis em Pardais



Fonte: Câmara Municipal de Vila Viçosa

Em Pardais verifica-se a existência de um loteamento com 4 lotes de dimensão considerável, um outro com possibilidade de constituir 9 lotes e ainda 8 lotes distribuídos pelo casco urbano.

Quadro 39 – Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

Localidade	Lotes para moradias unifamiliares disponíveis	Fogos de habitação coletiva disponíveis para construção	Total de fogos em terrenos disponíveis para construção
Vila Viçosa	159	111	270
Bencatel	178	84	262
S. Romão	37		37
Pardais	21		21
Total	395	195	590

2.5.2 Edifícios devolutos

Em termos de edifícios devolutos, de acordo com o INE e os Censos de 2021, encontram-se vagos 639 alojamentos. Estão ainda degradados 95 imóveis dos quais 64 classificados como em ruína.

Quadro 40 – Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

Freguesia	Total	Vago
Bencatel	976	102
Ciladas	679	48
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	2788	434
Pardais	380	55
Vila Viçosa (Concelho)	4823	639

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

Quadro 41- Estado de conservação dos prédios em Vila Viçosa por freguesia (2021)

Freguesia	Prédios Degradados	Prédios em Ruína
Bencatel	8	19
Ciladas (São Romão)	0	11
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	20	32
Pardais	3	2
Total	31	64

Fonte: Projetos de Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizados pela Câmara Municipal de Vila Viçosa

Esta situação, tal como o estado de conservação, está referenciada nos diversos levantamentos efetuados no âmbito dos estudos das Áreas de Renovação Urbana, que incidiram sobre os principais aglomerados urbanos do Concelho de Vila Viçosa.

O estado de conservação dos edifícios sendo, em geral, adequado, apresenta um número de casos significativo com indicações de “mau”, “péssimo” e em “ruína”.

Quadro 42- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa (2011 -2021)

Estado	2011	2021	Peso Relativo (2011)	Peso Relativo (2021)
Sem Necessidade de Reparação	3 223	3 349	83,2%	85,6%
Com necessidade de pequenas reparações	355	319	9,2%	8,2%
Com necessidade de médias reparações	142	153	3,7%	3,9%
Com necessidade de grandes reparações / Muito degradado	154	91	4,0%	2,3%
Total	3 874	3 912	100%	100,0%

Fonte: INE- Censos 2011 e 2021

Quadro 43- Estado de conservação dos edifícios em Vila Viçosa por freguesia (2021)

Freguesia	Sem Necessidade de Reparação	Com necessidade de pequenas reparações	Com necessidade de médias reparações	Com necessidade de grandes reparações
Bencatel	742	96	71	35
Ciladas	597	21	15	10
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	1680	198	67	26
Pardais	330	4	0	20
Total	3 349	319	153	91

Fonte: INE- Censos 2011 e 2021

Quadro 44 - Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação

Freguesia	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
Bencatel	976	636	238	102
Ciladas	679	373	258	48
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	2788	1985	369	434
Pardais	380	198	127	55
Vila Viçosa (Concelho)	4823	3192	992	639

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

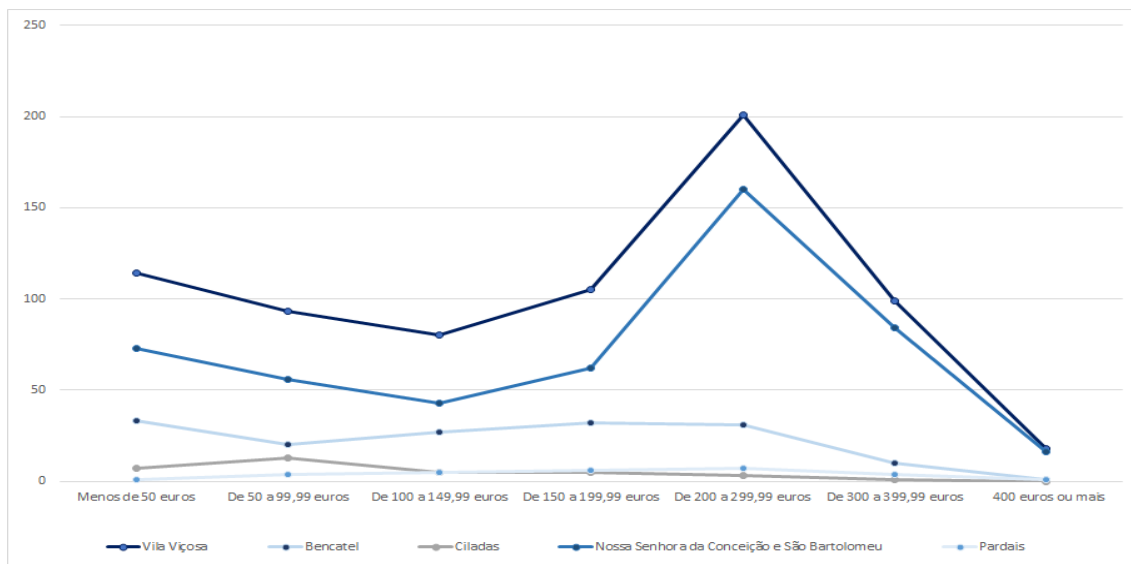
Para um universo de 3.194 agregados, verifica-se a existência de 3.192 alojamentos de residência habitual.

No entanto, cerca de 20,6% dos alojamentos disponíveis encontram-se afetos a uma utilização temporária (segunda habitação) e 639 (13,2%) encontram-se vagos.

2.6 Fogos arrendados

Verificou-se um aumento dos fogos arrendados no Concelho de Vila Viçosa, atingindo um total de 710 que corresponde a 22,2% dos alojamentos de residência habitual, um acréscimo de 6,1% e 41 habitações face aos Censos de 2011.

Gráfico 26 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor da renda



Quadro 45 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor da renda

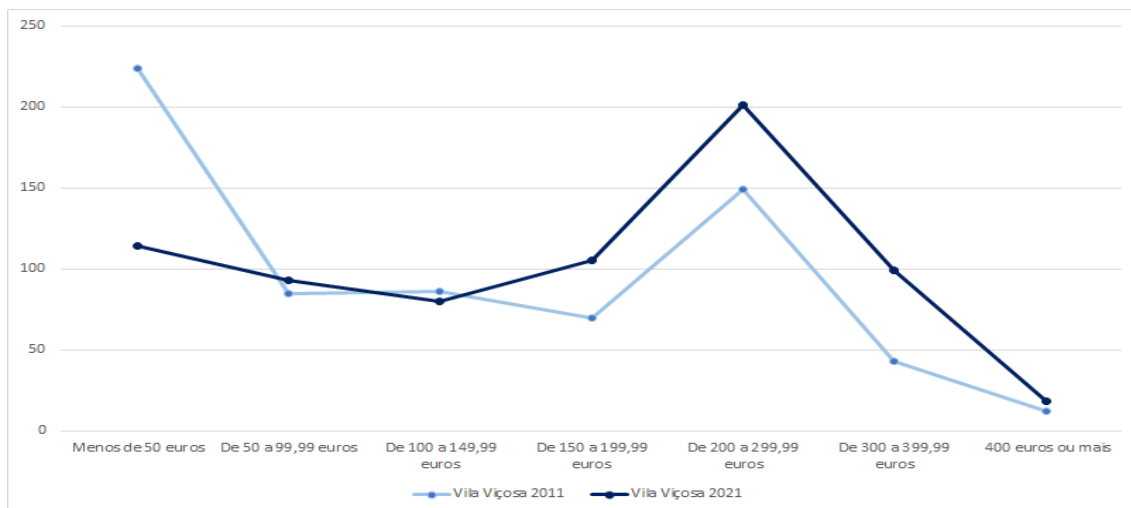
	Total	Menos de 50 euros	De 50 a 99,99 euros	De 100 a 149,99 euros	De 150 a 199,99 euros	De 200 a 299,99 euros	De 300 a 399,99 euros	400 euros ou mais
Bencatel	154	33	20	27	32	31	10	1
Ciladas	34	7	13	5	5	3	1	0
Nossa Senhora da Conceição e São Bartolomeu	494	73	56	43	62	160	84	16
Pardais	28	1	4	5	6	7	4	1
Vila Viçosa (Concelho)	710	114	93	80	105	201	99	18

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

De assinalar o aumento muito significativo do valor das rendas, verificando-se um crescimento do número de contratos de valor superior a 200 euros mensais em quase 56%, enquanto os contratos com valor inferior a 100 euros mensais reduziram-se em mais de 33%.

De notar a grande diferenciação da distribuição das rendas praticadas nas diversas freguesias do Concelho, com os valores médios praticados na sede do Concelho a revelarem-se claramente superiores.

Gráfico 27 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor da renda



Quadro 46 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por escalão do valor da renda

	Menos de 50 euros	De 50 a 99,99 euros	De 100 a 149,99 euros	De 150 a 199,99 euros	De 200 a 299,99 euros	De 300 a 399,99 euros	400 euros ou mais
Vila Viçosa 2011	224	85	86	70	149	43	12
Vila Viçosa 2021	114	93	80	105	201	99	18

Fonte: INE- Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e 2011 e trabalho dos consultores

2.7 Alojamento local

A oferta de alojamento turístico apresenta uma grande variedade do tipo de estabelecimentos em Vila Viçosa. No entanto apenas na sede do Concelho se verifica a instalação de unidades com a tipologia de hotel.

Quadro 47 – Unidades Hoteleiras em Vila Viçosa

Denominação	Nº de camas	Data de abertura	Localidade
Hotel Solar dos Mascarenhas	44	22/09/2006	Vila Viçosa
Alentejo Marmoris Hotel & Spa	90	09/08/2013	Vila Viçosa
Pousada D. João IV	78	03/11/2010	Vila Viçosa

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Em termos de unidades hoteleiras, o Município de Vila Viçosa conta com 3 estabelecimentos: o Hotel Solar dos Mascarenhas, o Alentejo Marmoris Hotel & Spa e a Pousada D. João IV, num total de 212 camas. Estas unidades hoteleiras contam com respetivamente 44, 90 e 78 camas

destinadas aos visitantes de Vila Viçosa, tendo sido inauguradas em 2006, 2013 e 2010, respetivamente.

No que diz respeito aos alojamentos turísticos, o município conta com 38 unidades, distribuídas pelas quatro freguesias de Vila Viçosa.

Quadro 48 – Alojamentos turísticos em Vila Viçosa

Denominação	Nº de camas	Data de abertura	Localidade
O Paraíso	28	17/12/1997	Vila Viçosa
Monte da Saúde	9	10/01/2016	Vila Viçosa
Milas Place	4	15/07/2016	Vila Viçosa
Tapada do Padre Rosa	3	04/10/2017	Vila Viçosa
Cavaliarias do Solar das Tartarugas	8	17/08/2017	Vila Viçosa
Solar das Mascaranhas	8	22/09/2006	Vila Viçosa
Pormenor Matinal Unipessoal L.DA	4	14/12/2018	Vila Viçosa
Casa do Castelo	6	01/07/2019	Vila Viçosa
Di&Ana - Alojamento Vila Viçosa II	5	10/01/2022	Vila Viçosa
Hospedaria D. Carlos	20	24/02/2022	Vila Viçosa
A Casinha da Vila	8	15/04/2022	Vila Viçosa
Di&Ana I - Alojamento Vila Viçosa	2	07/06/2022	Vila Viçosa
Apartamento Casas Brancas	10	15/04/2023	Vila Viçosa
Poema - Guest House	4	01/05/2023	Vila Viçosa
Vinhas Velhas	8	08/09/2023	Vila Viçosa
Casa da Vila	9	26/08/2016	Vila Viçosa
Casa do Colégio Velho	16	06/12/2010	Vila Viçosa
Casa de Campo Quinta do Álamo	6	08/05/2020	Vila Viçosa
Monte de Santo António	5	14/04/2022	Vila Viçosa
Quinta Lucenas	60	17/01/2023	Vila Viçosa
Casa Rural Ciladas	2	21/09/2021	Ciladas
Monte das Courelas	12	29/04/2016	Ciladas
Herdade da Ribeira de Borba	8	01/05/2018	Ciladas
Casa de São Romão	4	01/08/2018	Ciladas
Tapada do Padre Rosa	3	04/10/2017	Ciladas
Casa de S. José	4	14/02/2023	Ciladas
Quinta do Arrabalde	12	14/09/2023	Ciladas
Casas Novas18/20	10	01/12/2022	Ciladas
Casas Novas 38/40	10	01/12/2022	Ciladas
Casa da Amante e Casa do Moinho	4	24/01/2013	Ciladas
Monte dos Cordeiros	12	13/02/2019	Ciladas
Monte da Malhada	20	14/05/2014	Ciladas
Quinta do Alfaval	14	15/01/2014	Bencatel
Monte da Ferreira	6	25/06/2015	Bencatel
Azenha da Cartuxa	8	18/05/2021	Bencatel
Monte das Janetas	10	01/04/2017	Bencatel
Casa Pardalitos	6	02/06/2023	Pardais
Casa da Ladeira dos Paços A.L	3	31/10/2023	Pardais

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Das 371 camas disponíveis em alojamentos turísticos no município, 223 localizam-se em Vila Viçosa, 101 em Ciladas, 38 em Bencatel e 9 em Pardais.

As datas de abertura destes espaços são bastante diversas, sendo “O Paraíso”, localizado em Vila Viçosa, o mais antigo no concelho, tendo aberto portas em dezembro de 1997. O estabelecimento mais recente é a “Quinta do Arrabalde”, em Ciladas, que entrou em funcionamento em setembro de 2023.

Quadro 49 – Distribuição do número de camas por alojamento turístico em Vila Viçosa

Localidade	Nº de camas	% camas por localidade
Vila Viçosa	223	60%
Ciladas	101	28%
Bencatel	38	10%
Pardais	9	2%

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Dentro dos limites da ARU de Vila Viçosa localizam-se 12 estabelecimentos turísticos, que representam 93 camas no principal centro urbano do município.

Quadro 50 – Alojamentos turísticos em espaço urbano

Denominação	Nº de camas	Data de abertura
Monte da Saúde	9	10/01/2016
Milas Place	4	15/07/2016
Cavalarías do Solar das Tartarugas	8	17/08/2017
Solar das Mascaranhas	8	22/09/2006
Casa do Castelo	6	01/07/2019
Di&Ana - Alojamento Vila Viçosa II	5	10/01/2022
Hospedaria D. Carlos	20	24/02/2022
A Casinha da Vila	8	15/04/2022
Di&Ana I - Alojamento Vila Viçosa	2	07/06/2022
Apartamento Casas Brancas	10	15/04/2023
Poema - Guest House	4	01/05/2023
Casa da Vila	9	26/08/2016

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Estão previstas novas aberturas de espaços de alojamento turístico, nomeadamente em termos de hotelaria, nomeadamente a recuperação de uma antiga unidade fabril no núcleo urbano de Vila Viçosa num hotel: o Royal Hotel.

2.8 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho

2.8.1 Situações de habitação indigna

Comunidade migrante

A dimensão dos fluxos migratórios para Portugal, associada a difíceis condições na sua inserção e à sua concentração territorial, criou situações de vulnerabilidade, nomeadamente no que respeita às condições habitacionais. Podemos identificar situações que passaram pelo crivo da comunicação social no que diz respeito ao estabelecimento de redes de tráfico de imigração no Baixo Alentejo e como essas situações têm exposto as situações desumanas com que muitas dessas pessoas são tratadas, nomeadamente nas suas habitações.

Quadro 51- Número de imigrantes residentes por concelho e sexo no distrito de Évora

Distrito	Total	Homens	Mulheres
Alandroal	119	72	47
Arraiolos	164	86	78
Borba	129	52	77
Estremoz	326	159	167
Évora	2 288	1 150	1 138
Montemor-o-Novo	452	235	217
Mora	47	25	22
Mourão	51	31	20
Portel	129	74	55
Redondo	194	104	90
Reguengos de Monsaraz	307	184	123
Vendas Novas	451	255	196
Viana do Alentejo	108	60	48
Vila Viçosa	138	63	75
Total do Distrito	4 093	2 550	2 353

Fonte: SEF, sef stat 2021

No que toca a Vila Viçosa, este concelho apenas concentra em si 3% do total de imigrantes no distrito de Évora, estando assim a meio da tabela no que diz respeito aos concelhos com maior número de imigrantes no distrito.

Os dados publicados pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) indicam que, em 2021, existiam 138 cidadãos estrangeiros com o estatuto de residente no Concelho. Desses, 63 eram homens e 75 eram mulheres. Constata-se, ainda, um aumento do número de imigrantes em Vila Viçosa, quando comparado com o ano de 2011, ano em que foram registados por aquele organismo 84 imigrantes residentes. Esta evolução corresponde a um crescimento médio anual de 5,09% entre 2011 e 2021.

Já o INE aponta para um aumento residual na proporção de número de imigrantes na população do concelho de 1,21% para 1,81%.

Em 2021, verifica-se ainda que a maior parte dos imigrantes em 2021 eram provenientes de África e Europa, seguindo-se da América. Dos países com maior população imigrante no concelho, destacam-se Angola, Moçambique e Brasil.

Após reunião com algumas freguesias em Vila Viçosa, conseguimos receber o testemunho dos autarcas relativamente ao aumento da comunidade imigrante, sobretudo ucranianos, brasileiros e cubanos, verificando-se ainda que, aqueles que não encontram habitação a preços acessíveis, encontram-se em situação de sobrelotação. Foi ainda referido o aparecimento de um fenómeno de regresso por parte de emigrantes que instalam maioritariamente em montes, com fins de segunda habitação ou investimento.

Núcleos precários

Apenas está assinalado um núcleo precário, constituído por 3 famílias com um total de 8 pessoas que residem em edifícios degradados sem condições adequadas para habitação.

Situações de dependência

Embora sem números concretos, estima-se que uma grande percentagem da população jovem do Concelho continue a residir na casa dos pais, sem possibilidade de independência ou de constituição de família.

Estima-se que esse número poderá ser da ordem dos 30% dos residentes entre os 25 e 35 anos, possivelmente um número de jovens entre os 190 e 200 que não consegue alcançar a independência pretendida.

2.8.2 Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e S. Bartolomeu

Na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição e S. Bartolomeu (Vila Viçosa), o mercado imobiliário tem algum dinamismo, considerando que se verifica a transação de cerca de 60 unidades de alojamento por ano.

Na realidade, esta é a opção mais viável e adequada às famílias, pois a oferta de fogos para arrendamento é escassa e com valores de renda muito elevados.

Muitas vezes a solução passa por alterar a residência para concelhos vizinhos onde os preços praticados são mais acessíveis.

Em termos de dinâmica social, é de registar o aumento da natalidade, tendo sido atribuídos 35 apoios por nascimento em 2023, sendo que cerca de metade seriam para um primeiro filho.

Relativamente à segunda habitação ou da tendência de regresso às origens, tem-se vindo a verificar algum dinamismo, sendo a escolha centrada em pequenas unidades unifamiliares com jardim ou por "montes".

No que se refere às dinâmicas de emprego, constata-se um desajustamento entre a oferta e a procura, pois as necessidades concentram-se no setor da pedra natural e da restauração que não correspondem às opções desejáveis para a maioria dos jovens à procura de colocação.

De forma a colmatar esta necessidade, a comunidade imigrante tem vindo a crescer, nomeadamente com origem da Ucrânia, Brasil e, também, de Cuba, verificando-se um número relativamente elevado de casos de famílias a residirem no mesmo alojamento.

A oferta de soluções é, assim, desajustada face às necessidades da Freguesia, não existindo lotes para construção a preços acessíveis, sendo que a oferta de habitação, designadamente de fogos novos com tipologias adequadas às jovens famílias, T2 e T3, é praticamente inexistente.

A promoção de novos loteamentos públicos com preços acessíveis para fomentar a autoconstrução seria uma solução para muitas famílias que procuram uma habitação compatível na Freguesia.

2.8.3 Freguesia de Bencatel

Na freguesia, em particular no seu núcleo urbano, existem muitas habitações desocupadas e degradadas, mas devido à sua configuração e aos preços muito elevados que são exigidos pelos seus proprietários, não encontram comprador.

Não existindo oferta de arrendamento, habitações novas ou a preço adequado e sem lotes disponíveis para construção, existe um bloqueio ao desenvolvimento, forçando as jovens famílias a procurar outras soluções fora da freguesia.

Embora existam lotes para construção já urbanizados, não é fácil negociar a sua aquisição, nomeadamente pela dificuldade na identificação e negociação com os proprietários (sociedade empresarial estrangeira). A possibilidade de alguma intervenção da autarquia no processo de compra e de disponibilização de lotes poderá ser a solução para o desbloquear desta situação.

Relativamente aos alojamentos turísticos ou residência secundária, assinala-se a existência de um Turismo Rural e da procura por "montes" por parte de estrangeiros e de residentes nos grandes centros.

2.8.4 Freguesia de Ciladas

Nesta freguesia verifica-se que a procura por habitações é reduzida, sendo os preços relativamente acessíveis face ao resto do Concelho e da região, existindo habitações mais antigas, mas em condições de utilização razoáveis, com valores de cerca de 50.000 € para um T2.

No entanto o mercado de arrendamento é escasso, ou inexistente, mas o fator procura é determinante par todo o panorama de habitação na Freguesia de Ciladas, sendo que não há lotes disponíveis para construção e a autoconstrução é assim também limitada.

2.8.5 Freguesia de Pardais

A Freguesia de Pardais tem cerca de 500 habitantes e, em termos de emprego e atividade económica, está muito ligada à exploração de mármore, estando localizadas aí algumas das pedreiras mais importantes do Concelho de Vila Viçosa.

Em termos de habitação, os lotes disponíveis para construção são escassos (4) a preços entre os 12 mil e 20 mil euros.

Em termos de dinâmica de imigração, verifica-se que existe uma pequena comunidade estrangeira (2 famílias) e o regresso de alguns casais que regressam à terra de origem. Estes últimos revelam a preferência por “montes”.

Em termos de soluções de desenvolvimento urbano, existe a possibilidade de criar alguns lotes para construção em áreas contíguas ao centro urbano, nomeadamente na Quinta dos Paços. Em termos de reabilitação ou transformação, o edifício da antiga escola poderia ser uma opção.

2.9 Síntese do enquadramento territorial e diagnóstico

Apresenta-se de seguida uma síntese do enquadramento territorial e diagnóstico das carências habitacionais nas suas diversas componentes, apresentando-se a análise atualizada nos campos em que foi possível proceder à atualização da informação com base nos Censos 2021.

- Ao longo dos últimos três momentos censitários, o município de Vila Viçosa viu diminuir, sucessivamente, a sua população residente, tendo esta passado de 8.319 habitantes em 2011, para 7.387 habitantes em 2021 (um decréscimo de 11,2%);
- Em 2021, dos 7.387 residentes no município, 211 eram estrangeiros, mais 194 do que em 2011;
- Segundo os Censos de 2021, no município de Vila Viçosa, por cada 100 residentes, há 11 jovens (14 anos ou menos), 63 adultos e 26 idosos (65 anos ou mais).
- Em 2021, no município de Vila Viçosa, havia 2,4 idosos por cada jovem. Isso significa que por cada 100 jovens existiam no concelho cerca de 240 idosos, mais 56 do que em 2011;
- Segundo os Censos de 2021, no município de Vila Viçosa, há 909 agregados apenas detêm uma pessoa (vivendo sozinhas), sendo que 618 agregados acumulam essa situação com o facto de não serem pessoas ativas;
- Em 2022 nasceram em Vila Viçosa 39 bebés (menos 9 do que em 2021) e tendo o número vindo a diminuir consecutivamente desde 2016 (exceto a pequena recuperação em 2020). Faleceram ainda 96 pessoas no concelho (menos 10 do que em 2021);
- Em 2022, no município de Vila Viçosa, registaram-se 41 casamentos e 6 divórcios.
- Em 2022 a diferença entre o número de nascimentos e o de mortes concelho foi negativo, traduzindo-se num saldo natural de menos 57 indivíduos. Já no que toca ao saldo migratório foi igualmente negativo de menos 9 indivíduos. Estes números apenas vêm reforçar a ideia de que há cada vez menos residentes no concelho;
- Com 38 habitantes por km², o município de Vila Viçosa tem a 4.^a mais alta densidade populacional do Alentejo Central;
- Em 2021, os estrangeiros representavam 1,81% da população residente no município de Vila Viçosa;

- Dos municípios do Alentejo Central, Vila Viçosa é o que tem a 2.^a menor percentagem de jovens;
- Dos municípios do Alentejo Central, Vila Viçosa é o que tem a 2.^a maior percentagem de população em idade ativa;
- Dos municípios do Alentejo Central, Vila Viçosa é o que tem a 5.^a menor percentagem de idosos;
- Com 238,9 idosos por cada 100 jovens, o município de Vila Viçosa tem o 8.^o maior índice de envelhecimento entre os municípios do Alentejo Central;
- Com as famílias unipessoais a representarem 28,5% do total de famílias, o município de Vila Viçosa tem a 3.^a maior percentagem deste tipo de agregados entre os municípios do Alentejo Central;
- Em 2022, o município de Vila Viçosa teve o 2.^o menor índice de fecundidade entre os municípios do Alentejo Central, o que constitui um agravamento em 0,7 pontos percentuais;
- Em 2022, o município de Vila Viçosa teve a menor taxa bruta de mortalidade entre os municípios do Alentejo Central, apresentando a região do Alentejo uma esperança média de vida à nascença de 80,1 anos em 2021;
- Em 2022, o município de Vila Viçosa teve o maior rácio de casamentos por mil residentes entre os municípios do Alentejo Central;
- Em 2022, o município de Vila Viçosa teve o 5.^o maior rácio de divórcios por mil residentes entre os municípios do Alentejo Central. Porém, se verificarmos o número de divórcios por cada 100 casamentos, o número passa a ser o menor de toda a região do Alentejo Central.
- Em 2022, o saldo populacional (diferença entre o número de nascimentos e o de mortes acrescido da diferença entre o número de imigrantes e o de emigrantes) no município da Vila Viçosa foi o 5.^o mais negativo da Região do Alentejo Central.
- Em 2022, o saldo natural (diferença entre o número de nascimentos e o de mortes) no município de Vila Viçosa foi o 4.^o menos negativo da Região do Alentejo Central;
- Em 2022, o saldo natural foi responsável por 86,4% da variação populacional total no concelho, o 3.^o maior valor da região do Alentejo Central
- Entre 2009 e 2019, no município de Vila Viçosa o valor médio de transação de prédios urbanos aumentou de 55.180 euros para 65.649 euros;
- Em 2019, o poder de compra per capita em Vila Viçosa estava em 83.41% relativamente ao poder de compra nacional, tendo o valor diminuído 0,62 pp em 2021, estando assim mais afastado do poder de compra nacional.
- Em 2021, o valor dos encargos médios mensais devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos era de 295,27€, o 5.^o valor mais baixo de toda a região do Alentejo Central.
- Em 2019, o número de contratos de compra e venda de prédios aumentou de 106 para 135, onde se destaca o aumento dos prédios urbanos que registou um aumento de 23.

3 Análise SWOT

Visando sintetizar por grandes níveis de impacto e significado para o processo, realizou-se uma análise SWOT, identificando-se pontos fortes e pontos fracos, oportunidades e ameaças que se julgam deter influência e capacidade de condicionar todo o processo.

Desta forma, e tendo em conta a globalidade dos fatores em presença, deseja-se reforçar e priorizar a rentabilização dos pontos fortes, eliminar e/ou mitigar os pontos fracos, aproveitar as oportunidades e combater as ameaças num processo que, sabendo-se difícil, ganhará novas formas de sucesso.

Quadro 52- Análise SWOT (análise interna)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
<ul style="list-style-type: none"> • Posicionamento geoestratégico favorável do Concelho de Vila Viçosa, dada a sua proximidade a Espanha enquanto elemento diferenciador para a atração de maior quantitativo de residentes; • Muitas freguesias apresentam os seus próprios planos de apoio à natalidade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Decréscimo significativo de população e número de famílias ao longo das décadas; • Forte envelhecimento populacional com o aumento da proporção da população idosa na população total; • Forte quebra de natalidade.
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Economia e sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento da importância da indústria do turismo (com a candidatura de muitos monumentos a Património da Humanidade) e extração e transformação de mármore; • A localização privilegiada com acesso eficiente a Évora, à capital do país e a Espanha (Badajoz/Madrid) através da A6; • Crescimento das atividades económicas na área do setor dos serviços; • Aumento da diversificação de espaços de alojamento turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fraco dinamismo da construção; • Forte dependência na indústria do mármore; • Desequilíbrios importantes entre oferta e procura de emprego; • Dependência numa indústria extrativa com baixo valor acrescentado; • Concentração dos agregados fiscais em rendimentos baixos; • Rendimento médio abaixo da média nacional.
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Habitação e Urbanismo	
<ul style="list-style-type: none"> • Vasto património arquitetónico e histórico; • Melhoria geral do estado de conservação dos edifícios; • Incentivo à reabilitação urbana com programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU/ORU, aprovados e publicados; • Existência de programas de apoio a famílias carenciadas; • Existência dos programas de habitação estipulados pela Nova Geração de Políticas de Habitação; • Existência de programas com enfoque na reabilitação e modernização dos edifícios; • Procura crescente de habitação secundária; • Regras de localização as atividades económicas; • Grandes zonas ajardinadas e árvores; • Rede de vias pedonais e cicláveis. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fraco crescimento de oferta habitacional; • Parque habitacional envelhecido; • Habitação social limitada; • Número de edifícios em ruína ou degradados; • Incapacidade de certas classes sociais e de rendimento intermédio em aceder ao mercado de habitação; • Baixa variedade de tipologia de habitação não responde às necessidades das famílias; • Jovens com dificuldade no acesso à habitação; • Falta de habitação para arrendamento a custos acessíveis.

Quadro 53- Análise SWOT (análise externa)

Oportunidades	Ameaças
Desenvolvimento tecnológico e alterações sociais	
<ul style="list-style-type: none"> • Estratégia de atratividade do Concelho de Vila Viçosa; • Novas tecnologias (teletrabalho, acesso a internet, Rede 5G); • Alterações socioculturais com a fixação de pessoas com diferentes origens, conhecimentos e experiências; • Programa de deslocalização dos funcionários públicos; • Potencial de desenvolvimento turístico sustentável, apostando nas melhores práticas ambientais e aproveitamento do património histórico e natural, internacionalmente reconhecido, como elemento diferenciador do turismo na região; • Criação de uma rede de atividades culturais fazendo uso das várias associações locais e dos vários eventos mensais e sazonais (feiras mensais, temáticas) da região; • Aprofundamento dos programas de apoio à natalidade, bem como outros programas que permitam apoiar a classe média e de agregados com rendimentos baixos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concorrência de localidades próximas na atração de investimento industrial e de serviços, nomeadamente Elvas, Estremoz e Évora; • Situações de imigração ilegal e tráfico; • Situações de sobrelotação no que a imigrantes diz respeito, pode provocar riscos de instabilidade social e de saúde pública.
Oportunidades	Ameaças
Atratividade e Desenvolvimento Regional	
<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de produtos e serviços específicos com vista à atração de população residente estrangeira, apostando na qualidade de vida da região, oportunidades culturais e gastronómicas; • Desenvolvimento de um pacote de estímulos com vista a atração da indústria da transformação e inovação no setor do mármore, trazendo para o municípios jovens e quadros qualificados em formato parceria com empresas locais; • Exploração das oportunidades que decorrem do desenvolvimento de novos espaços de culturais e convívio aproveitando os atuais (como a Universidade Sénior) e os novos projetos (o cineteatro Florbela Espanca, o <i>Royal Hotel</i>, entre outros); • Explorar oportunidades de diversificação económica além da indústria do mármore, investindo em setores de maior valor acrescentado, como tecnologia e inovação e fazendo uso de novos projetos previstos para a região como o espaço de <i>co-work</i> no mercado municipal, ou o aumento das atividades de consultoria técnica e científica; • Apostar na melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população mais 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento da população com mais de 65 anos; • Decréscimo da população com menos de 20 anos; • Maior pressão sobre os serviços sociais e de saúde, com o aumento da população envelhecida; • Debilidades económicas nacionais e internacionais; • Agravamento da escassez de habitação disponível no mercado a preços acessíveis; • Existência de número elevado de Imóveis degradados; • A atual oferta de habitação social é insuficiente face às necessidades dos residentes, o que pode comprometer a fixação de população no município; • Concorrência regional com outros municípios, seja em habitação, investimento, imigração e turismo, nomeadamente Borba; • Dependência no setor do mármore, faz da economia local mais vulnerável; • Aumento do desenvolvimento económico e do número de empregos

<p>vulnerável, através da adaptação das atuais e novas habitações;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação progressiva do parque de habitação social municipal em curso; • Possibilidade de cooperação com outras entidades para promoção de soluções habitacionais; • Promoção de novos loteamentos públicos com preços acessíveis com vista à fomentação da autoconstrução. • Aproveitamento de atuais edifícios públicos que não estão em uso, para transformação e reabilitação em Habitação Social; • Aposta no mercado de arrendamento. 	<p>no concelho, nos setores do mármore e restauração, onde se regista a maior falta;</p>
--	--

Oportunidades	Ameaças
Meios de Financiamento	
<ul style="list-style-type: none"> • Programa 1º Direito - Candidatura ao 1º Direito; • Programa de incentivos ao sector privado, a criar pelo Governo para que os investidores possam voluntariamente começar a praticar rendas mais baixas em alojamentos adequados, de forma a dar resposta à larga maioria dos portugueses em qualquer área do território nacional; • Reabilitação do parque habitacional municipal; • Investimento em soluções de sustentabilidade ambiental e energética de suporte à política de habitação; • Plano de Recuperação e Resiliência com atribuição de verbas significativas para a habitação, seja na construção de nova habitação, seja na reabilitação de habitação já existente; • Existência de novas possibilidades de financiamento de ações, designadamente no âmbito da inovação social e do empreendedorismo; • Possibilidade de candidaturas a programas como o Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, o Programa Vale Eficiências ou ainda as verbas disponíveis pelo Fundo Ambiental, com vista à modernização do parque habitacional. 	<ul style="list-style-type: none"> • Insuficiência de recursos financeiros da Câmara Municipal de Vila Viçosa face à dimensão dos desafios; • A distribuição desigual dos edifícios em pior estado de conservação poderá trazer maiores dificuldades financeiras às freguesias que registam maior concentração desses edifícios; • Dificuldade no contacto, identificação e negociação com muitos dos proprietários dos lotes para construção; • Prolongamento excessivo do período de juros para empréstimos para habitação a valores muito elevados.

4 Avaliação prospetiva das necessidades de habitação de acordo com as projeções de desenvolvimento da atividade económica, familiar e social

4.1 Famílias em carência habitacional

4.1.1 Famílias em habitações insalubres

De acordo com o levantamento efetuado no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Vila Viçosa foram identificados 23 agregados, num total de 88 pessoas que não dispunham de habitação condigna (insalubridade e insegurança), dos quais 3 (8 pessoas) residiam em habitação própria, sendo que outras 8 pessoas (3 famílias) ocupavam um edifício das Infraestruturas de Portugal constituindo um núcleo degradado.

As restantes 17 famílias residiam em habitação social da Câmara Municipal de Vila Viçosa com necessidade de reabilitação.

4.1.2 Famílias em habitações sobrelotadas

Um total de 7 famílias (20 pessoas), das quais uma é proprietária da habitação e seis residem em fogos arrendados, apresentavam uma clara desadequação entre a tipologia do alojamento e o número de elementos do agregado, pelo que se encontravam em situação de sobrelotação.

4.2 Famílias residentes em fogos de habitação social do Município

A habitação social é definida pela Portaria n.º 828/88 de 29 de dezembro como habitação a custos controlados, ou seja, «As [que são] promovidas com o apoio financeiro do Estado, nomeadamente pelas Câmaras Municipais, cooperativas de habitação, empresas privadas e instituições particulares de solidariedade social, destinadas à venda ou ao arrendamento; [e] que obedecem aos limites de área bruta, custo de construção e preço de venda fixados na presente portaria.» (Ponto 1.º da Portaria n.º 828/88 de 29 de dezembro).

O princípio do direito universal de acesso não discriminatório à habitação estende-se a todas as formas de alojamento, nomeadamente à habitação social.

Habitação Social no Concelho

O município apresenta 63 agregados como beneficiários da habitação social. Do total, 36 encontram-se na Freguesia da sede do Concelho, 12 em Portas Verdes e 24 no Outeiro do Palácio,

representando 107 indivíduos. Já na freguesia de Bencatel encontram-se os restantes 27 agregados, 24 na Estrada do Alandroal e 3 no Bairro 25 de abril, abrangendo um total de 63 indivíduos. Estão assim registados no concelho um total de 170 indivíduos como estando a habitar em habitações sociais do concelho. De referir a predominância de habitações de tipologia T2 e T3.

Quadro 54- Habitação Social no Concelho de Vila Viçosa

Local	Nº de Agregados	Nº de Indivíduos	Nº por Tipologia			
			T2	T3	T4	T5
Vila Viçosa	36	107	9	17	7	3
Bencatel	27	63	9	16		2
Total	63	170	18	33	7	5

Fonte: Dados facultados pelo município

4.3 Habitações privadas com necessidades de reabilitação

Embora as necessidades detetadas sejam muito superiores na Estratégia Local de Habitação de Vila Viçosa, apenas foram identificadas 71 famílias que pretendem reabilitar a sua habitação no âmbito do Programa 1º Direito.

De referir que, de acordo com os Censos de 2021, se encontram em estado muito degradado ou em ruína 95 imóveis e que estão "Vago para Venda ou Arrendamento" 276 fogos e "Vago por outros motivos" 363 alojamentos.

Estas estatísticas apontam, assim, para que a maioria dos edifícios em mau estado de conservação se encontrem devolutos e subutilizados, necessitando de obras de reabilitação e reconstrução para serem colocados no mercado de venda ou arrendamento.

4.4 Áreas urbanas com necessidades de requalificação

Em termos de reabilitação de edifícios identificados no âmbito da monitorização e avaliação das intervenções em áreas de reabilitação urbana verifica-se que desde a entrada em vigor da 1.ª ARU em Vila Viçosa em março de 2015 até ao final do ano de 2023, deram entrada nos serviços municipais competentes um total 19 processos de obras (operações urbanísticas dependentes de licença, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) relativos a edifícios inseridos em área de reabilitação urbana (ARU), distribuídos da seguinte forma:

- **Área de Reabilitação Urbana de Vila Viçosa**
(publicado em Diário da República através do Aviso n.º 2267/2015, de 2 de março)
N.º de processos de obras: 14
- **Área de Reabilitação Urbana de Bencatel**
(publicado em Diário da República através do Aviso n.º 3299/2017, de 29 de fevereiro)
N.º de processos de obras: 1
- **Área de Reabilitação Urbana de Pardais**
(publicado em Diário da República através do Aviso n.º 11968/2019, de 24 de julho)
N.º de processos de obras: 1

- **Área de Reabilitação Urbana de Ciladas**

(publicado em Diário da República através do Aviso n.º 17201/2020, de 27 de outubro)

N.º de processos de obras: 3

No entanto de acordo com os Censos de 2021, ainda se encontram nestas áreas urbana um número considerável de edifícios com necessidade de reabilitação ou reconstrução

4.5 Necessidades em termos de habitação para novas famílias

Na última década (de acordo com os Censos de 2011 e 2021) a população residente em Vila Viçosa apresentou uma redução de 11,2%. O número de famílias, tendo aumentado de 2001 para 2011, diminuiu na última década com menos 139 agregados, fixando-se em 3.194 (menos 4,2%). Assinala-se uma redução importante da dimensão média das famílias, sendo que as famílias unipessoais cresceram 23,2% pelo que as famílias com 2 pessoas ou menos, representam atualmente 62,9% do total de agregados familiares no Concelho de Vila Viçosa.

Uma análise da constituição de novos agregados familiares no Concelho de Vila Viçosa, baseado na pirâmide etária, nos casamentos e na dissolução de casamento por morte ou divórcio permite ter uma visão mais fina das necessidades de habitação para novas famílias, sendo que o valor mais baixo de crescimento do número de famílias do que o que seria previsível será devido à escolha de residência em concelhos limítrofes.

Uma análise da estrutura etária da população, considerando a situação dos jovens entre os 25 e os 29 anos, altura em provavelmente iniciarão o processo de constituição de família, aponta para uma média de 32 novos agregados familiares por ano.

Quadro 55 – Necessidades de habitação por casamento e dissolução de casamentos

	Necessidades de habitação		Disponibilidade de habitação	Necessidades líquidas de habitação
	Casamentos	Divórcios	Dissolução por morte	
2022	41	6	39	28
2021	31	11	40	22
2020	11	6	73	-20
2019	38	9	52	21
2018	19	10	49	5

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

Considerando os casamentos, divórcios e dissoluções de casamento por morte, e definindo que as necessidades de habitação serão aproximadamente idênticas ao número de casamentos ou uniões concretizadas acrescidas do número de divórcios registados e que as novas disponibilidades são equivalentes 50% das dissoluções por morte de um dos conjugues⁶, a

⁶ De referir o a elevada mortalidade em 2019 e particularmente em 2020 que deverá ser atribuída à pandemia de COVID 19

necessidade global média de novas habitações seria de 23 por ano. Verifica-se que o ano de 2021 representa uma aproximação à média que considerámos, sendo que atualmente se verifica a manutenção de alguns relacionamentos sem formalização.

Quadro 56 – Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados

Novas Famílias	Média Divórcios	Média dissolução	Necessidades de habitação
32	11	40	23

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

4.6 Evolução do Emprego

A população empregada no Concelho de Vila Viçosa reduziu-se na última década em cerca de 6%, num total de 196 postos de trabalho.

Esta redução do emprego é explicada pela redução muito significativa de postos de trabalho nas “Indústrias extrativas” (-137), nas “Indústrias transformadoras” (-127) e no Comércio (-22). Por outro lado, verifica-se um acentuado crescimento nos sectores de serviços (+118), na “Construção” (+34) e no “Alojamento e restauração” (+25).

Quadro 57 – População residente empregada

Sector de atividade económica	2021	2011	Variação 2011-2021	Variação 2021-2011
Sector primário	216	179	20,7%	37
Sector secundário	908	1056	-14,0%	-148
Sector terciário (social)	1092	1067	2,3%	25
Sector terciário (económico)	904	1014	-10,8%	-110
Total	3120	3316	-5,9%	-196

As perspetivas de investimento até ao final da presente década indicam um reforço da atratividade do Concelho de Vila Viçosa, estando já definidos diversos investimentos, com probabilidade elevada de concretização, originando a criação de 235 postos de trabalho diretos e cerca de 95 indiretos.

Quadro 58 – Novos investimentos e postos de trabalho criados

Setor Atividade	Postos de Trabalho	
	Permanentes	Indiretos
Hotelaria	145	50
Indústria transformadora	40	20
Indústria extrativa	50	25
Distribuição	40	-
Total	235	95

Fonte: Câmara Municipal de Vila Viçosa

Esta previsão de crescimento do emprego no Concelho está confrontada com um balanço da população ativa residente muito negativo, sendo previsível uma diminuição de 545 ativos, o que

considerando uma taxa de atividade da ordem dos 80%, significa um défice de oferta na ordem dos 433 trabalhadores.

Quadro 59- Balanço de oferta de trabalhadores residentes

População residente que vai iniciar a vida ativa nos próximos 10 anos(estimativa)	População residente que vai deixar a vida ativa nos próximos 10 anos(estimativa)	Balanço de população ativa residente	Taxa de atividade	Redução de oferta de população residente disponível para ocupar postos de trabalho
706	1251	545	79,45%	433

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

Considerando que a tendência de redução do emprego (antes de investimentos se mantém) a redução estimada do emprego seria de 184 postos de trabalho.

Quadro 60- Renovação de postos de trabalho

Emprego em 2021	Evolução do volume emprego	Emprego estimado em 2031	Redução de postos de trabalho (tendência)
3120	-5,91%	2936	184

Estimamos, considerando o conjunto de dados analisados e as tendências pré-existentes, que as necessidades resultantes da evolução da oferta de postos de trabalho se situem na ordem dos 146.

Considerando a evolução da população ativa residente, o défice do lado da disponibilidade de trabalhadores deverá situar-se na casa das seis centenas (579 pelos nossos cálculos).

4.7 Movimentos pendulares

O Concelho de Vila Viçosa está inserido num sistema com relações económicas de proximidade, originando movimentos pendulares de “trabalho-residência” com algum significado, representando cerca de 32,5% da população residente e cerca de 76,9% da população empregada.

Quadro 61 - Movimentos pendulares (entradas e saídas) do Concelho de Vila Viçosa

	Proporção da população residente que entra em Vila Viçosa (%)	Proporção da população residente que sai de Vila Viçosa (%)	População residente	Número de não residentes que entram em Vila Viçosa	Número de residentes que saem de Vila Viçosa
2011	13,34%	14,39%	8319	1110	1197
2021	14,07%	18,42%	7387	1039	1361
Varição 2011-2021	0,73%	4,03 %	-932	-71	164

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

O crescimento da população residente que sai de Vila Viçosa subiu mais de 4% na última década, alcançando um valor médio de 164 pessoas.

Estes dados apontam para uma menor oferta de emprego no Concelho, mas, também, uma atratividade para fixação de residência ou de ligação à comunidade que convém salientar.

Face à evolução previsível de oferta de emprego e redução de disponibilidade de mão de obra no Concelho de Vila Viçosa, estimamos que o número de trabalhadores que se deslocarão para Vila Viçosa para trabalhar poderá representar cerca de 50% a 60% das novas necessidades, sendo as restantes cobertas por novos residentes.

4.8 Novos Residentes

A estimativa de novos residentes no Concelho será resultante do regresso de algumas famílias com ligação familiar ao Concelho no período da reforma, da escolha para residência de cidadãos nacionais e estrangeiros em teletrabalho ou reformados, e por emigrantes internos e externos que irão responder às necessidades de mão de obra entretanto criadas.

Os dados estatísticos relativos às migrações no Concelho de Vila Viçosa e do Alentejo Central, evidenciam uma atratividade crescente e significativa, em particular em 2020 e 2021, com uma quebra significativa em 2022.

Quadro 62- Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013)

	Alentejo Central	Vila Viçosa
2022	726	-9
2021	1502	32
2020	851	29
2019	311	-26
2018	-204	-32

Fonte: INE, Indicadores demográficos

Os motivos de entrada em Portugal são diversos e compreendem o “Retorno após emigração”, “Trabalho”, “Reunificação familiar ou formação de família” e “Estabelecer residência” como os motivos mais significativos.

Quadro 63- População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal

Motivo de entrada em Portugal	Alentejo Central	Vila Viçosa
Total	5630	194
Retorno após período de emigração	1490	40
Trabalho	910	30
Educação e formação	385	11
Reunificação familiar ou formação de família	624	14
Saúde ou tratamento médico	89	2
Estabelecer residência	704	32
Situações de violência ou de violação de direitos humanos no país de origem	14	7
Outro motivo	1414	58

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

No caso de Vila Viçosa em particular, verifica-se que o “Retorno após emigração”, o “Trabalho”, e “Estabelecer residência” são os mais representativos.

Estes segmentos apresentam características muito diversas em termos de necessidades de habitação pelo que iremos tentar estabelecer estimativas individualizadas para cada um deles.

4.8.1 Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Vila Viçosa

O retorno após um período de emigração no estrangeiro, nomeadamente após a reforma, tem um significado relevante no Município de Vila Viçosa, tendo estabelecido residência no Concelho após 2010, 40 cidadãos.

Estima-se que este estrato populacional represente cerca de 20 famílias (2 por ano) cuja habitação seja uma casa que já dispunham no território, a reabilitação de habitação existente, ou aquisição de lote de terreno para construção de moradia ou a aquisição de um "monte".

Estimamos que o número de reabilitações de casas degradadas ou de construção de nova habitação se situe na ordem dos 50% (cerca de 10 casas na década).

4.8.2 Cidadãos nacionais em teletrabalho

A procura de uma qualidade de vida mais adequada à vida familiar tem vindo a fomentar a procura de habitações fora dos grandes centros urbanos para profissionais que desenvolvem teletrabalho ou trabalho híbrido em empresas nacionais e estrangeiras.

Neste caso a procura incide essencialmente por pequenas moradias nos centros urbanos, mas também por apartamentos ou edifícios tradicionais já reabilitados.

Estimamos que a procura, de acordo com os números apurados, poderá ser da ordem das 3 a 5 famílias por anos que se deslocam para o Concelho de Vila Viçosa.

4.8.3 Cidadão estrangeiros em teletrabalho

Na última década, 30 cidadãos estrangeiros fixaram residência em Vila Viçosa para desenvolverem a sua atividade em regime de teletrabalho, estimando-se que correspondam a cerca de 15 famílias.

A nossa estimativa é que este número possa aumentar de forma moderada para cerca de 20 famílias.

Estas famílias procuram edifícios reabilitados, moradias já construídas ou moradias não urbanas para reabilitar.

4.8.4 Reformados nacionais

O regresso à terra de origem ou à localidade onde dispõem de um ambiente favorável ao usufruto do seu período de reforma, tem vindo a ser, cada vez mais, uma opção de várias famílias.

Neste domínio, a similitude com o caso do regresso de estrangeiro é muito grande, sendo de esperar que pelo menos 2 a 3 famílias escolham fixar residência em Vila Viçosa anualmente. Cerca de 75% destas famílias já disporão de uma habitação qualquer no Concelho, pelo que consideramos que apenas será previsível a aquisição de algumas moradias ou “montes” para reabilitar.

4.8.5 Reformados estrangeiros

Este é um segmento que teve algum dinamismo na última década com um total de 32 cidadãos estrangeiros a fixarem residência no Concelho.

Estes novos residentes, escolhem prioritariamente moradias não urbanas para reabilitar, ou casas tradicionais já reabilitadas. Estimamos que nos próximos dez anos, será provável a fixação de cerca de 20 novas famílias de cidadãos estrangeiros que escolhem Vila Viçosa para usufruir da sua reforma.

4.8.6 Emigrantes internos

Como foi apurado no ponto anterior, prevê-se uma necessidade de mão de obra a que a evolução natural da população não consegue responder da ordem dos seiscentos trabalhadores.

Mesmo considerando que cerca de 60% se deslocará de concelhos vizinhos, a procura de nova habitação para os cerca de 232 trabalhadores que se estima pretendam fixar residência em Vila Viçosa é muito relevante.

Será provável que apenas uma parte destes trabalhadores seja de origem nacional (da ordem dos 50%, na nossa previsão) e com qualificações superiores às dos trabalhadores estrangeiros.

Estimamos que estes cerca de 116 trabalhadores correspondam a aproximadamente 70 famílias, sendo que a preferência em termos de habitação será para apartamentos ou pequenas moradias nos centros urbanos.

4.8.7 Emigrantes externos

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

Os cerca de 110 a 120 trabalhadores estrangeiros que eventualmente irão fixar residência em Vila Viçosa, procurarão numa primeira fase o arrendamento de quartos, apartamentos ou moradias para responder às suas necessidades de alojamento.

Para estes trabalhadores, estimando uma média de 4 habitantes por fogo, serão necessárias 30 habitações.

4.9 Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034

De acordo com a análise efetuada, consideramos que a distribuição provável das necessidades de habitação possa ser próxima do cenário apresentado de seguida, e que irá constituir a base da estratégia a implementar no âmbito do Plano de Ação a desenvolver pela Câmara Municipal de Vila Viçosa.

Quadro 64- Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034

	Reabilitação Urbana para Venda ou Arrendamento	Arrendamento ou Construção ou Aquisição de Moradia	Arrendamento ou Aquisição de Apartamento	Aquisição e/ou Reabilitação de Moradia não urbana	Total
Famílias em habitações insalubres	8				8
Famílias em habitações sobrelotadas	7				7
Novas Famílias	80	70	80		230
Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Vila Viçosa	5	3		2	10
Cidadãos nacionais em teletrabalho	7	15	12	4	38
Cidadão estrangeiros em teletrabalho	7	3		10	20
Reformados nacionais	2	2		3	7
Reformados estrangeiros	12			8	20
Emigrantes internos		30	40		70
Emigrantes externos	10	10	10		30
TOTAL	138	133	142	27	440

Neste cenário, prevê-se a possibilidade de recuperar para habitação permanente uma percentagem entre 20% a 25% dos alojamentos vagos, sendo necessária a construção em complementaridade de 275 novos fogos.

Estes novos fogos dividem-se em frações praticamente iguais de apartamentos e moradias, sendo que os primeiros serão de promoção pública ou de operadores imobiliários e as segundas podem resultar da autoconstrução ou da colocação no mercado por empresas de construção civil.

5 Programas de habitação aprovados e previstos para o Concelho de Vila Viçosa

5.1 Programa 1º Direito

Neste programa foi concretizado um acordo de cooperação entre o IHRU e a Câmara Municipal de Vila Viçosa que compreendia a reabilitação de 14 fogos de habitação social e a transformação e reabilitação de edifícios propriedade do Município para alojamento de 6 famílias. Adicionalmente foi prevista a aquisição e reabilitação de mais 7 fogos.

Na Estratégia Local de Habitação foram incluídos, também, 3 Beneficiários Diretos que pretendem reabilitar os fogos de que são proprietários

Os referidos acordos garantem o financiamento da reabilitação de habitação social do Município e da Empresa Municipal de Habitação, de acordo com o mapa seguinte:

Quadro 65 – Acordo estabelecido entre o IHRU e o Concelho de Vila Viçosa relativo à implementação da Estratégia Local de Habitação

Designação	Tipologia de Solução	N.º De Fogos/ Alojamentos	Investimento Total
1.1 Município reabilita fogos do núcleo degradado da CP	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	3	45 000,00 €
2.1 Município amplia o seu parque habitacional disponibilizando em arrendamento, para responder à necessidade de oferta a valores controlados/reduzidos	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	7	481 794,00 €
3.2 Município reabilita fogos da urbanização Portas Verdes, já identificados no PAICD	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	14	413 000,00 €
3.3 Município reabilita fogos municipais localizados no antigo matadouro	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	3	45 000,00 €
Total		27	984.794,00 €

5.2 Programa Arrendamento Acessível – IHRU

Este programa, implementado pelo IHRU em colaboração com as Câmaras Municipais e intermediação das CIM's, ainda não está disponível no Alentejo Central. No entanto a Câmara Municipal de Vila Viçosa pretende estabelecer um acordo com o IHRU no sentido de disponibilizar um conjunto de 30 fogos no âmbito deste programa.

6 Avaliação das respostas possíveis face às necessidades previstas e às soluções programadas

6.1 Definição das necessidades em termos de habitação para responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho de Vila Viçosa

De acordo com as análises efetuadas estima-se que o total de habitações necessárias para responder à procura estimada no Concelho de Vila Viçosa ascenda a 440 nos próximos anos (2025 a 2034), em resultado das diversas dinâmicas sociais e económica que se perspetivam para o território. De acordo com as nossas previsões e análise prospetiva, um quadro de necessidades simplificado poderia apresentar uma configuração como a que se segue.

Quadro 66 – Previsão de novas necessidades de oferta de habitação

	Reabilitação Urbana para Venda ou Arrendamento	Arrendamento ou Construção ou Aquisição de Moradia	Arrendamento ou Aquisição de Apartamento	Aquisição e/ou Reabilitação de Moradia não urbana	Total
TOTAL	138	133	142	27	440

Neste modelo prospetivo, verifica-se a necessidade de reabilitação de 14 fogos em média por ano, e a disponibilização de cerca de 28 habitações novas (apartamentos ou moradias) nos centros urbanos.

Estima-se ainda que fora dos núcleos urbanos, designadamente na figura de “montes”, venham a ser recuperadas e/ou reconstruídas 3 habitações anualmente.

Idealmente, cerca de 50% dos fogos disponibilizados, deveriam inserir-se no mercado de arrendamento, num total de cerca de 20 a 25 fogos em base anual, cerca de 5 vezes o verificado na década de 2011-2021, aumentado em cerca de 35% a oferta de fogos no mercado, atingindo um valor global da ordem dos 26% de fogos arrendados relativamente ao total de residência habitual (960/3632), um crescimento significativo face aos 22% atuais (710/3192).

6.2 Respostas previstas e necessidades adicionais em termos de habitação para o período de 2025-2034

Como referido, encontram-se atualmente programadas para o período de 2024 e 2025 a construção e reabilitação de habitações de renda apoiada para famílias em carência habitacional

e prevê-se a possibilidade de dinamizar a participação de Vila Viçosa no programa arrendamento acessível do IHRU.

Adicionalmente, poderá ser realizada uma Adenda à Estratégia Local de Habitação que possibilite o financiamento de novas reabilitações e/ou construção de habitações no âmbito do Programa 1º Direito.

Ao nível do mercado, no Concelho de Vila Viçosa, de 2011 a 2021, têm sido construídas e disponibilizadas no mercado uma média de cerca de 7 fogos nos últimos anos, sendo que em 2001 foi registado o valor mais elevado (37 fogos).

Por outro lado, a reabilitação de edifícios não tem sido uma tendência assinalável, embora existam um número elevado de prédios desabitados e/ou em mau estado de conservação.

Quadro 67 – Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação

Imóveis devolutos		Estado de conservação dos edifícios	
Vagos para venda ou arrendamento	"Devolutos"	"Degradado"	"Ruína"
276	363	31	64

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

Com base na avaliação efetuada, e considerando o período de 2025 a 2034, estima-se que a oferta derivada destes imóveis, possivelmente objeto de obras de reabilitação na maioria dos casos, alcance um total de 229 fogos, 138 dos "vagos para venda ou arrendamento" e 25% dos "devolutos".

A necessidade adicional de habitação estimada para o mesmo período será de cerca de 440 habitações, verificando-se assim que, de acordo com a programação efetiva dos investimentos, será necessário colocar no mercado mais 211 a 302 fogos.

Considerando que cerca de 10% destas novas habitações serão em áreas fora dos perímetros urbanos, deveriam ser construídas em loteamentos e terrenos para construção disponíveis entre 190 e 272 habitações, numa média de 19 a 27 fogos novos por ano.

Estes valores correspondem a cerca de 3 vezes mais construção do que a verificada no período 2011-2021, mas cerca de 50% do total de fogos construídos em 2001, pelo que se afigura ajustado ao período em planeamento e para o qual se espera um crescimento económico e social do Concelho, da Região e do País, mais robusto.

7 Estratégias de Intervenção

7.1 Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação

A disponibilidade de habitação a valores acessíveis para uma percentagem significativa de trabalhadores e funcionários das diversas empresas e instituições localizadas no Concelho Vila Viçosa, assim como para as novas famílias, é o elemento essencial para garantir a fixação e a recuperação da população que tem vindo a escolher instalar-se em concelhos limítrofes, ou mesmo procurar outras soluções de emprego e formação noutras áreas territoriais.

A necessidade de criar comunidades vivas, diversificadas e integradoras, implica a distribuição das famílias por todo o espaço do Concelho de Vila Viçosa sem criar zonas de elevada concentração com base no tipo de trabalho, de idade, de rendimentos ou dimensão familiar.

Nesse sentido, as soluções a desenvolver deverão abranger soluções diversificadas em termos de tipologia e preço, de modo a garantir o acesso de toda a população a qualquer área residencial do território.

7.2 Definição estratégica de objetivos, prioridades e metas

7.2.1 Identificação dos atores a envolver

A ação principal deverá ser liderada pela Câmara Municipal de Vila Viçosa, através da dinamização do processo de oferta de habitação, diretamente e indiretamente, criando mecanismo de incentivo, de disponibilização de áreas de construção e promovendo habitação a custos controlados.

Neste processo é fundamental envolver os proprietários, os investidores, as cooperativas de habitação e os organismos públicos, nomeadamente o IHRU.

7.2.2 Definição global da estratégia a implementar, planeamento e definição das ações a implementar

Ambição e Objetivos

A Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa deve garantir a disponibilidade de habitação adequada a todos os estratos sociais e populacionais em qualquer área urbana do Concelho.

Os **objetivos da estratégia** a implementar, de modo a alcançar aquele desiderato, são:

- 1. Fixar a população residente, nomeadamente os mais jovens e atrair novas famílias de modo a responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho;**
- 2. Dinamizar e animar os centros urbanos, o comércio e outras atividades locais de proximidade;**
- 3. Garantir a renovação da população e a emancipação dos jovens;**
- 4. Proteger e apoiar as famílias no início de vida e de mais baixos rendimentos;**
- 5. Integrar os migrantes e as minorias étnicas, garantindo uma sociedade plural e solidária;**
- 6. Eliminar áreas problemáticas e guetos.**

Posicionamento a alcançar

O Concelho de Vila Viçosa posiciona-se como um Concelho de média atração, tanto ao nível turístico como de investimento pessoal e empresarial, na indústria, no comércio e nos serviços, assim como, na educação e empreendedorismo, proporcionando condições de vida ajustadas a cada família e a cada fase dos seus percursos.

Parceria para a implementação

A Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa deve consubstanciar-se como um elemento fundamental de agregação de vontades e estratégias de um conjunto de parceiros de forma a ser a base para a formulação de ações de desenvolvimento e reabilitação do parque habitacional do Concelho.

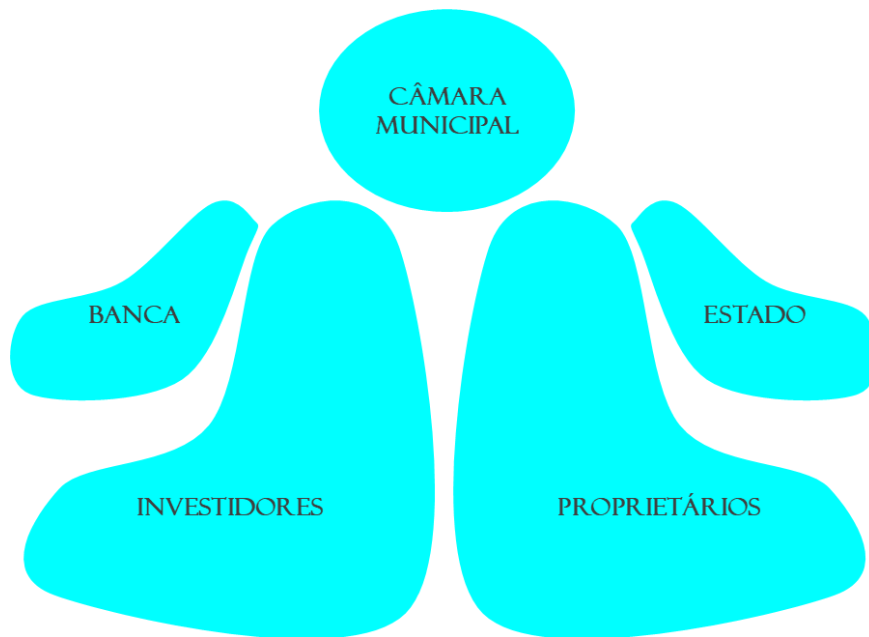
Nesse sentido, deve ser negociada com os vários interlocutores a envolver no processo de implementação, encontrando soluções de compromisso e medidas de apoio e incentivos que conduzam à prossecução dos objetivos da Carta e que possam ser adequadas ao papel que cada parceiro deve desempenhar na sua efetivação.

A parceria deverá incluir, sob a liderança e dinamização da Câmara Municipal de Vila Viçosa, os proprietários, os investidores imobiliários, as Cooperativas e as Associações de Moradores, assim como a Banca e os organismos da Administração Local e Central com intervenção nesta área.

Modelo Estratégico

A dinamização e implementação da estratégia, nomeadamente as medidas de política e de gestão do território, assim como a gestão da habitação social e dos equipamentos é assegurada pela Câmara Municipal através do estabelecimento de Áreas de Reabilitação Urbana, implementação de Operações de Reabilitação Urbana, disponibilização de terrenos para construção a custos controlados ou para arrendamento acessível, a definição de apoios e incentivos à reabilitação, construção e arrendamento.

Figura 31 – Modelo Estratégico



No modelo apresentado, os atores fundamentais para a implementação são os proprietários de habitações nas zonas urbanas do Concelho de Vila Viçosa e os investidores imobiliários com atividade no território.

Dos proprietários espera-se uma adesão à estratégia e liderança da Câmara Municipal de Vila Viçosa, aproveitando os benefícios e incentivos para a reabilitação das habitações de que dispõem e, estando disponíveis, que as coloquem no mercado de arrendamento.

Os investidores imobiliários (empresas, indivíduos e cooperativas de habitação) devem ser mobilizados para investir na aquisição e reabilitação ou construção de fogos destinados a habitação acessível e à construção a custos controlados nos lotes e áreas que para tal forem destinados pela Câmara Municipal.

A Banca e o Estado são elementos auxiliares para a implementação da estratégia, nomeadamente no financiamento dos particulares, empresas e da própria Câmara Municipal.

O Estado assume aqui também o papel de Legislador, Regulador e Investidor, nomeadamente com a definição de um quadro legal adequado ao desenvolvimento da estratégia, na execução de investimentos no domínio da habitação acessível e no apoio técnico e financeiro às operações imobiliárias do Município.

7.3 Política de Habitação da Câmara Municipal

7.3.1 Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR

O Município de Vila Viçosa estabeleceu um acordo com o IHRU que garante o financiamento de reabilitação de 27 fogos destinados a habitação social.

O quadro global dos investimentos previstos no âmbito do Programa 1ª Direito está descrito na tabela seguinte:

Quadro 68 – Quadro global dos investimentos no âmbito do Programa 1º Direito

Resultados do diagnóstico				Enquadramento da solução	Calendarização		
Número de agregados	Número de pessoas	Enquadramento no P1D		Descrição	2023	2024	2025
		Condição habitacional indigna (Art.º 5º)	Situações específicas				
3	8	Insalubridade e insegurança		Município reabilita fogos do núcleo degradado da CP	3		
17	72	Insalubridade e insegurança		Município amplia o seu parque habitacional disponibilizando em arrendamento, para responder à necessidade de oferta a valores controlados/reduzidos	6		1
14	8	Insalubridade e insegurança		Município reabilita fogos da urbanização Portas Verdes, já identificados no PAICD		14	
1	5	Sobrelocação		Município reabilita fogos municipais localizados no antigo matadouro	3		
6	15	Sobrelocação		Famílias dispersas pelo concelho reabilitam as suas próprias habitações	3		
30	108				15	14	1

7.3.2 Parque público de habitação a custos acessíveis

No âmbito do Protocolo que se prevê estabelecer entre o IHRU e os Municípios que integram a Comunidade Intermunicipal do Alentejo Central, a Câmara Municipal de Vila Viçosa estima que seja realizado no seu território um investimento em 30 fogos para a Bolsa de arrendamento Habitacional a Custos Acessíveis.

7.3.3 Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados

A criação de condições para a construção de empreendimentos habitacionais de renda acessível e a custos controlados por investidores privados, fundos imobiliários ou cooperativas de habitação é fundamental para garantir um equilíbrio entre a oferta e procura de habitação no Concelho de Vila Viçosa.

Nesse sentido, a Câmara Municipal irá reforçar a disponibilidade de áreas específicas para estas tipologias de construção nos planos de ordenamento territoriais que possibilitem a disponibilização de cerca de 30% das necessidades previstas para os próximos 10 anos, ou seja um total de 90 fogos, ou 9 habitações por ano.

7.3.4 Áreas destinadas à construção de novas habitações

A disponibilização de lotes de terreno urbanizados a particulares para a promoção da autoconstrução em zonas adequadas para o efeito, visando a criação de condições para as famílias que o desejem possam edificar a sua habitação com custos mais acessíveis, será uma das políticas a desenvolver.

Esta estratégia poderá ser alargada à promoção comercial e cooperativa, numa perspetiva de construção a custos controlados e de habitação acessível.

Neste contexto deveriam estar previstos terrenos para a construção de cerca de 5 fogos por ano.

7.4 Implementação da Estratégia

A Câmara Municipal de Vila Viçosa irá desenvolver a reabilitação dos fogos habitacionais sob a sua gestão, adicionar 27 novas habitações ao seu parque municipal e apoiar a disponibilização de 30 alojamentos pelo IHRU no âmbito do Programa Nacional de Arrendamento Acessível.

A mobilização de outros atores no sentido do investimento, reabilitação e construção de novos alojamentos destinados ao arrendamento acessível é fundamental para a resolução do problema habitacional que atualmente se verifica no Concelho de Vila Viçosa.

Nesse sentido a Câmara Municipal de Vila Viçosa irá criar benefícios e incentivos, assim como disponibilizar áreas de construção e outras para a promoção destes investimentos.

7.4.1 Medidas a implementar

No âmbito das medidas a implementar para dinamizar o investimento em construção e reabilitação para as famílias a Câmara Municipal de Vila Viçosa irá desenvolver as seguintes ações:

1. Garantir a disponibilidade de solos para habitação acessível e a custos controlados, nomeadamente através do reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos planos municipais territoriais;
2. Promover a construção ou a reabilitação de habitação acessível e a custos controlados, nomeadamente através de incentivos urbanísticos a prever em regulamento urbanístico e plano municipal territorial;
3. Estimular a habitação acessível e a custos controlados em solo urbano disponível, nomeadamente através da promoção da construção deste tipo de habitação em lotes disponíveis em loteamentos urbanos;
4. Reforçar a oferta pública de habitação municipal, nomeadamente através do reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos planos municipais territoriais;
5. Reforçar a gestão do parque habitacional municipal, nomeadamente através da reabilitação, conservação e manutenção desse parque habitacional, incluindo a requalificação dos espaços públicos envolventes;
6. Estimular, no quadro das áreas de reabilitação urbana / operações de reabilitação urbana, a reocupação dos fogos vagos, promovendo a sua colocação no mercado imobiliário, em especial no mercado de arrendamento, nomeadamente através da mobilização dos proprietários para a reabilitação dos respetivos fogos e para a prática de rendas acessíveis.

7.4.2 Dinamização da oferta

De forma a concretizar estas ações e dinamizar a oferta, tanto por investidores, como por cooperativas ou particulares, a Câmara Municipal de Vila Viçosa irá analisar e decidir sobre o as áreas de construção de habitação no PDM e, em particular, dos loteamentos aprovados com terrenos disponíveis e já referenciados no presente documento.

A possibilidade da autarquia adquirir terrenos ou lotes adicionais de modo a aumentar a oferta de áreas de construção a preços acessíveis deve ser objeto de uma avaliação regular e sistemática, de modo a garantir o dinamismo do mercado e a disponibilização de alternativas para residentes e investidores em habitação a custos controlados.

Um dos aspetos essenciais para estimular o investimento e a oferta prende com a simplificação e adaptação dos regulamentos municipais de modo a tornar os processos mais expeditos, rápidos e transparentes, removendo obstáculos que atualmente já não se configuram como necessários.

Neste domínio estima-se que a intervenção da Câmara Municipal de Vila Viçosa deva abranger áreas de construção para cerca de 90 a 120 fogos.

7.4.3 Necessidades futuras

De acordo com as estimativas apuradas nesta Carta Municipal de Habitação, de acordo com as tendências históricas, necessidade de limitar a transferência de residência para outros concelhos

e dar respostas às necessidades resultantes de novos investimentos e desenvolvimentos previstos, considera-se necessária a disponibilização de cerca de mais 440 fogos nos próximos anos (designadamente até 2034).

7.4.4 Identificação das Prioridades

A primeira prioridade é a disponibilização de 13 novos fogos de habitação social da Câmara Municipal e de 30 fogos para arrendamento acessível a promover pelo IHRU, dando respostas mais imediatas às necessidades mais prementes da população.

A mobilização dos particulares e investidores para a reabilitação e colocação no mercado de imóveis desocupados e degradados do Concelho de Vila Viçosa constitui outra prioridade que o processo de reabilitação conduzido pela Câmara Municipal e IHRU, assim como a aplicação da nova Lei da Habitação, podem revelar-se como elementos demonstradores que contribuem para o sucesso desta medida.

Estima-se que seja possível colocar no mercado a médio prazo cerca de 30 a 45 fogos anualmente.

A disponibilização de novas áreas urbanizadas para construção e arrendamento a custos acessíveis será outra ação a desenvolver logo que possível, possibilitando a edificação de cerca de 10 a 15 alojamentos por ano.

8 Plano de Ação

8.1 Medidas a implementar

Quadro 69 – Estrutura do Plano de Ação

EIXOS	MEDIDAS
Política de Solos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reforço das disponibilidades de terrenos para construção a custos controlados; 2. Aquisição de terrenos pelo Município em loteamentos aprovados ou em áreas destinadas à construção habitacional previstas no PDM; 3. Disponibilização de lotes a custos acessíveis para autoconstrução nas freguesias;
Mercado de arrendamento	<ol style="list-style-type: none"> 4. Promoção da reabilitação para arrendamento acessível de habitações devolutas e/ou degradadas nas Áreas de Reabilitação Urbana; 5. Disponibilização de terrenos e lotes para construção de habitação para arrendamento acessível a investidores e cooperativas de habitação;
Dinamização da construção	<ol style="list-style-type: none"> 6. Criação de uma “via verde” para o licenciamento da construção para fins habitacionais; 7. Rever o regulamento de taxas com bonificações para a construção de habitação a custos acessíveis;
Regulação dos mercados	<ol style="list-style-type: none"> 8. Promover a aquisição e reabilitação de imóveis degradados para venda ou arrendamento a custos acessíveis; 9. Promoção de construção de habitações a custos controlados para venda ou arrendamento a custos acessíveis.

8.2 Objetivos a alcançar

Programa 1ª Direito:

Aquisição e Reabilitação de 7 fogos; Reabilitação de 17 fogos.

Parque Público de Habitação a custos acessíveis:

O Município irá negociar com o IHRU a disponibilização de 30 fogos de renda acessível.

Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados:

Classificação e promoção de áreas específicas para estas tipologias de construção que possibilitem a construção de cerca de 30% das necessidades previstas para os próximos 10 anos, ou seja um total de 90 fogos, ou 9 habitações por ano.

Dinamização da oferta:

- Aquisição de terrenos ou lotes adicionais de modo a aumentar a oferta de áreas de construção a preços acessíveis;
- Simplificação e adaptação de regulamentos municipais.

A intervenção do município deva abranger áreas de construção para cerca de 90 a 120 fogos.

Habitação Social:

13 novos fogos de promoção da autarquia e 30 fogos de promoção no âmbito do Programa de Habitação Acessível do IHRU.

Arrendamento:

- Cerca de 50% dos fogos colocados no mercado, deveriam inserir-se no mercado de arrendamento, num total de cerca de 20 a 25 fogos por ano;
- Aumentar em cerca de 35% a oferta de fogos no mercado de arrendamento;
- Alcançar um valor global de habitações no mercado da ordem dos 26% de fogos arrendados relativamente ao total de residência habitual (960/3632), um crescimento significativo face aos 22% atuais (710/3192).

Mobilização de particulares e investidores:

Dinamização do mercado: 30 a 45 fogos anualmente

- Disponibilização de áreas urbanizadas para construção a custos acessíveis de 10 a 15 fogos por ano;
- Colocação no mercado de lotes de terreno para autoconstrução de cerca de 5 fogos por ano;
- Número de licenças de construção/reabilitação anuais deve atingir um valor mínimo de 30 fogos.

8.3 Soluções Habitacionais a Desenvolver

No domínio das soluções habitacionais a desenvolver, em particular pela Câmara Municipal de Vila Viçosa, estima-se uma necessidade de intervenção na ordem de 30% dos fogos necessários, entre 90 e 120 fogos no período de 2025 a 2034.

Desses, parte será pela disponibilização de lotes de terreno para autoconstrução (cerca de 50) e para a construção a custos acessíveis (entre 40 e 60) e os restantes com base na reabilitação de edifícios nos centros urbanos (entre 15 e 20).

Parte significativa destas ações já está em implementação no âmbito do Programa 1º Direito e de protocolo a estabelecer com o IHRU para a promoção de 30 fogos de renda acessível.

A Câmara Municipal de Vila Viçosa deve recorrer aos apoios á habitação disponibilizados pelo Estado Português, nomeadamente no âmbito da promoção de Habitações a Custos Controlados (HCC)⁷, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

Programação das soluções habitacionais

Os primeiros anos do ciclo de programação incluem os investimentos já programados no âmbito do 1º Direito e do Programa de Habitação Acessível promovidos pelo Estado Português e geridos pelo IHRU, nomeadamente 13 novas habitações reabilitadas e a construção de 30 fogos no âmbito do Programa de Habitação Acessível.

Quadro 70 – Programação das ações no âmbito da promoção das soluções habitacionais

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Habitação Social	6	7								
Arrendamento Acessível		30								
Novos arrendamentos	12	38	25	25	25	25	25	25	25	25
Lotes de terreno para autoconstrução		5	5	5	5	5	5	5	5	5
Terrenos para construção a custos acessíveis	10	10	10	9	9	9	9	8	8	8
Construção de fogos	10	45	30	30	30	30	25	25	25	25
Reabilitação de habitações	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Total de fogos no mercado	22	59	44	44	44	44	39	39	39	39

A Câmara Municipal irá centrar a sua estratégia no domínio da disponibilização de terrenos de construção a preços acessíveis para autoconstrução ou promoção imobiliária a custos controlados.

⁷ A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na [Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro](#), na redação dada pela [Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril](#) e pela [Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro](#).

A disponibilização desses terrenos resultará de negociações com proprietários de lotes ou terrenos em zonas urbanizadas ou urbanizadas.

Como verificado neste estudo, a disponibilidade de terrenos de construção, lotes e de habitações desocupadas é significativamente superior às necessidades estimadas, o que possibilita uma margem de negociação confortável aos atores do mercado.

9 Processo de gestão e acompanhamento da implementação, execução e monitorização

A implementação e acompanhamento da Carta Municipal de Habitação de Vila Viçosa será efetuada pela Câmara Municipal com a análise e avaliação dos diversos indicadores de realização a obter junto dos serviços municipais e das bases estatísticas do INE numa base trimestral e/ou anual de acordo com o quadro seguinte:

Quadro 71 – Indicadores de implementação das soluções habitacionais

	Indicador	Fonte	Periodicidade
Habitação Social	Número de fogos de Habitação Social arrendados	Município	Anual
Arrendamento Acessível	Número de fogos de renda acessível no mercado	Município/IHRU	Anual
Novos arrendamentos	Variação do número de contratos de arrendamento	INE	Anual
Lotes de terreno para autoconstrução	Número de lotes para autoconstrução a preço acessível transacionados pelo Município	Município	Anual
Terrenos para construção a custos acessíveis	Área de terrenos de construção transacionados no Município	Município	Anual
Construção a custos controlados	Número de fogos concluídos de habitação a custos controlados	Município	Anual
Construção de fogos	Número total de fogos construídos no Município	Município	Anual
Reabilitação de habitações	Número de fogos reabilitados	Município	Anual
Licenciamento de obras	Número de licenças de obras para construção ou reabilitação emitidas pela Câmara Municipal	Município	Trimestral/ Anual
Total de fogos no mercado	Número total de fogos novos ou reabilitados por freguesia	Município/INE	Anual

A Câmara Municipal de Vila Viçosa, no âmbito do acompanhamento da implementação da Carta Municipal de Habitação, deverá apresentar o Relatório Municipal da Habitação, de acordo com o Artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação, com periodicidade anual, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

O Conselho Municipal de Habitação deverá avaliar, numa base bianual, a evolução da implementação da Carta Municipal de Habitação, avaliar os desvios e propor medidas e ações corretivas ou alterações de acordo com a situação verificada.