

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ALBUFEIRA

1º DIREITO

CÂMARA MUNICIPAL DE
ALBUFEIRA

2021



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ALBUFEIRA

Câmara Municipal de Albufeira

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

2021





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	9
2. ENQUADRAMENTO	14
2.1 Território.....	14
2.2 História.....	16
3. DIAGNÓSTICO GLOBAL	20
3.1 Caraterização da população.....	20
3.2 Análise Socioeconómica	35
3.3 Análise habitacional.....	46
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas.....	72
3.5 Análise SWOT	84
4. MODELO DE GESTÃO	89
4.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna	89
4.2 Processo de gestão ativa da ELH	93
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	95
6. PROGRAMAÇÃO	110
6.1 Soluções habitacionais previstas	110
6.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	114
6.3 Cronogramas de execução e financeiro.....	123
7. PARCERIAS ESTRATÉGICAS	131
8. RECURSOS	132
9. GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	133
10. BIBLIOGRAFIA	135
ANEXOS	



SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMA – Câmara Municipal de Albufeira

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa Técnica

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PDM – Plano Diretor Municipal

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

R/C – Rés-do-chão

REN – Reserva Ecológica Nacional

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda

Enquadramento
Diagnóstico Global Atualizado
Análise SWOT



1 | INTRODUÇÃO

O tema da habitação condigna no concelho de Albufeira é cada vez mais uma preocupação do município, sobretudo dado o crescente número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

Não obstante os inúmeros esforços municipais já desenvolvidos em torno desta temática, persistem constrangimentos que ainda não foi possível ultrapassar. A atual oferta de mercado imobiliário não responde em tempo oportuno, nem com devida escala, às necessidades da população de rendimentos médios e em particularmente ao grupo de pessoas vulneráveis, financeiramente carenciadas, pelo que é urgente definir uma estratégia e soluções que respondam a estes problemas.

A Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH de 2018, foi desenvolvida no sentido de ultrapassar situações de carência e vulnerabilidade no acesso à habitação, perspetivando o alargamento de habitação para arrendamento público, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas relações de proximidade com os cidadãos e o território.

No quadro de soluções da NGPH, o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, surge no sentido de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial, de pessoas e agregados que vivam em condições indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e insegurança
- Sobrelotação
- Inadequação



Desta forma, o Município de Albufeira consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a presente Estratégia Local de Habitação.

Este é um instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela Nova Geração de Políticas de Habitação e, em particular, pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este programa adota o princípio do planeamento estratégico local, num modelo de governança multinível, integrado e participativo. Desta forma, a ELH vai responder às especificidades locais, acautelando a possibilidade de serem agilmente adaptadas a par da evolução do território.

Ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a Nova Geração de Políticas de Habitação, integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levem a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM, como impõe a alteração que terá de ocorrer até Julho de 2020, que, pelo fato de perder as suas características urbanas ou, por excessiva limitação de solo urbano, diminua drasticamente a oferta de habitação e, conseqüentemente imponham valores de utilização do edificado pouco compatível com as possibilidades da população.

O Município de Albufeira pretende garantir a todos os que procuram este município para residir, o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um fator fundamental para a coesão e integração social.



As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente, no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos.

Neste momento, à semelhança do que ocorre nos principais destinos turísticos do país, como Porto e Lisboa, o mercado imobiliário em Albufeira está condicionado pela inexistência de imóveis disponíveis para venda ou arrendamento, o que limita a eficácia do Subsídio de Arrendamento em vigor no município.

De salientar, que este cenário atual implica priorizar um conjunto de medidas de curto, médio e longo prazo, que visem incrementar o aumento da oferta pública de habitação, permitindo à autarquia a construção de novos fogos de habitação social, a aquisição de



habitações prontas a habitar, a criação de uma Renda Condicionada¹ e do Programa de Arrendamento Jovem, e a regulamentação ao alojamento local².

A Nova Geração de Políticas de Habitação contempla um novo mecanismo de arrendamento acessível que procura fazer baixar os valores das rendas habitacionais sem, com isso, colocar o ónus sobre os senhorios. Através do arrendamento acessível será possível, em princípio, baixar as rendas habitacionais em 20% relativamente aos valores de mercado.

Importa agora gerar em Albufeira, por parte dos promotores imobiliários uma dinâmica para investimento em habitação, aumentando o volume da oferta a ponto de provocar uma tendência para a diminuição dos preços.

Importa encontrar respostas que possam resistir a mudanças circunstanciais e que, por isso, possam merecer a confiança do setor imobiliário, que terá de correr os seus riscos nesta mudança de paradigma e, para isso é necessária uma estratégia consistente e sustentável, já que o retorno dos investimentos não irá ocorrer no fim da construção, como acontece na produção para venda de habitação própria, mas ao longo do período de utilização dos imóveis, ou seja em décadas de exploração. Esta mudança de modelo produtivo de habitação exige um sólido compromisso com a estratégia territorial e habitacional do município de Albufeira.

Por outro lado, a presente ELH mostra que há um problema de curto prazo, ou seja, que é urgente provocar um acréscimo de oferta na habitação acessível para ser possível dar

¹ A Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, veio estabelecer o novo regime da renda condicionada aplicável aos arrendamentos de fim habitacional, atualizando e revendo o regime antes constante do Decreto -Lei n.º 329 -A/2000, de 22 de dezembro. Este novo quadro legal representa o reconhecimento da relevância que o regime da renda condicionada assume enquanto instrumento de regulação dos valores das rendas no âmbito do mercado do arrendamento para habitação, em especial do arrendamento social.

² Os preços e as rendas das habitações encontram-se dessincronizados com os rendimentos dos residentes.



resposta aos desafios económicos e demográficos que o município enfrenta presentemente.

Perante esta situação será imperativo que a Estratégia Local de Habitação possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar, entre outras medida, pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal e privada para arrendamento.

A presente ELH contempla o diagnóstico global da situação atual de Albufeira, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar, constituindo uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Albufeira. Desta forma foi também possível definir uma estratégia de atuação e elencar soluções habitacionais de modo a responder às mesmas.



2 | ENQUADRAMENTO

2.1 Território

O concelho de Albufeira localiza-se, relativamente à Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, NUTS,³ de nível II e III, inserido na região e sub-região do Algarve, juntamente com outros 15 concelhos: Alcoutim, Aljezur, Castro Marim, Faro, Lagoa, Lagos, Loulé, Monchique, Olhão, Portimão, São Brás de Alportel, Silves, Tavira, Vila do Bispo, Vila Real de Santo António.

Geograficamente o município é limitado a oeste e noroeste pelo município de Silves, a nordeste e leste por Loulé e a sul tem uma ampla costa no Oceano Atlântico.

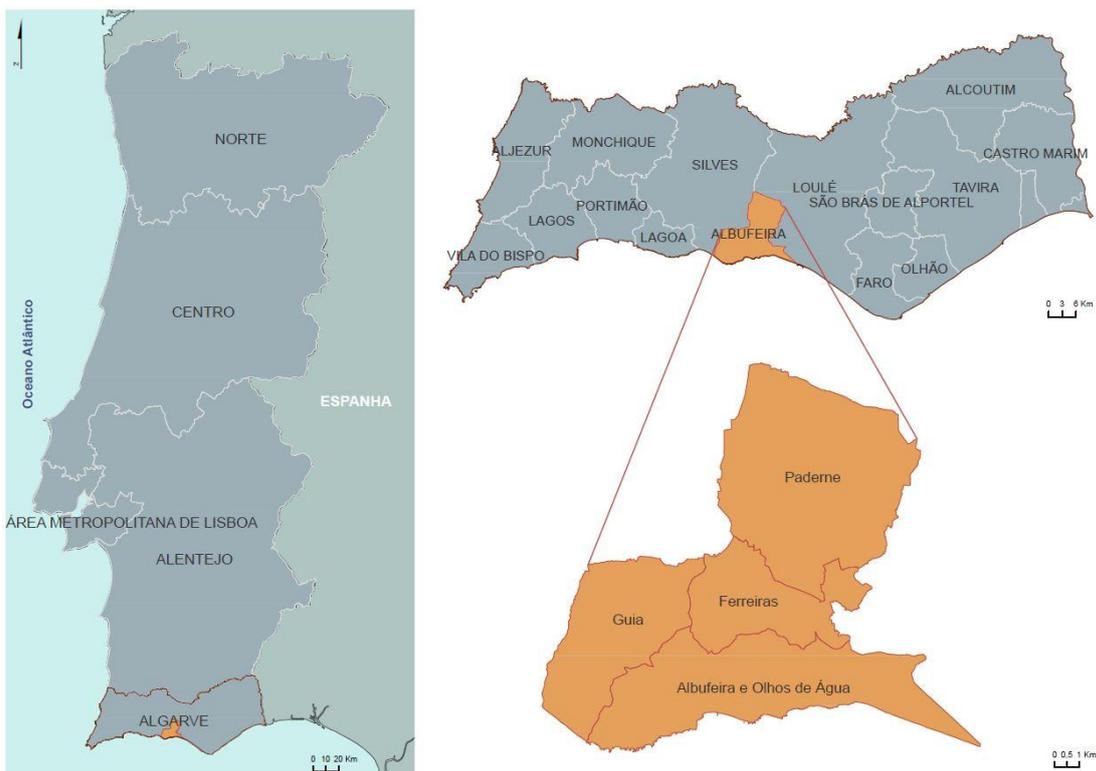


Figura 1. Divisão territorial da região do Algarve: NUTS III e municípios

Fonte: CAOP, 2018

³ NUT estatística e administrativa estabelecida pelo regulamento comunitário nº 868/2014.



De acordo com os dados da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), o município de Albufeira abrange uma área de aproximadamente 14 067 ha, que se encontra subdividida por quatro freguesias: Albufeira e Olhos de Água (4 118 ha), Ferreiras (2 013 ha), Guia (2 680 ha) e Paderne (5 256 ha).

No que concerne às condições de acessibilidades, o município de Albufeira comporta como eixos principais a A2, IC1, A22 e EN125, os quais possibilitam a ligação entre os aglomerados urbanos com maior expressão dos concelhos contíguos, assim como aos principais portos comerciais que servem a região, localizados em Faro e Portimão, mas também ao porto de Albufeira, o mais importante do sul de Portugal. Por outro lado, o transporte ferroviário apresenta-se como alternativa para quem pretende visitar o concelho, através da ligação estabelecida pela Linha do Sul e a Linha do Algarve, ambas com paragem na Estação de Albufeira - Ferreiras.

No que respeita à proximidade ao aeroporto internacional de Faro, a cidade de Albufeira localiza-se a cerca de 35 quilómetros, enquanto a fronteira de Espanha se encontra a pouco mais de uma hora de distância - Autoestrada Sevilha-Huelva (IV Centenário) até à fronteira com Portugal, seguindo pela Autoestrada Via do Infante (A22) até Albufeira - constituindo estas as principais portas de entrada de fluxos internacionais na região.

De acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), o eixo de articulação Albufeira/Guia, estabelece “um papel crescente na área central da região do Algarve, corresponde a um espaço urbano que poderá atingir 70 mil habitantes presentes em 2030, fazendo a articulação com as aglomerações de Faro-Loulé-Olhão e do Barlavento, e entre o Algarve e o resto do país.”

No Algarve, e em particular no concelho de Albufeira, o setor do turismo assume uma importância inegável como motor de desenvolvimento regional, o que demonstra o potencial do município na captação de novos residentes, de turistas e de investidores.



2.2 História

(Fonte: CMA – Portal do Município, consultado a 20 de setembro de 2019)

Desconhecem-se as origens remotas de Albufeira, mas tudo leva a crer que a região já era povoada em tempos pré-históricos e que o local onde hoje se ergue a cidade teria fixado, uma importante povoação com o seu porto marítimo.

A primitiva povoação foi ocupada pelos Romanos que lhe deram o nome de *Baltum*. Introduziram uma organização administrativa centralizada e desenvolveram uma intensa atividade agrícola, comercial, e construindo assim, aquedutos, estradas e pontes das quais ainda hoje existem vestígios.

O topónimo Albufeira provem da denominação árabe "Al-Buhera" que significa "Castelo do Mar", razão que poderá estar ligada à proximidade do oceano e/ou da lagoa que se formava na zona baixa da localidade. Os árabes construíram sólidas fortificações defensivas, tornando-a quase inexpugnável, o que até certo ponto não era infundado porque Albufeira foi uma das praças que os árabes conservaram por mais tempo em seu poder.

Foi a partir do final do século XII que se iniciou a conquista cristã da região. Após décadas de conflitos e um cerco final apertado, a tomada da vila aos mouros deu-se definitivamente em 1249 com os Cavaleiros da Ordem de Santiago no reinado de D. Afonso III, e doada à Ordem Militar de Aviz, tornando-a assim parte do reino de Portugal e dos Algarves. A 20 de Agosto de 1504 (data em que se comemora o feriado municipal) D. Manuel I concedeu o Foral à Vila de Albufeira, sendo regida pelas leis do resto do país.

Com o terramoto de 1755 a cidade de Albufeira foi das mais fustigadas, sendo, a catástrofe natural que mais estragos causou culminando com o maremoto que invadiu a



vila, destruindo quase todos os edifícios e deixando apenas umas poucas edificações intactas. A reconstrução foi lenta e foram necessárias décadas até Albufeira começar a recuperar de tamanha tragédia.

Em 1833, durante a guerra civil entre absolutistas e liberais, Albufeira foi cercada e atacada pelos soldados do Remexido, um chefe popular absolutista que danificou profundamente a vila e executou grande número dos seus habitantes.

A partir de meados do século XIX, verificou-se um desenvolvimento da economia graças à atividade piscatória. A exportação de peixe e frutos secos foram os principais recursos económicos da região.

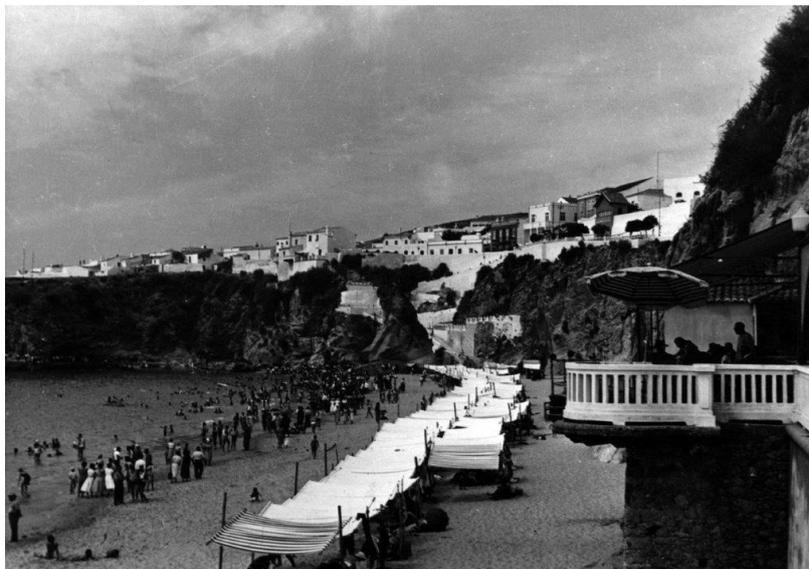


Figura 2. Praia do Peneco, década de 1940
Fonte: Coleção arquivo histórico de Albufeira



Figura 3. Praia do Peneco, década de 1940
Fonte: Coleção arquivo histórico de albufeira

De 1930 a 1960 registaram-se tempos de decadência, as armações de pesca arruinaram-se, as fábricas fecharam, as embarcações desapareceram e muitas casas foram abandonadas. A população ficou reduzida a metade e a pesca tornou-se novamente numa atividade de subsistência.

A partir da década de 60, já no séc. XX, o turismo começou a florescer, deu novo folgo à economia local, e em 1965 nasce o Aeroporto Internacional de Faro. Albufeira tornou-se cidade em 1986.

Na década de 80, verificou-se um enorme surto urbanístico, tendo a cidade crescido para nascente, local para onde se transferiu a maior parte dos serviços administrativos, incluindo a Câmara Municipal de Albufeira.

Atualmente, Albufeira continua em franco desenvolvimento graças à atividade turística que transformou o concelho num dos principais destinos turísticos de eleição na Europa.



A necessidade de satisfazer a crescente procura turística obrigou Albufeira a sair do seu centro histórico e estender-se em direção as suas zonas rurais proporcionando alojamento de qualidade e infraestruturas de luxo. Este alargamento criou novos polos de atração tais como o Montechoro, as Areias de São João e a famosa Oura. A recente construção da Marina de Albufeira ajudou a ligação da cidade à sua zona Oeste que se estende até a Galé e ao Salgado.



3 | DIAGNÓSTICO GLOBAL

O presente capítulo tem como propósito o estudo preliminar da situação demográfica, habitacional e socioeconómica no concelho de Albufeira, com base em dados estatísticos disponibilizados pelo INE, PORDATA e IEFP.

Embora os dados censitários oficiais mais recentes sejam de 2011 estes constituem uma fonte de informação sistemática sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utilização. Deve, no entanto, ter-se em conta a distância temporal relativamente ao último recenseamento, fazendo portanto apelo a outros dados mais recentes.

É ainda de salientar que, não obstante o tratamentos destes dados, no sentido de uma caracterização global do território concelhio com indicadores oficiais, foi desenvolvido um inquérito de diagnóstico global, anexo I, que permitiu aferir com exatidão as famílias que atualmente vivem em condições indignas no concelho de Albufeira. Os dados obtidos através deste inquérito foram igualmente analisados, no subcapítulo 3.4, e serviram de base para o desenvolvimento da ELH e soluções habitacionais elencadas.

3.1 Caracterização da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis de análise populacional, uma vez que são fundamentais no apoio e na tomada de decisões que se revelam importantes para ultrapassar lacunas populacionais.

Nesta senda, importa ainda verificar a densidade do povoamento para cada freguesia, estabelecida pela razão entre o número de habitantes e a área. O concelho de Albufeira apresenta uma relativa heterogeneidade quanto à distribuição e densidade populacional, caracterizada por assimetrias de ocupação humana do seu território, que opõe a faixa litoral ao interior serrano e que ainda contrasta com o intermédio barrocal.

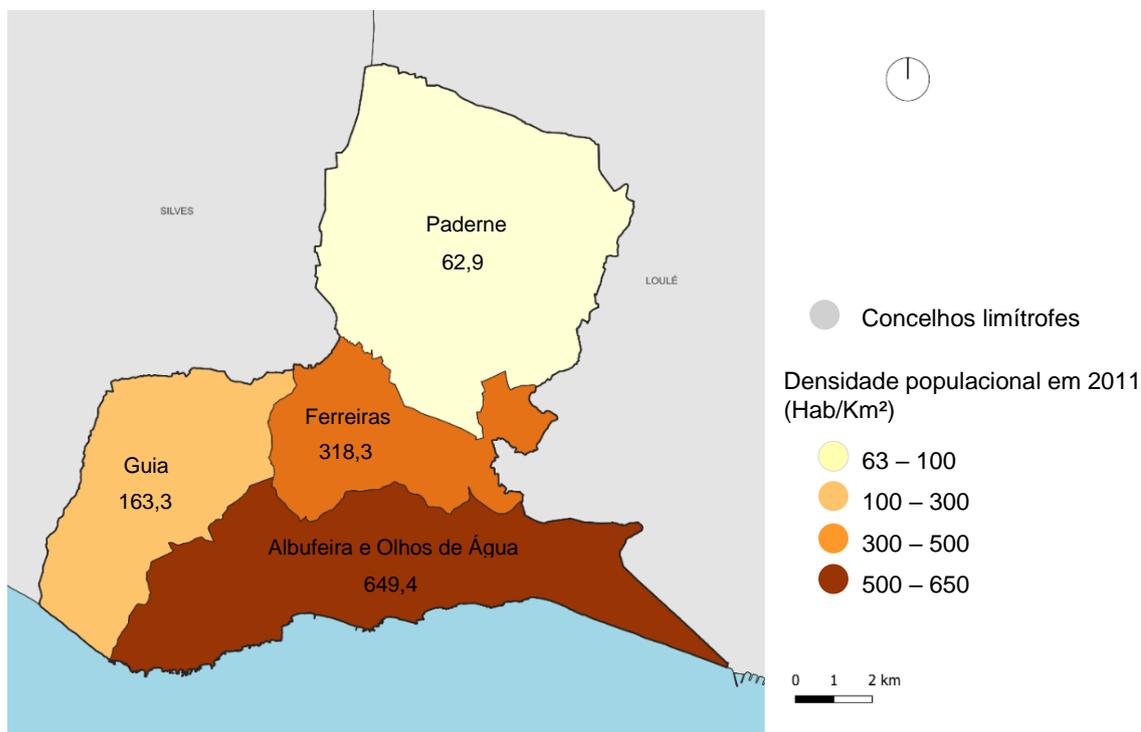


Figura 4. Densidade populacional (Hab/ km²), nas freguesias do concelho de Albufeira
Fonte: INE, 2011

Verifica-se, que a população se concentra maioritariamente no litoral, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água (65,5%), facto que pode ser justificado por ser a sede do concelho, assumindo-se com o principal polarizador de bens e serviços. Constata-se ainda que as freguesias mais densamente povoadas são, sobretudo, aquelas que apresentam características urbanas, detendo, por isso, melhores condições para o estabelecimento de residência, na medida em que a oferta de solo habilitado para construção, as oportunidades de emprego e ainda a proximidade a serviços e equipamentos aumentam a atratividade destes territórios.

De acordo com os censos de 2011, no concelho de Albufeira residiam à data 40 828 habitantes numa área de 140,7 km², valores que se traduzem em 290,3 hab/km². Neste sentido, considera-se Albufeira um concelho densamente povoado quando comparado com Portugal Continental (114,5 hab/km²) e com a região do Algarve (90,3 hab/km²).



A tabela 1 demonstra que, entre 2001 e 2011, se registou um aumento significativo da população residente no concelho. É provável que este aumento esteja relacionado, também, com o facto de vários estrangeiros terem comprado casa no concelho, adotando-a como habitação permanente. Para o total da população residente no concelho de Albufeira em 2018, as estimativas apontavam para o valor de 41 123 habitantes, o que demonstra que, a tendência de atratividade e crescimento populacional tem vindo a acentuar-se.

Unidade geográfica	População residente				Área	Densidade populacional	
	2001	2011	Variação	2018*		2001	2011
	Nº	Nº	%	Nº	Km ²	Nº/Km ²	
Portugal	10.356.117	10.561.614	2,0	10.276.617	92.225,6	112,3	114,5
Algarve	395.218	451.006	14,1	438.364	4.996,8	79,1	90,3
Albufeira	31.543	40.828	29,4	41.123	140,7	224,2	290,3
Albufeira e Olhos de Água	19.458	26.742	37,4	**	41,2	472,5	649,4
Guia	3.630	4.376	20,6		26,8	135,4	163,3
Paderne	3.504	3.304	-5,7		52,6	66,7	62,9
Ferreiras	4.951	6.406	29,4		20,1	246,0	318,2

Tabela 1. População residente (N.º) e a área (Km²), do nível nacional às freguesias do concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2011 e 2018 (Última atualização destes dados: 14 de junho de 2019)

* Estimativas anuais da população residente.

** Não existem dados disponíveis para estas unidades geográficas.

Para além deste aumento significativo, é também importante destacar que em Albufeira, principalmente na época balnear a população aumenta exponencialmente face ao número da população residente, efeito recorrente da sazonalidade da procura turística, fenómeno que traz, naturalmente, consequências no tecido económico, social e ambiental, e na pressão sobre as infraestruturas.

A figura seguinte reflete a evolução do número de imigrantes titulares de um documento de residência legal em Albufeira, entre 2008 e 2017. Denota-se a tendência de aumento



da população estrangeira, sobretudo no início do século XXI. Entre 2008 e 2010, registaram-se maiores taxas de crescimento de imigrantes com títulos de residência e o número de estatutos de residência solicitados.

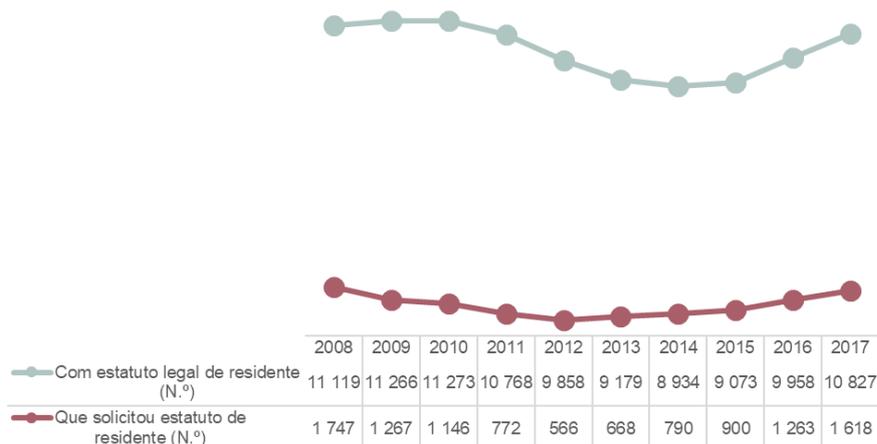


Gráfico 1. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) ou que solicitou estatuto de residente (N.º) no concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2008 e 2017

Entre 2009 e 2013 ocorreram crises internacionais financeiras e económicas, as quais alteraram o paradigma da procura turística dos principais mercados emissores com consequências no destino dos fluxos turísticos.

Observa-se, desde o ano de 2011, uma ligeira diminuição dos residentes legais em Albufeira como reflexo da crise económica. Contudo, é possível observar que entre 2015 e 2017 o número total de autorizações e solicitações de residência aumentou.

Segundo o Diagnóstico Social do concelho de Albufeira, “o turismo fora da época de verão tem vindo também a crescer, concentrando população das mais variadas culturas”, por segmentação da procura turística da qual resulta o mercado de segunda habitação



como efeito ou característica determinada pelo destino, demonstrando, de um modo geral, que o turismo residencial evolui em paralelo com o turismo hoteleiro.

Além disso, a dinâmica do mercado imobiliário continua em alta o que impulsiona a procura de segunda habitação em Albufeira, registando-se no segundo trimestre do ano de 2019, que o preço das casas voltou a subir, fixando-se a média nos 2 137€/m².

Estrutura da população por grupo etário

A análise da composição da população por grupos etários assume elevada importância, na medida em que permite a compreensão da estrutura populacional do concelho, contribuindo para a perceção das tendências de envelhecimento e de juventude.

Neste âmbito, importa referir que, relativamente ao último momento censitário, 27% da população residente estava inserida na classe dos 0 aos 24 anos, enquanto a faixa etária entre os 25 e os 64 anos representava 60%. Por sua vez, note-se que a população mais envelhecida, dos 65 ou mais anos, compreendia 13% dos habitantes do município.

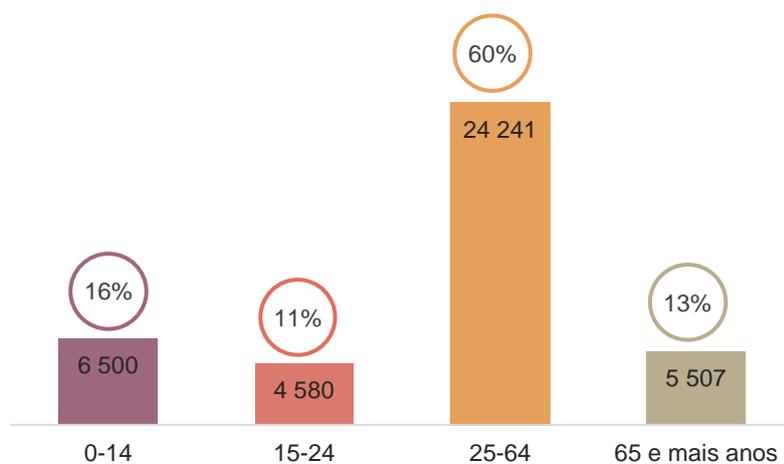


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Albufeira

Fonte: INE, 2011



De mencionar ainda que as estimativas de 2018 apontam para o aumento da população acima dos 64 anos, ainda que também se registre um acréscimo daqueles com idades compreendidas entre os 0-14, o que permite atrasar o surgimento do fenómeno de envelhecimento populacional, o qual pode pôr em causa a capacidade de substituição das gerações.

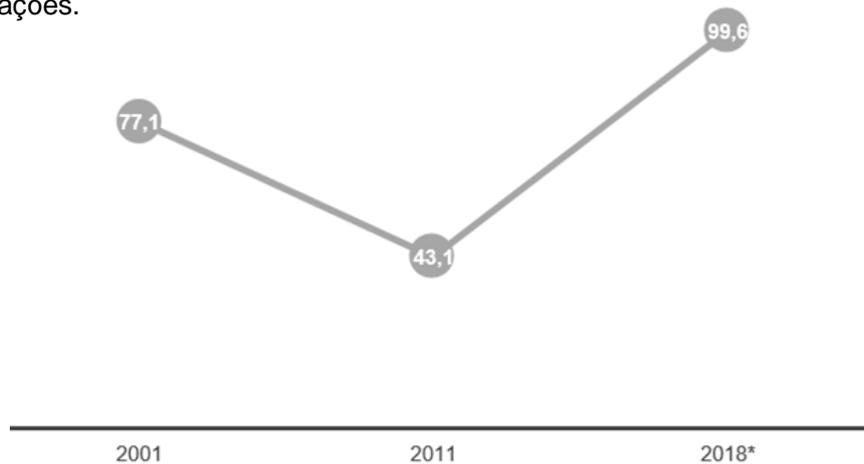


Gráfico 3. Índice de envelhecimento (N.º) no município de Albufeira

Fonte: INE, 2001, 2011 e 2018*

*Estimativas INE

Efetivamente, conforme é visível no gráfico acima, os valores relativos ao índice de envelhecimento apresentarem-se francamente positivos, havendo 43 idosos por cada 100 jovens em 2011. Contudo, deve atentar-se ao facto se de estimar um acréscimo substancial deste índice para o ano de 2018, pese embora estas avaliações apresentem um carácter incerto, por não terem em consideração estratégias entretanto implementadas para atração de população como, por exemplo, as que estão relacionados com a empregabilidade, e que podem vir a alterar a tendência estimada.



Mobilidade da população

Considera-se habitação indigna todas aquelas que por algum motivo não respondem de forma eficaz à pessoa ou agregado que nela reside. Deste modo, e particularmente nos casos de pessoas com algum tipo de incapacidade e/ou deficiência, é fundamental que a casa seja acessível, livre de qualquer tipo de barreiras arquitetónicas quer no acesso à mesma, quer no seu interior.

Neste contexto, faz-se uma referência à acessibilidade dos edifícios a pessoas com mobilidade condicionada, questão importante para determinar a eliminação das barreiras arquitetónicas, no sentido de melhorar a qualidade de vida e a integração social das pessoas com deficiência, considerando-se os edifícios inadequados⁴ por incompatibilidade das condições da habitação.

Deste modo, as limitações sentidas pelas pessoas com deficiência⁵ ou com algum tipo de incapacidade⁶, designadamente, na participação escolar, no mercado de trabalho e nas atividades sociais, deixaram de ser vistas como resultado das suas inaptidões, mas devido às barreiras sociais existentes.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade⁷ igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei⁸ que vigora, podem aceder a alguns apoios da Segurança Social e benefícios fiscais, nomeadamente:

⁴ Artigo 5.º. Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.

⁵ Perda ou alteração de uma estrutura ou de uma função psicológica, fisiológica ou anatómica.

⁶ Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

⁷ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

⁸ Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro.



- Bonificação do abono de família para crianças e jovens com deficiência;
- Subsídio de educação especial;
- Prestação social para a inclusão;
- Subsídio para assistência a filho com deficiência ou doença crónica;
- Financiamento a 100% de produtos de apoio;
- Bonificação da taxa de juro (benefícios na compra de casa);
- Isenção do Importo Sobre Veículos (ISV);
- Isenção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento⁹.

Além disso, nos casos em que o grau de incapacidade seja igual ou superior a 90%, é dedutível à coleta, por despesas de acompanhamento, um montante igual a quatro vezes o valor do IAS por cada sujeito passivo ou dependente. Sendo que as pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% estão abrangidas pelo regime de crédito bonificado à habitação para pessoas com deficiência, que concede uma bonificação na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos, em 2011, o INE não procedeu à informação sobre a população com deficiência, na medida em que a questão sobre esta temática foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informação recolhida teve como objetivo retratar as limitações das pessoas face a situações da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participação social. Substituiu-se, desta forma, a avaliação baseada em diagnósticos de deficiências, para uma avaliação que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma interação dinâmica entre a pessoa e os fatores contextuais.

⁹ Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



Desta forma, em 2011, foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, memória/concentração, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto através da avaliação do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavaliação), diariamente, na realização de determinadas atividades devido a problemas de saúde ou decorrentes da idade (envelhecimento).

O 1º Direito considera a pessoa com deficiência ou incapacidade, aquela que possui um grau igual ou superior a 60%, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso¹⁰. Embora os Censos de 2011 não plasmem este grupo populacional, é possível verificar o número de dificuldades, supramencionadas, identificadas nos residentes do concelho por grupo etário, tal como demonstra o gráfico 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

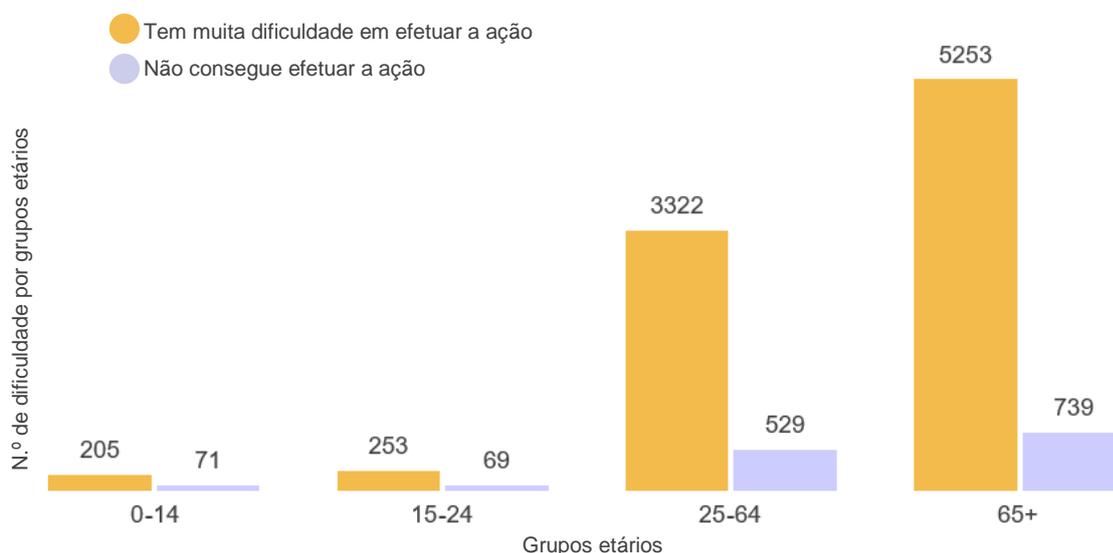


Gráfico 4. População residente por local de residência (à data dos Censos 2011) grupo etário e grau de dificuldade.

Fonte: INE, 2011

¹⁰ Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, artigo 4º da alínea d).



Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Albufeira relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, seguem-se alguns indicadores.

O nível de instrução predominante no concelho de Albufeira, à data de 2011, era o ensino básico¹¹ representando uma percentagem de 49%, face aos restantes níveis de ensino, o que demonstra um baixo nível de escolaridade da população residente. Este número pode também ser explicado pelo facto da escolaridade mínima obrigatória até ao secundário só ter entrado em vigor a partir de 2010, não reproduzindo efeitos no imediato.

A população residente com o ensino secundário representa apenas 28%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gráfico 5, apenas 15% da população residente possui.

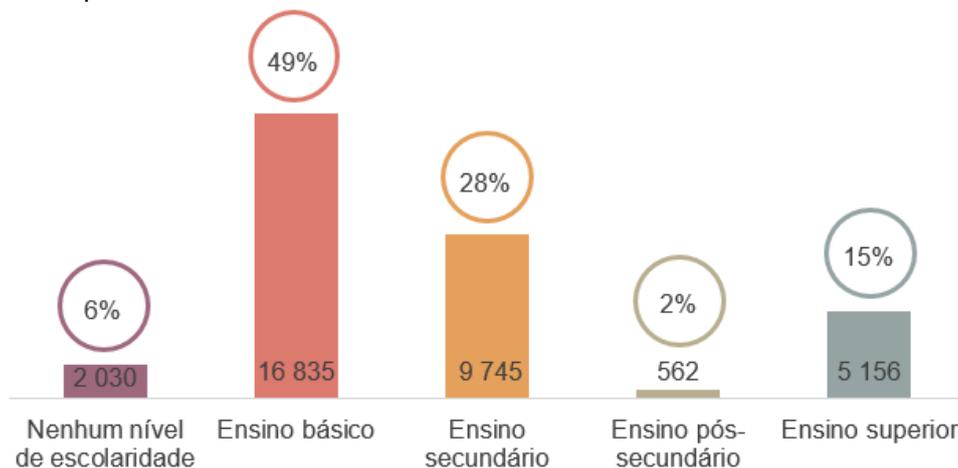


Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Albufeira

Fonte: INE, 2011

¹¹ Segundo o INE “Nível de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a duração de nove anos, cujo programa visa assegurar uma preparação geral comum a todos os indivíduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inserção na vida ativa. Compreende três ciclos sequenciais, sendo o 1.º de quatro anos, o 2.º de dois anos e o 3.º de três anos. É universal, obrigatório e gratuito”.



As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa, assim como na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população face ao trabalho.

A análise da situação da população face à condição perante o trabalho é fundamental na avaliação de potenciais características, condições de vida da população assim como a sua tendência.

De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

Unidade geográfica	População ativa									
	Total	Empregada			Desempregada					
					Desempregados à procura de 1º emprego			Desempregados à procura de novo emprego		
	Nº	Nº			Nº			Nº		
T		H	M	T	H	M	T	H	M	
Albufeira	22 568	18 697	9 672	9 025	448	213	235	3 423	1 627	1 796

Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo e Condição perante o trabalho

No concelho de Albufeira, em 2011, a população economicamente ativa foi de 22 568, cerca de 55% da população residente total, que se divide em população empregada e desempregada.



Foram contabilizados 18 697 pessoas economicamente ativas empregadas, as quais eram maioritariamente do sexo masculino. As pessoas economicamente ativas desempregadas registaram um menor número, 3 871 indivíduos, representando cerca de 9,5% da população residente total.

Relativamente à população inativa, segundo o INE, esta corresponde à população que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

Unidade geográfica	População Inativa										
	Total	Alunos e Estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Albufeira	11 760	2 401	20	1 079	10	5 890	50	476	4	1 914	16

Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no município de Albufeira
Fonte: INE, 2011

Em Albufeira, no ano de 2011, existiam 11 760 indivíduos inativos, dos quais, um pouco como espectável, faziam parte os reformados (50%) seguindo-se os alunos e estudantes (20%).

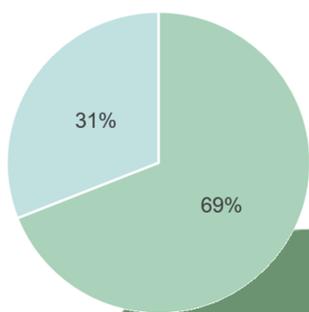


Movimentos pendulares

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. No caso de Albufeira, tanto em 2001 como em 2011, o número de entradas no município foi superior ao número de saídas.

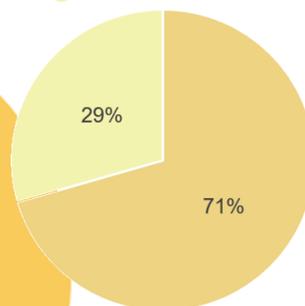
Empregada/estudante noutro município:

- Empregada
- Estudante



Empregada/estudante no município:

- Empregada
- Estudante



População residente:

- Empregada/estudante no município
- Empregada/estudante noutro município

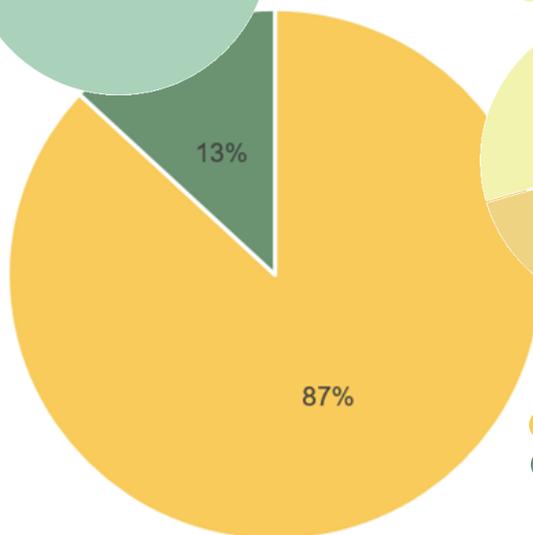


Gráfico 6. População residente empregada ou estudante (N.º), por local de trabalho ou estudo, no concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2011

Assim, no gráfico anterior, que apresenta a percentagem da população que trabalha ou estuda, segundo o local de trabalho ou estudo, constata-se que 22 904 (86,9%) habitantes não necessitam de sair do concelho. Contudo, há 3 450 pessoas (13,1%) que se descolam para outro município sobretudo com a finalidade trabalhar.



Figura 5. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Albufeira
Fonte: INE, 2011

No contexto regional a centralidade de Albufeira é inequívoca, não só pela localização privilegiada que atualmente detém, como pelas boas acessibilidades a qualquer um dos subsistemas urbanos de Faro e de Portimão.

Por sua vez, na figura 5 é possível observar a proporção de população residente que trabalha ou estuda, segundo as entradas e saídas do município, verificando-se, deste modo, que Albufeira apresenta em 2011, um valor de população que entra para trabalhar ou estudar superior àquele que sai.

Este fenómeno reflete as recentes dinâmicas sociais e, embora parte das deslocações pendulares de saída sejam motivadas pela necessidade de obtenção de níveis superiores ou especializados de ensino é a população trabalhadora que mais sai do concelho diariamente.

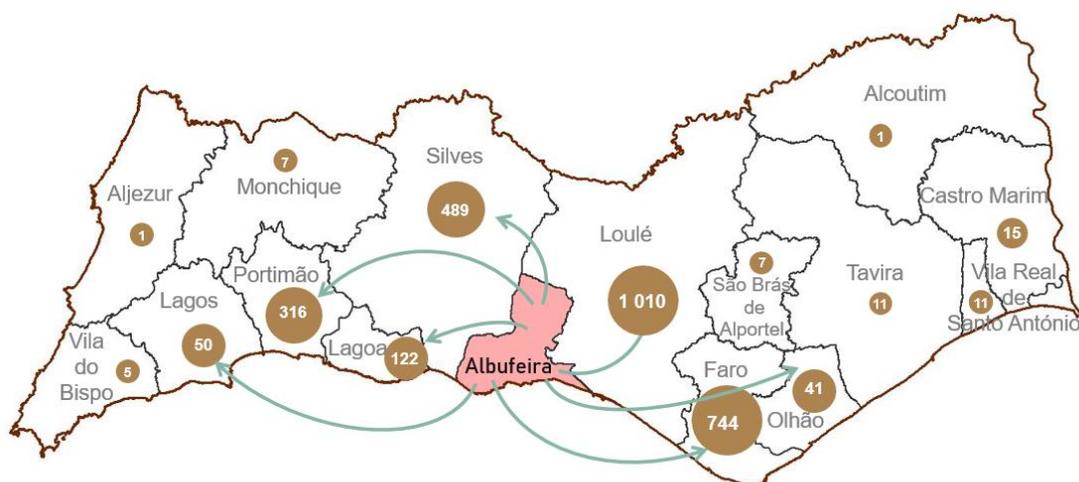


Figura 6. Principais fluxos externos da população residente (N.º) do concelho de Albufeira que se desloca para outro município para trabalhar ou estudar

Fonte: INE, 2011

Em termos gerais, a análise dos movimentos pendulares dos censos de 2011 evidênciam a existência de relações de dependência funcional cruzada, entre os diferentes municípios, fundamentalmente com Loulé, Faro, Silves, Portimão e Lagoa, o que salienta a importância das relações intermunicipais de Albufeira e os concelhos limítrofes.

Deste modo considera-se que as potencialidades do concelho de Albufeira abarcam a acessibilidade, os potenciais económicos/empresarial e de emprego, o potencial turístico e por fim o potencial demográfico.



3.2 Análise Socioeconómica

O presente capítulo caracteriza o concelho de Albufeira, através da análise de vários indicadores que permitem construir um cenário económico e social deste território, nomeadamente a qualidade de vida, que pode ser medida, em parte, pelo poder de compra e pelo ganho médio mensal dos trabalhadores. Torna-se então pertinente analisar estes indicadores relativamente ao concelho de Albufeira.

Segundo os dados do INE, o poder de compra *per capita*, traduz o poder de compra manifestado quotidianamente, por habitante, no concelho de Albufeira, tendo por referência o valor nacional.

A partir da seguinte tabela verifica-se que, em 2017, Albufeira era dos concelhos da sub-região com maior poder de compra *per capita*, com um valor de 112,04, sendo, este valor superior ao da região do Algarve, que se situava nos 99,10.

Esta situação poderá explicar-se, pelo turismo como atividade económica que resulta do aproveitamento dos recursos endógenos locais, constituindo um dos motores da economia nacional, regional e local, e propiciadora de desenvolvimento local e criação de postos de trabalho diretos e indiretos.



Unidade geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100
Algarve	99,10
Albufeira	112,04
Alcoutim	67,53
Aljezur	63,08
Castro Marim	71,74
Faro	132,50
Lagoa	89,77
Lagos	93,78
Loulé	105,92
Monchique	61,85
Olhão	81,13
Portimão	103,45
São Brás de Alportel	84,78
Silves	76,86
Tavira	91,97
Vila do Bispo	64,62
Vila Real de Santo António	91,83

Tabela 4. Poder de compra *per capita* nos municípios pertencentes à região do Algarve, por comparação com a média nacional

Fonte: INE, 2017

Ao considerar todas as atividades incluídas, nomeadamente o alojamento, a restauração, a construção, o comércio especializado e tradicional, as atividades desportivas, as atividades e subseqüentes repercussões nos operadores imobiliários, assim como as agências de turismo, as atividades no espaço rural, o turismo representa grande parte do PIB regional, com evidentes reflexos no mercado de trabalho, particularmente na sua sazonalidade.

Ainda assim, o ganho médio mensal relativo no total da economia de Albufeira aumentou, entre 2011 e 2017, acompanhando a evolução da média regional.



Unidade geográfica	Ganho Médio Mensal			Variação %
	2011	2017	Variação	
	€	€		
Portugal (continental)	1084,6	1133,8	49,20	4,3
Algarve	942,5	968,2	25,70	2,7
Albufeira	913,9	933,1	19,20	2,1
Alcoutim	755,2	838,3	83,10	9,9
Aljezur	814,2	829,3	15,10	1,8
Castro Marim	826,4	785,9	-40,50	-5,2
Faro	1067,3	1112,9	45,60	4,1
Lagoa	939,7	964,5	24,80	2,6
Lagos	887,4	906,9	19,50	2,2
Loulé	963,1	992,4	29,30	3,0
Monchique	775,4	853,2	77,80	9,1
Olhão	905	897,5	-7,50	-0,8
Portimão	934,8	978,6	43,80	4,5
São Brás de Alportel	930,6	883,9	-46,70	-5,3
Silves	904	916,9	12,90	1,4
Tavira	834,9	865	30,10	3,5
Vila do Bispo	977,7	912,8	-64,90	-7,1
Vila Real de Santo António	839,5	883,3	43,80	5,0

Tabela 5. Ganho médio mensal (€) nos municípios pertencentes à região do Algarve, por comparação com o nível nacional

Fonte: INE, 2011 e 2017

A qualificação da população surge como um fator decisivo para a promoção de uma economia mais inclusiva, que se traduz, nomeadamente no ganho médio mensal, exposto no gráfico anterior, ao potenciar a empregabilidade e promover a competitividade empresarial.

Denota-se ainda, que para além do turismo, as atividades imobiliárias e o setor de construção são importantes na estrutura produtiva, em termos do valor acrescentado bruto no concelho de Albufeira. No que respeita à indústria, predomina a importância das



indústrias extrativas, apesar da evolução deste indicador se demonstrar instável ao longo da última década.

Unidade geográfica	<5 000 €	De 5 000 € a 9 999 €	De 10 000 € a 13 499 €	De 13 500 € a 18 999 €	De 19 000 € a 32 499 €	>32 500 €
Albufeira	4 459	8 696	3 766	3 160	3 239	1 336
	20 081				4 575	

Tabela 6. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2017

A anterior tabela corrobora esses valores, sendo que 4 575 (18,6%) dos agregados fiscais do concelho de Albufeira auferem rendimentos brutos superiores a 19 000 €. De acordo com a alínea e) do artigo 4º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situação de carência financeira de um agregado ou pessoa pressupõe um rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 20 916,48 €¹² de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 6, estão identificados mais de 20 081 (81,4%) agregados fiscais nestas circunstâncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habitações sem condições dignas, constituem-se como potenciais candidatos¹³ ao Programa 1.º Direito.

¹² São potenciais candidatos aqueles com Rendimento Médio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja, $4 \times 435,76 = 1743,04$ €.

¹³ Existem mais condições para a formalização da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.



Atividades económicas

O volume de negócios das empresas por atividade económica permite entender os setores chave da economia dos territórios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram. Consta-se que no concelho de Albufeira, predomina o comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos (39%), e o alojamento, restauração e similares (38%).



Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Albufeira

Fonte: INE, 2017



O turismo tem sido o motor económico de Albufeira, sendo o sector terciário o que representa a maior fatia do emprego e do IVA no concelho. Esta situação tem provocado um desequilíbrio na distribuição negativa dos postos de trabalho, estando estes maioritariamente localizados na faixa costeira.

A pesca e a agricultura, atividades económicas tradicionais de Albufeira, decaíram muito nas últimas dezenas de anos, perdendo significado economicamente relativo, face ao peso do turismo na economia regional.

A indústria pesqueira sofreu um notável declínio devido à redução das quotas imposta pela União Europeia (via Política Comum das Pescas), mas também devido a uma frota que se foi tornando obsoleta, à perda de atrativo da profissão para os mais jovens e também devido ao desenvolvimento turístico.

Em suma, o facto deste território ao longo dos anos se ter especializado em termos produtivos essencialmente no setor turístico, tem provocado a deslocação de mão-de-obra das atividades primárias e secundárias para o turismo, reduzindo na prática, o desenvolvimento de outras atividades no concelho.

Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a população potencialmente elegível ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situação de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobrevivência ou assistência no seu quotidiano, uma vez que são pessoas que se encontram em situações de vulnerabilidade, de acordo com os dados oficiais disponíveis.



É pertinente, particularmente para a caracterização económica da população verificar o número de desempregados no concelho e identificar a estrutura da população mais afetada.

O mercado de trabalho português atraiu muitos imigrantes para ocupar empregos em setores económicos específicos (construção civil, hotelaria, restauração) que com a crise financeira de 2008, sofreram um decréscimo no investimento e, conseqüentemente, a diminuição de empregos e aumento de despedimentos. É por isso natural o aumento do número de desempregados da comunidade imigrante em território nacional (Valadas, Góis e Marques, 2014).

Por isso, apesar do número de desempregados portugueses ser superior ao dos estrangeiros, comparando com o total de cidadãos portugueses e o total de imigrantes a viver em Portugal, a proporção do desemprego era superior na comunidade estrangeira, com especial destaque para os cidadãos extracomunitários. Estes dados corroboram que os estrangeiros são mais vulneráveis ao fenómeno do desemprego.

Unidade geográfica	Total		Nacional		Estrangeira	
	1999	2018	1999	2018	1999	2018
Portugal	4,6	7,1	4,5	7,0	12,4	11,6

Tabela 7. Taxa de desemprego, dos 15 aos 74 anos: total, nacionais e estrangeiros.

Fonte: PORDATA

De acordo com as estatísticas mensais por concelho, do IEFP, foi possível verificar uma grande discrepância entre o número de desempregados registados no mês de janeiro (inverno) e no mês de agosto (verão). Esta variação resulta da sazonalidade turística, caracterizada pela oscilação entre a oferta e a procura em determinados períodos do ano, nomeadamente na época de alta e baixa estação.



O concelho de Albufeira é habitualmente procurado enquanto destino de praia e a animação e atratividade da região tendem a esgotar-se em época alta, resultando num aumento de postos de trabalho temporários, por forma a responder à procura, que findando a estação tendem a reduzir.

O verão é a altura do ano em que há mais oportunidade para integrar o mercado de trabalho: quer se trate de mão-de-obra desempregada que encontra, neste período, a oportunidade para voltar a trabalhar ou de um estudante à procura da primeira experiência de trabalho.

A tabela 8 demonstra essa realidade, sendo que o número de desempregados registados em janeiro é praticamente dez vezes superior aos registados em agosto. Em ambos os meses a população feminina é a que atinge um maior número.

Mês	Desempregados												
	Total	Sexo				Tempo de Inscrição				À procura do			
		Homens		Mulheres		<1 Ano		> 1 Ano		1º Emprego		Novo Emprego	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Janeiro	4 139	1 857	44,9	2 282	55,1	3 909	94,4	230	5,6	59	1,4	4 080	98,6
Agosto	536	249	46,5	287	53,5	403	75,2	133	24,8	35	6,5	501	93,5

Tabela 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Albufeira.

Fonte: IEFP, janeiro e agosto de 2019

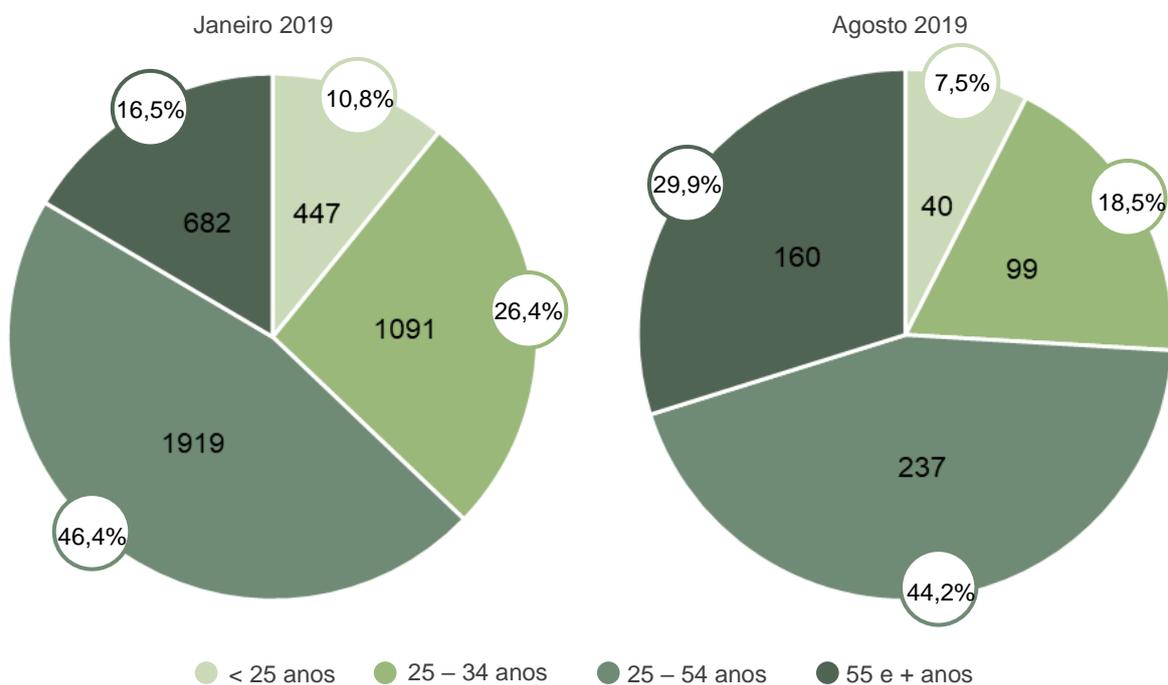


Gráfico 8. População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Albufeira
Fonte: IEFP, janeiro e agosto de 2019

O desemprego no concelho é um fenómeno que atinge principalmente a população entre os 35 e 54 anos, conforme se pode observar no gráfico 8, sendo que o peso deste grupo etário é sensivelmente o mesmo, quer em janeiro, quer em agosto. E de salientar que se verifica uma diminuição muito significativa do número de desempregados em todos os grupos de janeiro para agosto.

Estas evidências são reflexo direto dos postos de trabalho criados pelo turismo balnear apenas durante os meses de verão, e geram uma grande instabilidade económica e social nas famílias residentes em Albufeira.



Embora se verifique que o desemprego no concelho é um fenómeno que atinge a população com baixos índices de escolaridade, com cerca de 50% da população desempregada com o ensino básico¹⁴, existe também um número considerável de indivíduos sem emprego com o ensino superior.

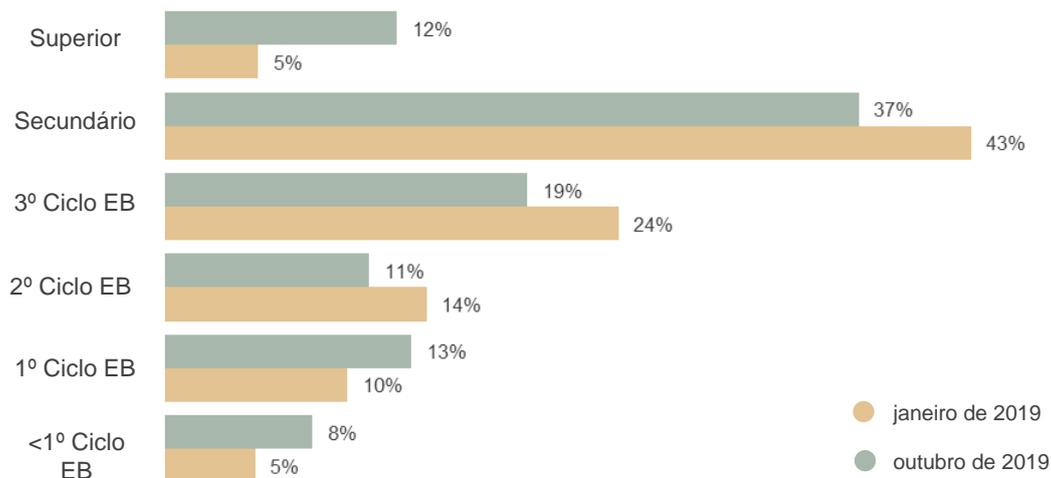


Gráfico 9. População desempregada (%) por nível escolar, no concelho de Albufeira

Fonte: IEFP, janeiro e agosto de 2019

Desta forma, embora a taxa de desemprego na região seja atualmente relativamente baixa, existe a necessidade de apoiar os jovens e adultos desempregados, procurando melhorar os níveis de empregabilidade e estimular a reinserção no mercado de trabalho dos trabalhadores que se encontram em situação de desemprego.

Relativamente à população desempregada, e ao principal modo de vida, pela observação da tabela 9 pode-se verificar, que em Albufeira 8% dependiam do subsídio de desemprego e 1,1% do subsídio social de desemprego como fonte de rendimento.

¹⁴ Entende-se por ensino básico a população que concluiu



Sendo o número de habitantes beneficiários sociais, em 2018 de 474 pessoas no concelho, o que correspondia a 1,4% da população residente com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal Continental, e na região do Algarve.

Unidade Geográfica	População residente com 15 e mais anos	Principal meio de vida					
		RSI		Subsídio Social de Desemprego		Subsídio de desemprego	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Portugal	8 989 849	282 254	3,1	28 113	0,3	144 135	1,6
Algarve	384 032	7 592	2,0	2 046	0,5	11 984	3,1
Albufeira	34 328	474	1,4	370	1,1	2 755	8,0

Tabela 9. População residente com 15 e mais anos não empregada (Nº e %) e beneficiários do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal.

Fonte: PORDATA, 2018

Na região do Algarve o desemprego desce substancialmente no período de verão, atingindo picos elevados no início de cada ano, o que denota a forte dependência da população das atividades económicas sazonais, principalmente relacionadas com o turismo. A dinâmica turística em Albufeira acompanha a da Região, no entanto existe uma maior oscilação entre os meses de verão e os de inverno.

Unidade Geográfica	Desemprego Registado		Variação %
	Janeiro	Agosto	
	Nº	Nº	
Algarve	20 748	7 353	- 87,1
Albufeira	4 139	536	- 64,5

Tabela 10. Desemprego Registado por Concelho e Região

Fonte: IEFP, janeiro e agosto de 2019



3.3 Análise habitacional

Evolução do parque de edifícios

A análise do parque edificado permite compreender a evolução, características e dinâmicas dos últimos anos, detetando eventuais fragilidades e potencialidades, por forma a servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território e do próprio Programa 1.º Direito.

Num contexto geral, pode observar-se na tabela 11 que estavam registados 19 686 edifícios no concelho de Albufeira em 2011, traduzindo-se num acréscimo de cerca de 29% face a 2001, acompanhando o parque habitacional o crescimento populacional.

Unidade Geográfica	Edifícios		
	2001	2011	Variação
	Nº	Nº	%
Portugal	3 160 043	3 544 389	12,2
Algarve	160 543	198 924	23,9
Albufeira	13 997	19 686	40,6
Alcoutim	2 902	3 461	19,3
Aljezur	4 256	5 391	26,7
Castro Marim	5 269	6 765	28,4
Faro	14 960	17 257	15,4
Lagoa	10 800	12 772	18,3
Lagos	9 921	13 205	33,1
Loulé	26 949	34 394	27,6
Monchique	3 938	4 201	6,7
Olhão	13 429	15 253	13,6
Portimão	11 898	14 921	25,4
São Brás de Alportel	4 262	4 958	16,3
Silves	15 272	18 183	19,1
Tavira	12 086	15 144	25,3
Vila do Bispo	3 979	5 184	30,3
Vila Real de Santo António	6 625	8 149	23,0

Tabela 11. Edifícios (N.º e %) do nível nacional aos municípios pertencentes à região do Algarve.

Fonte: INE, 2001 e 2011

Esta tendência indica a existência de um mercado de habitação muito vocacionado, inicialmente, para um modelo fortemente assente na construção de nova habitação e na sua aquisição para habitação própria ou segunda habitação, que evoluiu para um modelo em que a reabilitação de edifícios e o arrendamento habitacional ganhou algum dinamismo.

Idade do parque edificado, estado de conservação e condições de acessibilidade

No que diz respeito à conservação do parque edificado do concelho, considera-se que, em 2011, este se encontrava de uma forma geral, sem necessidade de intervenção, uma vez que cerca de 81,2% dos edifícios não careciam de nenhum tipo de reparação, especialmente na freguesia da Guia, Ferreiras e em Albufeira e Olhos de Água.

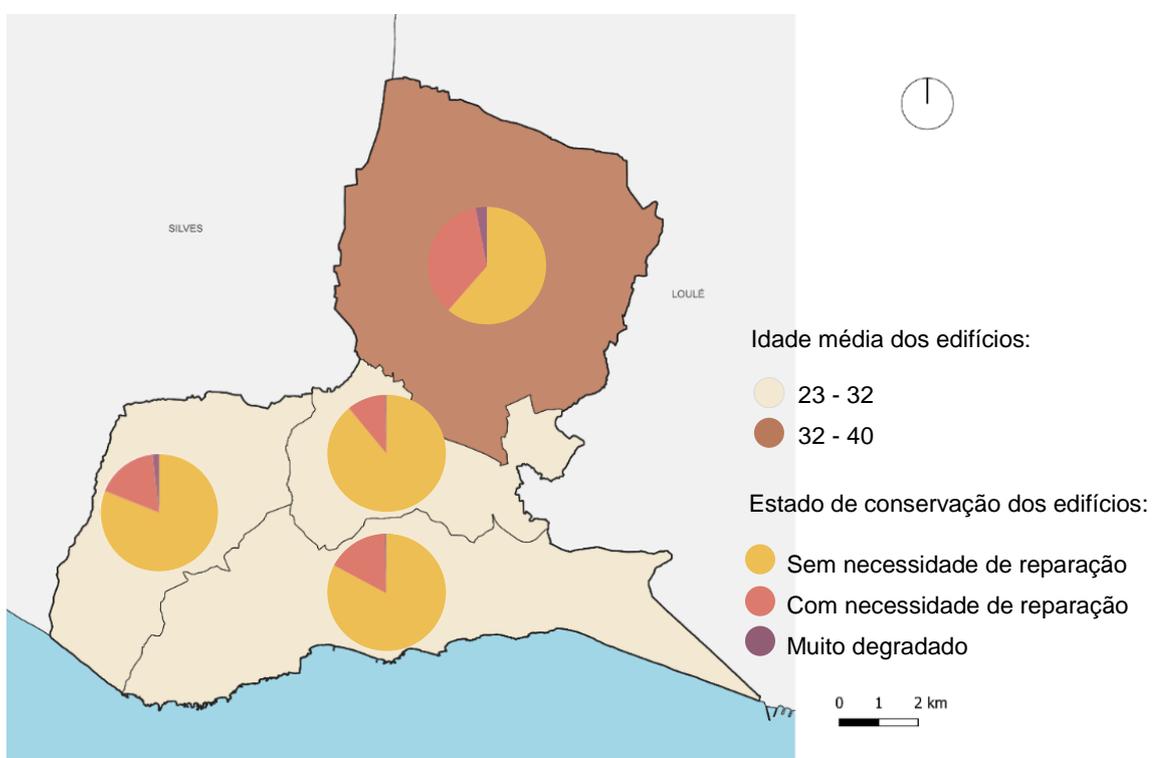


Figura 7. Edifícios por estado de conservação e idade média dos edifícios, nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011



A necessidade de reparação dos edifícios está muitas vezes diretamente associada à idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que não foram sofrendo intervenções ao longo dos anos.

Além disso, relativamente à idade média dos edifícios, importa referir que a grande maioria no concelho tem entre 23 aos 32 anos, demonstrando de certa forma, a baixa renovação do parque habitacional, visto que o parque edificado não é muito antigo.

Desta forma considera-se que indicador da idade média e o estado de conservação dos edifícios estão correlacionados, apresentando, uma dinâmica territorial semelhante. Por isso é exetável que apresente também uma maior necessidade de reparação do edificado na freguesia de Paderne, tendo-se registado uma idade média dos edifícios mais elevada, apresenta também maior necessidade de reparação do edificado.

No que diz respeito aos edifícios segundo o número de pisos, constata-se claramente a predominância de edifícios com 2 pisos (46%) ou 1 piso (37%) no concelho de Albufeira.

Os edifícios de 1 e 2 pisos constituíam 83% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias características do concelho de Albufeira são predominantemente de habitação unifamiliar, de R/C e de R/C+1, tal como se pode observar no gráfico 10.

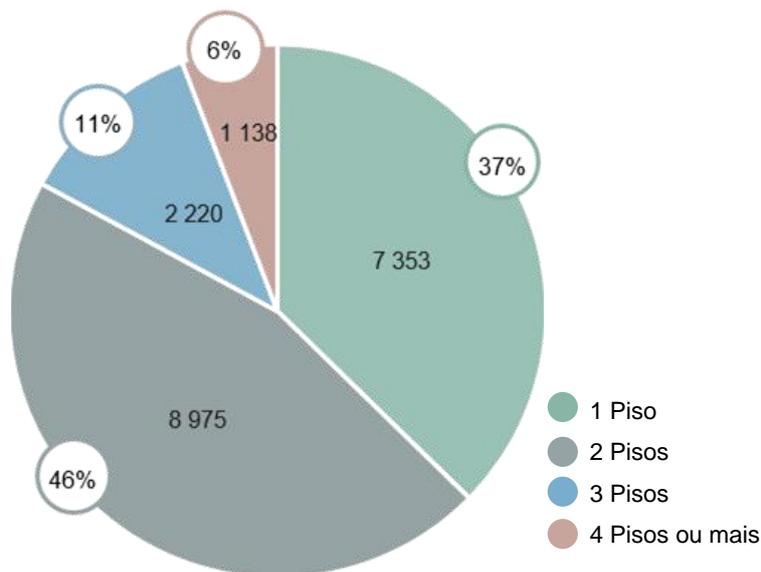


Gráfico 10. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

Já no que concerne à construção em altura, acima de 3 pisos, esta apresentava percentagens mais reduzidas, estando estas construções possivelmente concentradas nas freguesias mais urbanas do concelho.

No entanto, uma vez que o número de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2 pisos, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente pelo R/C, no entanto é um tema que não deve ser descurado.

Outra preocupação muito associada ao número de pisos dos edifícios é a acessibilidade aos mesmos, particularmente aos fogos localizados em pisos superiores. Dos 19 686 edifícios existentes no concelho de Albufeira em 2011, 2 393 (12%) foram construídos para possuir 3 ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas 405 (17%) são totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas e dotados de elevador.

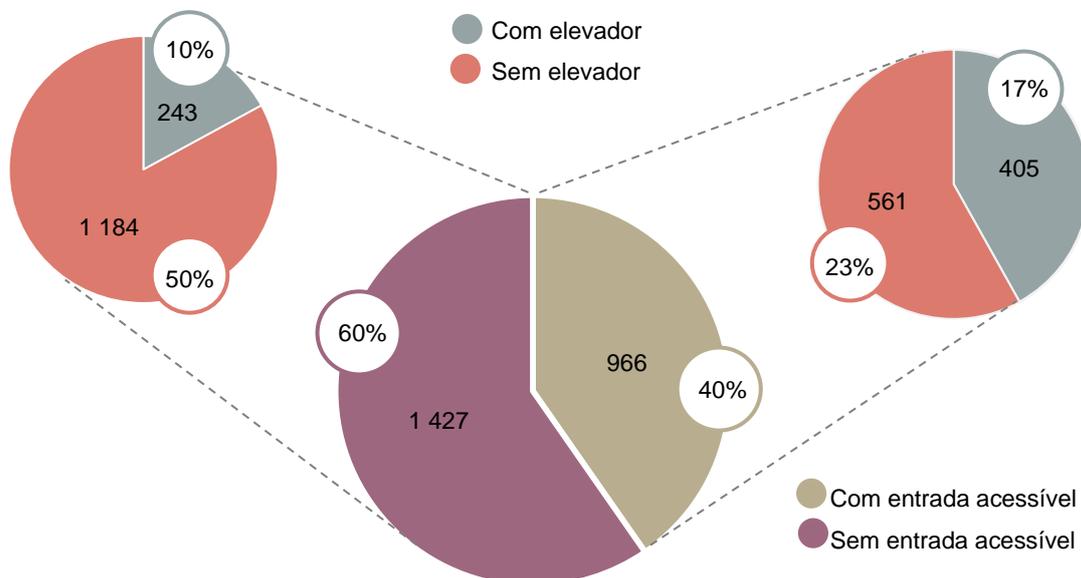


Gráfico 11. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Albufeira

Fonte: INE, 2011

Embora o tema da acessibilidade à habitação não seja, aparentemente, um problema de grande dimensão, tendo em consideração a realidade do concelho, importa não ser descurado. A eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas é uma questão fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao nível da construção nova, como da reabilitação, e que é determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promoção da igualdade e coesão social.

Segundo os resultados dos Censos de 2011, em Albufeira existiam 587 edifícios com 4 pisos ou mais sem entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, o que corresponde a cerca de 24% dos edifícios contruídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares, tal como se observa no gráfico 12.



De acordo com o mesmo gráfico, verifica-se também a existência de vários edifícios sem elevador, o que, naturalmente, coloca questões associadas à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, seja ela permanente ou temporária, e como tal devem refletir uma preocupação na presente ELH.

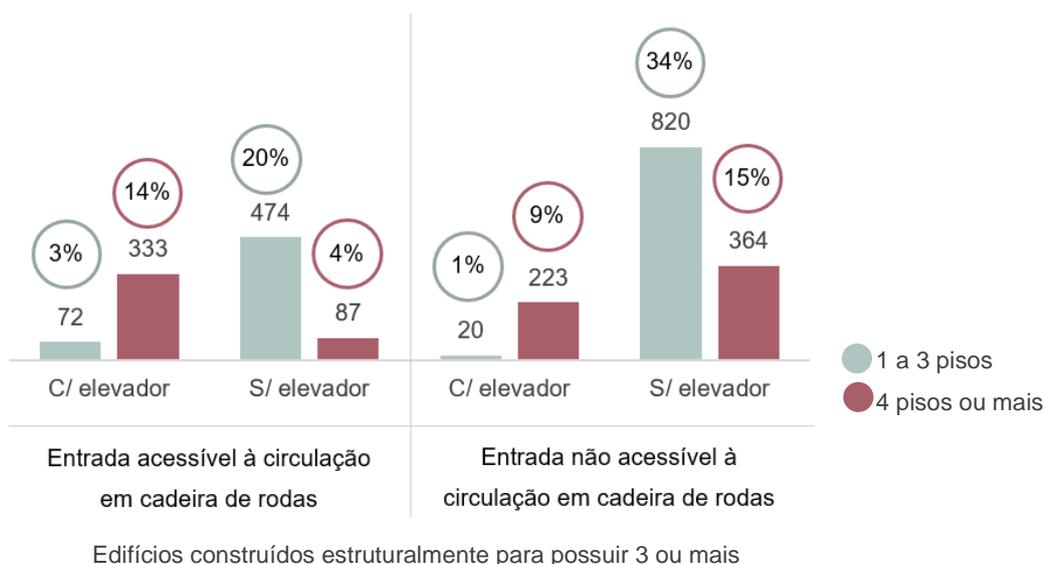


Gráfico 12. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Albufeira

Fonte: INE, 2011



Alojamentos familiares

Ao analisar os 42 548 alojamentos familiares clássicos existentes no concelho de Albufeira, verifica-se que estes, à data, eram maioritariamente utilizados como residência de uso sazonal ou secundária (50%), residência habitual (37%) e alojamentos que se encontram vagos (13%), conforme sistematizado no gráfico seguidamente apresentado.

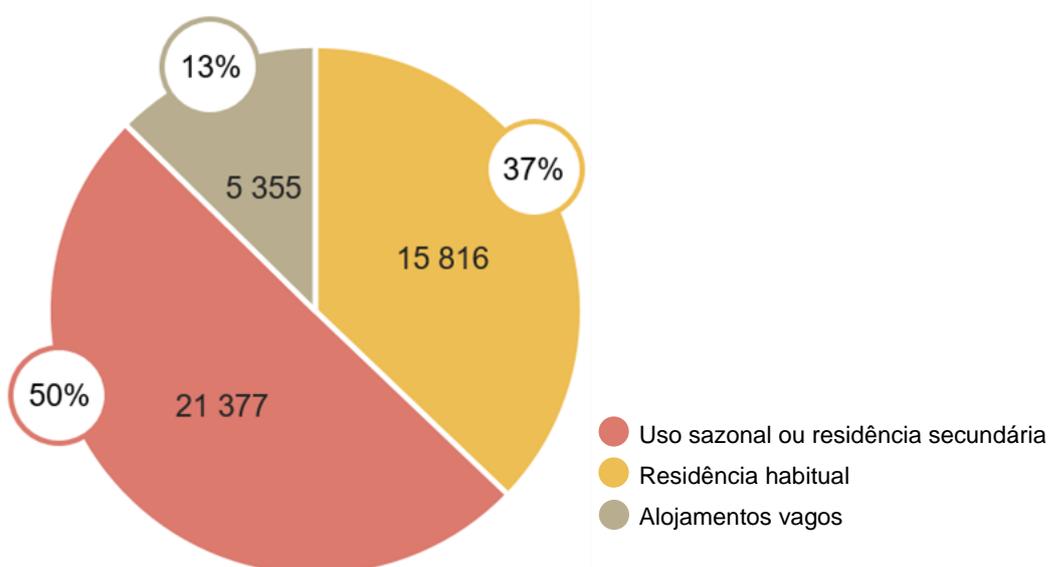


Gráfico 13. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Albufeira

Fonte: INE, 2011

Salienta-se, por isso, o peso que a o uso sazonal ou residência secundária (21 377 alojamentos), representa no concelho como é natural, tendo em conta a sua grande vocação turística e elevada procura.

Da análise do gráfico seguinte ao nível das freguesias, embora a residência de uso sazonal ou secundário corresponda à forma de ocupação dominante, na freguesia de Ferreiras e na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, predominam os alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

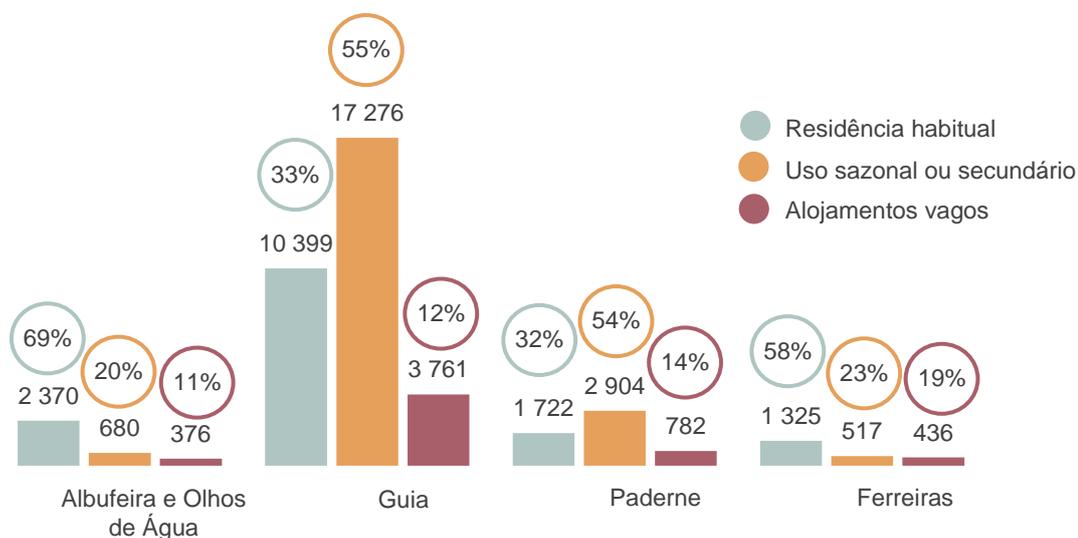


Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Albufeira

Fonte: INE, 2011

Associado ao peso diferenciado que a residência habitual detém em cada uma das freguesias, surgem realidades distintas ao nível das restantes formas de ocupação. Sendo o uso sazonal ou secundário mais expressivo nas freguesias da Guia e Paderne.

Por outro lado, no que diz respeito aos alojamentos familiares clássicos vagos, atinge valores mais expressivos na freguesia da Guia, enquanto em Albufeira e Olhos de Água regista o valor mais baixo com 376 alojamentos, conforme sistematizado no quadro anterior.

Condições básicas dos alojamentos

As infraestruturas de abastecimento de água e saneamento são um suporte básico e essencial para a prestação de um serviço público de primeira necessidade de saúde e bem-estar das populações.



Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Albufeira se encontrarem dotados de instalações básicas, sendo 96% servidos por abastecimento de água e 93% providos de drenagem das águas residuais, é determinante, ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, responder às pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispensáveis à dignidade e salubridade habitacional, como é possível constatar através do gráfico 15.

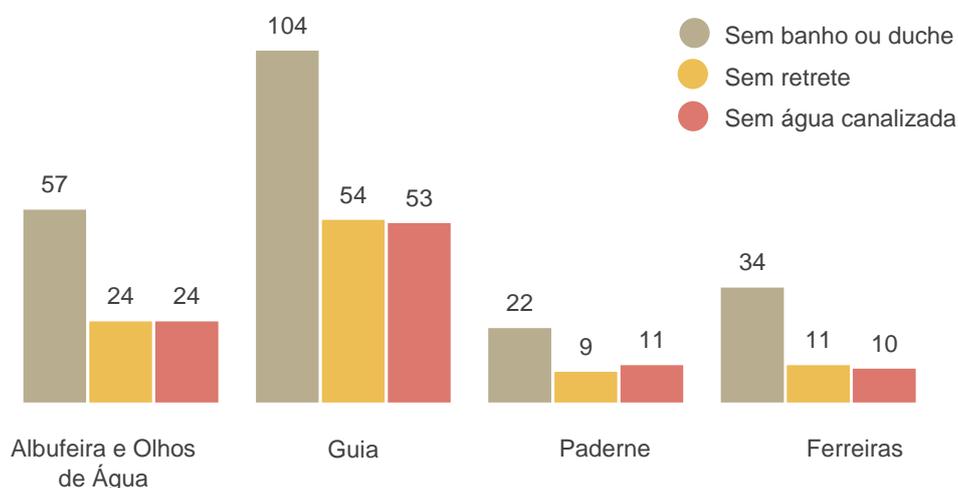


Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

Neste contexto, as questões da habitação insalubre¹⁵ desafiam, assim, a melhoria das condições de vida da população, face ao carácter mutável das necessidades de habitação das famílias ao longo do seu ciclo de vida, quanto à cobertura da rede de infraestruturais básicas adequadas, tais como água canalizada, instalações sanitárias e de tratamento de resíduos.

¹⁵ Conceito de condições indignas. Artigo 5.º. Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.



Viver em condições dignas de habitação implica dispor de uma habitação adequada, com tipologia correspondente às necessidades número de pessoas residentes. No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera que por falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado, o alojamento constitui um espaço insuficiente e, como tal, uma condição indigna. Sendo assim, como se pode observar pela seguinte tabela, no concelho de Albufeira identificam-se 900 casos de condições indignas de um total de 3 443 casos de habitações sobrelotadas, em 2011.

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divisões em falta nem excesso	
				1 divisão em falta		2 ou mais divisões em falta			
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Albufeira	15 816	7 805	49	2 543	16	900	6	4 568	29
Albufeira e Olhos de Água	2 370	1 396	44	291	18	78	7	605	31
Guia	10 399	4 529	57	1 918	13	744	3	3 208	27
Paderne	1 722	986	67	216	9	56	2	464	22
Ferreiras	1 325	894	59	118	12	22	3	291	26

Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

Ora, a discrepância crescente entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas, ocasionou pressão sobre o parque habitacional concelhio, potenciado pela procura crescente de alojamentos, o que não significa que todos os indivíduos tenham possibilidades de viver num alojamento condigno, dados os custos associados ao mesmo, incomportável para alguns agregados familiares.

Estes aspetos revelam a existência de algumas carências habitacionais, não pela inexistência de alojamentos passíveis de serem utilizados como residência habitual, mas provavelmente por outros fatores de ordem socioeconómica, como seja o elevado custo



associado à manutenção de um alojamento clássico familiar ou mesmo a opção por residir num contexto de família alargada, entre outros, o que se traduz na existência de um número significativo de alojamentos familiares clássicos vagos, ao mesmo tempo que existem outros onde residem mais que uma família, ou que se encontram superlotados.

Alojamentos vagos

Os alojamentos vagos incluem situações de alojamentos disponíveis no mercado para venda ou arrendamento, de alojamentos para demolição e de alojamentos noutras situações não enquadráveis nas anteriores.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Albufeira detém 5 355 alojamentos vagos, e como se pode constatar, segundo o gráfico 16, a maioria dos alojamentos vagos no concelho são para aluguer (41%), seguindo-se os alojamentos para venda (36%) e os alojamentos para demolição (21%), respetivamente.

É relevante ainda referir que a realidade da distribuição dos alojamentos vagos traduz o seu predomínio na freguesia da Guia, ao que se contabilizaram 1 457 alojamentos

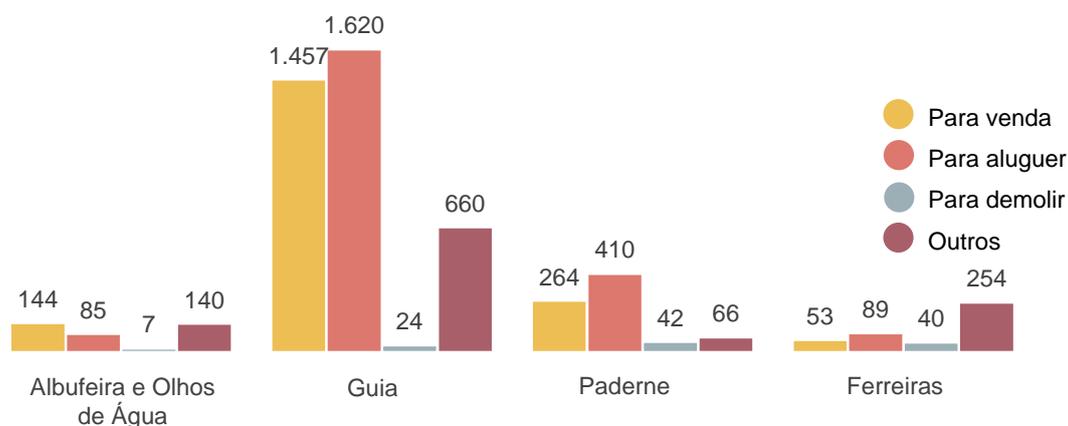


Gráfico 16. Alojamentos familiares clássico vagos (Nº e %) por finalidade, nas freguesias do concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2011



Refira-se que, em 2011, além dos alojamentos cujo destino seria a demolição (113 alojamentos), os restantes alojamentos vagos encontravam-se no mercado para venda (1 918 alojamentos) ou para arrendamento (2 204 alojamentos. Este indicador aponta para a existência em Albufeira de um mercado de habitação vocacionado para o arrendamento, em detrimento das vendas. Sendo esta uma tendência que certamente refletirá o impacto que a atividade turística tem no setor da construção civil e no mercado da habitação.

Mercado Imobiliário

“O modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de terem rendimentos mais elevados, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar - seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018).

Avaliando a proporção de alojamento por escalão de rendas é possível verificar que cerca de metade dos alojamentos possui uma renda de valor, entre os 300 e os 500€. Contrariamente são os encargos mensais inferiores a 100€ os que menos se fazem sentir no concelho.



Quanto ao acesso à habitação própria sem encargo, a freguesia de Albufeira e Olhos de Água, a freguesia da Guia e a freguesia de Ferreiras são aquelas em que se verificam mais casos.

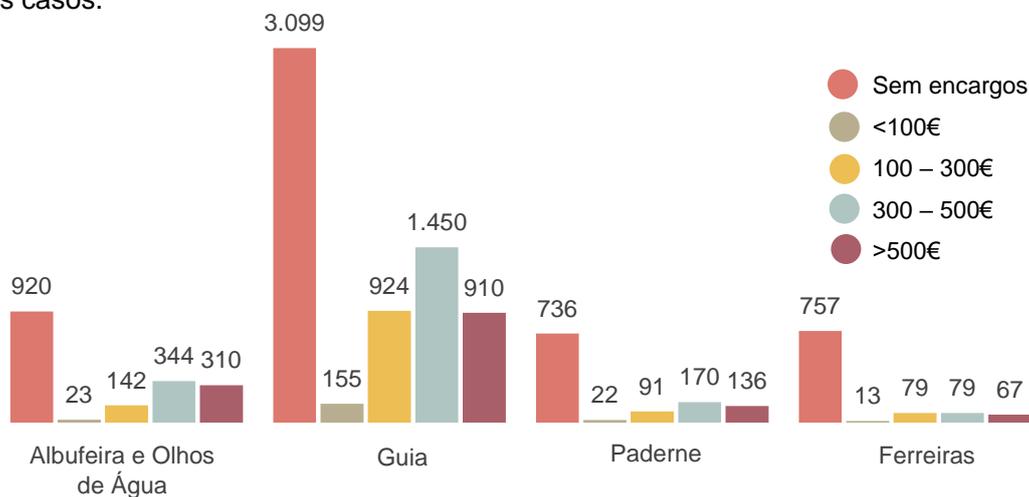


Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

De forma a compreender as dinâmicas do mercado de arrendamento no concelho de Albufeira, procurou-se achar o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados.

Atendendo ao valor médio mensal das rendas os alojamentos familiares clássicos arrendados, verifica-se que em termos médios, em 2011, tinham valores de renda média elevada, cerca de 377,71€.

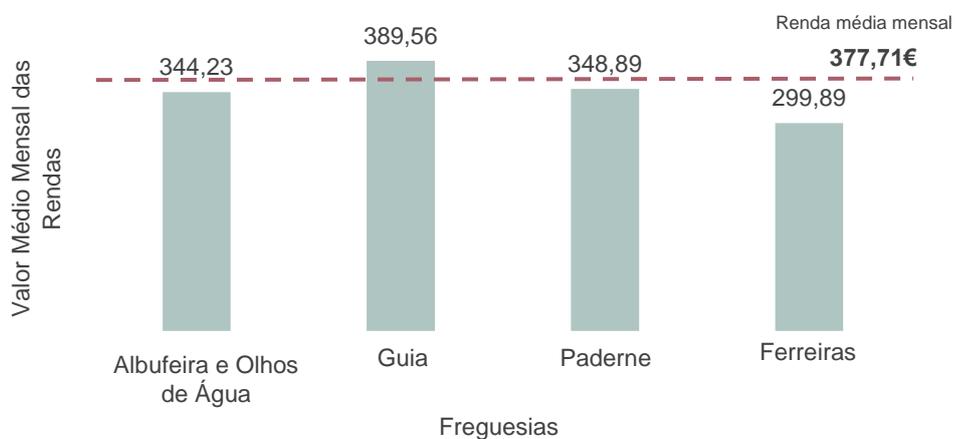


Gráfico 18. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

O menor valor de renda, em termos médios, no parque habitacional pertence à freguesia de Ferreira (299,89€). Saliente-se ainda que, em 2011, o valor médio das rendas permaneceu a par do valor médio dos encargos mensais com a aquisição própria, sendo justificativo da sobrecarga das despesas com arrendamento visto que as rendas ultrapassam os rendimentos líquidos do agregado familiar.

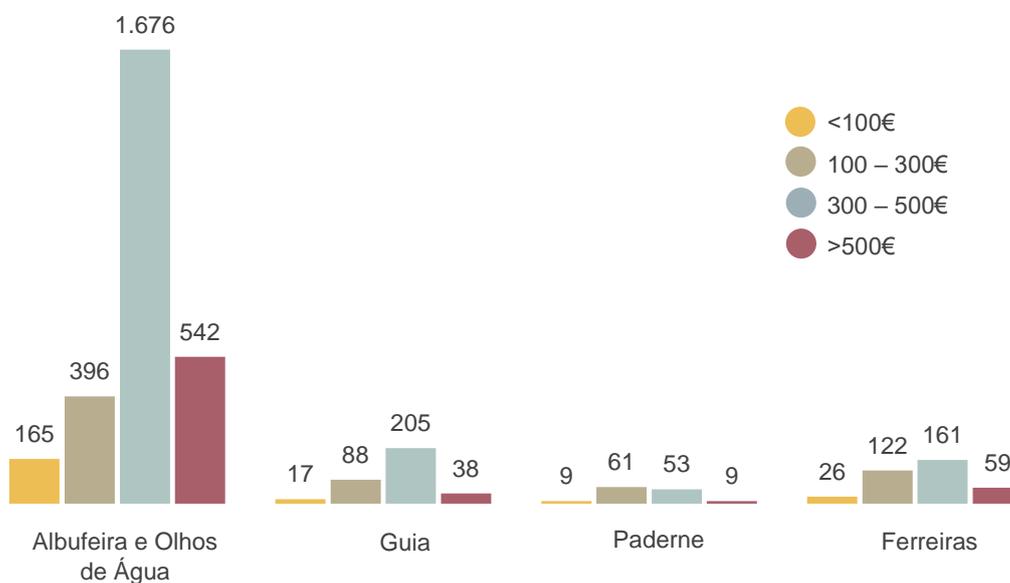


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, nas freguesias do concelho de Albufeira.

Fonte: INE, 2011

Aponta-se ainda que, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água subsiste um elevado número de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento.

Nas áreas urbanas da região do Algarve, sobretudo em Albufeira, os preços das casas são muito elevados face ao rendimento médio das famílias, tendo em conta que os preços da habitação em Albufeira, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos, são desproporcionais.

No entanto, persistem, um conjunto de obstáculos à aposta no arrendamento e na reabilitação e, em particular, na reabilitação para arrendamento habitacional, que é necessário minimizar e colmatar.

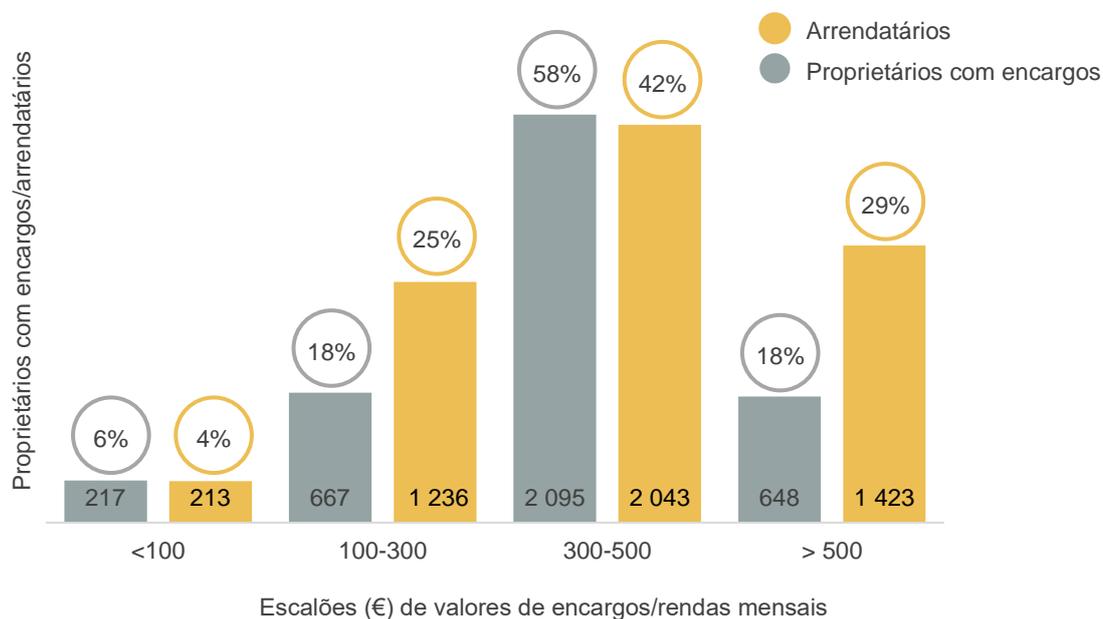


Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2011

Acresce ainda a necessidade de dar uma resposta à gradual degradação de áreas urbanas de forte concentração do parque habitacional de arrendamento, onde os problemas construtivos e de habitabilidade se sobrepõem, em muitos casos, aos fenómenos de privação material e exclusão social e territorial.

Porém, no concelho de Albufeira, a conjugação da pressão do valor mediano das rendas por metro quadrado dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares com os rendimentos familiares implica uma visão estratégica.



Gráfico 21. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) do nível nacional ao municipal.

Fonte: INE, 2018

Dadas as características do mercado de habitação nacional, em que sobressaem a rigidez nas trajetórias residenciais, a degradação do edificado e a expressiva proporção de alojamento vagos, a reabilitação do edificado e urbana, por contraponto à construção nova e à expansão urbana, são indissociáveis da dinamização do mercado de arrendamento, enquanto respostas ao problema do acesso à habitação.

Habitação Social e minorias étnicas

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

Deste modo, não obstante a importância que para todos assume o direito a uma habitação adequada, atualmente, este é um direito que ainda se encontra aquém de muitas famílias.



“O crescimento significativo da população, sobretudo migrante e particularmente ativa nas últimas décadas devido à atratividade do concelho, decorrente do acentuado desenvolvimento económico baseado no turismo (e da indústria a este associado, nomeadamente a hoteleira e a construção civil), levou à necessidade de respostas habitacionais por parte do município de Albufeira” (Matos F., *et al.*, 2013).

A solução assentou na promoção de construção de habitação, com início em 1980, a custos controlados para venda e habitação social para alojamento dos agregados familiares mais carenciados em regime de renda apoiada.

Deste modo, atualmente o parque habitacional social do concelho é constituído por 8 empreendimentos, como se pode observar na planta 1, que equivalem a um total de 757 habitações, 114 em regime de renda apoiada, como é possível constatar através da tabela 13. O parque habitacional tem como proprietários a Câmara Municipal de Albufeira e os privados, ou seja famílias proprietárias que adquiriram o direito de superfície.



Habitação social:

- 1 - Bairro Social em “Casas”
- 2 - Bairro Social Vale Serves
- 3 - Bairro Social em Lagoas
- 4 - Bairro Social da Tavagueira
- 5 - Bairro Municipal da Quinta da Palmeira
- 6 - Empreendimento da Quinta dos Barros
- 7 - Habitação Municipal Bairro dos Pescadores
- 8 - Empreendimento Municipal da Avenida Gago Coutinho



Unidade geográfica	Designação	Total de habitações	Habitações vendidas	Habitações arrendadas	
				Regime de Renda Apoiada	Outros regimes
		Nº	Nº	Nº	Nº
Albufeira		757	611	114	32
Albufeira e Olhos de Água	Empreendimento municipal junto à Avenida Gago Coutinho	18	9	3	6
	Empreendimento municipal da Quinta do Barros	65	60	2	3
	Bairro Municipal dos Pescadores	36	29	0	7
	Bairro Municipal da Quinta da Palmeira	410	301	94	15
Ferreiras	Bairro Social localizado em Vale Serves	72	69	3	0
	Bairro Social em Lagoas	38	38	0	0
Guia	Bairro Social da Tavagueira	64	61	2	1
Paderne	Bairro Social em "Casas"	54	44	10	0

Tabela 13. Caracterização do parque habitacional (Nº), no concelho de Albufeira.

Fonte: Parque Habitacional do Município de Albufeira, 2013

Embora em Albufeira não se construa habitação social desde 2003 e como também não há habitação social do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana - IHRU, a Câmara Municipal de Albufeira consciente dos problemas que afetam as famílias mais carenciadas do concelho, disponibiliza apoios de emergência social no âmbito da habitação através de um subsídio de arrendamento, isto é, um apoio financeiro dirigido a agregados familiares que se encontrem em dificuldades para suportar o pagamento da renda mensal.

Atualmente estão a usufruir deste subsídio municipal 130 agregados, mas há capacidade financeira para ajudar mais, no entanto, a ausência de habitação disponível para arrendamento impossibilita o alargamento deste apoio.

Relativamente à reabilitação de edifícios, esta opção não será suficiente para ultrapassar o problema da habitação em Albufeira, pois o município não dispõe de edifícios para tal



e os poucos que estão disponíveis no mercado, para além de serem demasiado dispendiosos, são, quase sempre, comprados por estrangeiros para segunda habitação, ou por grupos de investidores para turismo.

Quanto à tipologia dos fogos de habitação social, o seguinte gráfico indica que predominam as tipologias T2 e T3 com 79%, seguidos das tipologias T0 e T1 em 18% dos fogos.

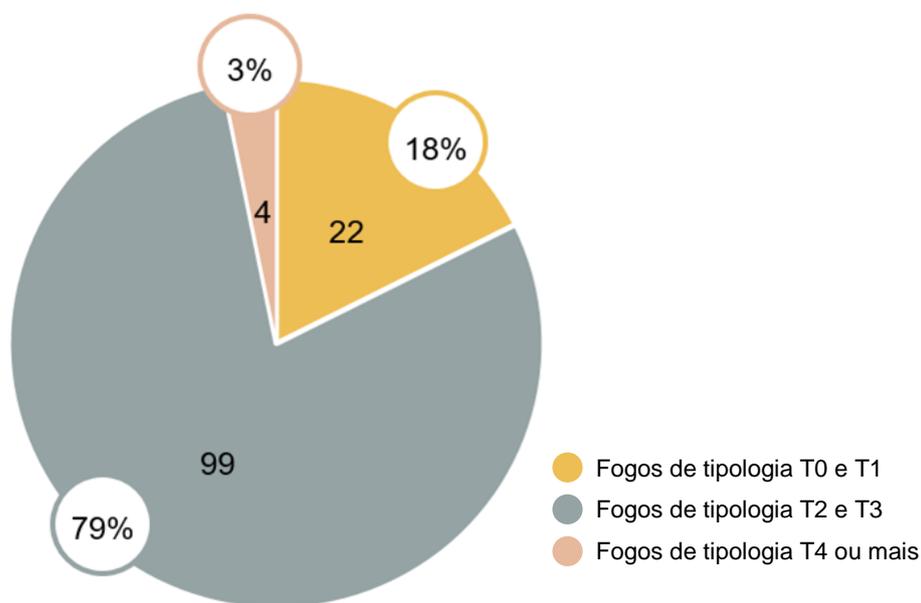


Gráfico 22. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Albufeira.

Fonte: INE, 2016

Segundo a tabela 14, entre 2011 e 2015 verificou-se um aumento muito significativo de investimento em obras de conservação e/ou reabilitação do parque de habitação social, passando de 31 800€ para 2 126 509€, respetivamente, sendo também possível constatar um aumento de 11 fogos de habitação.



Habitação social	2011	2015
Edifícios de habitação social (N.º)	ND	40
Fogos de habitação social (N.º)	114	125
Fogos de habitação social atribuídos (N.º)	1	5
Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação do parque de habitação social (€)	31 800	2 126 509
Despesa orçamentada em obras de conservação e/ou reabilitação do parque de habitação social (€)	34 538	2 126 509
Receita prevista de rendas de habitação social (€)	97 505	48 060
Fogos de habitação social reabilitados (N.º)	2	32

Tabela 14. Habitação social no concelho de Albufeira

Fonte: INE, 2011 e 2015

ND – Dados não disponíveis.

Mediante o alargamento das políticas de habitação é urgente dar resposta a situações de cariz social, nomeadamente a agregados com dificuldade em se inserir no mercado de habitação, incluindo, a população com rendimentos intermédios que se encontra, igualmente, numa situação de inacessibilidade habitacional. Na conjuntura atual esta é uma condição necessária para a construção de uma política de habitação mais ampla e justa, que funcione efetivamente como um garante do direito à habitação.

Há ainda a destacar o facto de, em Albufeira, estarem identificadas minorias étnicas, nomeadamente comunidades ciganas, com quem a Câmara Municipal tem desenvolvido um trabalho de apoio e integração social.

Com o objetivo de caracterizar as comunidades ciganas existentes no concelho de Albufeira, o Grupo de Intervenção para Promoção Social desenvolveu um estudo dos três grandes acampamentos existentes no concelho de Albufeira, e das famílias residentes em habitação social municipal.



Ao longo destes anos a situação foi sendo acompanhada e foi sendo impedida a instalação de novos agregados familiares, embora os existentes começassem a crescer, sendo que os filhos cresceram e instalaram também nos acampamentos os seus agregados familiares. Dos levantamentos feitos desde 2000 contabilizaram-se os seguintes dados:

Ano do Levantamento (Orada e Caliços)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2014
Total de famílias residentes em barraca	14	18	19	14	17	19	19	16	15	21	29

Verificou-se um crescimento do número de famílias, devido à autonomização dos filhos, que ao constituírem a sua família se instalam na proximidade dos pais, e devido à instalação de famílias oriundas de outros locais (Alentejo e Silves). É ainda de salientar que é na habitação social que se regista um maior número de famílias em situação de sobrelotação.

	Acampamento	Alojamentos	%	Famílias	%	Indivíduos	%
Barraca	Caliços	20	40%	20	35%	79	38%
	Escarpão	9	18%	9	16%	29	14%
	Orada	9	18%	9	16%	38	18%
	Habitação Social	12	24%	19	33%	62	30%
	Total	50	100%	57	100%	208	100%

Tabela 15. Famílias ciganas residentes em Albufeira



Quando questionados sobre os rendimentos auferidos referem apenas que são aqueles que têm origem em prestações sociais: rendimento social de inserção e dos abonos de família dos filhos. Contudo, atividades sazonais e não contabilizadas contribuem para o rendimento familiar: desde a apanha de alfarroba, recolha e venda de sucata são significativas para o rendimento familiar.

É ainda possível verificar o percurso das 29 famílias ao longo dos anos, como se pode verificar no anexo IV do presente documento.



3.4 Pessoas e agregados em situações indignas

Não obstante a importância da análise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracterização global ao território, é determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os últimos dados censitários datam de 2011.

Face a essa limitação partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito direto, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho de Albufeira.

Atualmente, o município de Albufeira tem uma lista de cerca de 100 pedidos de ajuda para habitação. É possível identificar que, deste número constam situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados.

A lista referida é efetivamente extensa, não sendo por isso possível identificar um padrão único no que respeita às circunstâncias de cada agregado, estão sinalizadas algumas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas e agregados mais vulneráveis, que vivem em condições extremamente precárias por razões distintas e que carecem de uma resposta imediata.

Ao longo dos últimos anos, o Município de Albufeira tem vindo a desenvolver os maiores esforços possíveis para minimizar os problemas de habitação no concelho, contudo, face à dimensão do problema e tendo em consideração as especificidades da realidade deste concelho não foi ainda possível ultrapassá-lo. É de salientar, o subsídio ao arrendamento, um programa municipal, destinado aos agregados familiares em situação de dificuldades económicas, cujo apoio é atribuído pelo período de um ano, e renovado até ao máximo de três, podendo chegar a 60% do valor total da renda mensal, com limite de 200 euros.



Ao nível da habitação municipal, e dado que a existente é manifestamente insuficiente, a CMA encontra-se a desenvolver projetos para a construção de fogos para renda social e para renda convencionada, no sentido de tentar minimizar os constrangimentos de acesso à habitação no concelho. Um dos objetivos da CMA é dispor de habitação municipal em todas as freguesias, no entanto, a concretização deste é dificultada devido aos valores proibitivos de terrenos e edifícios em alguns locais.

Para além disso, a Câmara Municipal tem outros incentivos, como a redução do IMI em 20% para os senhorios que arrendem os seus imóveis para habitação permanente e recentemente aprovou o Regulamento Municipal de Renda Convencionada. Para além disso, o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, prevê uma majoração da área de construção para os promotores que garantam que 20% das construções sejam para habitação a custos controlados.

No entanto, todos os esforços municipais que se tem vindo a implementar não têm sido suficientes para resolver o grave problema de habitação no concelho, dado que a realidade deste é muito particular devido à forte presença do turismo, que absorve de forma quase absoluta os fogos disponíveis no mercado imobiliário para arrendamento e aquisição, agravando exponencialmente o problema.

No sentido de reforçar a política de habitação, e consciente da oportunidade constituída pela Nova Geração de Políticas da Habitação, NGPH, do XXI Governo, a Câmara Municipal de Albufeira, no âmbito da elaboração da presente estratégia local de habitação, particularmente no desenvolvimento do diagnóstico de pessoas e agregados financeiramente carenciados que vivem em habitações indignas, procedeu ao desenvolvimento de inquéritos, que pode ser consultado no anexo I deste documento, e posterior preenchimento dos mesmos, como já referido, no sentido de identificar casos concretos e atuais.



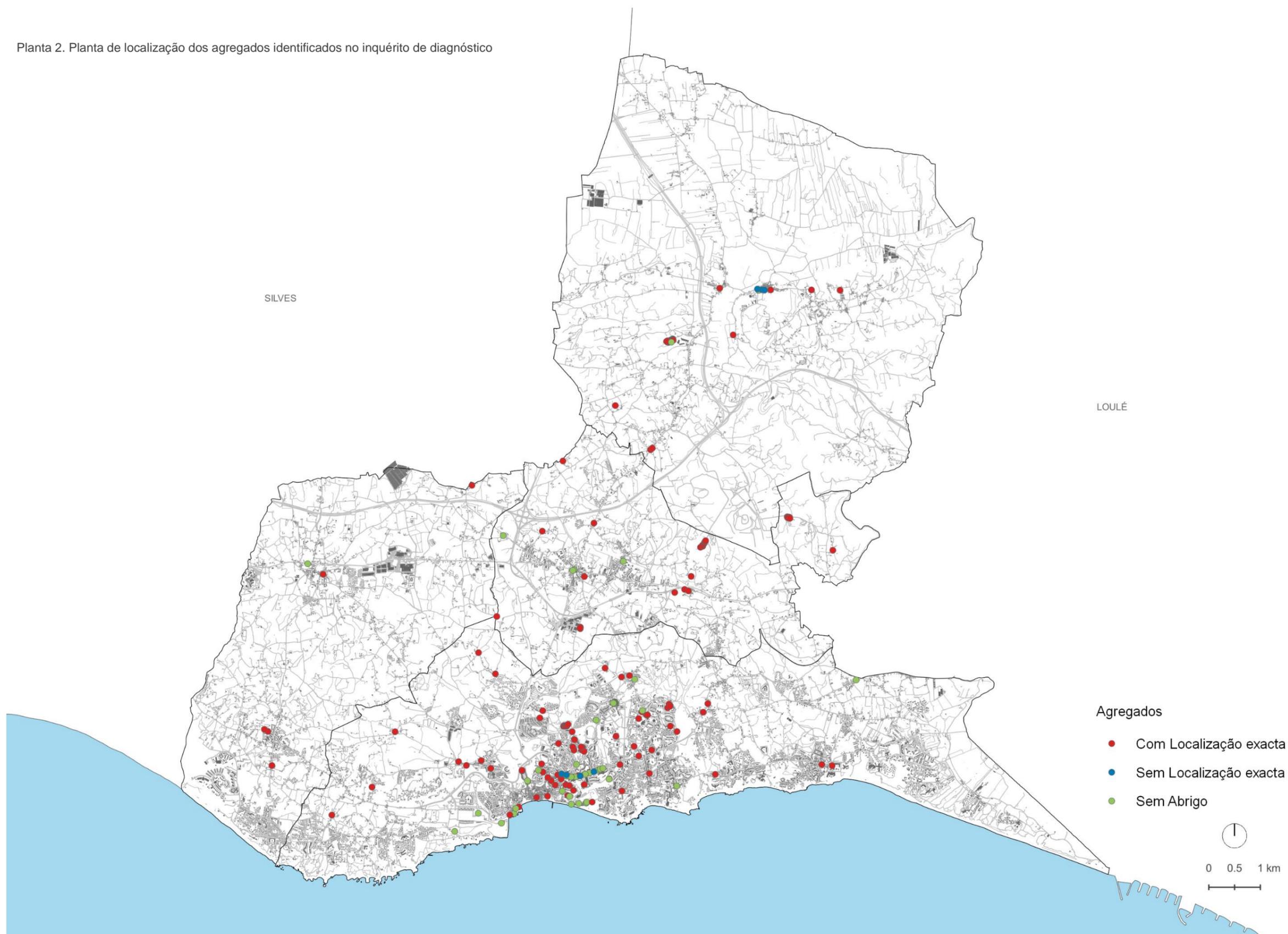
Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 214 agregados, que se traduzem em cerca de 501 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com uma recolha de informação que cobre todas as freguesias do concelho, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas ilações de diagnóstico das situações de carência de habitação e/ou de habitação indigna no município de Albufeira.

Tal como se pode observar na planta 2, existem agregados sinalizados em todas as freguesias do concelho, sem que exista um padrão claro da localização dos mesmos, encontrando-se distribuídos por toda a área territorial do concelho. No entanto, há uma clara predominância dos casos identificados na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, facto que se justifica por esta ser a freguesia que concentra um maior número de residentes. De acordo com os dados obtidos, os agregados estão distribuídos no concelho da seguinte forma:

- Albufeira e Olhos de Água: 130
- Guia: 5
- Paderne: 41
- Ferreiras: 38



Planta 2. Planta de localização dos agregados identificados no inquérito de diagnóstico





Através dos inquéritos foi possível diagnosticar uma forte carência habitacional ao nível do concelho. Dos 214 agregados sinalizados, verificou-se que uma percentagem residual possui habitação própria, apenas 17, seguindo-se os que vivem em habitações arrendadas a privados, 13.

Por outro lado, a esmagadora maioria, 184, não reside nem em habitação própria, nem em habitação arrendada, o que demonstra a grande vulnerabilidade do território de Albufeira ao nível da habitação, visto que grande parte destas pessoas vivem em alojamentos temporários, nomeadamente com familiares ou amigos e por vezes em espaços cedidos por estes, sem condições para serem habitados, há também pessoas e agregados a viver em quartos, pensões ou alojamentos coletivos, por falta de alternativa habitacional.

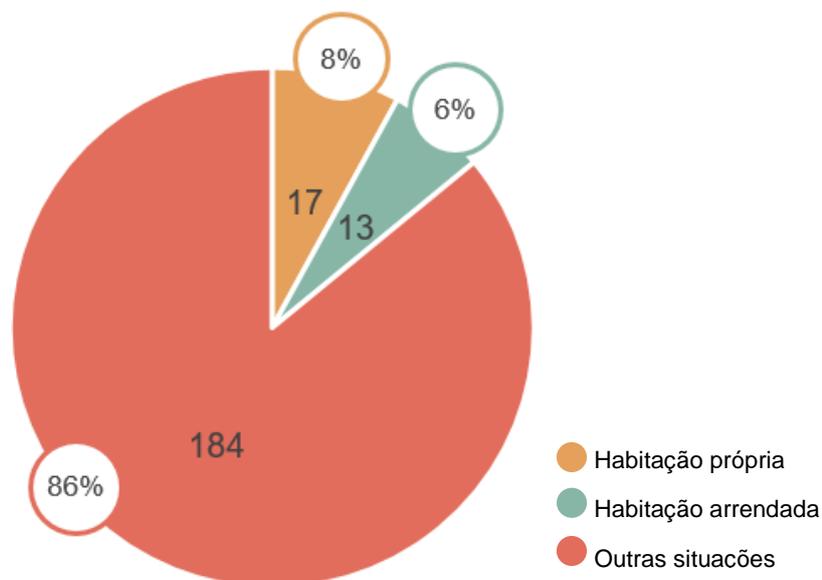


Gráfico 23. Habitação atual

Fonte: Inquéritos CMA, 2019

É de destacar o caso particular de 13 destes 184 agregados, por corresponderem a famílias ou pessoas isoladas que vivem no Poço de Montechoro, em alojamento temporário destinado a trabalhadores durante a construção do hotel, sendo que a maioria aí reside há mais de 40 anos, em condições de grande precariedade e insalubridade, que se têm vindo a agravar ao longo do tempo.



Salienta-se também o caso de 8 agregados que vivem em terrenos próprios classificados em Reserva Ecológica Nacional, conforme versão em vigor do Plano Diretor Municipal de Albufeira, em espaços sem condições de salubridade, sem acesso a água e luz.

Estão também identificados, ainda entre os 184 agregados, 27 que residem em espaços propriedade da Câmara Municipal, sem qualquer vínculo e de forma ilegítima, mais concretamente em habitações que pertencem à antiga Faceal - Fábrica de Cerâmica do Algarve, em Paderne.

A fábrica era dotada de espaços de habitação para os operários que empregava, no entanto, embora a fábrica tenha deixado de funcionar em 2007, algumas famílias não deixaram esses espaços. Dado que a Câmara Municipal adquiriu a Faceal, atualmente é a legítima proprietária destas habitações, sendo que, não possui qualquer contrato de arrendamento com os 27 agregados que ocupam este espaço. É de salientar que estas casas não apresentam condições de salubridade adequadas e apresentam também alguma instabilidade estrutural, no entanto estas famílias demonstram alguma resistência para abandonar as mesmas.

Para além do problema da ocupação ilegítima das habitações por parte destes 27 agregados, há a agravante de terem existido vendas ilegais dos imóveis. Após a morte de alguns moradores, os respetivos filhos ocuparam os espaços e alguns “venderam” as casas sem qualquer propriedade das mesmas, por valores entre os 5.000€ e os 15.000€. As pessoas que, ilegalmente, compraram as casas recusam-se a deixar as mesmas por acreditarem serem as proprietárias dos imóveis, no entanto, é a CMA a legítima proprietária.

Para além disso estão identificados casos de pessoas a residir em barracas, nomeadamente no acampamento dos Caliços. Outro dado importante e que gera



preocupação é o facto de existirem agregados a viver em espaços sem acesso a infraestruturas básicas, como água, luz e/ou instalações sanitárias.

O alojamento temporário é um claro indicador da dificuldade de acesso à habitação, e que permite efetivamente verificar que não existe habitação no concelho, quer para arrendamento quer para aquisição no mercado. A realidade atual de Albufeira ganha contornos ainda mais dramáticos pelo facto de, nem nos concelhos vizinhos existir resposta habitacional para estas pessoas, particularmente para as mais vulneráveis.

De uma forma geral, na grande maioria dos 214 agregados identificados, verifica-se que estes para além de viverem em habitações com condições de habitabilidade indignas, têm a agravante da dificuldade em suportar o custo de uma renda. Assim, e não tendo a Câmara Municipal, de forma autónoma condições económicas que encontrar habitação dignas para todos, a candidatura ao 1º Direito, apresenta-se como uma parte fundamental da solução.

Outro dado importante é o facto de, tal como demonstra o gráfico 24, 88 dos 214 agregados, 41,1%, serem constituídos por apenas um elemento, o que pode ser um indicador de um problema social maior, como o isolamento e a falta de retaguarda familiar.

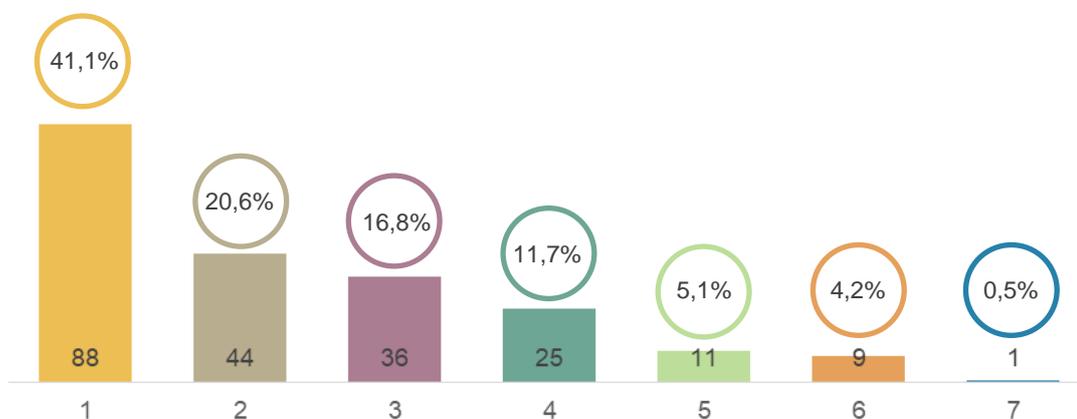


Gráfico 24. Número de elementos por agregado
Fonte: Inquéritos CMA, 2019



A autarquia está consciente destes constrangimentos, bem como das consequências dos mesmos, particularmente no que concerne à discriminação social. Nesse sentido considera equívoca a oportunidade do Programa 1º Direito, como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas e agregados o acesso a habitações dignas e adequadas, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Albufeira.

Não obstante o facto de o Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, estabelecer apenas quatro condições indignas no seu artigo 5º, a Câmara Municipal de Albufeira considerou pertinente uma abordagem mais alargada no âmbito da presente ELH, a fim de diagnosticar com maior exatidão as reais condições em que os agregados sinalizados vivem.

Assim, o inquérito desenvolvido visou conhecer em detalhe as condições da habitação de cada agregado, sendo possível constatar que, a maioria vive em habitações em que foram identificadas duas das condições indignas previstas.

No sentido de definir uma estratégia coesa e elencar soluções adequadas na resposta aos problemas habitacionais dos agregados identificados, os inquéritos de diagnóstico desenvolvidos permitiram esta aferição agregado a agregado, registando quais as situações concretas afetas a cada um.

Estes dados são particularmente importantes pelo facto de demonstrarem a extrema debilidade associada a estas pessoas, sendo assim possível, através da análise do gráfico 25, compreender quais as condições indignas mais evidentes associadas a cada um dos 214 agregados identificados.

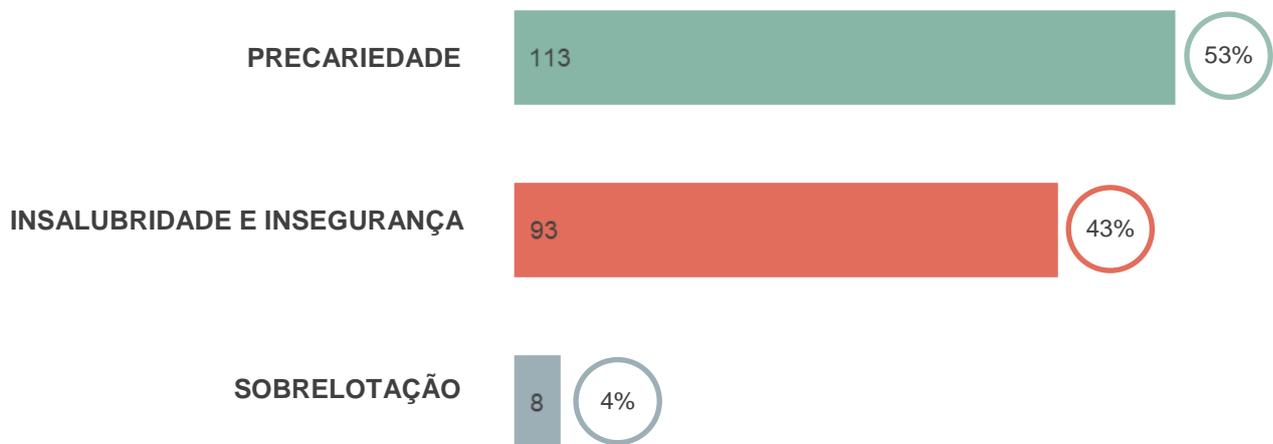


Gráfico 25. Condições indignas

Fonte: Inquéritos CMA, 2019

Tal como demonstra o gráfico 25, a condição indigna mais frequente é precariedade, com 113 dos agregados a viver em circunstâncias enquadradas nesta condição, divididos entre 59 casos de agregados em alojamento temporário, mais especificamente em espaços emprestados ou em casa de familiares, a título solidário, 50 sem-abrigo, e quatro que correspondem a agregados cujo contrato de arrendamento não será renovado.

Segue-se a insalubridade e insegurança, com um total de 93 agregados sinalizados, dos quais 76 devido à sua débil situação económica sujeitam-se a viver em casas desadequadas às suas necessidades, sem condições de habitabilidade. Os restantes 17 são proprietários dos imóveis em que ocupam.

Por fim, foram ainda identificados oito agregados a viver em inadequação. É importante salientar que, as pessoas que vivem em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, devem ter assegurado o acesso autónomo e em segurança à habitação, independentemente da cota de piso da mesma e das eventuais barreiras arquitetónicas e urbanísticas, da mesma forma, deve estar devidamente acautelada a plena circulação no interior da habitação, o que não acontece nesta habitação.



Retomando o tema dos agregados sem-abrigo/alojamento temporário, importa referir que destes, 50 são pessoas que vivem efetivamente em espaços públicos e/ou pernoitam em locais precários, enquanto os restantes 59 correspondem a pessoas e agregados que não possuem casa e se encontram em alojamentos temporários, de forma provisória em casas de familiares e amigos ou em espaços sem condições cedidos por estes. Esta situação cria ainda mais instabilidade nestas famílias, que vivem em circunstâncias muito precárias e precisam, efetivamente, de um apoio para ultrapassar estes constrangimentos. Estes agregados enquadram-se na situação específica de vulnerabilidade de pessoas sem casa, cf. o conceito da alínea a) Artigo 5º do Diploma 1º Direito e alínea ii) f) do Artigo 4º do DL n.º37/2018, de 4 de junho na sua redação atual.

A questão do alojamento temporário é particularmente preocupante por estar associada a agregados sem qualquer solução habitacional alternativa ao espaço que, provisoriamente, os abriga. Estas pessoas encontram-se em situações financeiras muito deficitárias, o que aliado à grave problemática da habitação em Albufeira se traduz em problemas relevantes e que constituem uma particular preocupação da autarquia.

A Casa Abrigo da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira tem desempenhado um papel importante no apoio a estas famílias e alberga algumas delas, nomeadamente agregados monoparentais e vítimas de violência doméstica.

É também relevante referir o elevado número de famílias monoparentais, com filhos melhores de idade, a viver nas condições precárias supramencionadas. Há ainda a salientar os inúmeros agregados a solicitar habitação, por não terem casa, onde se destacam os casais jovens com filhos menores, assim como os agregados com grandes dificuldades em cumprir os pagamentos das respetivas rendas, alguns com a agravante do flagelo do desemprego, particularmente associado à época baixa, devido à sazonalidade turística que interfere diretamente no número de postos de trabalho no concelho.



Os dados referidos refletem a evidente carência habitacional no concelho, no sentido em que, parte dos realojamentos que devem a pessoas e agregado que não têm, de todo, habitação.

Considera-se que todos os dados analisados foram fundamentais para desenvolver a estratégia municipal e definir as soluções a adotar para os 214 agregados identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção. É de salientar que, as soluções concretas alocadas a cada um poderão ser consultadas na tabela “soluções habitacionais e prioridades”, no capítulo 6.2.



3.5 Análise SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente às condições habitacionais no território de Albufeira, com particular ênfase nas comunidades mais desfavorecidas e vulneráveis, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poderá posteriormente delinear uma estratégia e medidas de intervenção.

FORÇAS

- Crescente afirmação do município como polo gerador de emprego no contexto regional;
- Forte vertente turística consolidada;
- Acessibilidades;
- A qualidade reconhecida de produtos endógenos;
- Solo urbano disponível para construção de habitação;
- Programas estratégicos de reabilitação urbana, ARU aprovada e publicadas.



FRAQUEZAS

- Desproporção da diversidade de atividades económicas face ao turismo e grande dependência do mesmo;
- Falta de habitação para residentes;
- Assimetrias territoriais entre a freguesia de Paderne e as mais próximas do litoral;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Elevada procura de habitação social;





AMEAÇAS

- Território atrativo para populações com problemas económicos e sociais;
- Agravamento do problema da falta de habitação para residentes;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento do problema da escassez de habitação a preços acessíveis disponível no mercado;
- Subida dos preços do mercado imobiliário;
- Aumento da utilização do veículo automóvel como principal meio de transporte nos movimentos pendulares diários
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.



OPORTUNIDADES

- Candidatura ao 1º Direito por diversos atores - beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso à habitação;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforçar a coesão, igualdade e integração social;
- Promover o princípio da sustentabilidade ambiental
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade à estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Revisão do PDM na classificação de solos;
- Disponibilidade de solos para a construção de novos empreendimentos habitacionais.



Modelo de Governação
Estratégia
Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades
Princípios 1º Direito



4 | MODELO DE GESTÃO

4.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna

A Câmara Municipal de Albufeira assume-se como gestora da presente ELH, adequando na sua atual estrutura a organização de uma equipa de trabalho, ET, que terá por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A capacidade técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

E deve ser operacionalizada:

- Na dependência direta do executivo;
- Com um responsável técnico a tempo inteiro que será o rosto da estratégia;
- Com formação de base e formação específica para essa missão.

Dada a sua especificidade, esta ET terá objetivos específicos a prosseguir, nomeadamente:

OBJETIVOS

- O programa com a identificação das ações estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execução;
- Um programa de investimento público;
- O modelo de execução de cada ação;
- Os quadros de apoios e incentivos às ações executadas por particulares, propondo soluções de financiamento.



A ET deve ainda desenvolver a avaliação sobre a necessidade, ou não, de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo ter como técnicos na sua composição mais provável, ou na sua retaguarda, competências nas áreas de serviço social, arquitetura, engenharia e urbanismo, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário.

A adoção de um modelo de governação próprio de cada município, de acordo com as disponibilidades das autarquias, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que a ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade. Desta forma, será possível dar apoio ao setor público, ao setor privado, assim como o acompanhamento necessário a candidaturas, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Albufeira e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, à ET a preparação das soluções a negociar entre diversos parceiros.

O executivo da Câmara Municipal, assume as funções de direção política da ET, das ações decorrentes desta ELH, conduzindo a atividade da equipa técnica de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o responsável técnico da ET.



Figura 8. Esquema modelo de gestão

A Câmara Municipal através da sua ET da ELH deve promover a investigação sobre as iniciativas de investimento em habitação, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, sendo possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com o intuito de concretizar as intervenções propostas, sendo a ET determinante na operacionalização e agilização dos procedimentos.

A resolução dos diversos problemas locais não pode recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços, sendo, por isso, necessário, um diálogo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habitação que se levantam, sobressaindo, desde já, o papel de articulação com o IHRU.



Através da ET o município estará capacitado para encontrar soluções estáveis e sustentáveis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experiência e competência para a resolução dos problemas habitacionais no município.

A atual estratégia acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política habitacional e de reabilitação urbana, deste modo, torna-se oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e a sua afetação à aplicação da estratégia aprovada.

Este reforço de competências visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada necessária ao processo de implementação da ELH.

Assim, assume prioridade no âmbito da ELH a criação da ET focada na realização das ações programadas, promovendo todos os atos processuais necessários para a materialização no “terreno”, das soluções habitacionais necessárias à erradicação, até 2024, dos casos de habitação indigna, incluindo os já detetados no diagnóstico deste relatório e quaisquer outros que, naturalmente, surgirão até 2024.

Esta ET que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024 deverá ser dotado de autonomia técnica e meios suficientes para a concretização da sua missão, nomeadamente garantir os recursos humanos com preocupação ajustada ao cumprimento do seu mandato.

No quadro da ET deve ser definido o ponto focal que será o agente dominador, interno e externo, que articulará procedimentos e ações.



4.2 Processo de gestão ativa da ELH

Ao tema da **GESTÃO** nas ELH, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas políticas municipais e que impõe a iniciação de novos métodos de abordagem, diversos dos até aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utilização dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condução das operações distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gestão da ELH de forma eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa não é possível sem uma equipa dedicada a 100% a uma missão, dotada de liderança, orientação e meios ajustados ao seu desígnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expectante e passiva, que aguarda a manifestação de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que têm acesso à informação e os que não têm, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática, e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A iniciativa tem de partir do município de Albufeira, que passará a ser o centro das decisões em matéria de habitação.



Impõe-se por isso, a dotação do município com uma capacidade acrescida de investigação, planeamento e gestão em matéria de habitação, e essa capacidade deve residir na ET.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ELH impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural, o que implica um mandato claro na ET por parte do executivo.

Sabe-se no entanto que, o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, a pluralidade dos atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade e de evitar eventuais e indesejáveis conflitos internos.

Propõe-se assim, como primeiro passo do município para a implementação da sua ELH, a criação de uma Equipa Técnica, com mandato para tal, sob direção política do executivo. Essa ET deve ser dirigido por um técnico superior, com afetação em tempo inteiro, com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar focada integralmente na montagem da ELH.

Assim, esta equipa terá a missão de reunir capacidades e competências para a necessária articulação com os serviços municipais (ação social, reabilitação urbana, urbanismo, planeamento, ordenamento, ...) e com os serviços públicos de administração regional e central, de que depende para a concretização da ELH (IHRU, CCDRA, S.S., IEFP, Saúde,...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo do seu período de vigência.



5 | OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

A Câmara Municipal de Albufeira considerou, desde o início do desenvolvimento da sua Estratégia Local de Habitação, que o diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver em condições indignas, seria irrefutavelmente determinante para a definição de uma estratégia real, bem como para a formulação de respostas adequadas e exequíveis aos mesmos.

Após conclusão da primeira fase de trabalho, onde foi possível identificar 214 agregados, particularmente através dos inquéritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de famílias que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Particularmente por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito surge assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagnóstico global previamente apresentado, percebe-se que, a carência habitacional em Albufeira se reflete de várias formas e em eixos distintos, sendo mais relevante sob a forma de habitações precárias e de habitações degradadas e insalubres. Estes problemas estão, geralmente, associados a questões sociais, como o desemprego, os baixos rendimentos, os costumes e tradições associados a etnias, e a inegável escassez de habitação disponível no mercado.



Neste sentido é da mais elevada importância definir uma estratégia cujo principal objetivo sejam as pessoas, garantido a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira, sempre que possível.



Figura 9. Estratégia de intervenção

O preconceito em relação à pobreza e habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios institucionais.

Como tal, pretende-se garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção e progressão no mercado de trabalho. Como tal, as parcerias estratégicas deverão constituir-se como uma medida fundamental na articulação de várias entidades que criem as condições necessárias a este apoio e acompanhamento.

A falta de habitação é um facto evidente, e embora muitas famílias tenham empregos estáveis, e salários acima da média do país, não conseguem ter acesso a uma habitação no concelho, nem por via da aquisição, nem por via do arrendamento, precisamente pela escassez de oferta no setor, muito influenciada pela competição que tem origem na procura turística.

Como refere a Lei de Bases da Habitação, a escolha do lugar de residência é um direito das pessoas que deve ser respeitado, como tal, é necessário criar condições para que



tal aconteça, pois muitos destes agregados são forçados, por via das atuais circunstâncias, a procurar residência nos concelhos limítrofes, tal como já foi mencionado.

É de salientar que nos 214 agregados identificados, existe um padrão evidenciado pelo massivo número de casos de pessoas sem casa, a viver, a título precário, em alojamentos cedidos por terceiros, numa condição muito vulnerável e cuja resolução é urgente.

Não obstante a pertinência e indubitável necessidade de responder aos agregados previamente identificados, é fundamental reiterar que, a Câmara Municipal pretende plasmar na presente ELH, uma estratégia abrangente, que não descure a parte da população que, não se enquadrando nos requisitos de elegibilidade ao 1º Direito por não ser economicamente carenciada, não deixa de viver em condições indignas dada a efetiva falta de habitação no concelho.

A problemática da habitação em Albufeira tem características muito específicas, dado ser um dos principais destinos turísticos do país, sendo o arrendamento para habitação um mercado completamente absorvido pela vertente turística. Quanto aos imóveis para aquisição, dado os elevados valores praticados, apenas são acessíveis a uma um estrato social alto, direcionado para populações com um poder de compra manifestamente superior ao da média concelhia.

Torna-se imperativo criar mecanismos que consigam responder às carências da população do concelho nas mais variadas classes sociais, isto porque, como já referido, não existe no mercado imobiliário oferta suficiente para as necessidades atuais. Este território é cada vez mais atrativo para atividades económicas que geram mais postos de trabalho, e nesse sentido, prevê-se um contínuo crescimento da população, e como reflexo disso, se nada for corrigido, um agravamento do problema da habitação.



Consciente da problemática em causa, bem como da importância de uma estratégia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente à realidade do diagnóstico global previamente desenvolvido, assim como a uma parte da população que não se enquadrando neste programa necessita igualmente de algum apoio, o Município de Albufeira considera que as soluções habitacionais a adotar terão de enveredar por várias vias.

Como é possível constatar a partir dos inquéritos de diagnóstico, prevê-se que uma parte substancial das respostas de intervenção passe pelo realojamento. Tendo em consideração que não existem habitações disponíveis em número suficiente, quer para aquisição, quer para arrendamento, as soluções terão, obrigatoriamente de considerar a construção de novos fogos de habitação municipal.

Apesar de a reabilitação ser, efetivamente, uma opção de resposta habitacional desejável, esta não deixa de ser complexa no contexto imobiliário atual de Albufeira, pelo que, embora seja exequível em determinados casos, terá sempre de ser acompanhada de outro tipo de intervenções, nomeadamente a aquisição e reabilitação e, como já mencionado, a inevitável construção nova. É importante sublinhar que, a Câmara Municipal dispõe de alguns terrenos próprios disponíveis para construção, no entanto, não tem capacidade económica que permita investir os valores necessários para ultrapassar a dimensão deste problema de forma autónoma, sendo o 1º Direito uma oportunidade para ultrapassar essa limitação.

Deste modo, pretende-se o reforço de uma política de habitação numa perspetiva de uma estratégia integrada e devidamente articulada com matérias igualmente importantes e de carácter fundamental ao desenvolvimento social, cultural e económico do concelho, e também elas refletidas nos princípios estruturais do 1º Direito, designadamente:



Princípio da acessibilidade habitacional

A Estratégia Local de Habitação de Albufeira procura ser abrangente, no sentido de garantir o direito de acesso a uma habitação condigna para todas as pessoas ou agregados. A estratégia definida prevê a prossecução da política de habitação municipal que, não obstante a efetiva preocupação com o apoio às pessoas mais vulneráveis, identifica também outros grupos da população elegíveis, ou não, ao 1º Direito, que carecem de apoio no acesso a uma habitação condigna, a custos acessíveis. Estas preocupações estão devidamente plasmadas nos objetivos e estratégia traçados, assim como nas ações identificadas que visam o apoio aos mais carenciados e desprotegidos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.

Princípio do planeamento estratégico

Na estruturação da sua ELH, o município de Albufeira pretendeu garantir a articulação das soluções habitacionais previstas com a sua política local de habitação, bem como com o planeamento e ordenamento do território, nomeadamente no uso e na ocupação de solos. Essa preocupação é particularmente evidente na decisão de adotar respostas que promovam, sempre que possível, a requalificação e modernização do parque edificado existente, evitando a dispersão construtiva. Os objetivos elencados pela ELH assumem desta forma o reforço do desenvolvimento municipal, bem como da coesão territorial e económica, que a estratégia do PDM de Albufeira preconiza.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e estratégia definida.



Princípio da integração social

A ELH de Albufeira promove o apoio direto aos agregados mais vulneráveis e desfavorecidos, nomeadamente através da gestão de proximidade das habitações, acompanhamento e participação contínuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcançar estes objetivos. Promove também ações de sensibilização e esclarecimento, a par do reforço das regras de convivência e habitabilidade, no sentido de transmitir a importância da boa gestão e manutenção do edificado. É ainda de salientar a opção privilegiada pelo município relativamente às soluções habitacionais adotadas, que elegem a integração dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que possível, a construção massiva de empreendimentos de índole exclusivamente social.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da estabilidade

A ELH de Albufeira privilegia a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração social e autonomia financeira das pessoas e agregados. Pretende-se garantir um apoio que vai além da habitação, no sentido que permitir que estas pessoas se tornem economicamente autónomas, eventualmente através de ações de formação, que permitam, a quem necessita, a sua inserção no mercado de trabalho. É ainda de salientar as parcerias referidas no capítulo 7, visto que considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Albufeira a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave, que acompanhem as pessoas mais desprotegidas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida e nos protocolos e parcerias a celebrar.



Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Albufeira assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. A equipa técnico previsto no capítulo 4 visa avaliação da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de planos, estudos e projetos, devendo incluir competências como serviços sociais, arquitetura, engenharia e urbanismo, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por necessário, no sentido de apoiar ao máximo todas as pessoas e agregados vulneráveis. A adoção do modelo de governação próprio deste município, de acordo com as suas disponibilidades, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e será, através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, assim como o recurso a eventuais parcerias que o ET tornará possível mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

Princípio refletido no modelo de gestão estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.

Princípio da participação

Garantir a divulgação à população, bem como a participação ativa dos potenciais beneficiários, associações/entidades que os possam representar foi, desde o princípio, uma preocupação da Autarquia. Nesse sentido irá promover reuniões e ações de divulgação da oportunidade em causa. Estas ações permitem ao município uma maior aproximação aos problemas e preocupações reais das populações visadas. Para além disso possibilita transmitir um maior esclarecimento e mobilização dos agentes envolvidos sobre os princípios e pressupostos do 1º Direito, assim como articular a participação de todos para um maior acompanhamento e identificação de situações complexas como os sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, pessoas com deficiência e comunidades étnicas a viver em situações habitacionais indignas.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, no modelo de gestão estabelecido e nas reuniões realizadas com diversas entidades e moradores.



Princípio da equidade

Para proporcionar a melhor resposta possível aos agregados e pessoas a viver em habitações indignas no concelho de Albufeira, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias. Dessa forma, dos 214 agregados identificados na fase de diagnóstico, 17 são beneficiários diretos, sendo que a resposta habitacional para os restantes deverá ser garantida pelo Município. Há ainda a salientar a articulação com o IHRU, que assumirá o encargo da intervenção proporcional aos fogos de que é proprietário.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas, na estratégia definida, nos protocolos e parcerias a celebrar e nas reuniões a realizadas com diversas entidades.

Princípio da perequação

Apesar de não se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplicação de mecanismos de perequação, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o município adotará os procedimentos necessários, devidamente articulados com os Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a garantir a justa aplicação de medidas perequativas no âmbito da gestão urbanística, com efeitos na adoção de soluções habitacionais necessárias para responder aos problemas detetados, financiadas no âmbito do Programa 1º Direito.

Princípio em articulação com os IGT, não aplicável de momento.



Princípio da reabilitação do edificado

Embora muito condicionada, dada a complexidade no contexto de Albufeira, a promoção da reabilitação do parque habitacional em detrimento da construção nova tem vindo a ser uma das grandes preocupações do município. Nesse sentido, ao longo dos últimos anos, a política municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's. Na prossecução dos mesmos princípios, a sua estratégia de atuação definida no âmbito do programa 1º Direito prevê, sempre que possível, o efetivo reforço do estímulo à reabilitação do parque edificado, ainda que no caso particular de Albufeira não seja uma solução primordial dada a escassez de imóveis para o efeito

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

Princípio do Incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Albufeira, existem agregados identificados a residir em habitação própria, vivendo os restantes sobretudo em habitações arrendadas ou alojamentos temporários. Na adoção das respostas habitacionais para estas pessoas, a Câmara Municipal pretendeu, como já referido, tanto quanto possível, tendo em contas as limitações impostas pelo contexto imobiliário do concelho, enveredar pela via da reabilitação do edificado, e apostar na construção nova como forma de garantir soluções habitacionais para todos os agregados que delas necessitam e que foram identificados nesta ELH. Pretende-se que os realojamentos necessários, cuja resposta será dada pela CMA, sejam solucionados através do arrendamento dos fogos reabilitados e dos construídos.

Princípio refletido em todas as soluções habitacionais previstas e na estratégia definida.



Princípio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretização de soluções habitacionais financiadas no âmbito do Programa 1º Direito, é a reabilitação de edifícios existentes, o princípio das acessibilidades será assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por força de condicionamentos do edificado, não seja possível adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas serão acauteladas sempre que possível e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso à sua habitação e possam circular na mesma com conforto e segurança.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.

Princípio da sustentabilidade ambiental

Em paralelo com as medidas de acessibilidade a acautelar nos projetos de reabilitação e construção, também serão adotadas soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Os projetos a desenvolver integrarão materiais e técnicas construtivas que tenham em consideração a promoção da sustentabilidade. A redução de recursos é uma preocupação municipal que será plasmada desde a fase de projeto, nomeadamente através da adoção de equipamentos que otimizem ao máximo as energias a utilizar e reduzam os custos de manutenção dos edifícios, que devem contemplar sistemas ativos e passivos que promovam a sustentabilidade térmica, hídrica e energética.

Princípio refletido nas soluções habitacionais de reabilitação previstas e na estratégia definida.



A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para que se encontram a viver em condições de extrema precariedade, nomeadamente os agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, e que representam casos muito delicados e cuja resolução é igualmente urgente, dada a iminente de perda dos locais que usam como habitação, por não terem outra alternativa.

O parque habitacional da CMA é manifestamente insuficiente para responder às atuais necessidades, pelo que a autarquia equaciona uma estratégia de atuação ativa, que se traduza em soluções habitacionais mistas, que sempre que possível, passará por evitar a construção nova e privilegiar a reabilitação. Pretende ainda intervencionar imóveis próprios devolutos e adquirir outros de forma a proporcionar alguma resposta a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações.

Sempre que possível a estratégia de intervenção deverá passar, efetivamente, por evitar a construção nova, contudo no caso de Albufeira a reabilitação de edifícios não poderá ser a solução primordial devido à escassez de imóveis. Apesar disso, a autarquia pretende intervencionar os seus imóveis devolutos de forma a proporcionar alguma resposta a situações que se possam enquadrar adequadamente a estas habitações, e sempre que possível pretende adquirir imóveis devolutos para reabilitação dos mesmos, criando desta forma algumas respostas habitacionais para os agregados identificados.

Para isso, e como já foi referido, pretende-se, sempre que possível, reabilitar imóveis próprios devolutos e adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU¹⁶, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados

¹⁶ Atualmente a CMA tem duas ARU aprovadas, a Área de Reabilitação Urbana do Centro antigo de Albufeira e a Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Paderne. As delimitações de ambas podem ser consultadas no Anexo III do presente documento.



nas ARU, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.

Nos termos da legislação em vigor, os incentivos assumem a forma de isenção de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), até 8 anos, isenção de IMT (Imposto Municipal de Transações), redução de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redução do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

Há ainda a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as áreas com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal, e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a Câmara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver alguns instrumentos de execução de acordo com a operações de reabilitação urbanas. Caso o Município considere pertinente, irá recorrer a estes instrumentos, no sentido de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados previamente identificados, ou aos que se venham a enquadrar neste Programa. Neste sentido, o desenvolvimento das ORU de Albufeira irá reforçar os meios disponíveis para a concretização da ELH.

Não obstante o efetivo papel da Câmara Municipal na concretização de soluções, é vital um reforço do apoio privado, particularmente no que concerne ao fomento do mercado de aquisição e arrendamento acessível para as agregados e pessoas de rendimentos médios, que se situam acima dos rendimentos que permitem o acesso a habitação social, mas que não conseguem suportar o custo de uma habitação a preços de mercado.



É de ressaltar que, os benefícios concedidos para as reabilitações de prédios ou frações inseridos nas áreas de reabilitação urbana estão igualmente disponíveis para os privados. Também o IFRRU 2020, um instrumento financeiro que tem como objetivo revitalizar os centros urbanos, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, pode ser mobilizado como forma de apoio e incentivo ao setor privado.

Do mesmo modo existem, a nível nacional, vários programas de apoio e incentivo ao arrendamento e reabilitação urbana, que devem ser considerados para ultrapassar o problema da habitação indigna, podendo destacar-se desde já os programas previstos na nova geração de políticas da habitação, como o programa de arrendamento acessível (PAA).

O PAA constitui-se como uma mais-valia, particularmente para potenciais novos senhorios, assumindo-se como um incentivo à oferta de arrendamento acessível e visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

A renda deve ser pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento. O VRPR resulta de vários fatores, a definir em diploma próprio, como a mediana de preços divulgada pelo INE, a área do alojamento, a tipologia e outras características específicas (por ex., o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Este programa traz também vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isenção total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;



- Garantias reforçadas de segurança, entre as quais se destaca a existência de seguros obrigatórios (em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involuntária de rendimento, bem como a proteção contra danos no locado.

De modo a preconizar soluções adequadas para os realojamentos aos agregados vulneráveis identificados necessários a Câmara Municipal de Albufeira não poupará esforços.

É inevitável e urgente avançar com construção nova para habitação, e nessa matéria a Câmara Municipal pode, efetivamente, ter um papel determinante na promoção e incentivo da mesma. Dado ser proprietária de vários terrenos com grande potencial para construção de habitação nova e uma vez que a considera inevitável como resposta habitacional, uma das soluções pode passar pela disponibilização de lotes de terrenos no mercado para esse fim, nomeadamente através de protocolos e parcerias com cooperativas que pretendem fixar trabalhadores.

De modo a incentivar a construção por parte de cooperativas e/ou outros promotores, a autarquia considera fundamental que os lotes municipais sejam disponibilizados para venda com valores competitivos, que permitam aos investidores arrendar e/ou vender os fogos por um valor inferior ao praticado atualmente no mercado, não colocando em causa o retorno do seu investimento.

Propõe-se também que, de forma a rentabilizar estas construções, se projetem edifícios que integrem soluções com uma parte dos fogos a custos controlados e outra a custo de mercado, de modo a equilibrar o valor de investimento e retorno do mesmo.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estratégia com a lei de bases da



habitação, nomeadamente em matéria de política de habitação e reabilitação urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o património público para o arrendamento;
- Ocupar a habitação pública e garantir a sua manutenção;
- Promover a reabilitação, aquisição e construção para habitação pública;
- Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional.

Para além disso, a Lei de bases da habitação prevê ainda a realização de uma Carta Municipal de Habitação (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em matéria de habitação, sendo que a ELH de Albufeira constituirá um avanço decisivo para a elaboração da mesma.

Assim, a Câmara Municipal de Albufeira pretende contribuir para a proteção da habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de bases da Habitação.



6 | PROGRAMAÇÃO

6.1 Soluções habitacionais previstas

Relativamente às soluções apontadas para os 214 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será, inevitavelmente, a construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para satisfazer as necessidades atuais.

Devido à realidade imobiliária de Albufeira, é totalmente irrealista prever uma estratégia de atuação assente na reabilitação de património existente e/ou na aquisição de frações ou prédios, quer seja para reabilitar quer estejam prontos a habitar. Isto porque, tal como já referido, os valores de mercado neste concelho são extremamente altos, tornando-se incomportável para a CMA adquirir património.

Por outro lado, a CMA possui vários terrenos em que pode avançar com construção de novos de prédios ou empreendimentos habitacionais, de forma a colmatar as lacunas a este nível, como tal, esta foi considerada a opção mais viável, tendo em conta, sobretudo, questões financeiras e de operacionalização.

É de salientar que a Câmara Municipal não tem poupado esforços no que respeita a medidas e apoios para o acesso à habitação condigna a famílias mais vulneráveis, não sendo, no entanto, possível ultrapassar o problema dado o elevado número de agregados a precisar de ajuda. É de referir, que a Câmara Municipal irá abrir um concurso para 6 a 8 fogos de habitação social em Ferreiras, estando também a estudar a possibilidade de arrendar frações de Alojamento Local para alocar a arrendamento de habitação permanente.



Esta estratégia definida visa a implementação de medidas e a operacionalização de intervenções que integrem uma fatia abrangente da população mais frágil, no que respeita ao acesso à habitação. Contudo, e como já refiro, a resposta municipal nesta matéria é manifestamente insuficiente, dada a elevada dimensão da procura, pelo que o 1º direito é fundamental para ultrapassar este problema.

Como já referido, as soluções a adotar terão, necessariamente, de passar por uma estratégia integrada que contemple várias linhas de ação, dada a realidade do concelho, particularmente no que respeita ao atual mercado imobiliário. Assim, a autarquia considera que as soluções habitacionais mais adequadas devem integrar:

- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais;

Como já evidenciado, na fase de diagnóstico da ELH de Albufeira foi desenvolvida uma análise aprofundada dos graves problemas habitacionais associados aos 214 agregados identificados, que visou, essencialmente, um conhecimento detalhado das condições indignas, em que estes vivem atualmente, resultando por vezes em casos de agregados em que se verificou viverem em habitações com vários problemas enquadrando-se em mais do que uma das condições indignas previstas no artigo 5º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho.

Na prossecução dos objetivos definidos, as soluções habitacionais concretas a elencar terão como base a análise dos resultados dos inquéritos de diagnóstico em articulação com a estratégia elencada, no âmbito da presente ELH de Albufeira.

A prioridade que deve ser dada à reabilitação urbana face à construção nova, assume características excecionais, visto que o stock de construção pré-existente passível de reabilitação é muito reduzido. Pelo exposto é indiscutivelmente obvio que só pela construção nova se poderá ajustar a escala de oferta habitacional com, a escala da



procura, mesmo recuperando toda a disponibilidade de fogos existentes.

Reitera-se que a presente ELH visa essencialmente plasmar uma estratégia que no imediato dê resposta aos casos mais vulneráveis através do 1º Direito, mas que considere igualmente uma solução suficientemente sólida e coesa que permita resolver um problema premente que tende a agravar.

Não obstante o facto de, cada vez mais se considerar que a aposta na reabilitação urbana deve ser privilegiada em detrimento da construção, tal como já se referiu, o contexto imobiliário de Albufeira não permite que esta seja a solução primordial. Consciente de que, o principal objetivo do programa 1º Direito é dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, a Câmara Municipal de Albufeira pretende recorrer às soluções habitacionais que, perante a sua realidade sejam efetivamente exequíveis perante as especificidades do concelho.

Nesse sentido, o gráfico 26 demonstra que a resposta habitacional para 170 agregados, 80%, irá enveredar pela via da construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais, sendo esta solução inevitável dada a escassez de frações e prédios devolutos e disponíveis para aquisição no concelho. Para além disso, é de salientar os valores imobiliários muito inflacionados particularmente direcionados para uma população específica, de nacionalidades estrangeiras, com elevado poder de compra, tal como já foi mencionado na presente ELH.

O atual contexto habitacional do concelho reflete-se assim de forma direta nas condições em que as famílias vivem, e como já demonstrado no gráfico 23, mais de metade não vivem nem em casa própria, nem em casa arrendada, encontrando-se numa condição de grande precariedade, sendo que algumas delas estão em situações limite e carecem de uma resposta no imediato. Relativamente à Reabilitação, estão previstas 44 soluções, destas, 17 são de beneficiários diretos, e 27 da CMA, enquanto entidade beneficiária,

que correspondem às construções da antiga fábrica FACEAL.

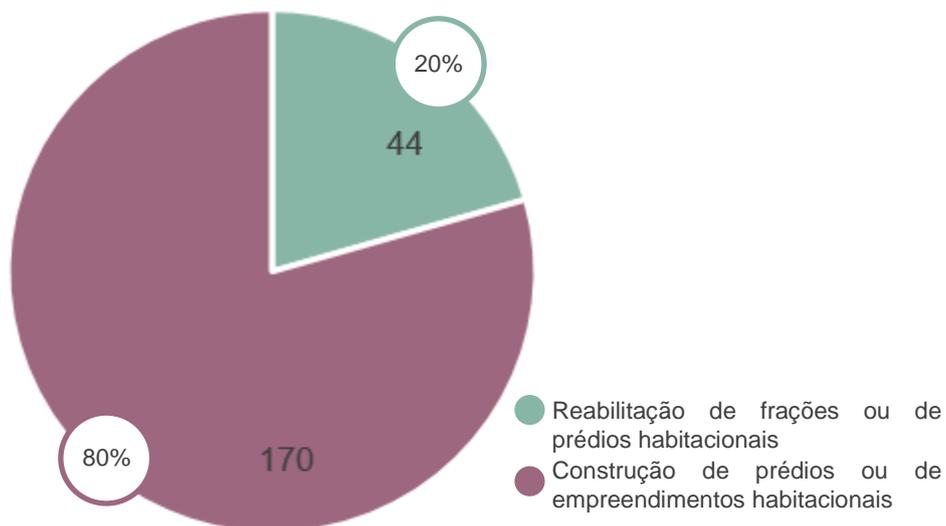


Gráfico 26. Soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito

Como se pode verificar, o exaustivo diagnóstico realizado inicialmente permitiu aferir as necessidades concretas da população identificada. Nesse sentido, as soluções habitacionais preconizadas foram adotadas tendo em consideração a diversidade de problemas detetados e o contexto económico e imobiliário do concelho, requerendo assim respostas específicas.

De forma a estabelecer uma relação direta entre as soluções plasmadas no gráfico 26 e os 214 agregados identificados nos inquéritos, seguidamente são apresentadas as tabelas de soluções e prioridades.



6.2 Tabelas de soluções e prioridades

CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLÓGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	2	T3	6			X		X		X	1
	3	T2	3			X		X		X	1
	4	T3	6			X		X		X	1
	6	T2	4			X		X		X	1
	7	T3	6			X		X		X	1
	8	T3	5			X		X		X	1
	11	T2	4			X		X		X	1
	13	T2	4			X		X		X	1
	14	T2	3			X		X		X	1
	16	T3	6			X		X		X	1
	17	T3	6			X		X		X	1
	18	T1	1			X		X		X	1
	22	T2	3			X		X		X	1
	23	T1	1			X		X		X	2
	25	T3	6			X		X		X	1
	27	T3	5			X		X		X	1
	28	T2	3			X		X		X	1
	30	T1	2			X		X		X	1
	34	T2	3			X		X		X	1
	36	T4	8			X		X		X	1
37	T2	3			X		X		X	1	
41	T1	2			X		X		X	1	
70	T2	4			X		X		X	1	
74	T1	2			X		X		X	1	
75	T2	3			X		X		X	2	
77	T2	4			X		X		X	1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIIDADE	91	T3	6			X		X		X	2
	92	T1	2			X		X		X	2
	93	T2	3			X		X		X	2
	94	T2	3		X			X		X	2
	96	T2	4			X		X		X	2
	97	T2	3		X			X		X	2
	100	T2	3			X		X		X	2
	EC_1	T1	1			X		X		X	1
	EC_2	T1	1			X		X		X	1
	EC_3	T1	1			X		X		X	1
	EC_4	T1	1			X		X		X	1
	EC_5	T1	2			X		X		X	1
	EC_6	T1	1			X		X		X	1
	EC_7	T1	1			X		X		X	1
	EC_8	T1	1			X		X		X	1
	EC_9	T1	1			X		X		X	1
	EC_10	T1	1			X		X		X	2
	EC_11	T1	1			X		X		X	2
	EC_12	T1	1			X		X		X	2
EC_13	T1	1			X		X		X	2	
EC_14	T1	1			X		X		X	2	
EC_15	T1	2			X		X		X	2	
EC_16	T1	1			X		X		X	2	
EC_17	T1	1			X		X		X	1	
EC_18	T1	2			X		X		X	1	
EC_19	T1	2			X		X		X	1	



CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
	EC_20	T1	1			X		X		X	1
	EC_21	T1	2			X		X		X	1
	EC_22	T1	1			X		X		X	1
	EC_23	T1	1			X		X		X	1
	EC_24	T1	1			X		X		X	1
	EC_25	T1	1			X		X		X	1
	EC_28	T1	1			X		X		X	1
	EC_29	T1	1			X		X		X	1
	EC_30	T1	1			X		X		X	1
	EC_31	T1	1			X		X		X	1
	EC_32	T1	1			X		X		X	1
	EC_33	T1	1			X		X		X	1
	EC_34	T1	1			X		X		X	1
	EC_35	T1	1			X		X		X	1
	EC_36	T1	1			X		X		X	1
	EC_37	T1	1			X		X		X	1
	EC_39	T1	1			X		X		X	1
	EC_40	T1	2			X		X		X	1
	EC_42	T1	1			X		X		X	1
	EC_43	T1	1			X		X		X	1
	EC_44	T1	1			X		X		X	1
	EC_45	T1	2			X		X		X	1
	EC_47	T1	1			X		X		X	1
	EC_54	T1	1			X		X		X	2
	EC_55	T1	1			X		X		X	2
	EC_56	T1	2			X		X		X	2



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIIDADE	EC_57	T1	1			X		X		X	1
	EC_58	T1	1			X		X		X	1
	EC_59	T1	1			X		X		X	2
	EC_60	T1	1			X		X		X	1
	ECIL_1	T1	2				X	X		X	2
	ECIL_6	T1	1			X		X		X	2
	ECIL_8	T1	1			X		X		X	2
	ECIL_9	T2	3			X		X		X	2
	ECIL_10	T2	4				X	X		X	2
	EGAF_1	T1	1			X		X		X	1
	EGAF_5	T3	5			X		X		X	1
	EGTL_10	T1	1			X		X		X	1
	EGTL_16	T2	4			X		X		X	2
	EGTL_39	T3	5			X		X		X	1
	JFP_4	T3	5			X		X		X	2
	SCMA_2	T1	1			X		X		X	1
	SCMA_4	T1	1			X		X		X	1
	SCMA_7	T1	2			X		X		X	1
SCMA_9	T3	5			X		X		X	1	
SCMA_10	T3	5			X		X		X	1	
SCMA_12	T3	5			X		X		X	1	
SCMA_13	T1	1			X		X		X	1	
SCMA_14	T1	1			X		X		X	1	
SCMA_15	T1	2			X		X		X	1	
SCMA_16	T1	2			X		X		X	1	
SCMA_18	T2	3			X		X		X	1	



CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
PRECARIEDADE	ESC_1	T2	4			X		X		X	1
	ESC_2	T2	3			X		X		X	1
	ESC_3	T2	3			X		X		X	1
	ESC_4	T2	4			X		X		X	1
	ESC_5	T2	4			X		X		X	1
	ESC_6	T1	2			X		X		X	1
	ESC_7	T2	4			X		X		X	1
	ESC_8	T3	5			X		X		X	1
	VAN	T2	4			X		X		X	1
	1	T3	5			X		X		X	1
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	5	T2	4			X		X		X	1
	15	T1	1					X		X	1
	24	T1	1		X			X		X	1
	26	T2	3			X		X		X	1
	32	T1	2			X		X		X	1
	33	T1	1			X		X		X	1
	35	T1	2		X			X		X	1
	50	T1	2			X		X		X	1
	59	T1	1			X		X		X	1
	72	T1	1			X		X		X	1
	80	T2	4			X		X		X	1
	85	T2	3		X			X		X	1
	86	T1	2			X		X		X	1
	88	T2	3			X		X		X	1
	89	T2	4			X		X		X	1
	90	T1	2			X		X		X	1



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	95	T1	2			X		X		X	1
	98	T2	3			X		X		X	1
	99	T1	1			X		X		X	1
	ECIL_3	T1	1			X	X				1
	ECIL_4	T1	1			X		X		X	1
	ECIL_7	T1	2			X	X			X	1
	EGTL_1	T1	1			X	X			X	1
	EGTL_2	T1	2			X		X		X	1
	EGTL_3	T2	3			X	X				1
	EGTL_4	T1	1			X	X			X	1
	EGTL_6	T1	1			X	X			X	1
	EGTL_8	T1	2			X	X			X	1
	EGTL_9	T1	2			X	X			X	1
	EGTL_23	T1	2			X		X		X	1
	EGTL_32	T2	3		X			X		X	1
	EGTL_36	T1	1			X		X		X	1
	JFP_2	T1	2			X		X		X	1
	JFP_5	T2	4		X			X		X	1
	JFP_6	T1	1		X			X		X	1
	JFP_7	T1	1		X			X		X	1
JFP_9	T1	1		X			X		X	1	
JFP_10	T1	2			X		X		X	1	
SCMA_1	T1	1			X		X		X	1	
SCMA_3	T1	1			X		X		X	1	
SCMA_5	T1	1		X			X		X	1	
SCMA_6	T1	2		X			X		X	1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	SCMA_8	T1	1			X		X		X	1
	SCMA_11	T3	5			X		X		X	1
	SCMA_19	T1	1	X			X		X		1
	SCMA_20	T1	1	X			X		X		1
	SCMA_21	T1	2			X		X		X	1
	SCMA_22	T1	1		X			X		X	1
	L_1	T2	4			X		X			1
	L_2	T2	4			X		X			1
	L_3	T2	3			X		X			1
	L_4	T1	2			X		X			1
	L_5	T1	2			X		X			1
	L_6	T2	3			X		X			1
	L_7	T2	4			X		X			1
	L_8	T1	1			X		X			1
	L_9	T3	6			X		X			1
	L_10	T2	3			X		X			1
	L_11	T2	3			X		X			1
	L_12	T2	3			X		X			1
	L_13	T1	1			X		X			1
	L_14	T2	3			X		X			1
L_15	T1	1			X		X			1	
L_16	T1	1			X		X			1	
L_17	T1	2			X		X			1	
L_18	T2	4			X		X			1	
L_19	T2	3			X		X			1	
L_20	T2	4			X		X			1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	L_21	T1	1			X		X	X	1	
	L_22	T1	2			X		X	X	1	
	L_23	T2	3			X		X	X	1	
	L_24	T2	4			X		X	X	1	
	L_25	T2	3			X		X	X	1	
	L_26	T1	2			X		X	X	1	
	L_28	T1	1			X		X	X	1	
	PM_1	T2	3			X		X	X	1	
	PM_2	T2	3			X		X	X	1	
	PM_3	T2	4			X		X	X	1	
	PM_4	T1	2			X		X	X	1	
	PM_5	T1	2			X		X	X	1	
	PM_6	T3	6			X		X	X	1	
	PM_7	T2	3			X		X	X	1	
	PM_8	T1	2			X		X	X	1	
	PM_9	T2	4			X		X	X	1	
	PM_10	T2	3			X		X	X	1	
	PM_11	T1	1			X		X	X	1	
	PM_12	T1	2			X		X	X	1	
	PM_13	T1	1			X		X	X	1	
	JNG	T1	2			X		X	X	1	
	JCF	T1	1		X			X	X	1	
	MM	T1	1			X		X	X	1	
	ROS	T1	1		X			X	X	1	



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	TIPOLOGIA PREVISTA	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO			BENEFICIÁRIO		PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
				Própria	Arrendada Privado	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMA)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	
INADEQUAÇÃO	19	T1	1			X		X		X	1
	31	T1	1			X		X		X	1
	58	T1	1			X		X		X	1
	71	T1	1			X		X		X	1
	EGTL_27	T1	2			X		X		X	1
	EGTL_29	T2	3		X			X		X	1
	EGTL_30	T1	2		X			X		X	1
	EGTL_31	T2	3		X			X		X	1
	TOTAIS										
					17	13	184	17	197	44	170



6.3 Cronogramas de execução e financeiro

A estratégia local de habitação prevê a programação das soluções habitacionais preconizadas por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico, num período máximo de seis anos, à data da publicação da respetiva Portaria, não ultrapassando o ano de 2024.

É importante salientar que, a autarquia considera absolutamente impreterível a efetiva operacionalização de uma equipa técnica que coloque em prática as operações e garanta a gestão das mesmas.

Nesse sentido, desenvolveu-se o “Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica”, com o mesmo âmbito temporal, que elenca as principais tarefas afetas à ET a desenvolver ao longo dos 5 anos de vigência do mesmo, com 13 pontos essenciais. Para uma melhor compreensão destes pontos apresenta-se seguidamente uma breve descrição individual de cada um.

1. Aprovação do documento da ELH pelo órgão autárquico

Antes de tudo, será necessário que a ELH de Albufeira obtenha o acordo e aprovação dos órgãos autárquicos municipais, para poder ter força junto das entidades que importa mobilizar, junto das várias autarquias que serão envolvidas na estratégia e junto da população alvo.

2. Nomeação de um diretor da “equipa técnico”

A ELH só sairá do “papel” para o “terreno” com o trabalho continuado de uma equipa técnica que tem essa missão como atividade central, necessitando para isso de uma direção com dedicação, qualificada e exclusiva.



3. Instalação da equipa técnica

Para além de um diretor e de uma equipa, a equipa técnica necessita de instalações, equipamentos, meios técnicos e financiamento para levar a cabo a sua missão. Embora possa começar de forma “embrionária” esta instalação é precedente e indispensável à atividade da equipa técnica.

4. Recrutamento da Equipa Técnica

A equipa técnica terá de ser polivalente, com técnicos da área social e da área das obras. Recorrendo, eventualmente, aos recursos humanos que já existem nos diversos serviços autárquicos, importa dar corpo a um espírito de equipa ao serviço de uma missão, que terá de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um orçamento pré-definido.

5. Aprovação do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais

Para além da aprovação da ELH, de designação do diretor da equipa técnica, o município terá também de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa técnica e os respetivos planos de atividades anuais. São esses planos anuais que concretizam a contratualização do executivo municipal com a equipa técnica, no sentido de garantir que em 2024 estarão erradicadas do município de Albufeira as situações de habitação indigna.

6. Formação específica da equipa técnica

Sendo a ELH uma nova frente no âmbito das atividades da autarquia de Albufeira, será conveniente preparar um programa de formação específica para os técnicos da equipa técnica no sentido de atingirem a melhor preparação para lidar com a problemática habitacional.



7. Resolução de problemas prioritários

Independentemente das necessidades de formação e reunião de todos os recursos desejáveis, há problemas que assumem uma tal prioridade que devem ser assumidos desde a primeira hora da equipa técnica, mesmo que para isso tenham que ser criadas soluções não definitivas.

8. Acordos de colaboração com outras entidades

A colaboração com outras entidades como o IHRU, a Segurança Social e o IEFP, são de importância crucial para o sucesso da ELH. Por isso, a equipa técnica deve, desde o início, desenvolver contactos necessários à celebração dos mesmos.

9. Elaboração de projetos de iniciativa municipal

Muitos projetos de iniciativa municipal deverão, dentro do possível, ser elaborados dentro dos serviços municipais, sobre a coordenação da equipa técnica. Desta forma se procura, por um lado reduzir custos e tempos de processo e, por outro lado, ainda mais relevante, internalizar a experiência, que será da maior importância para a atividade futura.

10. Gestão dos processos de realojamentos

Sendo muitos os casos em que a resolução de problemas de habitação indigna não tem solução no fogo que o agregado ocupa, haverá por isso lugar a processos de realojamento. Trata-se sempre de situações complexas no plano social e, por isso, geradora de conflitualidade, em volta destas situações que têm de ser mediadas por agentes da equipa técnica, muito atentos aos prós e contras de cada solução, exigindo sempre paciência, determinação, rigor e muita flexibilidade.

11. Lançamento e acompanhamento de ações estratégicas

A ELH sistematiza um conjunto de ações complexas que têm de ser lançadas e acompanhadas pela equipa técnica até à sua resolução, dentro dos prazos dos



orçamentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas ações merece um calendário e um cronograma financeiro próprio.

12. Monitorização, avaliação e “report” anual da implementação da ELH

Ao longo dos 5 anos de operação a equipa técnica terá que informar superiormente o município, através de relatórios anuais, do avanço das ações e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa técnica deve organizar um processo de monitorização que permite acompanhar o desenvolvimento físico e financeiro das atividades em curso ou já concluídas, diretamente realizadas pela equipa técnica ou por ele promovidas, com recurso a parcerias com outras entidades, bem como as iniciativas privadas resultado do incentivo municipal e de negociações promovidas pela própria equipa técnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo será, também, determinante para a adoção, por parte do município, de medidas de “correção de trajetória” que venham a verificar-se pertinentes.

13. Contributo da ELH de Albufeira para as Políticas Nacionais

A Nova Geração de Políticas de Habitação, sendo nova por definição, será beneficiária das experiências locais, que constituem o confronto entre a formulação da política e a realidade social e habitacional local.

Caberá aa equipa técnica da ELH de Albufeira fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades práticas da aplicação da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valorização futura.



Cronograma Montagem da Operação - Equipa Técnica

Montagem da operação	2021	2022	2023	2024
1. Aprovação da ELH	■			
2. Nomeação de um Diretor Técnico	■			
3. Instalação da ET	■	■		
4. Recrutamento da Equipa	■	■		
5. Aprovação do Plano de Atividades	■	■		
6. Formação Específica	■	■		
7. Resolução de Problemas Prioritários	■	■		
8. Protocolos	■	■		
9. Elaboração de Projetos	■	■	■	■
10. Gestão de Realojamentos	■	■	■	■
11. Ações Estratégicas	■	■	■	■
12. Monitorização e <i>Report</i>			■	■
13. Contributo para a N.G.P.H.			■	■

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais sejam concretizadas até 2024, de acordo com as prioridades estabelecidas. Assim, procedeu-se à elaboração de um cronograma temporal de execução global que reflete os vários momentos da operacionalização da ELH de Albufeira, tendo ainda sido desenvolvidos dois cronogramas de execução temporal referentes às intervenções dos beneficiários diretos e às intervenções da entidade beneficiária, CMA, seguidamente apresentados.



Cronograma temporal de execução global

Soluções Habitacionais Previstas	Linhas de concretização	2021	2022	2023	2024
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Desenvolver projetos				
	Financiamento				
	Obra				
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	Desenvolver projetos				
	Financiamento				
	Concurso empreitada				
	Obras				

Cronograma temporal de execução dos beneficiários diretos

Número de soluções a executar por ano pelos beneficiários diretos

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1	8	8	-	17

Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - CMA

Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária – CMA

Soluções Habitacionais Previstas	2021	2022	2023	2024	Total
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	1	56	57	56	170
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	1	9	9	8	27



Da mesma forma, foram estimados valores para as 214 soluções habitacionais previstas a executar durante os cinco anos de vigência da ELH. Estes valores, quer para a reabilitação, quer para a construção, foram aferidos em função da realidade do concelho e não dos valores de referência estipulados pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho, isto porque, como mencionado diversas vezes ao longo do presente documento, os valores de mercado em Albufeira são muito elevados, como tal, seria incoerente fazer uma estimativa orçamental com valores que não se aproximassem da realidade.

No entanto, é de ressaltar que, mesmo os valores apresentados são, significativamente, abaixo do que é praticado no concelho, sendo de salientar que, a CMA já lançou procedimentos de concursos públicos que ficaram desertos por não haver empreiteiros interessados em executar obra pelos valores estipulados.

Tabela 16. Valores de referência

Soluções Habitacionais Previstas	Valores de Referência
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (beneficiários diretos e entidades beneficiárias)	1086,68€/m² (Art. 42º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual)
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	1.086,68€/m² (Art. 46º do Decreto-Lei n.º37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual)

É da mais elevada importância sublinhar que, as estimativas orçamentais apresentadas na tabela 18 resultam dos valores de referência descritos na tabela 16 e das áreas máximas por tipologia previstas no regime de habitação de custos controlados da tabela 17¹⁷, tal como estabelece o 1º Direito.

Tabela 17. Áreas máximas por tipologia

Áreas de referência						
Tipologia	T0	T1	T2	T3	T4	T5
AREA M ²	59	73	95	117	128	150

¹⁷ Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro



No entanto, e mais uma vez, é importante salientar que os valores de mercado imobiliário no concelho de Albufeira podem ser superiores aos apresentados, atendendo à atual conjuntura.

Soluções Habitacionais Previstas	Estimativas orçamentais
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (Beneficiários diretos)	1.189.914,60 €
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (Entidades beneficiárias)	2.548.264,60 €
Construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais	15.505.836,92 €
TOTAL	19.244.016,12 €

Tabela 18. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais

Assim, a estimativa orçamental para as 214 soluções habitacionais previstas pelo município, a concretizar até 2024, perfaz um total de 19.244.016,12 € de investimento, sendo que parte deste valor poderá ser financiado no âmbito do programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da Câmara Municipal de Albufeira, enquanto entidade beneficiária.

Reitera-se o facto de este montante ter como base valores de referência para as soluções definidas e que terão, obrigatoriamente, de ser revistos em fase da operacionalização das intervenções concretas.



7 | PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas é princípio essencial da Estratégia Local de Habitação de Albufeira a celebração contínua de contratos de parceria estratégica com entidades chave.

Podem, desde já, enunciar-se algumas preocupações que aparecem como prioritárias:

1º Estabelecer uma parceria com o IHRU que deverá transferir experiências inerentes a eventuais projetos, concursos, gestão e fiscalização de obras. Deve também ser alvo deste protocolo um esboço de candidatura ao 1º Direito no sentido de tornar previsível o nível de comparticipação a que a entidade poderá vir a ter acesso.

2º Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, além da habitação, os avalie sob o ponto de vista da saúde, ação social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

3º Promoção municipal de fogos de habitação social, com recurso ao financiamento do 1º Direito.



8 | RECURSOS

Como já mencionado, a presente Estratégia Local de Habitação foca-se particularmente nos agregados financeiramente carenciados a viver em condições indignas. No entanto, e como anteriormente referido, as preocupações do município vão além dos casos mais vulneráveis.

Não obstante a efetiva necessidade de atuar com urgência nas situações limite, há a considerar um grupo considerável da população que, não sendo considerado financeiramente carenciado, por força da atual realidade do mercado imobiliário, não consegue aceder a uma habitação condigna.

Deste modo, a Câmara Municipal de Albufeira pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente assim como a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente no âmbito dos programas da NGPH, que podem ser consultados no Anexo II do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Albufeira serão adaptados às circunstâncias dos casos específicos, nomeadamente através de:

FORMAS DE FINANCIAMENTO

- Orçamento municipal;
- Programas municipais de apoio ao arrendamento
- Programas nacionais:
 - 1º Direito;
 - Programa renda acessível;
- Financiamentos europeus;
- Financiamento junto da banca;
- IFFRU;
- Programas nacionais de apoio ao arrendamento;
- Outros.



9 | GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Reitera-se a impreterível necessidade da existência da equipa técnica que, em suma, terá por missão:

MISSÃO ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplicação prática da ELH e propor afinações;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor alterações que careçam de aprovação política;
- Elaboração regularmente a atualização do quadro de ações;
- Elaborar anualmente um relatório de situação com balanço e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estratégia local de habitação um tema de fundo tão importante como a habitação condigna, é fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos são efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execução dos mesmos, considera-se que a avaliação periódica é fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante alteração que se verifiquem necessárias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relatórios de avaliação, de que conste informação suficiente para fazer um balanço da eficácia de estratégia implantada, devendo estes refletir o trabalho efetuado e evidenciando dados como:

- Identificar os casos resolvidos;
- Identificar os casos por resolver;



- Registrar os novos casos detetados;
- Verificar a eventual necessidade de alterar as soluções previamente definidas;
- Confirmar a validade das linhas de ação previstas na ELH em conformidade com o contexto e realidade municipal, à data;
- Assinalar os aspetos mais débeis na concretização e operacionalização da ELH;
- Indicar formas e medidas para melhorar a ELH;
- Análise SWOT.

Estes dados permitirão dar a conhecer o estado de execução da ELH de Albufeira, e garantir a melhoria da capacitação organizacional da equipa técnica, assim como a operacionalização da estratégia.

De salientar que, segundo o artigo 23º da Lei de bases da habitação, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório municipal da habitação que reflita o balanço do nível de execução da política de habitação municipal e a sua eventual revisão. A avaliação que se propõe à ELH vai, precisamente, no mesmo sentido, e visa contribuir para o sucesso da política municipal ao nível da habitação



10 | BIBLIOGRAFIA

IGT em vigor e documentos estratégicos

Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM), 1995

Diagnóstico Social, 2013

Plano de desenvolvimento social, 2006

Estudo de caracterização do parque habitacional do município de Albufeira, 2013

Legislação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio - Cria o Programa de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** - que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro - Aprova a nova tabela nacional de incapacidades por acidentes de trabalho e doenças profissionais, revogando o Decreto-Lei n.º 341/93, de 30 de Setembro, e aprova a Tabela Indicativa para a Avaliação da Incapacidade em Direito Civil;



Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro – Aprova o cartão de estacionamento de modelo comunitário para pessoas com deficiência condicionadas na sua mobilidade.

Publicações

Amado, M. (2005). **Planeamento Urbano Sustentável**. Caleidoscópio, Casal de Cambra.

Ascher, F. (2010). **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos em léxico**. Livros horizonte, Lisboa.

Borja, J. e Muxi, Z. (2003). **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

Calvino, I. (2011). **As Cidades Invisíveis**. Teorema, Alfragide.

Guerra, I., *et al.* (2005). **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE - CET, Lisboa.

Silva, P. (2018). **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração**. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

Solá-Morales, I. (2002). **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

Sítes Consultados

<http://www.cm-albufeia.pt/>

<https://www.ine.pt>

<https://www.iefp.pt>

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>

<https://www.portaldahabitacao.pt>

<https://www.pordata.pt/>



GLOSSÁRIO

Agregado habitacional** - O conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, com exceção das situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

Agregado unititulado** - O agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente;

Alojamento* - Pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, destina-se a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento Familiar Clássico* - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de caráter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado.

Alojamento Familiar Não Clássico* - Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.)

Alojamento Familiar de Residência Habitual* - Alojamento familiar ocupado que constitui a residência habitual ou principal de pelo menos uma família.

Alojamento Familiar de Residência Secundária* - Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.



Alojamento Familiar Vago* - Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

Alojamento Vago* - Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

Apoio Social* - Situação na qual o principal meio de subsistência é assegurado através do Estado, Organismos Públicos ou Instituições Particulares de Solidariedade Social, através de subsídios, equipamentos sociais ou outros, ou seja, abrange as pessoas cuja principal fonte de sobrevivência seja a assistência que pode ser fornecida em regime de internato ou não.

Área habitacional de um prédio** - O somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio.

Área urbana degradada** - A área inserida na malha urbana ou em espaço urbano periférico, caracterizada pela concentração de construções maioritariamente utilizadas para fins habitacionais em mau estado de conservação e sem condições mínimas de habitabilidade e por infraestruturas urbanísticas obsoletas, insuficientes e ou inexistentes, com evidências de exclusão social e económica da população que nela reside e cujo défice ao nível da qualidade do meio urbano a diferencia do ambiente urbano próximo ou envolvente, ou caracterizada pela sua vulnerabilidade a riscos naturais e ou antrópicos.

Atividade Económica* - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços.

Autopromoção** - A promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar -lhe uma habitação adequada.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



Barracas* - Alojamento familiar não clássico em construção independente feita em geral com vários materiais velhos, usados e/ou grosseiros.

Dependente** - O menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes.

Deficiência ou incapacidade** - A situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiuso.

Edifício* - Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

Empreendimento habitacional** - O conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total.

Equipamento complementar** - O prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social.

Fração** - Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias.

Fração habitacional** - A fração destinada a fins habitacionais.

Ganho* - Montante ilíquido em dinheiro e/ou géneros, pago ao trabalhador, com carácter regular em relação ao período de referência, por tempo trabalhado ou trabalho fornecido



no período normal e extraordinário. Inclui, ainda, o pagamento de horas remuneradas, mas não efetuadas (férias, feriados e outras ausências pagas).

Habitação adequada** - A fração ou o prédio destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma.

Habitação própria e permanente** - A fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando -se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária.

Habitação Social* - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Inadequação** - Por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
- ii) As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Incapacidade* - Interação da condição de saúde de um indivíduo com os seus fatores contextuais, ambientais e pessoais que revela limitação de atividade e/ou restrição na participação.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



Índice de lotação do alojamento* - Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

Insalubridade e insegurança** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Movimento Pendular* - Deslocação entre o local de trabalho ou estudo e o local de residência.

Município competente** - O município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma Região Autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis.

Partes acessórias da fração** - Os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do prédio.



Pessoa em situação de sem-abrigo** - Aquela que se encontre:

- i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
- ii) Sem casa, encontrando -se em alojamento temporário destinado para o efeito.

População economicamente ativa* - Todas as pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer a oferta de mão-de-obra para as atividades produtivas abrangidas pelos limites da produção das contas nacionais.

População inativa* - População que, independentemente da idade, no período de referência, não podia ser considerada economicamente ativa, i.e., não estava empregada, nem desempregada.

Precariedade** - Considerando -se como tais as situações de pessoas sem-abrigo¹⁸, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos.

Prédio** - Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prestações Sociais* - São transferências, pecuniárias ou em espécie, para famílias ou particulares com ou sem condições de recursos, efetuadas pelos regimes de proteção social e destinadas a atenuar o encargo que representa, para os beneficiários, a proteção contra um certo número de riscos ou necessidades.

¹⁸ Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



Proteção Social* - Toda a intervenção de organismos públicos ou privados, destinada a minorar, para as famílias e os indivíduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que não exista simultaneamente qualquer acordo recíproco ou individual.

Reabilitação** - A intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Renda Acessível* - Valor de renda máximo base 20% inferior ao valor de referência de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localização em causa) e que os arrendatários não tenham de suportar uma taxa de esforço superior a 35%.

Rendimento Anual** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional é a soma dos rendimentos referidos no artigo 3.º da Portaria n.º 311 -D/2011, de 27 de dezembro, auferidos pela pessoa ou por todos os elementos do agregado e relativos ao último ano civil de que a Autoridade Tributária Aduaneira (AT) dispõe de informação.

Rendimento Bruto Declarado* - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas para as restantes categorias.



Rendimento Médio Mensal** - O rendimento médio mensal (RMM) da pessoa ou do agregado corresponde a um duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- c) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente.

Rendimento Social de Inserção* - Prestação integrada no subsistema de solidariedade (não contributivo), aliada a um programa de inserção, em que a prestação é atribuída a quem se encontre em situação de grave carência económica e social e manifeste disponibilidade ativa para o trabalho, formação profissional ou qualquer outra ação destinada a apoiar e preparar a sua integração laboral e social.

Serviços sociais competentes** - Os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência, de apoio e de solidariedade social, nomeadamente os serviços do Instituto da Segurança Social, I. P. (ISS, I. P.), e as comissões de proteção de crianças e jovens.

Situação de carência financeira** - A situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5 % do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto - Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Sobrelotação** - Quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

* Definição do INE

** Definição do 1º Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho.



Soluções de sustentabilidade ambiental** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos;

Subsídio de Desemprego* - Situação em que a principal fonte de um indivíduo, é assegurada através de prestação financeira, de carácter temporário, que o indivíduo recebe enquanto estiver na situação de desemprego à procura de emprego.

Taxa de sobrecarga das despesas em habitação* - Proporção da população que vive em agregados familiares em que o rácio entre as despesas anuais com a habitação e o rendimento disponível (deduzidas as transferências sociais relativas à habitação) é superior a 40%. As despesas com a habitação incluem as relacionadas com água, eletricidade, gás ou outros combustíveis, condomínio, seguros, saneamento, pequenas reparações, bem como as rendas e os juros relativos ao crédito à habitação principal.

Taxa de sobrelotação da habitação* - Corresponde à proporção da população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4 \text{ m}^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado.

Unidades residenciais** - As áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes.



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Divisão territorial da região do Algarve: NUTS III e municípios	14
Figura 2. Praia do Peneco, década de 1940	17
Figura 3. Praia do Peneco, década de 1940	18
Figura 4. Densidade populacional (Hab/ km ²), nas freguesias do concelho de Albufeira.....	21
Figura 5. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Albufeira.....	33
Figura 6. Principais fluxos externos da população residente (N.º) do concelho de Albufeira que se desloca para outro município para trabalhar ou estudar	34
Figura 7. Edifícios por estado de conservação e idade média dos edifícios, nas freguesias do concelho de Albufeira.....	47
Figura 8. Esquema modelo de gestão	91
Figura 9. Estratégia de intervenção	96

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) e a área (Km ²), do nível nacional às freguesias do concelho de Albufeira.....	22
Tabela 2. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo e Condição perante o trabalho.....	30
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por principal meio de vida, no município de Albufeira	31
Tabela 4. Poder de compra per capita nos municípios pertencentes à região do Algarve, por comparação com a média nacional	36
Tabela 5. Ganho médio mensal (€) nos municípios pertencentes à região do Algarve, por comparação com o nível nacional.....	37
Tabela 6. Agregados fiscais (N.º) por escalões de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Albufeira.	38



Tabela 7. Taxa de desemprego, dos 15 aos 74 anos: total, nacionais e estrangeiros. ...	41
Tabela 8. Desempregados (Nº e %), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Albufeira.....	42
Tabela 9. População residente com 15 e mais anos não empregada (Nº e %) e beneficiários do Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego e Subsídio de Desemprego, do nível nacional ao municipal.	45
Tabela 10. Desemprego Registado por Concelho e Região	45
Tabela 11. Edifícios (N.º e %) do nível nacional aos municípios pertencentes à região do Algarve.....	46
Tabela 12. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) por lotação, nas freguesias do concelho de Albufeira.	55
Tabela 13. Caracterização do parque habitacional (Nº), no concelho de Albufeira.....	67
Tabela 14. Habitação social no concelho de Albufeira	69
Tabela 15. Famílias ciganas residentes em Albufeira	70
Tabela 16. Valores de referência	129
Tabela 17. Áreas máximas por tipologia.....	129
Tabela 18. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais	130

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) ou que solicitou estatuto de residente (N.º) no concelho de Albufeira	23
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Albufeira .	24
Gráfico 3. Índice de envelhecimento (N.º) no município de Albufeira	25
Gráfico 4. População residente por local de residência (à data dos Censos 2011) grupo etário e grau de dificuldade.	28
Gráfico 5. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade no município de Albufeira	29



Gráfico 6. População residente empregada ou estudante (N.º), por local de trabalho ou estudo, no concelho de Albufeira.....	32
Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Albufeira.....	39
Gráfico 8. População desempregada (Nº e %) por grupo etário, no concelho de Albufeira	43
Gráfico 9. População desempregada (%) por nível escolar, no concelho de Albufeira ..	44
Gráfico 10. Edifícios (N.º e %) por dimensão de pisos no concelho de Albufeira.	49
Gráfico 11. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Albufeira	50
Gráfico 12. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimensão de pisos, acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Albufeira	51
Gráfico 13. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Albufeira.....	52
Gráfico 14. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, nas freguesias do município de Albufeira.....	53
Gráfico 15. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº e %) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Albufeira.....	54
Gráfico 16. Alojamentos familiares clássico vagos (Nº e %) por finalidade, nas freguesias do concelho de Albufeira.....	56
Gráfico 17. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), nas freguesias do concelho de Albufeira.....	58
Gráfico 18. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), nas freguesias do concelho de Albufeira.	59
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, nas freguesias do concelho de Albufeira.	60



Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº e %) propriedade dos ocupantes com encargos e de arrendatários por escalão de encargo mensal, no concelho de Albufeira	61
Gráfico 21. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) do nível nacional ao municipal.	62
Gráfico 22. Fogos de habitação social (N.º e %) por tipologia dos fogos, no município de Albufeira.....	68
Gráfico 23. Habitação atual.....	77
Gráfico 24. Número de elementos por agregado.....	79
Gráfico 25. Condições indignas	81
Gráfico 26. Soluções habitacionais no âmbito do 1º Direito.....	113

Anexos

ANEXO I

Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna a preencher pelas Entidades.



Estratégia Local de Habitação de Albufeira - 1º Direito | Câmara Municipal de Albufeira
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

CÓDIGO: _____
(A atribuir pela Câmara Municipal)

*** Campos de preenchimento obrigatório**
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

1- IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Entidade * _____ Contacto _____

2- IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA/AGREGADO COM CARÊNCIAS FINANCEIRAS QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação * _____

N.º de Pessoas do agregado * _____

Freguesia * _____

Morada * _____

Reside em *:

Habitação Própria	<input type="checkbox"/>
Habitação Arrendada	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>

No caso de residir em habitação

arrendada *, identifique o

senhorio: Câmara Municipal

IHRU

Privado

Outro

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO EM QUE A PESSOA/AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS		
Sem abrigo		<input type="checkbox"/>
Acampamento		<input type="checkbox"/>
Barraca		<input type="checkbox"/>
Risco de perda de habitação	Hipoteca	<input type="checkbox"/>
	Contrato de arrendamento	<input type="checkbox"/>
	Outros	<input type="checkbox"/>
Núcleo de Génese Ilegal		<input type="checkbox"/>
Habitação Degradada		<input type="checkbox"/>
Habitação Insalubre e/ou insegura		<input type="checkbox"/>
Habitação Inadequada		<input type="checkbox"/>
Habitação Sobrelotada		<input type="checkbox"/>
Isolamento		<input type="checkbox"/>
Outros		<input type="checkbox"/>

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Intervenção na habitação onde vive
Realojamento

6- A ENTIDADE IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR A PESSOA/AGREGADO SINALIZADO? *

Sim

Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA *

DATA: _____



ANEXO I

Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna, a preencher pelas Juntas de Freguesia.



Estratégia Local de Habitação de Albufeira - 1º Direito | Câmara Municipal de Albufeira
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas

CÓDIGO: _____
(Atribuir pela Câmara Municipal)

*** Campos de preenchimento obrigatório**
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

1- IDENTIFICAÇÃO DA JUNTA DE FREGUESIA RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Junta de Freguesia * _____ Contacto _____

2- IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA/AGREGADO COM CARÊNCIAS FINANCEIRAS QUE VIVE EM SITUAÇÃO INDIGNA

Identificação * _____ Contacto _____

N.º de Pessoas do agregado * _____

Freguesia * _____

Morada * _____

Reside em *:

Habitação Própria	<input type="checkbox"/>
Habitação Arrendada	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>

no caso de residir em habitação arrendada *, identifique o

senhorio:

Câmara Municipal	<input type="checkbox"/>
IHRU	<input type="checkbox"/>
Privado	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>

3- ASSINALAR A CONDIÇÃO EM QUE A PESSOA/AGREGADO VIVE ATUALMENTE *

CONDIÇÕES INDIGNAS		
Sem abrigo		<input type="checkbox"/>
Acampamento		<input type="checkbox"/>
Barraca		<input type="checkbox"/>
Risco de perda de habitação	Hipoteca	<input type="checkbox"/>
	Contrato de arrendamento	<input type="checkbox"/>
	Outros	<input type="checkbox"/>
Núcleo de Génese Ilegal		<input type="checkbox"/>
Habitação Degradada		<input type="checkbox"/>
Habitação Insalubre e/ou insegura		<input type="checkbox"/>
Habitação Inadequada		<input type="checkbox"/>
Habitação Sobrelotada		<input type="checkbox"/>
Isolamento		<input type="checkbox"/>
Outros		<input type="checkbox"/>

4- DESCREVA A SITUAÇÃO ASSINALADA NA TABELA ANTERIOR *

5- HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO *

Intervenção na habitação onde vive
Realojamento

6- A JUNTA DE FREGUESIA IDENTIFICADA NO PONTO 1, DISPÕE DE MEIOS/INSTALAÇÕES PARA REALOJAR A PESSOA/AGREGADO SINALIZADO? *

Sim
Não

7- SE RESPONDEU SIM NA QUESTÃO ANTERIOR, EXPLIQUE A SOLUÇÃO PARA ESSE REALOJAMENTO

8- VALIDAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA *

DATA: _____



ANEXO II

Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

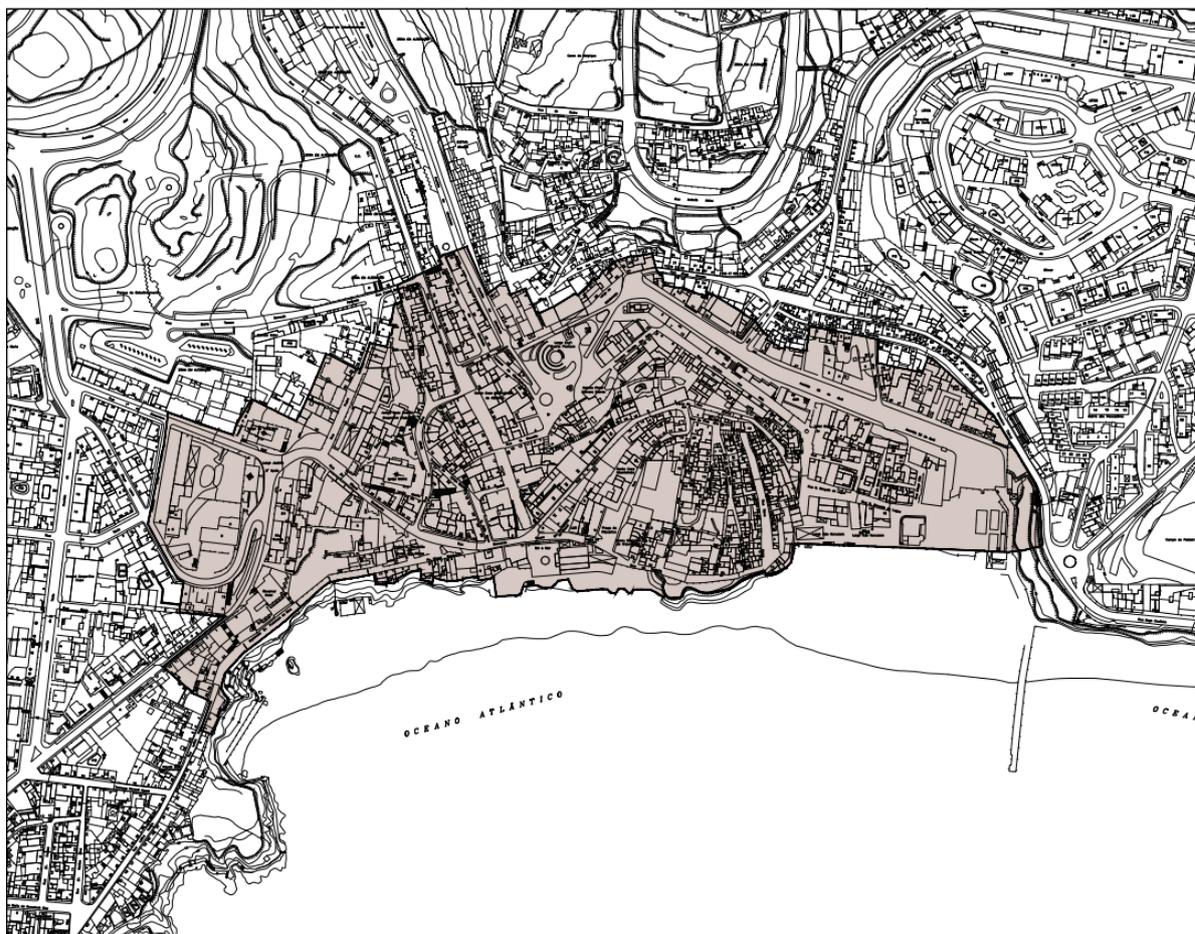
Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

ANEXO III

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA – ARU

ARU do Centro antigo de Albufeira

Aprovada em Assembleia Municipal a 13 de setembro de 2018



ARU da Aldeia de Paderne

Aprovada em Assembleia Municipal a 24 de outubro de 2018



ANEXO IV

Evolução da localização de agregados de etnia cigana

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2019
1	Califos																
2	Califos																
3	Califos																
4	Califos																
5	Califos																
6																	Califos
7									Califos								
8		Califos															
9		Califos															
10		Califos				Califos	Califos	Califos	Califos								
11																	Califos
12																	Califos
13										Califos							
14											Califos						
15														Califos	Califos	Califos	Califos

Identificação agregados	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2019
16	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI												
17	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI												
18			Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI										
19					Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI								
20										Orada	Orada	Orada	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI
21										Orada	Orada	Orada	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI
22											Orada	Orada	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI
23										Orada	Orada	Orada	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI
24										Orada	Orada	Orada	Orada	Orada	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI	Escapão/ SANACAI
25															Vale Paraíso	Vale Paraíso	Vale Paraíso
26															Vale Paraíso	Vale Paraíso	Vale Paraíso
27															Vale Paraíso	Vale Paraíso	Vale Paraíso
28															Vale Paraíso	Vale Paraíso	Vale Paraíso
29													Calços	Calços	Calços	Calços	Vale Paraíso

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugaroplano@lugaroplano.pt

 www.lugaroplano.pt