



**CÂMARA DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA**

Associação Empresarial das Ilhas de São Miguel e Santa Maria

Membro Honorário da Ordem de Mérito Agrícola, Comercial e Industrial  
Instituição de Utilidade Pública  
Fundada em 1835

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
Ponta Delgada  
Praça do Município, n.º 2  
9500-769 Ponta Delgada

C/Conhecimento:  
Comissão de Acompanhamento  
da rPDM\_PDL

N/Ref.:2026/8

Ponta Delgada, 15 de abril de 2026

Assunto: Envio de Pedido de Parecer

Para os devidos efeitos, segue em anexo o pedido de parecer.

Com os melhores cumprimentos

O Presidente da Direção

Gualter Manuel de Medeiros Couto



## CÂMARA DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA

Associação Empresarial das Ilhas de São Miguel e Santa Maria

Membro Honorário da Ordem de Mérito Agrícola, Comercial e Industrial  
Instituição de Utilidade Pública  
Fundada em 1835

### **PARECER DA CÂMARA DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA** **Revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada**

#### **1. Enquadramento**

A Câmara de Comércio e Indústria de Ponta Delgada (CCIPD), no âmbito das suas atribuições de representação e defesa dos interesses das atividades económicas do concelho, analisou o Projeto de Revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada (rPDM\_PD).

O presente parecer incide sobre as principais alterações ao modelo de ordenamento, com especial enfoque nas implicações económicas e territoriais decorrentes da proposta de classificação e qualificação do solo.

#### **2. Apreciação geral**

A proposta de revisão do PDM evidencia um alinhamento claro com o enquadramento legal vigente, nomeadamente:

- Aplicação rigorosa dos critérios de classificação do solo urbano;
- Reforço da contenção urbana;
- Redução de áreas urbanizáveis não executadas;
- Reafetação de solos para categorias rústicas, designadamente agrícolas.

A CCIPD reconhece como positivos:

- A simplificação do regulamento;
- A promoção de uma ocupação territorial mais eficiente.

Todavia, considera que a aplicação estrita destes princípios deve ser ponderada face aos impactos económicos e sociais resultantes.

#### **3. Principais preocupações**

##### **3.1 Redução do solo urbano e dos perímetros urbanos**

A proposta traduz-se numa redução significativa do solo urbano, decorrente da aplicação dos critérios definidos na lei – RJIGT-A e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.



## CÂMARA DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA

Associação Empresarial das Ilhas de São Miguel e Santa Maria

Membro Honorário da Ordem de Mérito Agrícola, Comercial e Industrial  
Instituição de Utilidade Pública  
Fundada em 1835

Embora juridicamente fundamentada, esta opção levanta questões quanto à sua adequação à realidade territorial e económica do concelho, nomeadamente no que respeita à necessidade de garantir reservas de solo para crescimento futuro.

### 3.2 Reclassificação de áreas habitacionais para solo rústico

Verifica-se a reconversão de áreas anteriormente classificadas como urbanas, incluindo áreas habitacionais de nível I, para solo rústico, designadamente espaços agrícolas.

Esta reclassificação decorre da aplicação dos critérios legais de classificação do solo, nomeadamente a ausência de concretização urbanística e de infraestruturas.

Contudo, o Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto (RJGT-A), não impõe uma aplicação automática dos critérios de classificação do solo urbano que conduza necessariamente à sua redução.

O diploma estabelece princípios e critérios orientadores, designadamente a contenção da expansão urbana e a utilização eficiente do solo, bem como a necessidade de o solo urbano corresponder a áreas urbanizadas ou com urbanização programada e viável.

Contudo, a sua aplicação depende de uma avaliação técnica e estratégica por parte do município, nos termos do regime jurídico aplicável, não sendo legalmente exigida uma desclassificação automática de solos nem uma redução quantitativa do solo urbano, devendo antes ser assegurado um equilíbrio entre

### 3.3 Impacto no mercado habitacional

Nos termos do RJGT-A, o planeamento territorial deve assegurar a adequada afetação do solo às necessidades coletivas, incluindo a habitação.

Neste contexto, a redução do solo urbanizável poderá:

- Limitar a oferta de habitação;
- Agravar a pressão sobre os preços;
- Comprometer a execução de políticas públicas de habitação.

É agravante o facto de conhecimento e debate público de que há de momento falta de habitação no mercado.



## CÂMARA DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA

Associação Empresarial das Ilhas de São Miguel e Santa Maria

Membro Honorário da Ordem de Mérito Agrícola, Comercial e Industrial  
Instituição de Utilidade Pública  
Fundada em 1835

### 3.4 Impacto económico e na competitividade territorial

A CCCIP considera que o princípio da utilização eficiente do solo, consagrado no RJIGT-A, deve ser articulado com:

- A promoção do desenvolvimento económico;
- A atração de investimento;
- A competitividade territorial.

A redução excessiva do solo disponível para urbanização poderá comprometer estes objetivos, introduzindo rigidez no sistema territorial.

### 4. Considerações estratégicas

A CCIPD entende que a proposta reflete uma aplicação rigorosa dos princípios legais de contenção urbana e proteção do solo.

Contudo, o enquadramento legal em vigor permite uma margem de discricionariedade técnica aos municípios, devendo estes assegurar um equilíbrio entre:

- **Contenção urbana, e**
- **Flexibilidade estratégica e desenvolvimento económico**

Importa salientar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 não impede a manutenção de áreas urbanizáveis quando:

- Existam expectativas legítimas de desenvolvimento;
- Se justifique a sua integração na estratégia territorial;
- Se preveja a sua execução no horizonte do plano.

### 5. Consideração Específica

A zona comercial dos Valados a norte do aeroporto João Paulo II tem-se afirmado com uma das zonas comerciais mais relevantes do concelho de Ponta Delgada, com a disponibilização de serviços, comércio e pequena indústria.

O plano de pormenor que foi desenvolvido e que agora, está parcialmente suspenso, não resolve as questões de circulação na zona norte - poente dos



## CÂMARA DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE PONTA DELGADA

Associação Empresarial das Ilhas de São Miguel e Santa Maria

Membro Honorário da Ordem de Mérito Agrícola, Comercial e Industrial  
Instituição de Utilidade Pública  
Fundada em 1835

Valados, tanto mais que os terrenos contíguos aos últimos armazéns é solo agrícola.

Considerando a relevância da mobilidade e fluidez dos fluxos associados à atividade comercial das empresas dos armazéns a poente, a CCIPD considera que esta revisão deveria integrar uma faixa contígua a poente dos armazéns, de norte a sul) que permita a implementação de uma rede viária, com estacionamento, e que dê resposta às necessidades de mobilidade e estacionamento na zona norte dos Valados.

### 7. Conclusão

A proposta de revisão do PDM de Ponta Delgada apresenta uma sólida fundamentação legal e um alinhamento claro com os princípios do RJIGT-A e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Contudo, a sua aplicação traduz-se numa redução significativa do solo urbano e na reclassificação de áreas com potencial habitacional para solo rústico, o que poderá ter impactos económicos relevantes no médio prazo.

Neste sentido, a CCIPD considera que, mantendo o respeito pelo enquadramento legal, a proposta deve ser ajustada de forma a garantir um melhor equilíbrio entre:

- Sustentabilidade territorial,
- Acesso à habitação,
- E desenvolvimento económico.