



# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PONTA DELGADA

Relatório 03. Carta Municipal de Habitação de Ponta Delgada  
e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

PR-05220 | março 2026

Este documento é parte integrante dos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Ponta Delgada, correspondendo ao **Relatório 03. Carta Municipal de Habitação de Ponta Delgada e Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.**

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-05220 | março 2026

## ÍNDICE

<b>1. Introdução</b>	<b>1</b>
1.1 Enquadramento	1
1.2 Objetivos e conteúdos da CMH	3
1.3 Metodologia	6
1.4 Estrutura do documento	9
<b>2. Enquadramento no quadro de referência estratégico</b>	<b>12</b>
2.1 Políticas de habitação em Portugal	12
2.2 Programas de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores	20
2.3 Programas e iniciativas municipais com relevância no domínio da habitação	22
2.4 Instrumentos municipais de planeamento territorial	37
<b>3. Enquadramento territorial e dinâmicas de povoamento</b>	<b>2</b>
3.1 Enquadramento territorial	2
3.2 Dinâmicas de povoamento	5
<b>4. Diagnóstico na ótica da habitação</b>	<b>13</b>
4.1 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas	13
4.2 Dinâmicas habitacionais	33
4.3 Dinâmicas urbanísticas e imobiliárias	63
4.4 Carências habitacionais, recursos habitacionais e potencialidades locais	79
<b>5. Abordagem prospetiva</b>	<b>124</b>
5.1 Potencial habitacional nas polaridades urbanas	124
5.2 Principais desafios da política local de habitação	131
<b>6. Estratégia habitacional</b>	<b>138</b>
6.1 Objetivos de política e princípios para a definição estratégica	138
6.2 Visão e objetivos estratégicos	141
6.3 Prioridades estratégicas	146
6.4 Fichas das prioridades estratégicas e medidas	149
6.5 Articulação entre medidas e calendarização	174

<b>7. Modelo de governação e acompanhamento .....</b>	<b>178</b>
7.1 Estrutura de governação.....	178
7.2 Mecanismos de acompanhamento e avaliação .....	181
<b>Anexos.....</b>	<b>183</b>
<b>Anexo I. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação.....</b>	<b>184</b>
<b>Anexo II. Programas de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores .....</b>	<b>188</b>
<b>Anexo III. Conjuntos habitacionais de iniciativa municipal .....</b>	<b>191</b>
<b>Anexo IV. Workshops temáticos.....</b>	<b>199</b>
<b>Anexo V. Planta 01 – Diagnóstico prospetivo .....</b>	<b>213</b>
<b>Anexo VI. Planta 02 – Estratégia Habitacional .....</b>	<b>214</b>
<b>Anexo VII. Proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.....</b>	<b>215</b>

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1. ELH vs CMH .....	2
Figura 2. Metodologia de trabalho .....	6
Figura 3. Fases de elaboração da CMH .....	7
Figura 4. Visão e eixos estratégicos de intervenção do PED 2014-2015 .....	22
Figura 5. ARU no concelho de Ponta Delgada Fonte: PIRUS de Ponta Delgada, 2016.....	23
Figura 6. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada .....	27
Figura 7. Pedidos de apoio por freguesia no âmbito do Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020 .....	28
Figura 8. Situação profissional dos candidatos ao Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020 .....	29
Figura 9. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária.....	30
Figura 10. Pedidos de apoio por freguesia no âmbito do Regulamento de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020 .....	31
Figura 11. Pedidos de apoio no Concelho a fogos sociais de gestão municipal, 2015 a 2020.....	33
Figura 12. Situação profissional dos candidatos a fogos sociais de gestão municipal, 2015 a 2020.....	34
Figura 13. Pedidos de acesso a fogos sociais de gestão municipal de Ponta Delgada, por freguesia, 2015 a 2020 .....	35
Figura 14. Pedidos de apoio para habitação ao Município de Ponta Delgada entre 2015 e 2020.....	36
Figura 15. Área delimitada no PPCV .....	40
Figura 16. Enquadramento territorial do concelho de Ponta Delgada.....	3
Figura 17. Freguesias do concelho de Ponta Delgada .....	4
Figura 18. Sistema urbano do concelho de Ponta Delgada.....	6
Figura 19. Equipamentos públicos essenciais no concelho de Ponta Delgada .....	7
Figura 20. Rede de transporte coletivo rodoviário .....	9
Figura 21. Rede urbana municipal evidenciada pelas características de ocupação em Ponta Delgada ....	10
Figura 22. Evolução da população na RAA e no concelho de Ponta Delgada entre 1900 e 2021. ....	13
Figura 23. População residente em 2021 e taxa de variação da população 2011-2021, por freguesia.....	14
Figura 24. População residente por subsecção estatística .....	15
Figura 25. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2020.....	16
Figura 26. Índice de envelhecimento no Concelho .....	18
Figura 27. Agregados domésticos privados por freguesia, com taxas de variação no período 2011-2021....	19

Figura 28. Agregados domésticos privados existentes no Concelho por subsecção estatística .....	20
Figura 29. Agregados domésticos privados por freguesia (Nº) e relativa dimensão (%) .....	21
Figura 30. Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) e taxa de variação 2011-2021, por freguesia.....	22
Figura 31. População residente segundo o nível de escolaridade mais elevado completo .....	23
Figura 32. Variação 2011-2021 da população residente segundo o nível de escolaridade mais elevado completo no concelho de Ponta Delgada .....	23
Figura 33. Proporção da população residente com pelo menos o ensino secundário completo (%) por freguesia .....	24
Figura 34. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%).....	25
Figura 35. População empregada por setor de atividade .....	26
Figura 36. Espacialização dos indicadores de emprego no concelho de Ponta Delgada .....	27
Figura 37. Variação dos indicadores de emprego no período 2011-2021, por freguesia.....	28
Figura 38. Evolução de número de empresas e volume de negócios em Ponta Delgada .....	29
Figura 39 Representatividade de cada setor na economia concelhia em 2020 .....	30
Figura 40. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2016-2020.....	31
Figura 41. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€) entre 2016 e 2020 .....	32
Figura 42. Poder de compra per capita entre 2009 e 2019.....	32
Figura 43. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º) .....	33
Figura 44. Número de edifícios e taxa de variação decenal, por freguesia, em 2021.....	34
Figura 45. Número de edifícios por subsecção estatística, em 2021 .....	35
Figura 46. Época de construção dos edifícios .....	36
Figura 47. Índice de envelhecimento e época de construção dos edifícios, por freguesia, em 2021 .....	37
Figura 48. Percentagem de edifícios construídos antes de 1980 (%), por subsecção estatística .....	38
Figura 49. Edifícios por dimensão da reparação (%), em 2021 .....	39
Figura 50. Necessidades de reparação dos edifícios, por freguesia e dimensão da reparação, em 2021 .	40
Figura 51. Edifícios com necessidades de reparação (Nº), por subsecção estatística, em 2021 .....	41
Figura 52. Número e taxa de variação dos alojamentos, por freguesia, em 2021 .....	42
Figura 53. Número de alojamentos por subsecção estatística, em 2021.....	43
Figura 54. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação .....	44
Figura 55. Alojamentos familiares clássicos (Nº) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021 .....	45
Figura 56. Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária (%), por subsecção estatística, em 2021 .....	46
Figura 57. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (%) .....	47

Figura 58. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e escalão de área útil, por freguesia, em 2021 .....	48
Figura 59. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual superlotados (%) e escalão de divisões, por freguesia, em 2021 .....	49
Figura 60. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação.....	50
Figura 61. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Nº) e regime de ocupação (%).....	51
Figura 62. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual e por tipo de entidade proprietária (%) .....	52
Figura 63. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de entidade proprietária (%).....	53
Figura 64. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos associados, por escalão mensal de encargos financeiros devidos à aquisição .....	54
Figura 65. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos associados (N.º), por escalão mensal de encargos financeiros devidos à aquisição (%), por freguesia.....	55
Figura 66. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda .....	56
Figura 67. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, por freguesia .....	57
Figura 68. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por tipo de apoio ao arrendamento (%).....	58
Figura 69. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual com apoio ao arrendamento (Nº) e por tipo de apoio (%) .....	59
Figura 70. Valores médios mensais dos custos associados à habitação (€) .....	60
Figura 71. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de ocupação e custos associados (%).....	60
Figura 72. Síntese dos custos da habitação, por freguesia .....	62
Figura 73. Variação (%) do número de edifícios construídos por ano .....	63
Figura 74. Edifícios concluídos (Nº), por destino da obra .....	64
Figura 75. Percentagem dos edifícios concluídos destinados à habitação (%).....	64
Figura 76. Percentagem de obras concluídas anualmente do tipo alterações, ampliações, reconstruções (%).....	65
Figura 77. Edifícios concluídos (%) no período 2011-2021, por tipo e destino da obra .....	65
Figura 78. Edifícios concluídos (Nº) no concelho de Ponta Delgada, por tipo e destino da obra.....	66
Figura 79. Edifícios licenciados (Nº) por tipo e destino da obra (%), por freguesia .....	68
Figura 80. Proporção dos fogos concluídos em Ponta Delgada por tipologia e taxa de variação dos agregados por dimensão, no período 2011-2021 .....	69
Figura 81. Fogos concluídos no período 2011-2021, por entidade promotora (%) .....	69
Figura 82. Evolução do número de processos em Ponta Delgada .....	70
Figura 83. Evolução do número de processos em Ponta Delgada .....	71
Figura 84. Distribuição do número de camas de empreendimentos turísticos nas freguesias de Ponta Delgada ..	72

Figura 85. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m <sup>2</sup> ) .....	76
Figura 86. Vendas de alojamentos familiares nos últimos 3 meses (N <sup>o</sup> ) e valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m <sup>2</sup> ), por categoria do alojamento familiar .....	77
Figura 87. Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) e valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m <sup>2</sup> ) .....	78
Figura 88. Distribuição dos agregados habitacionais em situação de carência habitacional .....	80
Figura 89. Distribuição dos imóveis de habitação social municipal.....	84
Figura 90. Estado de conservação do Parque de Habitação Social Municipal .....	85
Figura 91. Imóveis em mau estado de conservação identificados pelo Município de Ponta Delgada, 2016.....	86
Figura 92. Alunos matriculados no ensino superior .....	121
Figura 93. Espaços urbanos e urbanizáveis definidos no PDM em vigor .....	126
Figura 94. Espaços urbanos habitacionais .....	127
Figura 95. Espaços habitacionais expectantes .....	128
Figura 96. Níveis de definição estratégica .....	142
Figura 97. Objetivos estratégicos.....	143
Figura 98. Dimensões estratégicas operativas .....	146
Figura 99. Prioridades estratégicas .....	147
Figura 100. Estrutura de governança proposta para a execução da CMH .....	179
Figura 101. Workshop temático .....	200
Figura 102. Resultados da sessão 1 dos <i>workshops</i> temáticos - Perspetiva territorial.....	205
Figura 103. Resultados da sessão 2 dos <i>workshops</i> temáticos - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes .....	207
Figura 104. Resultados da sessão 3 dos <i>workshops</i> temáticos - Habitação digna: famílias carenciadas e população desfavorecida. ....	210
Figura 105. Síntese dos resultados dos <i>workshops</i> temáticos para o concelho de Ponta Delgada .....	211
Figura 106. Síntese dos resultados dos <i>workshops</i> temáticos para a cidade de Ponta Delgada .....	212

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031.....	13
Tabela 2. Eixos de intervenção e medidas do PNH.....	15
Tabela 3. Prioridades estratégicas, objetivos, medidas e soluções desenhadas na ELH.....	121
Tabela 4. Potencial habitacional municipal .....	129
Tabela 5. Prioridades estratégicas e medidas .....	148
Tabela 6. Articulação entre medidas.....	175
Tabela 7. Calendarização das medidas.....	176
Tabela 8. Indicadores de monitorização .....	182
Tabela 9. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da NGPH.....	184
Tabela 10. Programa de apoio à habitação da Região Autónoma dos Açores.....	188
Tabela 11. Participantes aos <i>workshops</i> temáticos na sessão 1 - Perspetiva territorial .....	200
Tabela 12. Resultados da sessão 1 - Perspetiva territorial dos <i>workshops</i> temáticos.....	201
Tabela 13. Entidades participantes aos <i>workshops</i> temáticos na sessão 2 - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes.....	205
Tabela 14. Resultados da sessão 2 - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes dos <i>workshops</i> temáticos .....	206
Tabela 15. Entidades participantes aos <i>workshops</i> temáticos na sessão 3 - Habitação digna: famílias carentiadas e população desfavorecida.....	207
Tabela 16. Resultados da sessão 3 - Habitação digna: famílias carentiadas e população desfavorecida dos <i>workshops</i> temáticos: Grupo 1 .....	208
Tabela 17. Resultados da sessão 3 - Habitação digna: famílias carentiadas e população desfavorecida dos <i>workshops</i> temáticos: Grupo 2 .....	209

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

<b>AAPI</b>	Área de Armazenagem e Pequena Indústria
<b>AH</b>	Área Habitacional
<b>ACS</b>	Área de Comércio e Serviços
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>BNAUT</b>	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
<b>CDH</b>	Contrato de Desenvolvimento para Habitação
<b>CMH</b>	Carta Municipal de Habitação
<b>CMPD</b>	Câmara Municipal de Ponta Delgada
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>DLBC</b>	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
<b>DLR</b>	Decreto Legislativo Regional
<b>DRH</b>	Direção Regional da Habitação
<b>DRR</b>	Decreto Regulamentar Regional
<b>ECE</b>	Equipamentos Coletivos Existentes
<b>ELH</b>	Estratégia Local de Habitação
<b>ENH</b>	Estratégia Nacional da Habitação
<b>EM</b>	Estrada Municipal
<b>ER</b>	Estrada Regional
<b>FEDER</b>	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
<b>FMSAU</b>	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
<b>FSE</b>	Fundo Social Europeu
<b>IHRU, I.P.</b>	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
<b>IGT</b>	Instrumentos de Gestão Territorial
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>LBPPSOTU</b>	Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo
<b>LBH</b>	Lei de Bases da Habitação
<b>MTSSS/GEP</b>	Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social/Gabinete de Estratégia e Planeamento
<b>NGPH</b>	Nova Geração de Políticas da Habitação
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>ONU</b>	Organização das Nações Unidas
<b>PAICD</b>	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PED</b>	Plano Estratégico de Desenvolvimento
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

<b>PIRUS</b>	Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável
<b>PMOT</b>	Planos Municipais de Ordenamento do Território
<b>PNH</b>	Política Nacional de Habitação
<b>PNPOT</b>	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
<b>PO</b>	Programa Operacional
<b>POBHL</b>	Plano de Ordenamento de Bacia Hidrográfica e Lagoa
<b>POOC</b>	Plano de Ordenamento da Orla Costeira
<b>PP</b>	Plano de Pormenor
<b>PPCV</b>	Plano de Pormenor da Canada dos Valados
<b>PPSZH</b>	Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica
<b>PROTA</b>	Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores
<b>PRR</b>	Plano de Recuperação e Resiliência
<b>PU</b>	Plano de Urbanização
<b>PUPD</b>	Plano de Urbanização de Ponta Delgada
<b>RAA</b>	Região Autónoma dos Açores
<b>RCM</b>	Resolução do Conselho de Ministros
<b>RCG</b>	Resolução do Conselho do Governo
<b>REOT</b>	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>RSI</b>	Rendimento Social de Inserção
<b>RUP</b>	Região Ultraperiférica
<b>SCUT</b>	Sem custos para o utilizador
<b>SPI</b>	Sociedade Portuguesa de Inovação
<b>SREA</b>	Serviço Regional de Estatística dos Açores
<b>UOPG</b>	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
<b>ZC</b>	Zonas Urbanas de Conservação
<b>ZEU</b>	Zona de Expansão Urbana
<b>ZHSV</b>	Zona Histórica de Salvaguarda e Valorização
<b>ZPU</b>	Zonas de Pressão Urbanística
<b>ZUR</b>	Zonas Urbanas de Reconversão

# CAPÍTULO 1

Introdução

# 1. Introdução

## 1.1 Enquadramento

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>1</sup>.

A CMH tem enquadramento na Lei de Bases da Habitação (LBH)<sup>2</sup>, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A LBH confere aos municípios, segundo o estabelecido no artigo 22.º, a responsabilidade de desenvolverem a política municipal de habitação e a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e demais estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e expeáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. A política municipal de habitação materializa-se, precisamente, na CMH.

A CMH deve ser aprovada em assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

<sup>1</sup> Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>2</sup> Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

Em 2022, o Município da Ponta Delgada elaborou aquela que viria a constituir a primeira abordagem estratégica e operacional das necessidades habitacionais, focada nas famílias mais carenciadas – a Estratégia Local de Habitação (ELH)<sup>3</sup> – conforme estabelecido no Decreto-Lei (DL) n.º 37/2018<sup>4</sup>, de 4 de junho e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto<sup>5</sup>, diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este Programa, enquadrado na Nova Geração de Políticas da Habitação (NGPH) lançada pelo Governo, destina-se à promoção de soluções habitacionais dirigidas às famílias em grave carência habitacional, que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

A ELH é, assim, entendida como uma importante base para a elaboração da CMH, que aprofundará a análise da problemática habitacional no concelho da Ponta Delgada e o exercício de planeamento estratégico e territorial, tendo em atenção as necessidades habitacionais presentes, mas também aquelas que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para fixação de novas funções e atividades que induzam novas dinâmicas de procura de habitação. Sendo um instrumento de planeamento e ordenamento territorial na ótica da habitação, deverá, necessariamente, articular-se com os instrumentos municipais de planeamento territorial, sobretudo o PDM, bem como o conjunto de instrumentos que permitem operacionalizar as políticas de base territorial, como as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e as correspondentes Operações de Reabilitação Urbana (ORU), as Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), entre outros.

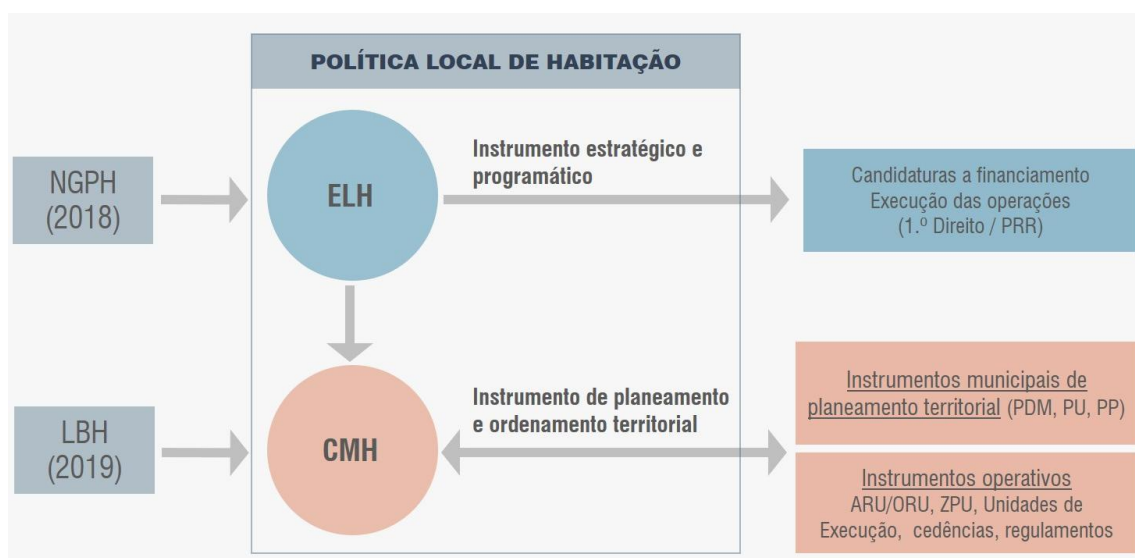


Figura 1. ELH vs CMH

<sup>3</sup> Aprovada pela Câmara Municipal no dia 20 de abril de 2022 e pela Assembleia Municipal a 30 de junho de 2022.

<sup>4</sup> Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; pelo D.L n.º 84/2019, de 28 de junho; pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro; e pelo DL n.º 74/2022, de 254 de outubro.

<sup>5</sup> Com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

## 1.2 Objetivos e conteúdos da CMH

A CMH é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto na LBH, que se deve articular, no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. Para o efeito, a CMH deve ter em conta o disposto na LBH no que respeita aos conteúdos e requisitos específicos e acautelar.

Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 22.º da LBH, a CMH inclui:

- a) *O diagnóstico das carências de habitação na área do município;*
- b) *A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;*
- c) *O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;*
- d) *A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.*

Por seu turno, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 22.º da LBH, a CMH define:

- a) *As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;*
- b) *As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;*
- c) *A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*
- d) *As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*
- e) *A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*
- f) *A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;*
- g) *O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

Assim, tendo presente as três dimensões acima mencionadas (diagnóstico, planeamento e ordenamento prospetivo e definição da estratégia/medidas), são objetivos gerais da execução da CMH de Ponta delgada:

- 1) Conhecer com detalhe as necessidades habitacionais locais, quantitativas e qualitativas, o mercado e as suas dinâmicas, bem como os recursos habitacionais e as potencialidades locais;
- 2) Desenvolver um planeamento e ordenamento prospetivo para resposta às necessidades habitacionais identificadas<sup>6</sup>, articulado com os instrumentos de planeamento territorial e as estratégias em domínios de intervenção conexos com a habitação;
- 3) Conceber a estratégia de intervenção para satisfação das necessidades habitacionais, presentes e futuras, com prioridades hierarquizadas e objetivos e metas mensuráveis, tendo por base um processo participativo.

Para a prossecução objetivos gerais identificados anteriormente, estabelecem-se os seguintes objetivos específicos:

- Enquadramento no quadro de referência estratégico nacional e comunitário, traduzido no conjunto de políticas, estratégias e programas no domínio da habitação, do desenvolvimento urbano e da coesão socio territorial;
- Diagnóstico das carências de habitação existentes no Concelho, incluindo os agregados familiares em situação de grave carência habitacional, os agregados com rendimentos intermédios, mas com dificuldades a aceder a habitação pela via do mercado, bem como as áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária, como, por exemplo, núcleos de ocupação precária e de génese ilegal, núcleos degradados, comunidades desfavorecidas, zonas afetadas por fenómenos de gentrificação;
- Identificação detalhada dos recursos habitacionais existentes e potenciais, nomeadamente o solo urbano expectante para urbanização e edificação, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados, assim como identificação das necessidades de reabilitação urbana e do edificado para responder às carências habitacionais;
- Caracterização do contexto social e habitacional no Concelho, neste último caso com identificação das principais dinâmicas da oferta e da procura, dos fatores de eventual bloqueio e falhas do mercado habitacional e das potencialidades locais;

---

<sup>6</sup> Como as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

- Planeamento e ordenamento territorial prospetivo, com a territorialização das necessidades habitacionais (incluindo as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades), ilustradas num modelo territorial acompanhado das orientações a verter nos instrumentos de planeamento territorial, especialmente no PDM;
- Definição estratégica, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar no prazo da sua vigência, incluindo as medidas a adotar para inverter, por exemplo, situações de perda populacional e processos de gentrificação, e para responder às necessidades habitacionais presentes e futuras;
- Identificação dos agentes, públicos, privados ou da economia social, responsáveis e envolvidos na concretização das medidas propostas;
- Definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH;
- Desenvolvimento de um processo participativo, que envolva as entidades e os parceiros locais e aberto aos cidadãos em geral.

### 1.3 Metodologia

Sendo um «instrumento chapéu» no domínio da política da habitação municipal, de base territorial, deve estabelecer-se uma estreita articulação entre a CMH e o PDM e os demais IGT, ELH e restantes estratégias e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no RJRU.

Metodologicamente a elaboração da CMH deve assegurar o envolvimento dos atores locais. Deve ter por base o conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais, que sustentam o diagnóstico e a definição da estratégia habitacional a prosseguir, que reflete o futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar e o plano de implementação das medidas propostas. Deve igualmente contemplar o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, que permitirá corrigir problemas e assimilar as boas práticas.



Figura 2. Metodologia de trabalho

Com esta base metodológica, a execução da CMH de Ponta Delgada desenvolveu-se em 4 fases distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminaram na formalização da CMH e da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

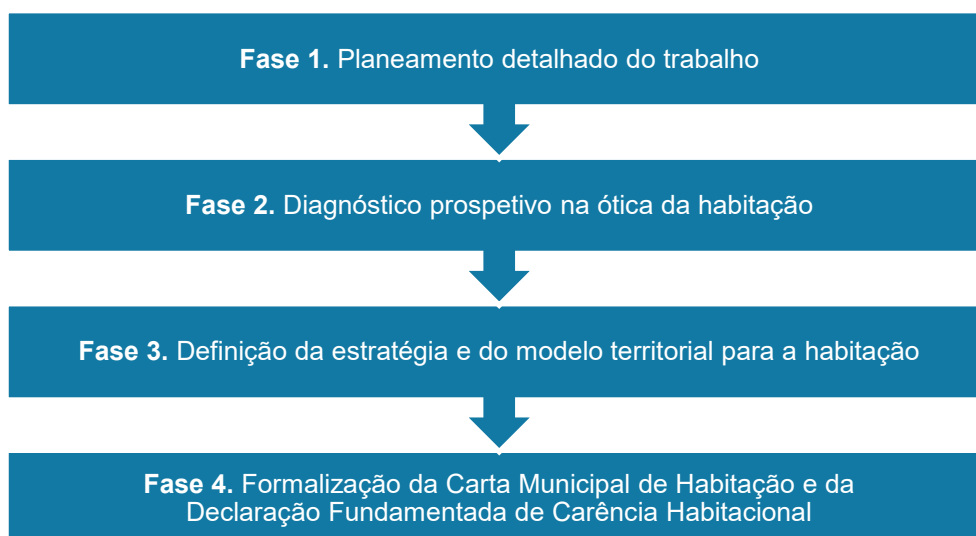


Figura 3. Fases de elaboração da CMH

As etapas metodológicas para a execução do trabalho, assim como as tarefas que integram cada uma destas, encontram-se descritas com a necessária profundidade no documento R01. Planeamento Detalhado do Trabalho, que constituiu o corolário da primeira etapa.

O trabalho agora desenvolvido ocorreu ao longo das Fases 2, 3 e 4. A elaboração do diagnóstico prospetivo assentou num conjunto de fontes de informação, que abrangeu elementos documentais, bibliográficos e legislativos, assim como elementos estatísticos e cartográficos. As fontes de informação estatística oficiais mais relevantes, nomeadamente do Instituto Nacional de Estatística (INE) e do Serviço Regional de Estatística dos Açores (SREA), foram complementadas com informação recolhida diretamente junto dos serviços municipais. Este diagnóstico integra diferentes dimensões e dinâmicas, nomeadamente ao nível do povoamento e características do território, ao nível demográfico, socioeconómico e habitacional, urbanístico e imobiliário, e ainda na identificação de carências habitacionais. Na análise estatística, recorreu-se, sempre que disponíveis, aos dados oficiais mais recentes disponibilizados pelo INE, nomeadamente os dados definitivos dos Censos 2021.

Paralelamente, procedeu-se a uma análise aos instrumentos de planeamento e ordenamento territorial com aplicação no Concelho, especialmente o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor.

O trabalho contou como acompanhamento do grupo de trabalho municipal e com o contributo de diversos atores locais relevantes para a temática da habitação. Pretendeu-se que este fosse um processo participado e partilhado, através da realização de sessões de trabalho individuais, mas também recorrendo a um modelo mais interativo, com a realização de *workshops* temáticos,

onde todos os intervenientes puderam partilhar a sua visão do estado atual do território, das dinâmicas de oferta e procura de habitação no Concelho, quais as necessidades habitacionais e quais os contributos para as principais linhas de atuação estratégicas em matéria de habitação.

Assim, foram auscultadas diversas entidades, como a Direção Regional da Habitação (DRH), as juntas de freguesia do concelho de Ponta Delgada, entidades e grupos representativos do setor social, habitacional e cooperativo, empresas locais do setor da construção civil e agentes imobiliários. Os seus contributos foram tidos em consideração no aprofundamento das principais problemáticas habitacionais e das linhas estratégicas de atuação, na preparação e formalização da estratégia e do modelo territorial para a habitação aqui expostos.

## 1.4 Estrutura do documento

O presente documento encontra-se organizado em 6 capítulos.

O **primeiro capítulo** (o presente), dotado de uma natureza introdutória, inicia-se com uma contextualização do trabalho, nomeadamente uma breve descrição do quadro de referência estratégico para a elaboração da CMH de Ponta Delgada. Segue-se a sistematização dos objetivos que presidem à elaboração da CMH, e por último são tecidas algumas considerações de cariz metodológico e estruturação do documento.

O **segundo capítulo** intitula-se Enquadramento no quadro de referência estratégico e é dedicado à contextualização das políticas de habitação à escala nacional, regional e municipal, que enquadram um conjunto de instrumentos e medidas de apoio destinadas à concretização de novas soluções habitacionais, com destaque para o Programa Nacional de Habitação (PNH), a NGPH, a recém-criada Lei de Bases de Habitação e as Estratégias Locais de Habitação, bem como as iniciativas regionais e municipais de apoio à habitação. Inclui, ainda, o enquadramento dos instrumentos municipais de planeamento territorial, que se relacionam com a política local de habitação e com a disponibilidade de solo para o uso habitacional.

O **terceiro capítulo**, organizado em dois subcapítulos, intitula-se Enquadramento territorial e dinâmicas de povoamento, onde é feita uma breve apresentação do território do concelho de Ponta Delgada, do seu posicionamento no contexto regional e da ilha de São Miguel, bem como do seu modelo de povoamento, da ocupação e da rede urbana.

O **quarto capítulo**, Dinâmicas atuais na ótica da habitação, constituindo-se como o diagnóstico, baseado numa análise estatística e documental que visa uma caracterização do Concelho de Ponta Delgada nos domínios mais intimamente relacionados com a problemática da habitação. Este apresenta uma análise das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e imobiliárias no Concelho, fazendo-se também uma abordagem às principais carências e recursos habitacionais existentes, de acordo com a ELH.

No **quinto capítulo**, é feita uma Abordagem prospetiva na ótica da habitação, que integra uma análise do potencial habitacional face ao solo urbano do PDM destinado a fins habitacionais, bem como uma análise integrada dos principais desafios que se colocam à política local de habitação, considerando os resultados do diagnóstico realizado.

O **sexto capítulo**, organizado em três subcapítulos, intitula-se Estratégia habitacional, onde é efetuado um enquadramento legal que serve de base a definição estratégica, é desenhada a visão de futuro para habitação no concelho de Ponta Delgada, definidas as prioridades

estratégicas, com base no diagnóstico efetuado e principais desafios habitacionais identificados, são descritos os objetivos estratégicos e são delineadas medidas a desenvolver no âmbito de cada prioridade estratégica, bem como o cronograma previsional para a execução das mesmas.

Por fim, no **sétimo capítulo**, intitulado Modelo de governação e acompanhamento, é desenhada a estrutura de governação e são definidos os mecanismos de acompanhamento.

Refira-se, ainda, o conjunto de anexos que reúnem de forma mais detalhada uma descrição dos principais instrumentos e políticas de atuação no âmbito do apoio ao acesso à habitação, como os instrumentos enquadrados no âmbito da NGPH (Anexo I), os principais programas de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores (Anexo II), uma breve apresentação dos principais conjuntos habitacionais municipais existentes no concelho de Ponta Delgada (Anexo III), um resumo dos resultados dos *Workshops temáticos* (Anexo IV), a Planta 01 – Diagnóstico prospetivo (Anexo IV), a Planta 02 – Estratégia Habitacional (Anexo VI) e, por último, a proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional (Anexo VII).

## **CAPÍTULO 2**

Enquadramento no quadro de  
referência estratégico

## 2. Enquadramento no quadro de referência estratégico

### 2.1 Políticas de habitação em Portugal

O acesso à habitação é universalmente reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, sendo um direito constitucionalmente consagrado em Portugal<sup>7</sup>. Cabendo ao Estado assegurar este direito fundamental, e apesar do seu reconhecimento legal, subsistem grandes constrangimentos no acesso universal a uma habitação condigna.

Sendo certo que muitas das necessidades de habitação foram supridas nas últimas décadas, através de programas de realojamento e de habitação social que contribuíram para a erradicação de situações habitacionais indignas, verifica-se, porém, que uma parte significativa da população portuguesa, não exclusivamente pertencente aos estratos mais vulneráveis, continua a enfrentar dificuldades para acompanhar o aumento dos custos da habitação e conseguir aceder a uma habitação adequada. Paradoxalmente, estas dificuldades no acesso à habitação contrastam com o aumento do número de alojamentos e com um elevado número de fogos devolutos. Por seu turno, o crescimento do turismo e a desregulação do mercado da habitação provocada pelo aumento exponencial do alojamento local (fenómeno igualmente verificado nos Açores) colocaram a descoberto as fragilidades do setor da habitação e a necessidade de atuação para responder às carências da população.

O reforço da consciência, coletiva e política, da necessidade de intervir na valorização da habitação e do *habitat*, e de adequar o quadro normativo e as políticas públicas no domínio da habitação, traduziu-se, num primeiro momento, na definição da **Estratégia Nacional para a Habitação** (ENH)<sup>8</sup>. Elaborada para o período de 2015-2031, esta estratégia visa estender o acesso das famílias a uma habitação condigna e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, trazendo consigo a necessidade de implementar medidas transversais a longo prazo, assentes em três pilares: (i) a reabilitação urbana; (ii) o arrendamento habitacional; e (iii) a qualificação dos alojamentos (Tabela 1).

<sup>7</sup> Artigo 65.º Habitação e Urbanismo da Constituição da República Portuguesa.

<sup>8</sup> Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 48/2015, de 15 de julho.

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031

Fonte: RCM n.º 48/2015

Reabilitação Urbana
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado.</li><li>▪ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios.</li><li>▪ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.</li></ul>
Arrendamento Habitacional
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dinamizar o mercado de arrendamento.</li><li>▪ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social.</li></ul>
Qualificação dos Alojamentos
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos.</li><li>▪ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas.</li><li>▪ Promover a melhoria das condições de alojamento.</li></ul>

Em 2018, é aprovada a **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**<sup>9</sup>, que visa marcar uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal, em resposta à situação grave de crise habitacional verificada, procurando colmatar as falhas públicas e de mercado e rompendo também com a visão tradicional de direcionar as respostas unicamente para a população mais carenciada. A NGPH assume uma missão assente em duas opções: (i) garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando, para tal, por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público; (ii) criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana se tornem nas formas predominantes de intervenção, ao nível dos edifícios e das áreas urbanas. Tendo por base esta missão, são estabelecidos quatro objetivos estratégicos, com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas. A saber:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

<sup>9</sup> RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

A cada objetivo estratégico associam-se diferentes instrumentos, mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios (ver instrumentos no Anexo I).

Em setembro de 2019 é publicada a **Lei de Bases da Habitação** (LBH), que veio reforçar o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, assim como a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito. Entre as diversas medidas previstas nesta Lei contam-se as seguintes:

- Criação do **Programa Nacional de Habitação** (PNH), que estabelece os objetivos, prioridades, programas e medidas nesta matéria, e do Conselho Nacional de Habitação, o órgão consultivo do governo para a habitação, e que vigorará até 2026. O PNH foi aprovado em Conselho de Ministros em novembro de 2022 e revogou a ENH anteriormente referida.
- Criação da **Carta Municipal de Habitação** (CMH), apresentada como “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”.
- Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, assim como a pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade.
- A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto.

De destacar, ainda, o **Programa Nacional de Habitação** (PNH), que congrega o quadro de políticas para o setor da habitação, identificando as principais carências, instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Com a perspetiva de assegurar, a médio prazo, uma oferta pública no mercado habitacional que dê uma resposta efetiva às necessidades e contribua para a regulação do mercado, o PNH estabelece um conjunto de medidas com âmbito temporal até 2026, destacando-se: (i) a reabilitação e ampliação do parque público habitacional, com uma dotação de 2.377 milhões de euros; (ii) as respostas a situações de emergência, para as quais foram atribuídos 197 milhões de euros; e, (iii) os incentivos à oferta privada e social de habitação a custos acessíveis, para o qual está reservada uma verba de 183 milhões de euros. Para executar o PNH, foram definidos 6 eixos estratégicos de intervenção, que priorizam a intervenção

pública direta, sem descuidar o papel do mercado privado e cooperativo na promoção de respostas adequadas de habitação. No total, o PNH apresenta 22 medidas.

Tabela 2. Eixos de intervenção e medidas do PNH

Fonte: Programa Nacional de Habitação

**Eixo 1. Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente.**

- Medida 1. Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso á Habitação.
- Medida 2. Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação.
- Medida 3. Execução do Plano de Reabilitação do parque habitacional público.
- Medida 4. Processo aquisitivo de imóveis.

**Eixo 2. Garantir repostas de emergência para situações de risco e emergência social.**

- Medida 5. Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT).
- Medida 6. Programa Porta de Entrada.

**Eixo 3. Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis.**

- Medida 7. Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).
- Medida 8. Programa Porta 65 – Jovem.
- Medida 9. Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível.
- Medida 10. Habitação a custos controlados.

**Eixo 4. Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional.**

- Medida 11. Promoção de contratos de longa duração.
- Medida 12. Direito Real de Habitação Duradoura.
- Medida 13. Proteção dos Arrendatários.
- Medida 14. Fiscalização do arrendamento.
- Medida 15. Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação.

**Eixo 5. Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial.**

- Medida 16. Da Habitação ao Habitat.
- Medida 17. Programas de mobilidade habitacional.
- Medida 18. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2030).
- Medida 19. Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional.

**Eixo 6. Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.**

- Medida 20. Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa.
- Medida 21. Inovação e sustentabilidade – Projeto-piloto de habitação pública.
- Medida 22. Certificação das normas técnicas de construção.

Importa aqui referir também a **Estratégia Portugal 2030**, como uma referência estratégica nacional que se encontra estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030. A saber:

- As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
- Digitalização, inovação, e qualificações como motores do desenvolvimento;
- Transição climática e sustentabilidade dos recursos;
- Um país competitivo externamente e coeso internamente.

Em matéria de habitação, destaca-se a primeira agenda temática “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”, que tem como foco, de entre cinco domínios, a garantia de habitação condigna e acessível, nomeadamente a promoção de uma nova oferta de habitação pública (social e a custos acessíveis) e a reabilitação do parque de habitação existente.

Neste sentido, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre constituem os grupos de prioridades desta agenda. O segundo objetivo prende-se com a necessidade de beneficiar o parque habitacional público, por via da reabilitação daquele que se encontra degradado e devoluto, e do reforço da oferta existente, por forma a responder às necessidades da população, não esquecendo as pessoas com mobilidade reduzida.

Para além dos objetivos traçados, e por forma a responder às necessidades de alojamento de emergência ou de transição (pessoas em processo de autonomização), resultante de eventos inesperados ou imprevisíveis ou situações de risco eminente, foi criado o do **Plano Nacional de Alojamento e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)**<sup>10</sup>. As situações de risco e ou emergência social abrangidas são:

- a) As pessoas afetadas por eventos imprevisíveis ou excecionais, designadamente catástrofes naturais, incêndios, pandemias, fluxos migratórios não programados;

---

<sup>10</sup> Criada através do Decreto-Lei n.º 26/2021 de 31 de março. Posteriormente é definido o seu modelo de funcionamento e de gestão da BNAUT, ao abrigo da Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho.

- b) As pessoas com necessidade de alojamento urgente e de autonomização de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária, de habitação, nomeadamente:
- Pessoas vítimas de violência doméstica;
  - Pessoas vítimas de tráfico de seres humanos;
  - Pessoas requerentes e beneficiárias de proteção internacional, nos termos estabelecidos pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2020, de 23 de novembro;
  - Pessoas em situação de sem-abrigo (ou seja, as pessoas sinalizadas como tal pelas entidades competentes por estarem sem teto ou sem casa)
- c) Pessoas em risco iminente e efetivo de ficarem sem alojamento e em situação de sem abrigo ou para jovens ou pessoas com deficiência em acolhimento residencial cujo processo de autonomização esteja comprometido por ausência de recursos ou suporte familiar.

De salientar que todas as ações implementadas no âmbito deste domínio deverão ser articuladas com a implementação da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo.

Em resposta à crise provocada pela pandemia da COVID-19, surge a aprovação do instrumento de recuperação europeu *Next Generation EU* pelo Conselho Europeu de julho de 2020. A sua transposição para o domínio nacional dá origem ao **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**.

Este plano estrutura-se em três dimensões – resiliência, transição climática e transição digital – que se organizam em nove roteiros para a retoma do crescimento sustentável e inclusivo. Interessa aqui abordar a dimensão da resiliência, que assenta nos seguintes três roteiros: a redução das vulnerabilidades sociais, o reforço do potencial produtivo nacional e das condições para a retenção e criação de emprego e a ambição de assegurar um território simultaneamente competitivo e coeso. É no roteiro das vulnerabilidades sociais que se inclui a temática da habitação, concretizada através de um conjunto de reformas relevantes como sejam o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (1.º Direito) e o Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário. Os investimentos previstos, com um custo estimado de 2.733 milhões de euros, incluem a reestruturação do parque de habitação social, a bolsa nacional de alojamento urgente e temporário, o reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira, o aumento das condições habitacionais do parque habitacional da Região Autónoma dos Açores, e ainda a construção e reabilitação para a disponibilização do património público devoluto do

Estado e o alojamento estudantil a custos acessíveis. De salientar o papel determinante dos municípios e comunidades intermunicipais numa execução descentralizada.

O PRR, através de diversas componentes de investimento, prevê o financiamento de soluções cujo desígnio se centra na resposta às necessidades de diferentes grupos e estratos sociais, encontrando-se a decorrer alguns concursos direcionados para situações de risco e/ou emergência social, através da criação de uma bolsa nacional de alojamento urgente e temporário, o apoio a pessoas em condições habitacionais indignas e carência financeira para fazer face os seus problemas habitacionais - no âmbito do Programa 1.º Direito -, o reforço da oferta de habitação de renda acessível no parque de habitação pública, e ainda, o reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira. A saber:

- Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis (N.º 01/C02-i05/2022);
- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (N.º 01/C02-i01/2021);
- Reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira (Aviso n.º 01/C02-i03-RAM/2022);
- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (N.º 02/C02-i02/2021).

O PRR prevê a disponibilização de 60 milhões de euros para o aumento das condições do parque habitacional na Região Autónoma dos Açores, com os quais se pretende reforçar a oferta de habitação pela via da reabilitação dos imóveis degradados, reconversão de edifícios para uso habitacional, ou ainda, construção de nova habitação. Inserido no Investimento “C02-i04-RAA – Aumentar as condições habitacionais do parque habitacional da Região Autónoma dos Açores”, está prevista a construção de 277 edifícios e outras 551 intervenções distribuídas pela finalização de 77 apartamentos, a reabilitação profunda de 106 edifícios, reabilitação média de 252, e ainda pequenas intervenções em 116. Até ao momento, foi transferido para a Região o montante de 11,5 milhões de euros<sup>11</sup>.

Por último, recentemente foi apresentado pelo Governo um conjunto de medidas que visa dar uma resposta às várias dimensões do problema de habitação, o **Mais Habitação**, aprovado em Conselho de Ministros no dia 30 de março de 2023. As propostas de lei, que concretizam estas medidas, foram discutidas e aprovadas, na generalidade, no plenário da Assembleia da República de 19 de maio de 2023. A generalidade das medidas aqui incluídas visa apoiar as

<sup>11</sup> Informação disponível no Portal da Transparência em <https://transparencia.gov.pt/pt/fundos-europeus/prr/beneficiarios-projetos/projeto/02-C02-i04-RAA-2022.P1/> (última consulta efetuada no dia 23/06/2023).

famílias no acesso à habitação, regular o mercado e garantir uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível.

A proposta do programa Mais Habitação alicerça-se em 5 eixos de intervenção:

- Aumentar a oferta de imóveis para habitação;
- Simplificar os processos de licenciamento;
- Aumentar o número de casas no mercado de arrendamento;
- Combater a especulação;
- Proteger as famílias.

Entre as várias medidas, destacam-se:

- Criação de novos programas (Arrendar para Subarrendar, que visa o arrendamento de imóveis pelo Estado para subarrendamento às famílias a preços acessíveis), ou da alteração nas regras de programas existentes (p.e. candidaturas em contínuo no Porta 65 Jovem);
- Mobilização de património disponível, público e privado;
- Estímulos a novos projetos privados de arrendamento acessível (p.e. através da criação de uma linha de financiamento, ou da adoção de incentivos fiscais);
- Apoios a uma nova geração de cooperativas de habitação acessível (p.e. através da criação de projetos piloto, em modelos de habitação colaborativa ou partilhada);
- Aumento da confiança no mercado de arrendamento, por via de redução dos impostos sobre o arrendamento, da simplificação de procedimentos (criação de um balcão único de arrendamento) e da garantia de pagamento de rendas pelo Estado nos casos de incumprimento por parte do arrendatário;
- Apoios temporários às famílias no pagamento das rendas ou o estabelecimento de limites aos valores de renda nos novos contratos de arrendamento.

## 2.2 Programas de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores

Também ao nível da Região Autónoma dos Açores (RAA), existe um conjunto de apoios à habitação, da iniciativa do Governo Regional, os quais são definidos, geridos e atribuídos pelo órgão da sua competência, a Direção Regional da Habitação (DRH). Estes programas assumem diferentes formas, quer no apoio à reabilitação, construção, ampliação e combate à infestação por térmitas de habitação própria, quer no apoio a agregados sem habitação própria, através de apoios à construção, aquisição e arrendamento, como também no apoio a proprietários de habitação devoluta com destino o arrendamento. A saber:

- Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Habitar;
- Construção ou ampliação de habitação própria;
- Combate à infestação por térmitas;
- Cedência de lote para construção de habitação própria;
- Aquisição de habitação própria permanente;
- Habitação Social – Arrendamento com Opção de Compra;
- Famílias com Futuro - Incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente;
- Famílias com Futuro - Resolução de situações de grave carência habitacional;
- Candidatura à aquisição de habitação de custos controlados;
- Chãos de Melhoras – Regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo.

Estes programas são descritos de forma sucinta no Anexo II.

No que toca à visão estratégica para a Região para o próximo quadro comunitário, de salientar que foi aprovado a 14 de dezembro de 2022 o Programa Regional dos Açores para o período 2021-2027. O **Açores 2030** reúne a maioria das intervenções com cofinanciamento pelos fundos estruturais – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e Fundo Social Europeu Mais (FSE+) – e encontra-se alinhada com os objetivos estratégicos traçados para a Estratégia Portugal 2030, abarcando diferentes objetivos políticos:

- Objetivo Político 1 – Promover o desenvolvimento económico, investigação, inovação e a digitalização;
- Objetivo Político 2 – Promover a sustentabilidade ambiental;
- Objetivo Político 3 – Desenvolver a mobilidade;
- Objetivo Político 4 – Promover estratégias para a coesão social;

- Objetivo Político 5 – Promover a coesão territorial;
- Objetivo Político 6 – Alocação Específica RUP;
- Objetivo Político 7 – Assistência técnica.

Em matéria de habitação, importa aqui destacar o Objetivo Político 4, no qual emerge a Prioridade de Investimento 4B. Saúde e inclusão social, e em especial o Objetivo Específico RSO4.3. Promover a inclusão socioeconómica das comunidades marginalizadas, dos agregados familiares com baixos rendimentos e dos grupos desfavorecidos, incluindo as pessoas com necessidades especiais, através de ações integradas, incluindo habitação e serviços sociais. Os apoios previstos atingem os 2 milhões de euros, pela via do FEDER. As Tipologias de Ação compreendem a reconversão e adaptação de edifícios para habitação social (no montante total de 1.500.000,00€) e a recuperação e construção de fogos destinados a habitação pública social (montante de 500.000,00€), com a administração pública como potencial beneficiário.

Em fevereiro de 2023, o Governo Regional dos Açores apresentou o **CREDITHAB**<sup>12</sup>, uma medida de apoio às famílias com crédito à habitação. O CREDITHAB, disponível a partir de 1 de março de 2023 e promovido através da Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública, tem como objetivo apoiar as famílias no pagamento das suas prestações de crédito à habitação própria permanente, mediante um apoio financeiro, visando apoiar os titulares de créditos à habitação própria permanente (aquisição ou construção) que se encontrem em situação de taxa de esforço significativa, decorrente do considerável aumento das taxas de juro.

<sup>12</sup> Disponível para consulta em <https://empresas.azores.gov.pt/credithab/>.

## 2.3 Programas e iniciativas municipais com relevância no domínio da habitação

O Município da Ponta Delgada tem procurado, ao longo dos últimos anos, desenvolver um conjunto de ações centradas na reabilitação urbana. Estas iniciativas acabam por ir ao encontro das políticas nacionais e comunitárias, que, na última década, têm atribuído uma importância crescente à reabilitação urbana e à revitalização dos núcleos urbanos mais desqualificados, destacando-se, neste âmbito, a recente reforma do quadro legal da política de solos, ordenamento do território e urbanismo, o RJRU e o conjunto de programas e instrumentos de apoio no domínio da reabilitação urbana e da habitação.

Em 2015, o Município de Ponta Delgada concluiu a elaboração do seu **Plano Estratégico de Desenvolvimento 2014-2020**. Este Plano definiu uma estratégia territorial e operacional para o Concelho assente numa visão própria de médio longo prazo, que visou consolidar Ponta Delgada como um concelho inovador, coeso e inclusivo e aberto ao mundo, assumindo uma perspetiva de desenvolvimento harmonizada com as prioridades de investimento do quadro de programação dos fundos comunitários estabelecido para 2014-2020, através da implementação de sete eixos estratégicos (Figura 4), materializados em 30 projetos estruturantes. De entre os mesmos, teve destaque a reabilitação urbana dos centros tradicionais e do edificado (incluindo a habitação), a regeneração das áreas urbanas obsoletas e degradadas, a refuncionalização do património devoluto e a promoção da coesão territorial e social.



Figura 4. Visão e eixos estratégicos de intervenção do PED 2014-2015

Fonte: PED 2014-2020 de Ponta Delgada

Neste quadro, e por forma a enquadrar o acesso a financiamento comunitário afeto ao cumprimento do objetivo específico do PO Açores 2020 de melhoria da qualidade do ambiente urbano dos Açores (6.5.1), foi elaborado o **Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável (PIRUS) de Ponta Delgada**, aprovado em 2016. O PIRUS, instrumento focado na reabilitação urbana das vilas e cidades sedes de concelho, centra-se em duas tipologias de intervenção: i) Intervenção no *interland* das vilas e cidades; ii) Intervenção na orla marítima dos aglomerados urbanos. Contemplou um conjunto de ações de reabilitação urbana no interior das áreas de reabilitação urbana (ARU), num investimento total estimado de 17.040.000,00€, do qual 85% seria participado pelos fundos FEDER. O PIRUS estabeleceu a delimitação de três ARU no Concelho – as **ARU do Centro Histórico/São Gonçalo/Calheta, de Santa Clara, e de São Roque** –, que foram aprovadas no mesmo ano<sup>13</sup>, e que constituíram um passo fundamental na operacionalização da estratégia antes descrita (Figura 5).

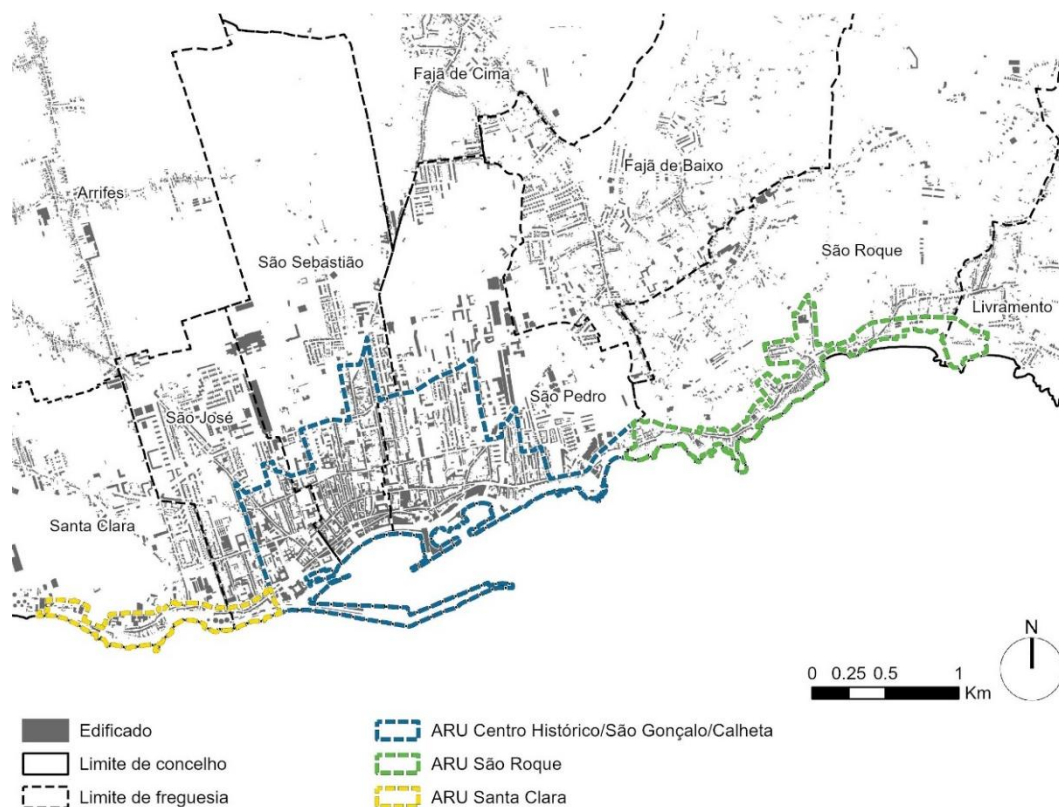


Figura 5. ARU no concelho de Ponta Delgada  
Fonte: PIRUS de Ponta Delgada, 2016

<sup>13</sup> ARU do Centro Histórico/São Gonçalo/Calheta, de Santa Clara, e de São Roque – Aviso n.º 7039/2016, Diário da República n.º 106/2016, Série II, de 2 de junho.

A ARU do Centro Histórico/São Gonçalo/Calheta abrange um território com uma superfície de 201,83 hectares, localizado nas freguesias de S. Sebastião, S. José e S. Pedro. Inserida no perímetro urbano definido no PDM, a ARU integra três áreas com características distintas: (i) o conjunto urbano classificado do centro histórico (coincidente, grosso modo, com a área de intervenção do REVIVA do Centro Histórico); (ii) a área de S. Gonçalo, uma das áreas integrantes da primeira coroa de expansão da cidade tradicional; (iii) e a área da Calheta, numa faixa de frente marítima, estendida até ao limite da freguesia de S. Pedro e uma das portas de entrada da cidade. Visa um processo de reabilitação urbana integrada, que aprofunde e consolide as articulações históricas, físicas e funcionais do território e se traduza na sua qualificação urbanística, ambiental e patrimonial, no desenvolvimento económico e coesão social.

A ARU de Santa Clara incide sobre um território de 25,1 hectares repartido pelas freguesias de Santa Clara (a maioria da superfície) e de São José (o troço ocidental, não incluído no centro histórico de Ponta Delgada). Com uma extensão de 1,6 km e uma profundidade máxima de 190 metros, é composta essencialmente pelo eixo formado pelas 1ª e 2ª rua de Santa Clara, desde a linha de costa e as construções implantadas ao longo destes arruamentos. Integra o núcleo central de Santa Clara, coincidente com a área de intervenção definida para o programa municipal de reabilitação urbana REVIVA, que se desenvolve junto à frente de mar, a oeste da Igreja de Santa Clara.

A ARU de São Roque abrange uma área de 49,45 hectares e localiza-se na freguesia com o mesmo nome, tendo uma extensão de 2,7 km de comprimento (considerando a frente de mar) e uma profundidade máxima de 600 metros. Com uma configuração linear, integra a faixa urbana que se desenvolve em toda a extensão da costa marítima da freguesia de São Roque, estendendo-se à freguesia do Livramento, até ao núcleo localizado entre a praia das Milícias e a praia do Pópulo. O núcleo urbano de São Roque insere-se no perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada e é uma área essencialmente residencial, pontualmente marcada pela presença de unidades industriais já desativadas e por alguns locais de interesse turístico e de lazer, como as praias, a zona balnear do Forno de Cal e o ilhéu de Rosto do Cão.

Do conjunto de ações previstas, destaca-se, naturalmente, a ação de reabilitação geral do edificado, a qual, no âmbito da prioridade 6.5 e objetivo estratégico 6.5.1, reflete a urgência da necessidade de reabilitação do edificado degradado. Esta ação tem como foco a promoção da reabilitação dos edifícios devolutos e em mau estado de conservação, nomeadamente os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e destinados à habitação, equipamento de uso público, comércio e/ou serviços.

Em 2019 foram aprovados os correspondentes Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), instrumentos que estabelecem as condições base que suportam a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza Sistemática<sup>14</sup>, com um horizonte temporal de 10 anos, com medidas que incidem na reabilitação geral do edificado, na beneficiação dos espaços verdes, na promoção da mobilidade suave e na valorização do espaço público, entre outras dimensões.

Como mencionado no capítulo introdutório, em 2022, o Município de Ponta Delgada concluiu a elaboração da sua **Estratégia Local de Habitação**, documento estratégico e operacional em matéria de habitação que identifica as necessidades habitacionais mais prementes no Concelho, de acordo com o Programa 1.º Direito, e define as soluções habitacionais mais adequadas para o universo de famílias e agregados, simultaneamente, em condição indigna e carência financeira. A ELH de Ponta Delgada integra um conjunto de 20 medidas que contribuem para a criação de condições mais favoráveis no acesso à habitação no Concelho, sendo estimado em cerca de 93 milhões de euros o correspondente ao investimento municipal.

Têm sido diversos os esforços promovidos pelo Município da Ponta Delgada em matéria de habitação e de ação social, com foco na resposta às necessidades habitacionais das populações mais carenciadas. Este esforço, para além da gestão do parque municipal de habitação social, destinado às famílias mais vulneráveis e sem acesso a uma habitação condigna, envolve ainda um conjunto de apoios à melhoria da habitação degradada onde vivem famílias carenciadas, bem como o apoio ao arrendamento habitacional de famílias com dificuldades de acesso à habitação. Estes apoios têm enquadramento em regulamentos municipais. A saber:

- Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada<sup>15</sup>.
- Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária<sup>16</sup>, entretanto revogado;
- Regulamento de Apoio ao Arrendamento para Fins Habitacionais<sup>17</sup>, que revogou e substituiu o regulamento acima mencionado.

<sup>14</sup> As ORU de natureza sistemática contemplam a requalificação e revitalização do tecido urbano – edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público e espaços verdes e atividades económicas.

<sup>15</sup> Aviso n.º 686/2016, de 4 de agosto.

<sup>16</sup> Aviso n.º 11647/2020, de 11 de agosto.

<sup>17</sup> Aviso n.º 2637/2023, de 7 de fevereiro.

Com enquadramento na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro<sup>18</sup>, o Município aprovou, em julho de 2016, o **Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada**. Este Regulamento destina-se ao apoio à pequena reparação, beneficiação e ampliação das habitações degradadas de agregados familiares economicamente carenciados residentes no Concelho. A atribuição de apoios pode ser constituída por: empreitada direta pelos serviços camarários, empreitada por contratação de serviços externos, fornecimento de maquinaria e equipamento, fornecimento de materiais necessários à realização da obra, elaboração dos respetivos projetos, ou isenção do pagamento de taxas associadas a processos de obras. São abrangidas por este regulamento as seguintes situações:

- Obras de conservação, reparação ou beneficiação de habitações degradadas, incluindo ligação às redes de abastecimento de água, eletricidade e esgotos;
- Ampliação ou conclusão de obras em habitações;
- Melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento ou de doenças crónicas debilitantes e/ou portadores de deficiência física-motora comprovada;
- Apoio técnico na elaboração dos projetos relativos a obras referidas nos pontos anteriores;
- Apoio à legalização de obras clandestinas, desde que as mesmas tenham enquadramento no Regulamento Municipal de Urbanização do Município de Ponta Delgada.

Os montantes dos apoios a atribuir são determinados de acordo com a tipologia de intervenção necessária e são atualizados de acordo com a taxa de inflação anual registada: i) pequena intervenção: até 2.500,00€; ii) média intervenção: até 5.000,00€; iii) grande intervenção: 12.500,00€.

Entre 2015 e 2022, registaram-se 344 pedidos ao abrigo deste Regulamento. Evolutivamente, apesar de diversas oscilações, o número de pedidos a este apoio tendeu a ser estável entre 2015 e 2020, com os valores anuais a variar entre os 30 e os 42 pedidos. Em 2017 registou-se o maior número de pedidos (70), assistindo-se no ano subsequente a um decréscimo do número de pedidos. Ainda assim, este valor (55) era superior aos valores anuais registados entre 2015 e 2020.

---

<sup>18</sup> Estabelece o quadro de competências, assim como o regime jurídico de funcionamento, dos órgãos dos Municípios e das freguesias.

Apesar de não existirem os dados discriminados para os últimos anos da análise, entre 2015 e 2020, do total de 219 pedidos de apoio efetuados durante este período, 128 foram deferidos, 61 foram excluídos/desistiram e 25 ainda se encontram pendentes.

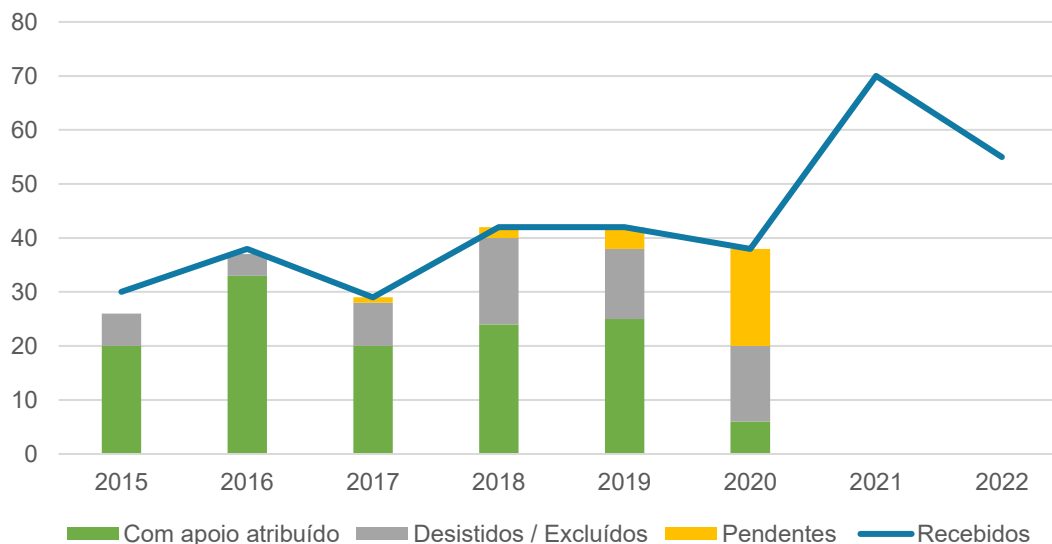


Figura 6. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada

Fonte: CMPD, 2022

Entre 2015 e 2020, a freguesia do Livramento registou o maior número de pedidos de apoio, num total de 44, contudo entre 2016 e 2020 o número de pedidos de apoio tendeu a decrescer. Seguiram-se as freguesias de Mosteiros (24 pedidos) e São Vicente Ferreira (18 pedidos). Além do número de pedidos efetuados, é também nestas freguesias que se concentram o maior número apoios concedidos, respetivamente 28, 14 e 12 apoios durante o período da análise.

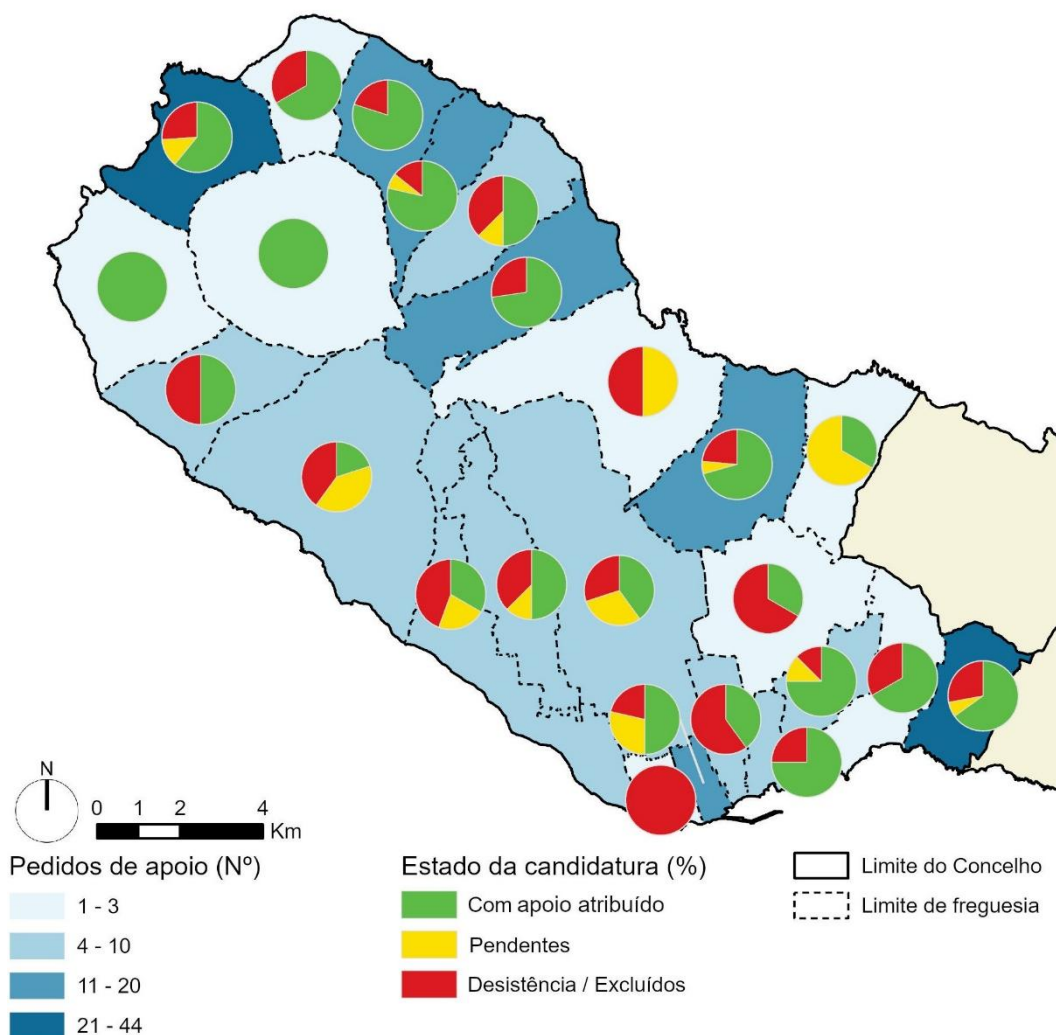


Figura 7. Pedidos de apoio por freguesia no âmbito do Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

Relativamente às características dos agregados que efetuaram candidaturas durante este período, estes eram essencialmente compostos por 2 ou 3 elementos (46,6% dos agregados), seguindo-se os agregados unipessoais (23% dos agregados). Importa destacar que 30% dos agregados integravam na sua constituição uma ou mais crianças com idade inferiores a 15 anos. A insuficiência financeira era o motivo apontado pelos agregados para a candidatura a este apoio, relacionando-se de forma direta com os baixos rendimentos dos mesmos, subsequentes de situações de desemprego (17% dos agregados) e baixas pensões de reforma (30% dos agregados) (Figura 8).

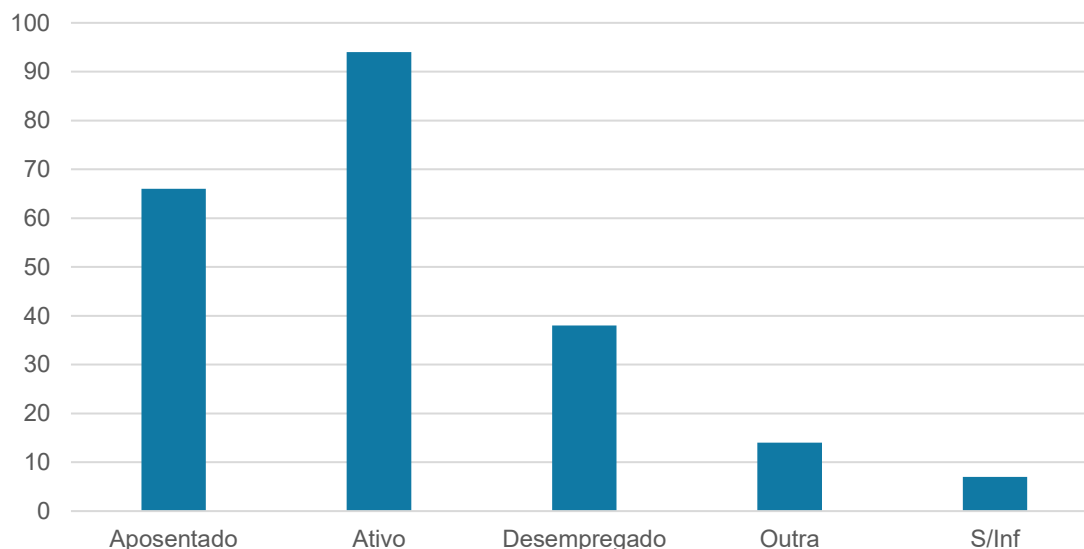


Figura 8. Situação profissional dos candidatos ao Regulamento de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

No mesmo âmbito, o **Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária**, aprovado pelo o Município de Ponta Delgada a 29 de junho de 2020, veio estabelecer as condições de atribuição de apoio económico municipal ao arrendamento urbano para fins habitacionais e à prestação de serviços de habitação temporária. Este Regulamento, revogado em fevereiro de 2023 pelo novo Regulamento de Apoio ao Arrendamento para Fins Habitacionais, contemplava um apoio financeiro destinado à comparticipação parcial do montante da renda devida e decorrente de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou à comparticipação parcial do montante da contraprestação devida e decorrente de contrato de prestação de serviços de habitação temporária celebrado por um período igual ou superior a três meses. Eram beneficiários os agregados familiares em situação de grande vulnerabilidade económica, sendo o valor do apoio determinado em função do rendimento *per capita* do mesmo.

No âmbito deste Regulamento é notório o crescimento progressivo, desde 2015 a 2020, do número de pedidos de apoio, que por sua vez se reflete no aumento do número de pedidos de apoio deferidos. Ao longo desse período, registaram-se 156 pedidos de apoio, dos quais 116 foram deferidos (74,4%). Em 2020, registou-se o maior número de pedidos de apoio (40 pedidos), dos quais 34 foram deferidos.

O número de agregados apoiados anualmente encontrava-se limitado a 75, tendo este número sido atingido em 2021. Assim, o crescimento da procura por este apoio levou o Município a aumentar o número de agregados máximo apoiados anualmente para 97.

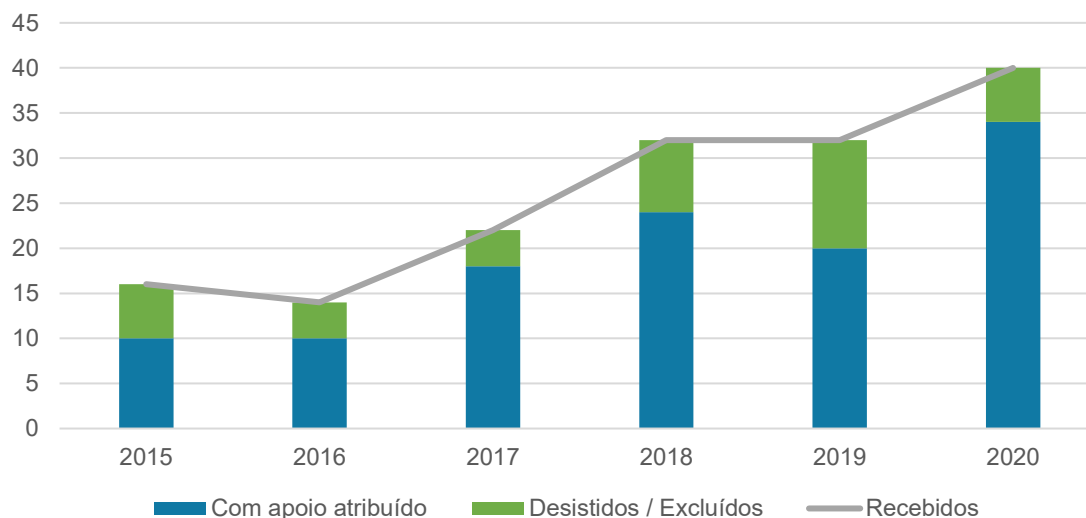


Figura 9. Pedidos de apoio no Concelho no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária

Fonte: CMPD, 2022

À semelhança do Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados, também os agregados que apresentaram pedidos ao Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária eram essencialmente compostos por 2 ou 3 elementos (49% dos agregados). A maioria dos agregados candidatos também continham na sua constituição um ou mais indivíduos com idades inferiores a 15 anos (54,5%). Este cenário reflete a idade média dos elementos dos agregados candidatos, com os indivíduos com menos de 15 anos a ser a faixa etária mais representativa (30%), seguindo-se os indivíduos com idades compreendidas entre os 15 e os 25 anos (21%), percebendo-se assim o carácter jovem dos agregados em situação precária (jovens famílias e famílias com filhos menores).

No que concerne à distribuição dos pedidos pelas freguesias, verifica-se, naturalmente, um maior número de pedidos nas freguesias de maior concentração populacional, destacando-se São Pedro (37 pedidos) e São Sebastião (27 pedidos). Igualmente, é nestas freguesias que se verifica um maior número de pedidos deferidos, em valor absoluto (24 e 22, respetivamente), durante o período de referência.

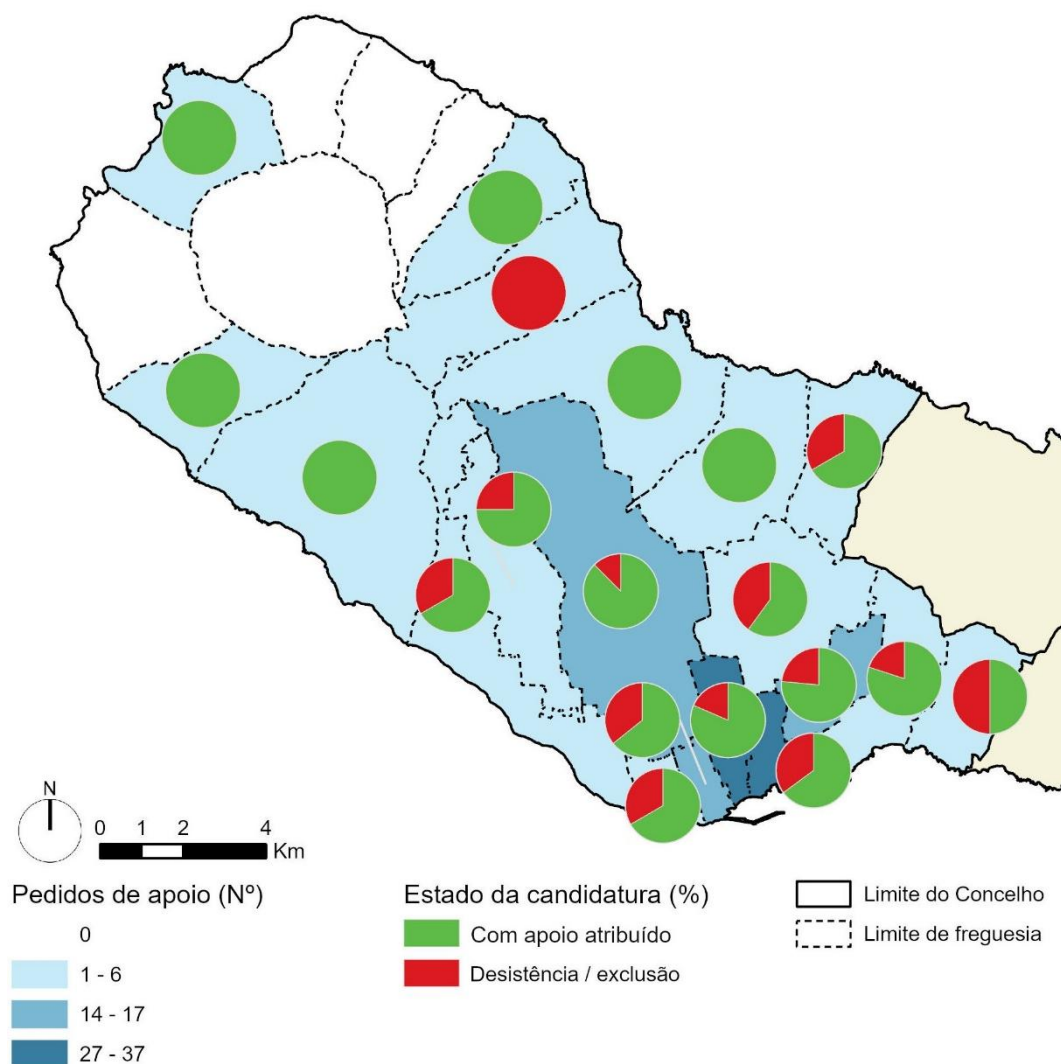


Figura 10. Pedidos de apoio por freguesia no âmbito do Regulamento de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

O novo Regulamento de Apoio ao Arrendamento para Fins Habitacionais, que veio substituir o Regulamento antes mencionado, tem presente a experiência recolhida na aplicação do apoio ao arrendamento habitacional, mas também as transformações da situação socioeconómica dos agregados familiares – agravadas por uma conjuntura económica global particularmente adversa –, bem como as crescentes dificuldades de acesso a uma habitação a um valor suportável pelos orçamentos familiares. Este quadro justificou uma revisão integral do Regulamento.

Assim, tendo por base procedimentos mais expeditos, em cada ano civil é aberto um período de candidaturas, podendo ser abertos períodos adicionais em situações de crise económica e social. Acresce, ainda, a criação de um regime excecional, que contempla a possibilidade de apresentação de candidaturas a todo o tempo, destinado a agregados familiares que incluam vítima de violência doméstica, a situações de especial vulnerabilidade e emergência social e a casos fortuitos ou de força maior.

A determinação do apoio financeiro em função do rendimento *per capita* passa a considerar um conjunto mais alargado de despesas fixas, bem como majorações específicas para os agregados familiares mais vulneráveis (agregados com pessoas com incapacidade ou vítimas de violência doméstica, bem como agregados monoparentais ou exclusivamente compostos por pessoas com 65 anos ou mais), que passam também a abranger jovens entre 18 e 35 anos, bem como casais jovens até aos 35 anos e jovens em coabitação. Mantém-se a previsão de vigência do apoio financeiro pelo prazo de um ano, renovável até ao limite de três anos, sendo determinada a manutenção do valor do apoio financeiro inicialmente atribuído, sem qualquer redução do mesmo até ao seu termino.

Relativamente à habitação social municipal, o Município de Ponta Delgada procura colmatar, através do sistema de arrendamento social, as carências habitacionais de grupos mais desfavorecidos, nomeadamente agregados que não dispõem de recursos financeiros para obter por meios próprios habitação. O parque de habitação social do Município de Ponta Delgada é composto por 223 fogos, encontrando-se atualmente todos ocupados.

Entre 2015 e 2020, um total de 100 agregados candidataram-se a fogos sociais de gestão municipal. De referir que o número de pedidos a este apoio diminuiu entre 2015 e 2017, contudo, entre 2017 e 2020, verificou-se uma inversão desta tendência, com um crescimento sucessivo de candidaturas a fogos sociais municipais, que culminou em 2020 com o maior registo de candidaturas, concretamente 28.

Tal como se pode observar a partir da Figura 11, a larga maioria das candidaturas efetuadas desde 2015 encontram-se pendentes (74%), resultante da insuficiente oferta social municipal para fazer face às necessidades.

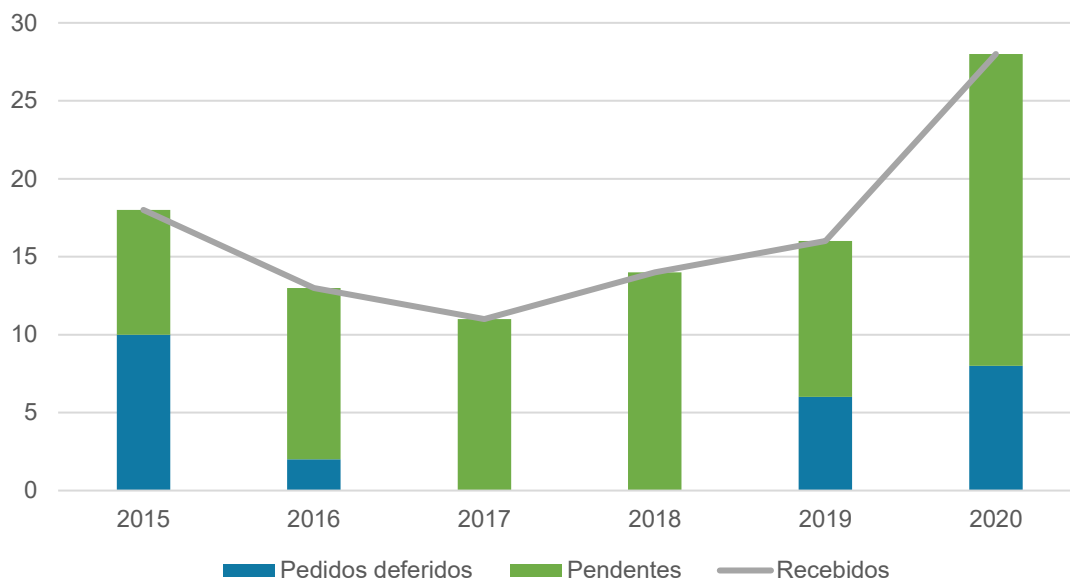


Figura 11. Pedidos de apoio no Concelho a fogos sociais de gestão municipal, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

Por seu turno, relativamente à composição dos agregados que se candidataram a fogos sociais de gestão municipal durante o período da análise, tal como analisado nos outros apoios municipais, verifica-se um peso significativo de agregados que integram um ou mais indivíduos com idades inferiores a 15 anos (64% dos agregados). O crescimento das candidaturas a fogos sociais de gestão municipal entre 2017 e 2020, relaciona-se com o crescimento dos agregados candidatos que se encontravam em situação de desemprego, sendo o ano de 2020 particularmente relevante, com 17 agregados que se encontravam nessa situação, representando 61% dos agregados que se candidataram nesse ano (Figura 12).

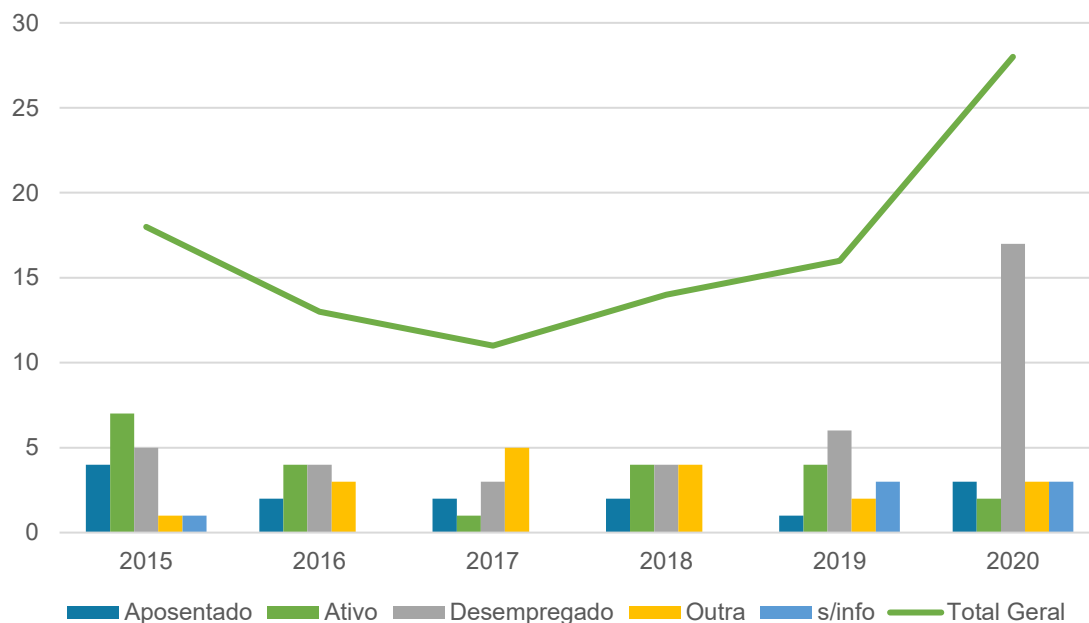


Figura 12. Situação profissional dos candidatos a fogos sociais de gestão municipal, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

À escala da freguesia, o número de pedidos de apoio é, na generalidade, mais expressivo nas freguesias da cidade e da ponta sudeste do Concelho, nomeadamente Livramento (36 pedidos), Fajã de Baixo (34 pedidos), São Roque (26 pedidos), Fajã de Cima (24 pedidos) e São Pedro (22 pedidos). Esta situação traduz-se num maior número de pedidos deferidos nesta área geográfica, particularmente na freguesia do Livramento, com 11 habitações atribuídas e na freguesia de Fajã de Baixo com a atribuição de 10 habitações.

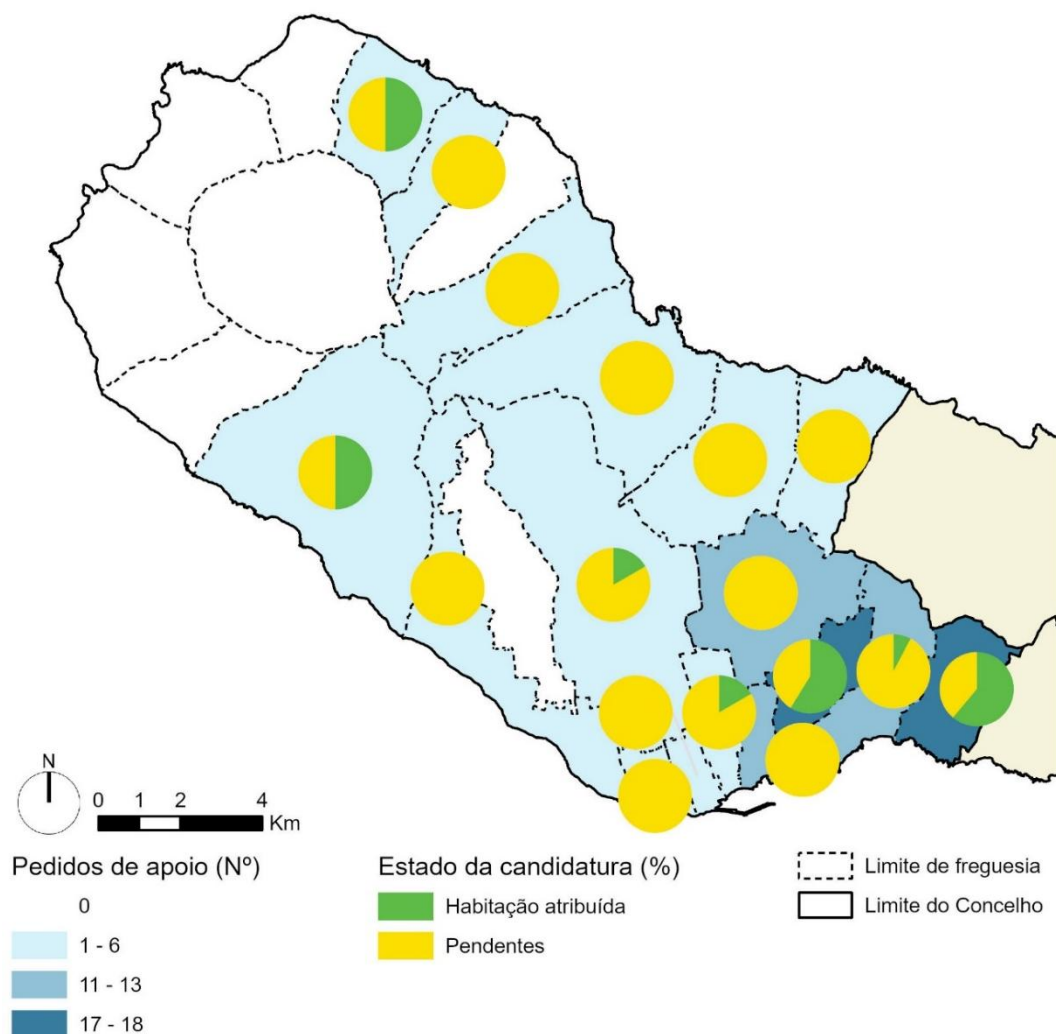


Figura 13. Pedidos de acesso a fogos sociais de gestão municipal de Ponta Delgada, por freguesia, 2015 a 2020

Fonte: CMPD, 2022

Num balanço completo do estado atual dos três programas municipais de apoio à habitação, considera-se em seguida o número total de pedidos por freguesia e o estado de resolução. A freguesia com maior número de pedidos de apoio no período analisado foi o Livramento, com 66 pedidos, sendo que esta é a freguesia em que foram apresentados mais pedidos no âmbito de dois dos programas, para apoio à habitação degradada e para acesso a fogos sociais. De seguida, encontram-se as freguesias mais populosas do centro da cidade e da sua envolvente: 52 pedidos em São Pedro (apoio ao arrendamento e acesso a fogos sociais), 42 na Fajã de Baixo (para os três programas de apoio), enquanto as freguesias de São José, Arrifes e São Sebastião totalizam 104 pedidos, primeiramente para apoio ao arrendamento (em São José também para habitação degradada).

Nas zonas rurais, distingue-se claramente o caso dos Mosteiros, em que foram apresentados 25 pedidos de apoio, 24 deles para habitação degradada. Na costa suburbana a norte, ressaltam de forma contrastante as freguesias de São Vicente Ferreira, com 22 pedidos (principalmente para habitação degradada), e Fenais da Luz, com 7 pedidos de apoio, valor mínimo na área urbana. Em termos de estado de resolução dos pedidos, as candidaturas aprovadas ultrapassam a metade do total, e juntando a estas as candidaturas pendentes chega-se na maior parte dos casos a cerca do 75%. Na cidade, ressaltam as freguesias de São José e São Pedro pelo alto número de candidaturas não aprovadas ao programa municipal de apoio ao arrendamento. A situação mais crítica neste aspeto, por outro lado, encontra-se sem dúvida nas freguesias de São Roque e Fajã de Cima, em que foi apresentado um total de 25 candidaturas de acesso aos fogos sociais de gestão municipal, das quais só foi aprovada uma em São Roque, enquanto as outras 24 encontram-se ainda pendentes, algumas há vários alguns anos.

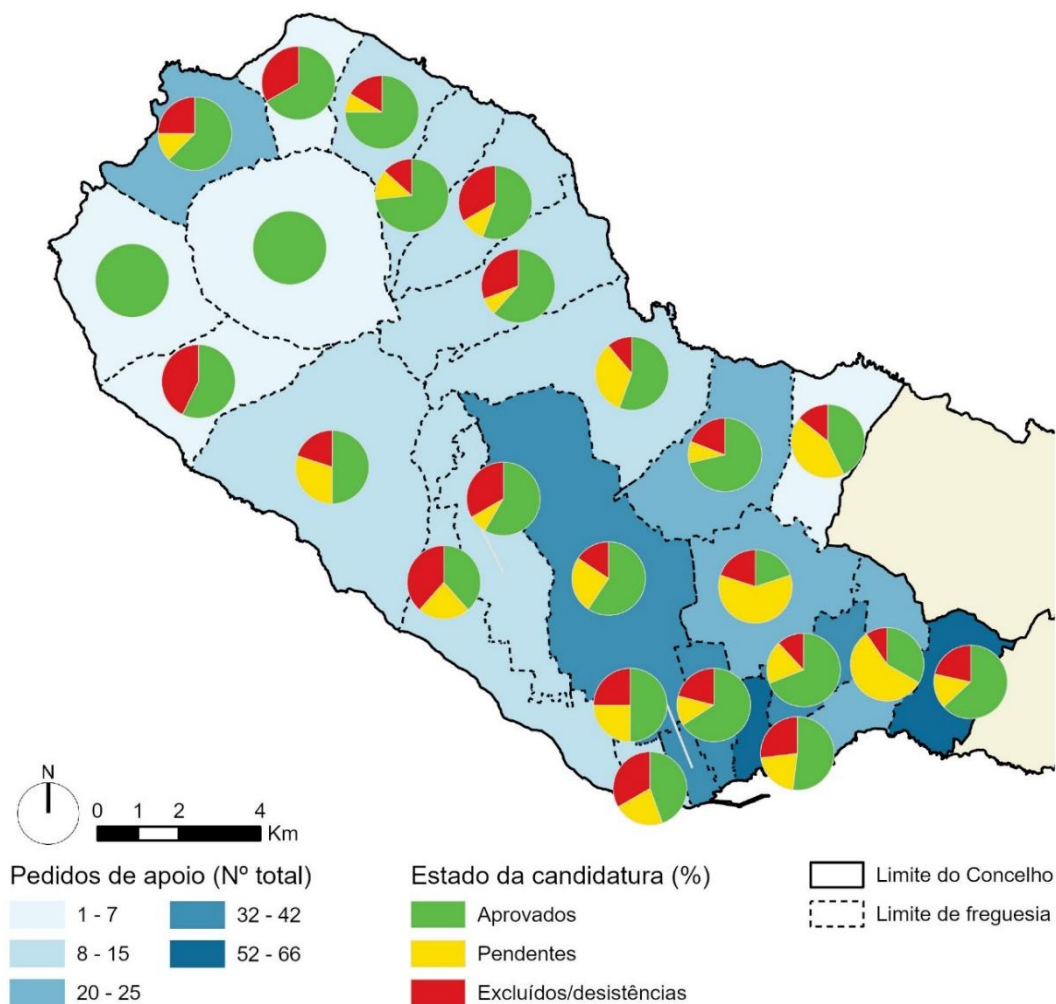


Figura 14. Pedidos de apoio para habitação ao Município de Ponta Delgada entre 2015 e 2020

Fonte: CMPD, 2022

## 2.4 Instrumentos municipais de planeamento territorial

### Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada

O **PDM em vigor**, correspondente à primeira revisão, foi publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A, de 13 de agosto. Foi objeto de quatro suspensões parciais, três por parte do Governo Regional<sup>19</sup> e uma por iniciativa da Câmara Municipal. Nesta última, a suspensão incidiu sobre áreas inseridas em bolsas de terrenos destinados exclusivamente à administração pública para construção de habitação social (Aviso n.º 7617/2012-A, de 31 de maio).

A estratégia de desenvolvimento territorial adotada visa compatibilizar a competitividade económica com a coesão social e os princípios da conservação e valorização ambientais, sendo definidas as seguintes opções estratégicas (artigo 3.º do Regulamento):

- Desenvolvimento económico / competitividade:
  1. Reforçar o papel da cidade como principal centro de comércio, serviços, educação e cultura do Arquipélago;
  2. Assumir papel de plataforma logística de distribuição do Arquipélago (passageiros e mercadorias);
  3. Lançar novos produtos turísticos e melhorar as condições da oferta turística existente e assumir papel de plataforma de distribuição e receção turística e de dinamização do turismo regional;
  4. Desenvolver política ativa de apoio ao tecido produtivo (terciário, secundário e primário);
- Coesão social:
  6. Criar condições para um melhor acesso à habitação;
  7. Criar condições para o surgimento de mais emprego, nomeadamente fora da área urbana de Ponta Delgada;
  8. Melhorar a acessibilidade de toda a população a bens e serviços;
- Proteção e valorização ambiental:
  9. Proteção e qualificação dos recursos naturais e do património construído;

<sup>19</sup> Decreto Regulamentar Regional 12/2011/A, de 2 de junho, Decreto Regulamentar Regional 8/2012/A, de 20 de fevereiro, e Decreto Regulamentar Regional n.º 8/2014/A, de 3 de junho

10. Rentabilização das estruturas e infraestruturas urbanas – regeneração urbana;
11. Controle da poluição ambiental e sonora;
12. Incremento da eficiência dos sistemas de saneamento básico.

As freguesias que compõem a cidade de Ponta Delgada e estão na sua periferia – São José, São Sebastião, São Pedro, Fajã de Baixo, Fajã de Cima e São Roque – concentram a maioria da superfície de solo urbanizado do Concelho, como também do solo urbano a programar, nomeadamente para fins habitacionais. O perímetro urbano de Capelas é o segundo maior a seguir à cidade de Ponta Delgada, concentrando uma área significativa de solo urbano a programar. Já na freguesia das Sete Cidades não está prevista a programação de solo urbano.

Por seu turno, o PDM em vigor identifica 26 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que incluem os espaços urbanos a programar e que requerem uma abordagem integrada e um programa específico, estando a sua execução dependente da elaboração de Plano de Urbanização (PU) ou de Plano de Pormenor (PP).

De realçar, ainda, a disposição regulamentar do PDM em vigor, que admite uma majoração em 25% da área bruta de construção (artigo 57.º do Regulamento) nas operações urbanísticas em que 10% da área bruta de construção se destine a habitação social. Neste mesmo artigo, é estabelecido que os empreendimentos habitacionais destinados a habitação social, promovidos pelo Governo Regional ou pela Autarquia, mesmo quando localizados fora das áreas para habitação social e equipamentos coletivos delimitadas na planta de ordenamento, podem adotar os parâmetros de edificabilidade previstos para essa subcategoria de espaço.

#### Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes

O **Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes** (PUPD) foi aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 37/2000/A de 14 de dezembro. O PUPD estrutura a ocupação do solo de forma mais detalhada, para o território com maior densidade populacional do Concelho, incluindo a sede de Concelho.

O PUPD considera várias classes de espaço para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, intervenção no edificado e organização do território, importando destacar na temática da habitação os espaços urbanos e espaços urbanizados.

Os espaços urbanos constituem áreas com um elevado grau de infraestruturização e densidade de construção, sendo o seu uso atual predominantemente urbano. Engloba 5 categorias, nomeadamente: Zonas históricas de salvaguarda e valorização (ZHSV); Zonas urbanas

consolidadas (ZC); Zonas urbanas de reconversão (ZUR); Zonas de povoamento disperso; Equipamentos coletivos existentes (ECE).

Nos espaços urbanizáveis prevê-se a localização de novas áreas urbanas, através da progressiva implantação de infraestruturas urbanísticas e a criação do equipamento indispensável. Os espaços urbanizáveis subdividem-se em duas categorias: Zonas de expansão urbana e Zonas de equipamentos coletivos propostos. As Zonas de expansão urbana são áreas onde está previsto o crescimento e expansão da cidade, de carácter predominantemente habitacional ou terciário com habitação associada. Atendendo às especificidades do território, foram definidas 6 zonas de expansão com regulamentação específica: (i) Zona de expansão urbana da cidade (ZEU 1); (ii) Zona de expansão urbana dos Arrifes/Covoada/Relva (ZEU 2); (iii) Zona de expansão urbana de Fajã de Cima (ZEU 3); (iv) Zona de expansão urbana de Fajã de Baixo (ZEU 4); (v) Zona de expansão urbana de São Roque (ZEU 5); e, (vi) Zona de expansão urbana do Livramento (ZEU 6).

De acordo com o REOT de Ponta Delgada, o PU foi quase totalmente revogado pelo PDM, mantendo-se apenas em vigor as normas relativas às vias propostas.

#### Plano de Pormenor da Canada dos Valados

Complementarmente, no concelho de Ponta Delgada também vigora o **Plano de Pormenor da Canada dos Valados** (PPCV), publicado através da Declaração n.º 1/2004/A, de 31 de agosto.

O PPCV contempla três áreas principais: (i) Área habitacional (AH); (ii) Área de comércio e serviços (ACS) e, (iii) Área de armazenagem e pequena indústria (AAPI). A Área habitacional (AH) engloba 5 áreas distintas, das quais duas já existiam – Área habitacional existente sul da alameda (AH.4) e Área habitacional existente norte da alameda (AH.5) – e três propostas na elaboração do Plano (AH.1, AH.2 e AH.3). A área de construção para habitação corresponde a cerca de 20% da área total de intervenção do Plano, englobando 341 lotes propostos para habitação que perfazem 363 fogos propostos.

De acordo com o REOT de Ponta Delgada, o PPCV apresenta-se sem alterações na maioria das unidades de execução, tendo sido concretizadas total ou parcialmente 4 unidades de execução.

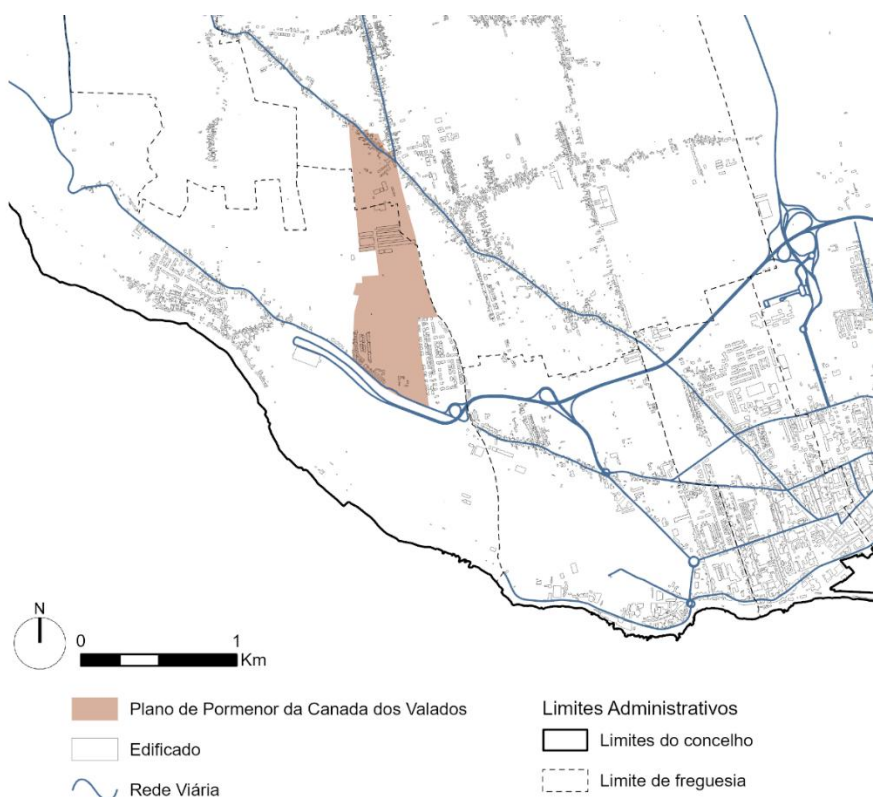


Figura 15. Área delimitada no PPCV

Fonte: CMPD

### Revisão do PDM

A segunda **revisão do PDM**, iniciada em outubro de 2020 e presentemente em curso, irá produzir alterações significativas ao nível da classificação e qualificação do solo, tendo presente o novo conceito de solo urbano introduzido pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU)<sup>20</sup> e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>21</sup>, assente na distinção entre o solo urbano e solo rústico, que não contempla a categoria do solo urbanizável presente no PDM em vigor.

O processo da segunda revisão do PDM<sup>22</sup> tem por base as seguintes orientações:

1. Consolidar o papel da cidade de Ponta Delgada como principal polo aglutinador e dinamizador do Concelho e da Ilha de São Miguel;

<sup>20</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

<sup>21</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>22</sup> Aviso n.º 63/2020, de 5 de novembro.

2. Manter a liderança enquanto capital turística da Região, diversificando a oferta turística e promovendo o desenvolvimento do setor em todo o Concelho, reduzindo a dicotomia entre a cidade e as freguesias rurais;
3. Criar condições de suporte à dinamização da base económica, através da afinação das normas de uso e de edificabilidade ajustadas aos diferentes setores, incentivando a desconcentração do emprego no território concelhio e promover a requalificação dos espaços industriais e empresariais existentes;
4. Valorizar os recursos naturais e a paisagem e minimizar as situações de risco de pessoas e bens;
5. Fomentar a integração funcional das áreas urbanas com a cidade de Ponta Delgada, nos mais diversos domínios, numa perspetiva de um desenvolvimento em rede, consolidando os núcleos numa lógica de rentabilização dos investimentos públicos;
6. Expandir a rede de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos a todas as áreas urbanas, numa lógica de funcionamento em rede e de proximidade, minimizando assimetrias e reforçando a competitividade do Concelho em matéria de atração de residentes;
7. Ajustar o modelo de ordenamento considerando as opções da política de habitação regional e municipal, mantendo a aposta na reabilitação e revitalização urbanas e a proteção do património edificado;
8. Promover a atualização do instrumento de gestão territorial, garantindo a sua articulação e compatibilização com os programas e planos aplicáveis no Concelho, especialmente os de natureza setorial e especial.

É ainda destacado no REOT que a revisão do PDM tem por desafio reforçar a competitividade do território concelhio através da atração de residentes e de empresas, por forma a contrariar as assimetrias verificadas no território, o que envolve, entre outros aspetos, a valorização das freguesias rurais e a contenção das perdas populacionais que algumas delas têm registado. Neste âmbito, a política de habitação municipal deve constituir um eixo de intervenção do Município, traduzível no modelo de ordenamento e opções regulamentares.

## **CAPÍTULO 3**

Enquadramento territorial e  
dinâmicas de povoamento

## 3. Enquadramento territorial e dinâmicas de povoamento

### 3.1 Enquadramento territorial

Situado no extremo ocidental da ilha de São Miguel, o concelho de Ponta Delgada é limitado pelo oceano Atlântico em todos os quadrantes, com exceção da fronteira a leste, partilhada com os municípios da Ribeira Grande e da Lagoa. É o maior e mais populoso Concelho de todo o arquipélago açoriano, ocupando uma superfície de aproximadamente 233 km<sup>2</sup> e contando, segundo os Censos do INE, em 2021, com mais de 67.000 habitantes.

No contexto insular em que se insere, Ponta Delgada assume-se como um centro urbano e económico polarizador na Região Autónoma dos Açores, ponto focal de um trilátero de centralidade regional que tem em Angra do Heroísmo e na Horta os restantes vértices principais. Neste sentido, Ponta Delgada é um local de concentração de um número significativo de instituições, empresas, atividades, equipamentos e serviços, lugar de grande dinâmica populacional onde despontam a maioria das oportunidades de emprego no quadro da Região, sendo também ponto de confluência da quase totalidade dos fluxos turísticos com destino à mesma. De resto, esta é uma realidade visível também no contexto da Ilha de São Miguel. Ponta Delgada é o elemento catalisador e organizador do triângulo central formado com a Ribeira Grande e Lagoa, em virtude da identidade própria que a caracteriza, bem como do vigor económico, dos recursos, das infraestruturas e das capacidades instaladas, que não têm paralelo quer na ilha de São Miguel, quer na própria Região Autónoma dos Açores.

Esta realidade encontra-se expressa no fato de Ponta Delgada ser o único concelho do Arquipélago a beneficiar de um “Aeroporto Principal”<sup>23</sup> e de um “Porto de Classe A”<sup>24</sup> simultaneamente. Além disso, São Miguel é também, segundo o Plano Regional do Ordenamento do Território dos Açores (PROTA), a ilha que apresenta a maior extensão de vias regionais de primeira classe, a maioria das quais tendo como ponto de partida e ponto de chegada Ponta Delgada, casos da via rápida Ponta Delgada – Lagoa, da EN1-1A (circular regional), da EN3-1A (Ponta Delgada – Ribeira Grande) ou ainda da EN4-1A (Ponta Delgada – Capelas). Deste modo, Ponta Delgada apresenta-se como a principal plataforma logística regional, a partir das quais se distribuem todos os eixos de comunicação na Ilha e no Arquipélago, e cuja importância está refletida no aprofundamento das relações económicas e

<sup>23</sup> Segundo o PROTA (2008), um aeroporto principal é aquele que tem capacidade para movimentar mais de 500.000 mil passageiros por ano e que está apto a receber aeronaves de vários tipos. Nestes aeroportos são oferecidas ligações para o exterior da região, nomeadamente para Portugal Continental e/ou Região Autónoma da Madeira, para outros países da Europa e ainda para a América do Norte. Ao nível da região, são oferecidas ligações para a maioria das ilhas do Arquipélago.

<sup>24</sup> De acordo com o PROTA (2008), um Porto de Classe A é aquele que desempenha funções de entreposto comercial, com fundos de cota mínima de – 7,00ZH e cais acostável de, pelo menos, 400m.

sociais entre os diferentes polos deste território, confirmando Ponta Delgada como centro polarizador por excelência.



Figura 16. Enquadramento territorial do concelho de Ponta Delgada

Fonte: SPI

Do ponto de vista administrativo, o Concelho encontra-se organizado em 24 freguesias<sup>25</sup>, detetando-se um claro contraste entre as freguesias que integram ou circunscrevem a cidade de Ponta Delgada, sede de concelho (localizadas na costa sul, de menor dimensão territorial e mais densamente ocupadas quer a nível populacional, quer a nível urbano), e as restantes, marcadas pela presença a montante do Maciço Vulcânico das Sete Cidades e de uma ruralidade mais vincada, onde os valores naturais e paisagísticos se evidenciam.

A cidade de Ponta Delgada é, ela própria, a maior e mais importante cidade na ilha e do arquipélago açoriano. Aqui se localiza a sede do Governo Regional, assim como uma rede alargada e diversificada de equipamentos, serviços e infraestruturas, entre as quais a sede da Universidade dos Açores, o Hospital do Divino Espírito Santo, o principal porto comercial e o aeroporto internacional João Paulo II, que lhe concedem um importante papel enquanto porta de entrada nos Açores. O recente reposicionamento do Arquipélago no mapa da atividade turística, explorando a aliança entre o precioso património natural, as singularidades ligadas à vulcanologia e o património cultural e arquitetónico, intensifica a função de acolhimento detida

<sup>25</sup> Arrifes, Ajuda da Bretanha, Candelária, Capelas, Covoada, Fajã de Cima, Fajã de Baixo, Fenais da Luz, Feteiras, Ginetes, Livramento, Mosteiros, Pilar da Bretanha, Relva, Remédios, Santa Bárbara, Santo António, Santa Clara, S. José, S. Pedro, S. Roque, S. Sebastião, S. Vicente Ferreira e Sete Cidades.

por Ponta Delgada, impondo à cidade a conjugação de elevados padrões de qualidade de vida dos seus residentes, com a necessária preparação para bem receber o número crescente de turistas e visitantes.

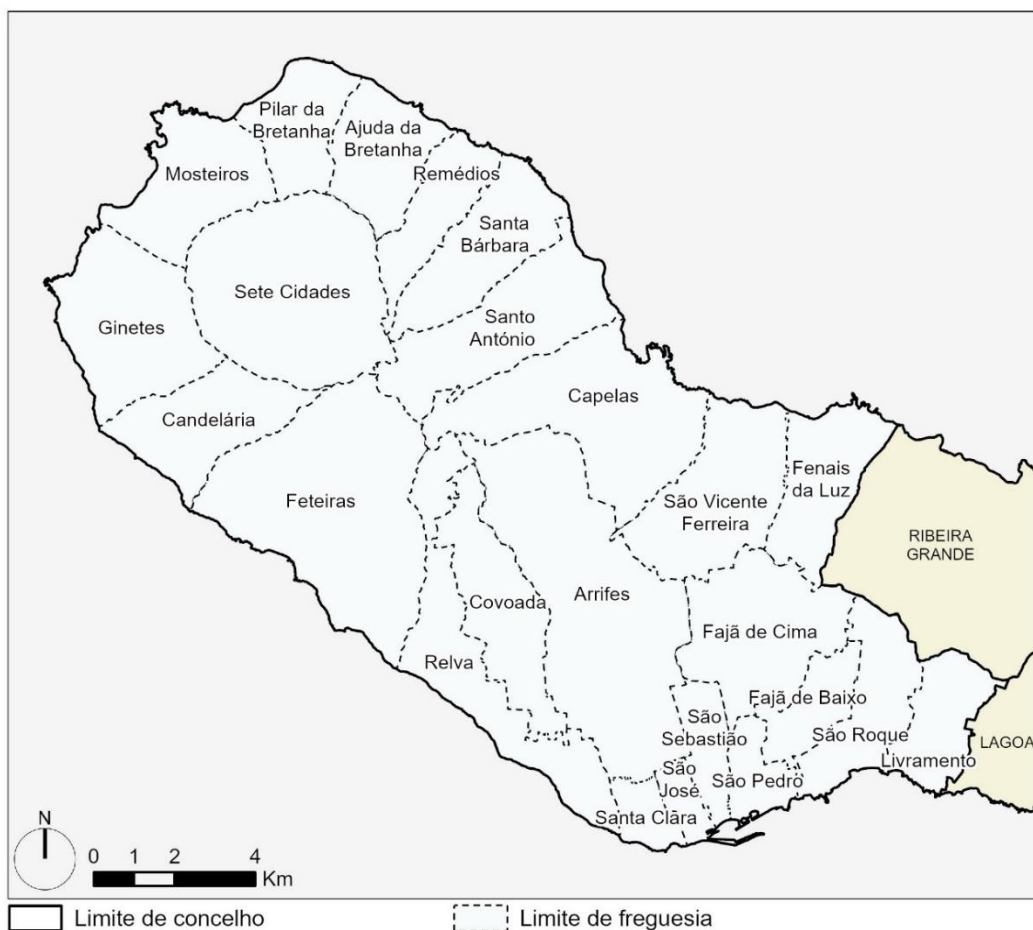


Figura 17. Freguesias do concelho de Ponta Delgada

Fonte: SPI

## 3.2 Dinâmicas de povoamento

O concelho de Ponta Delgada apresenta um povoamento polinucleado de baixa densidade que, tal como a cidade, ocupou as zonas relativamente planas do território, ao longo da costa. A ocupação urbana é assimétrica, concentrando-se sobretudo na área urbana de Ponta Delgada, que se estrutura segundo uma malha regular no centro tradicional da cidade e que, a partir daqui se desenvolve num sistema de coroas e de extensões lineares que já interligam com os núcleos urbanos da periferia. Atualmente, o perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada já ultrapassou os limites tradicionais da cidade constituída pelas freguesias de São Pedro, São José, São Sebastião e Santa Clara, formando uma espécie de conurbação que, de forma irregular, articula as áreas urbanas consolidadas e as áreas de expansão da cidade às áreas urbanas das freguesias de Relva, Covoada, Arrifes, Fajã de Cima, Fajã de Baixo, São Roque e Livramento. Este processo tem sido reforçado pela constituição do triângulo central Ponta Delgada – Lagoa – Ribeira Grande, principal polo de desenvolvimento da Ilha de São Miguel e da Região Autónoma dos Açores. Estas forças de articulação interconcelhias são visíveis no próprio desenvolvimento da mancha urbana e das áreas industriais, que tendem a estender-se cada vez mais para o interior, contrariando a matriz tradicional de povoamento.

O alastramento urbano de Ponta Delgada, consubstanciado na ligação, mais ou menos estruturada, do seu núcleo tradicional aos núcleos urbanos das freguesias vizinhas, normalmente através de um desenvolvimento urbano linearizado ao longo das principais vias de ligação entre estes núcleos, deve-se, em grande medida, à intensa dinâmica construtiva verificada no Concelho até à crise económica que, a partir de 2008, afetou a indústria da construção e imobiliária. Esta dinâmica de expansão urbana para a periferia, geralmente associada à criação de novas áreas habitacionais, chegou mesmo a ultrapassar os limites concelhios, como é o caso do aglomerado de Pico da Pedra, localizado no concelho da Ribeira Grande, que se transformou num núcleo habitacional satélite de Ponta Delgada, em virtude das boas acessibilidades e dos preços convidativos do imobiliário.

Retirando a área urbana de Ponta Delgada (cidade e freguesias limítrofes), onde se concentra mais do 65% da população do Concelho e a maior parte das instituições, empresas, indústria e equipamentos e serviços de nível regional, sobretudo pela capitalidade que Ponta Delgada representa, o panorama urbano do Concelho é caracterizado por uma rede de pequenos aglomerados que circundam o perímetro costeiro, inseridos num território marcadamente rural e de reduzida densidade urbana e populacional, a maior parte deles ligado às atividades do setor primário (agricultura, pesca, agropecuária), com uma grande dependência económica, social e funcional do principal centro urbano do Concelho. Esta rede de pequenos aglomerados é autossuficiente ao nível das necessidades básicas comunitárias e das funções de proximidade

(embora, aqui, também com debilidades), mas muito dependente da cidade para o acesso às funções mais especializadas e superiores e, também, ao emprego.

Importa ainda sinalizar a dinâmica registada nas últimas décadas nos aglomerados urbanos da costa norte do Concelho (correspondentes às freguesias de Capelas, São Vicente Ferreira e Fenais da Luz). Com efeito, a dimensão puramente rural da área norte/oeste do Concelho tem vindo a dar lugar a uma dimensão mais urbana, enquadrável num subsistema urbano unitário, estreitamente ligado à cidade de Ponta Delgada (numa relação ainda de dependência) e ao eixo urbano da costa norte na ligação ao concelho da Ribeira Grande.

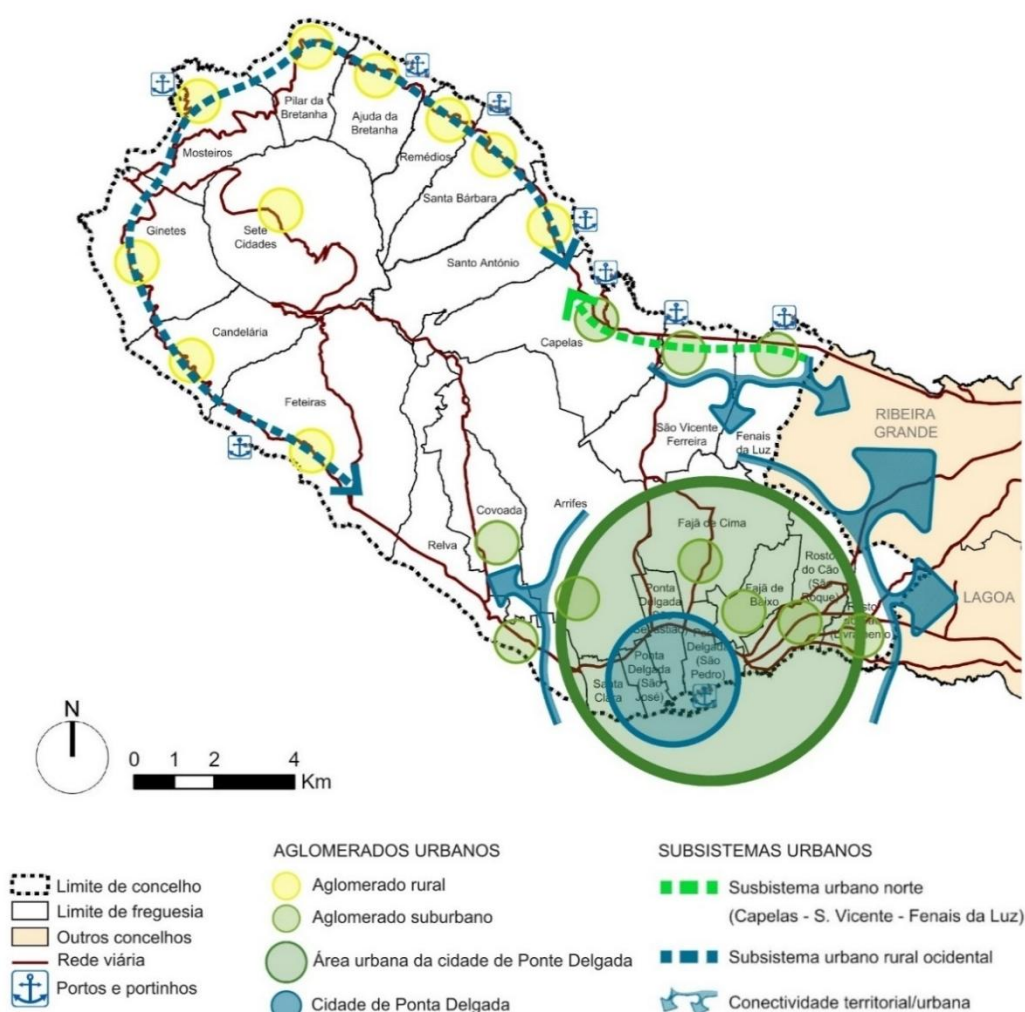


Figura 18. Sistema urbano do concelho de Ponta Delgada.

Fonte: SPI

A oferta de equipamentos e serviços de proximidade às populações contribui para a estruturação da ocupação urbana e o fortalecimento das dinâmicas populacionais (Figura 19), sendo diversificada e qualificada, designadamente de equipamentos da administração pública, de

segurança pública, de saúde, de serviços de ação social, de serviços educativos, de apoio à atividade desportiva, de serviços culturais e de lazer e religiosos.

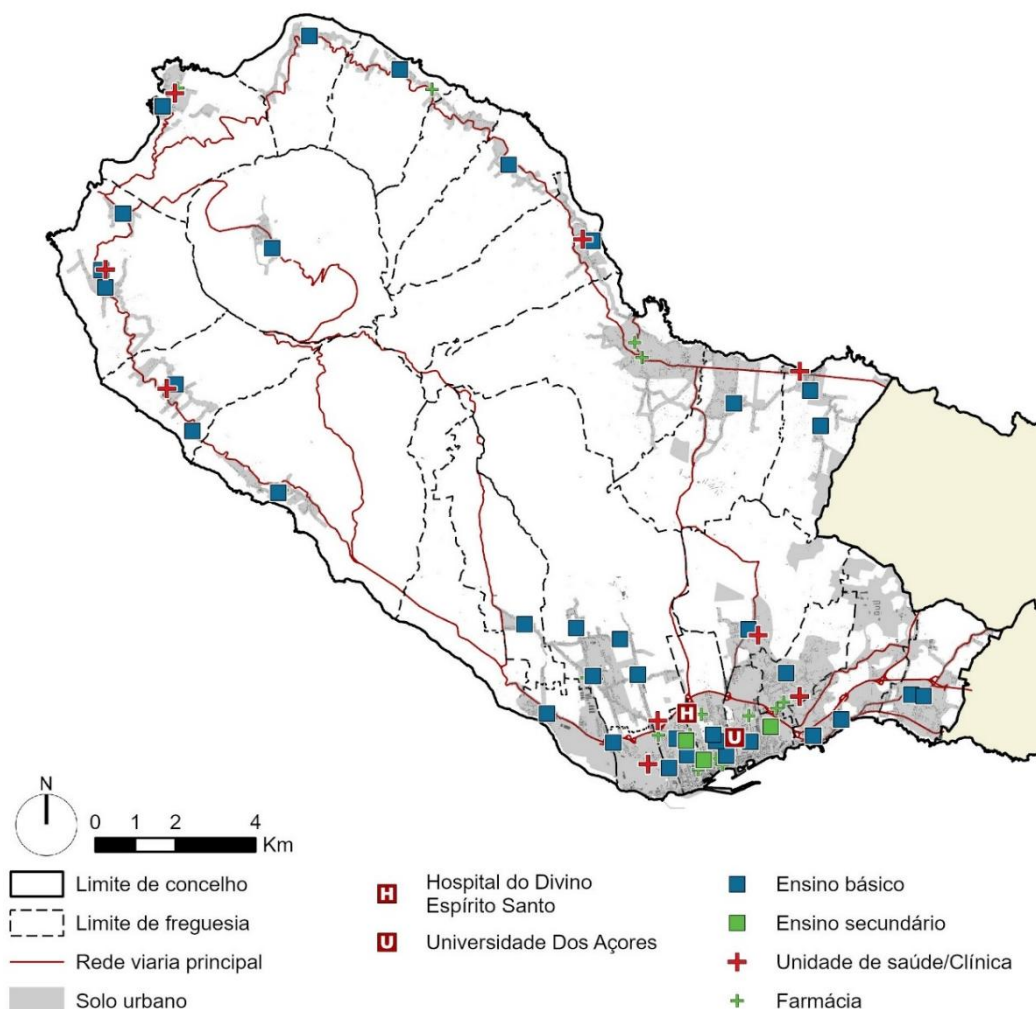


Figura 19. Equipamentos públicos essenciais no concelho de Ponta Delgada

Fonte: CMPD, SPI

A rede de infraestruturas viárias existentes no concelho de Ponta Delgada permite a conexão com os principais centros urbanos da Ilha de São Miguel. É composta por estradas regionais principais, como a ER 1-1ª que circunda a Ilha junto à linha de costa e conecta os aglomerados do Concelho e da Ilha, e a ER 3-1ª que faz a ligação de Ponta Delgada a Ribeira Grande. As estradas regionais secundárias complementam a rede fundamental e estabelecem a ligação entre as estradas regionais principais, como a ER 9, que liga Ponta Delgada com a zona noroeste do Concelho, até às Sete Cidades, Várzea e Mosteiros.

Os eixos rodoviários SCUT, que entraram em funcionamento no início da década passada, proporcionam uma melhoria na mobilidade e acessibilidade da população, como o eixo norte/sul que liga Ribeira Grande a Lagoa, servindo igualmente o transporte de passageiros e mercadorias para Ponta Delgada, o eixo norte que conecta Ribeira Grande ao Nordeste e o eixo sul que articula o Aeroporto de Ponta Delgada com os concelhos de Lagoa e Vila Franca do Campo.

A partir da rede rodoviária regional desenvolve-se a rede municipal que conduz as ligações internas do Concelho, distribuindo o tráfego proveniente das ER e estabelecendo a ligação entre todos os núcleos urbanos. Assume funções e características diferentes ao longo do seu traçado, comprometendo, por vezes, o escoamento do tráfego rodoviário e criando constrangimentos à circulação pedonal e ciclável. A rede concelhia é composta por estradas e caminhos municipais, e tem como principal ponto de convergência a cidade de Ponta Delgada, existindo uma maior densidade de infraestruturas na costa sul do Concelho. Dessa rede, destacam-se, devido à sua função e dimensão, a EM 501, que permite a ligação entre a sede do Concelho e a zona a norte a partir do núcleo de Santo António, a EM 510, que estabelece a ligação entre Ponta Delgada e Capelas e a EM 511, situada no extremo oriental do Concelho, que permite a ligação entre as costas sul e norte da Ilha.

Quanto aos serviços de transporte coletivo no concelho de Ponta Delgada, estes existem em duas tipologias: suburbanos/regionais e urbanos, sendo operados por quatro entidades distintas. Os serviços suburbanos/regionais são concessionados a três empresas diferentes: Auto Aviação Micaelense, Caetano, Raposo & Pereiras e Varela e C<sup>a</sup>. A Câmara Municipal de Ponta Delgada é responsável pela promoção e gestão do sistema de linhas urbanas. A Auto Aviação Micaelense é responsável pela maioria das ligações entre os núcleos populacionais do Concelho e a cidade de Ponta Delgada, abrangendo a maioria da área rural.

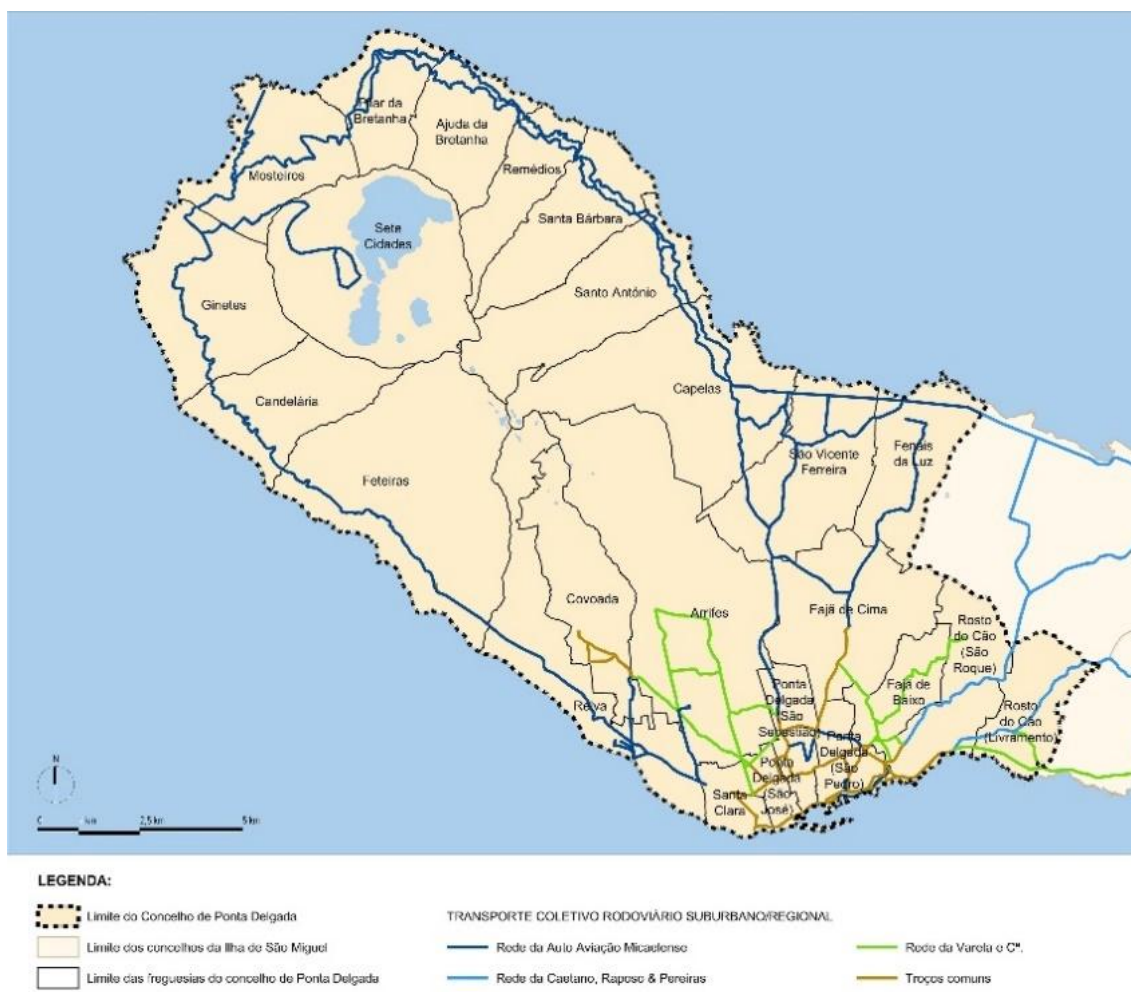


Figura 20. Rede de transporte coletivo rodoviário

Fonte: PED Ponta Delgada 2014-2020, SPI

Na cidade de Ponta Delgada, o Município é responsável pela implementação e gestão do serviço de minibus, operando em quatro linhas (linha A, amarela; linha B, verde; linha C, azul; e linha D, laranja) que abrangem as freguesias de São Sebastião, São José, Santa Clara, São Pedro e, de forma mais residual, Fajã de Baixo. O serviço funciona na faixa diurna dos dias úteis em todas as linhas e aos sábados de manhã nas linhas C e D. Estão disponíveis tarifas reduzidas, bem como passes semanais e mensais, e ainda tarifas mais inclusivas para a população estudante e a população idosa.

A partir daqui, produz-se uma proposta de hierarquia urbana que não difere muito do modelo apresentado com base nas dinâmicas urbanas:

- Nível 1 – Área Urbana de Ponta Delgada, que engloba a cidade e sua conurbação mais imediata;

- Nível 2 – Eixo suburbano norte (Capelas – São Vicente Ferreira – Fenais da Luz), mais os centros periféricos da área urbana de Ponta Delgada (Relva, Covoada, Livramento);
- Nível 3 – restantes aglomerados do Concelho: pequenos povoaamentos costeiros na área oeste do Concelho, em torno do maciço das Sete Cidades, mais o aglomerado homónimo.

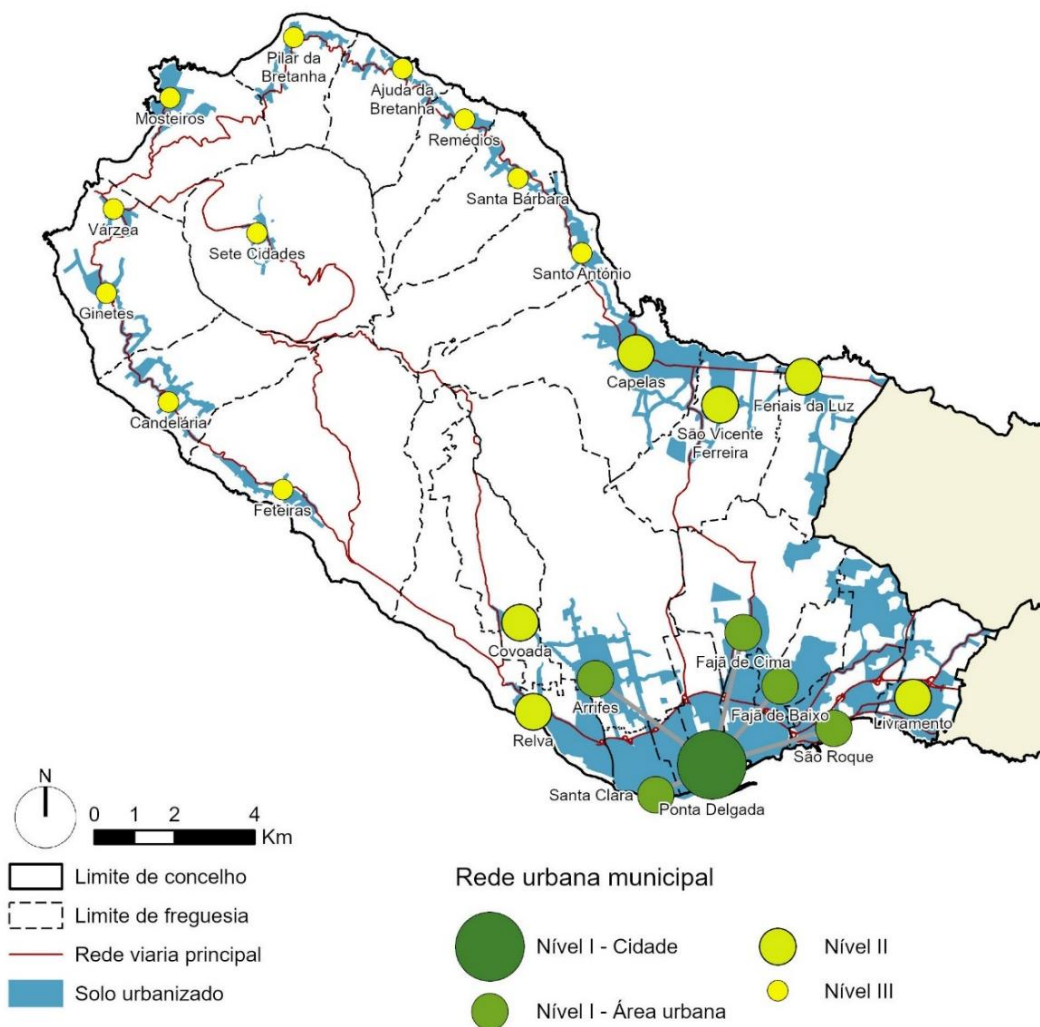


Figura 21. Rede urbana municipal evidenciada pelas características de ocupação em Ponta Delgada

Fonte: SPI

Entende-se, em sentido lato, que a hierarquia urbana é determinada por padrões de uso e ocupação do solo dominantes, pelas dinâmicas urbanas e funcionais, pela dimensão populacional e económica, pelas centralidades e sua interação funcional, pela rede de acessibilidades e transportes, e pela estratégia de ordenamento e de desenvolvimento urbano.

Esta hierarquia urbana serve de suporte às opções municipais na distribuição territorial equilibrada do investimento público e captação do investimento privado, tendo igualmente influência na definição dos parâmetros urbanísticos para as subcategorias de espaço integradas em solo urbano, de forma a estabelecer níveis de densidade urbana adequados às características morfotipológicas e funcionais e ao papel que cada aglomerado desempenha (ou deve desempenhar) na rede urbana municipal.



## **CAPÍTULO 4**

Dinâmicas atuais na ótica da habitação

## 4. Diagnóstico na ótica da habitação

### 4.1 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

De acordo com os dados estatísticos do INE e do SREA, durante o período de 1900-2021, após a tendência de crescimento visível entre as décadas de 20 e 60 (década onde se registaram valores máximos) do século passado, na RAA e no concelho de Ponta Delgada assistiu-se a um decréscimo populacional, fruto do fenómeno migratório da época, tendo como destinos preferenciais os Estados Unidos da América e o Canadá, e que se estendeu até à década 90. Desde então e até 2011, a população cresceu, mais marcadamente em Ponta Delgada, invertendo-se novamente a tendência nos mais recentes Censos 2021. Em 2021, a RAA contava com 236 413 residentes e o concelho de Ponta Delgada com 67 229 residentes, menos 4,2% e 2,3%, respetivamente, face aos Censos 2011 (Figura 22).

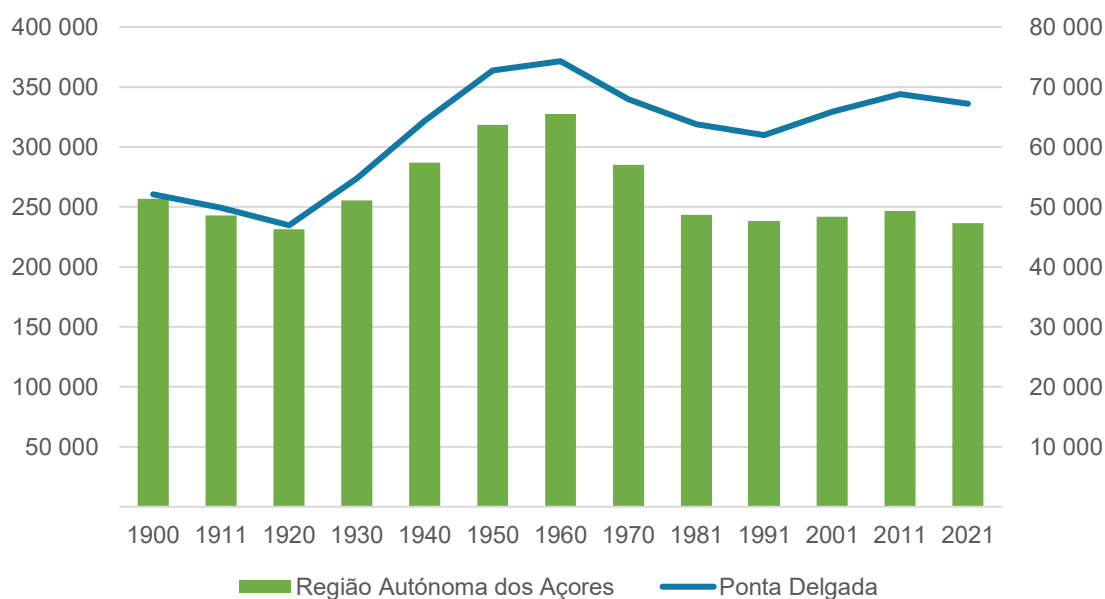


Figura 22. Evolução da população na RAA e no concelho de Ponta Delgada entre 1900 e 2021.  
Fonte: SREA e INE, Censos 2021

Em 2021, os dados definitivos dos Censos mostram que o decréscimo populacional é transversal a quase todo o Concelho, abrangendo não só freguesias mais rurais (Ginetes, Santo António e Remédios como aquelas que sofreram perdas maiores) mas também freguesias integrantes da área urbana da cidade (como São Roque e Santa Clara), enquanto as freguesias que atraíram novos residentes são sobretudo os aglomerados de tipo suburbano e mais facilitadores das dinâmicas interconcelhias: Fenais da Luz, Livramento e São Vicente Ferreira. Estas dinâmicas, na sua substância, confirmam e complementam o modelo territorial exposto no capítulo anterior,

em que a área urbana da cidade substitui a centralidade do centro histórico da Ponta Delgada, assistindo-se, no entanto, à estruturação de um sistema suburbano secundário, ligado sobretudo à atratividade das freguesias com potencial para ocupação, preços mais competitivos e às conexões com as cidades vizinhas de Lagoa e Ribeira Grande. Neste cenário é significativo como a freguesia de Arrifes (+2,94%), relativamente periférica na área urbana, aproximou-se nos últimos dez anos à população das freguesias mais centrais, como o caso de São Pedro (-3,19%).

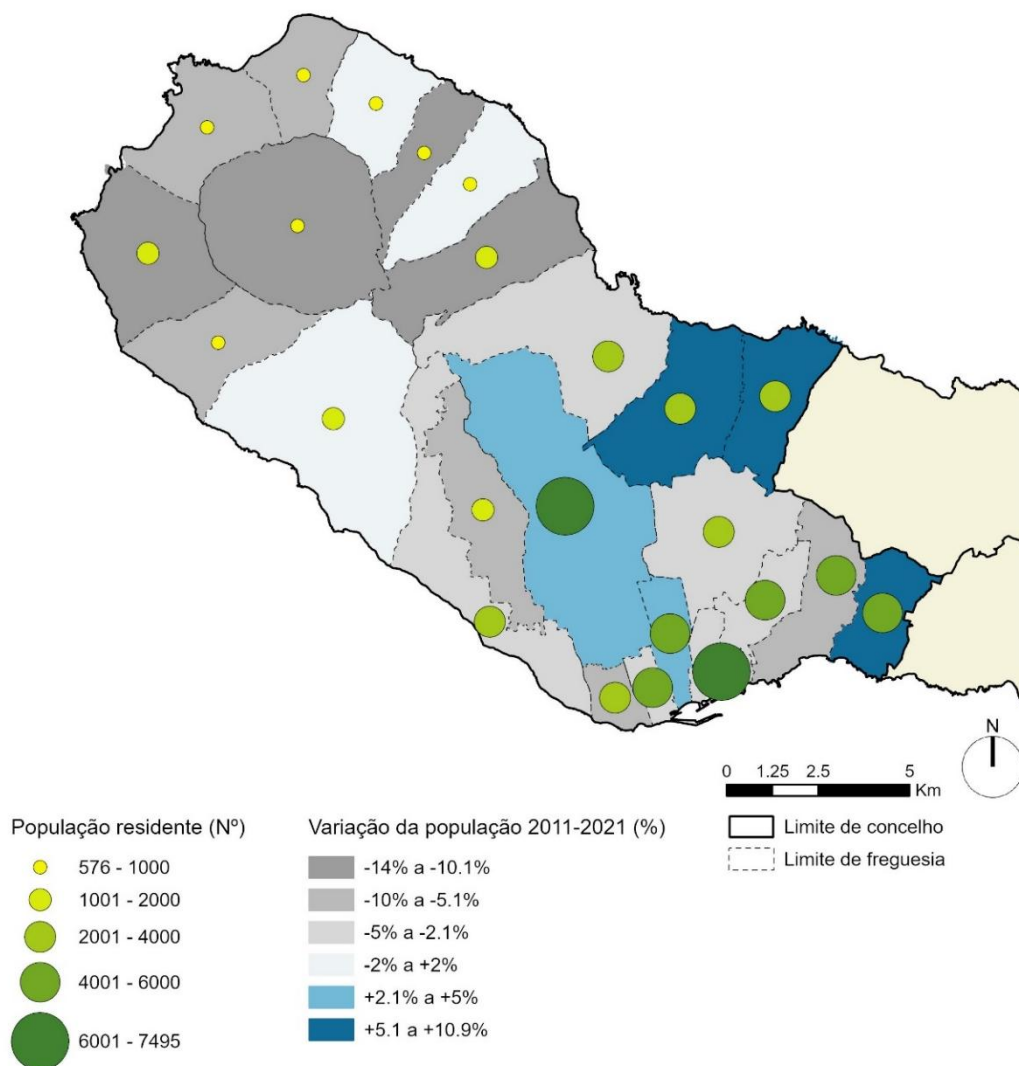


Figura 23. População residente em 2021 e taxa de variação da população 2011-2021, por freguesia. Fonte: INE, Censos 2021

Não obstante o decréscimo populacional generalizado, Ponta Delgada mantém-se como um centro marcadamente urbano, com uma densidade populacional em 2021 de 288,6 hab./km<sup>2</sup>, contra as médias de 101,9 e 112,2 hab./km<sup>2</sup> da Região e de Portugal, respetivamente. No interior do Concelho este dado é ainda mais evidente, sendo que nas freguesias internas à área urbana a densidade populacional ultrapassa os 1.000 hab./km<sup>2</sup>, mantendo-se superior aos 200 hab./km<sup>2</sup> também nos

centros menores, enquanto nas áreas mais rurais, a oeste do Concelho, a densidade populacional desce abaixo dos 100 hab./km<sup>2</sup>, até o valor mínimo de 36,5 na freguesia de Sete Cidades.

A análise às subseções estatísticas dos Censos 2021, que permite ter uma noção da distribuição da população pelo território, confirma que a ocupação do território se verifica nas formas já descritas: (i) em primeiro lugar, nota-se claramente uma maior concentração na área urbana da cidade de Ponta Delgada, no setor sul do Concelho, e nomeadamente um efeito centrípeto que vê as áreas mais periféricas concentrar mais população do que o núcleo central; (ii) em segundo lugar, é possível identificar o eixo suburbano norte, na proximidade da linha de costa; e, (iii) finalmente, é muito evidente o sistema de povoamento costeiro de caráter rural, no setor poente, com exceção ao aglomerado urbano das Sete Cidades.

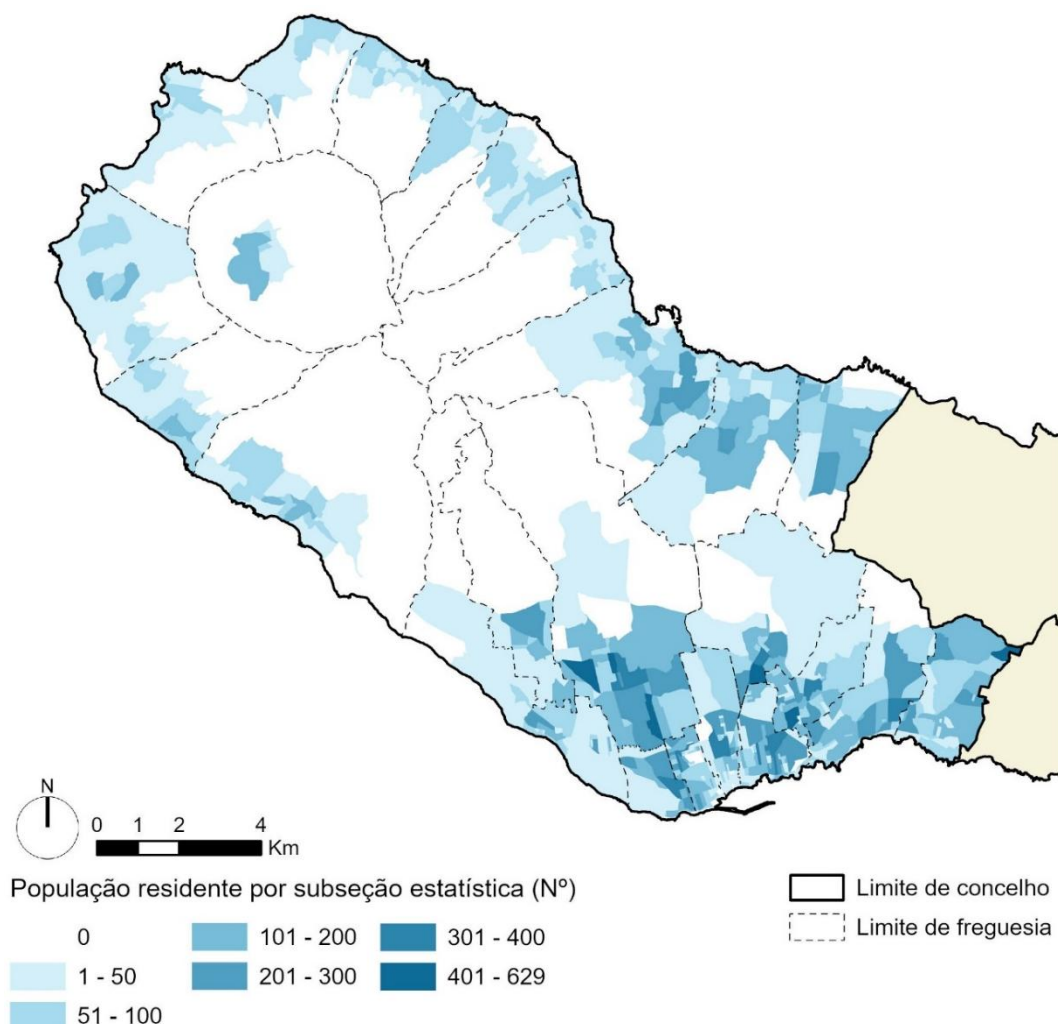


Figura 24. População residente por subseção estatística

Fonte: INE, Censos 2021

Procurando aprofundar a análise da evolução demográfica, percebe-se que, em 2020, a taxa de crescimento natural era positiva (embora mínima, +0,01%) no concelho de Ponta Delgada, contrariamente aos níveis territoriais superiores que registaram decréscimos significativos. No que concerne ao crescimento migratório, Ponta Delgada apresenta um valor (-0,12%) análogo à média regional (-0,11%), em forte contraste com a média nacional (+0,4%). O crescimento efetivo em Ponta Delgada situa-se num valor intermédio entre o crescimento mínimo em Portugal (+0,02) e o decréscimo já significativo da RAA (-0,25%), situando-se nos -0,11%.

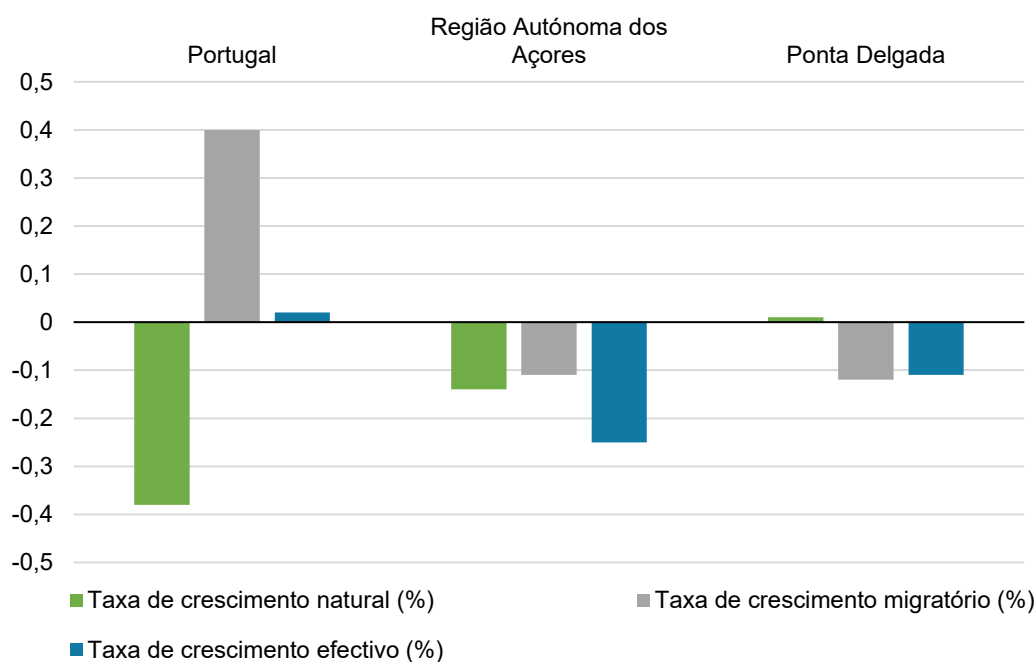
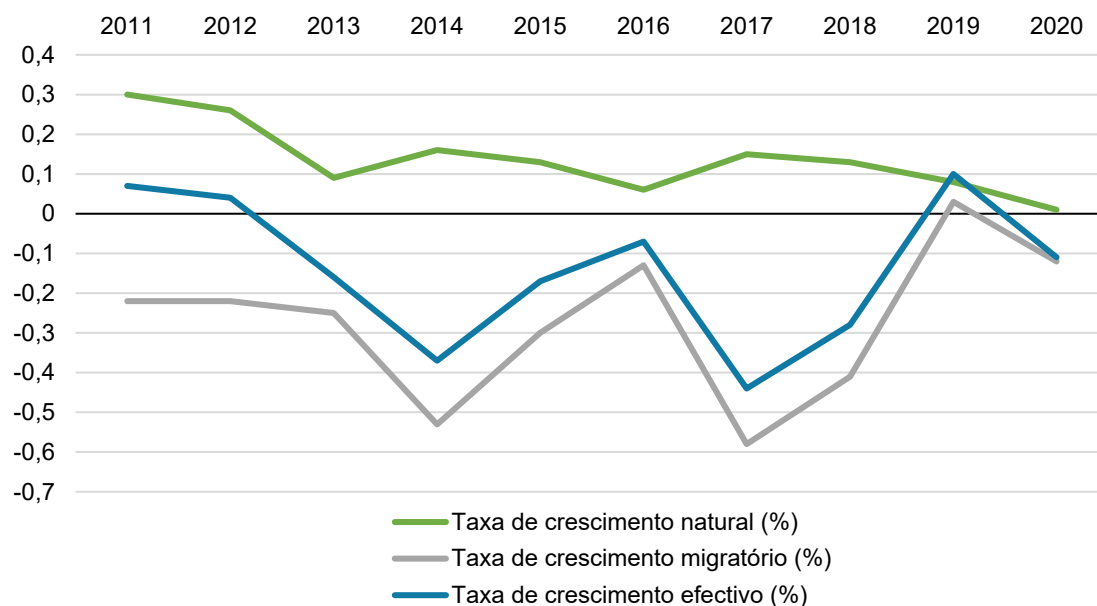


Figura 25. Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), em 2020

Fonte: INE, Censos 2021

A analisar a evolução temporal dos indicadores no Concelho, é claro como o crescimento efetivo é determinado sobretudo pelo crescimento migratório, que varia consideravelmente, mas tende para valores negativos (entre +0,03% e -0,53%), enquanto se assiste a um anulamento progressivo do crescimento natural, que passou de +0,3% em 2011 para +0,01% em 2020.



Taxa de crescimento efetivo, natural e migratório (%), evolução no concelho de Ponta Delgada.

Fonte: INE, Censos 2021

Paralelamente, é de notar algum envelhecimento da estrutura demográfica. Segundo o INE, em 2021, o índice de envelhecimento, indicador que relaciona o peso da população do Concelho com menos de 15 anos, com a população com 65 ou mais anos, era de 104,9, ainda assim um valor inferior ao índice de envelhecimento da Região (113,2) mas sobretudo à média nacional (182,1). Também em comparação aos valores registados em 2011, Ponta Delgada regista uma evolução análoga à da Região (+42 e +40 respetivamente), bastante inferior à variação do índice em Portugal (+54).

As freguesias com índices de envelhecimento mais elevados no Concelho são, por um lado, as do centro da cidade (São Sebastião com 187,4 e São José com 173,4) e, por outro lado, as freguesias rurais da extrema oeste (Mosteiros com 169,6 e Ginetes com 141,3). Da mesma forma, as freguesias em que o índice de envelhecimento é mais baixo são aquelas que mais atraíram população recentemente, ou seja, as áreas mais periféricas ao centro urbano da cidade de Ponta Delgada (Livramento com 75), os aglomerados suburbanos da costa norte (Fenais da Luz com 46,6), mas também algumas freguesias rurais que foram resistindo à tendência de despovoamento rural e onde são mais frequentes os agregados numerosos: Santa Bárbara (55), Feteiras (62,7) e Ajuda da Bretanha (63,3).

Também importa destacar que, nas freguesias em que o valor do índice é mais alto, ultrapassando largamente os 100, geralmente é resultado de uma evolução que teve lugar principalmente nos últimos 10 anos, período esse em que o valor do índice subiu mais de 50 pontos. Igualmente, é possível identificar freguesias em que, partindo de valores muito baixos

em 2011, o índice subiu até valores próximos de 100 em 2021, como é o caso da Fajã de Baixo (+52,5). De qualquer forma, em comparação a 2011, o valor do índice de envelhecimento aumentou em todas as freguesias (aumento mínimo nos Fenais da Luz, de +13,8%).

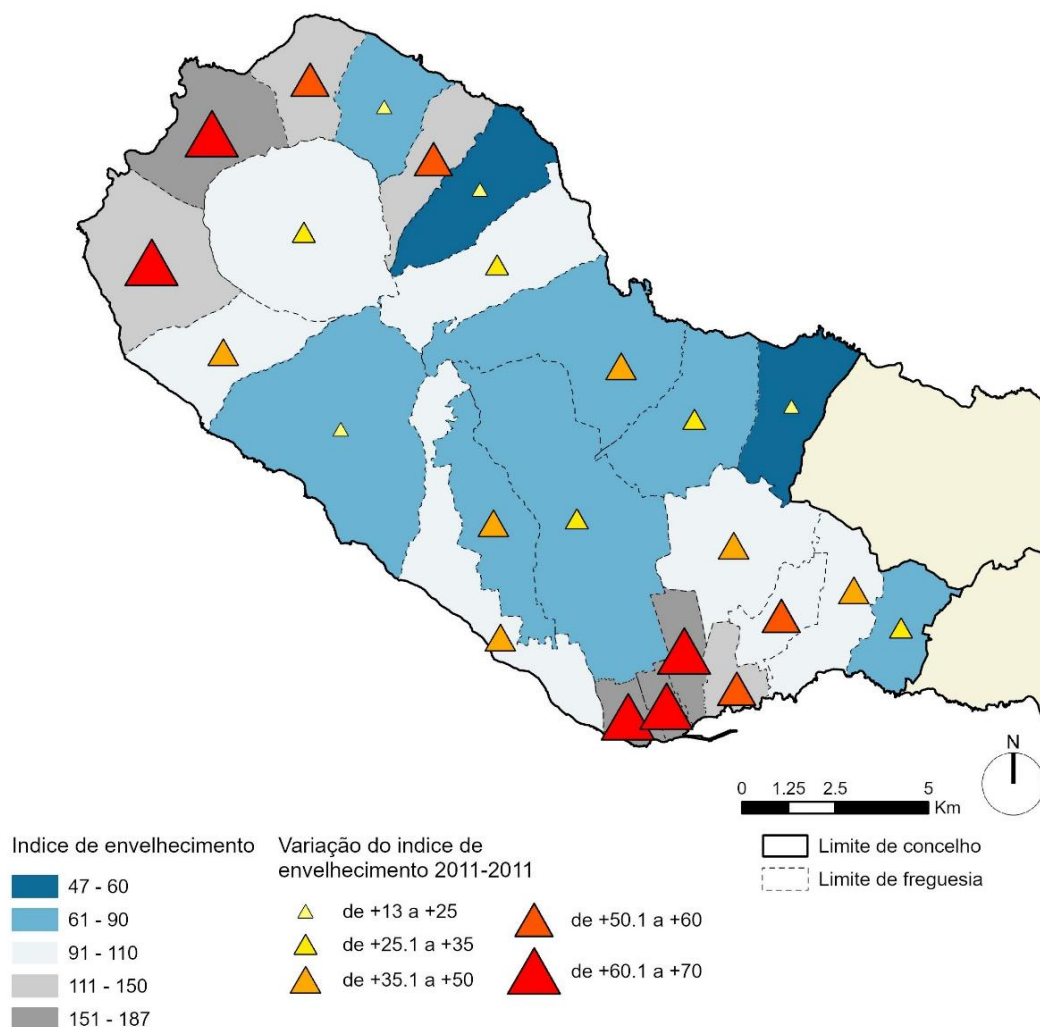


Figura 26. Índice de envelhecimento no Concelho

Fonte: INE Censos 2021

Em 2021, o número total de agregados domésticos privados em Ponta Delgada era de 23.930. Os dados dos Censos apontam para um aumento do número de agregados, situação transversal nos diferentes níveis territoriais, no entanto mais acentuada no concelho de Ponta Delgada, onde se regista um aumento de cerca de 6,4% em relação a 2011, contra superior aos aumentos de 4,4% da Região e 2,6% em Portugal. Tal como para os dados da população, as freguesias a atrair mais agregados são as dos centros suburbanos mais próximos, como Fenais da Luz (+25,5%) e Livramento (+20,8%), enquanto mais uma vez é de realçar a discreta atratividade de

algumas freguesias mais rurais, como Feteiras (+7,3%) e Ajuda da Bretanha (+9%), contrariando assim as tendências demográficas internas já descritas.

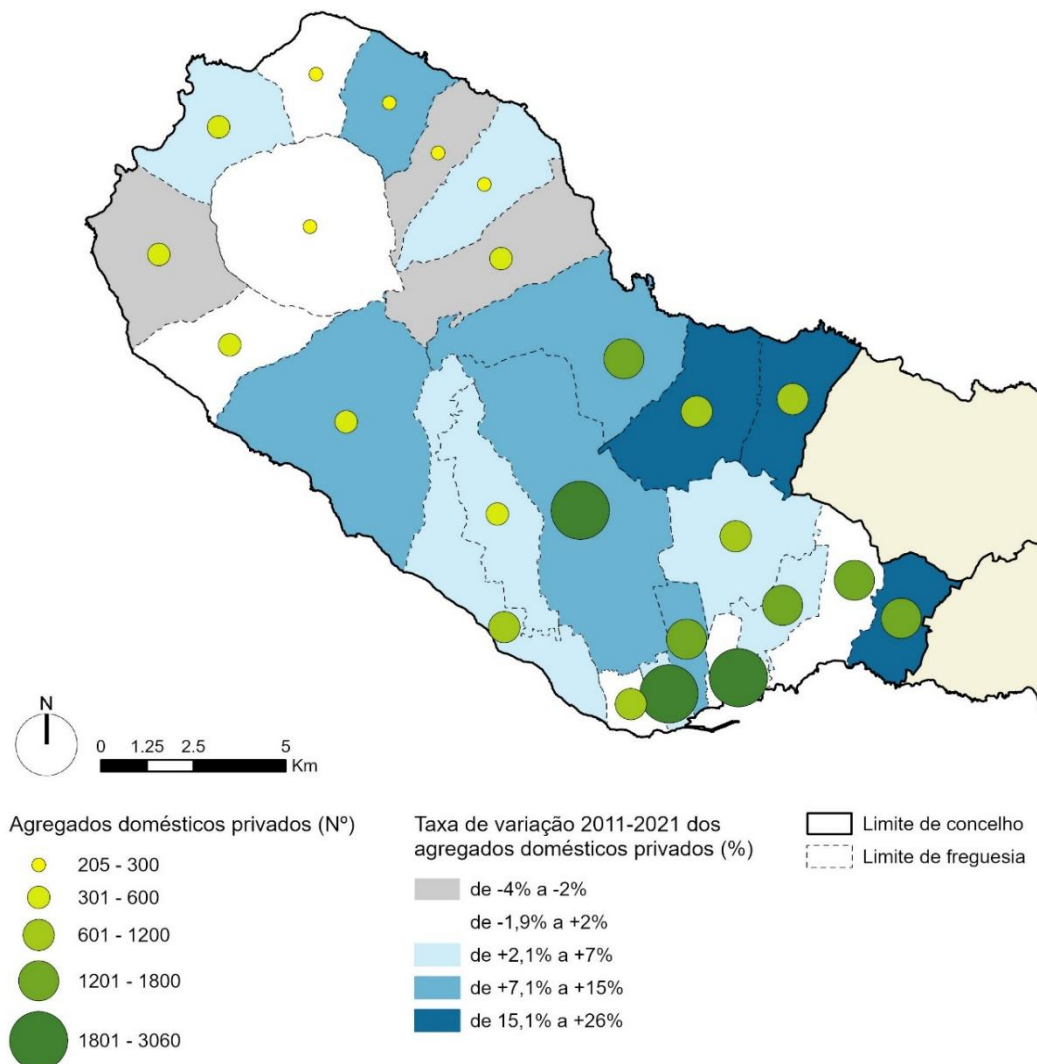


Figura 27. Agregados domésticos privados por freguesia, com taxas de variação no período 2011-2021

Fonte: INE Censos 2021

Também à escala da subsecção estatística, a distribuição dos agregados reflete, de alguma forma, a distribuição da população residente, embora se note uma maior concentração na cidade e seguidamente nas freguesias mais populosas da costa norte.

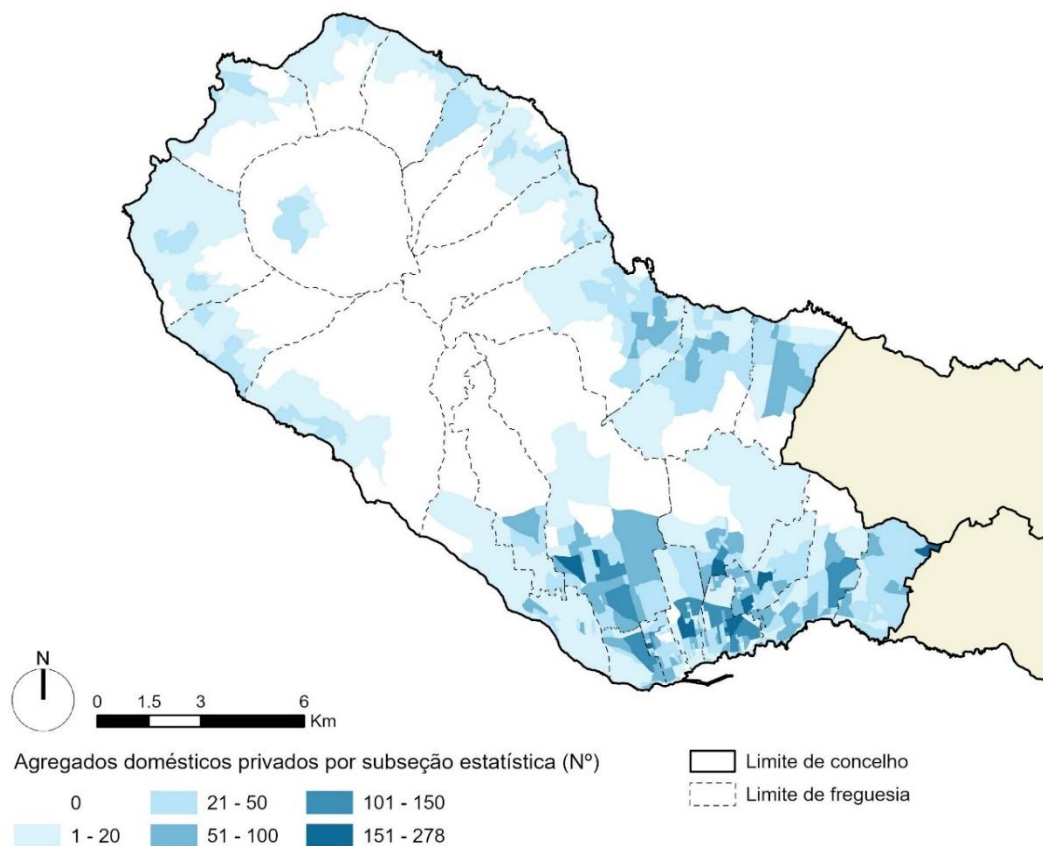


Figura 28. Agregados domésticos privados existentes no Concelho por subseção estatística  
 Fonte: INE, Censos 2021

De acordo com os Censos 2021, os agregados em Ponta Delgada são mais numerosos do que nos níveis territoriais superiores, sendo que 51,8% são compostos por 3 ou mais pessoas, enquanto na Região são 50,5% e a nível nacional são 41,9%. De forma geral, os agregados mais numerosos (4 ou mais pessoas) são mais frequentes nas freguesias rurais e suburbanas, onde ultrapassam os 30%, enquanto no centro da cidade a grande maioria dos agregados não ultrapassa os 3 indivíduos.

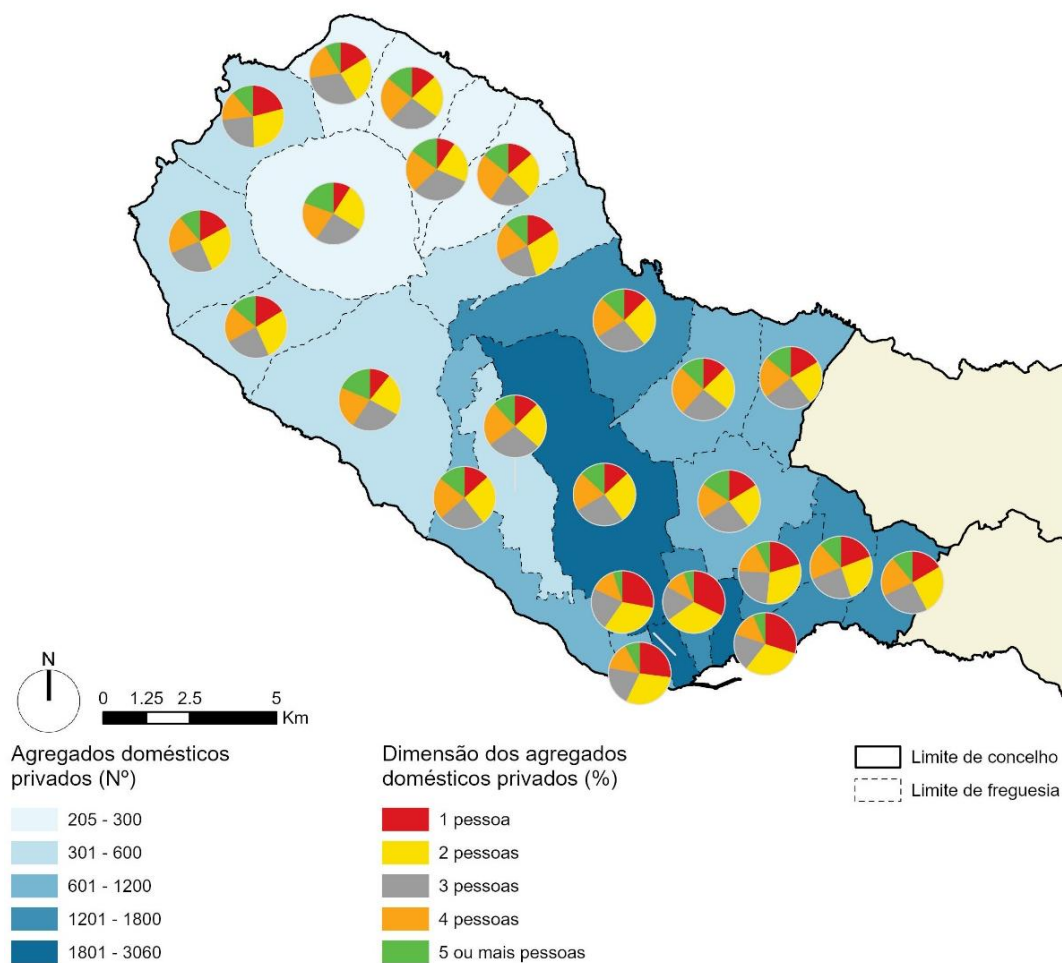


Figura 29. Agregados domésticos privados por freguesia (Nº) e relativa dimensão (%)

Fonte: INE, Censos 2021

A população de nacionalidade estrangeira residente em Ponta Delgada não representa uma porção significativa (1,12% em 2021), sendo o peso relativamente semelhante ao da Região (1,42% nos Açores), mas bastante inferior ao peso da comunidade estrangeira no País (5,24% em Portugal). Ainda assim, esta proporção está a crescer (aumento de 0,12% em comparação a 2011). No Concelho, existem freguesias em que esta presença é mais relevante estatisticamente, situando-se em torno dos 2%, registando-se aumentos significativos nos últimos dez anos. Destacam-se, neste sentido, algumas freguesias do centro da cidade de Ponta Delgada e arredores (como Santa Clara, São Pedro, São Roque e Livramento), bem como algumas freguesias do extremo oeste, onde se observam as proporções maiores (2,94% em Mosteiros) mas também as alterações e dinâmicas mais recentes nos Ginetes (aumento de 1,85%), Candelária (aumento de 1,56%), ou, no sentido inverso, os Mosteiros (com perdas de 1,6%).

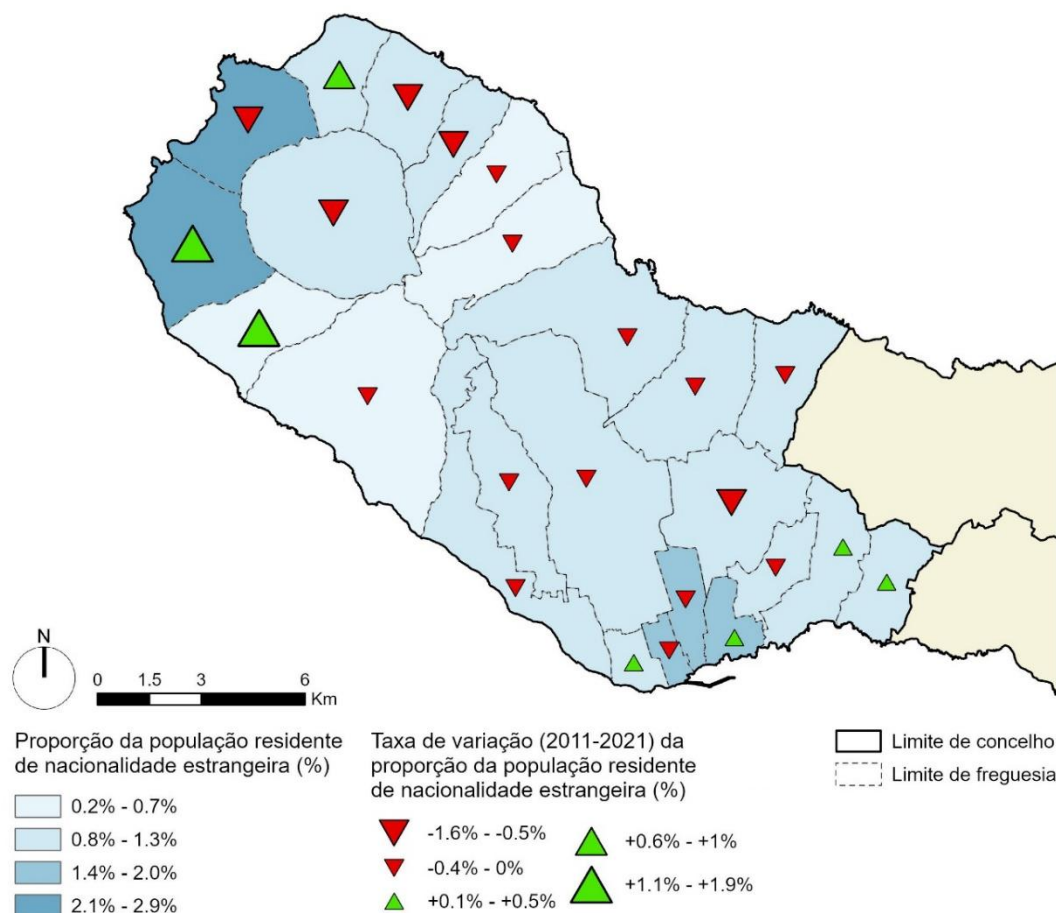


Figura 30. Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) e taxa de variação 2011-2021, por freguesia  
 Fonte: INE, Censos 2021

No que respeita ao nível de escolaridade, Ponta Delgada apresenta um nível médio mais elevado em comparação à média regional, sendo bastante próximo à média nacional. Esta realidade não estará dissociada de o fato de Ponta Delgada concentrar uma porção importante da população mais qualificada da Região, bem como estruturas de ensino básico, secundário e universitário e, ainda, ser o principal motor da economia açoriana, concentrando um volumoso número de serviços e empresas que requerem mão de obra qualificada. Outro dado relevante é a percentagem de população sem qualquer nível de ensino, inferior em mais de um ponto percentual aos valores da Região e de Portugal.

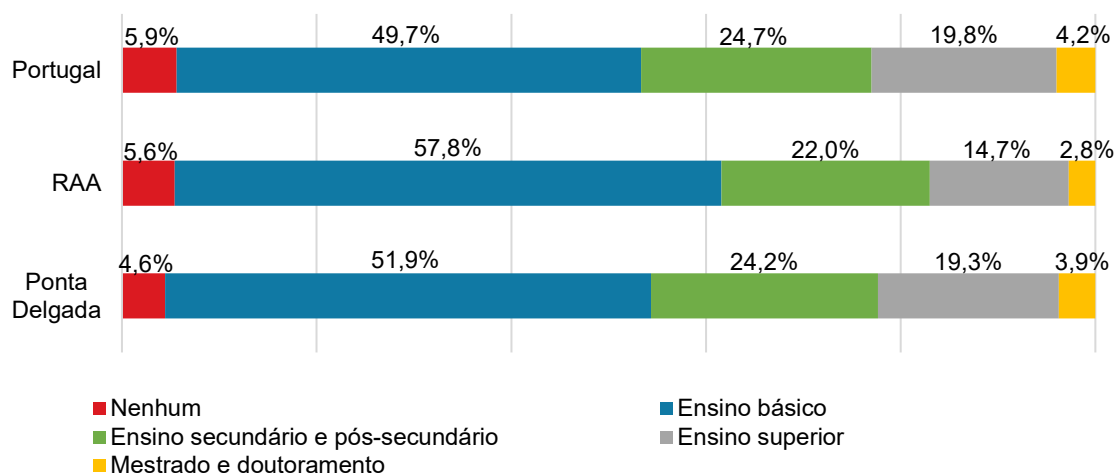


Figura 31. População residente segundo o nível de escolaridade mais elevado completo

Fonte: INE, Censos 2021

Na década censitária 2011-2021, os números traduzem uma evolução positiva nos níveis de escolaridade, embora menos marcada do que a média da RAA, sendo que em 2011 a disparidade entre o Município e o resto da Região era mais ampla. Em relação à média nacional, por outro lado, Ponta Delgada regista, de forma geral, uma tendência mais positiva.

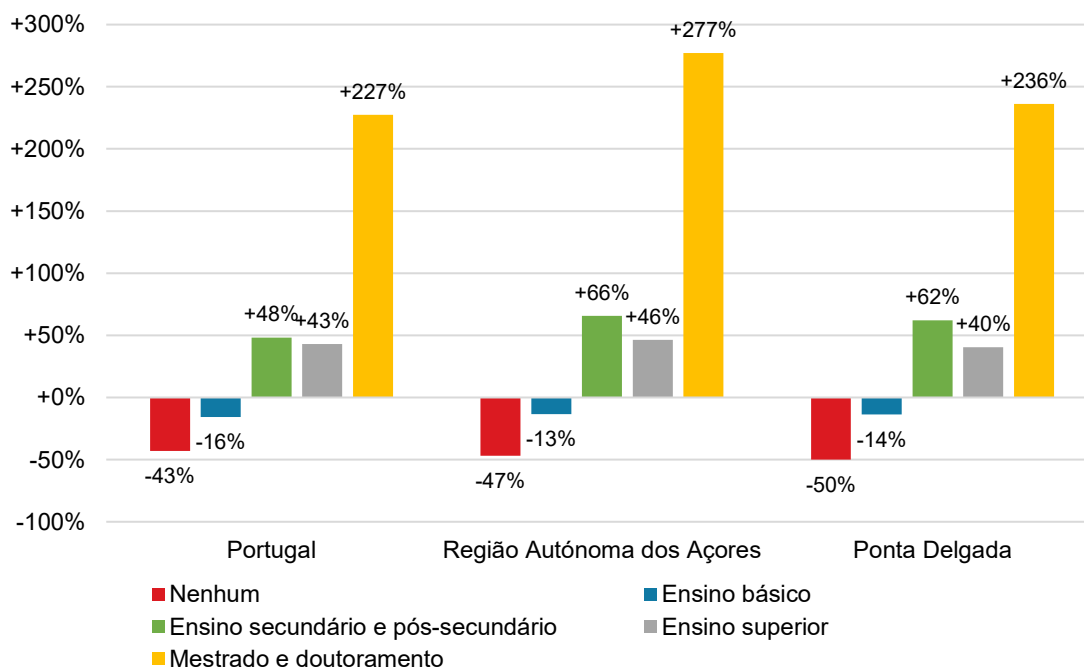


Figura 32. Variação 2011-2021 da população residente segundo o nível de escolaridade mais elevado completo no concelho de Ponta Delgada

Fonte: INE, Censos 2021

Analisando os dados ao nível de freguesia, emerge claramente como a população mais qualificada a que está concentrada na área urbana da cidade de Ponta Delgada, em particular no seu núcleo mais central, onde a população com ensino secundário ou superior completo ultrapassa os 85% (sendo mesmo 97% em São Sebastião), enquanto nas freguesias mais rurais, a mesma proporção desce abaixo dos 40% (24% nas Sete Cidades), embora haja freguesias em que este valor subiu significativamente (+23% em Candelária e Pilar da Bretanha).

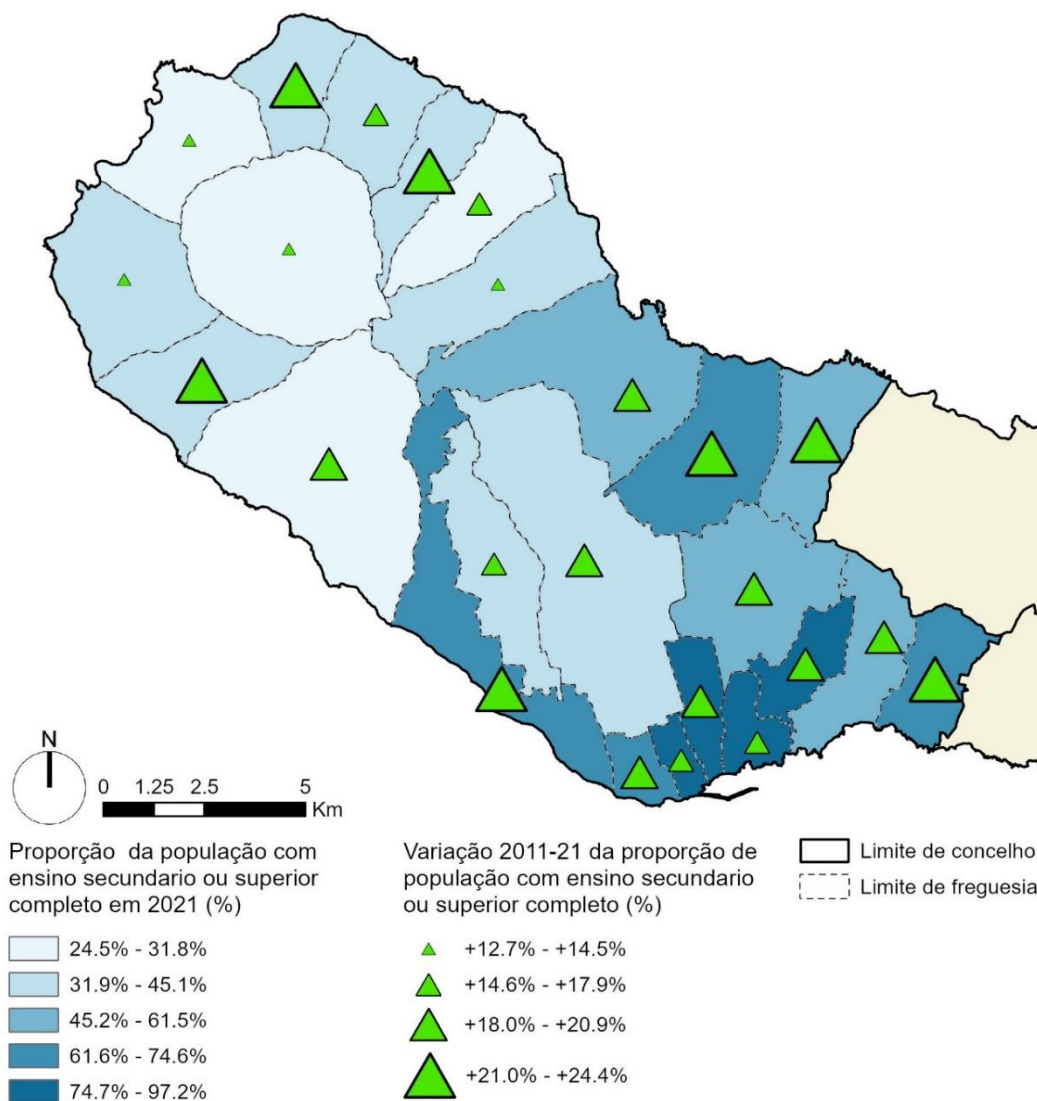


Figura 33. Proporção da população residente com pelo menos o ensino secundário completo (%) por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

Os valores dos indicadores de educação da atual população estudantil revelam um quadro de insucesso escolar fortemente consubstanciado no abandono escolar. De acordo com a Direção-Geral de Estatística da Educação e Ciência, a taxa de retenção e desistência no ensino básico

em Ponta Delgada, tal como nos Açores, desceu na última década em cerca de 10% (de 16,9% para 6,9%), embora fique ainda distante da média nacional, cifrada em 3,1% (Figura 34).

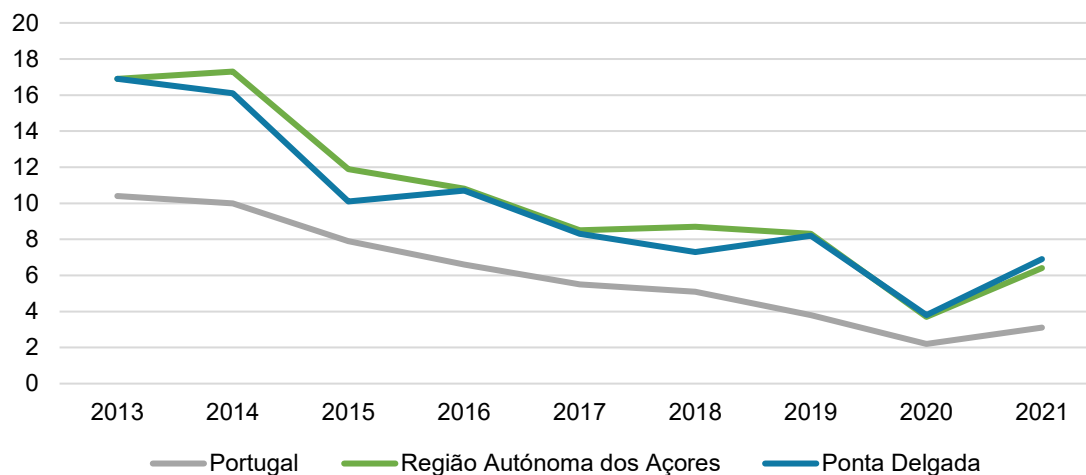


Figura 34. Taxa de retenção e desistência no ensino básico (%)

Fonte: Direção-Geral de Estatística da Educação e Ciência

No que se refere à população economicamente ativa, os dados dos Censos 2021 apontam para a existência de 33.194 pessoas economicamente ativas no concelho de Ponta Delgada, das quais 30.619 encontram-se empregadas. A taxa de desemprego era de 7,8%, superior à taxa regional (6,9%) mas ainda inferior à nacional (8,1%). Regista-se inclusive um decréscimo do valor deste indicador em -4,2% face a 2011, tanto no Concelho quanto na Região.

Analisando a população empregada por setores de atividade, Ponta Delgada emerge como um território onde se verifica uma percentagem superior de população empregada no setor terciário e por percentagens inferiores de população empregada nos setores primário e secundário. Da análise à variação 2011-2021, é significativo o declínio do setor secundário (-2,9%) embora menos expressivo do que na Região (-4,6%). Ressalta, sobretudo, o grande crescimento da área social do setor terciário (+5,1%) que, tal como na Região, passou a representar o setor com mais população empregada, sendo 42,3% do total, face aos 30,1% da média nacional. Em síntese, em 2021 a maioria da população empregada no concelho de Ponta Delgada trabalhava no setor terciário (82%), seguindo-se os setores secundário (14%) e primário (4%) (Figura 35).

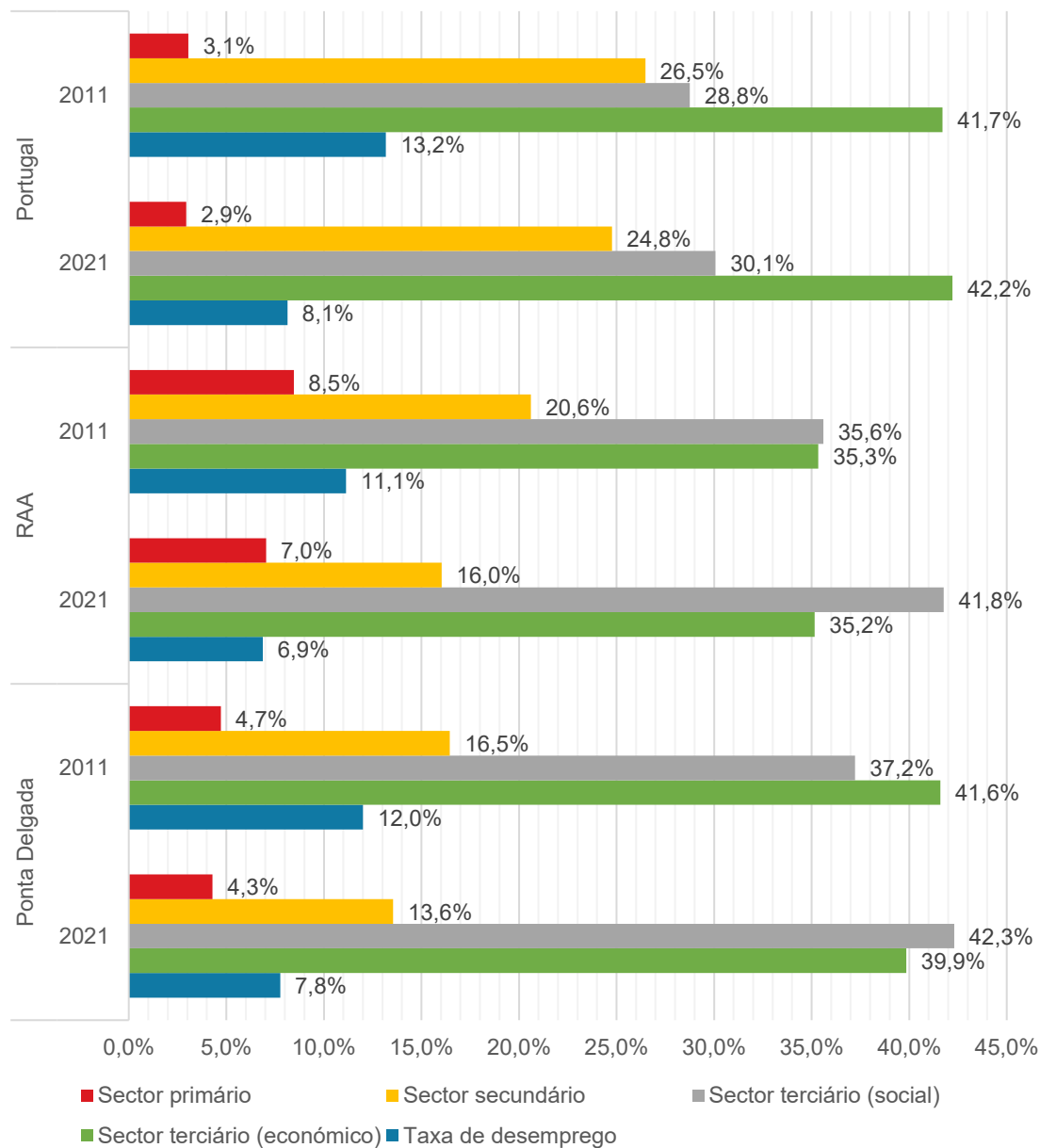


Figura 35. População empregada por setor de atividade

Fonte: INE, Censos 2021

Os setores primário e secundário são mais representativos nas freguesias rurais e suburbanas (embora, em termos absolutos, se concentrem sobretudo na zona leste do Concelho), chegando a máximos respetivamente de 12,7% no Pilar da Bretanha e 23,6% na Covoada. O setor terciário, pelo contrário, é fortemente dominante na cidade de Ponta Delgada, especialmente no centro, mas é também maioritário em todas as outras freguesias, alcançando um máximo de 90,6% em São José e um mínimo de 66,6% na Covoada.

É de notar, de forma geral, um decréscimo do setor secundário e uma forte expansão da área social do setor terciário, este ultimo especialmente na área leste do Concelho. O setor primário registou perdas significativas em várias freguesias, enquanto a área económica do setor terciário verificou perdas sobretudo na área urbana, mas fortalecendo sua presença nos meios mais rurais, porventura por via do incremento do turismo e dos serviços associados (+28% em Sete Cidades).

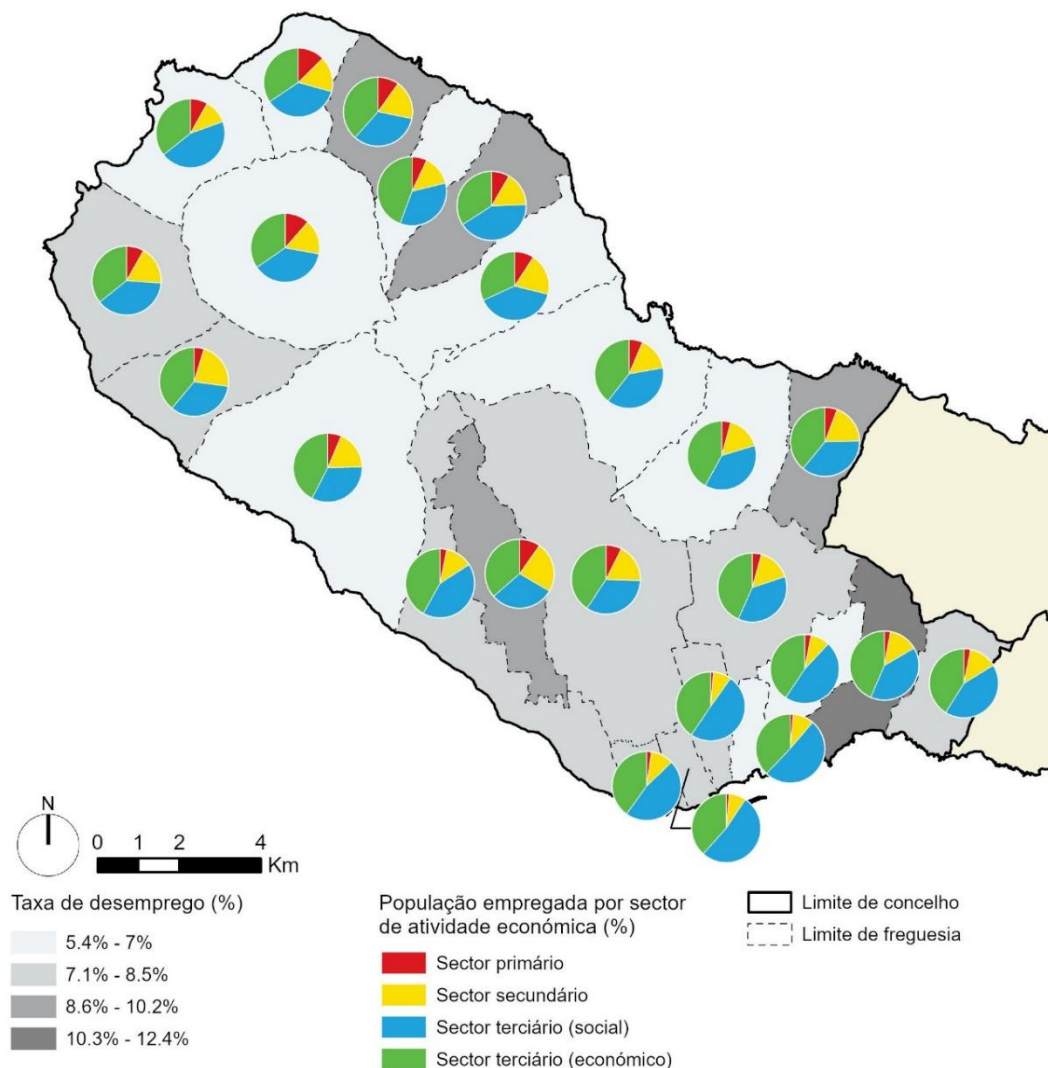


Figura 36. Espacialização dos indicadores de emprego no concelho de Ponta Delgada

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível de freguesia, na sua maioria, a taxa de desemprego fica próxima à média concelhia, sendo tendencialmente inferior nas freguesias rurais. O desemprego ultrapassa os 9% da população ativa em quatro freguesias, sendo a freguesia de São Roque a que se encontra em situação mais crítica, com uma taxa de desemprego de 12,4%. Ainda assim, observa-se uma

redução considerável em quase todas as freguesias, com uma descida máxima nos Mosteiros (diminuição de 10,2%) e com a única excepção na Ajuda da Bretanha (aumento de 0,9%)

O subsídio de desemprego na RAA, em dezembro de 2021, situava-se nos 482,70€ de valor médio, valor esse inferior à média registada a nível nacional, de 544,28€.

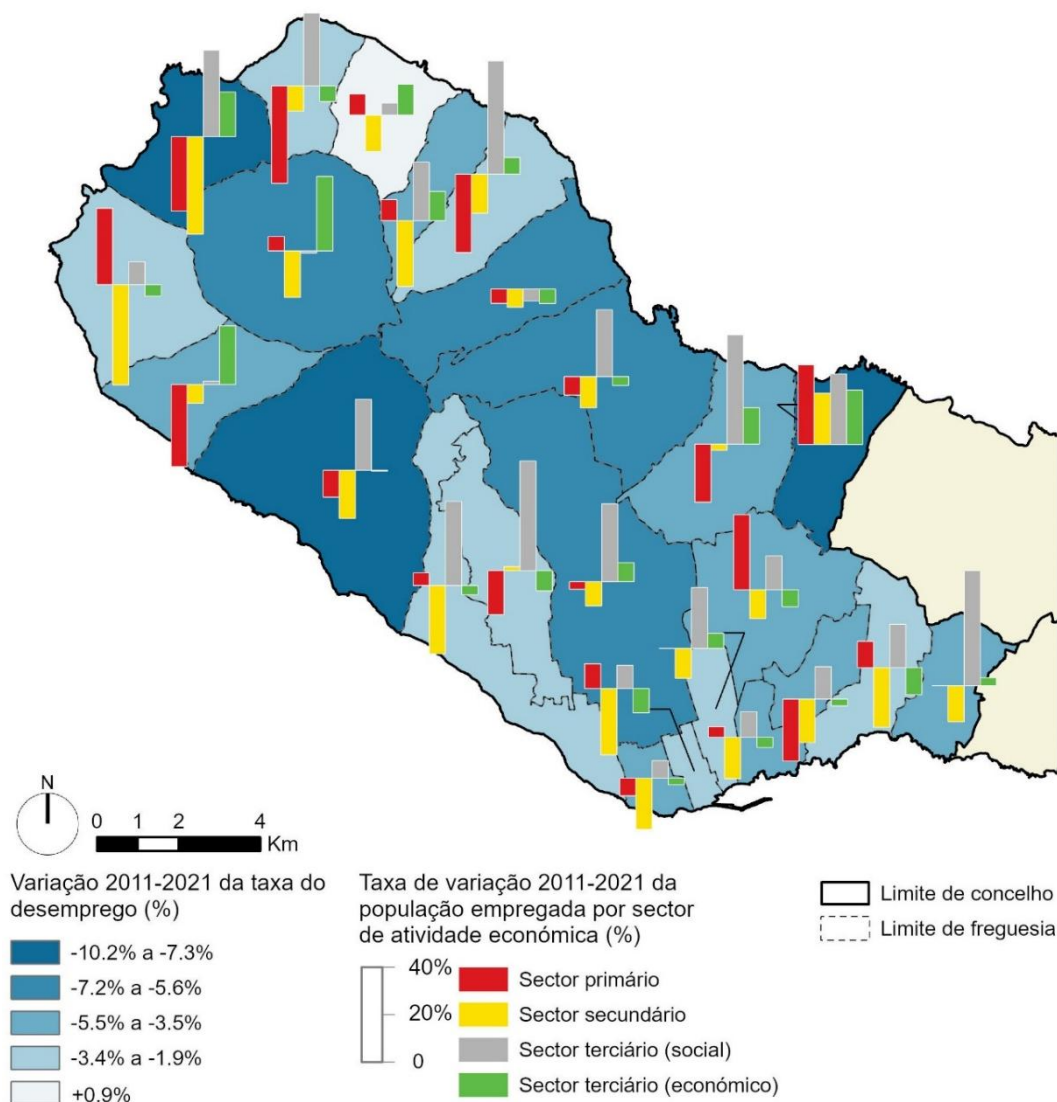


Figura 37. Variação dos indicadores de emprego no período 2011-2021, por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

O tecido empresarial no concelho de Ponta Delgada representava, em 2020, cerca de 27,6% das empresas existentes na Região, ou seja, 7.759 empresas das 28.132 empresas da RAA. O volume de negócios evidencia ainda mais a importância de Ponta Delgada na economia açoriana, totalizando, em 2020, cerca de 1,9 bilhões de euros (38,5% do total da Região).

Segundo os dados do INE, o concelho de Ponta Delgada atravessava uma fase de expansão económica até 2019, com um aumento do número de empresas superior a 1.300 desde o ano 2012, acompanhado por um acréscimo também no volume de negócios, que a partir de 2015, atingiu um máximo de 2,29 bilhões de euros. A crise provocada pela pandemia da COVID-19, em 2020, inverteu esta tendência.

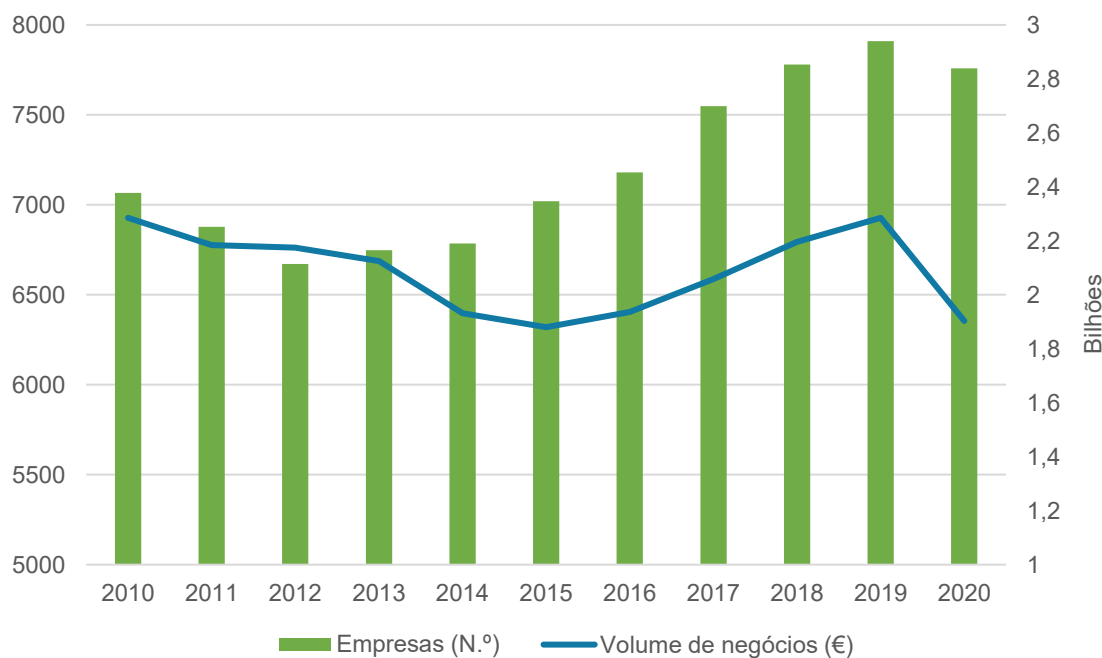


Figura 38. Evolução de número de empresas e volume de negócios em Ponta Delgada

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Como já refletido na análise da população empregada, o setor terciário é sem dúvida o motor da atividade económica de Ponta Delgada, o que encontra confirmação também na análise do número de empresas e volume de negócios em 2020. Com efeito, o setor terciário totaliza cerca do 80% em todos estes indicadores, enquanto os setores primário e secundário dividem-se nos restantes 20%. Em particular, o setor primário representa mais de 10% do número de empresas, mas um volume de negócios e uma percentagem de população empregada inferiores a 5% do total. Pelo contrário, o secundário concentra apenas 7% das empresas, mas integra 14% da população empregada e gera 17% do volume de negócios no Concelho.

No que concerne ao setor terciário, é interessante verificar que as áreas económica e social repartem quase equitativamente o número de empresas e de população empregada, mas o volume de negócios é gerado quase exclusivamente pela área económica: 72% do total do Concelho em oposição aos 6% da área social (equivalente ao valor da agricultura).

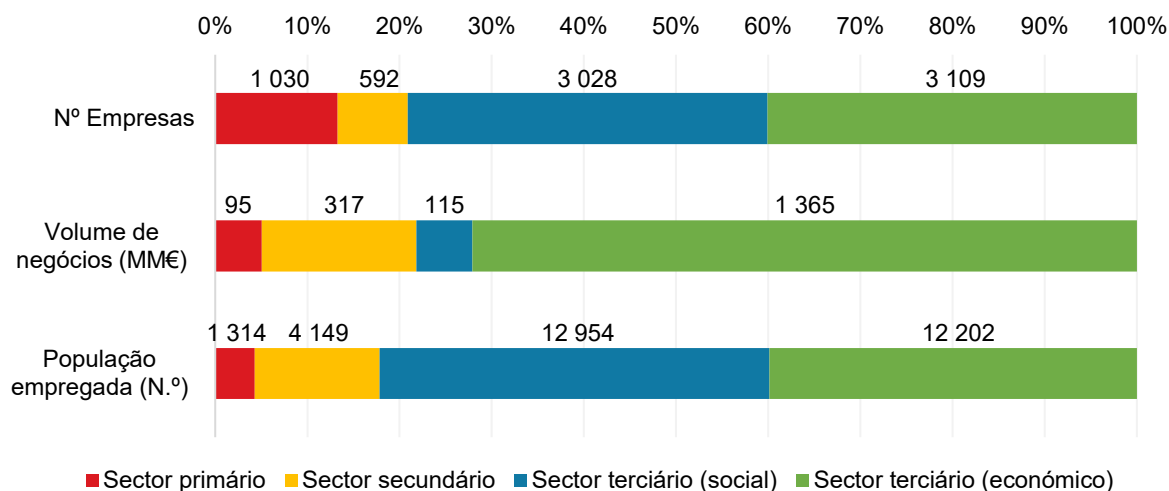


Figura 39 Representatividade de cada setor na economia concelhia em 2020

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Mais em detalhe, de referir que a atividade que gera mais volume de negócios é o comércio, que soma mais do 50% do total de volume. Secundariamente, as atividades principais são ligadas a transportes e armazenagem (sobretudo em relação ao aeroporto) e a indústrias transformadoras, ambas na ordem dos 10%. São também relevantes as indústrias alimentares e as atividades ligadas ao turismo, enquanto o setor primário foca-se sobretudo na agricultura e produção animal e, de forma residual, na pesca e aquicultura.

No que diz respeito aos rendimentos dos trabalhadores, de acordo com os dados disponibilizados pelo INE, denota-se em Ponta Delgada uma evolução positiva do ganho médio mensal da população empregada por conta de outrem, tal como nos outros níveis territoriais. Regista-se, em concreto, um aumento na média total de mais de 150€ mensais nos últimos anos, de 1.083€ em 2015 até 1.239€ em 2020. A média concelhia situa-se, assim, muito próxima da média nacional (1.247€) e é superior à média da Região (1.131€). Em Ponta Delgada o ganho médio mensal é superior ao dos outros níveis territoriais em quase todos os setores, exceto no setor terciário, onde o valor é ainda inferior à média nacional (aproximadamente menos 40€) embora seja muito superior à média regional (em cerca de 100€), com 1.249€. No setor primário, com 974€ em 2020, o ganho médio mensal no Concelho situa-se ligeiramente acima aos outros níveis territoriais, enquanto no setor secundário, com 1.242€, é superior à média regional (1086€) e também à nacional (1.178€). O setor secundário é também aquele em que o ganho médio mensal cresceu mais entre 2015 e 2020: aumento de 284€, face aos 178€ do setor primário e 133€ do setor terciário.

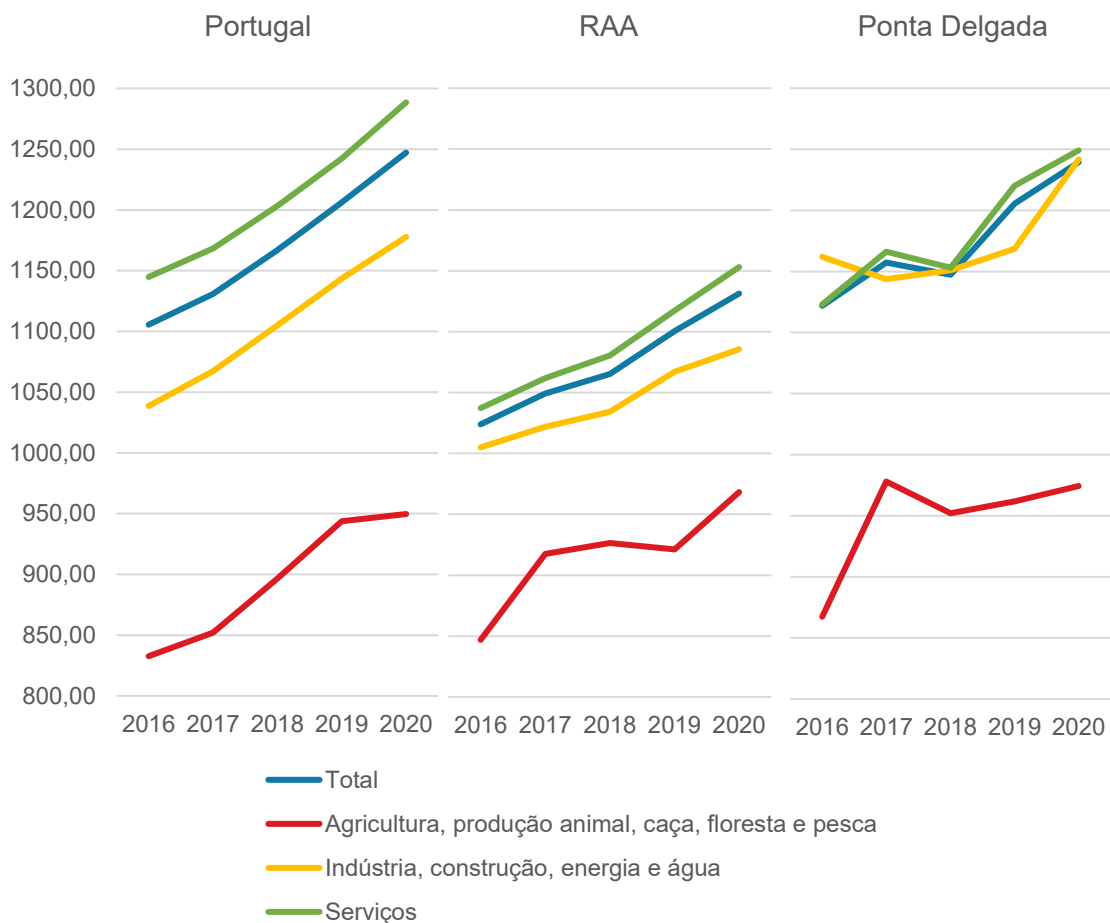


Figura 40. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, entre 2016-2020.  
 Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal (anual)

Já no que diz respeito ao rendimento bruto declarado, verifica-se que o rendimento bruto declarado por habitante em 2020 (10.662€) era significativamente superior ao registado a nível regional (8.848€) e nacional (9.807€), tendo crescido de forma idêntica aos outros nos cinco anos anteriores. O mesmo se sucede com o rendimento bruto declarado por agregado fiscal, cujos valores registados para Ponta Delgada, RAA e Portugal foram de 21.217€, 18.569€ e 19.065€, respetivamente (Figura 41).

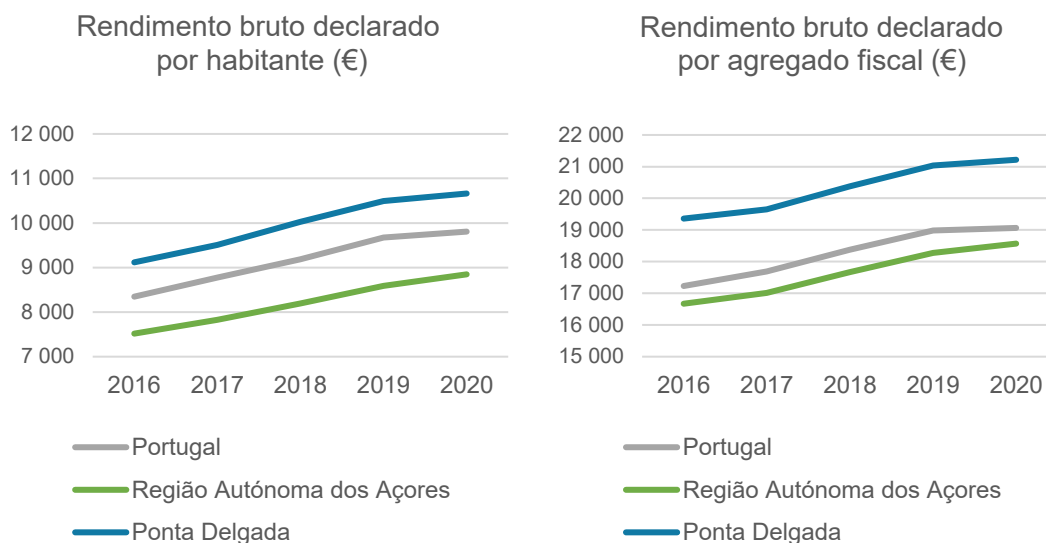


Figura 41. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€) entre 2016 e 2020  
 Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação do Ministério das Finanças

Não menos importante é a análise ao indicador do poder de compra *per capita*<sup>26</sup> no Concelho, indicador este que mede a qualidade de vida da população residente. Os dados disponibilizados pelo INE revelam que o poder de compra *per capita* em Ponta Delgada sofreu um forte decréscimo desde 2009 (altura em que era de 117,74), vindo desde meados da última década a registar tímidos aumentos, atingindo em 2019 o valor de 107,96, sendo superior à média nacional (100) e ainda mais à regional (87,96), como ilustra a Figura 42.

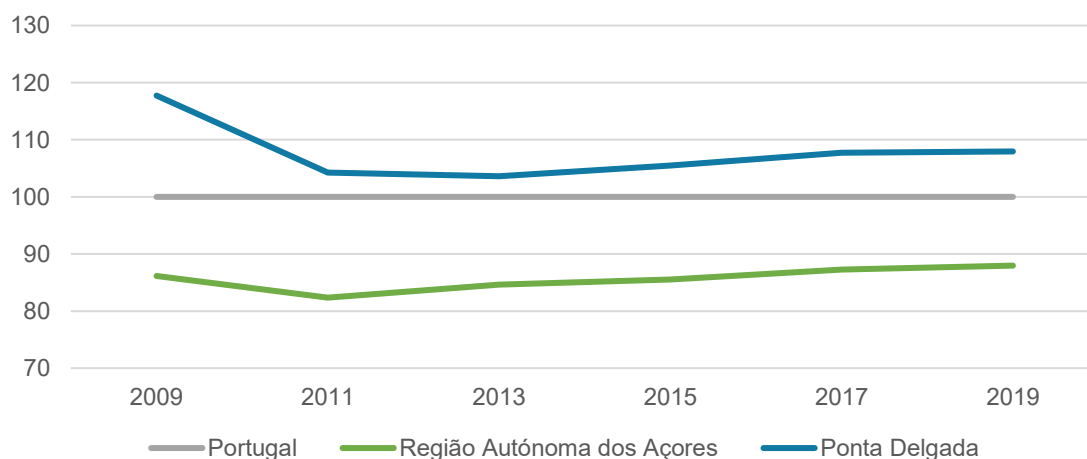


Figura 42. Poder de compra per capita entre 2009 e 2019  
 Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

<sup>26</sup> Neste indicador o valor 100 corresponde à média do País, sendo comparado o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos per capita, nos diferentes municípios ou regiões.

Finalmente, no que concerne ao Rendimento Social de Inserção (RSI), no período em análise destaca-se o ano de 2017 como aquele em que a população beneficiária atingiu maior expressão (7.286 indivíduos). Desde esse ano que o número de beneficiários tem vindo a decrescer, sobretudo na faixa etária populacional com menos de 40 anos (com um decréscimo de 27% em 2021, face ao ano de 2017).

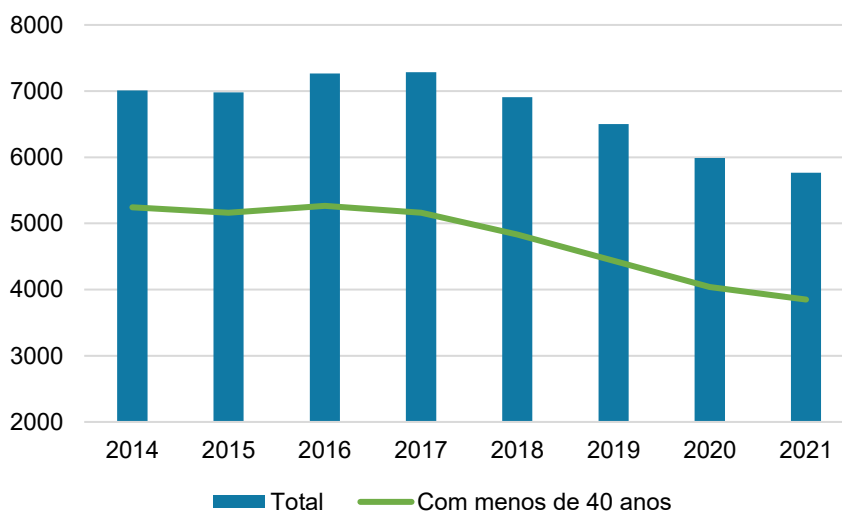


Figura 43. Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º)

Fonte: INE

## 4.2 Dinâmicas habitacionais

De acordo com os resultados dos Censos 2021, no concelho de Ponta Delgada existiam 22 705 edifícios clássicos, o que equivale a cerca de 97,9 edifícios por cada km<sup>2</sup>, um valor muito superior à média nacional (38,7) e regional (43,3).

Entre 2011 e 2021, o número de edifícios não sofreu alterações significativas, registando-se um aumento próximo dos 0,4%, um valor muito inferior quando comparado com as taxas de variação nacional (+1,3%) e regional (+1,7%).

Em termos de distribuição interna do parque edificado, esta reflete a concentração de população residente, concentrando-se na área urbana e com valores máximos de mais de 2.000 edifícios nas freguesias de São Pedro e Arrifes, enquanto as freguesias rurais da costa norte são as menos edificadas (menos de 500 edifícios). A taxa de variação do número de edifícios entre 2011 e 2021 demonstra que a freguesia de Livramento confirma a sua posição de principal local de

expansão (aumento de 6,7%). No Pilar da Bretanha também se registou uma forte subida percentual (+4,9%), apesar do seu baixo número de edifícios (277), enquanto as freguesias que perderam mais edifícios foram Ginetes e Mosteiros (-5,1% e -3,9%, respetivamente).

Tal como no resto da Região, a grande maioria dos edifícios clássicos integram 1 ou 2 alojamentos familiares, sendo que só 945 são do tipo construído estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares. É relevante, todavia, o facto que este número representa cerca de 45% do total dos alojamentos deste tipo nos Açores. De acordo com os Censos 2021, no concelho de Ponta Delgada existem inclusive 39 edifícios clássicos de outro tipo (edifícios não clássicos), todos na área urbana da cidade.

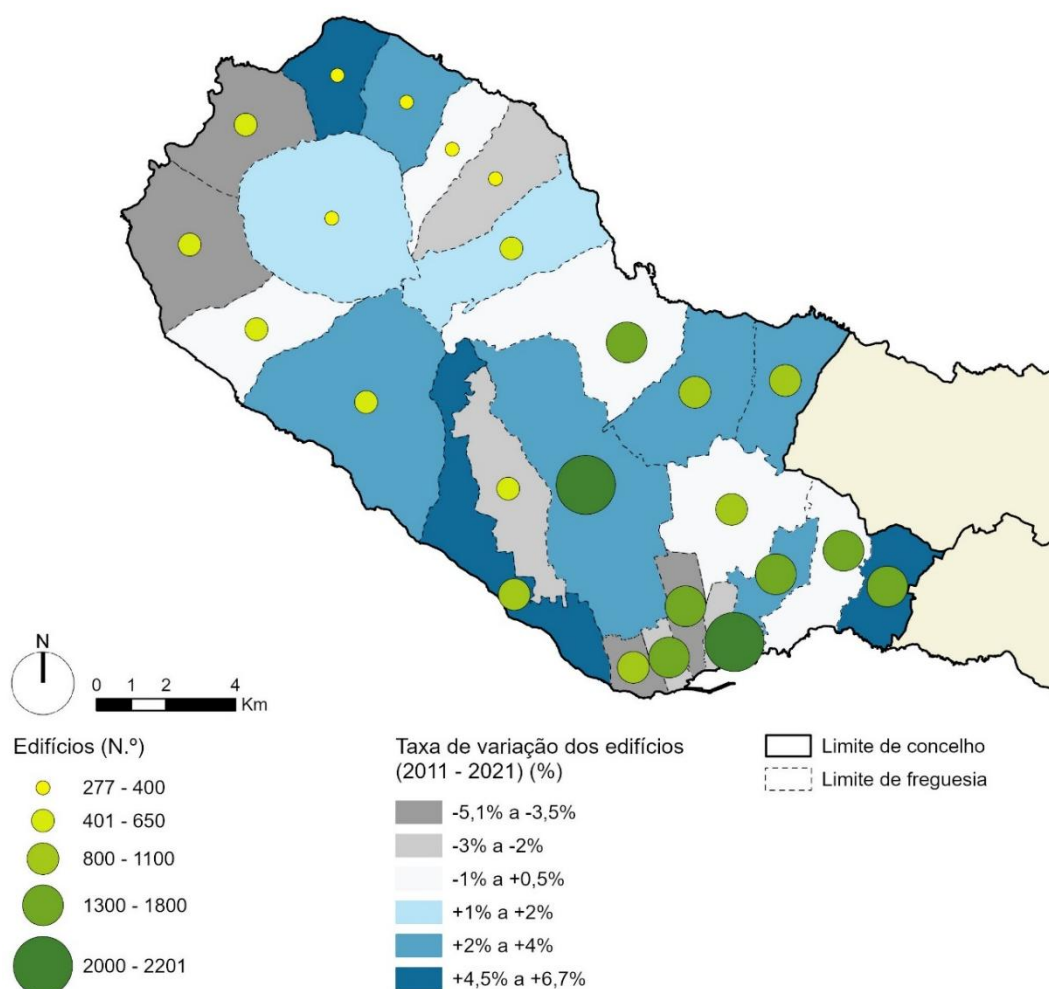


Figura 44. Número de edifícios e taxa de variação decenal, por freguesia, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

A análise do número de edifícios por subsecção estatística fornece algumas informações relevantes, sobretudo no que concerne aos modelos de povoamento que prevalecem no Concelho. De uma forma bastante clara, destaca-se enquanto zona com maior concentração de

edifícios a que corresponde às freguesias da cidade de Ponta Delgada<sup>27</sup> e às da sua envolvente, mas também o eixo norte composto por Capelas, São Vicente Ferreira e Fenais da Luz. O que emerge de mais interesse para esta análise é uma diferenciação entre as áreas suburbanas: (i) por um lado os aglomerados vocacionados à habitação da costa norte e das expansões radiais para o interior da ilha, que mantêm alguma concentração em detrimento do espaço rural; (ii) por outro lado, as área de mais recente expansão no setor leste, em que a urbanização é alavancada sobretudo por novas polaridades económicas e pelos grandes eixos interconcelhios, levando a uma ocupação urbana mais extensa e de baixa concentração.

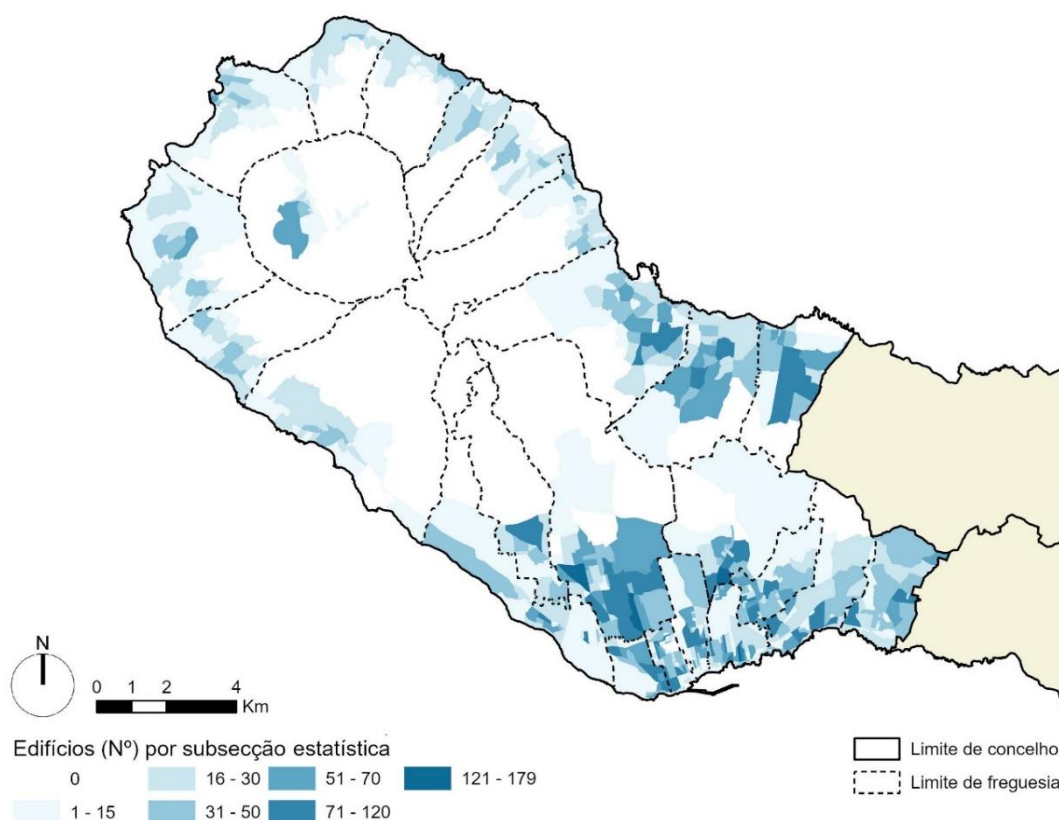


Figura 45. Número de edifícios por subsecção estatística, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Os dados censitários relativos à época de construção dos edifícios apontam para a presença de um parque edificado relativamente envelhecido, em que a idade média dos edifícios no Concelho é superior à observada nos outros níveis territoriais. O índice de envelhecimento dos edifícios<sup>28</sup>,

<sup>27</sup> Os números menores no centro da cidade são devidos às dimensões mais reduzidas das subsecções estatísticas, que no tecido urbano consolidado correspondem geralmente à unidade do quarteirão, recolhendo assim um número de edifícios limitado.

<sup>28</sup> O Índice de envelhecimento do edifício relaciona o número dos edifícios construídos até 1960, com o dos edifícios construídos após 2011, de acordo com a seguinte fórmula: (Edifícios construídos até 1960/Edifícios construídos após 2011) x 100.

em 2021, fixava-se em 871,4, claramente superior ao registado a nível nacional (746,6) e, ainda mais, ao registado ao nível da Região Autónoma do Açores (626,5).

No Concelho, a proporção de edificado anterior a 1960 ultrapassa os 30% (em Portugal esta proporção é de 23%) e os edifícios construídos a partir de 2001 representam só 17,5% do total, contrastando com os 23% da Região.

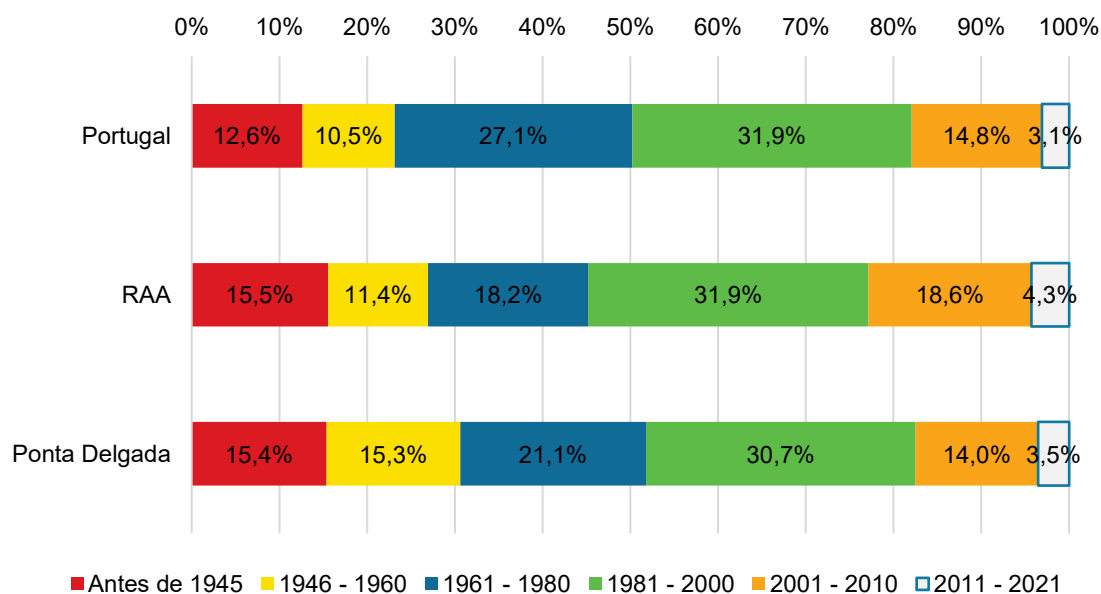


Figura 46. Época de construção dos edifícios  
Fonte: INE, Censos 2021

Em termos gerais, o parque edificado do Concelho encontra-se mais envelhecido no centro da cidade e nas freguesias mais rurais. Já o edificado mais recente situa-se nas áreas suburbanas e também em algumas freguesias rurais. Algumas freguesias testemunham um processo de edificação relativamente recente, maioritariamente posterior a 1960 (São Roque) ou até 1980 (como os casos de Livramento, Relva, Feteiras e Ginetes). As freguesias em que o edificado mais recente (posterior a 2000) ultrapassa os 25% são aquelas onde se regista uma maior expansão urbana, como Livramento e Fenais da Luz, mas também as freguesias de Feteiras e Ginetes. A freguesia de Livramento é a única em que o índice de envelhecimento é inferior a 200, o que significa que os edifícios anteriores a 1960, em relação aos posteriores a 2011, são menos de 2.

O índice de envelhecimento fica tendencialmente inferior a 1.000 na área suburbana, valor que ultrapassa no centro da cidade (até 2.052 em São Pedro). Este índice não pode ser calculado para a freguesia de Covoada, sendo que não há registo de edifícios construídos depois de 2011. O parque edificado mais envelhecido encontra-se nas freguesias mais rurais a norte/noroeste, onde o índice de envelhecimento ultrapassa os 3.000, e sobretudo nas freguesias de Remédios,

Sete Cidades e Santa Bárbara, onde os edifícios anteriores ao 1960 representam, respetivamente, 75%, 51% e 55% do total.

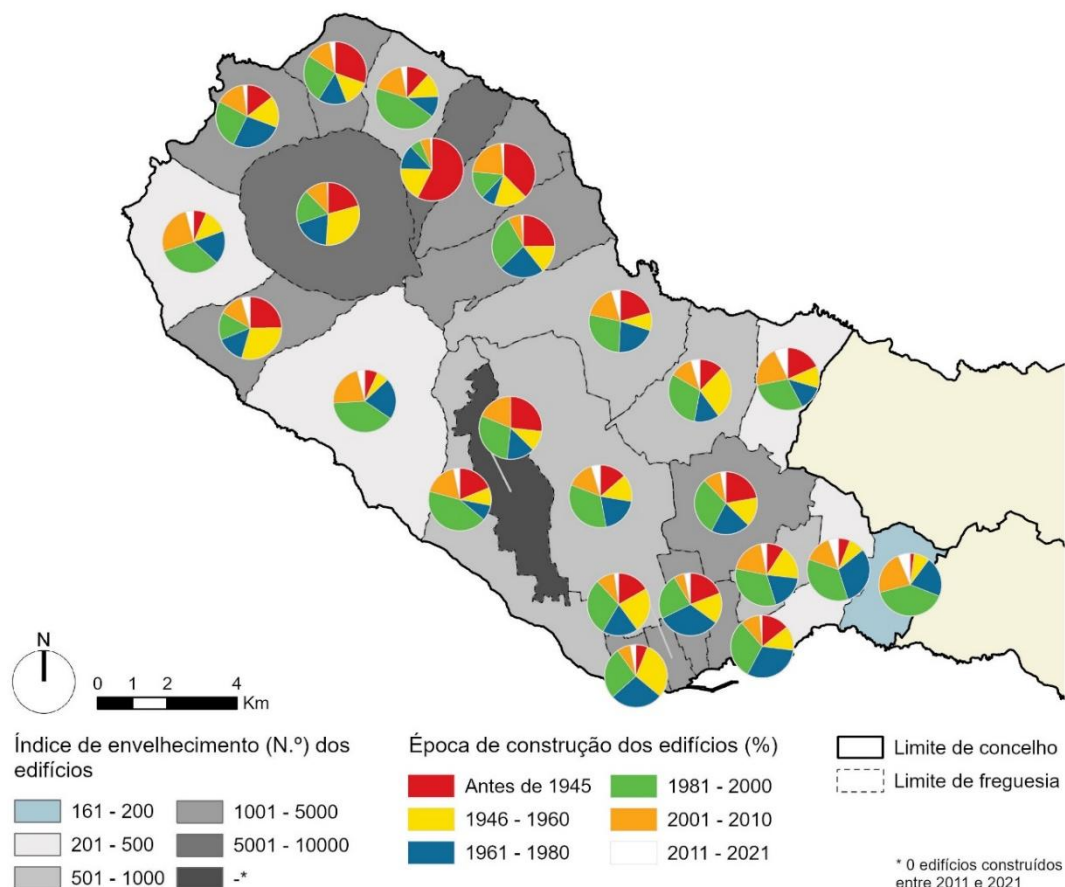


Figura 47. Índice de envelhecimento e época de construção dos edifícios, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que concerne às subsecções estatísticas, os dados dos Censos 2021 não fornecem o número de edifícios construídos antes de 1960, pelo que não é possível calcular o índice de envelhecimento do parque edificado. É possível, todavia, calcular a percentagem de edifícios construídos antes de 1980 – que atualmente tem mais de 40 anos - resultando então num edificado bastante envelhecido e que, na ausência de intervenções regulares de manutenção, não corresponderá aos requisitos atuais de qualidade habitacional. Da análise efetuada, denota-se que não só no centro da cidade e nas freguesias rurais, mas também em freguesias de urbanização mais recente, existam locais com altas percentagens de parque edificado envelhecido. É ainda possível identificar neste grupo de edifícios construídos antes de 1980 um conjunto considerável de edifícios que abrange os centros históricos dos aglomerados da costa

norte, desde São Vicente Ferreira até Remédios sobretudo. Esta freguesia apresenta mais uma vez a situação mais crítica, juntamente com as freguesias de Candelária e Sete Cidades.

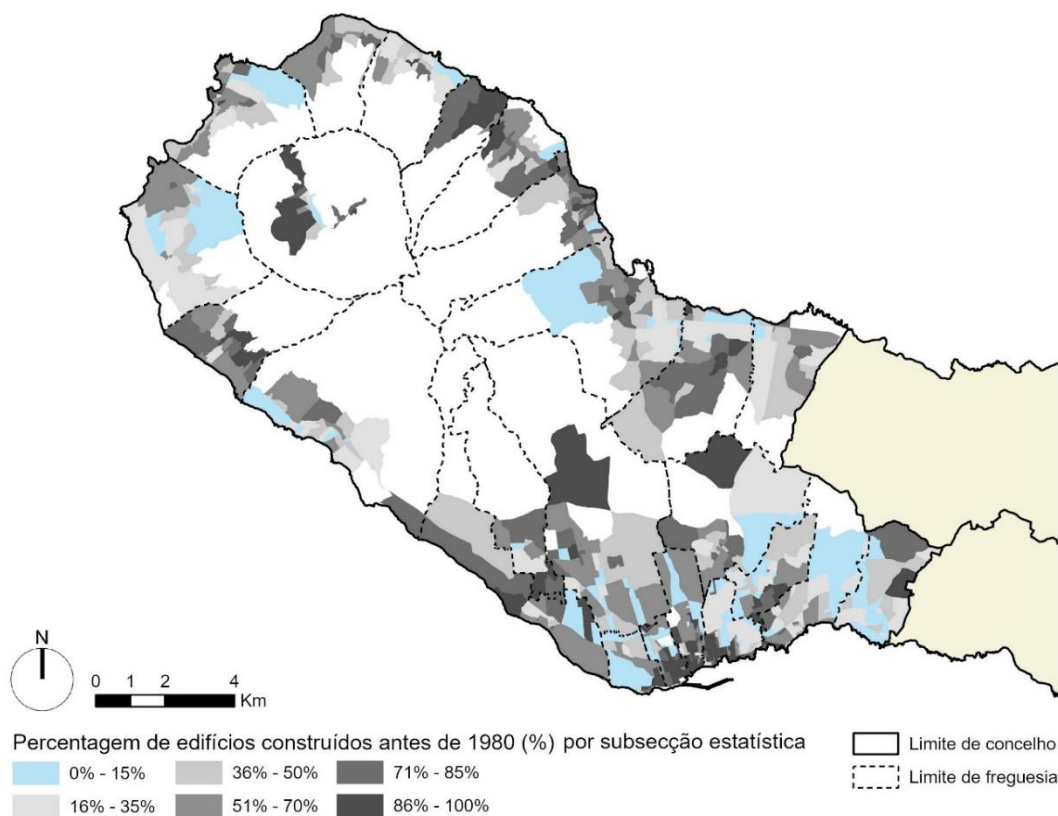


Figura 48. Percentagem de edifícios construídos antes de 1980 (%), por subsecção estatística

Fonte: INE, Censos 2021

Em larga medida relacionado com o envelhecimento do edificado, a análise do estado de conservação e das necessidades de reparação dos edifícios assume forte relevância para o diagnóstico. Os dados dos Censos 2021 apontam para um estado de conservação do parque edificado no Concelho mediamente bom, em comparação com os outros níveis territoriais, sendo que os edifícios sem qualquer necessidade de reparação ultrapassam o 70%, enquanto aqueles com necessidades médias ou profundas não chegam a 10% do total.

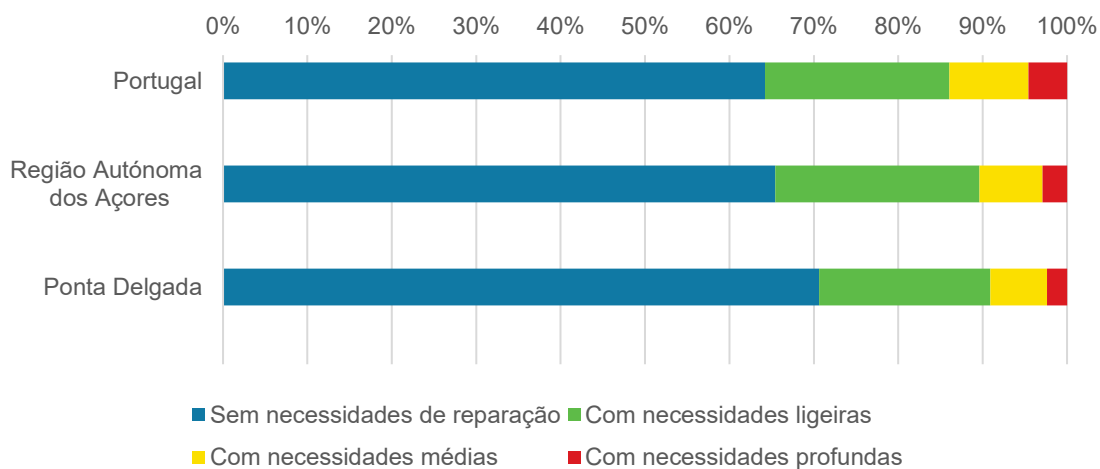


Figura 49. Edifícios por dimensão da reparação (%), em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível interno, é sobretudo na cidade de Ponta Delgada e malha urbana periférica que se verifica uma maior proporção de edifícios com necessidades de reparação, ultrapassando os 20%, com exceção das freguesias de Relva e Fajã de Cima. As localidades em que o edificado apresenta maiores necessidades de reparação são a Fajã de Baixo (48% dos edifícios com necessidades ligeiras e só 40% sem necessidades), Santa Clara (menos do 60% dos edifícios sem necessidades de reparação) e São Sebastião, onde é maior a percentagem de edifícios com necessidades de reparação profundas (6,3%, correspondente a 98 edifícios).

Em algumas freguesias onde o parque edificado se encontra mais envelhecido, registam-se elevadas proporções de edifícios com necessidades de reparação, atingindo 58% em Santa Bárbara e Sete Cidades. A situação mais crítica, todavia, encontra-se na freguesia de Covoada, que regista 40% dos edifícios com necessidades ligeiras, 25% com necessidades médias e só 34% dos edifícios sem necessidades de reparação.

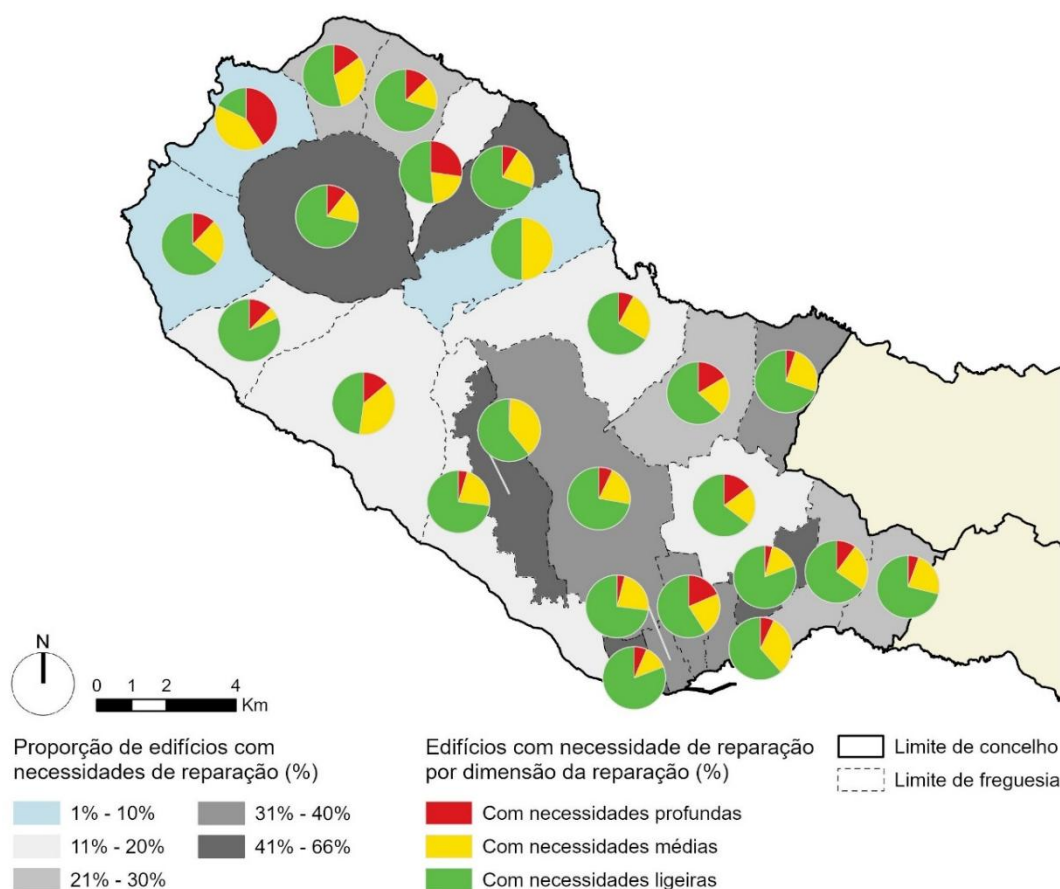


Figura 50. Necessidades de reparação dos edifícios, por freguesia e dimensão da reparação, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

A análise deste indicador à subsecção estatística confirma que tanto o número de edifícios com necessidades de reparação (de qualquer dimensão), como as situações mais críticas, se localizam na malha urbana das freguesias de Fajã de Baixo, Arrifes, Santa Clara e Covoada. Trata-se, todavia, de necessidades maioritariamente ligeiras, com exceção de Arrifes e da Covoada, em que as necessidades médias assumem alguma expressão. Além das freguesias urbanas da cidade de Ponta Delgada e seus arredores, destacam-se, na análise à subsecção estatística, as freguesias de São Vicente Ferreira, Sete Cidades e Santa Bárbara, com maior número de edifícios com necessidade de reparação.

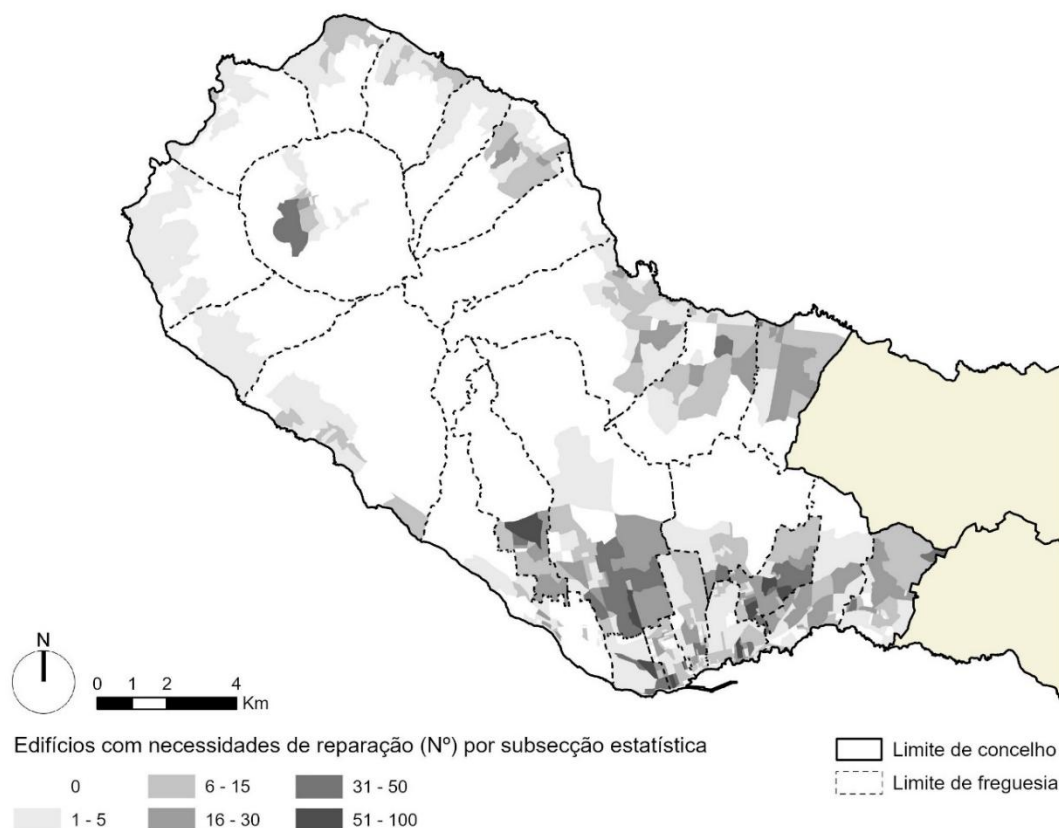


Figura 51. Edifícios com necessidades de reparação (Nº), por subsecção estatística, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

De acordo com os resultados dos Censos 2021, **no** Município de Ponta Delgada existiam 29.199 alojamentos, correspondendo a cerca de 1,29 alojamentos por edifício, valor inferior à média nacional (1,67) mas superior à média regional (1,13). Este é relativamente baixo considerando o grau de urbanidade da cidade de Ponta Delgada, sendo que nem no centro da cidade se atinge o valor de 2 alojamentos por edifício, situando-se entre os 1,58 em São Sebastião e os 1,93 em São Pedro, enquanto nas freguesias mais rurais, em média, existe cerca de 1 alojamento por edifício.

Destes alojamentos, 29.155 são alojamentos familiares, entre os quais se conta a presença de 5 alojamentos não clássicos, distribuídos pelas freguesias de São Pedro (3 alojamentos), Fenais da Luz (1 alojamento) e São Vicente Ferreira (1 alojamento). Os alojamentos coletivos no Concelho totalizam 44.

A distribuição interna dos alojamentos reflete bastante de perto aquela que é a distribuição dos edifícios, não só pelos números registados em 2021, mas também pela taxa de variação registada desde 2011. É exceção o centro da cidade, onde o número de alojamentos se mantém estável face a uma diminuição significativa do número de edifícios. Nota-se inclusive uma maior

concentração em termos unitários, em particular na freguesia de São Pedro, que reúne 3.966 alojamentos, número superior ao de outras freguesias urbanas com mais de mil alojamentos. Os valores mínimos encontram-se nas freguesias de Ajuda da Bretanha (294) e Pilar da Bretanha (282), que cresceram 4%. As freguesias que ganharam mais alojamentos são, por outro lado, Arrifes (+12,9%), Livramento (+8,9%) e Fenais da Luz (+6%).

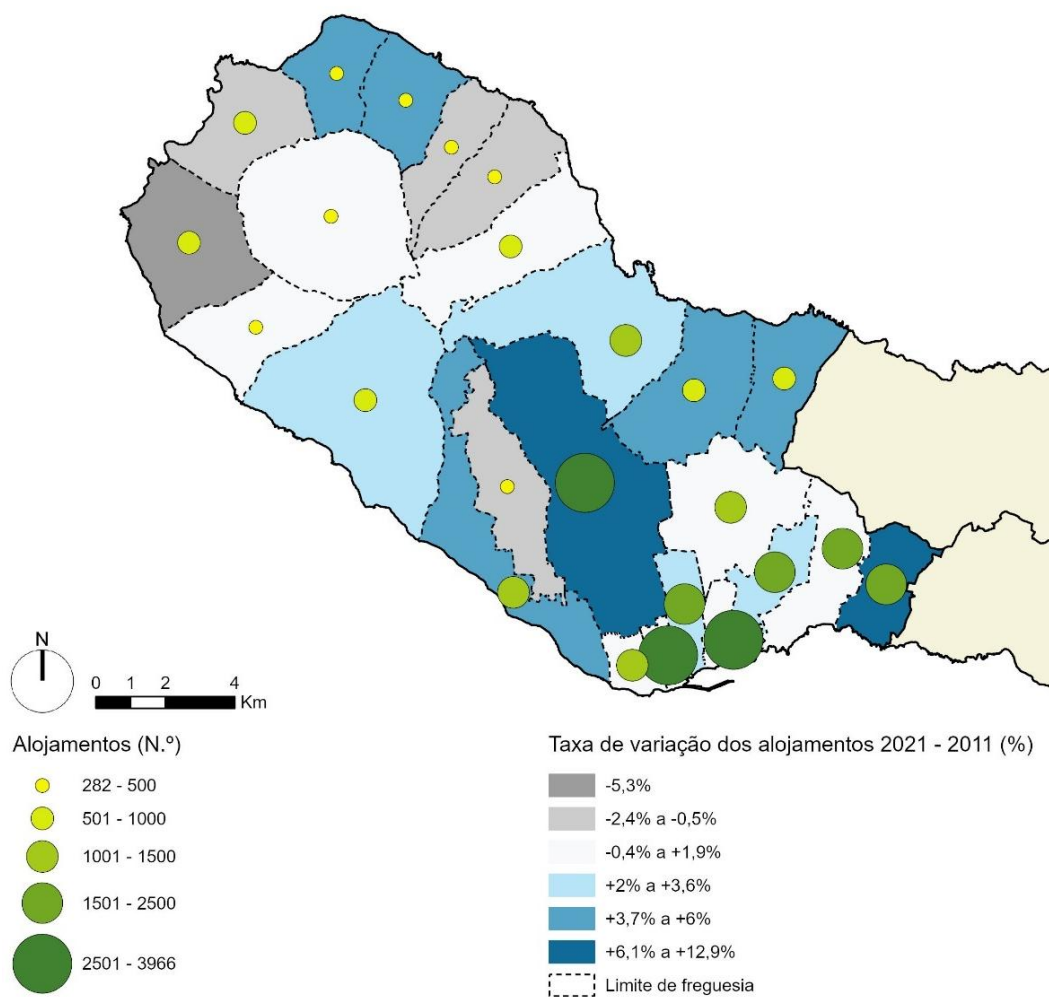


Figura 52. Número e taxa de variação dos alojamentos, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

À escala da subsecção estatística, a distribuição do número de alojamentos reflete bastante de perto a distribuição dos edifícios. No centro da cidade, ressaltam algumas zonas com grande número de alojamentos, face a um número reduzido de edifícios, de forma particular na freguesia de São Pedro, o que aponta para a presença de edifícios de habitação coletiva que concentram vários fogos. Por outro lado, na faixa suburbana norte, as maiores concentrações de edifícios não correspondem a um maior número de alojamentos, o que confirma que nesta área prevalece a tipologia de um alojamento por edifício e uma malha urbana de baixa densidade.

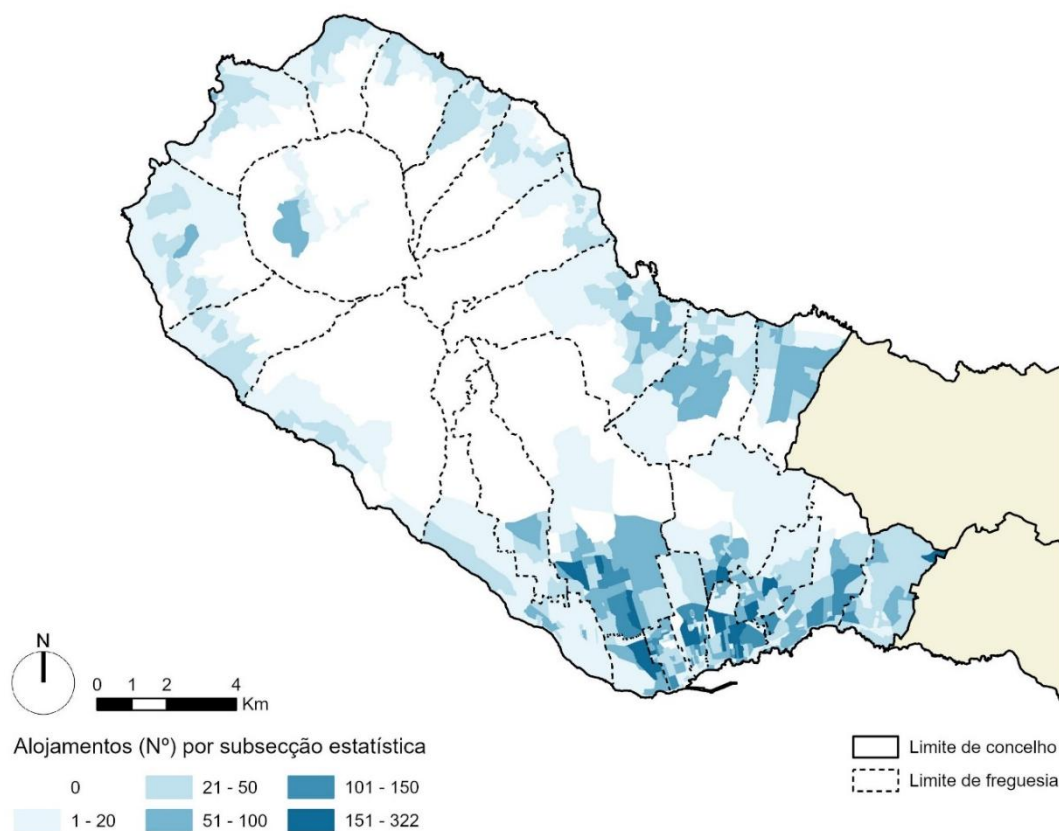


Figura 53. Número de alojamentos por subsecção estatística, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que diz respeito à forma de ocupação, conforme se pode observar na Figura 54, o Concelho apresenta uma proporção de alojamentos de residência habitual bastante alta (82%) face às registadas nos níveis nacional (69%) e regional (75%). Pelo contrário, a proporção de residências secundárias no total de alojamentos (6%) é bastante inferior às registadas na Região e em Portugal (12% e 19% respetivamente). Os alojamentos vagos representam 12% do total, tal como nos outros níveis territoriais.

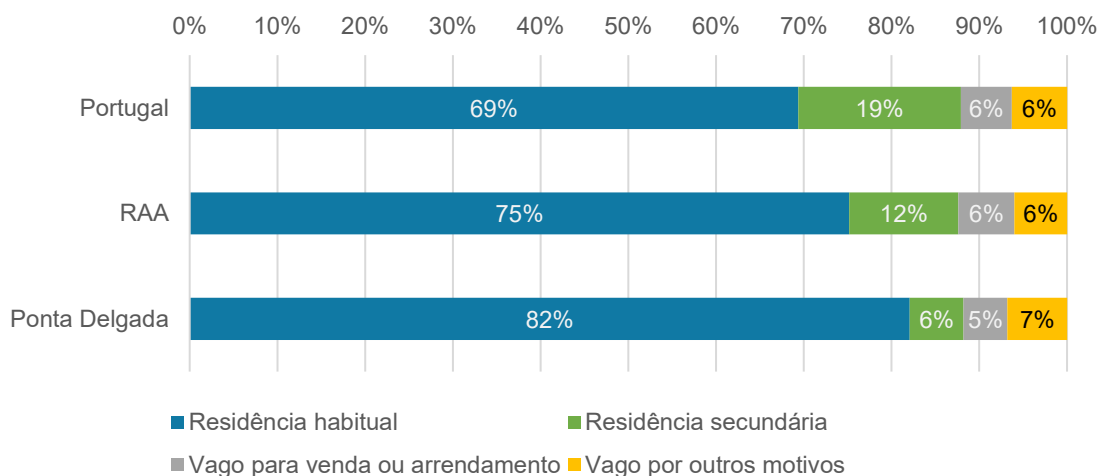


Figura 54. Alojamentos familiares clássicos (%) por forma de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

No concelho de Ponta Delgada, a residência habitual representa a quase totalidade dos alojamentos na maior parte do território, mantendo-se acima dos 80% na maioria das freguesias. Duas áreas demonstram alguma divergência: (i) o centro da cidade, onde o valor situa-se abaixo de 70%; e, (ii) a ponta oeste do Concelho, em que a residência habitual se cifra em 65% nas Sete Cidades e em 61% nos Mosteiros. No primeiro caso, regista-se alguma presença da residência secundária, mas a diferença deve-se sobretudo ao número de alojamentos vagos, que no Concelho atinge o valor máximo de 24% em São Sebastião. No segundo caso, é devido sobretudo à forte presença da residência secundária, que se aproxima dos 20% em Pilar da Bretanha, Ajuda da Bretanha e Mosteiros, chegando a um máximo de 28% nas Sete Cidades.

Destacam-se como casos particulares Santa Bárbara e Candelária, em que os alojamentos disponíveis no mercado chegam aos 10%, embora em contexto rural, e Mosteiros, onde os alojamentos vagos (principalmente por outros motivos, que não para venda ou arrendamento) ultrapassam os 20%.

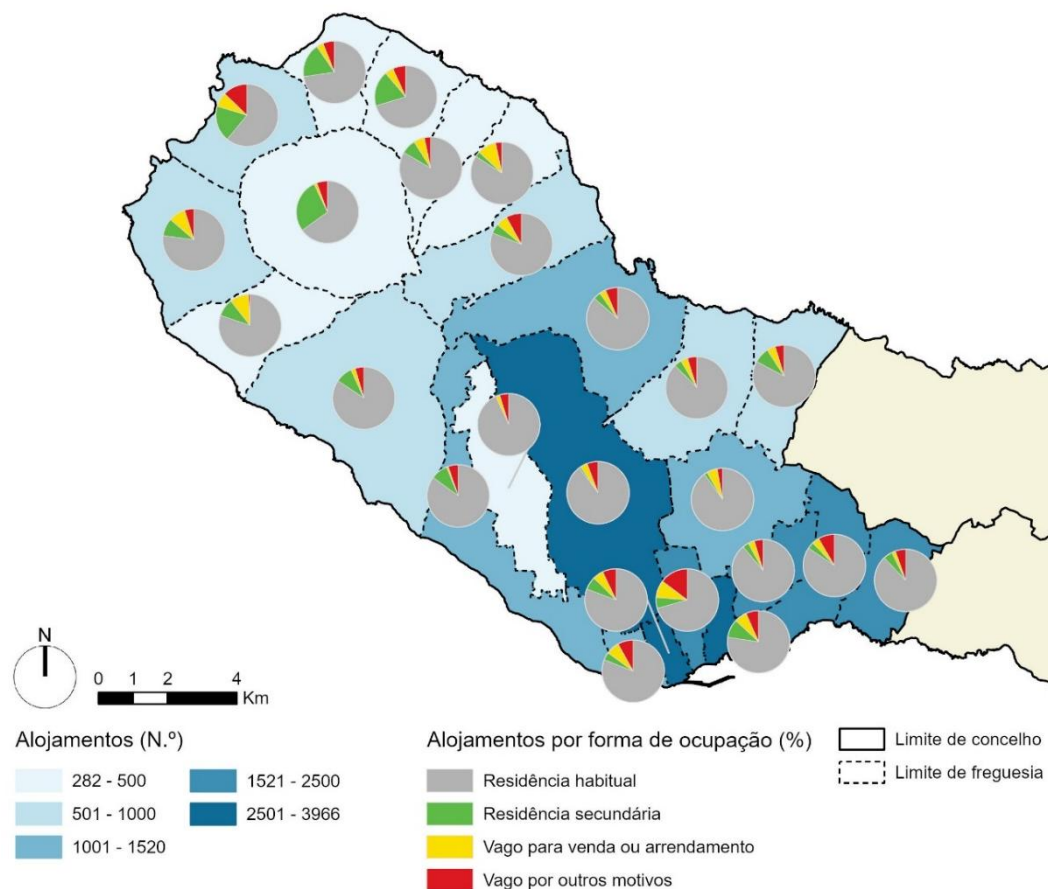


Figura 55. Alojamentos familiares clássicos (Nº) e forma de ocupação (%), por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível da subsecção estatística, é possível perceber que a residência habitual se localiza sobretudo ao nível das áreas envolventes ao centro histórico da cidade e nas freguesias limítrofes. Em alguns casos, a residência secundária assume uma forte preponderância, como nas Sete Cidades, Pilar da Bretanha, Ajuda da Bretanha, Relva e Feteiras. Na freguesia dos Mosteiros, a residência secundária e os fogos vagos assumem também grande representatividade, não sendo possível distinguir entre estas duas componentes. É de referir, no entanto, que nas freguesias de características marcadamente rurais, as subsecções com valores mais elevados abrangem um parque edificado bastante reduzido. Por outro lado, a presença de valores mais elevados de alojamentos vagos ou de residência secundária que se verificam no centro da cidade (com maior destaque no centro histórico de Ponta Delgada), coincidem com um número elevado de edifícios e alojamentos, representando um maior peso desde Santa Clara até São Roque, podendo indicar a presença de bastantes fogos devolutos nessa zona.

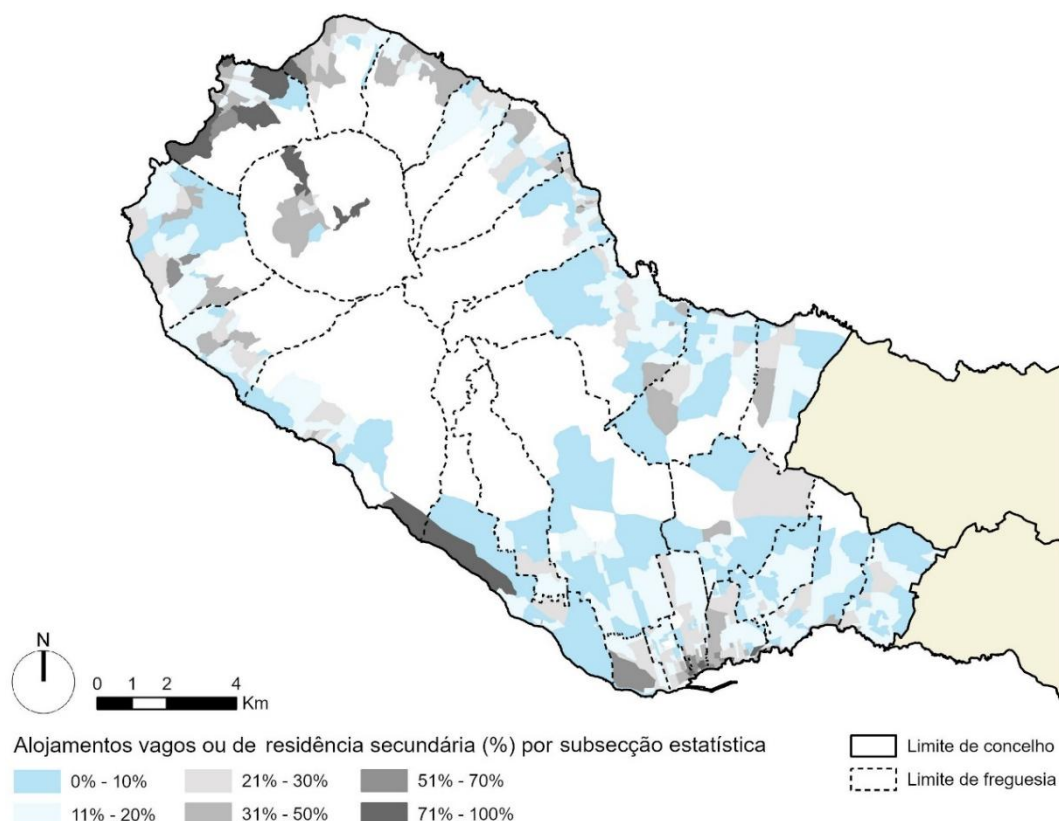


Figura 56. Alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária (%), por subsecção estatística, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

No que se refere ao escalão de área útil dos alojamentos familiares clássicos, pode-se constatar que os alojamentos de residência habitual em Ponta Delgada têm dimensões mediamente maiores do que nas restantes escalas de análise: 125m<sup>2</sup> face aos 125,5m<sup>2</sup> registados na Região e 112,5 de média nacional. Em particular, no concelho de Ponta Delgada regista-se uma proporção menor de alojamentos com menos de 100m<sup>2</sup>, em concreto 41% face aos 44% da Região e 49% nacional, contra uma proporção muito elevada de alojamentos com mais de 150m<sup>2</sup>, de 28% face aos 25% na Região e só 19% em Portugal.

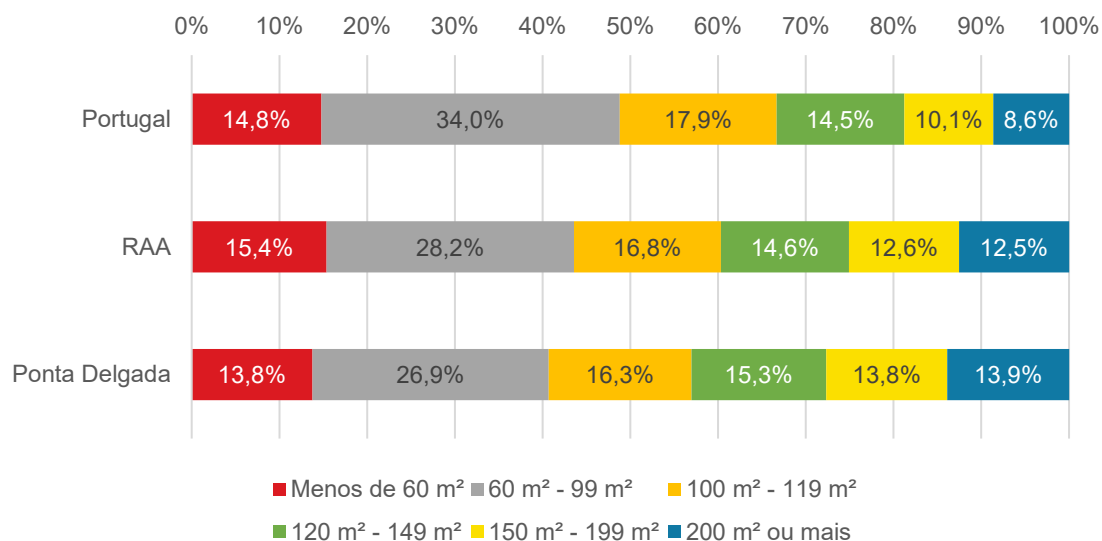


Figura 57. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Analisando este indicador a nível interno, observa-se que os alojamentos maiores se encontram sobretudo nos aglomerados suburbanos da segunda coroa urbana, em primeiro lugar na Relva e em São Vicente Ferreira (com uma média de 148 m<sup>2</sup>), e a seguir no Livramento e Fenais da Luz. Os alojamentos de menor dimensão, com menos de 60m<sup>2</sup>, são mais representativos nas freguesias do setor norte/oeste do Concelho, como Sete Cidades, Pilar da Bretanha, Santa Bárbara e Mosteiros, onde inclusive a área útil é menor (mínimo de 95,7m<sup>2</sup> em Pilar da Bretanha). Na cidade, prevalece o escalão entre 60 e 99m<sup>2</sup> embora haja uma certa variedade, situando-se a mediana entre os 100m<sup>2</sup> e 119m<sup>2</sup>.

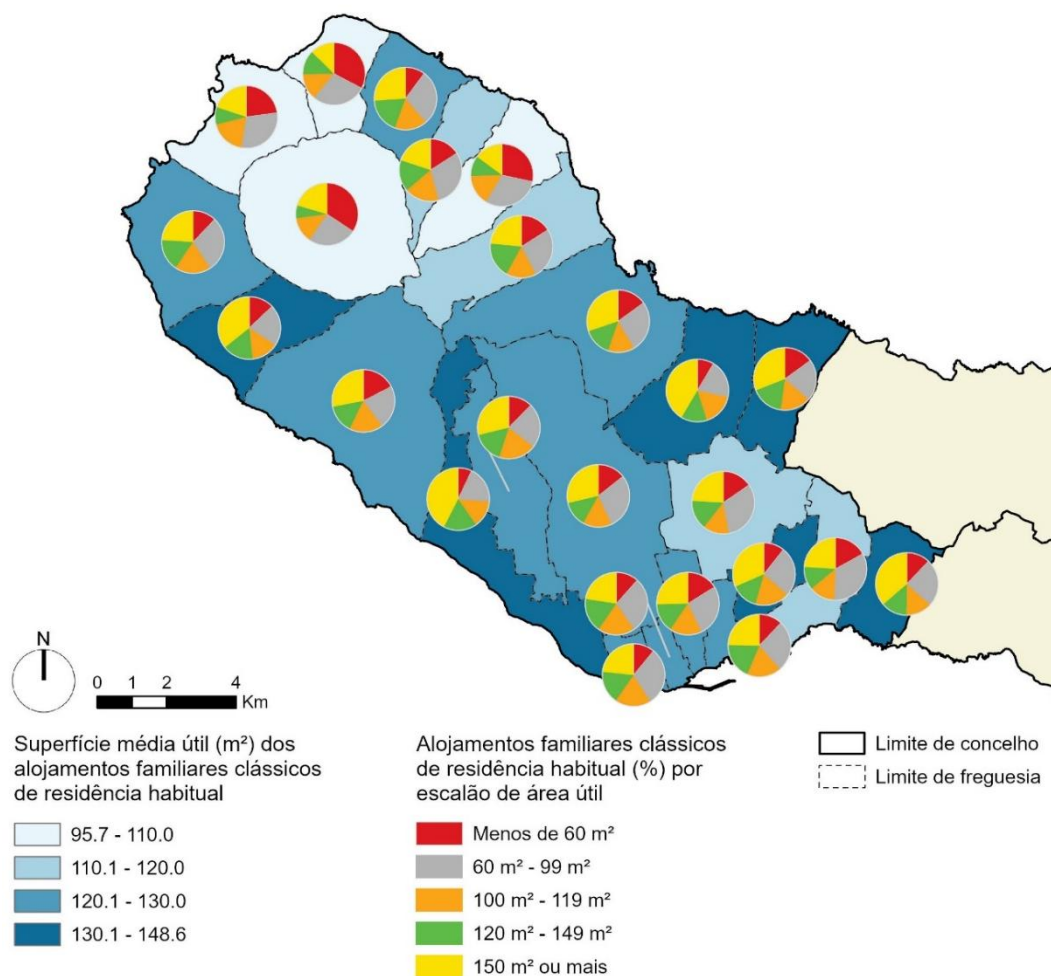


Figura 58. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e escalão de área útil, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Em termos de número de divisões dos alojamentos de residência habitual, as habitações de Ponta Delgada estão alinhadas com a média regional e têm um número de divisões superior à média nacional, representando os alojamentos com 6 ou mais divisões cerca de 35% face aos 25% de média nacional. Quanto à ocupação dos alojamentos, em 2021 o concelho de Ponta Delgada apresentava uma taxa de alojamentos superlotados de 18,6%, valor superior à nacional (12,7%) e regional (17,4%). No caso da área correspondente à cidade, o valor fica abaixo da média regional, tal como para outras freguesias em que fica próximo deste valor. Mais preocupante, por outro lado, é a situação nas dez freguesias em que esta taxa ultrapassa os 20%, chegando até ao valor máximo de 27,8% nas Feteiras. Além desta freguesia, em que 8% dos alojamentos é superlotado com duas divisões em falta, há outras que podem ser destacadas, como os Arrifes e São Roque, em que o número de alojamentos superlotados com duas ou mais divisões em falta chega a 204 e 134, respetivamente, e ainda Covoadá e Fajã de Cima, onde

além de haver mais do 20% dos alojamentos com uma ou duas divisões em falta, a taxa de alojamentos superlotados com três ou mais divisões em falta ultrapassa os 3%.

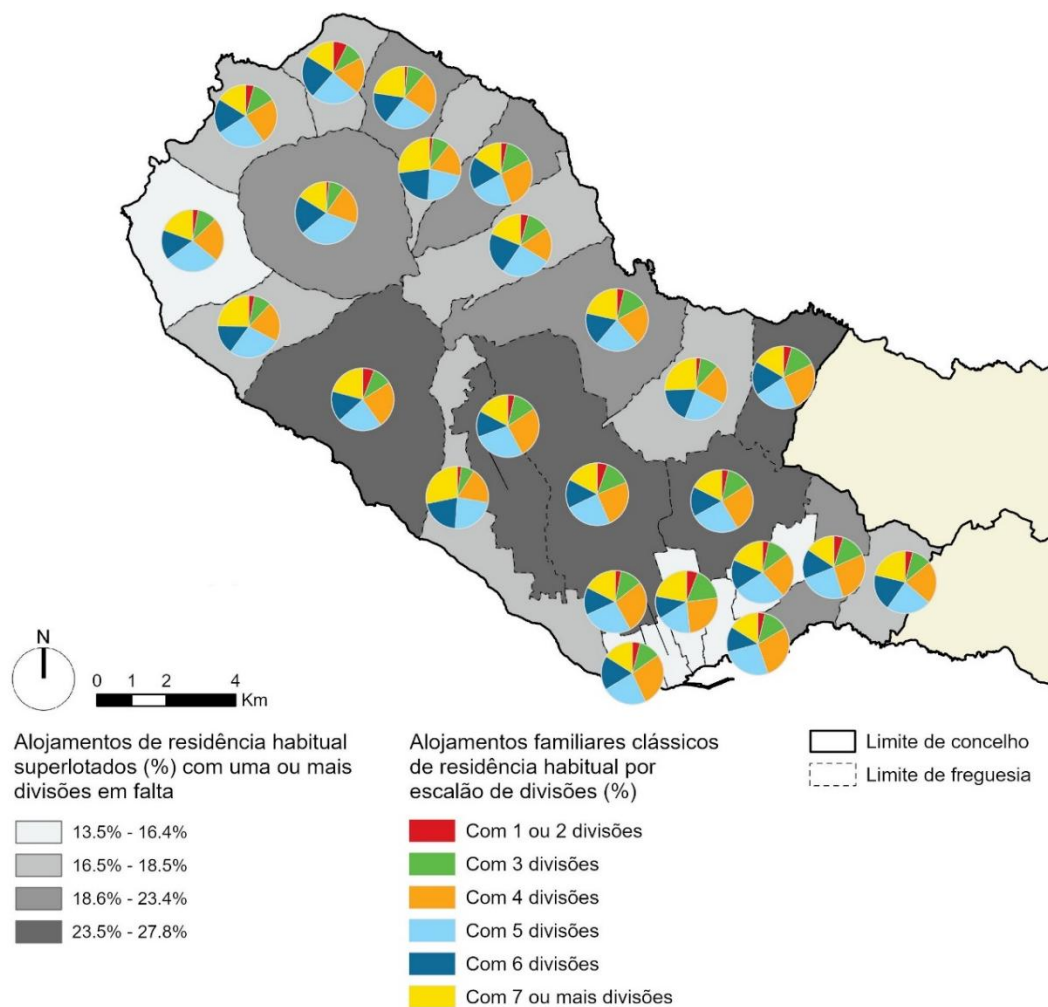


Figura 59. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual superlotados (%) e escalão de divisões, por freguesia, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Quanto ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, Ponta Delgada não difere da realidade a nível nacional e regional. Denota-se uma grande prevalência da habitação própria, presente em 74% dos casos (1 ponto percentual acima da Região e 5 pontos acima do País), enquanto o regime de arrendamento assume um peso mais reduzido (18%), com apenas um ponto percentual acima dos alojamentos arrendados a nível regional.

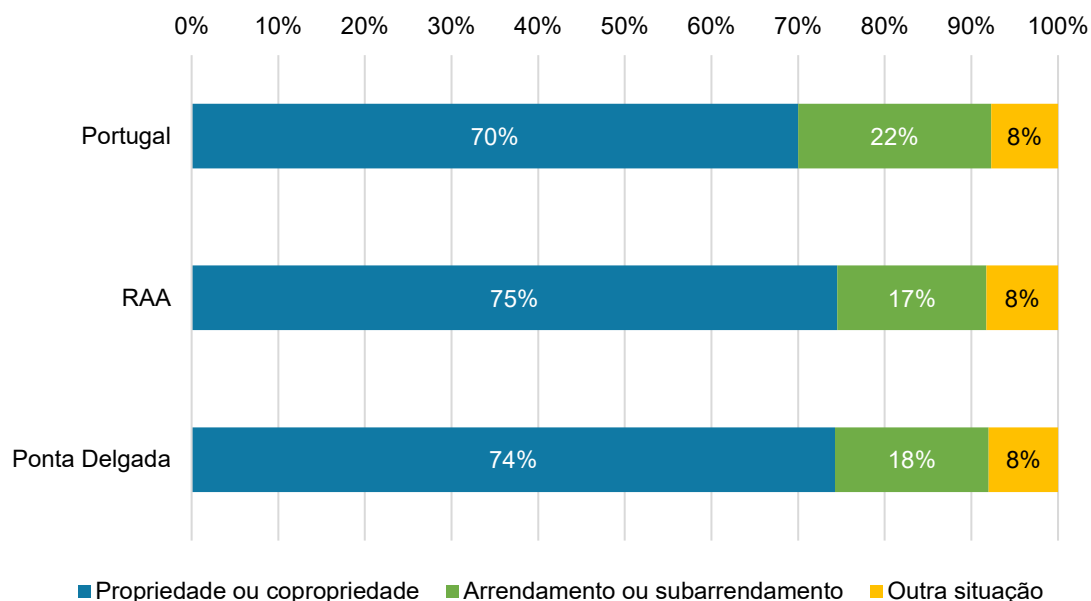


Figura 60. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (%) por regime de ocupação

Fonte: INE, Censos 2021

A propriedade (ou copropriedade) dos ocupantes é o regime prevalente nas freguesias mais rurais, onde se mantém acima dos 80%, destacando-se neste caso a Covoada e a Relva, onde esta percentagem atinge o máximo de 89%. Na área urbana a percentagem de proprietários situa-se abaixo do 80%, sendo a freguesia de São Sebastião a que regista a menor percentagem, neste caso de 60%.

Nas freguesias rurais o arrendamento habitacional tem pouca expressão, ficando abaixo dos 10% (sendo quase ausente nas Sete Cidades, onde representa apenas 3%), com a exceção de Ajuda da Bretanha, que regista 16%. Nas zonas mais centrais da cidade e nos Arrifes o arrendamento assume maior expressão, destacando-se o valor máximo atingido na freguesia de São Sebastião, de 31%. As outras situações apresentam alguma variabilidade, ficando entre um mínimo de 4% na Relva a um máximo de 12% nos Fenais da Luz.

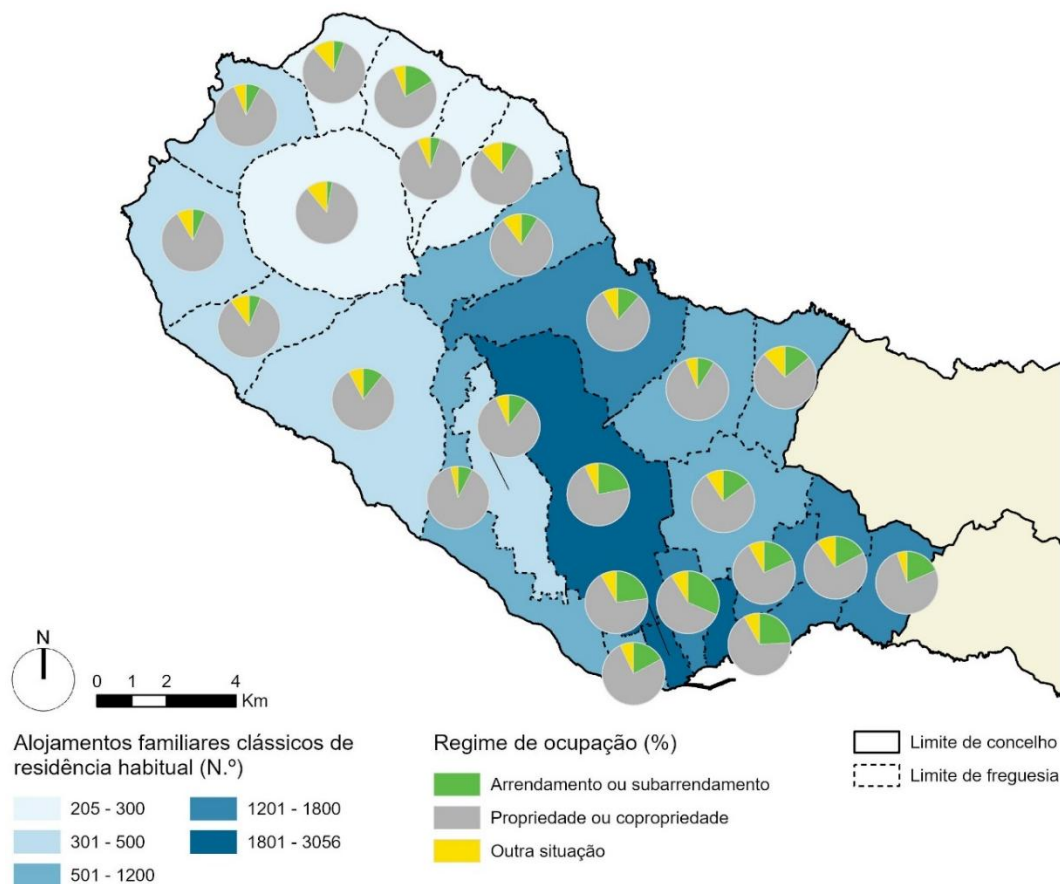


Figura 61. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e regime de ocupação (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Numa análise da propriedade dos alojamentos de residência habitual, o concelho de Ponta Delgada apresenta percentagens geralmente alinhadas com a média regional. Entre os ocupantes proprietários (74% do total, cerca 4% acima da média nacional), os que têm encargos com a compra representam 34,6% do total (cerca 5% acima dos outros níveis territoriais), sendo que os proprietários sem encargos com a compra constituem uma porção superior em cerca de 5% (39,7% do total).

Os particulares e empresas privadas, tal como na Região, têm um peso inferior ao total, representando 15%, em contraponto com 14,4% e 21% a nível regional e nacional, respetivamente. Da mesma forma, as instituições públicas ou sem fins lucrativos detêm uma porção mais significativa entre os alojamentos atualmente ocupados como residência habitual, neste caso 4,4% no total face aos 3% a nível nacional. Importa ressaltar, todavia, que o parque habitacional público de âmbito municipal, incluído nesta categoria e representando 1,8% dos alojamentos, é inferior à média nacional (2,2%) e à média regional de 2,7%. Finalmente, fica

patente a presença residual do modelo cooperativo, que representa apenas 1% do total, embora, ainda assim, seja superior face aos 0,4% e 0,8% de Portugal e da Região, respetivamente.

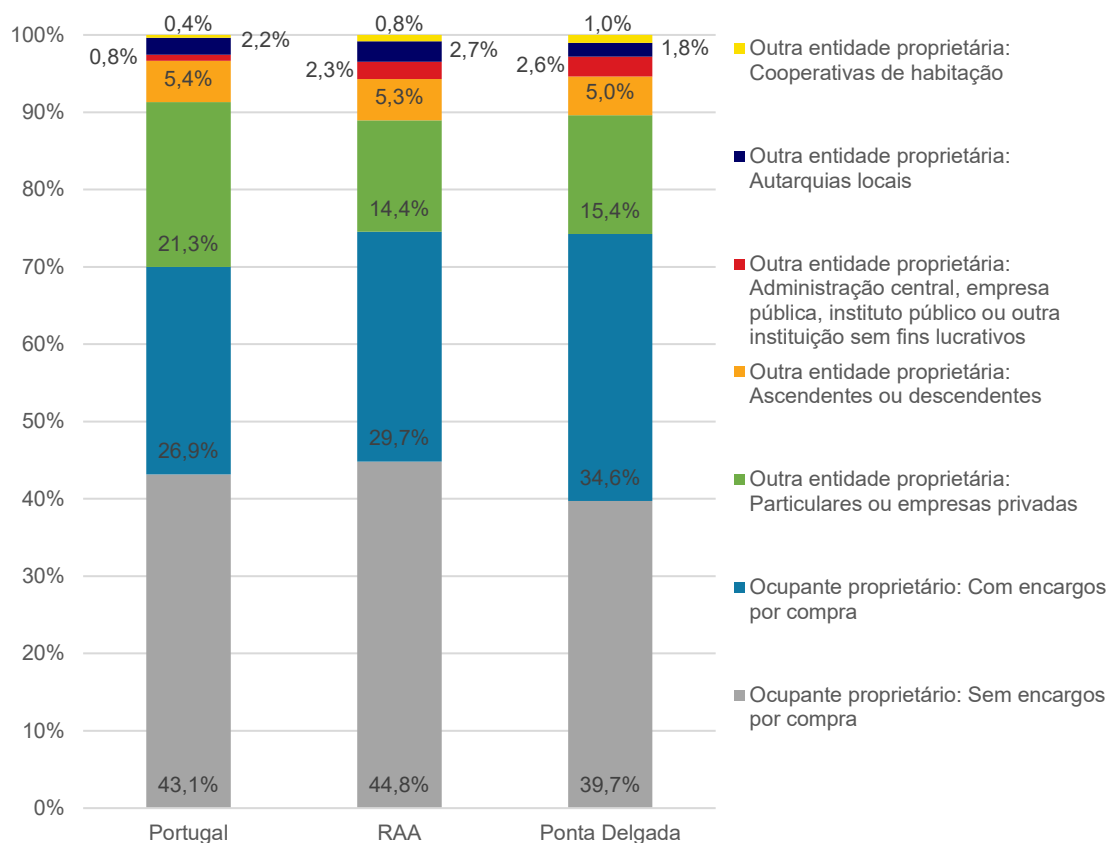


Figura 62. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual e por tipo de entidade proprietária (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Ao nível do Concelho, nota-se alguma variabilidade deste indicador nas diferentes localidades. Os proprietários sem encargos não ultrapassam os 40% nas freguesias que integram a cidade, no Livramento e na Fajã de Baixo (mínimo de 36,6%), sendo que esta percentagem vai aumentando nas zonas periféricas da cidade, onde, ainda assim, não ultrapassa os 50%. Na zona oeste do Concelho, nas freguesias mais rurais, mais de 70% dos ocupantes não têm encargos por compra (com um máximo de 80,5% em Sete Cidades). Por outro lado, os proprietários ocupantes que enfrentam encargos financeiros pela compra da habitação, têm maior expressão nas freguesias de São Vicente Ferreira (47%), Relva (45%), Livramento, Fajã de Baixo e Fenais da Luz (41%).

Entre as outras entidades proprietárias, estas representam mais de 10% na zona urbana da cidade (exceção feita às freguesias da Relva e Livramento) e menos de 10% nas freguesias mais

rurais. Os particulares e empresas privadas detêm uma percentagem de alojamentos de residência habitual que ultrapassa os 20% na zona correspondente à cidade de Ponta Delgada, sendo esta presença mais relevante em São Sebastião, onde se atingem os 30,5% do total.

As instituições publicas ou sem fins lucrativos (incluindo a autarquia) têm uma presença significativa na freguesia de Livramento (10%), mas muito inferior no resto do Concelho, com 7,4% nos Arrifes, 6% em São Roque e Ajuda da Bretanha, e 5% na Fajã de Baixo, Fenais da Luz e São Sebastião. As cooperativas de habitação têm uma presença de apenas 3% nas freguesias de Arrifes e Livramento.

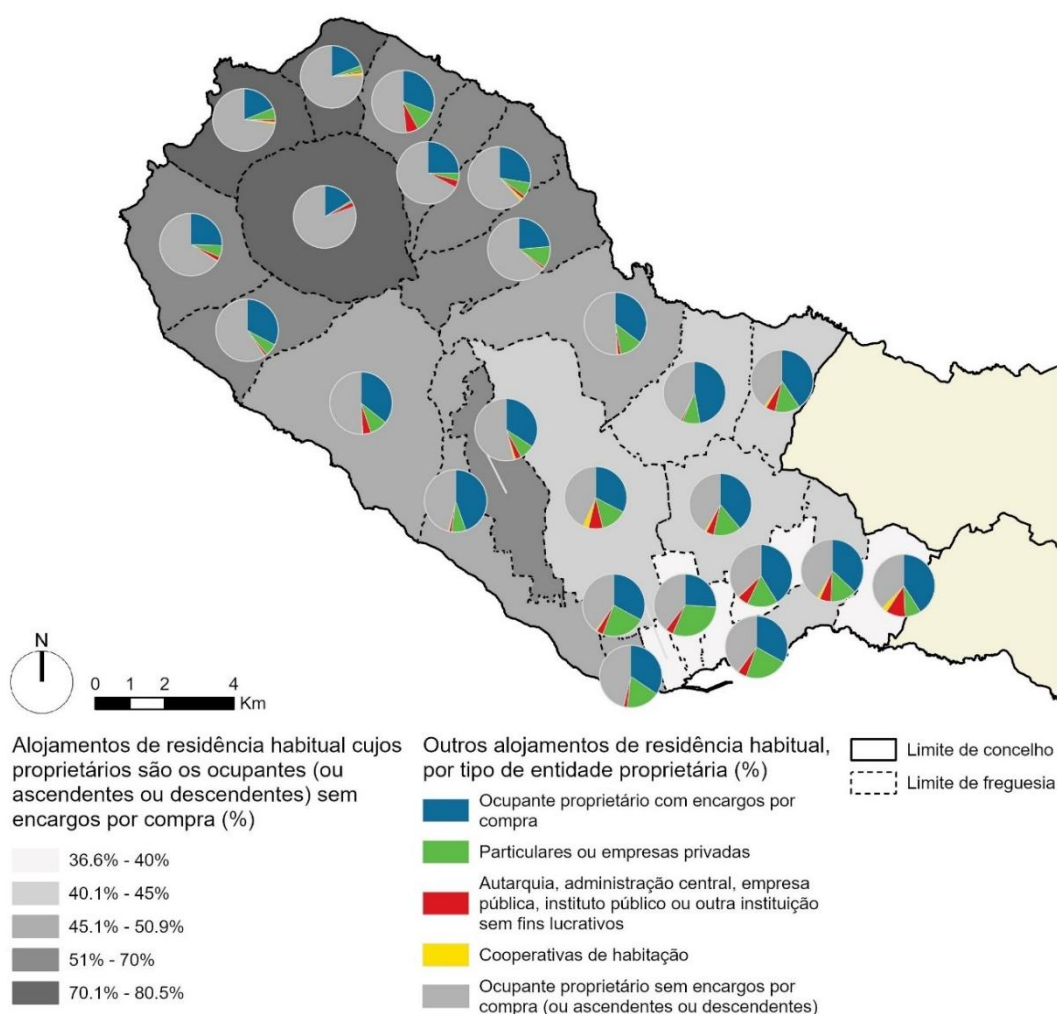


Figura 63. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por tipo de entidade proprietária (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Em Ponta Delgada, os encargos financeiros associados à compra da habitação situam-se acima das médias regional e nacional. Com efeito, os encargos mensais inferiores a 200€ representam apenas 18,5% do total, um universo inferior aos 23,5% registados na Região, embora superior aos 17,9% de média nacional. De igual forma, os encargos superiores a 400€ mensais representam 31% do total em Ponta Delgada, face aos 27,7% da Região e 29% de Portugal.

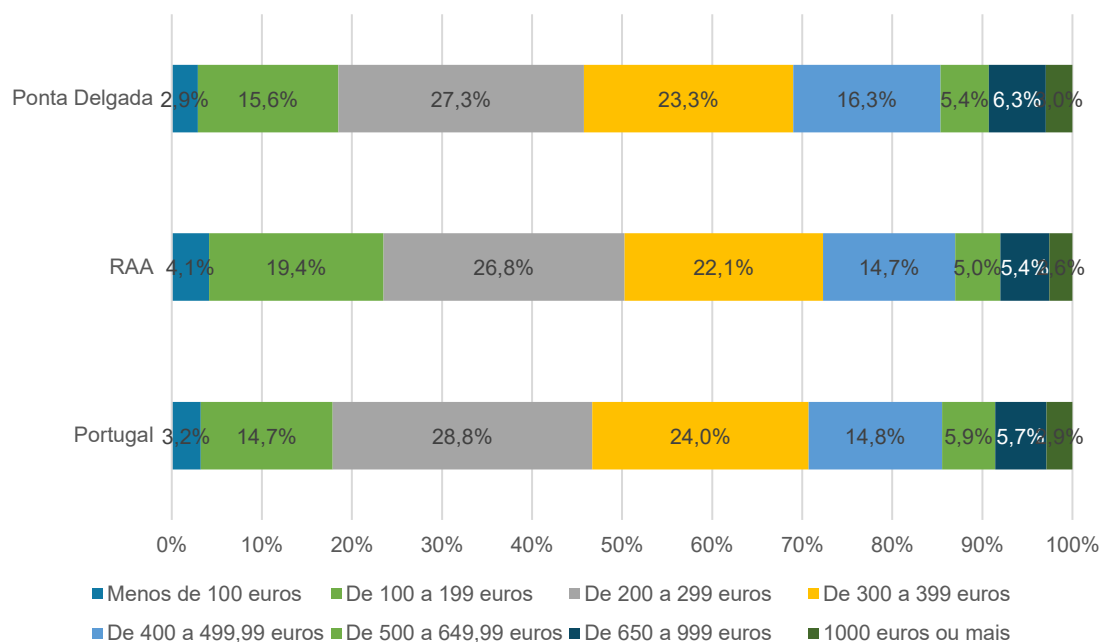


Figura 64. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos associados, por escalão mensal de encargos financeiros devidos à aquisição

Fonte: INE, Censos 2021

Internamente, não emergem grandes disparidades neste indicador, pelo que a assimetria entre cidade e áreas rurais não é tão vincada como em outros aspetos. Nas freguesias rurais os encargos abaixo dos 300€ ultrapassam os 50%, e os encargos abaixo dos 400€ ultrapassam o 75%, sendo menos significativa a presença de encargos superiores a 500€.

Nas áreas urbanas os encargos entre os 200 e 400€ representam cerca da metade do total, sendo que o valor médio se situa não muito acima dos 300€. No centro da cidade observa-se algum equilíbrio entre os escalões identificados, com alguma tendência para os escalões mais elevados, acontecendo o mesmo nas zonas periurbanas da Fajã de Baixo, Livramento, Relva e Fenais da Luz. É também possível identificar freguesias em que os encargos são mais contidos, como São Roque, Fajã de Cima, Arrifes, Covoada e Santa Clara, localidades que fazem parte da primeira coroa suburbana da cidade. Por outro lado, os encargos mais elevados situam-se na área suburbana a Norte, sobretudo nas freguesias de Capelas e São Vicente Ferreira.

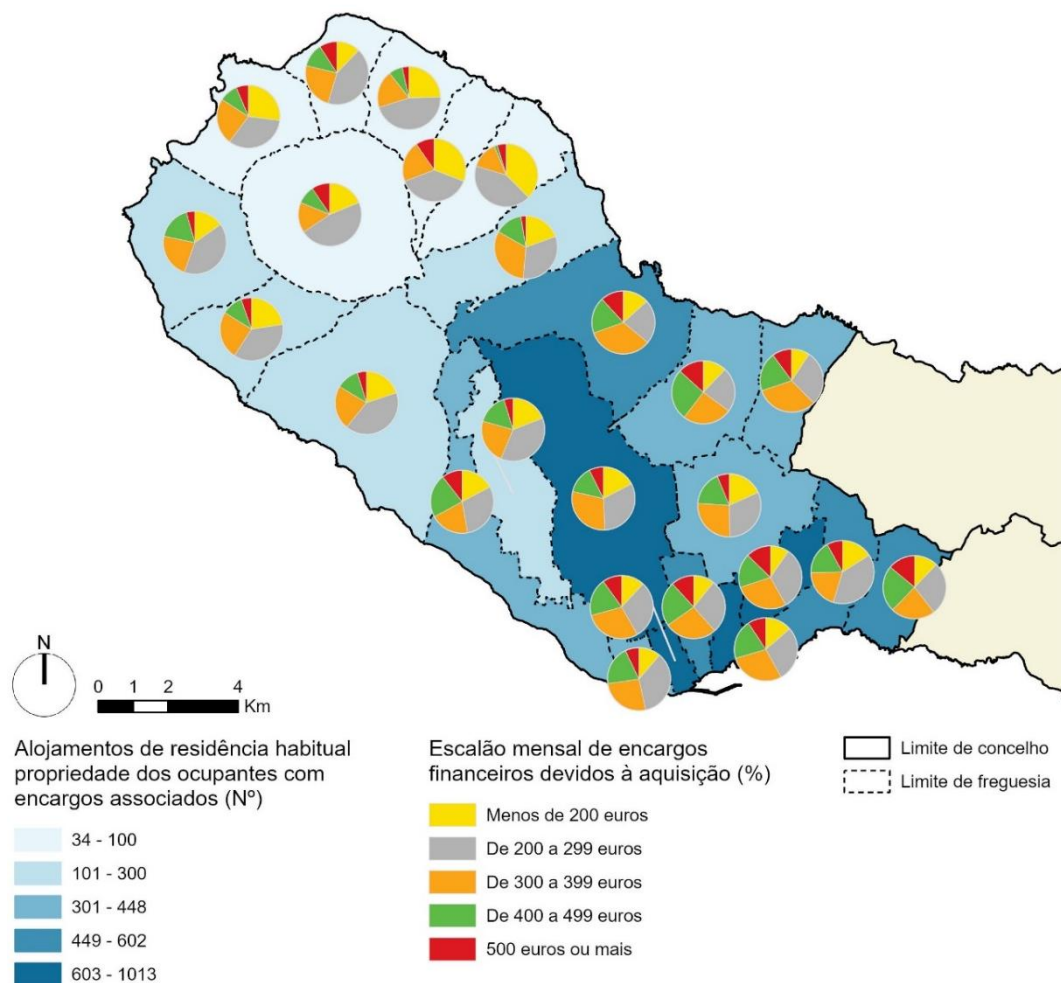


Figura 65. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes com encargos associados (N.º), por escalão mensal de encargos financeiros devidos à aquisição (%), por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

Uma análise dos alojamentos arrendados de residência habitual, em 2021, por escalão médio mensal, evidencia custos de arrendamento relativamente elevados, comparativamente com as restantes escalas de análise. No concelho de Ponta Delgada, a proporção de alojamentos arrendados por menos de 300€/mês estavam limitados a 39% do total, face aos 50% em Portugal e 54% nos Açores. Da mesma forma, os alojamentos com rendas superiores a 400€/mês no Concelho ultrapassavam os 40%, uma percentagem significativamente mais elevada quando comparada com o País (29,5%) e a Região (22%).

Se no caso dos encargos resultantes da aquisição de habitação registavam-se custos mais elevados em Ponta Delgada do que na Região, no caso das rendas as disparidades entre o Concelho e o resto do País são mais significativas, e colocam Ponta Delgada entre as cidades mais caras de Portugal.

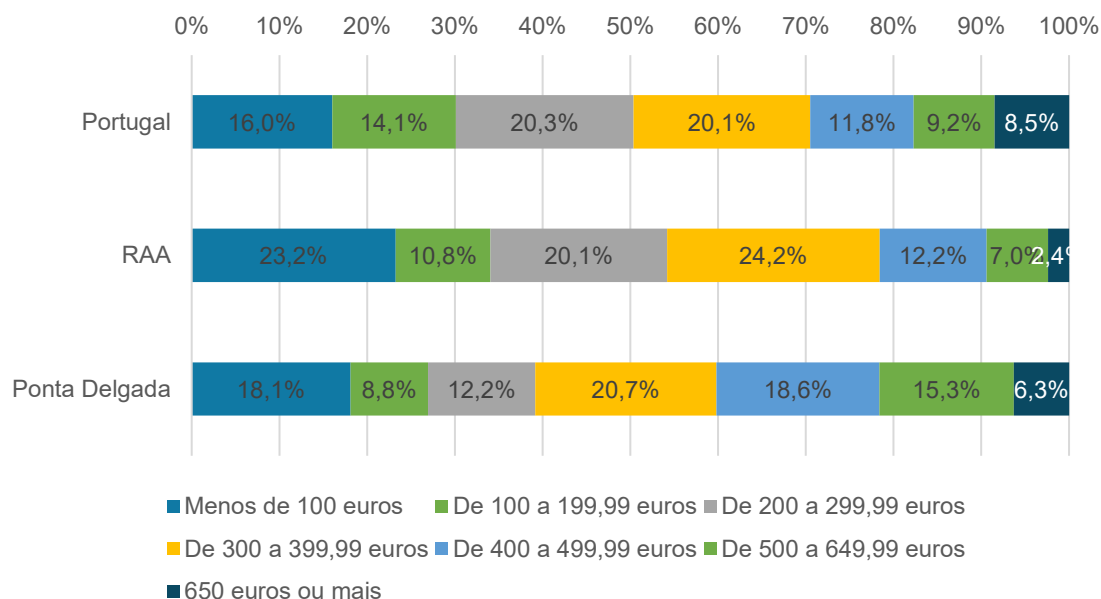


Figura 66. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda  
 Fonte: INE, Censos 2021

Ao contrário dos alojamentos ocupados pelos proprietários, os alojamentos em regime de arrendamento são muito mais concentrados no centro da cidade, nos Arrifes e, de forma secundária, na área suburbana leste, nomeadamente na Fajã de Baixo, São Roque e Livramento. Nestas freguesias concentram-se mais de 75% dos alojamentos de residência habitual em regime de arrendamento do concelho Ponta Delgada.

Em termos de escalões de renda, os mais elevados assumem maior expressão no centro da cidade, bem como nas freguesias de Santa Clara e da Fajã de Baixo, onde as rendas superiores a 400€/mês ultrapassam 50% dos casos, enquanto as rendas inferiores a 300€/mês não chegam aos 30%. A freguesia de São Pedro, que concentra o número mais elevado de alojamentos arrendados (740 alojamentos), é também aquela em que é mais expressiva a porção de rendas superiores a 500€/mês (36%, correspondentes a 264 alojamentos). Fora da zona central da cidade, as rendas também são mais altas nas freguesias da Relva e São Vicente Ferreira, onde as rendas superiores a 400€/mês superam em número as rendas inferiores a 300€/mês, tal como acontece na Fajã de Cima, embora neste caso as rendas superiores a 500€/mês sejam 12% do total. Por outro lado, Arrifes, São Roque e Livramento são freguesias da área urbana em que o arrendamento é mais acessível, sendo que as rendas inferiores a 300€/mês ultrapassam a metade, chegando até aos 72% no Livramento. Na freguesia da Covoada, as rendas inferiores a 400€/mês atingem 80% do total.

Nas zonas mais rurais do Concelho, os alojamentos arrendados perfazem números residuais, inferiores a 50% por freguesia, e de custos mais acessíveis, na grande maioria com rendas inferiores aos 300€/mês. São exceções Santo António (em que 45% das rendas situa-se entre os 300 e 400€/mês) e Candelária, em que 3 alojamentos dos 20 presentes ultrapassam o limiar dos 500€/mês de renda.

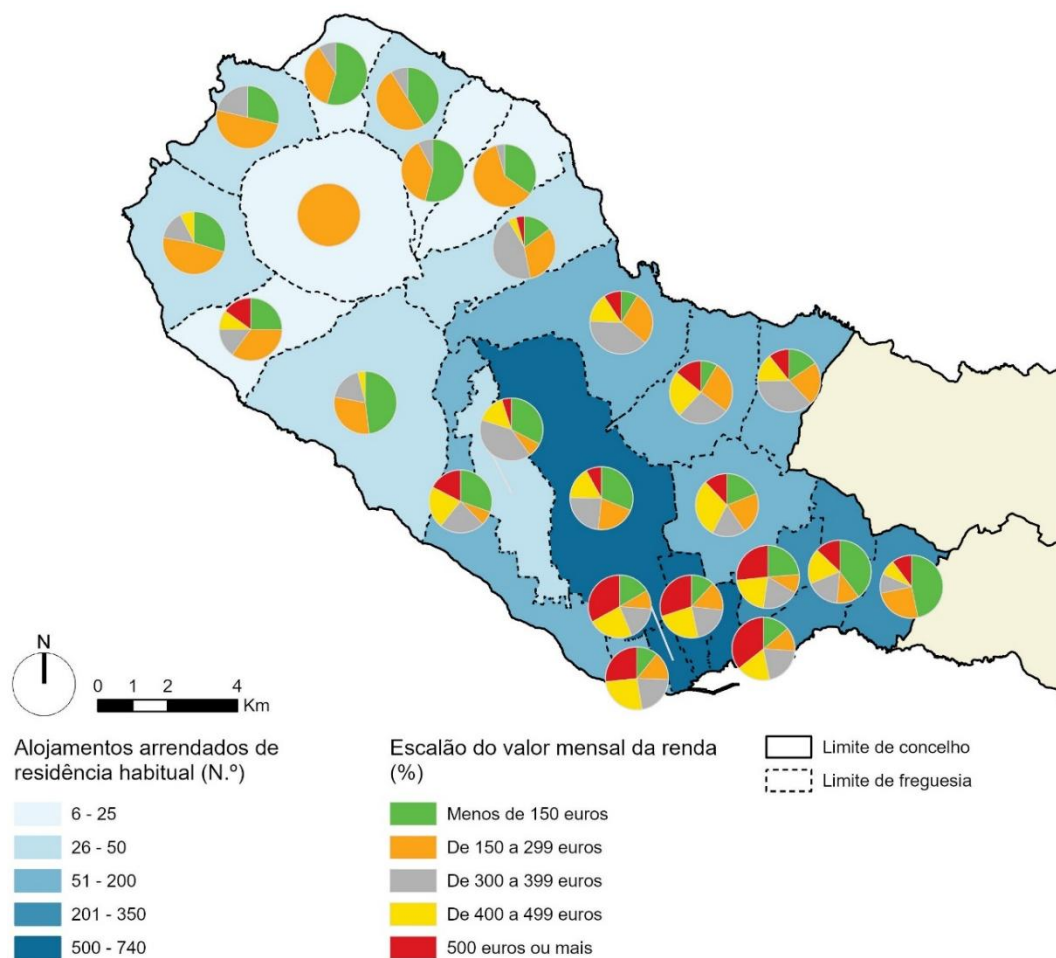


Figura 67. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

Analisando os apoios à renda, Ponta Delgada apresenta uma porção de rendas apoiadas de 17%, uma percentagem inferior à da Região (20%), mas muito superior à média nacional (7%).

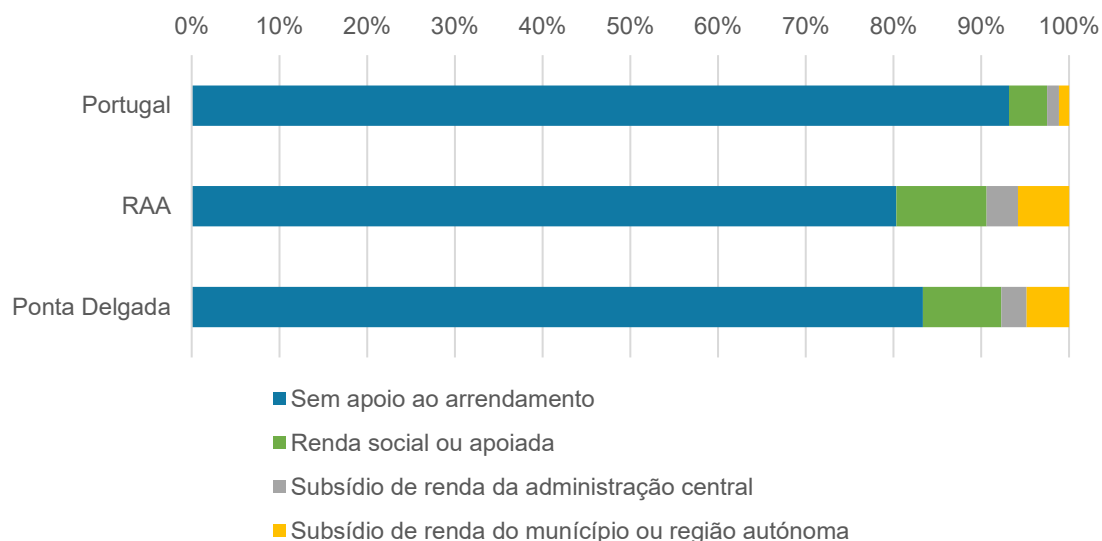


Figura 68. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por tipo de apoio ao arrendamento (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Analisando a situação ao nível das freguesias, a distribuição dos apoios acompanha, de forma geral, a distribuição dos alojamentos em regime de arrendamento. A freguesia com mais apoios é Arrifes (142), seguida de freguesias que integram o centro da cidade (São José, São Sebastião e São Pedro), que totalizam 259 rendas apoiadas (14% do total). Em segundo lugar, as freguesias do setor nascente recebem entre 35 e 55 apoios cada (São Roque e Livramento), enquanto nas restantes freguesias da área urbana o número de apoios não ultrapassa o limiar de 30. Nas freguesias rurais, o número de apoios ao arrendamento não ultrapassa os 10 casos cada.

Entre os alojamentos arrendados, os apoios ao arrendamento são mais representativos nos Arrifes (27%), Covoada (35%) e Livramento (20%), ficando acima dos 10% em toda a área urbana (média de 17,6%). Nas zonas rurais o peso dos apoios resulta essencialmente do baixo número de arrendamentos existentes, ficando entre um mínimo de 9% em Ajuda da Bretanha e um máximo de 30% em Santa Bárbara. Nas duas freguesias com números residuais de alojamentos arrendados (Sete Cidades e Pilar da Bretanha) não existem apoios ao arrendamento.

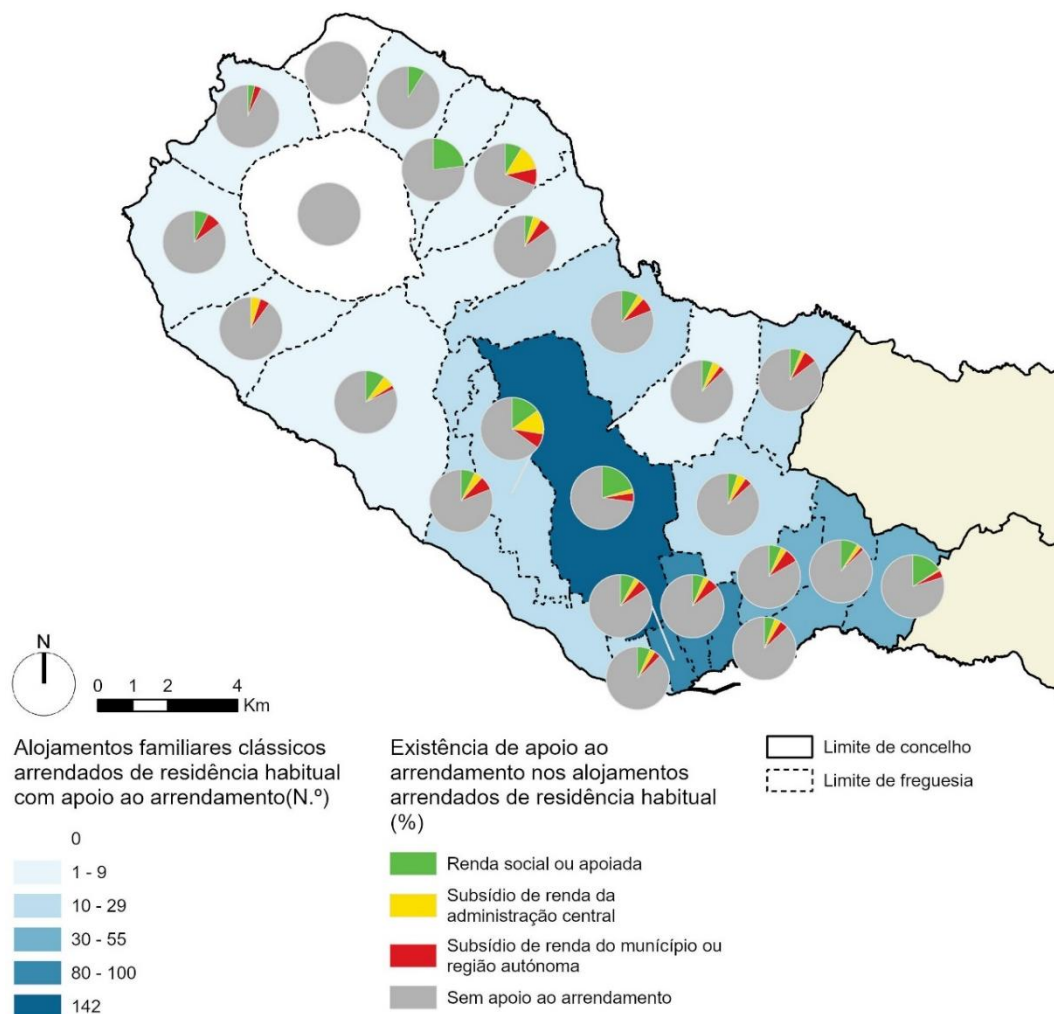


Figura 69. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual com apoio ao arrendamento (Nº) e por tipo de apoio (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Em síntese, os valores médios mensais dos custos associados à habitação são mais elevados em Ponta Delgada quando comparados com outros níveis territoriais, sobretudo em relação à média da Região Autónoma dos Açores, com destaque para os custos com as rendas.

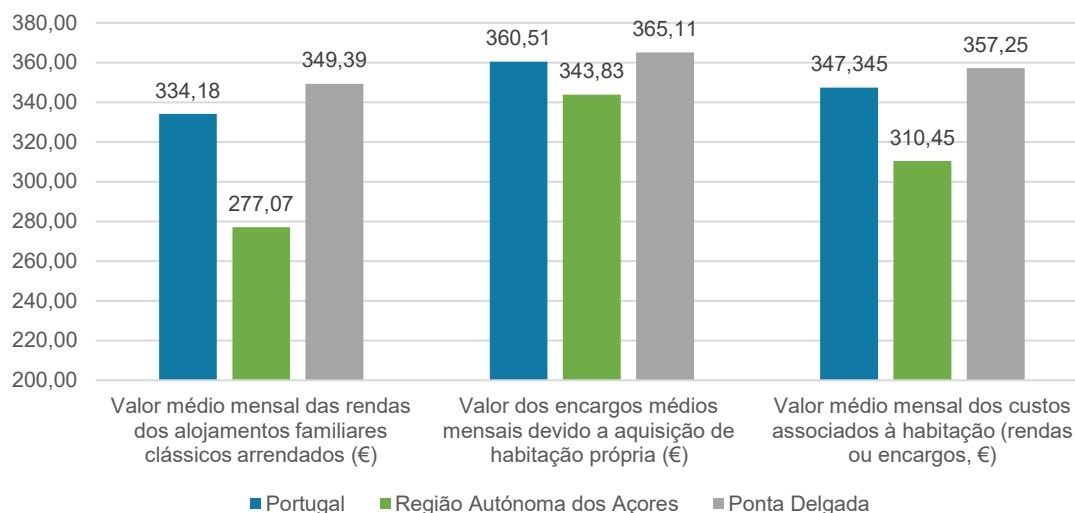


Figura 70. Valores médios mensais dos custos associados à habitação (€)

Fonte: INE, Censos 2021

Em termos de composição do parque habitacional no Concelho, é superior a proporção de alojamentos com custos associados: 52% face aos 49% verificados em Portugal e 47% nos Açores. Além disso, em Ponta Delgada é mais ampla a disparidade entre habitações com custos associados. Os alojamentos com despesas mensais superiores aos 300€ ultrapassam os 29% no Concelho, face aos 25% de Portugal e 23% da Região.

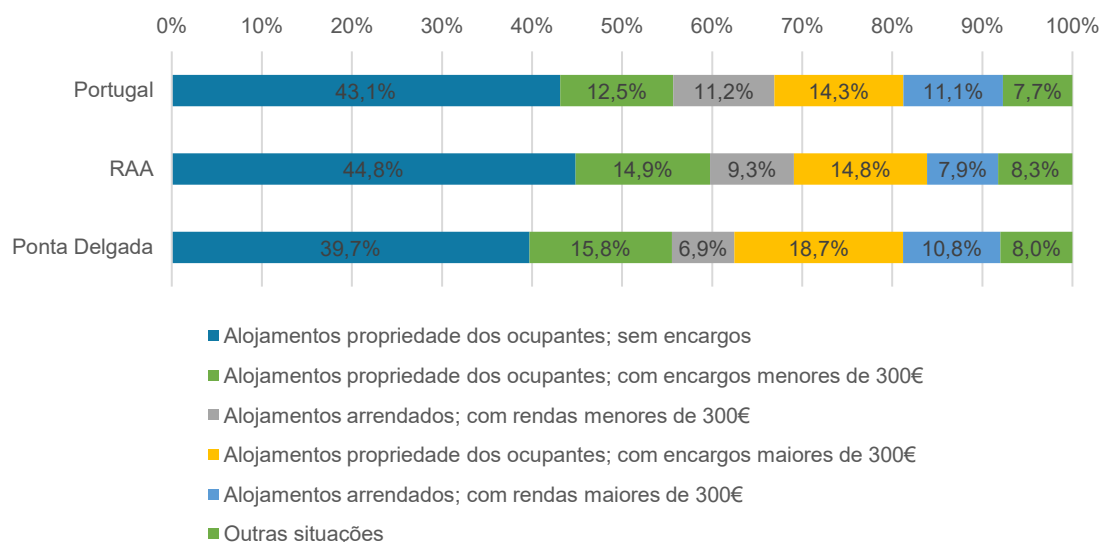


Figura 71. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de ocupação e custos associados (%)

Fonte: INE, Censos 2021

Internamente, assiste-se a alguma variabilidade dos custos da habitação, desde o valor médio mensal de 207€ na freguesia dos Remédios até aos 405€ em São Sebastião. Dentro deste gradiente, o centro da cidade sobressai como a área mais cara (valores médios de cerca de 400€), seguindo-se os aglomerados suburbanos da costa Norte (valores superiores a 350€). Ainda na área urbana alargada da cidade de Ponta Delgada, os Arrifes e São Roque apresentam custos relativamente mais acessíveis, não muito acima dos 300€. Nas freguesias rurais, é possível diferenciar duas zonas, concretamente a norte, onde a habitação é mais acessível (custos médios com valores inferiores aos 250€), e a sul, desde os Mosteiros até Feteiras, e incluindo também as Sete Cidades, com custos mais elevados.

Em termos de ocupação, os proprietários sem encargos representam uma porção entre os 30% e o 60%, tendencialmente mais elevada nas freguesias rurais e menos marcada na área urbana (sobretudo no centro da cidade). Com a exceção de São Sebastião, os proprietários com encargos são mais numerosos do que os arrendatários, com encargos mais acessíveis nas áreas rurais e mais elevados na área urbana, sobretudo na área suburbana da costa norte nas freguesias da Relva e Livramento. O recurso ao arrendamento é mais relevante no centro da cidade, sobretudo os superiores a 300€/mês. Na área urbana, a porção de alojamentos com custos inferiores a 300€/mês ultrapassa o 25% na primeira coroa urbana, desde Arrifes até Livramento, enquanto Santa Clara e Fajã de Baixo representam zonas intermédias, entre esta primeira coroa e o centro da cidade.

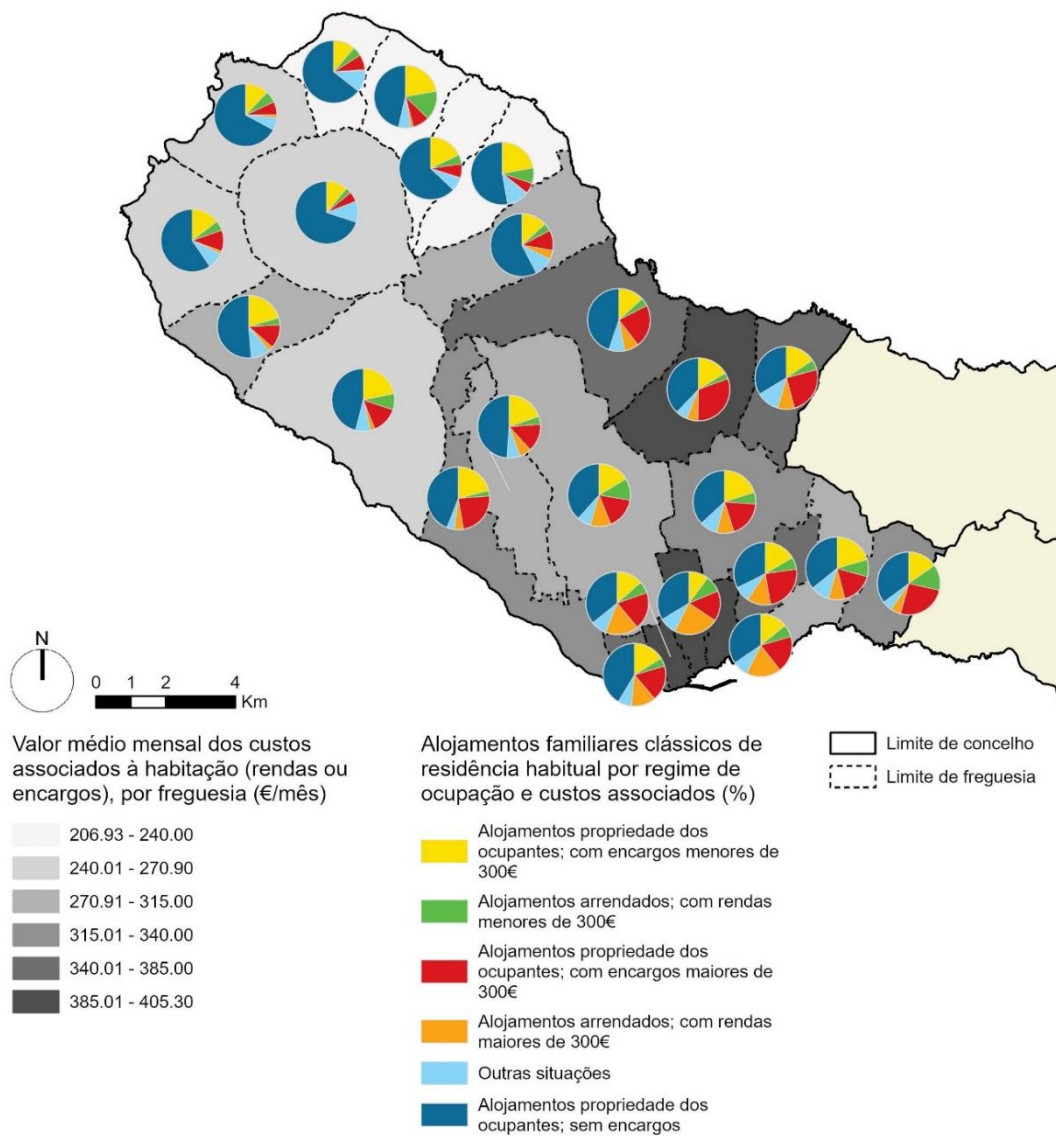


Figura 72. Síntese dos custos da habitação, por freguesia

Fonte: INE, Censos 2021

### 4.3 Dinâmicas urbanísticas e imobiliárias

Uma análise das obras realizadas recentemente no Concelho permite traçar um perfil das dinâmicas urbanísticas com repercussões na habitação em Ponta Delgada. Em termos de número de edifícios concluídos, regista-se algum dinamismo e resiliência do setor da construção, em comparação com os outros níveis territoriais. Apesar da variação negativa de edifícios construídos entre 2011 e 2021, verifica-se em Ponta Delgada uma variação positiva relativamente aos edifícios destinados a habitação familiar (Figura 73).

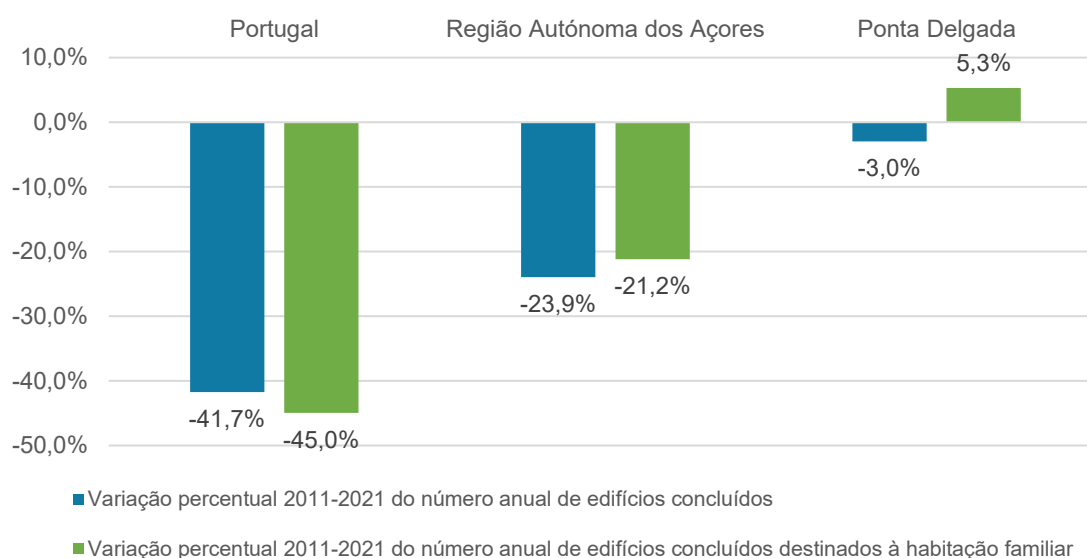


Figura 73. Variação (%) do número de edifícios construídos por ano

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Entre 2011 e 2021, verificou-se em Portugal uma forte descida dos números totais nos primeiros quatro anos (-55%), seguida por uma recuperação estável, mas lenta, e com uma proporção constante de edifícios construídos destinados à habitação. Nos Açores, registou-se uma evolução análoga, embora com um crescimento mais robusto, ultrapassando já em 2021 os níveis de 2012, tendo a habitação um maior destaque no total de obras concluídas a partir do final da década.

Em Ponta Delgada, por outro lado, registou-se uma evolução simétrica, em que, após a contração da primeira metade da década, se verificou uma forte expansão até ao ano de 2021, atingindo-se os níveis de 2011 (Figura 74).

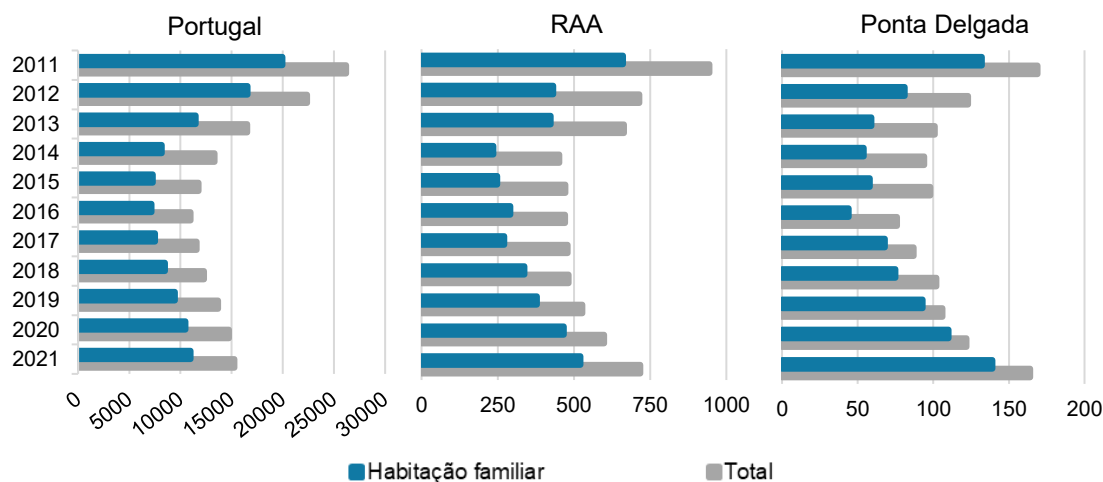


Figura 74. Edifícios concluídos (Nº), por destino da obra

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Analisando detalhadamente por anos, verifica-se que as obras concluídas de edifícios destinados à habitação registaram uma quebra entre 2014 e 2015, tendo esta proporção subido novamente em todos os níveis territoriais, para mais do 70% em Portugal e na Região, ou até mesmo aos 85% em Ponta Delgada, no ano de 2021, depois de um pico de 90% em 2020.

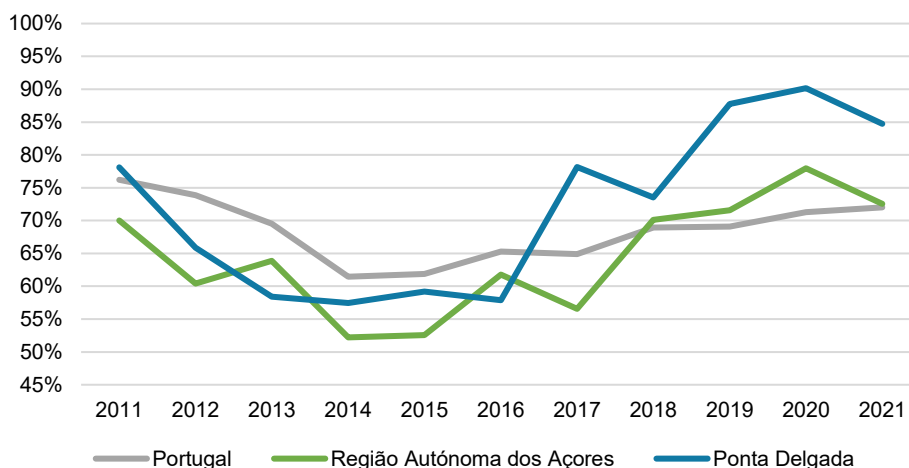


Figura 75. Percentagem dos edifícios concluídos destinados à habitação (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Considerando as intervenções em edifícios já existentes (alterações, ampliações e reconstruções), entre 2011 e 2021, verifica-se, numa análise anual, que estas nunca desceram abaixo de 19% em todos os níveis territoriais. Em Ponta Delgada verifica-se uma significativa variabilidade deste indicador no período de análise, com maior expressão no período entre 2016 e 2018, em que se situou entre os 35% e os 40%.

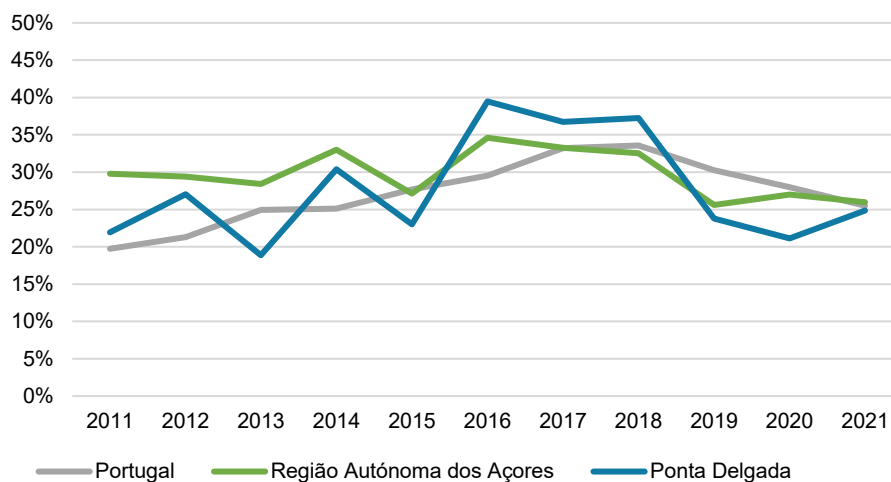


Figura 76. Percentagem de obras concluídas anualmente do tipo alterações, ampliações, reconstruções (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Numa comparação da proporção das obras com destino à habitação entre 2011 e 2021, em Ponta Delgada é superior em relação aos outros níveis territoriais: 73,5% face aos 70% de Portugal e 65% da Região. No que concerne ao tipo de obras, por outro lado, em comparação aos outros níveis territoriais, registam-se dois dados opostos: no caso da habitação, as construções novas são mais significativas (80% face aos 75% de Portugal e 72% da Região), enquanto no âmbito das outras obras são muito mais relevantes as ampliações, alterações e reconstruções (47% face aos 32% de Portugal e da Região).

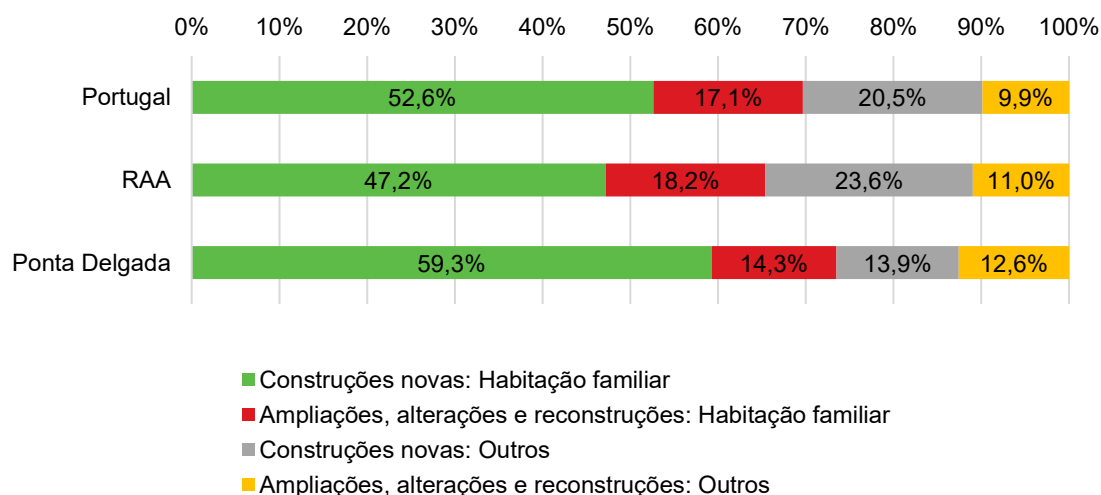


Figura 77. Edifícios concluídos (%) no período 2011-2021, por tipo e destino da obra

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Aprofundando a análise dos indicadores no território concelhio, confirma-se o papel preponderante que a habitação detém nas dinâmicas urbanísticas em Ponta Delgada, sobretudo nos últimos anos da década, e de forma crescente desde 2017. O número de obras concluídas anualmente para habitação situa-se em níveis máximos acima de 100 e mínimos nos 50. As obras com outros destinos, por outro lado, sofreram uma queda no final da década, reduzindo-se até 12 obras totais em 2020, face à média de cerca de 40 da primeira metade da década.

No campo da habitação, as obras concluídas são principalmente do tipo das construções novas, embora os outros tipos demonstrem alguma consistência, e têm vindo a crescer em número desde 2015, até chegar em 2020 ao máximo de 30. As ampliações, alterações e reconstruções foram mais significativas no âmbito das obras com outros destinos (que não a habitação), e até mais numerosas do que as novas construções em vários anos.

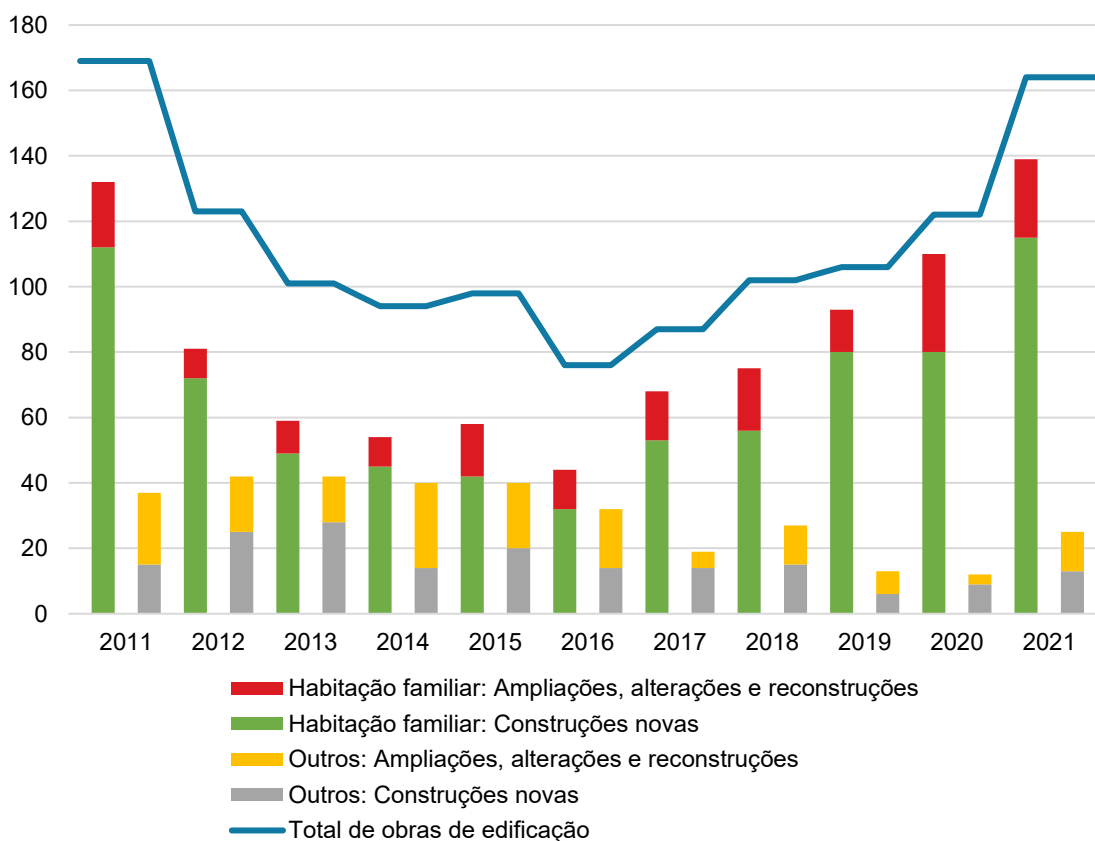


Figura 78. Edifícios concluídos (Nº) no concelho de Ponta Delgada, por tipo e destino da obra

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

A nível interno, a análise dos edifícios licenciados para o período 2014-2021, de acordo com o INE, permite desagregar estes dados ao nível da freguesia. As freguesias em que houve mais licenciamentos foram Arrifes e Livramento (136 edifícios licenciados em cada uma), São Roque,

São Sebastião e São Pedro, com respetivamente 118, 111 e 98 licenciamentos de obras. Estas cinco freguesias totalizaram 599 licenciamentos, correspondendo a 51% do total no Concelho. As obras licenciadas na área urbana no período analisado são mais de 30 por freguesia, com a exceção de Santa Clara (23 licenciamentos) e da Covoada (6 licenciamentos), enquanto o número é residual no setor norte do Concelho.

Em termos de destino das obras licenciadas, a habitação familiar é maioritária em todas as freguesias, com a única exceção das Sete Cidades, onde tiveram outros destinos 4 dos 7 edifícios licenciados. Os edifícios licenciados para outros destinos concentraram-se sobretudo em São Sebastião, São Pedro e São Roque, com 46, 36 e 25 obras respetivamente.

Em termos de tipos de obras, as novas construções foram de forma geral mais numerosas do que as ampliações, alterações e reconstruções, embora estas tenham sido mais significativas no centro da cidade. Em concreto, em São Sebastião estas obras representam 75% do total (83 obras) e são edifícios destinados à habitação, mas também com outros usos, tal como em São Pedro, embora neste caso representem uma porção menor do total. Na freguesia de São José foram também destinadas sobretudo à habitação. Fora da cidade, é relevante também o caso dos Mosteiros, em que 10 das 18 obras licenciadas foram ampliações, alterações ou reconstruções.

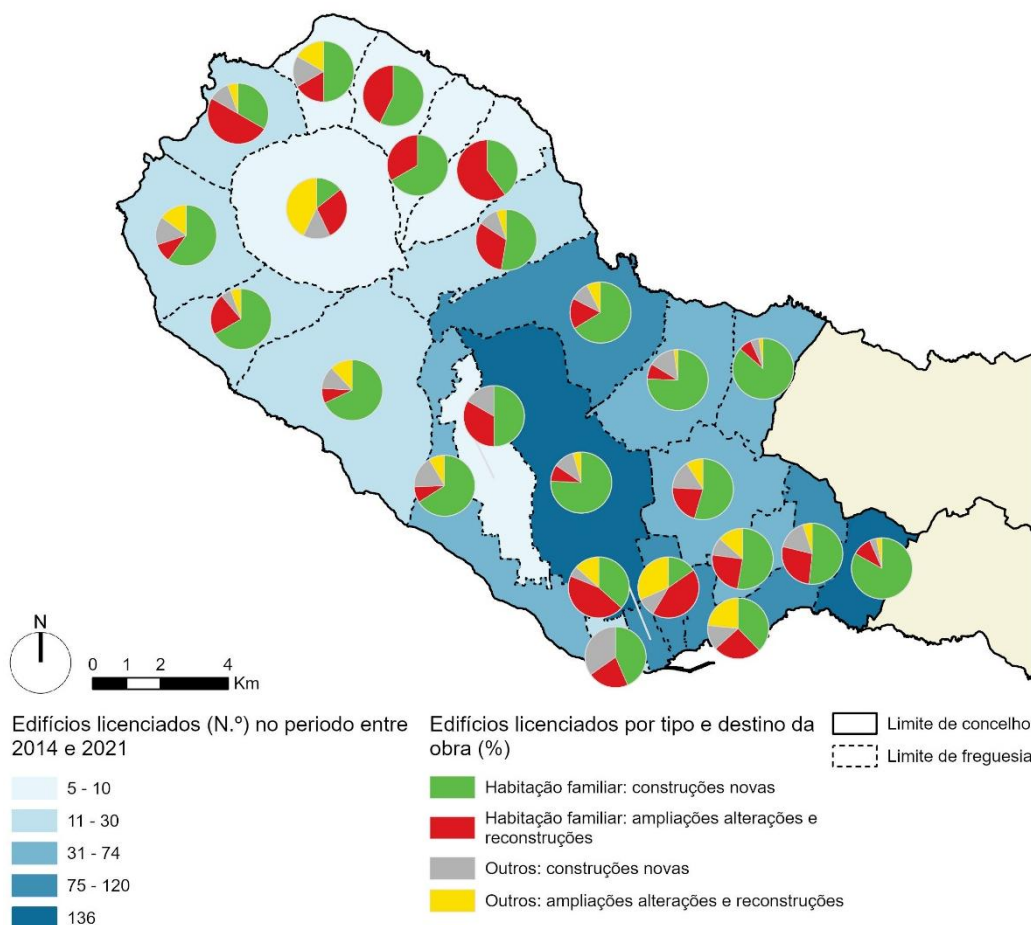


Figura 79. Edifícios licenciados (Nº) por tipo e destino da obra (%), por freguesia

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

No que concerne à tipologia, a tendência dos fogos concluídos na década 2011-2021 acompanha parcialmente a tendência de redução da dimensão dos agregados no Concelho no mesmo período, correspondendo os fogos com 5 ou mais divisões a 24% do total de fogos concluídos nesse período, face aos 59% que representam no total do Concelho. Por outro lado, a proporção de fogos com menos de 3 divisões estão limitados a 10%, quantidade que não é de todo equivalente ao crescimento do peso relativo dos agregados unipessoais que se verificou no mesmo período. A grande maioria dos fogos concluídos nesse período é de tipologia T3 (36%) e T2 (30%).

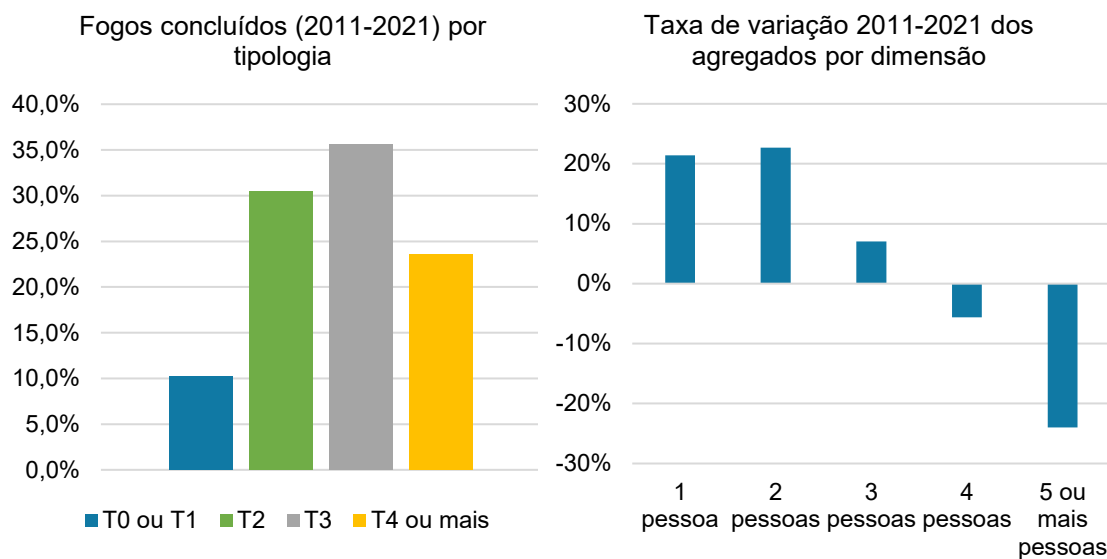


Figura 80. Proporção dos fogos concluídos em Ponta Delgada por tipologia e taxa de variação dos agregados por dimensão, no período 2011-2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Censos 2021

Em termos de entidade promotora, no período 2011-2021, para construções novas concluídas destinadas a habitação familiar, é expressiva em Ponta Delgada a presença de empresas privadas, que chegaram a promover cerca de 49% dos fogos construídos no período de análise, face aos 43% de Portugal e os 32% da Região. Esta maior proeminência das empresas deu-se em detrimento das pessoas singulares, que foram promotoras de cerca de 50% dos fogos, número inferior comparando aos 55% de Portugal e sobretudo os 67% que é a média dos Açores. Os organismos públicos promoveram 0,4% dos fogos, porção correspondente à média regional, mas inferior à média nacional (0,9%).

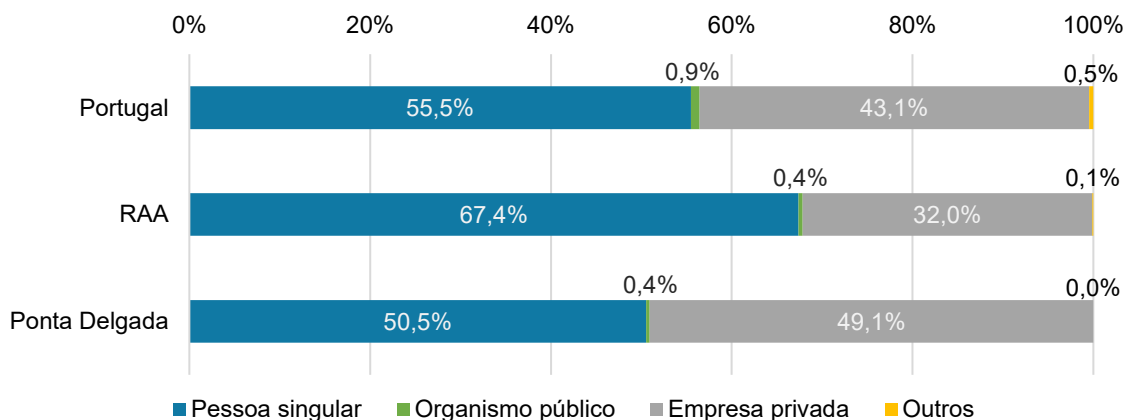


Figura 81. Fogos concluídos no período 2011-2021, por entidade promotora (%)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

O Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT) de Ponta Delgada (junho de 2020), refere que, durante o período de vigência do PDM (desde 2007), o Município recebeu quase 9.000 pedidos no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas. Destes, 60% foram processos de licenciamento de novas edificações, enquanto 8% foram relacionados a operações de loteamento. As obras de reconstrução, ampliação, conservação e alteração, por outro lado, correspondiam a 10% do total de processos. Durante este período, o Município recebeu em média cerca de 500 pedidos de licenciamentos por ano, número que decresceu entre 2007 e 2015 (de cerca de 800 para cerca de 300), regressando a um nível mais próximo da média nos anos seguintes.

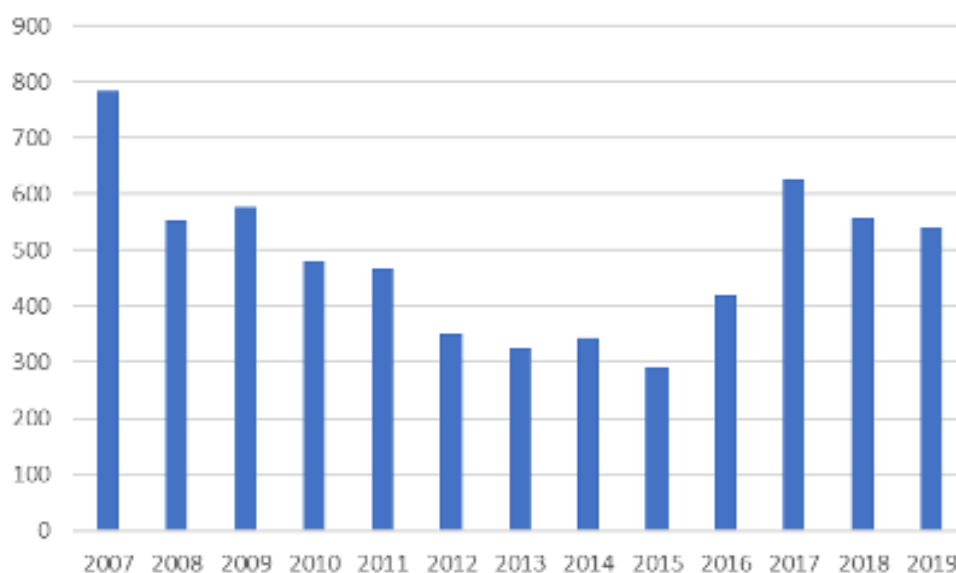


Figura 82. Evolução do número de processos em Ponta Delgada  
 Fonte: REOT de Ponta Delgada, CMPD

Relativamente à distribuição territorial, verifica-se a existência de processos em todas as freguesias, quer em solo urbano quer em solo rústico. Os processos estão mais concentrados no centro da cidade (25% do total) e na área urbana envolvente à cidade (63%), apresentando uma menor expressão nas freguesias mais rurais.

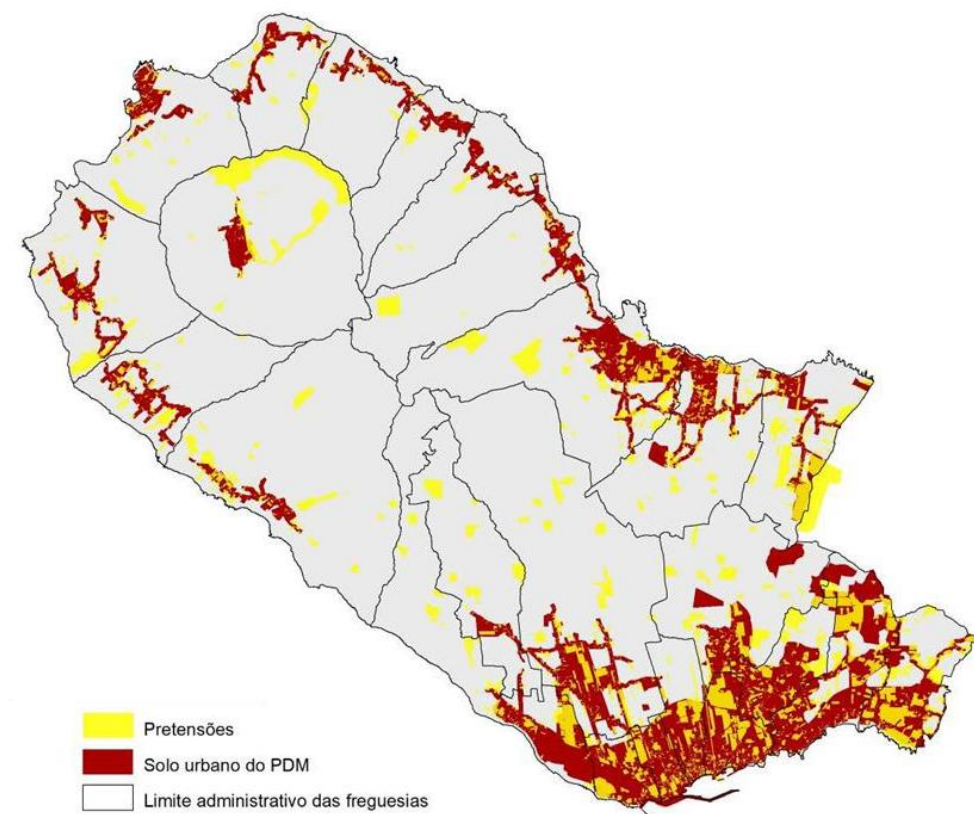


Figura 83. Evolução do número de processos em Ponta Delgada

Fonte: REOT de Ponta Delgada, CMPD

O desenvolvimento turístico no Concelho assume particular relevância nas dinâmicas urbanísticas e nas repercussões que tem no setor da habitação. Este setor económico, tal como na Região e no País, tem vindo a crescer fortemente nas últimas décadas, sobretudo desde 2015, nos Açores, com a liberalização do espaço aéreo regional e o início das operações das companhias aéreas *low cost* no aeroporto de Ponta Delgada. Consequentemente, no território concelhio assistiu-se ao crescimento dos processos de beneficiação do edificado e a uma rápida expansão da capacidade de oferta turística, com uma proliferação de Empreendimentos Turísticos e do Alojamento Local.

De acordo com o REOT de Ponta Delgada, o Concelho apresenta a maior densidade de oferta de alojamento turístico da Região, embora recentemente uma maior difusão no Arquipélago tenha vindo a reduzir o seu peso relativo. Em termos de distribuição interna, a quase totalidade da oferta encontra-se concentrada no centro da cidade, e de forma complementar na costa suburbana norte, com a exceção dos setores de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação, que são mais frequentes nas freguesias rurais.

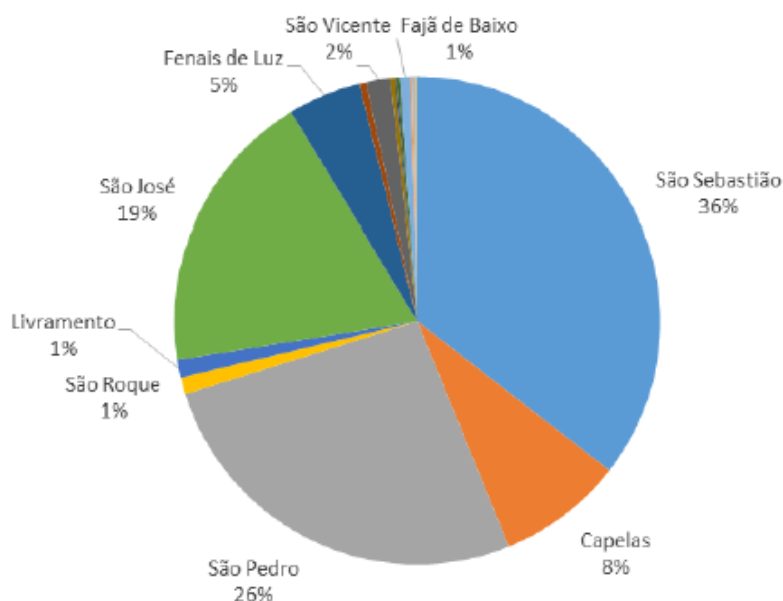


Figura 84. Distribuição do número de camas de empreendimentos turísticos nas freguesias de Ponta Delgada  
 Fonte: REOT de Ponta Delgada, DRT Açores

O Alojamento Local regista recentemente um crescimento muito expressivo, traduzido na abertura de quase 700 novos estabelecimentos no território concelhio entre 2017 e 2023, chegando a 198 novas aberturas só no ano de 2018.

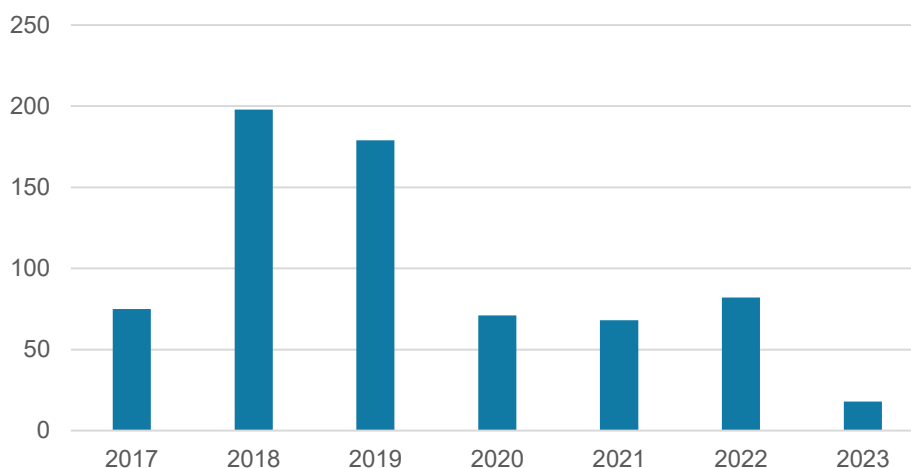


Figura 83. Evolução anual do número de aberturas de estabelecimentos de Alojamento Local em Ponta Delgada  
 Fonte: CMPD

Estes novos estabelecimentos, mais uma vez, estão fortemente concentrados nas freguesias do centro da cidade, juntando-se também a freguesia de São Roque, que reúne igualmente um grande número, não apenas de novos estabelecimentos, mas também de camas associadas (capacidade). As freguesias que englobam o centro da cidade e São Roque concentram cerca



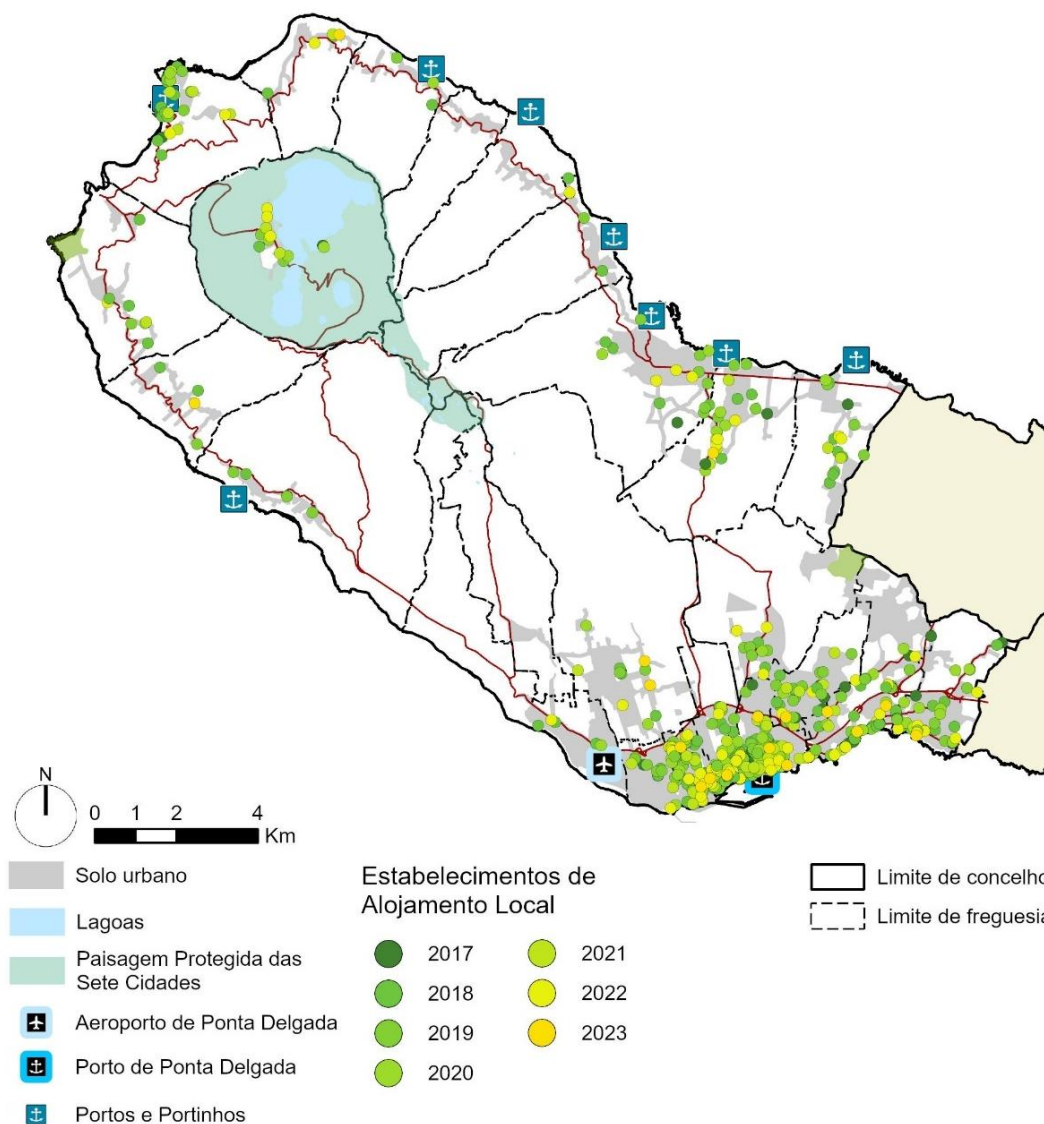


Figura 85. Estabelecimentos de Alojamento Local no concelho de Ponta Delgada, por ano de abertura, entre janeiro de 2017 e março de 2023

Fonte: CMPD

Na cidade de Ponta Delgada, é muito evidente uma concentração do alojamento local interna ao perímetro urbano da cidade, mais densa no entorno do centro histórico. Em segundo lugar, releva-se alguma densidade ao longo da linha de costa para nascente, correspondendo ao centro tradicional e orla costeira de São Roque, observando-se, ainda, nos últimos anos, a sua extensão até à freguesia de Livramento.

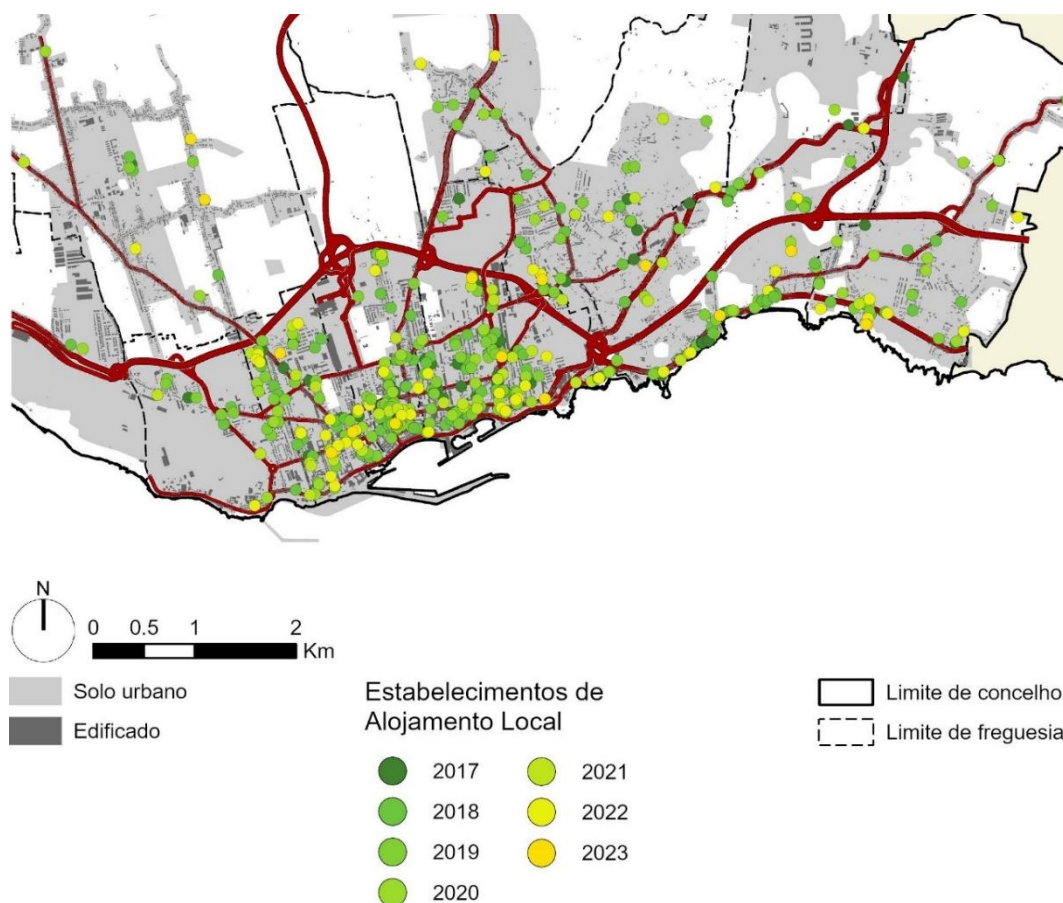


Figura 85. Estabelecimentos de Alojamento Local na área urbana de Ponta Delgada, por ano de abertura, entre janeiro de 2017 e março de 2023

Fonte: CMPD

Apresenta-se em seguida uma análise da evolução dos custos da habitação em Ponta Delgada. No que concerne às vendas, a análise do valor mediano das vendas por metro quadrado de alojamentos no período 2016-2021 revela como, no breve espaço de 6 anos, os custos têm vindo a aumentar de forma muito acentuada, em todos os níveis territoriais analisados, mas em Ponta Delgada de forma particular, passando de 785€/m<sup>2</sup> para 1.279€/m<sup>2</sup>, com uma taxa de variação de 63%, face aos 51% de Portugal e 40% da Região.

Desde o primeiro trimestre do período analisado é evidente como os preços em Ponta Delgada já eram muito superiores à média regional (+174€) e mais próximos da média nacional (-45€). Mais significativa é a forma com que esta discrepância tem vindo a aumentar progressivamente e de forma constante, até registar uma diferença de 422€ em 2021 face à Região, no mesmo momento em que o valor mediano de Ponta Delgada chegou a ultrapassar a média nacional (+29€).

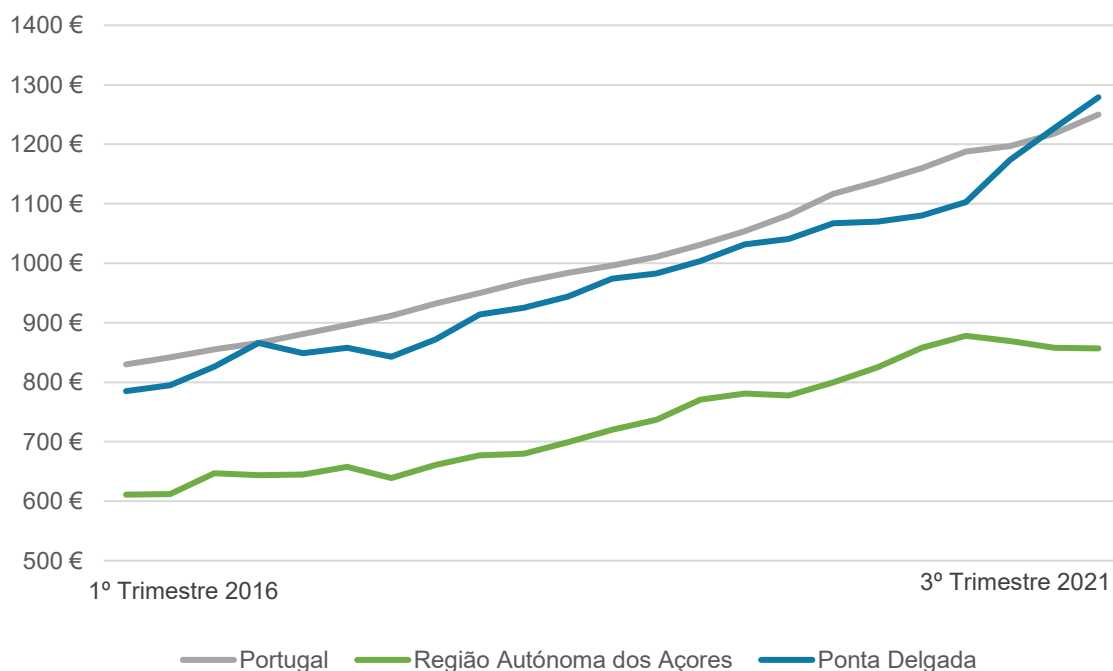


Figura 85. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m²)

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

Aprofundando a análise aos últimos anos e aos diferentes tipos de vendas, emerge como o principal fator para o aumento dos preços o custo dos alojamentos novos, que só no ano de 2021 passou de 1.279€/m² para um máximo de 1.818€/m², valor superior em quase 300€ à média nacional no mesmo período (4º trimestre de 2021), que constituiu o pico deste valor também nos outros níveis territoriais, com 750 vendas registadas em Ponta Delgada. No Concelho, o número de vendas cresce constantemente no período analisado, passando das cerca de 500 transações por trimestre entre 2020 e 2021, para cerca de 650 (por trimestre) na primeira metade de 2022. As vendas realizadas em Ponta Delgada constituem geralmente cerca de 30% do total de vendas concluídas na Região Autónoma dos Açores.

Por último, é de ressaltar que a compra de um alojamento existente em Ponta Delgada é, em média, mais cara do que compra de um alojamento novo na Região, tal como o valor mediano dos alojamentos novos na Região é inferior à média total registada em Ponta Delgada.

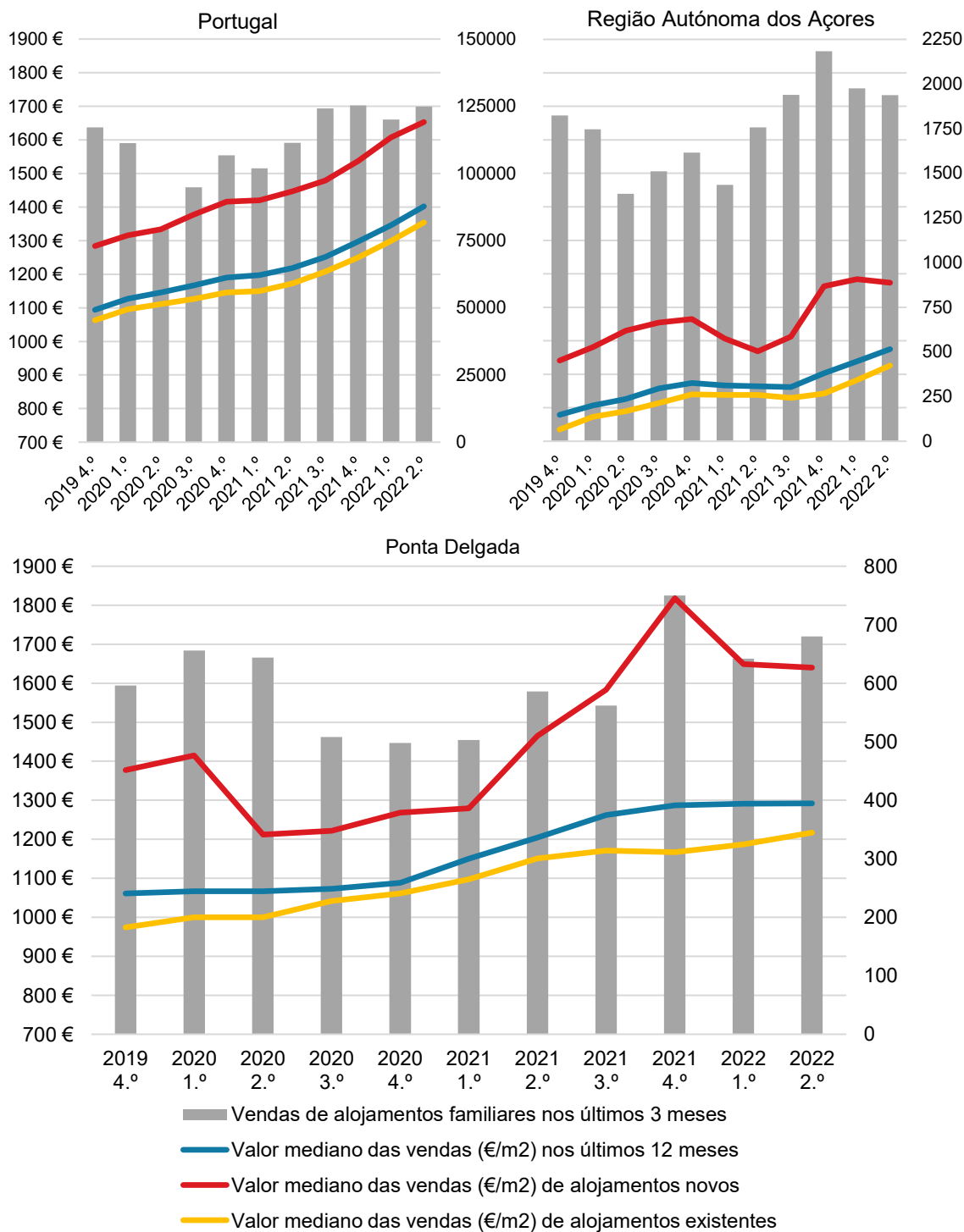


Figura 86. Vendas de alojamentos familiares nos últimos 3 meses (Nº) e valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m<sup>2</sup>), por categoria do alojamento familiar

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

No que concerne a rendas, no período 2017-2021, também neste âmbito se registou um aumento significativo, de 1€/m<sup>2</sup>, ou seja, um aumento de 26%, embora inferior à variação registada na média nacional (+1,65€/m<sup>2</sup>, aumento de 38%) e não muito superior à variação registada nos Açores, em 0,59€/m<sup>2</sup> correspondentes a um aumento de 17%. O número de novos contratos de arrendamento aumentou de forma muito significativa, sobretudo desde 2020, registando em 2021 um aumento de 116 contratos relativamente a 2017, correspondente a um aumento de 30%, um acréscimo muito significativo sobretudo em comparação com os outros níveis territoriais no mesmo período: aumentos de 10% na Região e 3% em Portugal.

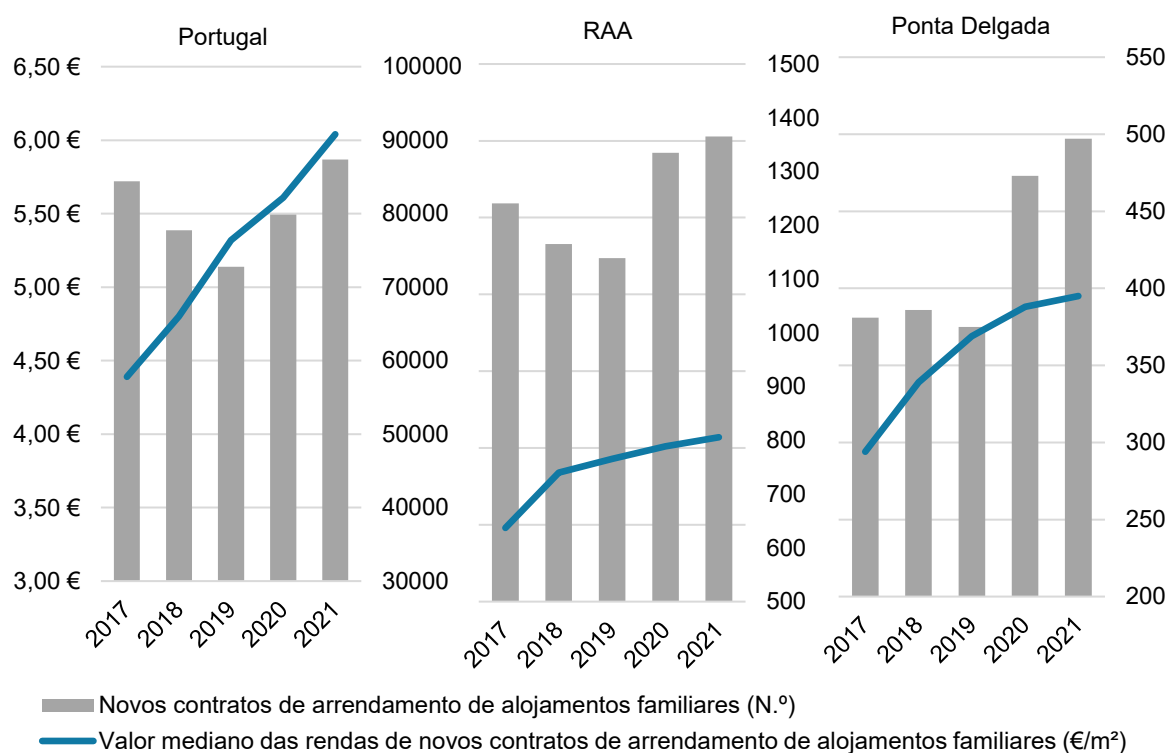


Figura 87. Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) e valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>)

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

Embora o número de novos contratos de arrendamento fique muito abaixo do número de vendas, é evidente a crescente procura de soluções de arrendamento. Com efeito, em comparação com os outros níveis territoriais, em Ponta Delgada o arrendamento sobressai como mais conveniente face à opção de compra, considerando a relação preço/arrendamento<sup>29</sup>: 21,7 em Ponta Delgada, face ao 18,5 dos Açores e 17,9 de Portugal.

<sup>29</sup> *Price-to-rent ratio*: índice que fornece a informação para determinar se é mais vantajoso adquirir ou arrendar um imóvel num determinado local, calculado a partir da fórmula “preço de venda/(custo mensal do arrendamento x 12), em €/m<sup>2</sup>. Quando maior o índice, mais vantajoso é o arrendamento em detrimento da compra.

## 4.4 Carências habitacionais, recursos habitacionais e potencialidades locais

### População em carência habitacional versus habitação social

Em 2022, aquando da elaboração da ELH de Ponta Delgada, foram identificados 759 agregados (correspondendo a 2.239 indivíduos) a viver em condição habitacional indigna.

A maioria do número de situações identificadas concentra-se nas freguesias que constituem o principal núcleo urbano do Concelho, a cidade de Ponta Delgada e as suas áreas limítrofes, destacando-se as freguesias de São Pedro (16%), São José (10%), São Sebastião (10%) e São Roque (10%). Fora deste conjunto de freguesias, destaca-se, ainda, a freguesia de Fenais da Luz, correspondendo à segunda freguesia em que se concentra um maior número de situações de carência habitacional e financeira no Concelho (11%).

No levantamento realizado no âmbito da elaboração da ELH, predominam situações de precariedade, que abrangem 421 agregados familiares (56% do total de agregados identificados), totalizando 920 pessoas. Esta condição possui um peso mais significativo nas freguesias mais urbanas, destacando-se a freguesia de Santa Clara com 84% das situações de carência habitacional identificadas enquadradas em condição de precariedade, seguindo-se as freguesias de São Sebastião (73%) e São Vicente Ferreira (71%). Este cenário contrasta com uma maior preponderância das situações de insalubridade e insegurança nas freguesias mais rurais e periféricas, nomeadamente Santa Bárbara, com esta condição a corresponder à totalidade dos casos de carência habitacional identificados, seguida pela freguesia de Mosteiros (89%) e Remédios (80%) (Figura 88).

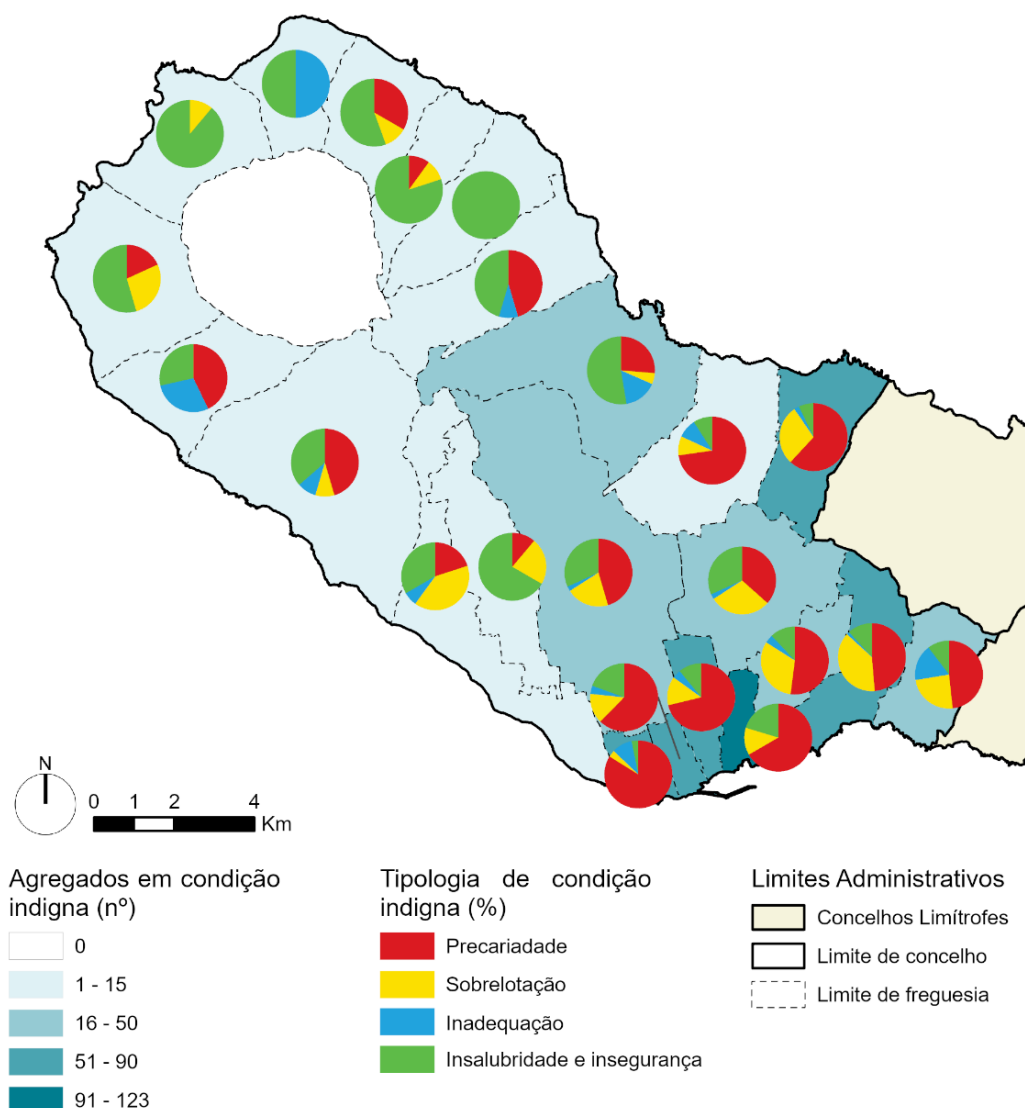


Figura 88. Distribuição dos agregados habitacionais em situação de carência habitacional

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada

A ELH enfatiza que as situações de precariedade assumem uma forte preponderância, dada a expressão de agregados que se encontram em habitações cedidas ou a título informal (e.g. arrendamentos sem contrato), e cujo agregado familiar não consegue aceder a habitação própria (190 agregados); assim como de agregados em situação de sem abrigo (114 agregados). Destaca-se, ainda, a existência de agregados em risco efetivo de ficarem sem alojamento (28 agregados) e de agregados que se encontravam num contexto de carência habitacional, a aguardar resposta a pedido de realojamento social (23 agregados).

As situações de insalubridade e insegurança abrangem 160 agregados familiares, num total de 604 indivíduos. A maioria dos agregados referenciados estão em regime de arrendamento, dos quais 41 agregados são residentes em fogos de habitação social e 64 em fogos privados. Os agregados proprietários das habitações onde residem compõem as restantes situações identificadas (55 agregados).

Relativamente às situações de sobrelotação, é assinalado na ELH que esta tipologia de condição indigna assume alguma expressão no Concelho, correspondendo a agregados que, impulsionados por fragilidades financeiras, residem em habitações que não se mostram adequadas à dimensão dos mesmos. As situações mais expressivas compreendem agregados habitacionais compostos por mais do que um núcleo familiar (normalmente dois), que, apesar de manter uma relação de parentesco, mantêm independência financeira, culminando na existência de um núcleo familiar que é o proprietário ou arrendatário da habitação, e outro núcleo que ocupa a habitação a título de cedência e com carácter temporário, mas que não consegue aceder a habitação própria e permanente. Neste contexto, e considerando que a promoção de uma solução habitacional resolveria a situação de sobrelotação, foram apenas identificados os núcleos familiares que geram apenas uma situação, registando-se 145 agregados e 619 pessoas nesta situação.

No que concerne às situações de inadequação, foi contabilizado um total de 33 agregados (96 pessoas). A maioria das situações compreende habitações arrendadas (22 agregados) e cedidas (4 agregados), sendo que apenas 7 agregados correspondem a habitação própria.

Para fornecer uma solução a estas situações críticas, a ELH de Ponta Delgada contempla um conjunto de medidas reunidas no seu Eixo Estratégico 1. “Resolução de situações habitacionais indignas”. As medidas são diferenciadas, principalmente em relação à tipologia de condição indigna e à tipologia de beneficiários. No seu conjunto, o EE1 projeta um total de 694 operações a realizar entre 2022 e 2027, nomeadamente 441 novas construções, 110 reabilitações e 143 operações de aquisição e reabilitação. As novas construções respondem principalmente aos casos de precariedade e sobrelotação de responsabilidade municipal, enquanto as operações de reabilitação são destinadas aos beneficiários diretos e aos fogos municipais que necessitam de obras mais urgentes. Os processos de aquisição e reabilitação constituem respostas às situações de inadequação cuja resolução seja de responsabilidade municipal, e sobretudo aos 114 casos de pessoas sem-abrigo que foram identificados no levantamento.

A ELH prevê que os agregados em condição habitacional indigna sinalizados recebam, de preferência, uma solução na mesma localidade onde já residem, nomeadamente na mesma freguesia. As intervenções previstas por freguesia refletem então a distribuição dos casos de condição indigna levantados em cada uma, e das respetivas tipologias. Consequentemente, as

novas construções previstas estão concentradas na cidade e área urbana de Ponta Delgada, sobretudo em São Pedro, São Roque e Fenais da Luz. As aquisições e reabilitações de imóveis serão concentradas no centro da cidade (incluindo Santa Clara), onde residem a maioria dos agregados sem-abrigo identificados, enquanto as reabilitações destinadas aos beneficiários diretos localizam-se quase todas no território rural.

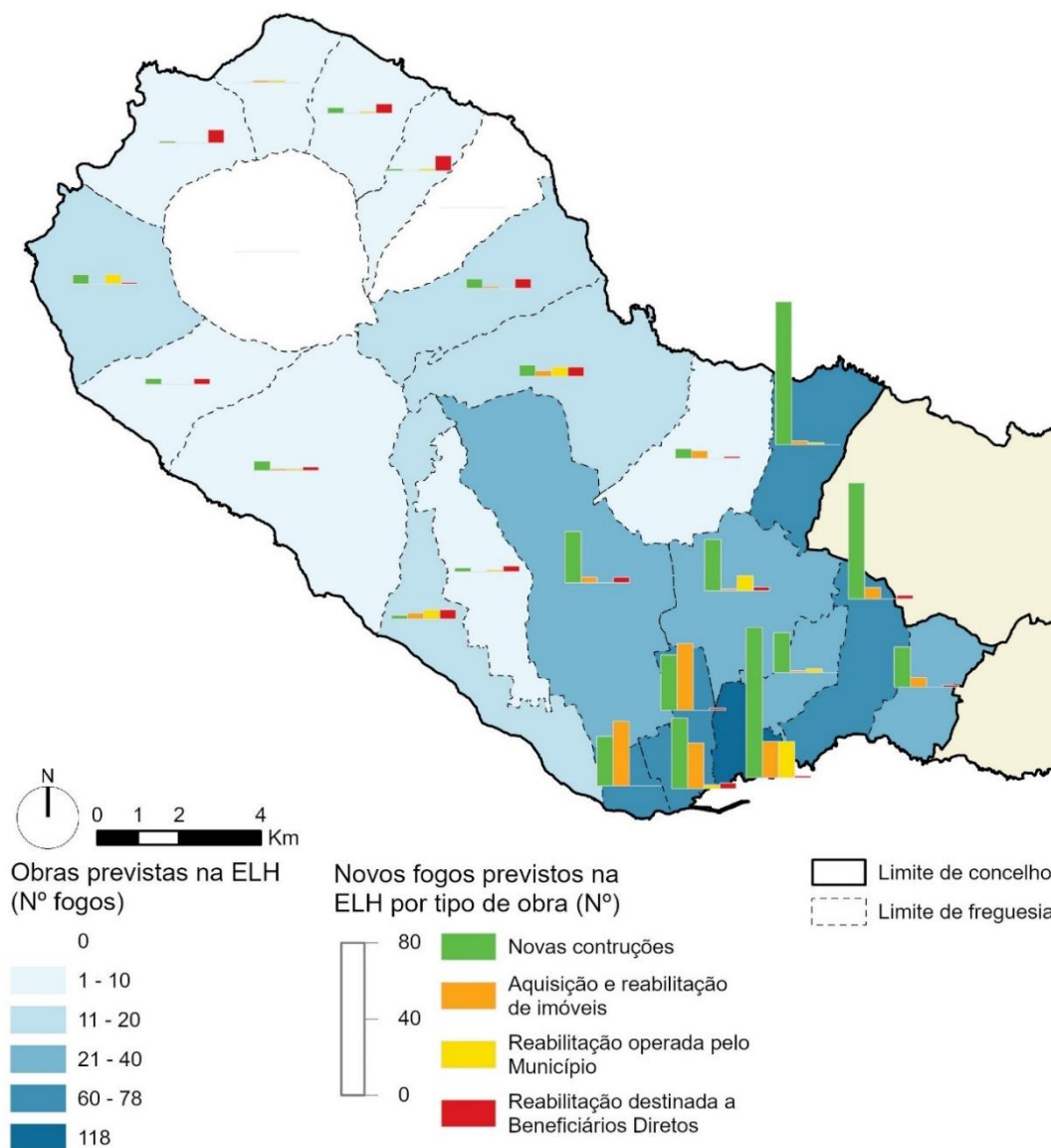


Figura 87. Distribuição das obras previstas na ELH de Ponta Delgada para fornecer soluções aos casos de condição habitacional indigna levantados, número e tipo de obras, por freguesia

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada, 2021

No âmbito da elaboração da ELH foi disponibilizado um questionário à população, que apesar de não ser representativo da população residente, permite perceber as principais dinâmicas habitacionais existentes no Concelho. Entre os resultados obtidos, destaca-se as dificuldades do

universo inquirido no acesso à habitação, denotando um desajuste entre o custo associado à habitação (com maior preponderância para aquisição) face ao rendimento das famílias, podendo esta situação ser particularmente crítica em grupos específicos, nomeadamente em faixas populacionais mais jovens com dificuldades de emancipação. Ao nível da oferta, a qualidade desadequada das habitações, com evidentes sinais de degradação, e a escassez de oferta para arrendamento, são outros fatores apontados pelo universo inquirido como entraves no acesso à habitação no Concelho.

Relativamente às características menos satisfatórias da habitação em que residem os inquiridos, metade das respostas dadas indicam situações passíveis de serem consideradas condições habitacionais indignas, destacando-se sinais de degradação/insegurança da habitação, espaço habitável exíguo para o número de elementos do agregado, desadequação da habitação às características dos moradores e sinais de precariedade da habitação ou tratando-se mesmo de uma habitação improvisada.

Analisando o parque de habitação social municipal, este era composto por 223 fogos, sendo que à data do desenvolvimento da ELH encontravam-se todos ocupados, alojando 223 agregados (1.148 pessoas).

Apesar da oferta habitacional do Município se encontrar distribuída por todo o território concelhio, esta tendia a concentrar-se em torno da cidade de Ponta Delgada, destacando-se as freguesias do Livramento (58 fogos), São Roque (50 fogos), São Pedro (32 fogos) e Fajã de Baixo (21 fogos). O parque habitacional municipal era composto por 125 moradias e 98 apartamentos, predominando a tipologia T3 (119 fogos), seguida pela tipologia T4 e T2 (53 e 35 fogos, respetivamente). De forma mais residual surgem as tipologias T5 e T1 (12 e 4 fogos, respetivamente). No Anexo III é possível efetuar a consulta detalhada dos principais conjuntos habitacionais de iniciativa municipal no concelho de Ponta Delgada.

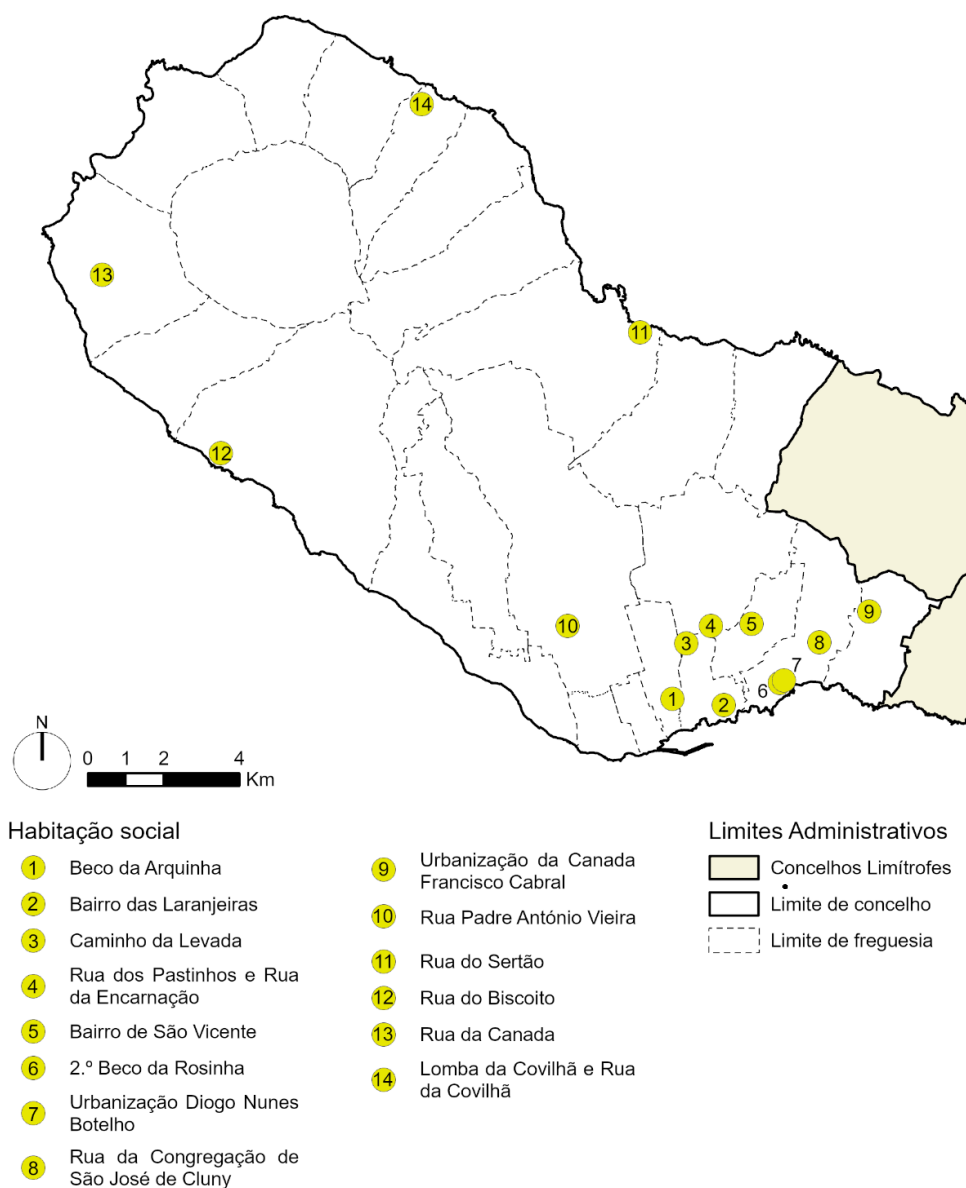


Figura 89. Distribuição dos imóveis de habitação social municipal

Fonte: CMPD

No que diz respeito ao estado de conservação do parque de habitação municipal, de acordo com a ELH a larga maioria encontra-se em bom ou razoável estado de conservação (81,6%), tendo sido identificados apenas 41 fogos com fragilidades e necessidade de intervenção mais profunda, sendo incorporadas na ELH como situações de insalubridade e insegurança. O valor médio das rendas nas habitações sociais municipais variavam entre cerca de 0,75€ e 422€.

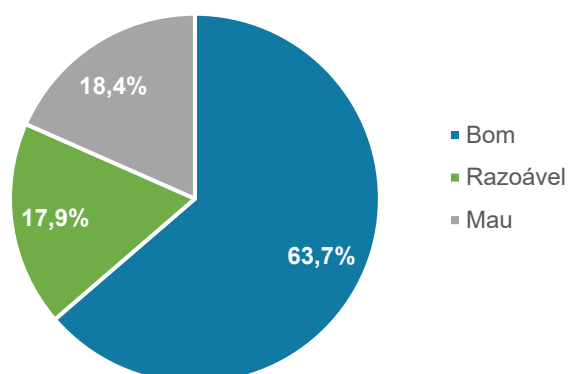


Figura 90. Estado de conservação do Parque de Habitação Social Municipal

Fonte: CMPD

Analisando a oferta habitacional promovida pelo Município, percebe-se que esta é francamente insuficiente para fazer face às carências habitacionais identificadas, especialmente se se tiver em consideração o número significativo de agregados que, identificados durante o processo de elaboração da ELH nas diferentes tipologias de condição habitacional indigna, não tinham capacidade para aceder a habitação própria. Importa também notar, que os pedidos de apoio a programas e iniciativas no domínio da habitação, identificadas ao longo do capítulo 2, são elucidativos das sérias carências habitacionais no Concelho, sendo que, em alguns casos, os pedidos que se encontravam pendentes foram englobados na ELH e alinhados com as soluções habitacionais previstas no Programa 1º Direito.

Como potenciais recursos habitacionais, o Município não dispunha de imóveis disponíveis que detenham, ou que possam vir a deter, uso habitacional. Contudo, em 2016, o Município identificou um conjunto de imóveis, pertencentes a particulares, que se encontravam em mau estado de conservação, sendo identificados 15.304 imóveis. Destaca-se uma concentração destes imóveis nas freguesias de Capelas (1.474 imóveis), Arrifes (1.276 imóveis) e São Vicente Ferreira (853 imóveis) (Figura 91). Pese embora a necessidade de atualização destes dados, alguns imóveis poderão vir a constituir recursos habitacionais a mobilizar, no sentido de ampliar a oferta pública atualmente existente.

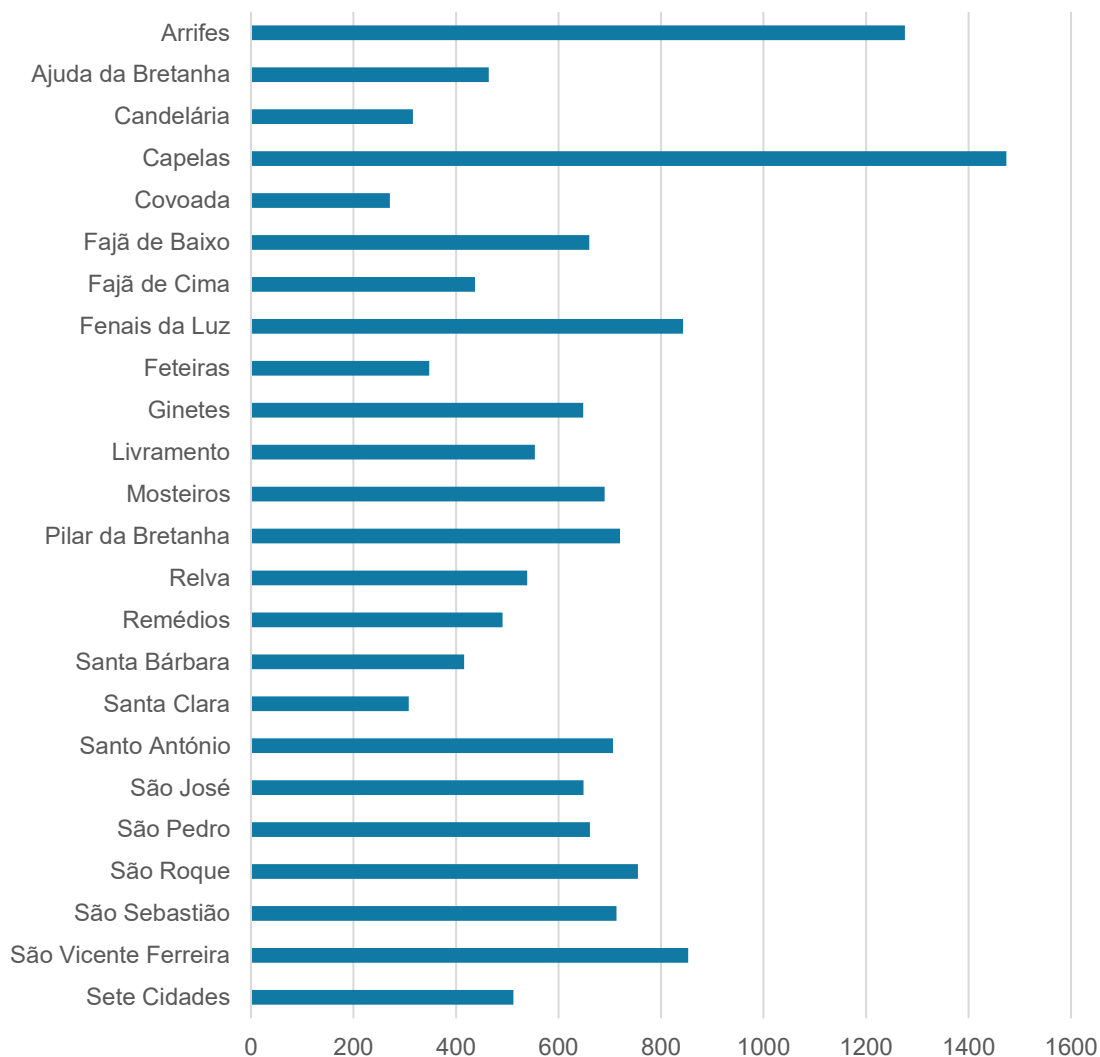


Figura 91. Imóveis em mau estado de conservação identificados pelo Município de Ponta Delgada, 2016

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada

A ELH de Ponta Delgada encontra-se aprovada pelos órgãos municipais e pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.), tendo sido celebrado o Acordo de Colaboração com este organismo em novembro de 2022. Este Acordo permitirá ao Município recorrer a financiamento ao abrigo do Programa 1.º Direito e do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, Componente 02 – Habitação Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR. O financiamento estimado na ELH fixa-se nos 106 milhões de euros, até 2025, dos quais 93 milhões de euros correspondem a novas soluções habitacionais de investimento municipal e 13 milhões de euros a investimento dos proprietários privados.

Tabela 3. Prioridades estratégicas, objetivos, medidas e soluções desenhadas na ELH

Fonte: Estratégia Local de Habitação Ponta Delgada

Eixos estratégicos	Objetivo estratégicos	Medida	Promotor / Tipo de solução habitacional
<b>EE1. Resolução de situações habitacionais indignas</b>	OE 1.1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Município <b>1.</b> Construção: alínea d) do art.º 27º
		M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Município: <b>2.</b> Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º
		M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Município <b>3.</b> Reabilitação: alínea c) do art.º 27º
		M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Município <b>4.</b> Construção: alínea d) do art.º 27º
	OE 1.2. Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população	M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Município <b>5.</b> Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º
		OE 1.3. Reabilitar o parque habitacional público e melhorar as condições de vida dos seus residentes	M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança
	M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelotação		Beneficiários diretos <b>7.</b> Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
	M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação		Beneficiários diretos <b>8.</b> Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
	OE1.4. Monitorizar e apoiar a resolução e acompanhamento de situações de condição habitacional indigna	M1.9. Apoiar o acesso dos beneficiários diretos ao Programa 1º Direito e promover a atualização permanente do conhecimento das situações de condição habitacional indigna, mobilizando respostas disponíveis	Município <b>9.</b> n.a. / AC
<b>EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais</b>	OE 2.1. Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público	M2.1. Conservação e manutenção contínua do parque público de habitação (eficiência energética; condições de conforto, salubridade e segurança)	Município <b>10.</b> n.a. / AC
	OE 2.2. Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação	M2.2. Continuidade e reforço dos apoios municipais a agregados familiares carenciados para intervenção em habitação própria	Município <b>11.</b> n.a. / AC
		M2.3. Continuidade e reforço dos apoios municipais ao arrendamento a agregados familiares carenciados	Município <b>12.</b> n.a. / AC
	OE 2.3. Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados familiares em situação de carência económica	M2.4. Acompanhamento de agregados familiares em situação de carência económica e capacitação no acesso a programas de apoio à habitação	Município <b>13.</b> n.a. / AC
<b>EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento</b>	OE 3.1. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	M3.1. Operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana	Município <b>14.</b> n.a. / AC
		M3.2. Assegurar, em sede dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, a disponibilidade de solos e alojamentos para suprir carências habitacionais - Elaboração da CMH	Município <b>15.</b> n.a. / AC

Eixos estratégicos	Objetivo estratégicos	Medida	Promotor / Tipo de solução habitacional
	OE 3.2. Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação	M3.3. Salvaguardar a disponibilidade de solo numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão através da alteração da forma de execução definida em Plano Diretor Municipal	Município 16. n.a. / AC
	OE 3.3. Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias	M3.4. Divulgação de apoios à reabilitação urbana e de arrendamento (de âmbito regional e nacional) e capacitação da comunidade no acesso aos mesmos	Município 17. n.a. / AC
	OE3.4. Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social	M3.5. Fomento de lógicas de cooperação público/privada para o reforço da oferta de habitação para venda a custos controlados e para arrendamento acessível	Município 18. n.a. / AC
	OE3.5. Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura	M3.6. Apoio à autopromoção de habitação e à implementação de iniciativas de inclusão social e de reforço da autonomização do indivíduo e das famílias, no acesso à habitação	Município 19. n.a. / AC
		M3.7. Promoção do território para a atração e fixação de população, articulado com uma oferta habitacional multifacetada, adaptada aos diferentes tipos de procura	Município 20. n.a. / AC

\* AC – Ações Complementares

## População estudantil

Ponta Delgada é sede, conjuntamente com Angra do Heroísmo (na Ilha Terceira) e Horta (na Ilha do Faial), da Universidade dos Açores, a principal instituição de ensino superior público na Região Autónoma dos Açores. O Campus de Ponta Delgada, localizado no centro da cidade (freguesia de São Pedro), é o de maior dimensão e integra as faculdades de Ciências Agrárias e do Ambiente, Ciências e Tecnologia, Economia e Gestão e Ciências Sociais e Humanas, concentrando a maior parte dos estudantes. A este polo didático é associado um número de estudantes que se situa de forma bastante estável acima dos 2000 matriculados.

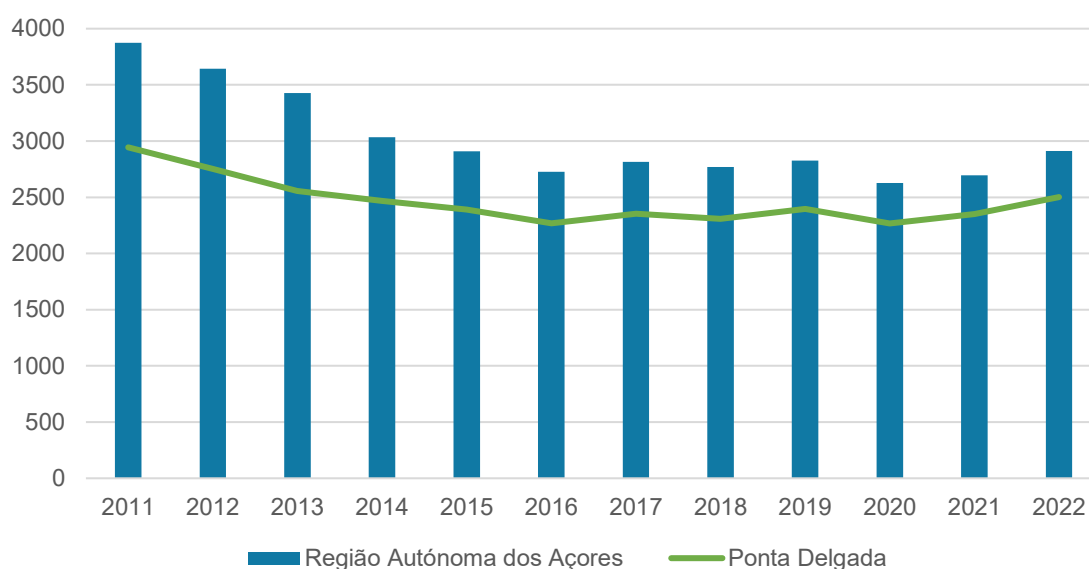


Figura 92. Alunos matriculados no ensino superior

Fonte: PORDATA, DGEEC/ME-MCTES - DIMAS/RAIDES

Na última década foram sendo registadas dificuldades crescentes no acesso à habitação por parte dos estudantes da Universidade, em Ponta Delgada. Em parte, estas dificuldades estão consensualmente relacionadas com o crescimento do turismo na cidade, e nomeadamente à conversão de alojamentos que costumavam ser arrendados a estudantes para estabelecimentos de Alojamento Local. Consequentemente, o número de alojamentos disponíveis para estudantes diminui constantemente, o que leva a uma forte subida dos custos associados. Atualmente, o custo médio de arrendamento de um quarto numa casa partilhada por estudantes ultrapassa os 200€ por mês e, por vezes, 300€, de acordo com os dados do Observatório do Alojamento Estudantil da Direção Geral de Ensino Superior e do serviço Home To Study da Associação Académica da Universidade dos Açores.

Para a população estudante do Campus de Ponta Delgada, a Universidade dos Açores disponibiliza uma residência universitária, construída na primeira década do séc. XXI na área tradicionalmente industrial das Laranjeiras (freguesia de São Pedro), não muito distante do Campus Universitário (cerca de 2 km). A Residência das Laranjeiras reúne cerca de 255 camas em 144 quartos, distribuídos por 4 blocos. A residência tem vindo a ser frequentemente objeto de queixa por parte dos estudantes residentes na estrutura<sup>30</sup>, pela natural deterioração dos espaços resultante da insuficiente manutenção e falta de serviços básicos. No entanto, a estrutura foi abrangida pelas obras previstas no Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior que, de acordo com os comunicados de acompanhamento da execução do PNAES, abrangeram a totalidade da estrutura e foram concluídos logo em 2020.

No entanto, há consenso sobre o facto de que os lugares disponíveis na residência não são suficientes para a crescente procura de estudantes que não conseguem ter acesso a um alojamento adequado por meios próprios. Isto também resulta do número crescente de estudantes em programas de mobilidade, que cresceu muito rapidamente nos últimos anos. Para solucionar este problema, a Universidade apresentou mais uma candidatura ao PNAES, para o acréscimo da oferta atual com mais 120 novas camas, tendo o Município de Ponta Delgada manifestado a sua intenção de apoiar este projeto.

<sup>30</sup> Notícia Açoriano Oriental publicada em 5-02-2023. Artigo disponível para consulta em <https://www.acorianooriental.pt/pagina/edicao-imprensa/2023-02-05/artigo/338410>

# **CAPÍTULO 5**

Abordagem prospetiva

## 5. Abordagem prospetiva

### 5.1 Potencial habitacional nas polaridades urbanas

Em termos de modelação territorial das necessidades presentes e futuras, sobressai do diagnóstico antecedente uma clara dicotomia entre o território da área urbana alargada da cidade de Ponta Delgada / polo urbano da costa norte (com necessidades mais pesadas) e o território poente estruturado por uma rede litoral de pequenos aglomerados de matriz rural (que justifica respostas mais cirúrgicas que assegurem a coesão socio territorial dos mesmos).

A cidade de Ponta Delgada e a área urbana envolvente constituem o grande polo aglutinador das principais dinâmicas populacionais e económicas na Região, na Ilha de São Miguel e no Concelho. É aqui que se localizam as principais infraestruturas e funções administrativas e económicas à escala regional, que se concentra a parte mais significativa da população e dos alojamentos. É o território com maior dinamismo urbanístico, também sujeito, fruto do seu papel e posicionamento, a maiores pressões imobiliárias, intensificadas recentemente pelo desenvolvimento turístico. Daqui resultam maiores dificuldades no acesso a uma habitação por parte da população residente ou daqueles que aqui pretendem fixar residência, agravadas por uma escalada recente muito significativa dos preços da habitação.

Fisicamente e funcionalmente o perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada já não se confina aos limites tradicionais da cidade. Fruto da expansão urbana verificada nas últimas décadas, hoje estende-se às freguesias de Relva, Covoada, Arrifes, Fajã de Cima, Fajã de Baixo, São Roque e Livramento, formando uma área urbana alargada. Esta coroa, com áreas de construção mais recentes, tem atraído população, inclusive da cidade, motivo pelo qual, num Concelho em retração populacional, observou no último período censitário um crescimento da população. Paralelamente verifica-se o crescimento dos aglomerados urbanos da costa norte do Concelho (correspondentes às freguesias de Capelas, São Vicente Ferreira e Fenais da Luz), formando uma polaridade urbana com ligações evidentes à cidade de Ponta Delgada.

É na cidade de Ponta Delgada, na sua coroa urbana envolvente e no polo urbano da costa norte que se concentram presentemente as maiores dinâmicas e necessidades habitacionais, como bem revela a ELH. Também é aqui que emergem os maiores desafios na resposta às necessidades habitacionais futuras, relevadas pelos desígnios estratégicos enunciados na revisão do PDM, de consolidação do papel da cidade de Ponta Delgada como principal polo aglutinador e dinamizador do Concelho e da Ilha e de promoção de uma maior integração física e funcional desta com as áreas urbanas envolventes. Para isso é necessário criar condições para

uma oferta habitacional mais equilibrada, que permita satisfazer as necessidades da população mais vulnerável, mas também responder com soluções habitacionais a custos acessíveis destinadas à classe média, aos jovens e aos profissionais qualificados. É importante que estas respostas se construam num quadro de equilíbrio com as funções económicas e com as atividades que são relevantes para a vitalidade deste território, como o turismo, e que também contribuam para a qualificação do habitat e para uma maior estruturação e consolidação urbana, sobretudo nas áreas periféricas.

Na construção da resposta às necessidades habitacionais mais pesadas é fundamental ter em conta o potencial deste território urbano e das dinâmicas urbanísticas aqui presentes para o alargamento da oferta habitacional, sendo a disponibilidade de solo urbano para resposta às carências habitacionais, através da construção de nova habitação, uma variável incontornável da equação, necessariamente articulada com a reabilitação do edificado, que nas áreas mais centrais e no centro histórico da cidade de Ponta Delgada assume importância equivalente.

O Município está, presentemente, a rever o seu instrumento de planeamento territorial mais importante – o PDM –, ficando assim dotado de um instrumento de planeamento ajustado às dinâmicas territoriais presentes e capaz de responder aos desafios de desenvolvimento que se colocam a curto e médio prazo. De acordo com o RJIGT, a revisão deste instrumento, implica, entre outros, uma alteração na classificação do solo urbano, que deve agora corresponder aquele que se encontra total ou parcialmente urbanizado, condição que poderá conduzir a um ajustamento dos perímetros urbanos, com reflexo no dimensionamento dos espaços habitacionais e na consequente oferta potencial de novos fogos.

Não existindo ainda uma proposta de ordenamento adaptada ao atual conceito legal de solo urbano, e sem prejuízo desse processo (mesmo sabendo da excecionalidade da delimitação do solo urbano num quadro de carência habitacional fundamentada), o exercício prospetivo na determinação do potencial habitacional das polaridades urbanas/habitacionais identificadas (cidade central e coroa urbana envolvente / polo urbano norte – a cidade alargada), assenta no solo urbano delimitado no atual PDM e no conjunto de áreas de uso habitacional parcialmente ocupadas ou por ocupar (áreas expetantes).

O PDM em vigor classifica como solo urbano os espaços urbanos e urbanizáveis<sup>31</sup> (Figura 93), os quais se destinam predominantemente à edificação habitacional e respetivos equipamentos públicos, bem como às atividades terciárias e outras consideradas compatíveis.

---

<sup>31</sup> Os espaços urbanos e urbanizáveis compreendem ainda as áreas turísticas e de equipamentos coletivos, que não integram a presente análise, por não serem espaços destinados à edificação habitacional.

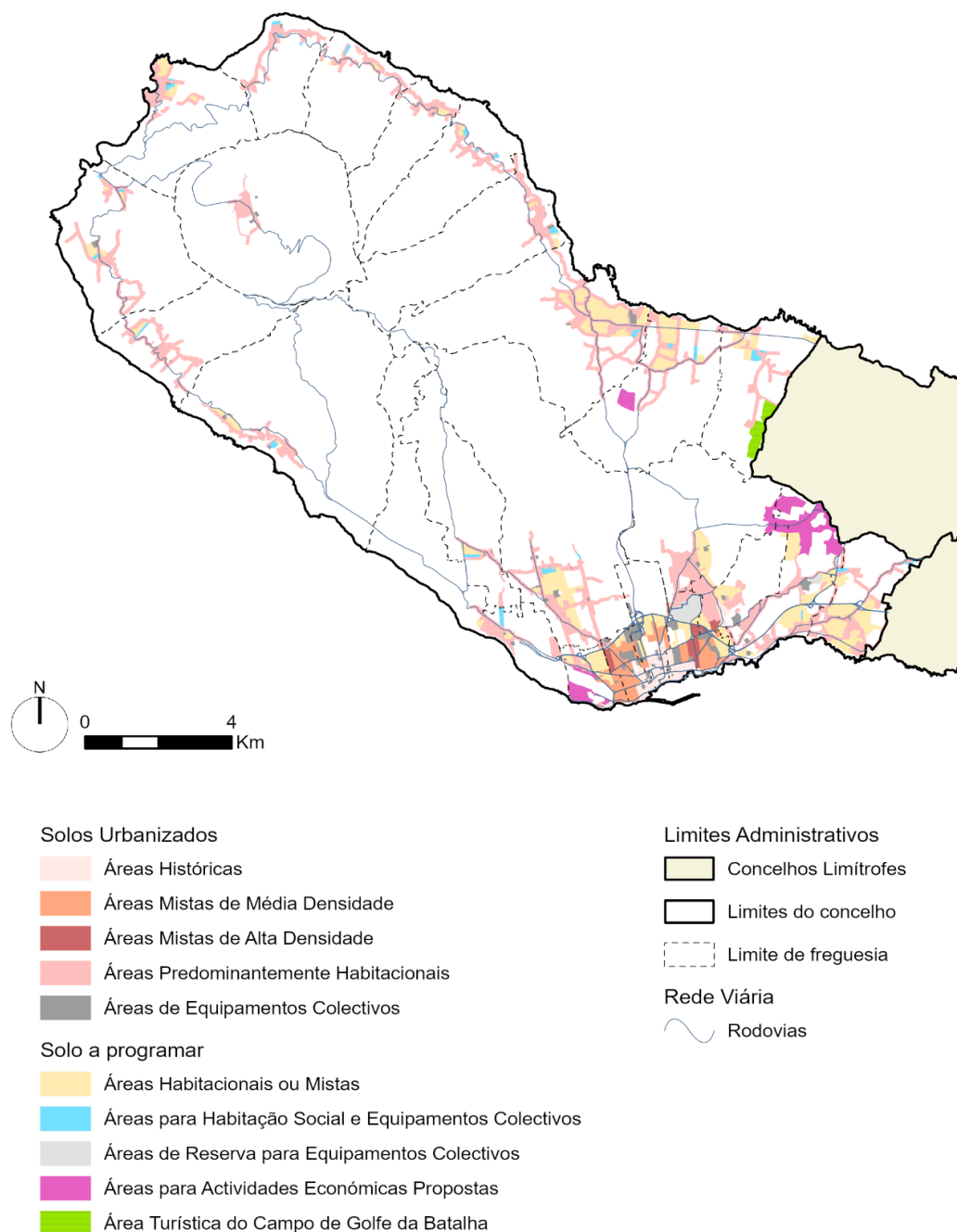


Figura 93. Espaços urbanos e urbanizáveis definidos no PDM em vigor

Fonte: Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada em vigor

O solo urbano abarca uma superfície de aproximadamente 3.600 ha (15,5% do território concelhio). Dentro deste, cerca de 2.450 ha correspondem a solo urbanizado (10,5% do território concelhio) e 1.165 ha a solo a programar (5% do território concelhio). Relativamente ao solo urbanizado, as áreas predominantemente habitacionais representam a subcategoria com maior expressão, correspondendo a 76% do território urbanizado (1.872 ha), seguindo-se as áreas mistas de média

densidade (8% do território urbanizado). No que concerne aos solos cuja a urbanização é possível programar, quase 67% correspondem a áreas habitacionais (783 ha), destacando-se as áreas habitacionais de nível I (24%) e áreas habitacionais ou mistas de nível II (24%). Saliente-se que cerca de 6% do solo a programar corresponde a áreas propostas para a construção de habitação social. Para além destas subcategorias, as áreas propostas afetas aos espaços de atividades económicas correspondem à terceira categoria com maior expressão, concretamente 18% do solo a programar, destacando-se uma extensa área a programar para este fim na freguesia de São Roque. Como a figura abaixo retrata (Figura 94), é notória a maior concentração do solo urbano no perímetro da cidade de Ponta Delgada e nos perímetros urbanos da costa norte, reunindo 61,7% dos espaços urbanos habitacionais no contexto municipal (que no total correspondem a 2.091 hectares).

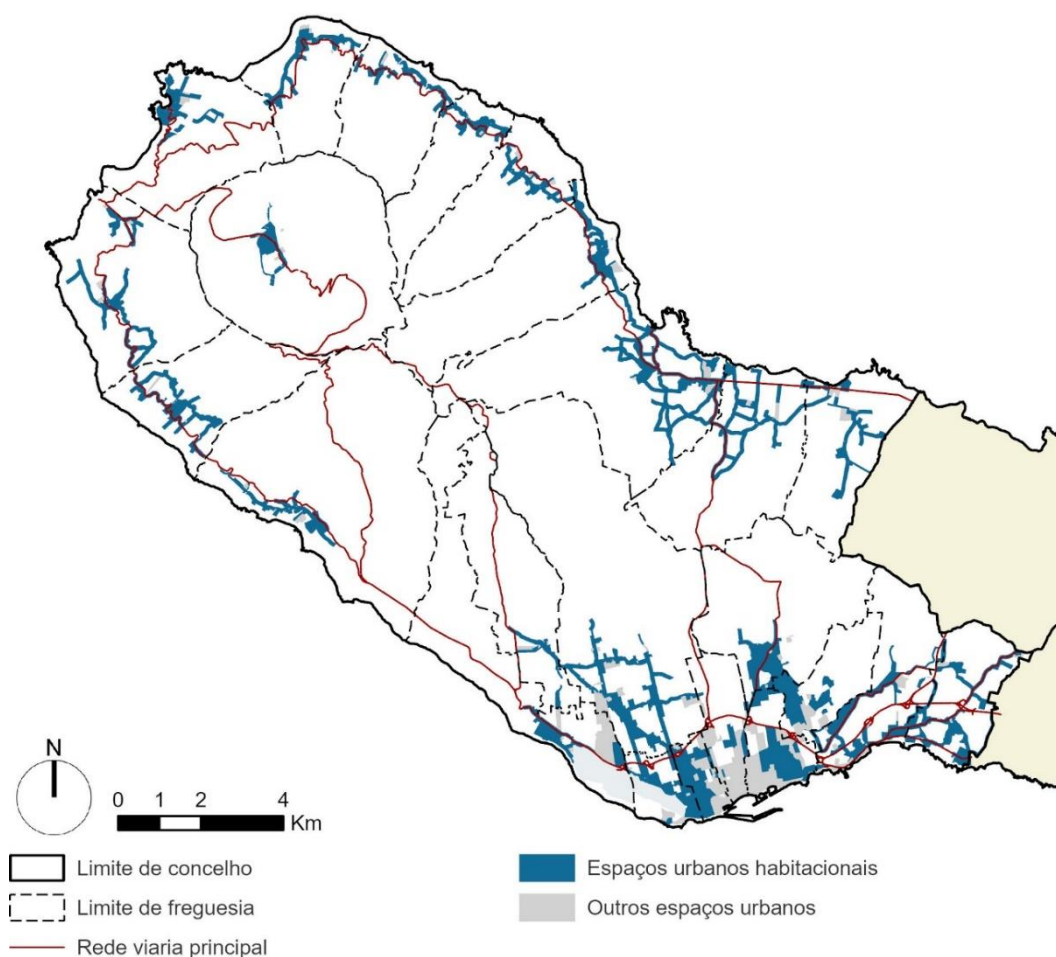


Figura 94. Espaços urbanos habitacionais

Fonte: SPI, com base no PDM em vigor

Centrando-nos nos espaços habitacionais expectantes, ou seja, nos espaços destinados a habitação que ainda integram áreas alargadas por ocupar (áreas livres), verificamos que estes se concentram sobretudo em proximidade dos aglomerados suburbanos com maiores dinâmicas urbanísticas, como por exemplo nas freguesias de Livramento, Arrifes, Capelas, São Vicente Ferreira e Fenais da Luz. (Figura 95).

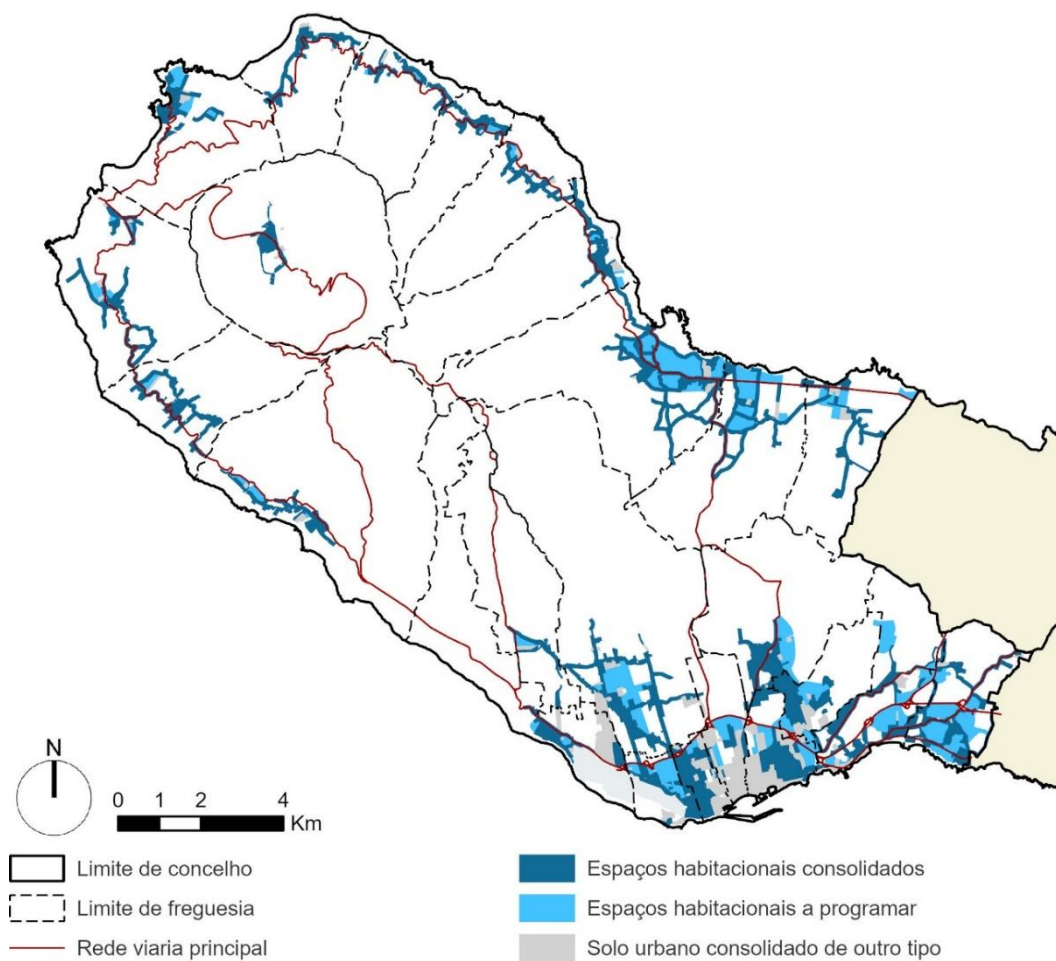


Figura 95. Espaços habitacionais expectantes

Fonte: SPI, com base no PDM em vigor

Seguidamente, de forma a estimar a capacidade construtiva dos espaços habitacionais expectantes, procedeu-se às seguintes operações:

- Aplicação dos índices de construção bruta máxima (ICB), estabelecidos no PDM, a cada uma das categorias de áreas habitacionais previstas, para obtenção da área bruta máxima de construção;

- Cálculo da área máxima de construção destinada a habitação, subtraindo à área bruta máxima de construção 20% para usos complementares (tendo presente o princípio de promoção de espaços urbanos multifuncionais);
- Divisão da área bruta máxima de construção obtida para fins habitacionais pela dimensão média do fogo<sup>32</sup>, de forma a se obter uma estimativa da capacidade, em número de fogos, dos espaços habitacionais expectantes.

A tabela seguinte sintetiza os resultados obtidos, desagregados por unidade territorial (polaridade urbana/habitacional). Apesar de indicativos, estes valores permitem evidenciar algumas tendências na distribuição e no potencial dos espaços habitacionais expectantes, que importa relacionar com as dinâmicas demográficas existentes e intenções municipais de desenvolvimento.

Tabela 4. Potencial habitacional municipal

Fonte: SPI, dados CMPD

Designação	Espaços urbanos habitacionais	Espaços habitacionais expectantes	
		Área	Potencial habitacional
	ha	ha	n.º fogos
Cidade central	262	112	8 792
<b>Coroa urbana</b>	675	392	13 068
<b>Polo urbano norte</b>	353	204	4 779
<b>Total</b>	<b>1 290</b>	<b>708</b>	<b>26 639</b>

Os dados revelam um **potencial habitacional total de 26 639 novos fogos**. Este potencial distribui-se por unidade territorial, da seguinte forma: (i) 8.792 fogos potenciais na área correspondente à cidade de Ponta Delgada (abrangente as freguesias de São Pedro, São Sebastião, São José e Santa Clara), correspondentes ao 33% do total; (ii) 13 068 fogos na área correspondente à coroa urbana envolvente à cidade (considerando, nesta unidade, os aglomerados imediatamente envolventes ao centro da cidade, desde Arrifes, Relva, Covoada, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, São Roque e Livramento), correspondente a 49% do total; e, por último, (iii) 4 779 fogos no polo urbano localizado na costa norte do Concelho (abrangente as freguesias de Capelas, Fenais da Luz e São Vicente Ferreira), que corresponde a 18% do total.

<sup>32</sup> Para efeitos do cálculo do n.º de fogos, considerou-se a média da área do T2 e T3 estabelecida na Portaria da HCC, que é de 106 m<sup>2</sup>.

No total, se considerarmos uma média de 2,8 pessoas por fogo<sup>33</sup>, estes espaços expetantes oferecem uma capacidade para acolher cerca de 74 600 habitantes, número superior à atual população do Concelho. Trata-se de um potencial cuja execução se afigura pouco provável, face às tendências de evolução demográfica e às necessidades de desenvolvimento urbano, mas que pode perfeitamente ser modelado, de uma forma racional e devidamente programada, na resposta às necessidades habitacionais identificadas e que se perspetivam no futuro.

Importa referir, contudo, que as áreas consideradas para o cálculo têm origem no PDM em vigor, reforçando que o mesmo foi aprovado em 2007, pelo que o número potencial de fogos poderá ser, na realidade, mais reduzido do que aquele aqui apresentado, considerando-se que parte destas áreas destinadas a habitação já estão parcialmente ocupadas. Refira-se, também, que este potencial sofrerá naturalmente um ajustamento face ao processo de revisão do PDM, atualmente em curso, que levará a uma redefinição dos perímetros urbanos e, conseqüentemente, das áreas habitacionais, face aos critérios legais e regulamentares de delimitação e programação do solo urbano. Não obstante, haverá que ter em conta, neste processo, a maior flexibilidade na aplicação desses critérios face à declaração fundamentada de carência habitacional que acompanha a presente CMH.

Em suma, considera-se que o potencial habitacional existente na área urbana de Ponta Delgada, por si só, não constitui impedimento ao desenvolvimento habitacional e acolhimento de novos habitantes, devendo a CMH, em articulação com o PDM, equacionar estratégias para a mobilização deste potencial, ao nível das áreas habitacionais e em zonas adequadas, tais como as melhor servidas de infraestruturas, serviços, equipamentos e transportes públicos, de forma a canalizar os investimentos e criar áreas urbanas compactas e multifuncionais, reforçando a sua atratividade. Para tal, para além da delimitação do solo urbano assente em critérios inequívocos, que será promovida no quadro da revisão do PDM, é igualmente necessário assegurar a programação da execução do solo urbano, de forma a viabilizar as soluções habitacionais necessárias, impedindo a retenção do mesmo com fins especulativos ou por mera inoperância.

---

<sup>33</sup> Número médio de pessoas por alojamento de residência habitual no município (Censos 2021).

## 5.2 Principais desafios da política local de habitação

A análise do diagnóstico levanta múltiplos desafios, de natureza distinta, aos quais a política local de habitação deverá atender, por forma a garantir uma resposta completa e eficaz às necessidades habitacionais da população de Ponta Delgada.

### Necessidade de adequação da oferta de habitação às alterações na estrutura e dimensão das famílias e ao envelhecimento da população

À semelhança de tantos outros concelhos portugueses e da Região Autónoma dos Açores, o domínio demográfico agrega alguns dos mais relevantes desafios que, no presente, se colocam ao desenvolvimento de Ponta Delgada. Apesar do seu papel central no contexto regional e sub-regional, na última década censitária, e ao contrário do que vinha a acontecer desde os anos 90 do séc. XX, **o concelho de Ponta Delgada sofreu um decréscimo populacional**, generalizado às várias freguesias, com exceção das áreas suburbanas envolventes à Cidade.

Como no resto do País, esta perda de população foi acompanhada por **alterações na estrutura familiar dos agregados, que se tornaram mais pequenos**, em consequência da diminuição nas taxas de natalidade, da menor proporção de agregados polinucleados e das dinâmicas de recomposição familiar (p.e. mais divórcios, famílias monoparentais, famílias unipessoais, ...). Deste modo, apesar do número de residentes ter diminuído, o mesmo não sucedeu ao número de agregados, que, entre 2011 e 2021, aumentou 6,4%, uma proporção superior ao aumento do número de alojamento (+2,8% em igual período). A menor dimensão das famílias é particularmente notória nas freguesias que constituem a cidade de Ponta Delgada, onde os agregados, na sua maioria, não possuem mais de 3 indivíduos.

Não menos relevante, é a tendência de **envelhecimento da população**, ainda longe da expressão observada noutros municípios da Região e do País, mas com importância crescente, traduzindo-se numa menor proporção de crianças e jovens, e simultaneamente numa proporção crescente da população com 65 ou mais anos. Este fenómeno é particularmente intenso nas freguesias do centro da cidade e nas freguesias do setor poente, mais distantes, em oposição às áreas suburbanas, de construção mais recente, mais apelativas para as famílias mais jovens. No que respeita à habitação, será uma questão a ter em consideração, na medida em que aponta a exigência de, no futuro, os alojamentos estarem adequados às necessidades dos ocupantes mais idosos, e também situações, mais frequentes, de idosos a residir sozinhos.

Nesta matéria, uma nota adicional para o facto de as Projeções de População Residente, 2018-2080, publicadas pelo INE em 2020, no cenário central (o mais provável) apontarem para um

aumento muito acentuado do índice de envelhecimento na Região Autónoma dos Açores entre 2018 e 2080 (respetivamente, 93 e 390). A confirmar-se este cenário, a Região passará do estatuto de região menos envelhecida do País, para a terceira mais envelhecida (depois da Região Autónoma da Madeira e da Região Norte). Acrescente-se que, em qualquer dos cenários previstos pelo INE, se verificará uma considerável perda demográfica na Região.

Será, pois, importante atender às relações entre dinâmicas demográficas e dinâmicas habitacionais e garantir que o parque de habitação, incluindo os fogos atualmente existentes e a criar, esteja preparado para responder às necessidades e exigências de quem o irá ocupar, garantindo os adequados padrões de qualidade de vida.

### **Um parque habitacional em crescimento e transformação, mas com necessidade de regulação e com escassez de oferta**

Nos últimos 10 anos, observou-se um aumento ligeiro do número total de edifícios e de alojamentos no concelho de Ponta Delgada, cuja distribuição, naturalmente, acompanha a distribuição da população residente (maior concentração nas freguesias da cidade, e menor nas freguesias rurais da costa norte). O aumento do número de alojamentos é mais relevante nas áreas suburbanas, onde se concentra grande parte da nova construção.

As **dinâmicas urbanísticas no Concelho assumem alguma relevância**, aliás, como é salientado no subcapítulo anterior. Ponta Delgada destaca-se positivamente na comparação com Portugal e com a Região Autónoma dos Açores, em particular no que respeita à evolução do número de obras de edificação concluídas, **em especial destinadas para habitação familiar**, entre 2011 e 2021. No contexto das obras concluídas, com a exceção do centro da cidade, a **nova construção tem muito maior relevância do que a reabilitação**, estando esta última predominantemente associada a outros usos (comerciais e de serviços) e ao forte incremento da atividade turística. As dinâmicas urbanísticas mais positivas encontram-se uma vez mais nas freguesias da cidade e da sua periferia.

Ainda assim, o **parque edificado é, regra geral, envelhecido**, em particular no centro da cidade de Ponta Delgada e nas localidades das freguesias mais rurais, enquanto o edificado mais recente se localiza, sobretudo, nas áreas de expansão da cidade e nas freguesias suburbanas. Embora a proporção de edifícios com necessidade de reparação seja mais pequena no Concelho do que na Região e no País, **cerca de 30% dos edifícios carecem de beneficiação**. Fajã de Baixo, Santa Clara e São Sebastião são as freguesias que possuem maior proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações.

Os **alojamentos vagos** para venda ou arrendamento, os alojamentos vagos por outros motivos (categoria onde se incluem os alojamentos devolutos) e os **alojamentos de residência secundária** assumem no Concelho **proporções relativamente reduzidas** (respetivamente, 5%, 7% e 6% do total de alojamentos familiares clássicos), indiciando uma **escassez de oferta de habitação**. Estes alojamentos vagos e de segunda residência são, mais uma vez, mais expressivos no centro cidade de Ponta Delgada e nas freguesias do setor poente (freguesias de Mosteiros, Sete Cidades, ...). **A mobilização dos alojamentos vagos é uma questão relevante para a política local de habitação.**

Mais de 80% dos alojamentos familiares clássicos são alojamentos de residência habitual. Entre estes, o regime de arrendamento assume pouca expressão, representando apenas 18% no total de alojamentos de residência habitual no Concelho, o que reflete a existência de um **mercado de arrendamento com uma dimensão muito limitada**. O arrendamento é ainda menos frequente nas freguesias mais rurais. A **habitação própria, claramente preponderante**, representa cerca de  $\frac{3}{4}$  das situações.

Acrescente-se, ainda, que apesar dos alojamentos possuírem uma dimensão média relativamente alargada, salienta-se que a **sobrelotação das habitações** é ainda uma situação mais frequente no Concelho do que na Região e principalmente do que no País, e que atinge níveis muito preocupantes em algumas freguesias na coroa envolvente à cidade. Esta situação **reflete as dificuldades de acesso a uma habitação condigna e de emancipação dos mais jovens**. É igualmente consequência de uma escassez de imóveis, que era já indiciado pelo mencionado reduzido volume de alojamentos vagos.

#### **Desfasamento entre os rendimentos das famílias e os custos e encargos com a habitação**

Recentemente, Ponta Delgada tem registado uma maior dinâmica do mercado imobiliário, atenuada durante o período pandémico. Esta dinâmica é muito influenciada pelo aumento da procura interna e externa, neste último caso decorrente das dinâmicas turísticas e da procura de casa por estrangeiros. Como noutras geografias, também em Ponta Delgada se tem assistido a **aumentos progressivos e significativos dos custos medianos de venda e de renda** por metro quadrado, dificultando o acesso à habitação. Os encargos financeiros associados à aquisição e ao arrendamento de habitação têm aumentado consideravelmente e são mais elevados em Ponta Delgada do que no País e na Região. A presença de alojamentos com encargos associados é maior nas freguesias da cidade de Ponta Delgada e nas freguesias suburbanas da costa norte, existindo igualmente uma significativa diferenciação de custos associados à habitação.

Por sua vez, o rendimento da população residente trabalhadora vem também registando aumentos generalizados desde 2015 até 2020, para valores médios muito próximos da referência nacional e inclusivamente superiores à da Região. No entanto, apesar desta evolução positiva, **o crescimento dos rendimentos é muito mais contido do que a evolução dos custos e encargos com a habitação**, o que, indiscutivelmente, se traduz num agravamento das taxas de esforço das famílias com a habitação.

O poder de compra *per capita* sofreu uma forte quebra no início da última década, registando desde então uma recuperação muito ténue, mas, apesar disso, superior à da Região. Um dos principais apoios sociais, o RSI, constituía-se até 2017 como o principal rendimento de uma proporção significativa da população no Concelho, embora desde então tenha vindo a decrescer em cerca de 27%, sobretudo na população com idade inferior a 40 anos.

Daqui resulta a **necessidade de reforço da oferta pública de habitação dirigida também a populações com rendimentos intermédios**, de **regulação do mercado imobiliário** e de criação de apoios e estímulos adicionais que apoiem as famílias e que fomentem dinâmicas facilitadoras do sucesso e maior eficácia da política local de habitação.

### **Necessidade de criação de soluções diferenciadas e ajustadas a diferentes grupos alvo**

Além da dimensão territorial, também a dimensão social tem forçosamente de ser considerada na análise das carências habitacionais e das respostas necessárias. São vários os estratos populacionais com necessidades habitacionais específicas, importado perceber quais os recursos existentes e mobilizáveis para lhes dar resposta.

O grupo populacional mais evidente corresponde à **população mais desfavorecida, em condição de indignidade habitacional**. De acordo com a ELH de Ponta Delgada, elaborada em 2022, foram sinalizadas mais de **7 centenas e meia de agregados** em condição habitacional indigna, apresentando o número de pedidos de apoio à habitação aos serviços municipais uma tendência de aumento. Embora tenham sido identificadas situações em todo o Concelho, a maioria está concentrada nas freguesias urbanas. A condição de indignidade habitacional que lhes está associada varia desde a **precariedade (predominante nas freguesias urbanas)**, a **insalubridade e insegurança (muito frequente nas freguesias mais rurais e periféricas)**, mas também a sobrelotação e a inadequação. Muitos agregados vivem em habitações cedidas ou em situação de arrendamentos informal, sem acesso a habitação própria, existindo também casos de agregados em risco iminente da perda do seu alojamento e à espera de resposta a pedido de realojamento social. Estas situações estão, tendencialmente, enquadradas num

contexto de fragilidade mais vasto, que associa às dificuldades habitacionais e à pobreza, outras questões de exclusão social e laboral.

O parque de habitação pública, municipal ou regional, possui um peso reduzido, face às necessidades identificadas. O Município possui **223 fogos, em plena ocupação**, parte dos quais necessita de beneficiação. Existe, portanto, um claro subdimensionamento da oferta municipal de habitação dirigida para as situações de maior fragilidade.

A ELH e a assinatura do correspondente Acordo de Colaboração com o IHRU veio proporcionar melhores oportunidades para a resolução das carências habitacionais mais problemáticas, possibilitando o acesso a financiamento, nacional e comunitário, para este fim, quer pela via do Programa 1.º Direito, quer pela via do PRR. Na ELH está prevista, além da reabilitação dos fogos municipais com necessidade de intervenção, o reforço desta oferta de habitação municipal em quase 5 centenas de fogos.

É também evidente a existência e dificuldades acrescidas no acesso à habitação por outros grupos populacionais, como os **jovens e as famílias de rendimentos intermédios**. Como mencionado, a análise comparativa aos níveis de rendimento e poder de compra dos agregados e aos custos com o acesso à habitação, indicia problemas potenciais no acesso e capacidade de manutenção de habitação por parte de algumas famílias. Salienta-se ainda que, sendo a análise realizada relativa a valores médios, não evidencia as situações de maior fragilidade social, as quais assumem maior preocupação, mas são muitas vezes difíceis de identificar, conhecer e quantificar.

Importa ainda atender que a cidade acolhe a sede da **Universidade dos Açores e os seus mais de 2000 alunos**, parte dos quais deslocados e, portanto, com necessidade de alojamento. Sendo a oferta de alojamento na residência estudantil inferior à procura, a população estudantil tem de recorrer à oferta no mercado de arrendamento, tendo vindo a enfrentar dificuldades crescentes no acesso à habitação adequada, na medida em que os turistas têm vindo a competir pelos mesmos alojamentos.

Em síntese, importa destacar o seguinte:

- 1) A atual falta de habitação pública para responder, a curto prazo, às **famílias que necessitam de apoio no acesso a uma habitação**, quer entre as **famílias mais desfavorecidas**, naturalmente menos capazes de suportar os aumentos de preços, quer entre as **famílias de rendimentos intermédios**, que vêm revelando cada vez mais dificuldades em acomodar os custos com a habitação nos seus orçamentos familiares, resulta na **necessidade de a política local de habitação** a implementar pelo Município,

**criar uma resposta pública que, no curto prazo, permita responder a estas necessidades.**

- 2) Os desequilíbrios atualmente existentes entre a oferta e a procura de habitação, com reflexo local nos preços da habitação e em maiores dificuldades de acesso à habitação por parte de alguns estratos da população residente, são em grande medida resultado de uma oferta de habitação escassa e de uma **procura de alojamento crescente por parte da população local, da população estudantil e das dinâmicas turísticas**. A política local de habitação deverá procurar acompanhar e regular o mercado, garantindo a sustentabilidade e racionalidade económico-financeira das mediadas, e criando um sistema de habitação que integre também a oferta privada de habitação.
- 3) No que respeita à modelação territorial das respostas habitacionais, identificam-se fortes distinções **entre o território mais urbano**, e dentro deste, entre o centro da cidade e a cidade alargada, **e os territórios rurais**. **Estas diferenças justificam abordagens adaptadas aos diferentes contextos territoriais**, que, caso a caso, definam medidas facilitadoras do acesso à habitação, por parte dos diferentes grupos de população, nomeadamente ao nível da promoção da habitação a custos controlados e do arrendamento acessível, regulem o mercado e promovam a coesão socioterritorial.
- 4) Transversalmente, sendo uma questão muito relevante para a política local de habitação, assume relevância que o Município **aprofunde e intensifique a sua atuação no quadro das áreas de reabilitação urbana delimitadas e das correspondentes operações de reabilitação urbana**, fazendo uso do seu programa de investimentos, dos benefícios fiscais e dos apoios que atualmente disponibiliza, para incentivar os proprietários dos imóveis devolutos e em ruína e degradados, a realizar as necessárias intervenções de reabilitação do edificado. Mais ainda, sempre que esses estímulos não funcionem, deve intensificar a sua atuação relativamente às medidas de agravamento fiscal ao nível do IMI, de forma a **favorecer o processo de reabilitação edificado devoluto e estimular a colocação de habitações no mercado**, atenuando a atual expressão dos fogos vagos do parque de alojamentos.



# **CAPÍTULO 6**

Estratégia habitacional

## 6. Estratégia habitacional

### 6.1 Objetivos de política e princípios para a definição estratégica

A criação, em 2018, da NGPH, no centenário da publicação do primeiro diploma legal que instituiu uma política pública de habitação em Portugal, veio marcar o reconhecimento público e político da necessidade de o País possuir uma política nacional de habitação integrada, mais robusta e capaz de abarcar respostas para diferentes perfis de pessoas e famílias e, logo, para diferentes necessidades habitacionais. No ano seguinte, a publicação da LBH<sup>34</sup> veio reforçar o papel do Estado enquanto responsável por programar e executar uma política nacional de habitação, atribuindo-lhe um envolvimento ativo na promoção de habitação e na regulação do mercado. A LBH consagra a universalidade do direito de acesso a uma habitação adequada, e o dever de atuação das entidades públicas para que este direito seja concretizado.

A atuação pública em matéria de habitação cruza-se com compromissos assumidos noutras matérias. A política nacional de habitação associa-se à reabilitação urbana e incorpora medidas destinadas à mitigação e adaptação do parque edificado e habitacional às alterações climáticas, à preservação de solos para funções ecológicas e agrícolas e à conservação da natureza. Deve promover a inclusão e a coesão social, através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas e do desenvolvimento de empreendimentos para pessoas com diversos tipos de rendimento.

A LBH, no seu artigo 16.º, estipula que a política nacional de habitação implica:

- Levantamento e divulgação periódica das principais carências quantitativas e qualitativas a nível habitacional;
- Mobilização do património público para arrendamento, e manutenção e ocupação da habitação pública;
- Promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública;
- Melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional;

---

<sup>34</sup> A LBH cria um quadro normativo, que define as competências que em matéria de habitação cabem às entidades públicas na execução das políticas nacional, regionais e locais de habitação.

- Regulação do mercado habitacional e a garantia de habitação acessível em função dos rendimentos das famílias;
- Inovação tecnológica e social no domínio da satisfação das necessidades habitacionais da população;
- Articulação com a política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo e com a política de ambiente, no quadro das respetivas leis de bases;
- Integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras, direcionadas a grupos especialmente vulneráveis.

O Programa Nacional de Habitação (PNH), que sistematiza os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação, estipula 4 medidas de intervenção, dotadas de um considerável investimento público, designadamente: (i) a garantia de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder ao mercado (Programa 1.º Direito); (ii) a promoção de respostas habitacionais a preços acessíveis, dirigidas a famílias com rendimentos intermédios; (iii) a efetivação de alojamentos que respondam a situações de emergência e de transição destinadas a pessoas em situação de risco (BNAUT) e; (iv) a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional público.

A política local de habitação de Ponta Delgada, materializada na CMH, deverá, naturalmente, estar alinhada com a política nacional de habitação e os objetivos por esta estabelecidos. Tendo presente este pressuposto, os **princípios que regem a CMH de Ponta Delgada**, que assumem uma natureza transversal a toda a estratégia, são os seguintes:

- **Coesão social e territorial** | Dar uma resposta às situações habitacionais mais críticas, que pela maior fragilidade social e económica não podem dispensar a intervenção pública, e esbater as disparidades na capacidade de acesso à habitação digna e adequada, assim como a segregação socioterritorial.
- **Mixidade social** | Na gestão do parque municipal, privilegiar a heterogeneidade social na ocupação dos bairros municipais, promovendo a diversidade social e o encontro de diferentes grupos e um desenvolvimento mais equilibrado do território.
- **Atratividade do território** | Assumir a habitação e o *habitat* enquanto fatores de competitividade e atratividade do território.

- **Inovação, flexibilidade e polivalência** | Promover a inovação na habitação, nos modos de habitar e nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando o parque habitacional de uma maior capacidade de se adaptar a diferentes procuras e necessidades.
- **Sustentabilidade** | Privilegiar, sempre que possível, a reabilitação e a reocupação do edificado existente em detrimento da nova construção, combater a pobreza energética e promover a economia circular. Evitar a dispersão urbana, um tipo de ocupação com fortes custos ambientais (p.e. associados à mobilidade e ocupação de solo) e de infraestruturação e manutenção.
- **Racionalidade económico-financeira** | Conceber um modelo de produção e gestão da habitação economicamente sustentável, aproveitando fontes de financiamento e estabelecendo parcerias que permitam repartir responsabilidades e investimentos.
- **Cooperação ativa e articulação alargada** | Desenvolver um sistema de habitação assente na participação alargada e na combinação da oferta pública, mista e privada, garantindo a conjugação de esforços para a promoção e gestão da habitação.

Para a prossecução dos objetivos de política e dos princípios que subjazem à elaboração da CMH, antes enunciados, há que ter em conta as **tipologias de medidas fundamentais para a operacionalização da estratégia a prosseguir**, identificadas na LBH (artigo 26.º), que, nesta medida, são objeto da necessária ponderação na arquitetura da CMH e da sua base estratégica e operacional para resposta às necessidades habitacionais identificadas. A saber:

- **Medidas de promoção e gestão da habitação pública**, como, por exemplo, programas e operações públicas de habitação, reabilitação ou realojamento; programas de repovoamento de territórios em declínio demográfico; cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa e/ou cedência de terrenos ou imóveis para arrendamento economicamente acessível.
- **Medidas tributárias e política fiscal**, que visem o incentivo ao melhor uso dos recursos habitacionais; o favorecimento da reabilitação urbana e da dinamização do mercado de arrendamento; a discriminação positiva às cooperativas e outras organizações sociais na promoção de habitação a custos controlados; a proteção do acesso a habitação própria; a discriminação positiva referente às despesas de conservação e manutenção da habitação permanente e; a penalização das habitações devolutas, nos termos da lei;
- **Medidas de apoio financeiro e subsídio**, nomeadamente ao abrigo de programas públicos de promoção da reabilitação e da eficiência energética; à aquisição de casa

própria; à manutenção e conservação de imóveis habitacionais, dirigido a proprietários, condomínios ou arrendatários; às cooperativas de habitação, à autoconstrução, às associações com fins habitacionais e às associações ou organizações de moradores; à subsídição no âmbito do arrendamento apoiado, à subsídição do arrendamento jovem, à subsídição de renda aos inquilinos em situação de vulnerabilidade, à subsídição de renda para famílias monoparentais ou numerosas em situação de vulnerabilidade; e à subsídição para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional urgente ou temporária;

- **Medidas legislativas e de regulação**, como, por exemplo, o recurso à adoção de medidas abonatórias previstas ao nível da regulamentação geral de edificação e de reabilitação urbana e do edificado; na promoção da recuperação e manutenção das zonas históricas; no apoio enquadrado pelos regulamentos municipais de apoio à qualificação do edificado e aos apoios socio habitacionais, ou na aplicação de medidas coercivas como taxas e agravamento de impostos sobre imóveis em zonas de pressão urbanística ou em claro défice de conservação.

## 6.2 Visão e objetivos estratégicos

A CMH de Ponta Delgada sustenta-se em **quatro níveis de definição estratégica**, suportados no diagnóstico habitacional do Concelho. A saber:

- Uma **visão** que expõe o futuro desejado para o domínio habitacional com a implementação da estratégia de intervenção, procurando estabelecer o acesso à habitação enquanto fator de igualdade de oportunidades e de inclusão social, valorizando o parque edificado e o ambiente urbano;
- Os **objetivos estratégicos** que justificam a estratégia e as prioridades definidas, e que orientarão o plano de ação e o conjunto de medidas que colocarão em prática a estratégia desenhada;
- As **prioridades estratégicas**, enquanto grandes vetores de intervenção numa ótica territorializada e com uma clara orientação para responder aos principais desafios que se colocam no território ao nível do acesso à habitação e da qualificação urbana;
- As **medidas** que formam o plano de ação a concretizar na implementação da estratégia definida e que são o garante de resposta aos principais desafios identificados, bem como as metas e os resultados a alcançar.



Figura 96. Níveis de definição estratégica

Fonte: SPI

A Visão corresponde ao cenário prospetivo que se almeja para o concelho de Ponta Delgada. Traduz, assim, a ambição, a curto e médio prazo, para este território, apontando um conceito global e integrado que deverá guiar a estratégia de desenvolvimento territorial em matéria de habitação. Sintetiza um desígnio comum, que permitirá canalizar os meios disponíveis para colmatar as necessidades habitacionais presentes e futuras no concelho de Ponta Delgada.

Neste sentido, entende-se que a Visão para o concelho de Ponta Delgada deverá estar alinhada com as premissas estabelecidas na LBH, garantindo, para o período 2026-2036, a **universalidade do direito a uma habitação condigna** para todos os indivíduos e suas famílias, a **igualdade de oportunidades e a coesão territorial**, com medidas destinadas a promover a re/utilização dos recursos disponíveis e mobilizáveis, uma oferta habitacional sólida e alargada aos vários estratos de população com necessidades habitacionais, um habitat urbano qualificado e inclusivo, num quadro de maior cooperação entre as entidades e de proximidade às comunidades locais na construção das respostas habitacionais.

**"Ponta Delgada**, um território com uma oferta habitacional mais diversificada e inclusiva, adaptada aos diferentes contextos territoriais e necessidades habitacionais, suportada num habitat urbano mais qualificado e atrativo."

Esta Visão alicerça-se em objetivos estratégicos que consideram: (i) o volume muito significativo de carências habitacionais associadas à população mais desfavorecida e sem meios para aceder a uma habitação condigna, o que exige, no curto prazo, uma resposta robusta do Município; (ii) a necessidade de criação de uma oferta de habitação a custos acessíveis que responda às famílias com rendimentos intermédios, aos mais jovens e à população qualificada, que, no atual contexto, não consegue suportar os elevados custos de acesso à habitação, quer para aquisição quer para arrendamento; (iii) o desenvolvimento das respostas habitacionais segundo uma lógica promotora de um melhor ordenamento do território, de uma maior consolidação e estruturação urbana e de um habitat mais qualificado, inclusivo e vivenciado.

Com esta base, foram definidos **três objetivos estratégicos (Oe)**:

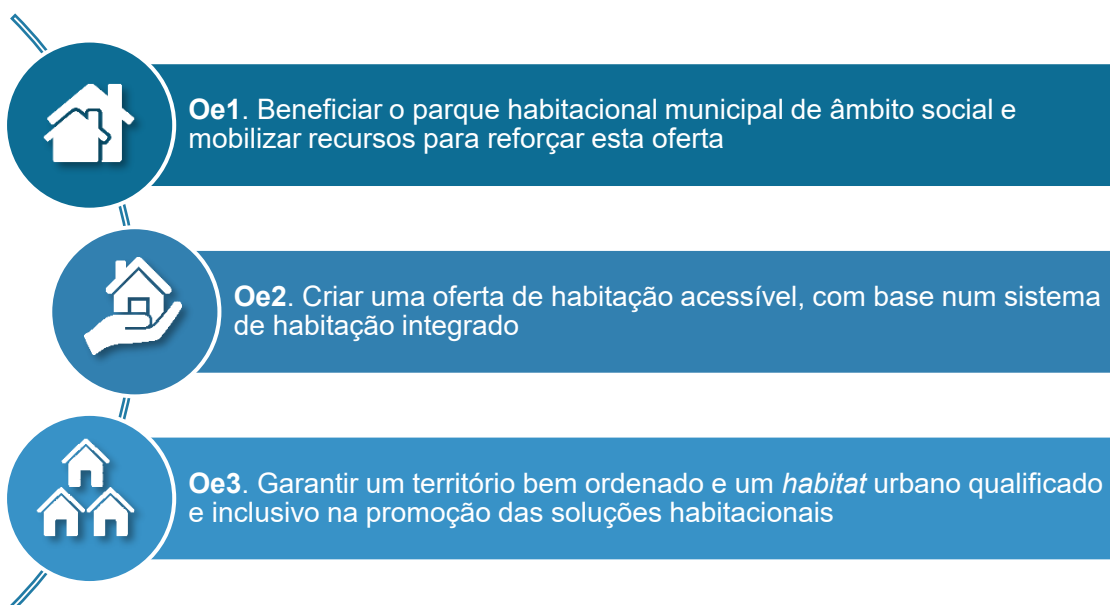


Figura 97. Objetivos estratégicos  
Fonte: SPI

#### **Oe1. Beneficiar o parque habitacional municipal de âmbito social e mobilizar recursos para reforçar esta oferta**

O **Oe1** assume extrema importância para a política local de habitação, de forma a valorizar e fortalecer o parque municipal de habitação de âmbito social, garantindo uma oferta de qualidade que garanta uma maior integração social e territorial. Este objetivo estratégico visa principalmente atender às necessidades da população mais desfavorecida e vulnerável, que não consegue aceder por meios próprios a uma habitação digna.

Em 2022, aquando da elaboração da ELH, foram identificados 759 agregados que viviam em condições habitacionais indignas, enquanto o parque de habitação social municipal era composto

por 223 fogos, todos ocupados, o que, desde logo, não garantia resposta a todas as situações. A oferta habitacional municipal é composta por 125 moradias e 98 apartamentos. Embora esteja distribuída por todo o território, há uma concentração significativa nas freguesias que compõem a cidade de Ponta Delgada e, na sua envolvente, particularmente no Livramento (58 fogos), São Roque (50 fogos), São Pedro (32 fogos) e Fajã de Baixo (21 fogos).

A beneficiação e o reforço da oferta de habitação municipal de âmbito social, permitirá melhorar a capacidade de resposta do Município em casos de grave carência habitacional, oferecendo soluções direcionadas para os grupos populacionais mais desfavorecidos e vulneráveis. Este objetivo é prioritário na atuação do Município, porquanto assenta na execução da sua ELH e, para esse efeito, na mobilização do financiamento providenciado pelo PRR, que deve estar executado até junho de 2026.

### **Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação integrado**

O **Oe2** assume uma dimensão estratégica essencial para o desenvolvimento de Ponta Delgada, na medida em que cria melhores condições habitacionais para a fixação da população de rendimentos intermédios, incluindo os jovens, e para a atração para este território de população qualificada proveniente de outras geografias.

O diagnóstico evidencia que as dificuldades no acesso a uma habitação não afetam apenas a população mais carenciada, mas também os grupos populacionais com rendimentos intermédios, nomeadamente a população jovem e qualificada, famílias e indivíduos financeiramente mais autónomos, mas que, face à desproporcionalidade entre os preços do mercado imobiliário e os rendimentos que auferem, têm grandes dificuldades em suportar os custos da habitação. Com este objetivo, a política local de habitação orienta-se também para fomentar uma oferta habitacional qualificada e para implementar mecanismos complementares que irão permitir a fixação de população e a regulação do mercado de arrendamento.

Com este objetivo estratégico, pretende-se garantir o acesso a habitações a custos acessíveis e adequadas para esses segmentos populacionais, enquanto se procura impulsionar o mercado de arrendamento e ajustar os preços da habitação de acordo com os rendimentos dos agregados familiares. Além de fortalecer o parque habitacional público nesta dimensão, é importante criar condições para desenvolver, a médio prazo, um sistema habitacional que envolva diferentes atores, como o Município, cooperativas, setor social, proprietários e promotores privados, resultando num aumento na oferta de habitação acessível, tanto por meio da reabilitação de imóveis existentes quanto da construção de novas habitações. É crucial promover a diversidade nas características da oferta habitacional no Concelho e nos modelos de produção habitacional, garantindo uma adequação às necessidades dos diversos grupos populacionais. Além disso, é

importante impulsionar e regular o mercado de arrendamento, fomentando uma participação ampla e uma cooperação ativa e efetiva. Para alcançar esse objetivo, importa envolver a comunidade, estimular o setor privado, estabelecer parcerias com o setor social e potenciar o ressurgimento do setor cooperativo, promovendo uma política habitacional participativa e inclusiva.

### **Oe3. Garantir um território bem ordenado e um *habitat* urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais**

Por último, reconhecendo que a qualidade da habitação vai além das condições físicas da mesma e que a atratividade do território deve desempenhar um papel fulcral no equilíbrio social e territorial, o **OE3** tem como desígnio a promoção de um melhor ordenamento do território e a valorização e melhoria da qualidade do *habitat*, através de uma atuação integrada em diversas áreas complementares, como são exemplo o ordenamento do território, a requalificação urbana e a integração social.

A médio prazo, a CMH deverá procurar aumentar a atratividade do território não somente através do reforço de alojamento e da melhoria da qualidade habitacional *per si*, mas também, acompanhando as acentuadas dinâmicas urbanísticas existentes, atuar ao nível da estruturação e consolidação dos espaços urbanos e da reabilitação urbana e valorização do espaço público. O objetivo é promover espaços urbanos de maior qualidade e coerência funcional, física e paisagística, fomentando um melhor ambiente urbano e uma maior coesão socio territorial e priorizando a reabilitação e ocupação do edificado degradado e devoluto, tanto público como privado, com benefícios para o ambiente urbano e para a sustentabilidade ambiental.

A concretização deste objetivo estratégico deve contribuir para a implementação de um sistema urbano mais robusto, equilibrado e integrado, evitando a dispersão e procurando revitalizar áreas urbanas e integrar núcleos dispersos, incluindo os conjuntos municipais, desenvolver áreas habitacionais mais aprazíveis e atrativas e uma melhor conectividade e mobilidade urbanas.

### 6.3 Prioridades estratégicas

Para concretizar a Visão de futuro e os objetivos estratégicos traçados para a CMH, estabeleceram-se **prioridades estratégicas**, que possuem um caráter marcadamente operativo.

A cada uma destas prioridades estratégicas está associado um conjunto de medidas. Sendo o presente documento uma carta municipal, entre estas prioridades estratégicas e medidas, a **componente territorial** assume uma relevância incontornável. Com efeito, o diagnóstico procurou, sempre que exequível, trabalhar este domínio da análise, procurando analisar os fenómenos, não apenas do ponto de vista setorial, mas também pela sua distribuição e diferentes expressões no território, tendo identificado problemáticas e necessidades distintas consoante as escalas e áreas de análise. A estratégica tem igualmente inscrita esta lógica territorial, tendo grande parte das propostas uma matriz territorial específica.

Não obstante, a CMH cruza as propostas de base territorial com outras **dimensões estratégicas operativas**, designadamente ao nível de propostas para diferentes populações alvo (pessoas e agregados em condição indigna, famílias de rendimentos intermédios, população estudantil, novos residentes, entre outros), e também de propostas para diferentes agentes e modelos de promoção de habitação. Procura-se, em primeiro lugar, desenvolver um instrumento orientador da atuação pública (p.e. com atuação ao nível do arrendamento apoiado e acessível, da reabilitação urbana, dinamização e execução de políticas públicas), mas também capaz de envolver e mobilizar o setor social e cooperativo e a iniciativa privada, num esforço que se pretende coletivo, diversificando e complementando as ofertas habitacionais.

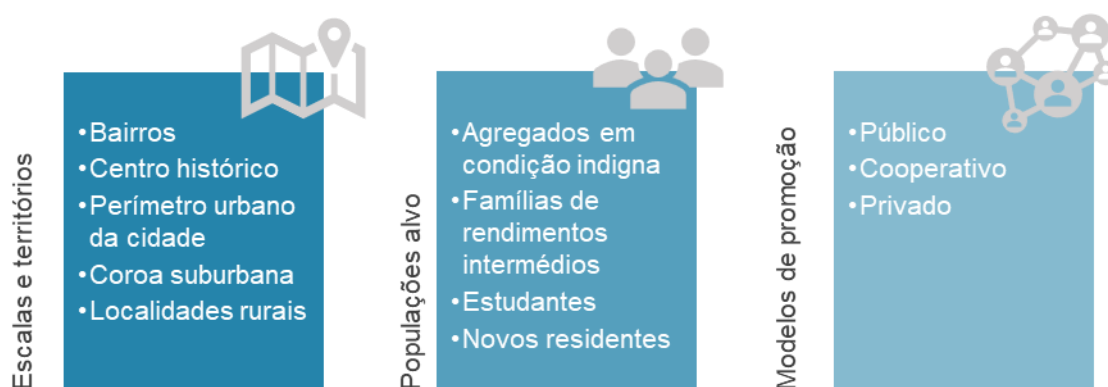


Figura 98. Dimensões estratégicas operativas

Fonte: SPI

Assim, são estabelecidas **quatro prioridades estratégicas (Pe)** para a CMH Ponta Delgada. A saber:



Figura 99. Prioridades estratégicas

Fonte: SPI

Nas três primeiras prioridades, a matriz territorial assume uma maior evidência, sendo definida uma estratégia de atuação diferenciada por perfil de território: (i) bairros e núcleos habitacionais da área consolidada da cidade de Ponta Delgada (a cidade central); polaridades habitacionais emergentes da coroa urbana envolvente e do polo urbano da costa norte (a cidade alargada); e os aglomerados rurais e mais periféricos do Concelho (a constelação de pequenos aglomerados que se dispõem em rede, no setor poente). Na quarta prioridade, transversal ao território concelhio, o foco é colocado na aplicação de instrumentos e práticas inovadoras, que sustentam a política local de habitação e a aplicação das medidas no território.

A cada prioridade estratégica encontra-se associado um conjunto de medidas que as operacionaliza e que, de uma forma integrada, contribui para a concretização dos objetivos estratégicos antes apresentados. A Tabela 5 sintetiza o conjunto de medidas associadas a cada uma das prioridades.

Tabela 5. Prioridades estratégicas e medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas	Medidas	
<b>Pe1.</b> <b>Garantir o (re)equilíbrio habitacional na cidade central</b>	1.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível
	1.2	Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional
	1.3	Definir a Zona de Pressão Urbanística
	1.4	Regular a oferta de Alojamento Local
	1.5	Reforçar a oferta de alojamento estudantil
	1.6	Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais
<b>Pe2.</b> <b>Desenvolver as polaridades habitacionais estruturantes na cidade alargada</b>	2.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível
	2.2	Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos
	2.3	Estimular a promoção de habitação a custos controlados
	2.4	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território
<b>Pe3.</b> <b>Garantir a coesão socio-habitacional nas freguesias rurais</b>	3.1	Reforçar a oferta de habitação municipal nas freguesias rurais
	3.2	Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível
	3.3	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território
	3.4	Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade
<b>PE4.</b> <b>Reforçar os instrumentos de suporte à implementação da política local de habitação</b>	4.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)
	4.2	Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação
	4.3	Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário
	4.4	Implementar e expandir o Projeto <i>PDL Housing First</i>
	4.5	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal
	4.6	Constituir um observatório municipal de habitação

## 6.4 Fichas das prioridades estratégicas e medidas

Seguidamente, apresenta-se sinteticamente, por meio de uma ficha dedicada, cada prioridade e cada medida.

A ficha das prioridades procura justificar e descrever os objetivos que determinaram a sua identificação. Elenca a paleta de medidas que a irão operacionalizar e inclui um cartograma com a respetiva incidência territorial.

Por sua vez, a ficha das medidas contempla os seguintes conteúdos:

- Uma descrição sumária da medida e dos seus objetivos;
- Os resultados esperados com a sua implementação, sempre que exequível, traduzidos numa meta quantificada;
- A indicação das medidas com as quais se articula mais diretamente;
- O seu público-alvo, ou seja, o grupo populacional que mais diretamente beneficiará com a sua implementação;
- Os instrumentos que serão necessários para a sua execução;
- A sua incidência territorial;
- A entidade promotora e os parceiros ou entidades a envolver na sua implementação;
- As potenciais fontes de financiamento (salvaguardando-se, todavia, que poderão existir outras, entretanto criadas ou que não tenham sido, neste momento, identificadas);
- Um calendário previsional para a implementação.

**PE1.****GARANTIR O (RE)EQUILÍBRIO HABITACIONAL NA CIDADE CENTRAL****Justificação**

A cidade de Ponta Delgada é o maior centro urbano e populacional da Região, contando com importantes dinâmicas sociais, económicas e uma crescente afluência turística. Possui também um edificado antigo e degradado que necessita de reabilitação e de uma utilização que permita dignificar a imagem urbana e as funções da cidade, possibilitando, de entre várias, robustecer a função habitacional em condições atrativas e acessíveis à população local.

Urge, por isso, implementar um conjunto de medidas que (re)equilibrem o acesso à habitação na malha mais consolidada da cidade, podendo assumir diversas formas no âmbito

desta prioridade estratégica, desde logo com a execução da ELH de Ponta Delgada na reabilitação de fogos municipais e na criação de uma nova oferta dirigida à população mais desfavorecida, combinada também com uma oferta de habitação acessível destinada à classe média, jovens e profissionais qualificados, bem como a reconversão para uso habitacional de áreas e conjuntos edificados degradados e obsoletos e a mobilização dos imóveis devolutos. Esta atuação deve ser complementada com a requalificação do espaço público dos bairros habitacionais, promovendo a sua renovação e maior atratividade para o uso e estadia. O atual desequilíbrio entre procura e oferta na cidade acrescenta pressão, aumenta os preços e contribui para o afastamento dos residentes, pelo que medidas de âmbito regulatório, como a definição da zona de pressão urbanística (com impacto a nível fiscal nos imóveis devolutos) e uma orientação mais clara na dinâmica do alojamento local, deverão contribuir para um maior equilíbrio do mercado habitacional. Ponta Delgada é também a sede da Universidade e concentra a maior parte da comunidade estudantil da Região, para os quais deve existir um reforço da oferta de alojamento a preços suportáveis.

**Medidas**

**M1.1.** Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta e habitação acessível

**M1.2.** Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional

**M1.3.** Definir a Zona de Pressão Urbanística

**M1.4.** Regular a oferta de Alojamento Local

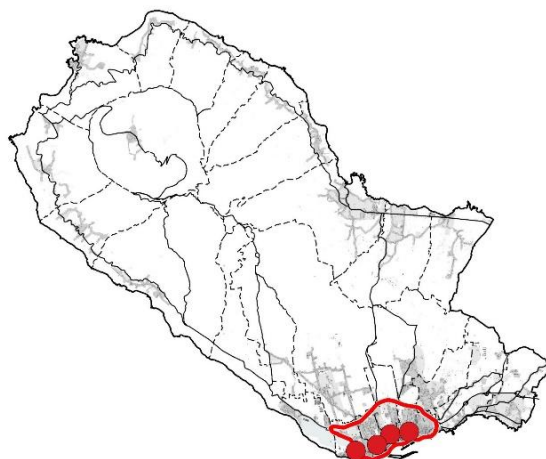
**M1.5.** Reforçar a oferta de alojamento estudantil

**M1.6.** Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais

**M1.1. Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível**

**Descrição sumária**

Reforço do parque de habitação municipal, tanto em número de fogos como em qualidade e condições de habitabilidade, dando cumprimento à ELH Ponta Delgada. Por um lado (i) com a reabilitação de fogos em mau estado de conservação, de forma a solucionar os problemas de insalubridade e insegurança que se verificam (no âmbito da medida 1.3 da ELH), em particular no Bairro das Laranjeiras (com intervenções previstas em 18 moradas), bem como noutros fogos localizados em São José (5 fogos) e São Sebastião (1 fogo). Por outro lado, é urgente criar novas soluções habitacionais de reforço do parque habitacional municipal, de forma a responder à falta de recursos atualmente existentes, prevendo-se operações de aquisição/reabilitação e de construção em terrenos da autarquia (medidas 1.1 e 1.4 da ELH), de forma a resolver as situações de carência e indignidade habitacional (precariedade e sobrelotação) de agregados sinalizados pelos serviços municipais (60 fogos em Santa Clara, 61 em São José, 91 em São Pedro e 64 em São Sebastião). Esta medida contempla, ainda, o reforço de habitação acessível, de forma a aumentar a oferta direcionada a um público de rendimentos intermédios.



**Resultados esperados / Metas**

Reabilitação de 26 fogos municipais e reforço do parque habitacional municipal em 283 fogos, através da aquisição/reabilitação e da construção em terrenos da autarquia.

Criação de 60 fogos de renda acessível.

**Instrumentos para a execução**

ELH Ponta Delgada

**Articulação com outras medidas**

1.2 / 1.6 / 2.1 / 3.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

IHRU; juntas de freguesia; DRH

**Público Alvo**

População em condição indigna; população beneficiária de habitação social municipal; População com rendimentos intermédios

**Incidência territorial**

Bairros ou núcleos de habitação municipal, fogos municipais dispersos e terrenos municipais

**Calendarização**

2026-2030

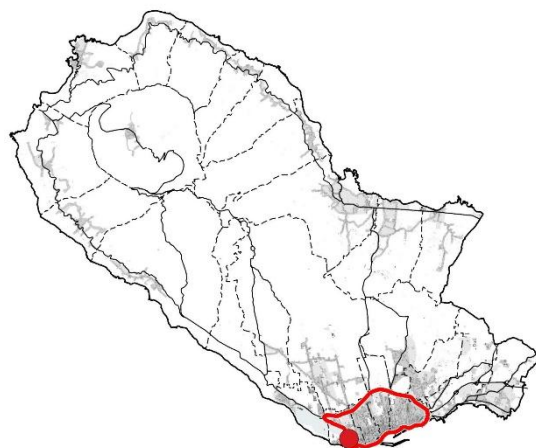
**Potenciais fontes de financiamento**

PRR; 1.º Direito.

**M1.2. Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional**

**Descrição sumária**

Na cidade de Ponta Delgada existem alguns conjuntos de edifícios industriais desativados, que provocam um impacto negativo na imagem urbana e revestem um ativo imobiliário no interior da malha urbana com potencial para a revitalização da cidade e resposta às necessidades habitacionais. Estes conjuntos, como é exemplo o complexo industrial da SINAGA, possuem um elevado potencial de reconversão, inclusive para a adaptação segundo modelos emergentes de habitação, como a coabitação e a habitação colaborativa, ou respostas combinadas para vários grupos específicos. Importa garantir, em revisão de



PDM, a possibilidade de reconversão destas áreas e conjuntos para fins habitacionais, com afetação parcial de fogos para arrendamento acessível. O Município pode adquirir alguns destes edifícios ou procurar estabelecer protocolos para a sua cedência e promover diretamente habitação ou estimular a sua criação pelos privados. Importa, no entanto, estudar as características destas áreas e garantir a possibilidade de manutenção do seu património industrial mais valioso, possibilitando, assim, a permanência de elementos que mantenham viva a memória do local e contribuindo, inclusive, para a valorização da imagem urbana e para a utilização de espaços envolventes enquanto locais de lazer e estadia.

**Resultados esperados / Metas**

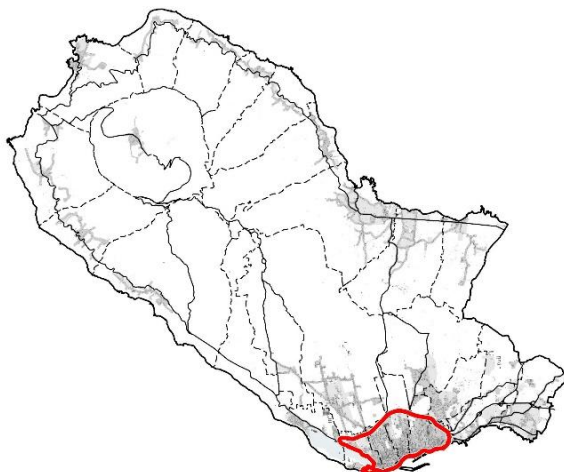
Aumentar e diversificar a oferta de habitação (habitação acessível), através da reconversão de conjuntos industriais degradados e devolutos.

<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <p>Revisão do PDM</p>	<p><b>Articulação com outras medidas</b></p> <p>1.1 / 1.3 / 4.1 / 4.2 / 4.5 / 4.6</p>
<p><b>Promotor(es)</b></p> <p>Município</p>	<p><b>Parceiros / Entidades a envolver</b></p> <p>Governo Regional; proprietários; promotores imobiliários</p>
<p><b>Público Alvo</b></p> <p>Famílias com rendimentos intermédios; Outros grupos populacionais específicos</p>	<p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Cidade de Ponta Delgada</p>
<p><b>Calendarização</b></p> <p>2027-2036</p>	<p><b>Potenciais fontes de financiamento</b></p> <p>PRR; FMSAU</p>

**M1.3. Definir a Zona de Pressão Urbanística**

**Descrição sumária**

Delimitar uma Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na cidade de Ponta Delgada, fundamentada nas significativas dificuldades de acesso dos agregados familiares à habitação, em resultado da escassez da oferta habitacional e do desfasamento entre os preços praticados no mercado e os níveis de rendimentos das famílias, em coerência com o estabelecido pelo D.L n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo D.L n.º 67/2019, de 21 de maio, estimulando a colocação de imóveis devolutos no mercado de arrendamento ou venda. Na área delimitada como ZPU, o Município ficará habilitado para



exercer o direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, bem como proceder a um agravamento da taxa do IMI dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos, até um máximo de 12 vezes. As receitas obtidas pelo agravamento do IMI devem reverter para o desenvolvimento da política local de habitação, instrumentalizada através do FMSAU (Medida 4.1). Além destes mecanismos, o Município deve, concertadamente, fazer uso dos mecanismos de intervenção física e fiscal estabelecidos no RJRU, no quadro das ORU do Centro Histórico/São Gonçalo/Calheta, de Santa Clara e de São Roque.

**Resultados esperados / Metas**

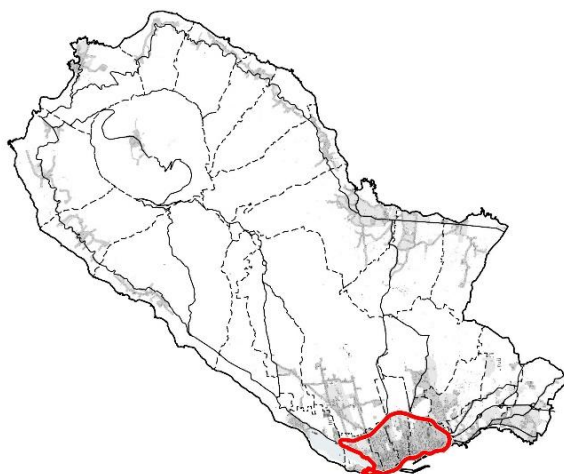
Definir uma ZPU na cidade de Ponta Delgada, que favoreça a reocupação dos fogos vagos que não se encontram disponíveis no mercado imobiliário. O primeiro levantamento do Município indica cerca de 200 edifícios devolutos no centro da cidade, podendo aplicar-se a estes o agravamento do IMI.

<b>Instrumentos para a execução</b> ZPU; ORU	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 1.4 / 4.1 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> n.a.
<b>Público Alvo</b> Proprietários de imóveis devolutos	<b>Incidência territorial</b> Cidade de Ponta Delgada
<b>Calendarização</b> 2026-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento Municipal

**M1.4. Regular a oferta de Alojamento Local**

**Descrição sumária**

Tendo em conta o crescimento do Alojamento Local (AL) na cidade e a pressão gerada sobre o mercado habitacional, mas também reconhecendo a importância do AL na reabilitação do edificado e na revitalização urbana, propõe-se suspender a emissão de novas licenças de AL nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, sempre que integrados numa fração autónoma de edifício habitacional existente, enquanto estiver em vigor a Declaração Fundamentada de



Carência Habitacional. Mantém-se a possibilidade de emissão de licenças de AL nos casos de reabilitação integral de edifícios degradados e devolutos. Considera-se, ainda, um mecanismo de incentivo à reconversão de AL para habitação, através do arrendamento pelo Município para subarrendamento destinado a habitação acessível. A operacionalização desta medida deverá ter em conta as características da cidade de Ponta Delgada e a concertação com a comunidade interessada, como os proprietários de imóveis e associações representantes de AL, de forma a obter um equilíbrio entre as necessidades do setor e as necessidades do mercado habitacional.

**Resultados esperados / Metas**

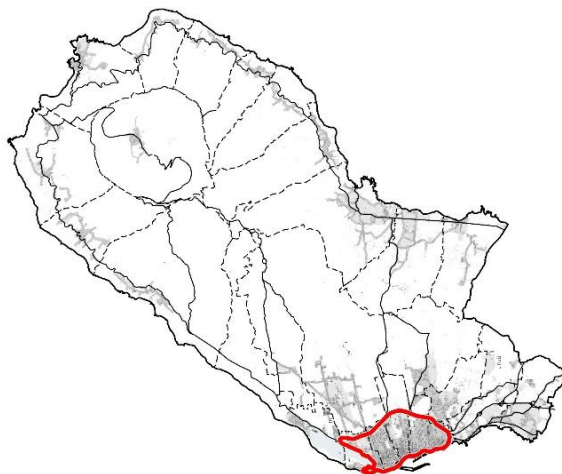
Regular as novas licenças de AL de forma a atingir maior equilíbrio com a função habitacional.

<b>Instrumentos para a execução</b> Regulamento municipal	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.3 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Associações representantes do AL
<b>Público Alvo</b> Famílias com rendimentos intermédios	<b>Incidência territorial</b> Cidade de Ponta Delgada
<b>Calendarização</b> 2026-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> n.a.

**M1.5. Reforçar a oferta de alojamento estudantil**

**Descrição sumária**

Contempla o apoio à Universidade dos Açores e à comunidade académica local na criação de melhores condições de alojamento e no reforço da oferta residencial. O apoio assume duas vertentes distintas. Num apoio mais direto, a construção da nova residência universitária de Ponta Delgada conta com o apoio do Município, providenciando um reforço de 100 camas. Numa forma de apoio indireto, o Município promove, conjuntamente com a Universidade e a Associação Académica, uma plataforma



de colocação de imóveis para renda, estabelecendo em regulamento próprio critérios específicos para o reforço da oferta de alojamento privado e garantindo a prática de custos de renda justos e acessíveis, através de apoio financeiro à renda para os estudantes mais carenciados ou de contratos de arrendamento para subarrendamento, com prazos de 1 ano letivo, com possibilidade de renovação para os anos subsequentes. Esta iniciativa poderá articular-se com o Programa Unir Gerações, a implementar a partir de 2026, prevendo-se a coabitação entre jovens universitários e população sénior.

**Resultados esperados / Metas**

Promover a criação de alojamento estudantil.

**Instrumentos para a execução**

Regulamento municipal; protocolos com entidades do setor do ensino

**Articulação com outras medidas**

1.1 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

UAç; Associação Académica

**Público Alvo**

Estudantes

**Incidência territorial**

Cidade de Ponta Delgada

**Calendarização**

2026-2033

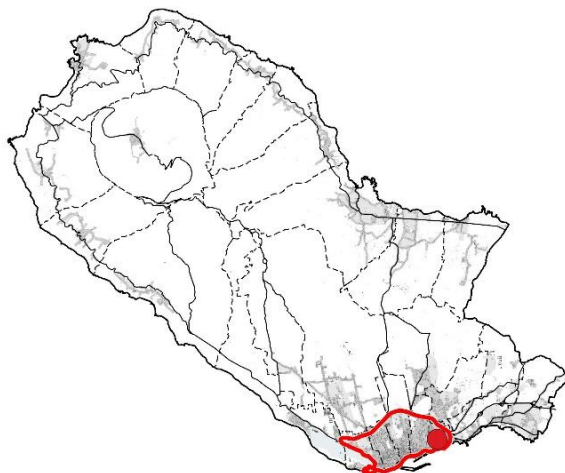
**Potenciais fontes de financiamento**

Orçamento Municipal; FMSAU.

**M1.6. Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais**

**Descrição sumária**

Requalificar o espaço público envolvente aos bairros habitacionais, como é o caso do Bairro das Laranjeiras. Pretende-se com esta medida contribuir para a redução dos focos de degradação urbana e promover uma imagem mais qualificada das zonas habitacionais da cidade, com uma melhoria da qualidade ambiental e paisagística, favorecendo a qualidade de vida da população local, muitas vezes alvo de estigmatização e problemas sociais. A



requalificação destas áreas deverá contribuir para o estímulo de novas dinâmicas sociais e para uma maior apropriação do espaço público, bem como para a consolidação do remate urbano e para a melhoria da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental destes espaços públicos. Este deverá ser um projeto que potencie verdadeiramente a renovação do *habitat* urbano e poderá ser um projeto participado e que integre a comunidade local, à luz das especificidades da nova Bauhaus Europeia (medida 4.6), possibilitando a implementação de medidas inovadoras e um trabalho próximo com a comunidade local para a definição do futuro desejado para os bairros.

**Resultados esperados / Metas**

Requalificação física do espaço público dos bairros habitacionais da cidade de Ponta Delgada.

**Instrumentos para a execução**

ORU / Carta Espaço Público

**Articulação com outras medidas**

1.1 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

Junta de freguesia; comunidade local; grupos de ação social

**Público Alvo**

População residente nos bairros habitacionais

**Incidência territorial**

Cidade de Ponta Delgada

**Calendarização**

2028-2030

**Potenciais fontes de financiamento**

Comunitário; Orçamento Municipal; FMSAU.

PE2.

**DESENVOLVER AS POLARIDADES HABITACIONAIS ESTRUTURANTES NA  
CIDADE ALARGADA****Justificação**

O desenvolvimento territorial e habitacional no concelho de Ponta Delgada exige uma abordagem abrangente e orientada para um justo acesso a uma habitação. Nos anos recentes verificaram-se dinâmicas positivas em termos de população residente e do número de agregados familiares em territórios limítrofes da cidade de Ponta Delgada, nomeadamente nas freguesias dos extremos nascente e poente, bem como no setor norte do Concelho. Também se sinalizaram nestes territórios inúmeras situações de condição habitacional indigna. A subida de preços da habitação, sobretudo nas áreas mais centrais



da cidade, criou uma dificuldade acrescida de acesso à habitação. Estes territórios em franca expansão constituem-se como polaridades aglutinadoras de diversas funções, passíveis de contribuir para o aliviar da pressão na habitação e de serem foco de um desenvolvimento equilibrado e sustentado assente em várias dimensões, desde logo a social, a habitacional, e a económica. É assim pretendido com esta prioridade estratégica reforçar os meios para o estabelecimento de soluções habitacionais numa área mais alargada em redor da cidade, promovendo mais habitação pública municipal e a alocação de mais recursos para a promoção de habitação a preços acessíveis. A utilização de mecanismos programáticos e regulatórios para a criação de soluções habitacionais diversas nestes territórios deverá permitir o surgimento de soluções combinadas e flexíveis que contribuam para a inclusão, que promovam habitação a custos controlados e de elevados padrões de qualidade, que incentivem o recurso a diversos sistemas de promoção (públicos e privados) e que permitam colmatar vazios urbanos e trabalhar a qualidade ambiental e paisagística dos lugares. É fundamental que estas novas polaridades se articulem eficientemente com o centro da cidade e que as operações habitacionais a desenvolver contribuam para o correto ordenamento e para a estruturação e colmatação urbana destes territórios.

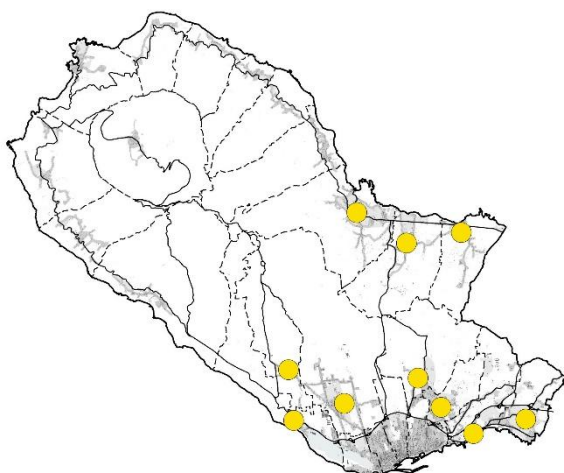
**Medidas**

- M2.1.** Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível
- M2.2.** Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos
- M2.3.** Estimular a promoção de habitação a custos controlados
- M2.4.** Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território

**M2.1. Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível**

**Descrição sumária**

Reforço da oferta de habitação municipal, dando cumprimento à ELH Ponta Delgada (medidas 1.1, 1.4 e 1.5), de forma a solucionar os problemas de condição habitacional indigna da população mais desfavorecida, que se verificam nas freguesias que integram as polaridades emergentes e a coroa urbana envolvente à cidade de Ponta Delgada, através de soluções de construção e de aquisição/reabilitação de imóveis. Esta medida traduz-se na criação de 275 novos fogos e na reabilitação de 44 fogos existentes (medida 1.3 da ELH), com incidência nas freguesias de Arrifes, Capelas, Covoada, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, Fenais da Luz, Livramento, Relva, São Roque e São Vicente Ferreira. Além da resposta às situações identificadas na ELH, a intervenção do Município deverá também integrar uma oferta de habitação acessível, criando soluções de acesso a uma habitação nestes territórios para a população de rendimentos intermédios.



**Resultados esperados / Metas**

Reforço da oferta de habitação social municipal, num total de 275 novos fogos a construir ou a adquirir/reabilitar, e reabilitação de 44 fogos sociais existentes.

Criar habitação municipal em renda acessível, num total de 55 fogos.

**Instrumentos para a execução**

ELH Ponta Delgada; Revisão do PDM, Regulamento Municipal.

**Articulação com outras medidas**

1.1 / 2.2 / 2.4 / 3.1 / 3.4 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

IHRU; juntas de freguesia; DRH; promotores imobiliários; cooperativas; grupos de cidadãos.

**Público Alvo**

População em condição indigna; população beneficiária de habitação social municipal; população com rendimentos intermédios.

**Incidência territorial**

Coroa urbana envolvente à cidade de Ponta Delgada e polo urbano da costa norte

**Calendarização**

2026-2036

**Potenciais fontes de financiamento**

PRR; 1.º Direito.; Orçamento Municipal; FMSAU.

M2.2.

**Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos**

**Descrição sumária**

Estabelecer um sistema de zonamento inclusivo que contribua para o reforço da habitação acessível através da iniciativa privada e cooperativa, complementando e combinado esta oferta com a promoção pública. O zonamento inclusivo, a integrar no PDM, aplica-se a operações de loteamento ou de impacte semelhante (com dimensão relevante) e traduz-se no estabelecimento de incentivos como a majoração do índice de edificabilidade e a redução de encargos urbanísticos, de forma a viabilizar a afetação de uma parte da área de construção a habitação acessível, por um prazo alargado (e.g. 25 anos). Neste quadro, devem igualmente ser estabelecidos os critérios de cedência de solo com edificabilidade equivalente para a promoção de habitação acessível, o que permitirá criar uma bolsa municipal de terrenos (que permita ao Município uma regulação do mercado mais ativa), ou o pagamento pecuniário a reverter para o FMSAU. A área de atuação do sistema de zonamento inclusivo assenta em indicadores de pressão urbanística e de necessidade habitacional e é definida em planta constante de Regulamento Municipal, tendo por base a referência estratégica territorializada da CMH (polaridades habitacionais emergentes). Por último, este zonamento inclusivo também abrange os espaços habitacionais livres localizados na cidade central, sendo, nesta medida, um instrumento transversal às Pe1 e Pe2.



**Resultados esperados / Metas**

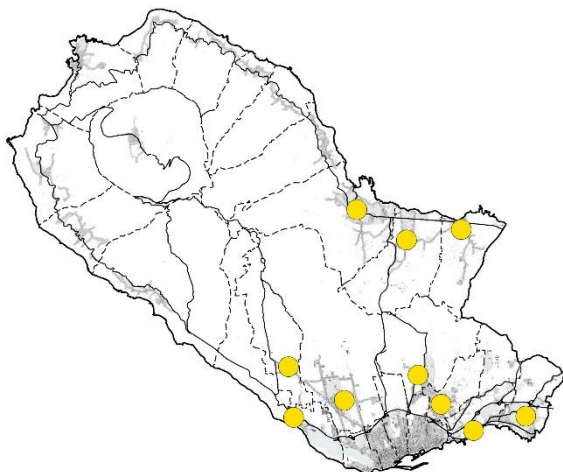
Afetação de 20% da nova oferta de fogos de promoção privada para habitação acessível (em operações de dimensão relevante) e criação de uma bolsa municipal de terrenos.

<b>Instrumentos para a execução</b> Revisão do PDM, Regulamento Municipal	<b>Articulação com outras medidas</b> 2.1 / 2.2 / 2.4 / 4.1 / 4.2 / 4.5 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Promotores imobiliários; cooperativas; grupos de cidadãos.
<b>Público Alvo</b> Famílias de rendimentos intermédios	<b>Incidência territorial</b> Coroa urbana envolvente à cidade de Ponta Delgada e polo urbano da costa norte
<b>Calendarização</b> 2026-2027	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> n.a.

**M2.3. Estimular a promoção de habitação a custos controlados**

**Descrição sumária**

Estimular a construção de habitação a custos controlados (HCC) por cooperativas ou grupos de cidadãos (co-produção/co-concepção) para a promoção de habitação acessível, segundo os padrões de sustentabilidade, estéticos e de integração associados à nova Bauhaus Europeia. Esta medida operacionaliza-se com recurso à bolsa de terrenos municipais, localizados nas áreas estratégicas para o desenvolvimento da política local de habitação, designadamente nas zonas de pressão habitacional e polaridades habitacionais emergentes, por via da cedência do direito de superfície de terrenos do domínio privado municipal ou de utilização dos imóveis municipais. Pode ainda ser complementada por mecanismos de incentivo à promoção de HCC para renda acessível, a introduzir na revisão do PDM, nomeadamente ao nível da majoração da edificabilidade.



**Resultados esperados / Metas**

Construção de 200 fogos para habitação acessível a custos controlados.

**Instrumentos para a execução**

FMSAU, bolsa municipal de terrenos e imóveis, regime legal da promoção de HCC, revisão do PDM

**Articulação com outras medidas**

2.1 / 2.2 / 2.4 / 4.1 / 4.2 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

Promotores imobiliários; cooperativas; grupos de cidadãos.

**Público Alvo**

Famílias de rendimentos intermédios

**Incidência territorial**

Coroa urbana envolvente à cidade de Ponta Delgada e polo urbano da costa norte

**Calendarização**

2026-2036

**Potenciais fontes de financiamento**

FMSAU, regime legal da promoção de HCC, PRR

M2.4.

**Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território**

**Descrição sumária**

Delimitar novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho de Ponta Delgada, (além das já delimitadas na zona do centro histórico da cidade, em Santa Clara e em São Roque), e definir as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), preferencialmente de natureza Sistemática, nomeadamente nas freguesias integrantes de polaridades emergentes e na coroa urbana envolvente à cidade (e.g. Arrifes, Capelas, Covoada, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, Fenais da Luz, Livramento, Relva, São Vicente Ferreira), contribuindo para a implementação de novas soluções habitacionais e para a estruturação e consolidação da malha urbana, possibilitando o alargamento dos benefícios fiscais proporcionados pelas ARU (redução/isenção do IMI, IMT, entre outros) a outras áreas do Concelho e potenciando a reabilitação geral do edificado e a requalificação dos núcleos urbanos.



**Resultados esperados / Metas**

Delimitação de novas ARU nos núcleos urbanos das freguesias integrantes de polaridades urbanas emergentes.

**Instrumentos para a execução**

ARU e ORU

**Articulação com outras medidas**

2.1 / 2.2 / 2.3 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

Juntas de freguesia

**Público Alvo**

População em geral

**Incidência territorial**

Coroa urbana envolvente à cidade de Ponta Delgada e polo urbano da costa norte

**Calendarização**

2027-2029

**Potenciais fontes de financiamento**

Orçamento Municipal; FMSAU.

PE3.

**GARANTIR A COESÃO SOCIOHABITACIONAL NAS FREGUESIAS RURAIS****Justificação**

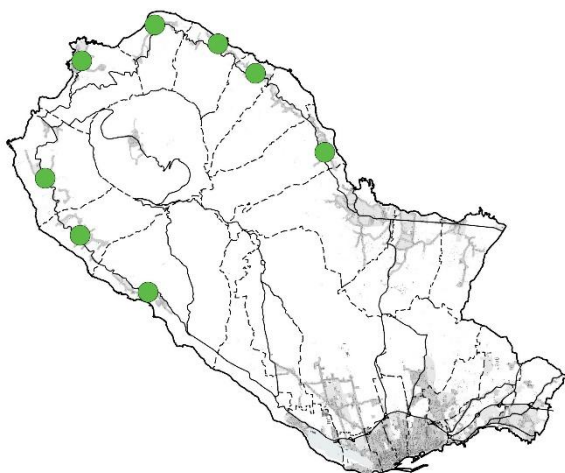
Embora muito concentrados nas áreas urbanas, os constrangimentos no acesso à habitação são sentidos de forma generalizada por todo o território concelhio. Os aglomerados rurais do concelho de Ponta Delgada, tal como os seus semelhantes noutras geografias, enfrentam desafios significativos face aos fenómenos de progressivo declínio e envelhecimento populacional, degradação e desqualificação do edificado, lacunas na oferta de transporte e dependência funcional face aos maiores centros urbanos. É por isso imprescindível incentivar a revitalização desses aglomerados, garantindo a disponibilidade de recursos habitacionais adequados enquanto fator atrativo para a fixação de população jovem nestes territórios. Estes são territórios de baixa densidade que possibilitam um equilíbrio harmonioso entre as vivências familiares, laborais e de lazer, sendo por isso atrativos, inclusive, para a fixação de população estrangeira, fenómeno em crescimento e que reduz as opções de mercado, estrangulando a oferta a preços acessíveis à população residente. Visa-se, assim, promover mecanismos de apoio e incentivo à reabilitação urbana e do edificado, pretendendo-se, de uma forma integrada, transformar imóveis degradados e devolutos em habitações dignas e intervindo na envolvente habitacional, contribuindo para a revitalização das localidades. Além disso, é necessário mobilizar e assegurar a disponibilidade de solos para habitação, aproveitando o espaço disponível para o surgimento de nova oferta pública e privada. Por fim, é essencial potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade, através do reforço no fornecimento de serviços públicos e de infraestruturas, que permitam um acesso próximo dos residentes, melhorando a sua qualidade de vida, atraindo nova população e mantendo dinâmicas positivas num território vivo.

**Medidas****M3.1.** Reforçar a oferta de habitação municipal nas freguesias rurais**M3.2.** Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível**M3.3.** Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território**M3.4.** Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade

**M3.1. Reforçar a oferta de habitação municipal nas freguesias rurais**

**Descrição sumária**

Reforço da oferta de habitação municipal, conferindo soluções habitacionais de iniciativa pública aos territórios rurais de baixa densidade do concelho de Ponta Delgada, nomeadamente direcionado, em primeiro lugar, para uma oferta social dirigida às famílias mais desfavorecidas, com o cumprimento da ELH Ponta Delgada (no âmbito das medidas 1.1, 1.4 e 1.5), através de operações de construção e aquisição/reabilitação nas freguesias de Ajuda da Bretanha, Candelária, Feteiras, Ginetes, Mosteiros, Pilar da Bretanha, Remédios e Santo António (num total de 26 fogos), e na reabilitação de 40 fogos (medida 1.3 da ELH), mas também na oferta de habitação acessível nestes territórios (podendo incluir ainda Santa Bárbara e Sete Cidades), criando soluções para a população jovem, qualificada e de rendimentos intermédios, potenciando as condições para a fixação de população nestas freguesias e o seu contributo para a dinamização e revitalização socio económica destas localidades.



**Resultados esperados / Metas**

Reforço da oferta de habitação social municipal, num total de 26 fogos a construir ou a adquirir/reabilitar, reabilitação de 40 fogos.

Criar habitação para renda acessível, num total de 15 fogos.

**Instrumentos para a execução**

ELH Ponta Delgada; Revisão do PDM, ARU-ORU; Regulamento Municipal.

**Articulação com outras medidas**

1.1 / 2.1 / 3.2 / 3.3 / 3.4 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

IHRU; juntas de freguesia; DRH; Promotores imobiliários; cooperativas; grupos de cidadãos.

**Público Alvo**

População em condição indigna; população beneficiária de habitação social municipal; população com rendimentos intermédios.

**Incidência territorial**

Aglomerados rurais e territórios de baixa densidade do concelho de Ponta Delgada.

**Calendarização**

2026-2036

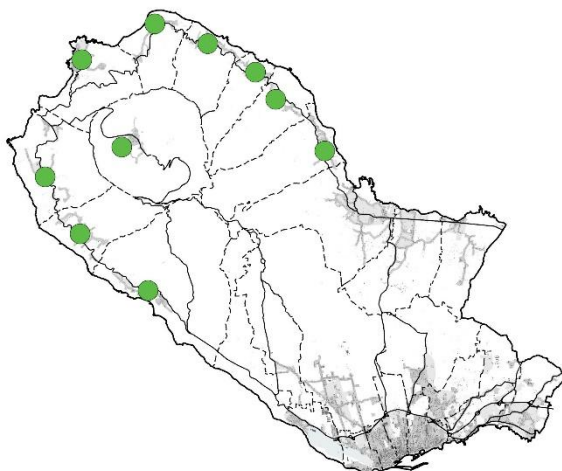
**Potenciais fontes de financiamento**

PRR; 1.º Direito.; Orçamento Municipal; FMSAU.

**M3.2. Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível**

**Descrição sumária**

Criar um programa municipal de incentivo à recuperação e reocupação de fogos devolutos, destinados a habitação própria e permanente ou para colocação no mercado de arrendamento, a custos acessíveis. Espera-se, assim, reduzir a escassez de habitação acessível e revitalizar territórios de baixa densidade populacional. Inclui o mapeamento detalhado dos imóveis devolutos, de forma a fornecer as bases para o agravamento do IMI (que deverá alimentar o FMSU) e a possível integração deste potencial habitacional nos recursos mobilizáveis para responder às necessidades habitacionais identificadas. Paralelamente, contempla-se o estabelecimento de incentivos fiscais e financeiros para os proprietários que reocupem esses imóveis (e.g. delimitação de ARU, medida 3.3). O Município pode também assumir-se como intermediário entre os proprietários e os potenciais inquilinos, através do arrendamento para subarrendamento em regime de renda acessível, proporcionando confiança no processo de negociação, regulação dos custos das rendas e garantindo em permanência a existência de condições habitacionais.



**Resultados esperados / Metas**

Promover a reabilitação e o aumento da oferta privada de imóveis devolutos para habitação acessível nas freguesias rurais e territórios de baixa densidade (no mínimo 25% do total de fogos sinalizados).

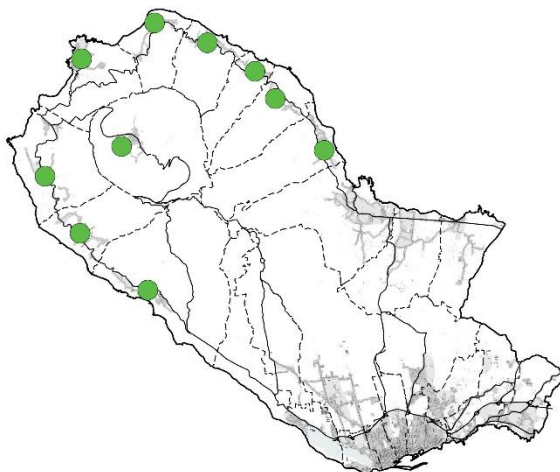
<b>Instrumentos para a execução</b> Revisão do PDM; ARU; regulamento municipal.	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 2.1 / 2.3 / 3.1 / 3.3 / 3.4 / 4.1 / 4.2 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Juntas de freguesia; proprietários.
<b>Público Alvo</b> Famílias de rendimentos intermédios	<b>Incidência territorial</b> Aglomerados rurais e territórios de baixa densidade do concelho de Ponta Delgada.
<b>Calendarização</b> 2027-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento Municipal; FMSAU.

M3.3.

**Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território.**

**Descrição sumária**

Delimitar novas ARU no concelho de Ponta Delgada (além das já delimitadas na zona do centro histórico da cidade, em Santa Clara e em São Roque), e definir as respetivas ORU, preferencialmente de natureza Sistemática, nomeadamente no conjunto de freguesias do setor poente do Concelho, com características rurais e de baixa densidade (e.g. Ajuda da Bretanha, Candelária, Feteiras, Ginetes, Mosteiros, Pilar da Bretanha, Remédios, Santa Bárbara, Santo António e Sete Cidades). Esta medida possibilita o alargamento a estes territórios dos benefícios fiscais proporcionados pelas ARU (redução/isenção do IMI, IMT, entre outros), contribuindo igualmente para a implementação de novas soluções habitacionais e para a requalificação e revitalização integradas do território, através da reabilitação do edificado e da qualificação urbanística, funcional e ambiental do espaço urbano destas localidades.



**Resultados esperados / Metas**

Delimitação de novas ARU nos núcleos urbanos das freguesias rurais em territórios de baixa densidade.

**Instrumentos para a execução**

ARU e ORU

**Articulação com outras medidas**

3.1 / 3.2 / 3.4 / 4.1 / 4.5 / 4.6

**Promotor(es)**

Município

**Parceiros / Entidades a envolver**

Juntas de freguesia

**Público Alvo**

População em geral

**Incidência territorial**

Núcleos urbanos dos aglomerados rurais e territórios de baixa densidade do concelho de Ponta Delgada.

**Calendarização**

2027-2029

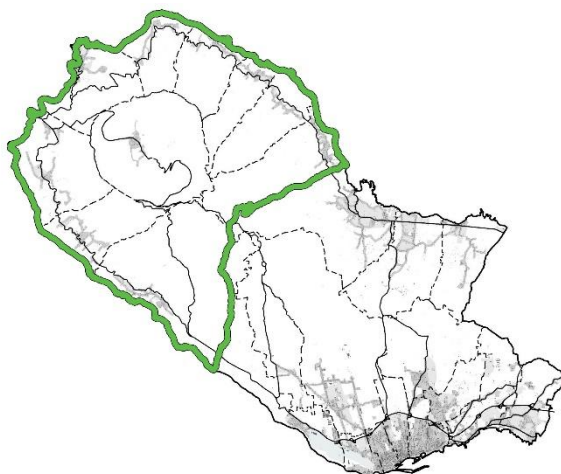
**Potenciais fontes de financiamento**

Orçamento Municipal; FMSAU.

**M3.4. Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade**

**Descrição sumária**

Criar e/ou reforçar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade nos territórios de baixa densidade, robustecendo as comunidades rurais do Concelho com um conjunto de soluções complementares às encontradas nos maiores centros urbanos, que diminuam a sua dependência destes e possibilitem um rápido e fácil acesso por parte da população local, servindo também de fator atrativo à fixação de população, devendo ser adaptado às necessidades específicas de cada localidade. Deverá potenciar a descentralização de serviços



públicos, especialmente de serviços municipais, de espaços de apoio ao cidadão, espaços digitais, cuidados de saúde, educação, transportes, entre outros, contribuindo para a revitalização destes territórios e para o atenuar e/ou reverter do despovoamento e da degradação do parque edificado. Esta é uma medida que poderá ter enquadramento a apoio financeiro no quadro do Programa Açores 2030, através da Prioridade 5ª – Valorização Económica e Social do Território.

**Resultados esperados / Metas**

Criação e/ou aumento da densidade de equipamentos e serviços de proximidade em apoio às comunidades rurais.

<b>Instrumentos para a execução</b> Plano de Ação de Base Territorial (ITI Urbano)	<b>Articulação com outras medidas</b> 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.5 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Juntas de freguesia
<b>Público Alvo</b> População em geral	<b>Incidência territorial</b> Aglomerados rurais e territórios de baixa densidade do concelho de Ponta Delgada.
<b>Calendarização</b> 2026-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Programa Açores 2030; Orçamento Municipal.

PE4.

**REFORÇAR OS INSTRUMENTOS DE SUPORTE À IMPLEMENTAÇÃO DA  
POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO****Justificação**

Esta prioridade estratégica assume um caráter transversal e de complementaridade às medidas das restantes prioridades estratégicas, bem como uma aplicação a todo o território municipal. A necessidade de atuar ao nível da habitação e de proporcionar soluções diversas, inovadoras e ajustadas à realidade local, requer o recurso a um pacote robusto de mecanismos financeiros e regulatórios que contribuam para superação das carências habitacionais no Concelho, desde logo com o fortalecimento dos meios financeiros da autarquia para o fortalecimento e gestão do seu parque habitacional (PMSAU) e com a criação um sistema regulamentar integrado de acesso aos apoios de habitação que o Município já hoje proporciona. O concelho de Ponta Delgada debate-se também com problemas de integração social de pessoas mais vulneráveis, pelo que esta prioridade estratégica visa também a resposta a essas situações, garantindo, além do acesso a uma solução habitacional transitória, o apoio na inserção em sociedade, tanto na cidade como nas restantes freguesias. Por fim, este momento perfila-se como o ideal para a implementação de iniciativas que elevem em definitivo a habitação a um patamar de maior relevância e permitam um trabalho conjunto, multidisciplinar e partilhado na comunidade, com a criação de mecanismos próprios para o acompanhamento e avaliação da implementação das políticas públicas locais e com a criação de pontes para o cruzamento entre saberes, disciplinas e experiências na transformação da habitação e do espaço público associado.

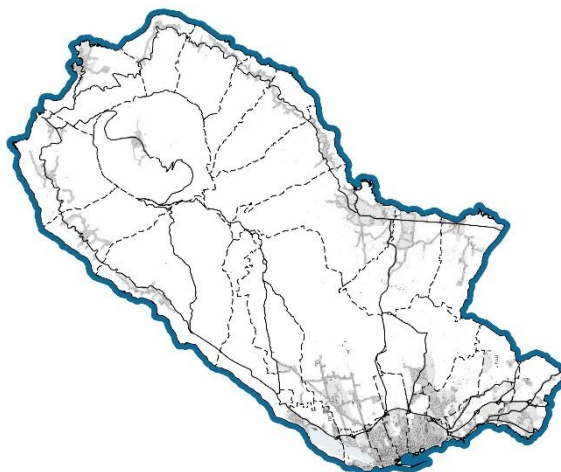
**Medidas**

- M4.1.** Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)
- M4.2.** Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação
- M4.3.** Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário
- M4.4.** Implementar e expandir o Projeto *PDL Housing First*
- M4.5.** Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia na contratação pública dos projetos de habitação municipal
- M4.6.** Constituir um observatório municipal de habitação

**M4.1. Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)**

**Descrição sumária**

Constituir o FMSAU (artigo 68.º, n.º 2), de acordo com o estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU, Lei n.º 31/2014, 30 de maio), de forma a reunir as receitas decorrentes de parte das mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial (a definir no Regulamento da revisão do PDM). Este instrumento permite a obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para o financiamento das suas políticas de desenvolvimento, nomeadamente da política local de habitação. Esses recursos podem ser mobilizados para a aquisição de terrenos expetantes e de edifícios devolutos, e para a promoção de habitação acessível em áreas estratégicas, por via do arrendamento (e.g *Yes we rent*, *Build to rent*), reabilitação do edificado ou construção de nova habitação.



**Resultados esperados / Metas**

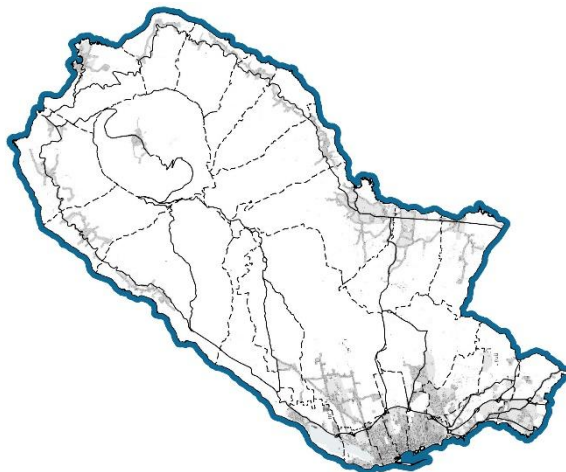
Criação do FMSAU

<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <p>Instrumento próprio</p>	<p><b>Articulação com outras medidas</b></p> <p>1.1 / 1.2 / 1.5 / 1.6 / 2.1 / 2.4 / 3.1 / 3.3 / 4.3 / 4.4 / 4.5 / 4.6</p>
<p><b>Promotor(es)</b></p> <p>Município</p>	<p><b>Parceiros / Entidades a envolver</b></p> <p>n.a.</p>
<p><b>Público Alvo</b></p> <p>n.a.</p>	<p><b>Incidência territorial</b></p> <p>Concelho</p>
<p><b>Calendarização</b></p> <p>2026-2027</p>	<p><b>Potenciais fontes de financiamento</b></p> <p>n.a.</p>

**M4.2. Criar um sistema regulamentar integrado no domínio da habitação**

**Descrição sumária**

Criar um sistema regulamentar integrado no domínio da habitação que possibilite a agregação e implementação, de uma forma coordenada, de todos os programas e regulamentos existentes e a criar pelo Município, permitindo uma gestão eficiente de recursos e uma experiência mais facilitada para os munícipes, de forma desburocratizada, permitindo um acesso rápido e ágil aos serviços de habitação. O sistema poderá incluir ferramentas de avaliação socioeconómica dos agregados, permitindo uma análise eficiente das



condições de elegibilidade, alocando recursos e direcionando o público para a tipologia de solução (regulamentar ou de programa) mais adequada à sua necessidade. Deverá reunir informação geral e particular no domínio dos apoios à habitação, permitindo realizar solicitações, preencher formulários e enviar documentos de instrução das candidaturas de forma célere. O sistema deverá permitir a integração dos diversos departamentos do Município com interesse para a habitação, como o urbanismo, o planeamento e a ação social, facilitando a troca interna de informação, gerando um fluxo de trabalho mais eficiente e colaborativo, agilizando processos e a tomada de decisão.

**Resultados esperados / Metas**

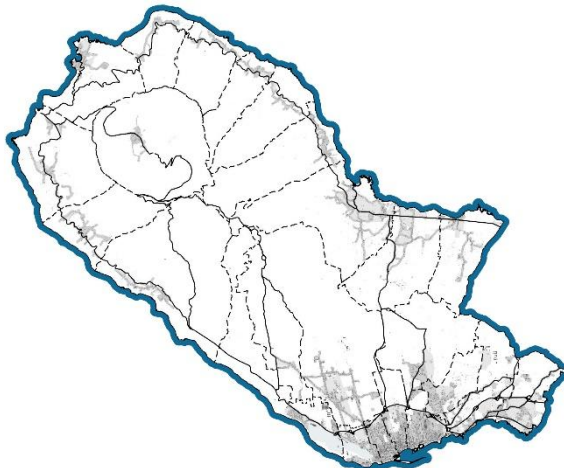
Criação de um sistema regulamentar integrado no domínio da habitação.

<b>Instrumentos para a execução</b> Regulamento municipal	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 1.5 / 1.6 / 2.1 / 2.4 / 3.1 / 3.3 / 4.3 / 4.4 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> n.a.
<b>Público Alvo</b> População elegível aos apoios municipais no domínio da habitação	<b>Incidência territorial</b> Concelho
<b>Calendarização</b> 2027-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento municipal; FMSAU

**M4.3. Criar uma bolsa de alojamento urgente a temporário**

**Descrição sumária**

Criação de uma bolsa de fogos para atender a situações de realojamento urgente. Trata-se de uma medida direcionada para pessoas que se vêm repentinamente sem habitação, como também para as vítimas de violência doméstica, para as vítimas de catástrofes naturais ou de outra natureza, ou para outras situações de carácter manifestamente urgente. A execução desta medida é feita através da disponibilização, aquisição, construção ou reabilitação de fogos para o efeito, podendo ocorrer, desejavelmente, de forma disseminada pelo Concelho, a fim de assegurar as respostas locais necessárias. Este conjunto de fogos integra a oferta municipal para pessoas ou agregados com necessidades de realojamento temporário, permitindo uma resposta habitacional transitória.



**Resultados esperados / Metas**

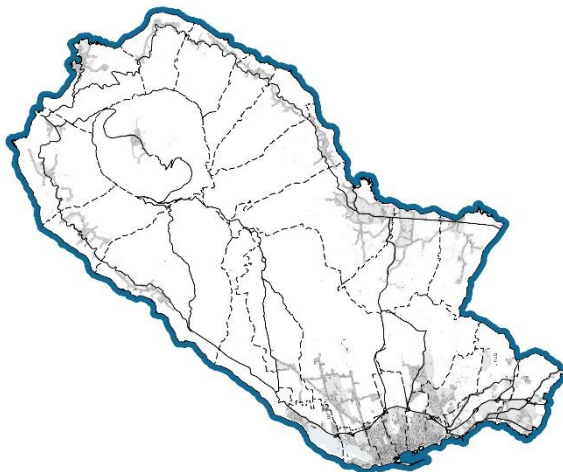
Disponibilização/aquisição/construção/reabilitação de 5 fogos para alojamento urgente e temporário.

<b>Instrumentos para a execução</b> n.a.	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 2.1 / 3.1 / 4.1 / 4.5 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> n.a.
<b>Público Alvo</b> Pessoas e famílias em situação habitacional precária	<b>Incidência territorial</b> Concelho
<b>Calendarização</b> 2027-2029	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento municipal

**M4.4. Implementar e expandir o projeto *PDL Housing First***

**Descrição sumária**

O Município de Ponta Delgada criou em 2023 o projeto piloto denominado *PDL Housing First*. Este é um conceito direcionado para o apoio às pessoas sem-abrigo, retirando-as da rua, ajudando-as a recuperarem a sua autonomia e autoestima, promovendo a sua integração social e sua organização pessoal. O Município conta, para já, com 5 fogos para o efeito. A intenção do Município, já demonstrada, é de reforçar esta oferta específica para um total de 10 utentes, num trabalho desenvolvido em parceria com a Associação Crescer e a Novo Dia –



Associação para a Inclusão Social. A continuidade da implementação do projeto deverá atender às disponibilidades de fogos municipais e a uma priorização das necessidades dos utentes, contando com uma equipa multidisciplinar que deverá acompanhar o processo de integração destas pessoas na sociedade, com consultas regulares, inscrição no centro de emprego e oferta formativa.

**Resultados esperados / Metas**

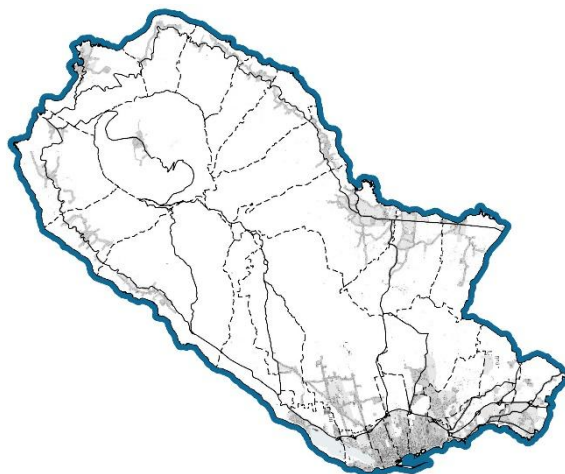
Disponibilização/aquisição/construção/reabilitação de 5 novos fogos (para uma meta de 10 fogos).

<b>Instrumentos para a execução</b> n.a.	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 2.1 / 3.1 / 4.1 / 4.5 / 4.6
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Associação Novo Dia; Crescer na Maior
<b>Público Alvo</b> n.a.	<b>Incidência territorial</b> Concelho
<b>Calendarização</b> 2026-2030	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento municipal

**M4.5. Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal**

**Descrição sumária**

Associado ao Pacto Ecológico Europeu e à Vaga de Renovação, a iniciativa Novo Bauhaus Europeu assume as cidades como atores num processo de transformação criativa, multinível, participado e transdisciplinar, assente em princípios de sustentabilidade, estética e inclusão, com objetivo de melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e dos territórios. Esta medida visa incorporar nos projetos promovidos pelo Município, quer de habitação quer de espaço público, localizados em áreas urbanas, periurbanas e rurais, os valores fundamentais da nova Bauhaus Europeia. Deve igualmente contribuir para o fomento da coesão, sustentabilidade e participação cívica e o diálogo.



**Resultados esperados / Metas**

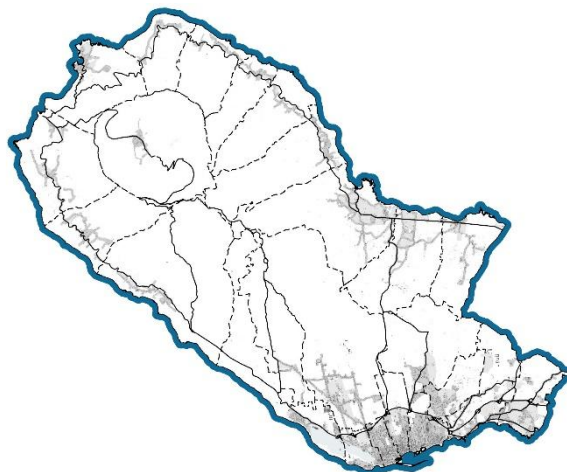
Garantir elevados padrões de qualidade em todos os futuros projetos municipais e fomentar mudanças no território, ambiente de inovação e modo de pensar.

<b>Instrumentos para a execução</b> n.a.	<b>Articulação com outras medidas</b> 1.1 / 1.2 / 2.1 / 2.4 / 3.1 / 3.3 / 4.3 / 4.4
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Atores locais; Comunidades residentes
<b>Público Alvo</b> População em geral	<b>Incidência territorial</b> Concelho
<b>Calendarização</b> 2026-2036	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento municipal; FMSAU

**M4.6. Constituir o observatório municipal de habitação**

**Descrição sumária**

Constituição de um órgão participativo permanente, com a função monitorizar a execução da política local de habitação e dos seus instrumentos (e.g. ELH e CMH), analisar as tendências do mercado habitacional e as condições de vida da população e de acesso à habitação, bem como assegurar a divulgação de informação sobre as políticas de habitação e as iniciativas de apoio existentes, sejam locais, regionais ou nacionais. Este Observatório deve fornecer uma base válida e funcional de informação, incluindo pesquisas e inquéritos



à população sobre todas as problemáticas ligadas à habitação. Este órgão deverá ser constituído e operacionalizado em estreita colaboração com os técnicos municipais, juntas de freguesia, e atores sociais locais. O Observatório é responsável pela produção periódica de material informativo acessível à população, de informação técnica de suporte aos programas e iniciativas municipais em curso, e a realização de sessões participativas temáticas e/ou territoriais que abrangem todo o território concelhio e todas as questões habitacionais mais relevantes. Deve ainda suportar a elaboração anual do Relatório Municipal da Habitação, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

**Resultados esperados / Metas**

Constituição do Observatório municipal de habitação.

<b>Instrumentos para a execução</b> n.a.	<b>Articulação com outras medidas</b> Todas as restantes medidas
<b>Promotor(es)</b> Município	<b>Parceiros / Entidades a envolver</b> Juntas de freguesia; Parceiros sociais.
<b>Público Alvo</b> População em geral e entidades do setor	<b>Incidência territorial</b> Concelho
<b>Calendarização</b> 2027	<b>Potenciais fontes de financiamento</b> Orçamento municipal; FMSAU

## 6.5 Articulação entre medidas e calendarização

A CMH integra um leque de medidas abrangente e que incluem tipologias de intervenção diferenciadas. A CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, pelo que a calendarização das medidas decorre entre 2026 e 2036.

As medidas relacionam-se mutuamente, de forma mais ou menos indireta, apresentando uma grande interdependência e, em alguns casos há mesmo efeitos de uma sobre as outras. Como exemplos, a constituição do FMSAU (M4.1) afigura-se como uma possível fonte de financiamento para outras medidas, enquanto a criação de um sistema de zonamento inclusivo (M2.2) é relevante para a promoção de habitação a custos controlados (M2.3). A constituição de um observatório municipal de habitação (M4.6) articula-se de uma forma relevante com todas as restantes medidas.

As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 6, que tenta evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Uma parte substancial das medidas decorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH. Não obstante, as medidas dirigidas à reabilitação e reforço do parque habitacional municipal, são de execução prioritária, devendo estar concluídas, de acordo com a execução temporal da ELH de Ponta Delgada (até 2027), ou mesmo até meados de 2026, (sempre que esteja previsto o seu financiamento por via do PRR), ou até 2030, por via do Regime Especial de Financiamento do 1.º Direito.

Já as medidas que visam estimular uma resposta destinada à população com rendimentos intermédios, sobretudo por via do envolvimento dos privados, embora exijam a criação urgente de condições potenciadoras deste envolvimento pelo Município, através da revisão do PDM e/ou por via regulamentar, vão ter uma concretização (medida em fogos produzidos) que se irá estender por todo o período de vigência da CMH e para além deste.

A Tabela 7 apresenta um cronograma indicativo da execução dos projetos e ações propostos.

Tabela 6. Articulação entre medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas	Medidas	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	3.3	3.4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
<b>PE1.</b> Garantir o (re)equilíbrio habitacional na cidade central	1.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível	X																		
	1.2	Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional		X																	
	1.3	Definir a Zona de Pressão Urbanística			X																
	1.4	Regular a oferta de Alojamento Local				X															
	1.5	Reforçar a oferta de alojamento estudantil					X														
	1.6	Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais						X													
<b>PE2.</b> Desenvolver as polaridades habitacionais estruturantes na cidade alargada	2.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível						X													
	2.2	Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos							X												
	2.3	Estimular a promoção de habitação a custos controlados								X											
	2.4	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território									X										
<b>PE3.</b> Garantir a coesão socio-habitacional nas freguesias rurais	3.1	Reforçar a oferta de habitação municipal										X									
	3.2	Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível											X								
	3.3	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território													X						
	3.4	Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade														X					
<b>PE4.</b> Reforçar os instrumentos de suporte à implementação da política local de habitação	4.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)														X					
	4.2	Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação															X				
	4.3	Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário																X			
	4.4	Implementar e expandir o Projeto <i>PDL Housing First</i>																	X		
	4.5	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal																		X	
	4.6	Constituir um observatório municipal de habitação																			X

Tabela 7. Calendarização das medidas

Fonte: SPI

Prioridades estratégicas	Medidas	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>PE1.</b> Garantir o (re)equilíbrio habitacional na cidade central	1.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível										
	1.2	Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional										
	1.3	Definir a Zona de Pressão Urbanística										
	1.4	Regular a oferta de Alojamento Local										
	1.5	Reforçar a oferta de alojamento estudantil										
	1.6	Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais										
<b>PE2.</b> Desenvolver as polaridades habitacionais estruturantes na cidade alargada	2.1	Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível										
	2.2	Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos										
	2.3	Estimular a promoção de habitação a custos controlados										
	2.4	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território										
<b>PE3.</b> Garantir a coesão socio-habitacional nas freguesias rurais	3.1	Reforçar a oferta de habitação municipal										
	3.2	Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível										
	3.3	Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território										
	3.4	Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade										
<b>PE4.</b> Reforçar os instrumentos de suporte à implementação da política local de habitação	4.1	Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)										
	4.2	Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação										
	4.3	Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário										
	4.4	Implementar e expandir o Projeto <i>PDL Housing First</i>										
	4.5	Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal										
	4.6	Constituir um observatório municipal de habitação										

# **CAPÍTULO 7**

Modelo de governação e acompanhamento

## 7. Modelo de governação e acompanhamento

### 7.1 Estrutura de governação

A mudança de paradigma associada à política local de habitação, com o alargamento do âmbito de beneficiários e a afirmação da estreita articulação com a política de reabilitação urbana e o domínio social, aumenta as exigências e complexidades no desenho e implementação das políticas e pressupõe uma atuação ativa, próxima e de longo termo, em matéria de habitação.

A implementação da CMH de Ponta Delgada deverá assentar num modelo de governança capaz de garantir a operacionalização da estratégia delineada, num processo que deverá implicar o envolvimento e articulação institucional com várias entidades e atores presentes no território. Importa garantir a existência de uma estrutura de governação eficaz, que promova uma comunicação fluida e a cooperação ativa entre todos os agentes, incluindo entidades públicas, o setor privado e cooperativo, e agentes da economia social, potenciando o aproveitamento dos diversos recursos e das valências presentes no território e a partilha de responsabilidades.

Enquanto instrumento da política municipal de habitação, a implementação CMH terá o Município como principal promotor e agente mobilizador. Neste processo, salienta-se ainda a necessidade de adequação das condições organizacionais e procedimentais. O atual paradigma da política de habitação, que não assenta já numa atuação assistencialista, exclusivamente focada no apoio à população mais carenciada, poderá justificar na própria estrutura executiva da Câmara Municipal a inclusão do pelouro “Habitação”.

Para uma atuação municipal mais interventiva e reguladora em matéria de habitação, e na perspetiva de promoção de um parque de habitação municipal, não apenas mais alargado e diversificado, mas também mais qualificado e com uma gestão mais eficiente e estratégica, é muito importante o reforço da equipa municipal afeta à habitação, garantindo o envolvimento de vários serviços municipais, e a capacitação dos técnicos envolvidos. Implicará igualmente o aperfeiçoamento dos quadros regulamentares e operacionais existentes.

Neste contexto, é relevante o aperfeiçoamento dos procedimentos necessários à promoção de habitação, nomeadamente na celeridade, simplificação e transparência do licenciamento urbanístico, criando ambientes administrativos desburocratizados e agilizadores dos projetos.

Para a promoção da sua política municipal de habitação e, em particular, para a implementação da CMH, o Município deverá, enquanto entidade promotora, estabelecer uma estrutura de

governança que garanta elevados níveis de exequibilidade da estratégia. A figura seguinte ilustra o modelo de governança proposto:



Figura 100. Estrutura de governança proposta para a execução da CMH

Fonte: SPI

O Município assumirá o papel de coordenação, assegurada pelo executivo municipal, que deverá contar, para a operacionalização e acompanhamento da CMH, com o apoio de uma equipa técnica municipal especializada. A esta equipa, constituída por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública, deverá contar com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores de habitação e proprietários de habitações, bem como membros da população local (e.g. organizações de moradores).

O estabelecimento de novas parcerias e a consolidação das parcerias existentes permitirá, por um lado, implementar as medidas previstas, e por outro lado, facilitar a sustentação futura das mesmas, permitindo que os efeitos destas não se esgotem na sua implementação.

De acordo com a LBH, no seu artigo 24.º, propõe-se, ainda, a constituição de um **Conselho Local de Habitação**, presidido pela Câmara Municipal. Este será um órgão com funções consultivas que apoia o executivo municipal nos momentos de decisão, suportando-se nos dados disponíveis acerca dos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação deverão ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo ter como organismos integrantes, salvo

todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, os seguintes:

- Organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana;
- Entidades do setor social;
- Instituições de ensino e comunidade académica;
- Associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores;
- Juntas de freguesia.

## 7.2 Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A monitorização da CMH de Ponta Delgada assenta num **acompanhamento próximo e regular** da implementação dos vários projetos, permitindo aferir a sua pertinência e eficácia, e identificar aspetos críticos e desvios, de modo a introduzir os necessários ajustes e correções em tempo útil. Este deverá ser um processo dinâmico e partilhado, que garanta a maximização dos recursos.

Com efeito, a participação ativa de um **conjunto alargado de atores**, num esforço combinado, permitirá potenciar a capacidade de antecipar respostas a problemas, em detrimento da mera implementação de respostas reativas, e cujo envolvimento da população local (e.g.: organizações de moradores) poderá valorizar este processo.

Anualmente, como previsto no artigo 23.º da LBH, a Câmara Municipal deverá elaborar um **Relatório Municipal da Habitação**, o qual deverá conter o balanço da execução da política local de habitação e analisar a necessidade de uma eventual revisão dos seus instrumentos de atuação, designadamente da CMH e da ELH. Este relatório deverá igualmente incluir a identificação de carências habitacionais e o inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional. Este relatório deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O **Conselho Local de Habitação** deverá **reunir com uma periodicidade semestral**, por forma a monitorizar e avaliar os resultados alcançados. Todos os agentes identificados deverão adotar uma abordagem proativa e colaborativa durante a implementação da CMH. Ao Conselho Local de Habitação compete ainda a análise e emissão de parecer sobre o Relatório Municipal da Habitação e propor medidas e/ou sugestões de correção e/ou melhoria aos órgãos municipais.

O apoio das freguesias e demais parceiros sociais, enquanto entidades de proximidade, assume uma importância crucial para a **monitorização das carências habitacionais, na identificação de necessidades e no desenho de soluções para lhes dar resposta**. De acordo com o artigo 25.º da LBH, as freguesias assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação, mediante delegação de competências dos municípios, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade e promoção da sua reocupação.

O processo de monitorização deverá igualmente recorrer, como apoio, aos sistemas e infraestrutura de dados da autarquia, incluindo os de base geográfica, enquanto ferramentas privilegiadas para apoio à decisão e para a análise e interpretação dos dados, relações e

tendências. Neste sentido, o **GeoPortal Ponta Delgada**<sup>35</sup> poderá servir de base para ferramenta de trabalho, que deverá ser colocada, a par dos objetivos que já detém, também ao serviço da política local de habitação.

A fim de garantir a eficácia da estratégia desenhada e por forma a atingir os resultados e metas a que o Município se compromete, será necessário definir um conjunto de indicadores que permita essa avaliação, cuja monitorização deverá ser periódica (Tabela 8).

Tabela 8. Indicadores de monitorização

Fonte: SPI

Indicadores a aferir	Meta (até 2036)	Entidade responsável
Número de fogos municipais reabilitados	110	Município
Número de fogos municipais criados, em regime de renda apoiada	584	Município
Número de fogos criados para habitação em regime de renda acessível	130	Município
Número de fogos construídos para renda acessível em regime de custos controlados	200	Promotores imobiliários Cooperativas de habitação
Número de ZPU delimitadas	1	Município
Número de edifícios devolutos em ZPU com IMI agravado	200	Município
Número de novas ARU delimitadas	19	Município
Número de ORU aprovadas	22	Município
Número de fogos criados na bolsa de alojamento urgente e temporário	3	Município
Número de fogos implementados no Projeto <i>PDL Housing First</i>	10	Município

<sup>35</sup> GeoPortal Ponta Delgada acessível em <http://sigweb.cm-pontadelgada.pt/>



**ANEXOS**

## Anexo I. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da Nova Geração de Políticas de Habitação

Tabela 9. Instrumentos de atuação no âmbito dos objetivos estratégicos da NGPH

Fonte: RCM n.º 50-A/2018

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<p>Pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Visa a concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais, como municípios, entidades públicas ou do terceiro setor, e diretamente aos próprios agregados familiares que cumpram os critérios de elegibilidade do programa, apoiando financeiramente um conjunto de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.</p> <p>[DL n.º 37/2018, de 4 de junho; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto; Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto]</p>
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<p>Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que se encontram em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Visa a concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.</p> <p>[DL n.º 29/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho]</p>
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	
Programa de Arrendamento Acessível	<p>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.</p> <p>[DL n.º 68/2019, de 22 de maio]</p>

<p>Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento</p>	<p>Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>
<p>Instrumentos de captação de oferta</p>	<p>Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.</p>
<p>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</p>	<p>Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.</p>
<p>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</p>	<p>Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.</p> <p>[DL 150/2017, de 6 de dezembro]</p>
<p>Programa Porta 65 Jovem</p>	<p>Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.</p> <p>[Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro]</p>
<p><b>Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</b></p>	
<p>Projeto Reabilitar como Regra</p>	<p>Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.</p> <p>[RCM n.º 170/2017, de 9 de novembro]</p>
<p>Medidas de promoção da manutenção regular</p>	<p>Minorar os constrangimentos à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional</p>

e da plena utilização do edificado	face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível. [DL n.º 53/2014, de 8 de abril; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; DL n.º 307/2009, de 23 de outubro; DL n.º 136/2014, de 9 de setembro; DL n.º 175/2012, de 2 de agosto]
Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público e, complementarmente, promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de ARU definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). [RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho]
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.
<b>Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais</b>	
Da Habitação ao Habitat	Promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC), etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa. [Despacho n.º 6295/2018, de 29 de junho; RCM n.º 56/2018, de 7 de maio]

<p>Programa Porta ao Lado</p>	<p>Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.</p>
<p>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</p>	<p>Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.</p>
<p>Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</p>	<p>Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade. [RCM n.º 57/2018, de 8 de maio]</p>

## Anexo II. Programas de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores

Tabela 10. Programa de apoio à habitação da Região Autónoma dos Açores.

Fonte: Portal do Governo dos Açores<sup>36</sup>

Com Habitação própria		
Programa	Objetivo	Enquadramento legal
Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Habitar	Apoiar financeiramente a reabilitação de habitação própria permanente sob a forma de subsídio reembolsável e não reembolsável, atribuído a pessoas singulares em agregados familiares sem condições socioeconómicas necessárias a realização das intervenções.	Decreto Legislativo Regional (DLR) n.º 11/2019/A, de 24 de maio Decreto Regulamentar Regional (DRR) n.º 9/2020/A de 9 de abril
Construção ou ampliação de habitação própria	Apoiar a construção de uma habitação própria de raiz, adequada ao agregado familiar, em lote infraestruturado cedido pela RAA ou em lote de que o candidato seja proprietário. Apoiar a execução de obras numa habitação de que o candidato seja proprietário e nela resida permanentemente, com o fim de a ampliar e/ou remodelar, de modo a dotá-la de condições de habitabilidade adequadas ao seu agregado familiar.	DLR n.º 59/2006/A, de 29 de dezembro DRR n.º 12/2007/A, de 11 de maio Portaria n.º 23/2009, de 27 de março DLR n.º 22/2020/A, de 13 de agosto
Combate à infestação por térmitas	Apoiar no estabelecimento de medidas de controlo e combate à infestação por térmitas e no regime jurídico de concessão de apoios financeiros à desinfestação e nas obras de reparação de imóveis danificados pela infestação por térmitas.	DLR n.º 22/2010, de 30 de junho Resolução do Conselho do Governo (RCG) n.º 2/2011, de 3 de janeiro Portaria n.º 38/2011, de 20 de maio Portaria n.º 90/2011, de 9 de novembro Portaria n.º 92/2015, de 1 de julho

<sup>36</sup> Página consultada em 18 de abril de 2022 (<https://portal.azores.gov.pt/web/drh/perfil-do-candidato-aos-apoios-a-habitacao>)

Sem Habitação Própria		
Programa	Objetivo	Enquadramento legal
Cedência de lote para construção de habitação própria	Apoiar na cedência de lote para construção de habitação própria. Por cedência de solos entende-se a atribuição de solos, a título gratuito, que sejam propriedade da RAA, destinados a construção de habitação própria e de habitação de custos controlados.	DLR n.º 21/2005/A, de 3 de agosto Resolução n.º 13/2001, de 15 de fevereiro
Aquisição de habitação própria permanente	Apoiar na aquisição de habitação própria permanente mediante a concessão de um determinado apoio financeiro, atribuído exclusivamente a pessoas singulares que detenham residência legal na RAA.	DLR n.º 59/2006/A, de 29 de dezembro (DRR n.º 12/2007/A, de 11 de maio DLR n.º 22/2020/A, de 13 de agosto
Famílias com Futuro - Incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente	Incentivar, através de pedido, ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente, sendo concedido sob a forma de subvenção mensal, não reembolsável, aos agregados familiares que reúnam as condições de acesso, pelo período de um ano, podendo ser renovado por igual período, até ao máximo de quatro renovações consecutivas.	DLR n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro DLR n.º 16/2014/A, de 1 de setembro DRL n.º 15/2015/A, de 12 de agosto DRL n.º 3/2016/A, de 16 de junho DRL n.º 21/2020/A, de 12 de outubro DRR n.º 3/2022/A, de 3 de fevereiro
Habitação Social – Arrendamento com Opção de Compra	Atribuição de fogos por concurso público lançado pela DRH	-
Famílias com Futuro - Resolução de situações de grave carência habitacional	Solucionar as situações de grave carência habitacional através do arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas ou construídas pela RAA ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela RAA no mercado imobiliário.	DLR n.º 23/2009/A, de 16 de dezembro Portaria n.º 15/2010, de 11 de fevereiro DLR n.º 16/2014/A, de 1 de setembro DRR n.º 15/2015/A, de 12 de agosto

		<p>DRR n.º 3/2016/A, de 16 de junho</p> <p>DRR n.º 21/2020/A, de 12 de outubro</p>
<p>Candidatura à aquisição de habitação de custos controlados</p>	<p>Apoiar, através de candidatura, à aquisição de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação (CDH). O CDH é um contrato celebrado entre as instituições financiadoras, por si só ou em associação, e as empresas privadas que se dediquem à construção civil, com vista à construção de habitação de custos controlados para venda, destinados a habitação própria ou a arrendamento para habitação.</p>	<p>DL n.º 109/97, de 8 de maio</p> <p>DL n.º 165/93, de 7 de maio</p> <p>DLR n.º 21/2005/A, de 3 de agosto</p> <p>Portaria n.º 8/2000, de 27 de janeiro e Portarias n.ºs 51/2000, de 7 de julho, 64/2001, de 2 de novembro e 59/2005, de 7 de julho</p>
<p><b>Proprietários de Habitação Devoluta</b></p>		
<p>Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Arrendar</p>	<p>Apoiar obras de reabilitação, reparação e beneficiação de habitações devolutas com destino o arrendamento, sob a forma de subsídio reembolsável, sem juros, concedidos a pessoas singulares, instituições particulares de solidariedade social e a pessoas coletivas de utilidade pública administrativa para fins sociais.</p>	<p>DLR n.º 11/2019/A, de 24 de maio</p> <p>DRR n.º 9/2020/A de 9 de abril</p>
<p><b>Com Habitação própria por Chãos de Melhoras – Regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo</b></p>		
<p>Chãos de Melhoras – Regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo</p>	<p>Apoio na aquisição da propriedade do solo nos termos do regulamento anexo à RCG n.º 51/2020, em sequência da publicação da Lei n.º 72/2020, de 2 de setembro, que estabelece o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras», mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, e o regime de regularização urbanística.</p>	<p>Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro</p> <p>RCG n.º 51/2020, de 10 de março</p>

## Anexo III. Conjuntos habitacionais de iniciativa municipal

### Bairro das Laranjeiras



Freguesia	São Pedro
Ano de construção	Década de 1980
Descrição	<p>O Bairro Social das Laranjeiras é um conjunto habitacional de moradias unifamiliares em banda, organizado em quarteirões regulares. Construído na década de 1980 em regime de habitação a custos controlados insere-se numa zona partilhada com outros tipos de habitação, incluindo prédios de habitação multifamiliar.</p> <p>A zona possui espaço público generoso e oferta de alguns serviços e equipamentos, de índole administrativo, social, cultural e desportivo, sendo ainda servida pela rede de transporte público municipal. Nas proximidades localiza-se também a residência universitária da UAç e um complexo industrial. São 18 os fogos municipais, todos ocupados, observando-se um generalizado mau estado de conservação.</p>
Nº de Fogos municipais	18
Tipologias dos fogos municipais atuais	T1: 1 T3: 12 T4: 3 T5: 2
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Mau

### Conjunto habitacional da Rua da Congregação de São José de Cluny



Freguesia	São Roque
Ano de construção	2007
Descrição	<p>Na Rua da Congregação de São José de Cluny – beco acessível através da Rua Duarte Borges, freguesia de São Roque – localiza-se um conjunto habitacional do tipo multifamiliar, cujos prédios desenvolvem-se em 3 pisos, totalizando cerca de 60 fogos do tipo apartamento.</p> <p>Com um estado de conservação relativamente bom, este é, segundo o Município, um caso bem-sucedido de iniciativa de construção de habitação a custos controlados, tanto ao nível do seu desenvolvimento e implementação, como ao nível da convivência diária das famílias e ocupantes do bairro.</p>
Nº de Fogos	60
Tipologias	A aferir
Taxa de ocupação	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Razoável / Bom

## Urbanização Diogo Nunes Botelho



Freguesia	São Roque
Ano de construção	-
Descrição	<p>Vulgarmente conhecido como o “Bairro da Rosinha”, a Urbanização Diogo Nunes Botelho – situada na rua com o mesmo nome, em plena freguesia de São Roque – é um loteamento habitacional da Câmara Municipal de Ponta Delgada. Visível da via circular à cidade de Ponta Delgada, situa-se a cerca de 5 minutos a pé do centro tradicional da freguesia de São Roque, com boa acessibilidade ao comércio local, serviços públicos de proximidade e equipamentos coletivos.</p> <p>O estado geral de conservação dos prédios e respetivos apartamentos é bom, totalizando 40 fogos, todos ocupados, nomeadamente 8 fogos T2, 24 fogos T3 e 8 fogos T4.</p>
Nº de Fogos municipais	40
Tipologias dos fogos municipais atuais	T2: 8 T3: 24 T4: 8
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Bom

## 2.º Beco da Rosinha



Freguesia	São Roque
Ano de construção	-
Descrição	<p>O 2.º Beco da Rosinha localiza-se imediatamente antes da Urbanização Diogo Nunes Botelho, tendo o seu acesso igualmente pela Rua da Rosinha. À semelhança da urbanização anteriormente descrita, esta zona goza de um privilegiado acesso ao núcleo central da freguesia de São Roque, permitindo à sua população um fácil acesso a várias comodidades.</p> <p>A Câmara Municipal de Ponta Delgada possui aqui 6 moradias em banda, todas ocupadas, sendo 2 moradias de tipologia T3, 2 moradias T4, 1 moradia T5 e 1 moradia T6, todas em estado de conservação razoável, mas a inspirar alguns cuidados.</p>
Nº de Fogos municipais	6
Tipologias dos fogos municipais atuais	T3: 2 T4: 2 T5: 1 T6: 1
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Razoável

## Urbanização da Canada Francisco Cabral



Freguesia	Livramento
Ano de construção	-
Descrição	<p>Situado na freguesia do Livramento, a Urbanização da Canada Francisco Cabral localiza-se na rua com o mesmo nome. Localmente, é conhecida como o bairro da “Canada do Peixe Assado”. Este conjunto habitacional, em bom estado geral de conservação, possui 58 fogos, integrando no seu interior – Praça da Solidariedade – um espaço comum ajardinado para atravessamento e convívio, com um pequeno estabelecimento comercial que serve os residentes (mercearia solidária e comunitária).</p> <p>O transporte público de passageiros é a única forma de deslocação até ao núcleo central da freguesia e arredores, quebrando o isolamento que caracteriza esta zona.</p> <p>Com uma ocupação total, integra 13 fogos de tipologia T2, 30 fogos T3 e 15 fogos T4.</p>
Nº de Fogos municipais	58
Tipologias dos fogos municipais atuais	T2: 13 T3: 30 T4: 15
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Bom

## Bairro de São Vicente



Freguesia	Fajã de Baixo
Ano de construção	-
Descrição	<p>O Bairro de São Vicente localiza-se na Rua Silva Júnior, na freguesia da Fajã de Baixo. A Câmara Municipal de Ponta Delgada possui neste local 21 fogos de habitação social (15 fogos T3 e 6 fogos T4), todos ocupados. Apesar do generalizado bom estado de conservação, é possível observar o mau estado de alguns fogos menos cuidados.</p> <p>Além de existirem algumas situações de sobrelotação, são também visíveis e conhecidas situações de problemas sociais e dependências no local.</p>
Nº de Fogos municipais	21
Tipologias dos fogos municipais atuais	T3: 15 T4: 6
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Bom (exceto alguns casos visíveis de degradação)

## Rua Padre António Vieira



Freguesia	Arrifes
Ano de construção	Década de 2000
Descrição	<p>A Câmara Municipal de Ponta Delgada possui 11 fogos, todos ocupados, na rua Padre António Vieira, freguesia dos Arrifes. Este conjunto de fogos integra o Loteamento Piedade Jovem, um empreendimento com 365 fogos construído a regime de habitação a custos controlados na primeira década de 2000 e nunca concluído devido à crise financeira que atingiu a empresa construtora, tendo o IHRU, o Governo Regional e a Câmara Municipal de Ponta Delgada tomado posse de algumas habitações que permitiram solucionar problemas habitacionais de alguns agregados, enquanto outras, atualmente emparedadas, permanecem na posse de privados.</p> <p>Os fogos municipais encontram-se em estado razoável de conservação, correspondendo a 1 fogo de tipologia T2, 6 fogos T3, 2 fogos T4, 1 fogo T5 e 1 fogo T7.</p>
Nº de Fogos municipais	11
Tipologias dos fogos municipais atuais	T2: 1 T3: 6 T4: 2 T5: 1 T7: 1
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Razoável

## Rua dos Pastinhos e Rua da Encarnação



Freguesia	Fajã de Cima
Ano de construção	-
Descrição	<p>No âmbito dos fogos sociais dispersos pelo Concelho, do tipo moradia unifamiliar, a Câmara Municipal de Ponta Delgada dispõe de 17 fogos nas ruas dos Pastinhos (8 fogos) e da Encarnação (9 fogos), na freguesia da Fajã de Cima.</p> <p>Este conjunto habitacional de moradias em banda situa-se nas proximidades de novos empreendimentos habitacionais, bem como de algumas pequenas indústrias, serviços e equipamentos, além da proximidade ao Parque Urbano de Ponta Delgada, em resultado da expansão da cidade para norte.</p> <p>Em termos de tipologias, as 17 moradias integram 3 fogos T2, 5 fogos T3, 4 fogos T4 e 5 fogos T5, enquanto que no estado de conservação os fogos da Rua da Encarnação encontram-se em melhor estado do que os restantes.</p>
Nº de Fogos municipais	17
Tipologias dos fogos municipais atuais	T2: 3 T3: 5 T4: 4 T5: 5
Taxa de ocupação dos fogos municipais	100%
Estado de conservação dos fogos municipais	Mau e/ou Razoável

## Anexo IV. *Workshops* temáticos

A elaboração da CMH pretende assegurar o envolvimento dos atores locais e incluiu a auscultação dos agentes mais relevantes em matéria de habitação, como a Direção Regional da Habitação (DRH), as juntas de freguesia do concelho de Ponta Delgada, entidades e grupos representativos do setor social, habitacional e cooperativo, empresas locais do setor da construção civil e agentes imobiliários. Os seus contributos foram tidos em consideração no aprofundamento das principais problemáticas habitacionais e das linhas estratégicas de atuação, aquando da preparação e formalização da estratégia e do modelo territorial para a habitação.

Para que a CMH resulte de um processo participado e partilhado, foram realizados *workshops* temáticos, onde todos os intervenientes puderam partilhar a sua visão do estado atual do território, as necessidades habitacionais e os contributos para as principais linhas de atuação estratégicas em matéria de habitação. Os *workshops* temáticos tiveram lugar na Câmara Municipal de Ponta Delgada, nos dias 20 e 21 de abril de 2023, em três sessões temáticas dirigidas respetivamente a:

- Representantes das Juntas de Freguesia do concelho de Ponta Delgada;
- Atores locais do mercado da habitação: promotores imobiliários, associações profissionais e/ou representativas do setor da construção, agências imobiliárias, entre outros;
- Entidades com trabalho no âmbito da intervenção social, familiar e habitacional, apoio domiciliário, proximidade a grupos populacionais desprotegidos, entre outros.

Nos *workshops* temáticos participaram, no total, 43 entidades, nomeadamente 17 juntas de freguesia, 14 entidades da área comercial e 12 da área social (Figura 101).

Seguidamente apresenta-se a listagem das entidades presentes nas sessões, bem como um resumo das principais conclusões atingidas.



Figura 101. Workshop temático

Para facilitar a recolha de contributos dos participantes, as sessões foram suportadas por materiais gráficos que forneceram uma base para a recolha dos contributos. Os participantes foram convidados a identificar as principais questões e problemáticas atuais associadas às dificuldades no acesso à habitação e a sinalizar as zonas de procura e oferta de habitação mais significativas, ou ainda a disponibilidade de recursos para o aumento da oferta.

Tabela 11. Participantes aos *workshops* temáticos na sessão 1 - Perspetiva territorial

Freguesia	Presidente
Ajuda da Bretanha	José Manuel Pavão Farias
Candelária	Luísa Simão
Capelas	Ana Beatriz Pereira Arruda
Fajã de Baixo	António Luís dos Anjos
Feteiras	Zélia Maria Cabral de Melo Silva
Ginetes	Paulo César Araújo Pavão
Livramento	Manuel António Botelho Soares
Mosteiros	Carlos Cabral
Relva	Pedro Melo
Remédios	Joana Miranda Ernesto
Santa Clara	António Espírito Santo de Medeiros Cabral
Santo António	Marco Paulo Freitas Oliveira
São Pedro	José Leal
São Roque	Pedro Moura
São Sebastião	José Maria Rego
São Vicente Ferreira	Noémia Ventura
Sete Cidades	Cidália Pavão

Tabela 12. Resultados da sessão 1 - Perspetiva territorial dos *workshops* temáticos

Freguesia	<b>PRESENTE</b> Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	<b>FUTURO</b> Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
<b>CIDADE DE PONTA DELGADA E ZONAS ENVOLVENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Procura em todas a área da freguesia, inclusive nas zonas em que o PDM não prevê urbanizações.</li> <li>▪ Dificuldades no estacionamento devido ao aumento de turistas nos AL e em algumas artérias da freguesia, devido ao número elevado de agregados familiares com viaturas numa única habitação.</li> <li>▪ Embora exista oferta habitacional (que é escassa) para aquisição, a mesma não é acessível devido ao elevado custo de compra.</li> <li>▪ A nível de habitação por arrendamento, esta é praticamente inexistente, bem como programas de apoio de incentivo ao arrendamento.</li> <li>▪ Prioridade é o Alojamento Local</li> </ul>	
<b>Santa Clara</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de terrenos para construção: terreno público (ocupado por fabrica de açúcar) resolve problema da freguesia.</li> <li>▪ Existe muita área urbana privada para construir, que resolveria parcialmente a crise da habitação.</li> <li>▪ Existe uma habitação na 1ª Rua de Santa Clara, propriedade do Município, que se encontra em abandono.</li> <li>▪ Existe um edifício público na Avenida da Nordela, antiga residência de estudantes, que se encontra em abandono.</li> </ul>
<b>Fajã de Baixo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de oferta na zona das Torres de Loreto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edifício Girassol: 8 frações habitacionais e lotes para construção (entre 86 e 100 lotes)</li> </ul>
<b>Livramento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 – Rua da Canada Nova</li> <li>▪ 2 – Rua do Moinho de Vento</li> <li>▪ 3 – Pico do Fogo de Baixo e de Cima</li> <li>▪ 4 – Bairro das Socas</li> <li>▪ Zona da Cimentaçor</li> <li>▪ Bairro das Socas</li> <li>▪ Vila Faia</li> </ul>	

Freguesia	PRESENTE Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	FUTURO Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
Relva	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1- Área com procura e com potencial para oferta de habitação.</li> <li>▪ 2- Área com procura e com potencial para oferta de habitação.</li> <li>▪ Área urbana programada e a programar.</li> </ul>	
ZONA NORTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Procura em todas a área da freguesia, inclusive nas zonas em que o PDM não prevê urbanizações</li> <li>▪ Dificuldades no estacionamento devido ao aumento de turistas nos AL e em algumas artérias da freguesia devido ao número elevado de agregados familiares com viaturas numa única habitação</li> <li>▪ Embora exista oferta habitacional (que é escassa) para aquisição, a mesma não é acessível devido ao elevado custo de compra</li> <li>▪ A nível de habitação por arrendamento, embora exista, o custo de arrendamento não acessível aos agregados familiares</li> <li>▪ Existem habitações em regime de arrendamento para qual não existe contrato de arrendamento, o que impede o acesso a apoios ao arrendamento</li> <li>▪ Nos locais em que existe área para construção, o PDM não a permite, o que sugere a necessidade de revisão do PDM</li> </ul>	
Capelas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existe procura de habitação e/ou terreno na área do Maranhão</li> <li>▪ Espaço para construção</li> <li>▪ Bairro Capelense Lar aguarda construção de loteamento há 34 anos</li> <li>▪ Existe espaço para construção na Quinta do Rosário</li> <li>▪ Existe uma casa e um terreno à venda na Rua do Monte Alegre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urge a necessidade de construção de habitação para arrendar (para pessoas com ordenado mínimo)</li> <li>▪ É precisa uma solução no congestionamento de trânsito no acesso às Capelas, na zona Rossio da Cidade, bem como a adoção de semáforos junto à Escola do Rossio</li> <li>▪ Falta de estacionamento</li> <li>▪ Transporte público precisa de horários alargados e mais regularidade</li> </ul>
São Vicente Ferreira		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nas ruas e canadas nas periferias existem áreas e acessos que poderiam potenciar a oferta habitacional</li> </ul>

Freguesia	<b>PRESENTE</b> Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	<b>FUTURO</b> Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
<b>ZONA POENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Procura em todas a área da freguesia, inclusive nas zonas em que o PDM não prevê urbanizações</li> <li>▪ Dificuldades no estacionamento devido ao aumento de turistas nos AL e em algumas artérias da freguesia devido ao número elevado de agregados familiares com viaturas numa única habitação</li> </ul>	
<b>Ajuda da Bretanha</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grande procura de locais e estrangeiros em toda a freguesia</li> <li>▪ Oferta de algumas habitações, mas a preços proibitivos para os locais</li> <li>▪ Há casas devolutas, mas com processos de herdeiros (emigrantes) complicados de solucionar.</li> <li>▪ Falta de terreno urbano para nova construção: necessidade de alteração do PDM.</li> <li>▪ Cooperação com o IROA para alteração da Reserva Agrícola</li> <li>▪ Inflação dos preços, devida ao mercado imobiliário e ao AL</li> <li>▪ Incapacidade de acesso à banca</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regulação do mercado imobiliário</li> <li>▪ Regulação do Alojamento Local</li> <li>▪ Alteração do PDM</li> <li>▪ Melhoria das acessibilidades</li> <li>▪ Construção a custos controlados</li> <li>▪ Criação de cotas em empreendimentos públicos para trabalhadores</li> </ul>
<b>Candelária</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos privados ótimos para habitação acessível (Ramal do Lombinha, Rua da Eira Velha, Rua da Lomba d'Água de Baixo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compra de terrenos para apoio habitacional à freguesia (escalão médio de rendimentos)</li> <li>▪ Melhoria das acessibilidades.</li> </ul>
<b>Feteiras</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demanda localizada de construção de habitações (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos privados aptos para construção para habitação acessível</li> <li>▪ Terreno do governo para construção</li> <li>▪ Existência de um terreno à venda em que poderão ser construídas algumas habitações, na Rua do Engenho</li> </ul>

Freguesia	PRESENTE Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	FUTURO Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
Ginetes		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de terrenos em:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rua dos Morgados</li> <li>▪ Beco dos Oliveiras</li> <li>▪ Rua da Lombinha</li> <li>▪ Rua da Nossa Senhora de Fátima</li> <li>▪ Rua da Carreira</li> <li>▪ Rua do Além</li> <li>▪ Rua da Condessa</li> <li>▪ Rua da Fonte</li> </ul> </li> </ul>
Remédios	Valores de habitação e terrenos com custos muito elevados	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificar e notificar os proprietários de casas “abandonadas” de forma a que estes sejam incentivados a fazer a venda/renda</li> <li>▪ Alargar a zona de construção (Rua do Araújo/ Estrada Regional/ Rua da Covilhã)</li> <li>▪ Habitação acessível</li> </ul>
Santo António	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sobrelotação de habitações (1)</li> <li>▪ Habitações com necessidade de intervenção ou em ruínas (1)</li> <li>▪ Atualmente há cerca de 20 casais que se encontram sem habitação (3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existência de terrenos para construção de proprietários privados, na zona da Roseira (2)</li> <li>▪ Negociação com proprietários dos terrenos da “Roseira” para compra de lotes para habitação acessível</li> </ul>
Sete Cidades	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Presença de cerca de 37 casais neste momento a procura de habitação para se fixarem nas Sete Cidades</li> <li>▪ Existência de terrenos privados aptos à construção de vários fogos (no Caminho das Ruas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Possibilidade de negociação com os proprietários privados</li> </ul>

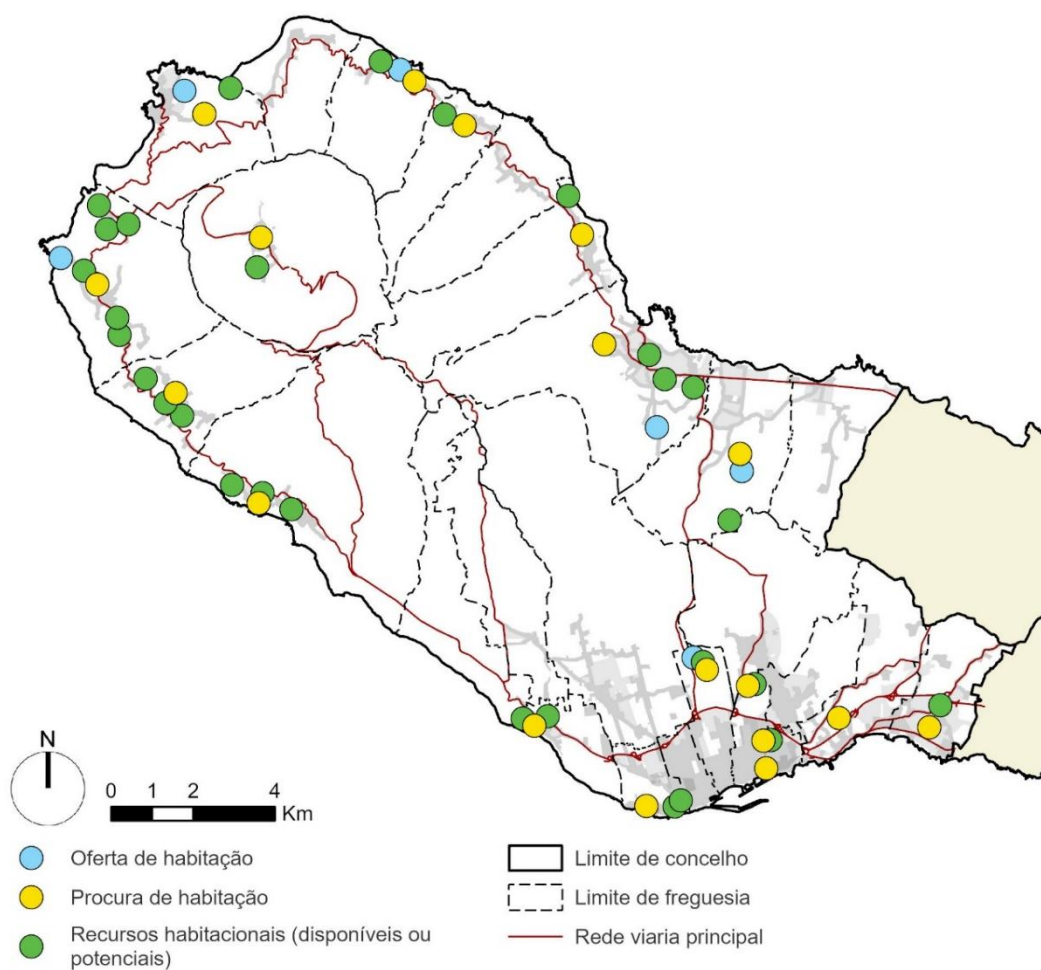


Figura 102. Resultados da sessão 1 dos *workshops* temáticos - Perspetiva territorial

Tabela 13. Entidades participantes aos *workshops* temáticos na sessão 2 - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes

Entidade	
Ordem dos Arquitetos	Ordem dos Engenheiros
AICOPA	CCIPD
CCIPD – Escola	ERA Imobiliária
Remax	Habimax
A.Machado	Grupo Marques
A.R. Casanova	Tecnovia Açores
João Serpa – Engenharia Civil, Lda.	Coldwell Banker Houselife

Tabela 14. Resultados da sessão 2 - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes dos *workshops* temáticos

Freguesia	PRESENTE Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	FUTURO Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
<b>CIDADE DE PONTA DELGADA E ZONAS ENVOLVENTES</b>		
<b>São Sebastião</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta de habitação é inacessível (zona de maior pressão)</li> </ul>	
<b>Santa Clara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinaga - recursos para promoção de nova construção.</li> </ul>	
<b>Fajã de Baixo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de oferta na zona das Torres de Loreto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edifício Girassol: 8 frações habitacionais e lotes para construção (entre 86 e 100 lotes)</li> </ul>
<b>São Roque</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos para construção</li> </ul>
<b>Livramento</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos para construção</li> </ul>
<b>Arrifes</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de terrenos para construção e existência de frações para nova habitação</li> </ul>
<b>Relva</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno em frente à Padaria de Relva (100 mil m<sup>2</sup>).</li> </ul>
<b>Covoada</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fogos degradados para alocar a função habitacional</li> </ul>
<b>ZONA NORTE</b>		
<b>Capelas</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos baldios</li> </ul>
<b>São Vicente Ferreira</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos para construção em proximidade a Ponta Delgada</li> </ul>
<b>Fenais da Luz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta de fogos a preços proibitivos para a população local e fogos antigos e degradados que precisam de reabilitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos bons para construção, que atualmente integram RAR, antes da rotunda de ingresso ao centro</li> </ul>
<b>ZONA POENTE</b>		
<b>Feteiras</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de fogos para habitação com preços altos e em condições deficitárias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos para construção</li> </ul>
<b>Mosteiros</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrenos com capacidade construtiva</li> </ul>

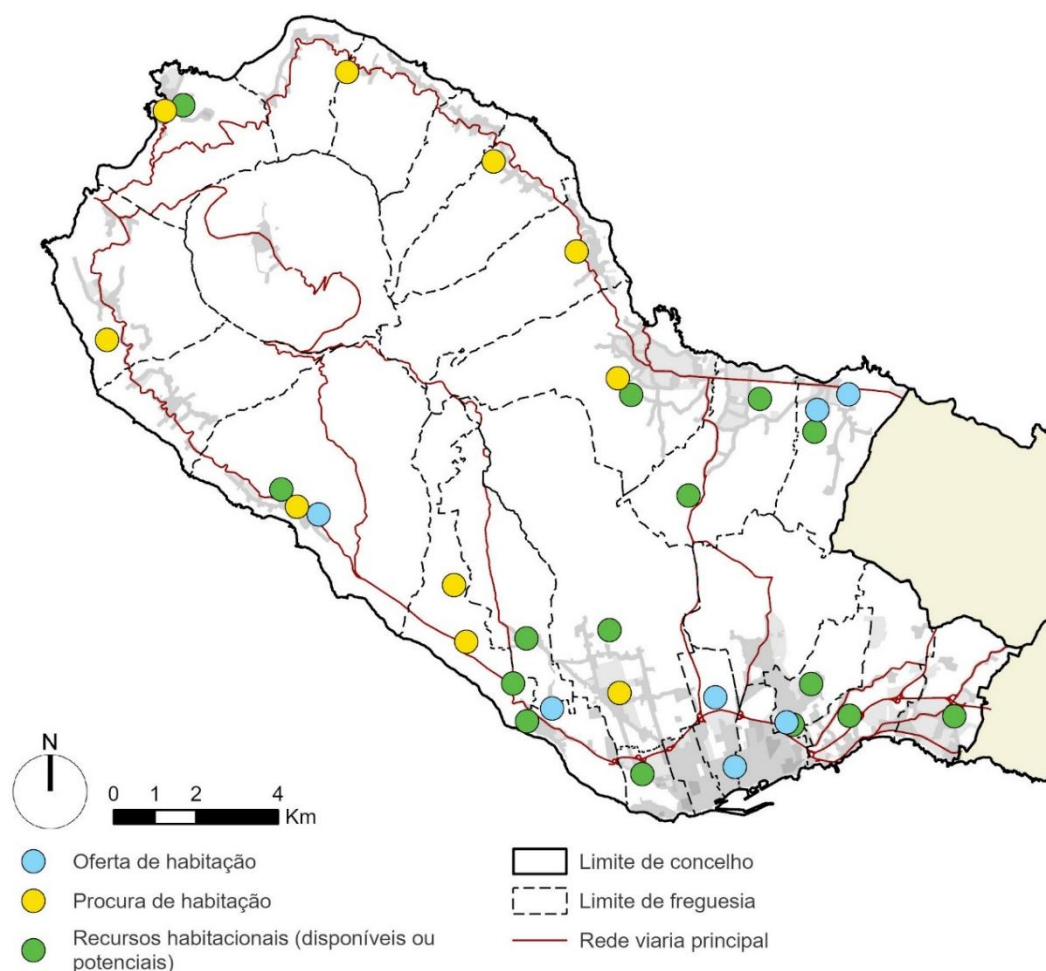


Figura 103. Resultados da sessão 2 dos *workshops* temáticos - Habitação acessível: famílias de rendimento intermédio, população jovem, atratividade de novos residentes

Tabela 15. Entidades participantes aos *workshops* temáticos na sessão 3 - Habitação digna: famílias carenciadas e população desfavorecida

Entidade	
ARRISCA – Associação Regional de Reabilitação e Integração Sócio Cultural dos Açores	APAV
Associação Novo Dia	Cresaçor
Norte Crescente	Cooperativa Kairós
Casa do Gaiato de São Miguel	Solidaried'arte
Instituto Margarida de chaves	Centro Social e Paroquial de São José
Centro Social Paroquial Nossa Senhora da Oliveira	ISSA – Instituto de Segurança Social dos Açores

Tabela 16. Resultados da sessão 3 - Habitação digna: famílias carenciadas e população desfavorecida dos *workshops* temáticos: Grupo 1

Freguesia	PRESENTE Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	FUTURO Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
CIDADE DE PONTA DELGADA E ZONAS ENVOLVENTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pressão imobiliária sobre desfavorecidos e classe média</li> <li>▪ Pouca oferta para arrendamento</li> <li>▪ Rede de transporte ineficiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dar continuidade ao núcleo habitacional da Relva</li> <li>▪ Regulamentação do Alojamento Local, pressão turística e outras atividades</li> <li>▪ Edifício abandonado</li> <li>▪ Projeto inacabado para recuperar habitação</li> <li>▪ Terreno com potencial utilização</li> <li>▪ Espaço do exército</li> <li>▪ Recuperar centro histórico e obrigar o uso para habitação</li> <li>▪ Procurar a benefícios fiscais</li> <li>▪ Criar fundo de recuperação da habitação</li> </ul>
ZONA NORTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Território associado à função de dormitório.</li> <li>▪ Poucos serviços de apoio</li> </ul>	
ZONA POENTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acessibilidade à cidade insuficiente</li> <li>▪ Rede de transportes ineficiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recuperação dos centros de freguesia</li> <li>▪ Intervir e recuperar habitações de famílias menos favorecidas e idosos</li> <li>▪ Nova via rápida para Santo António</li> </ul>

Tabela 17. Resultados da sessão 3 - Habitação digna: famílias carenciadas e população desfavorecida dos *workshops* temáticos: Grupo 2

Freguesia	PRESENTE Problemas no acesso e capacidade de manutenção da habitação e principais grupos populacionais envolvidos	FUTURO Potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções
CIDADE DE PONTA DELGADA E ZONAS ENVOLVENTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ População muito carenciada e vulnerável, não só nível económico, mas também ao nível social e de saúde</li> <li>▪ Arrendamento de casas sem condição</li> <li>▪ Preços de arrendamento muito elevados em casas sem quaisquer condições socio-sanitárias</li> <li>▪ Escassez de casas para arrendar</li> <li>▪ Aumento de alojamento local e alojamento de luxo</li> <li>▪ Contextualização de pessoas de diferentes origens e diversas problemáticas</li> <li>▪ Existe uma habitação, em Arrifes (Piedade jovem), contudo está fechada devido a problemas sociais graves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reabilitação de habitações devolutas para habitação permanente</li> <li>▪ Regulação do alojamento local</li> <li>▪ Descentralização das respostas, evitar construção na vertical e evitar retirar as pessoas dos seus territórios de pertença</li> </ul>
ZONA NORTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apesar de existir muita oferta, não é acessível aos ordenados médios e desajustados. O foco é para a classe médio-alta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existe, contudo, a potencialidade de serem construídas respostas mais acessíveis e de requalificar o existente</li> </ul>
ZONA POENTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apesar de haver muita procura os terrenos disponíveis abrangidos pelo PDM continuam como terrenos agrícolas</li> <li>▪ Acessibilidade das freguesias mais longínquas ao centro da cidade (trabalho, serviços)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisão do PDM para que seja adequado às necessidades</li> <li>▪ Melhoria da rede viária em parceria com a secretaria da tutela</li> <li>▪ Negociação com as empresas de transportes para horários alternativos</li> </ul>

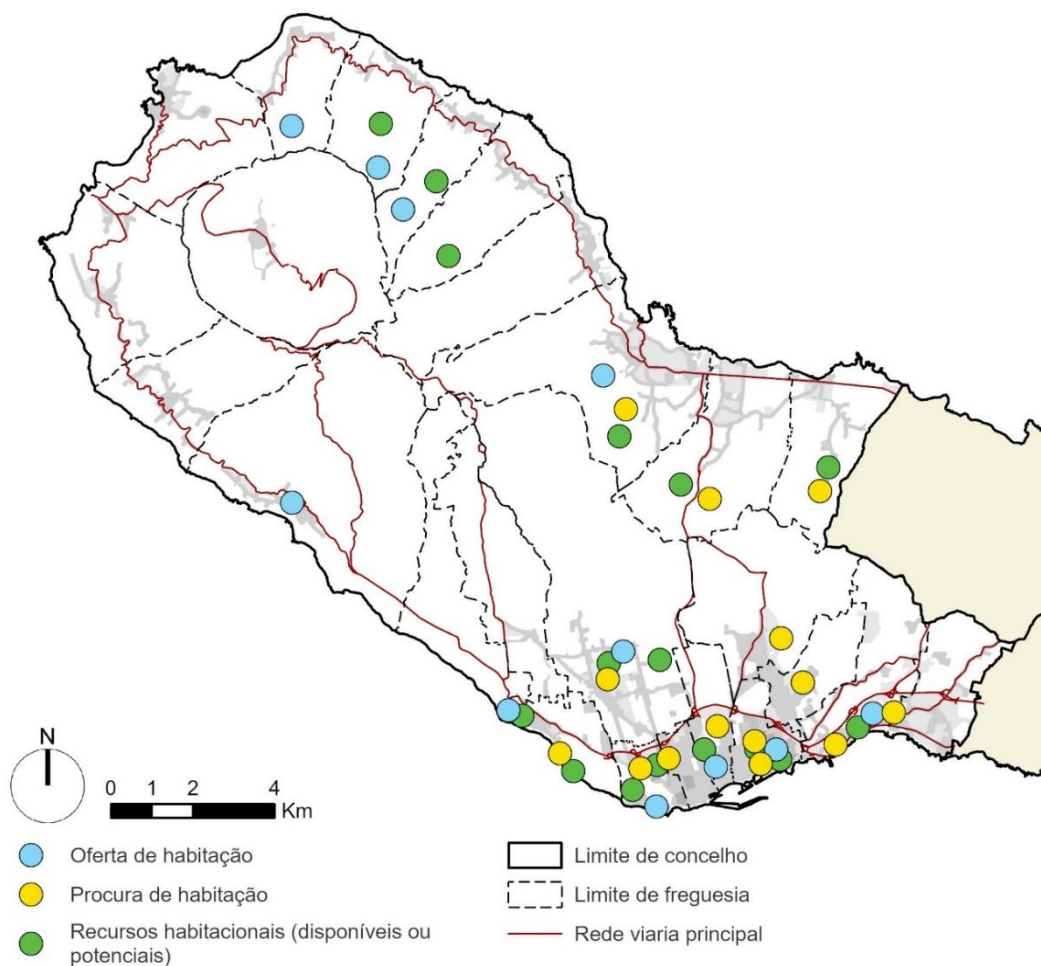


Figura 104. Resultados da sessão 3 dos workshops temáticos - Habitação digna: famílias carenciadas e população desfavorecida.

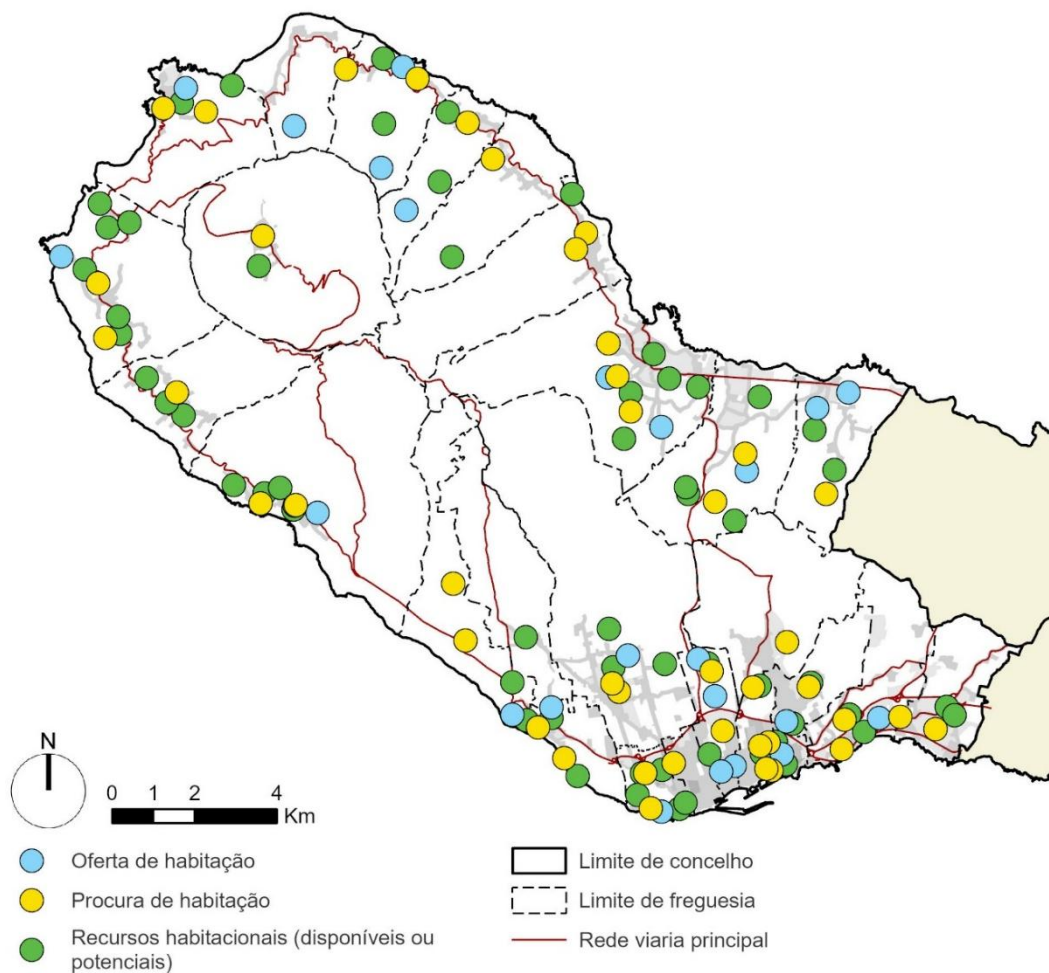


Figura 105. Síntese dos resultados dos *workshops* temáticos para o concelho de Ponta Delgada

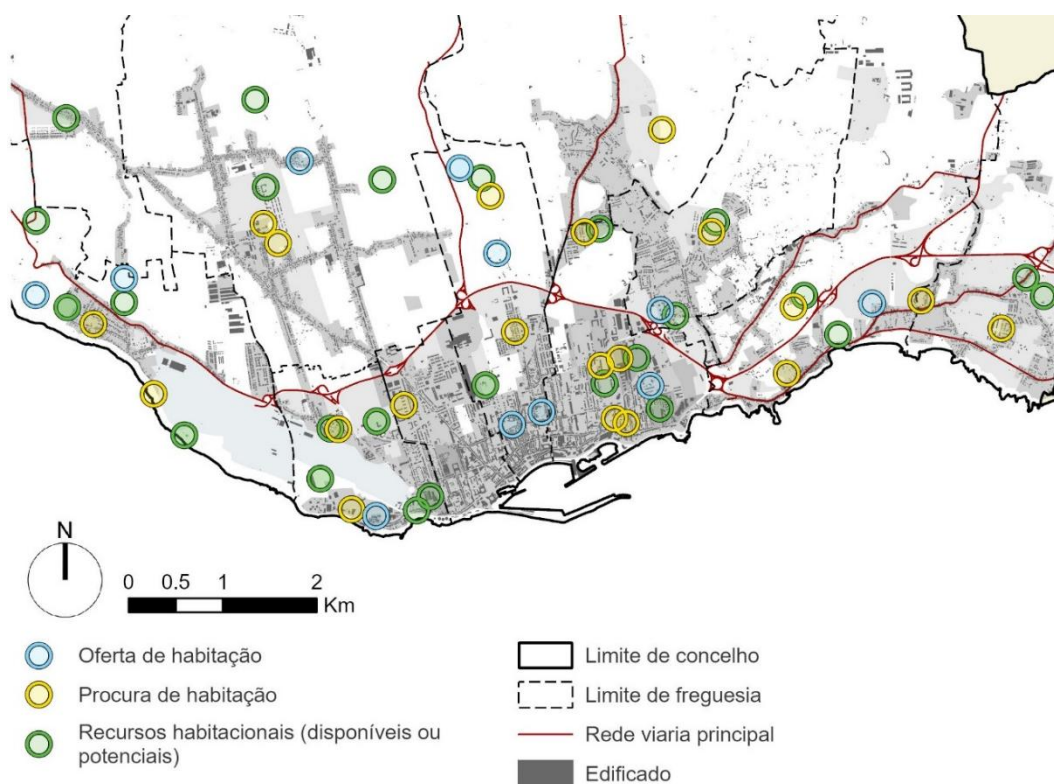


Figura 106. Síntese dos resultados dos *workshops* temáticos para a cidade de Ponta Delgada

## Anexo V. Planta 01 – Diagnóstico Prospetivo

## Anexo VI. Planta 02 – Estratégia Habitacional

## Anexo VII. Proposta de Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

### Carta Municipal de Habitação de Ponta Delgada

#### Nota introdutória

A Carta Municipal de Habitação (CMH) é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deverá articular-se com o Plano Diretor Municipal (PDM) e os demais Instrumentos de Gestão do Território (IGT), nomeadamente estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, e programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A CMH enquadra-se na Lei de Bases da Habitação (LBH) – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro –, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

De acordo com o estabelecido no artigo 22.º da LBH, cabe aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a política municipal de habitação e a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e demais estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exatáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

A CMH deve ser aprovada em assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

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

### Nota justificativa

Aquando da elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Ponta Delgada, em 2022, foram identificados 759 agregados a viverem em condição habitacional indigna e em situação de carência financeira (correspondendo a 2.239 indivíduos), sendo que a maioria das situações se concentram nas freguesias que constituem a cidade de Ponta Delgada e áreas limítrofes, nomeadamente nas freguesias de São Pedro (com 16% dos casos), São José (10%) e São Roque (10%). A freguesia dos Fenais da Luz é aquela que mais se destaca do conjunto das restantes freguesias, concentrando 11% dos casos de carência habitacional e financeira. O levantamento realizado no âmbito da elaboração da ELH sinalizou 421 agregados em situação de precariedade (56% do total), o que corresponde a 920 pessoas, sendo que esta tipologia assume maior peso nas freguesias urbanas (com destaque para Santa Clara com 84% das situações nesta tipologia), seguindo-se São Sebastião com 73% e São Vicente Ferreira com 71%. As situações de insalubridade e insegurança assumem maior preponderância nos aglomerados rurais e mais periféricos, destacando-se as freguesias de Santa Bárbara (com 100% dos casos de situação indigna nesta tipologia), Mosteiros (89%) e Remédios (80%).

Analisando a oferta habitacional promovida pelo Município e por outras entidades, constatou-se que, para além da necessidade de se proceder a intervenções de reabilitação de um conjunto de habitações sociais municipais, estas estavam ocupadas na totalidade e eram em número manifestamente insuficiente para fazer face às carências habitacionais identificadas, que justificam uma resposta direta do Município.

O Município é detentor de 223 fogos de habitação social (alojando 1.148 pessoas), todos ocupados, distribuídos pelo território concelhio, mas concentrando-se tendencialmente em torno da cidade de Ponta Delgada, nomeadamente no Livramento (58 fogos), São Roque (50 fogos), São Pedro (32 fogos) e Fajã de Baixo (21 fogos), sendo 125 moradias unifamiliares e 98 apartamentos em prédios multifamiliares.

Para além das carências identificadas no âmbito da ELH, no âmbito da elaboração da CMH e tendo por base o diagnóstico atualizado na ótica da habitação, foram identificados outros grandes desafios no concelho de Ponta Delgada neste domínio, nomeadamente:

- Escassez de oferta de habitação e desadequação generalizada dos preços da habitação face aos rendimentos médios das famílias, realidade presente em todo o Concelho, mas agravada nas freguesias da cidade de Ponta Delgada e freguesias limítrofes;

- Inexistência de alojamento urgente e temporário no território concelhio para fazer face a situação de risco, nomeadamente vítimas de violência doméstica, toxicod dependência e sem abrigos;
- Parque edificado envelhecido, sobretudo no centro da cidade de Ponta Delgada e nos aglomerados rurais localizados no setor poente do Concelho, existindo também uma proporção significativa de edifícios com necessidades de reparação;
- O aumento do número de estabelecimentos de Alojamento Local em resultado do forte desenvolvimento turístico do Concelho, situação que gera uma pressão acrescida sobre o mercado habitacional;
- A procura de habitação por população estrangeira com maior poder de compra comparativamente à população residente, sobretudo no centro da cidade de Ponta Delgada e alguns aglomerados litorais e rurais, com influência no aumento dos preços da habitação;
- A escassez da oferta de alojamento estudantil e as dificuldades no acesso à habitação permanente e a uma residência para estudantes a preços ajustados à sua condição;
- A presença de alojamentos vagos ou de residência secundária, especialmente na cidade de Ponta Delgada e nos aglomerados rurais o setor poente do Concelho, que constituem um importante ativo habitacional num quadro de escassez de oferta habitacional.

Perante esta realidade, são adotados na CMH três objetivos estratégicos que visam responder aos principais desafios habitacionais que enfrenta o território de Ponta Delgada:

- Oe1. Beneficiar o parque habitacional municipal de âmbito social e mobilizar recursos para reforçar esta oferta;
- Oe2. Criar uma oferta de habitação acessível, com base num sistema de habitação integrado;
- Oe3. Garantir um território bem ordenado e um *habitat* urbano qualificado e inclusivo na promoção das soluções habitacionais.

A prossecução destes objetivos estratégicos é assegurada através de quatro prioridades estratégicas (PE) que procurarão nortear a atuação da CMH, as quais serão operacionalizadas com um conjunto concreto de medidas que pretendem dar resposta às principais questões-chave, procurando responder abrangendo soluções habitacionais e de integração social para as comunidades mais vulneráveis e desfavorecidas, apoiando as famílias jovens, os quadros

qualificados e a população de rendimentos intermédios e com uma taxa de esforço elevada no acesso à habitação, e ainda, potenciando intervenções complementares de reabilitação urbana e do espaço público, qualificando a nível funcional, ambiental e paisagístico as áreas envolventes dos núcleos habitacionais. A saber:

- PE1. Garantir o (re)equilíbrio habitacional na cidade central
  - M1.1. Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível;
  - M1.2. Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional;
  - M1.3. Definir a Zona de Pressão Urbanística;
  - M1.4. Regular a oferta de Alojamento Local;
  - M1.5. Reforçar a oferta de alojamento estudantil;
  - M1.6. Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais.
  
- PE2. Desenvolver as polaridades habitacionais estruturantes na cidade alargada
  - M2.1. Criação de programa municipal para o acesso a habitação em renda acessível;
  - M2.2. Criar um sistema de zonamento inclusivo de suporte à promoção de habitação acessível e à criação de uma bolsa municipal de terrenos;
  - M2.3. Estimular a promoção de habitação a custos controlados;
  - M2.4. Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a estruturação e qualificação do território.
  
- PE3. Garantir a coesão sociohabitacional nas freguesias rurais
  - M3.1. Reforçar a oferta de habitação municipal;
  - M3.2. Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível;
  - M3.3. Delimitar novas ARU e definir as respetivas ORU orientadas para a qualificação e revitalização do território;
  - M3.4. Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade.
  
- PR4. Reforçar os instrumentos de suporte à implementação da política local de habitação
  - M4.1. Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU);

- M4.2. Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação;
- M4.3. Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário;
- M4.4. Implementar e expandir o Projeto PDL *Housing First*
- M4.5. Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal;
- M4.6. Constituir um observatório municipal de habitação.

Face ao exposto e aos diagnósticos desenvolvidos pela ELH e para CMH, o Município de Ponta delgada entende estar demonstrada a situação de carência habitacional no Concelho, com particular impacto na cidade da Covilhã e área urbana envolvente, o que justifica a presente Declaração Fundamentada, que habilita o Município, através da Câmara Municipal, a aceder ao conjunto de instrumentos previstos na LBH, imprescindíveis para a concretização dos objetivos estratégicos, prioridades e medidas constantes da CMH.

Propõe-se, assim, a aprovação pela Assembleia Municipal da presente declaração, de acordo com o n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

