

CONTRIBUTOS NO ÂMBITO DO PERÍODO DE CONSULTA PÚBLICA DA PROPOSTA DE CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (CMH) DE PONTA DELGADA

A **Ordem dos Arquitectos**, conforme consagrado no seu Estatuto, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de julho, na sua redação atual, é a associação pública representativa de todos os que exercem a profissão de arquiteto em Portugal. A Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, constituída a 16 de julho de 2020, conforme estabelece a alínea g) do n.º 3 e o n.º 4 do artigo 2.º do referido Estatuto, é uma estrutura regional da Ordem que tem o seu âmbito territorial de competência circunscrito à Região Autónoma dos Açores.

Entre as várias atribuições definidas pela República Portuguesa, a Ordem dos Arquitectos visa **assegurar a salvaguarda do interesse constitucional por um correto ordenamento do território, por um urbanismo de qualidade, pela defesa e promoção da paisagem, do património edificado, do ambiente, da qualidade de vida e do direito à arquitetura**, bem como **contribuir para a defesa e promoção da arquitetura, no reconhecimento da sua função social e cultural**, e também pela sua função económica e ambiental.

A Ordem dos Arquitectos, conforme estabelecido na alínea e) do ponto n.º 3 do artigo 3.º do mesmo diploma, incumbe “[...] participar na elaboração de legislação, ou pronunciar-se sobre os trabalhos preparatórios de atos legislativos e regulamentares com alcance sobre a arquitetura e as competências da profissão”.

O Conselho Diretivo da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, atento às supracitadas premissas e à sua missão na Região Autónoma dos Açores, entendeu reunir os membros interessados e pronunciar-se sobre a proposta de Carta Municipal da Habitação (CMH) de Ponta Delgada, um instrumento de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), conforme definido na Lei de Bases da Habitação (LBH), aprovada pela 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.

A CMH constitui um importante instrumento de planeamento e ordenamento territorial, que permite articular os objetivos municipais no setor da habitação, no quadro do PDM e com outros instrumentos de gestão do território e estratégias para o território municipal. Concomitantemente, permitem, materializar uma declaração fundamentada de carência habitacional, ao realizar o diagnóstico das carências de habitação na área do município; identificar recursos habitacionais e potencialidades locais, nomeadamente, em solo urbanizado expectante, em urbanizações, edifícios ou fogos abandonados devolutos, degradados ou em estado ruína; planear e ordenar prospectivamente as carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar; diagnosticar os destinatários e os potenciais parceiros económicos e sociais; determinar os recursos técnicos e financeiros necessários; e, sobretudo, a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

Neste âmbito, em resultado da análise da proposta de CMH de Ponta Delgada, elencamos os pontos que consideramos pertinentes, conforme passamos a explicar.

O concelho de Ponta Delgada, desde os anos 90 do séc. XX, sofreu um decréscimo populacional, generalizado às várias freguesias, com exceção das áreas suburbanas envolventes à Cidade, acompanhado por alterações na estrutura familiar dos agregados, que se tornaram mais pequenos, e, simultaneamente, apresenta tendência de envelhecimento. Acresce ainda destacar a sobrelotação das habitações, que reflete as dificuldades de acesso a uma habitação condigna e de emancipação dos mais jovens. Estes indicadores impõem a necessidade de adequação da oferta de habitação às alterações na estrutura e dimensão das famílias e ao envelhecimento da população.

As dinâmicas urbanísticas no concelho, em particular, as destinadas a habitação familiar, evidenciam que a nova construção tem muito maior relevância do que a reabilitação do edificado existente, estando esta última predominantemente associada a outros usos (comerciais e de serviços) e ao forte incremento da atividade turística. Da caracterização ao parque edificado resulta que este é, regra geral, envelhecido, sendo que cerca de 30% dos edifícios carecem de obras de beneficiação. Os alojamentos vagos para venda ou arrendamento, os alojamentos vagos por outros motivos (ex.: edifícios ou frações devolutas), e os alojamentos de residência secundária representam, respetivamente, 5%, 7% e 6% do total de alojamentos familiares clássicos, denunciando a escassez de oferta de habitação. Do parque habitacional, mais de 80% dos alojamentos familiares clássicos são alojamentos de residência habitual, sendo que o regime de arrendamento representa apenas 18% no total de alojamentos de residência habitual, o que reflete a existência de um mercado de arrendamento assume pouca expressão e apresenta uma dimensão muito limitada. Estes indicadores tornam evidente a necessidade de regulação do mercado de arrendamento e de aumentar de oferta de habitação.

A maior dinâmica do mercado imobiliário, bastante influenciada pelo aumento da procura interna e externa, neste último caso decorrente das dinâmicas turísticas e da procura de casa por estrangeiros, resulta nos aumentos progressivos e significativos dos custos medianos de venda e de renda por metro quadrado, dificultando o acesso à habitação. Por sua vez, o crescimento do rendimento da população residente trabalhadora, apesar de considerado positivo, é muito mais contido do que a evolução dos custos e encargos com a habitação, o que, inevitavelmente, se traduz no agravamento das taxas de esforço das famílias com a habitação. Este desfasamento entre os rendimentos das famílias e os custos e encargos com a habitação, resulta na 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 no acesso a uma habitação condigna.

A população mais desfavorecida, em condição de indignidade habitacional, de acordo com a ELH de Ponta Delgada, elaborada em 2022, representa mais de 750 agregados familiares. O Município possui apenas 223 fogos, em plena ocupação. Estes números evidenciam o subdimensionamento da oferta municipal de habitação dirigida para as situações de maior fragilidade, resultando na necessidade de uma resposta pública, no âmbito da política local de habitação.

Ao nível da modelação territorial das respostas habitacionais, as fortes distinções entre o território mais urbano e os territórios rurais justificam abordagens adaptadas aos diferentes contextos territoriais, com a adoção de medidas facilitadoras do acesso à habitação, nomeadamente, a promoção da habitação a custos controlados e do arrendamento acessível, bem como a atuação no quadro das áreas de reabilitação urbana, de forma a favorecer o processo de reabilitação edificado devoluto e estimular a colocação de habitações no mercado.

Para responder às necessidades de habitação e concretizar a política local de habitação, a estratégia definida na CMH assenta em quatro prioridades, sendo que a cada uma delas está associado um conjunto de medidas:

1. Garantir o (re)equilíbrio habitacional na cidade central

Medidas direcionadas para a cidade de Ponta Delgada, que abrangem as freguesias de S. Pedro, S. Sebastião, S. José e Santa Clara.

1.1. Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível

Esta medida prevê a 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, bem como a criação de 60 fogos de renda acessível.

Contudo, a proposta da CMH não identifica os recursos habitacionais e as potencialidades locais, nomeadamente, em solo urbanizado expectante, em urbanizações, edifícios ou fogos abandonados devolutos, degradados ou em estado

ruína. Além disso, apresenta como potencial fonte de financiamento o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), em particular, o 1.º Direito.

Face ao exposto, recomenda-se a caracterização do edificado do concelho, através de eventuais fichas de caracterização por imóvel e da elaboração de mapeamento, e sugere-se, como potencial fonte de financiamento, afetar também o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU).

Alerta-se que o PRR está na fase final de execução, pelo que se recomenda a atualização de informação.

1.2. Reconverter as antigas instalações industriais para uso habitacional

Esta medida prevê aumentar e diversificar a oferta de habitação (habitação acessível), através da reconversão de conjuntos industriais degradados e devolutos. Apresenta como exemplo o complexo industrial da SINAGA, a antiga Fábrica de Açúcar de Santa Clara, e como uma das potenciais fontes de financiamento o PRR.

A Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores aprovou a Resolução n.º 6/2022, de 9 de fevereiro, e a Resolução n.º 11/2022/A, de 10 de março, que recomenda ao Governo Regional dos Açores a proteção e reconversão do património da SINAGA, através da inventariação e levantamento do estado de conservação de todos os bens móveis e imóveis industriais que se considerem detentores de valor histórico e cultural; a adoção de medidas urgentes no sentido de executar intervenções que visem a preservação e reabilitação do edificado que apresente mau estado de conservação; a classificação da Fábrica do Açúcar como imóvel de interesse público; a construção de um núcleo de carácter museológico integrado que contemple o património móvel passível de mostra pública e complementar com um centro interpretativo do ciclo da produção do açúcar de beterraba; e a abertura de concurso de ideias para apresentação de conceitos e projetos funcionais para os referidos imóveis. A Assembleia Legislativa também aprovou a Resolução n.º 12/2022/A, de 16 de março, que recomenda ao Governo Regional dos Açores proceder à criação de um núcleo museológico da indústria açoriana dos séculos XIX e XX para integrar a Rede de Museus e Coleções Visitáveis dos Açores (em resultado do Projeto de Resolução 75/XII (IL)), bem como a cessação, de imediato, de qualquer operação de desmontagem e remoção de equipamentos, e inventariação de todo o equipamento relativo a outras preponderantes unidades industriais já desativadas.

Cumulativamente, a edificação ou quaisquer outras operações urbanísticas nos terrenos da SINAGA está fortemente condicionada e, parcialmente, interdita, pelo facto de: a Gruta do Carvão está classificada como Monumento Natural Regional, de acordo com o Decreto Legislativo Regional n.º 4/2005/A, de 11 de maio; integra o Parque Natural de Ilha de São Miguel (PNI), criado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro, em área classificada como Monumento Natural da Gruta do Carvão (artigos 10.º e 12.º); abrangido pelo Plano de Gestão das Áreas Terrestres (PGPNI), publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, na Unidade Operativa de Gestão (UOG) SMG04.01 (Gruta do Carvão), classificada como Área de Proteção Parcial (artigo 9.º); sujeito ao Regime de Proteção e Classificação das Cavidades Vulcânicas dos Açores (RPCCV), publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 10/2019/A, de 22 de maio (artigos 4.º e 8.º – Classe C); e também obrigado ao cumprimento do estabelecido na Resolução do Conselho do Governo n.º 163/2024, de 4 de novembro, que aprova a classificação das cavidades vulcânicas da RAA (Classe C).

Assim, reconhecido o valor patrimonial, identitário e ambiental do complexo da SINAGA, não se recomenda a afetação deste complexo industrial ao uso habitacional.

Como esta medida é aplicável a outros complexos industriais do concelho, sugere-se como potenciais fontes de financiamento também o investimento privado, com eventuais benefícios fiscais ou apoios municipais.

Quanto à potencial fonte de financiamento, alerta-se que o PRR está na fase final de execução, pelo que se recomenda a atualização de informação.

1.3. Definir a Zona de Pressão Urbanística

Esta medida prevê a definição de uma Zona de Pressão Urbanística (ZPU) na cidade de Ponta Delgada, que favoreça a reocupação dos fogos vagos que não se encontram disponíveis no mercado imobiliário, referindo que o primeiro levantamento do Município indica cerca de 200 edifícios devolutos no centro da cidade, podendo aplicar-se a estes o agravamento do IMI. Apresenta como fonte de financiamento o orçamento municipal.

Face ao exposto, recomenda-se a caracterização do edificado, através de eventuais fichas de caracterização por imóvel e da elaboração de mapeamento, e sugere-se como potencial fonte o FMSAU.

1.4. Regular a oferta de Alojamento Local

Esta medida prevê regular as novas licenças de Alojamento Local (AL) de forma a atingir maior equilíbrio com a função habitacional. Propõe 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. Também considera a criação de um mecanismo de incentivo à reconversão de AL para habitação.

Concordando com a necessidade de regular as novas licenças de AL de forma a atingir maior equilíbrio com a função habitacional, considera-se que a solução adequada passa por definir um zonamento, com um rácio por rua, conjuntos de ruas ou zonas.

Quanto a criar um mecanismo de incentivo à reconversão de AL para habitação, esta medida, indubitavelmente, colide com os atuais incentivos previstos no programa de fundos comunitários Construir 2030. Assim, torna-se imperativo avaliar os incentivos atribuídos ao setor, previamente à criação de novos incentivos, e implementar um instrumento de planeamento e gestão do parque habitacional e de regulação dos estabelecimentos de alojamento local.

1.5. Reforçar a oferta de alojamento estudantil

Esta medida propõe promover a criação de alojamento estudantil.

Em detrimento desta medida, propõe-se a criação de alojamento intergeracional em edifícios reabilitados, um modelo de habitação que promove a convivência e a interação entre diferentes faixas etárias, como jovens, estudantes e idosos, dentro de um mesmo espaço. Esta solução visa criar um ambiente onde as pessoas de diferentes idades possam partilhar experiências, conhecimentos e cuidados, beneficiando-se mutuamente.

Os principais objetivos do alojamento intergeracional são:

- a. Promoção do convívio entre gerações, desenvolvendo um sentido de comunidade;
- b. Combate ao isolamento social, onde os idosos beneficiam da interação entre si e entre os mais jovens e, ao mesmo tempo, os jovens podem fortalecer vínculos familiares e comunitários;
- c. Apoio mútuo, onde, por exemplo, os mais velhos podem partilhar as suas histórias de vida, sabedoria e experiências, enquanto os mais jovens podem trazer energia, novas perspetivas e, muitas vezes, apoio tecnológico;

d. Melhoria da qualidade de vida, com aumento do bem-estar emocional e social de todos os envolvidos, proporcionando uma sensação de propósito e pertença.

1.6. Promover a requalificação do espaço público em bairros habitacionais

Esta medida visa a requalificação física do espaço público dos bairros habitacionais da cidade de Ponta Delgada.

Reforça-se que os espaços públicos, tais como praças e zonas verdes e de lazer, são locais de socialização, essenciais para a convivência em comunidade, assim como contribuem para o bem-estar, o convívio sociocultural, o contacto com o meio ambiente/natureza, o apoio ao turismo, a saúde pública, a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida dos cidadãos locais.

Sugere-se a identificação dos bairros que carecem de espaços públicos ou zonas verdes e de lazer, associada a um mapeamento.

2. Desenvolver as polaridades habitacionais estruturantes na cidade alargada

Medidas destinadas à área do concelho que abrange as freguesias de Arrifes, Capelas, Covoadá, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, Fenais da Luz, Livramento, Relva, São Roque e São Vicente Ferreira.

2.1. Reforçar o parque habitacional municipal, incluindo a oferta de habitação acessível

Esta medida prevê o 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, bem como a criação de habitação municipal em renda acessível, num total de 55 fogos.

Contudo, a proposta da CMH não identifica os recursos habitacionais e as potencialidades locais, nomeadamente, em solo urbanizado expectante, em urbanizações, edifícios ou fogos abandonados devolutos, degradados ou em estado ruína. Além disso, apresenta, como uma das potenciais fontes de financiamento o PRR, em particular, o 1.º Direito.

Face ao exposto, recomenda-se a caracterização do edificado do concelho, através de eventuais fichas de caracterização por imóvel e da elaboração de mapeamento.

Alerta-se que o PRR está na fase final de execução, pelo que se recomenda a atualização de informação.

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

Esta medida prevê a 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.

Sobre esta medida, importa definir o conceito de "operações de dimensão relevante", assim como identificar a potencial fonte de financiamento para a aquisição de terrenos. Sobre este último, sugere-se o FMSAU.

2.3. Estimular a promoção de habitação a custos controlados

Esta medida prevê a construção de 200 fogos para habitação acessível a custos controlados (HCC), por cooperativas ou grupos de cidadãos, com recurso à bolsa de terrenos municipais, por via da cedência do direito de superfície de terrenos do domínio privado municipal ou de utilização dos imóveis municipais.

Face ao exposto, recomenda-se a identificação e o mapeamento de eventuais terrenos ou zonas destinadas à construção da HCC.

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

Esta medida propõe delimitar novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos núcleos urbanos das freguesias integrantes de polaridades urbanas emergentes, possibilitando o alargamento dos benefícios fiscais ou outros.

Sugere-se, além da identificação e do mapeamento efetuado na proposta, a caracterização do edificado nas novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

3. Garantir a coesão socio habitacional nas freguesias rurais

Medidas destinadas à restante área do concelho, que abrangem as freguesias que enfrentam desafios significativos face aos fenómenos de progressivo declínio e envelhecimento populacional, degradação e desqualificação do edificado, entre outros.

3.1. Reforçar a oferta de habitação municipal nas freguesias rurais

Esta medida prevê o reforço da oferta de habitação social municipal, num total de 26 fogos a construir ou a adquirir/reabilitar, reabilitação de 40 fogos, bem como a criação de habitação para renda acessível, num total de 15 fogos.

Contudo, a proposta da CMH não identifica os recursos habitacionais e as potencialidades locais, nomeadamente, em solo urbanizado expectante, em urbanizações, edifícios ou fogos abandonados devolutos, degradados ou em estado ruína.

Face ao exposto, recomenda-se a caracterização do edificado do concelho, através de eventuais fichas de caracterização por imóvel e da elaboração de mapeamento.

3.2. Mobilizar os imóveis devolutos para habitação acessível

Esta medida visa 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).

Contudo, a proposta da CMH não identifica os recursos habitacionais e as potencialidades locais, nomeadamente, os edifícios ou fogos abandonados devolutos, degradados ou em estado ruína.

Face ao exposto, recomenda-se a caracterização do edificado do concelho, através de eventuais fichas de caracterização por imóvel e da elaboração de mapeamento.

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

Esta medida propõe delimitar novas ARU nos núcleos urbanos das freguesias rurais em territórios de baixa densidade, alargando a estes territórios benefícios fiscais.

Sugere-se, além da identificação e do mapeamento efetuado na proposta, a caracterização do edificado nas novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

3.4. Potenciar a oferta de equipamentos e serviços de proximidade

Esta medida prevê a criação e/ou aumento da densidade de equipamentos e serviços de proximidade em apoio às comunidades rurais.

No entanto, a proposta da CMH não apresenta a caracterização dos equipamentos e serviços existentes, traduzindo-se, mais uma vez, numa medida genérica e desassociada ao território em análise.

Assim, sugere-se a caracterização dos equipamentos e serviços existentes, bem como a identificação das respetivas necessidades.

4. Reforçar os Instrumentos de suporte à implementação da política local de habitação

Medidas transversais a todo o território do concelho de Ponta Delgada.

4.1. Constituir o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)

Esta medida visa a criação do FMSAU, previsto no n.º 4 do artigo 62.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, 30 de maio, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

Reforça-se a necessidade da criação deste fundo, de modo a garantir a operacionalização das medidas previstas neste documento estratégico da política pública de habitação, podendo ser reforçado com o orçamento do município.

A política pública de habitação só é eficaz quando, entre outras questões necessárias à sua operacionalização, possui mecanismos de financiamento associados.

4.2. Criar um sistema regulamentar municipal integrado no domínio da habitação

Esta medida visa a criação de 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.

Em Portugal, a realização do Colóquio sobre a *Política da Habitação*, promovido pelo então Ministério das Obras Públicas, em setembro de 1969, reunindo um conjunto de especialistas permitiu a definição de conceitos, questões fundamentais e diretrizes base, ainda hoje pertinentes na clarificação da incumbência do Estado neste domínio. Além da definição do conceito de Direito à Habitação, o documento daí emanado apontou a necessidade de conjugação das áreas da Habitação e do Planeamento Urbano, tendo em consideração os vetores influentes na promoção do meio urbano – em concreto, a educação, a saúde, a indústria, o turismo e os transportes. Foi também destacada a necessidade de realização de um diagnóstico/estudo baseado no levantamento e na caracterização do edificado existente; a exigência de planeamento a curto, médio e longo prazo, tendo em conta a evolução demográfica e económica do país; a incumbência do Estado em assegurar uma Política do Solo que considere o valor de uso do terreno; a necessidade de estabelecer mecanismos de financiamento; a definição das entidades ou estruturas promotoras/executoras; e o poder regulatório do Estado e a sua articulação com o poder regional e local.

Neste sentido, a CMH terá, forçosamente, que proceder ao diagnóstico exaustivo das necessidades sociais, em estreita relação com o território, devendo proceder ao levantamento e caracterização exaustiva do parque habitacional do concelho.

4.3. Criar uma bolsa de alojamento urgente e temporário

Esta medida visa disponibilizar 5 fogos para alojamento urgente e temporário, através da aquisição, construção ou reabilitação de fogos.

Em concordância com o referido na proposta, esta bolsa deverá ocorrer de forma disseminada pelo concelho, de modo a assegurar as respostas locais necessárias, devendo privilegiar a aquisição e recuperação de imóveis devolutos ou em estado ruína.

Sugere-se que o FMSAU também possa financiar esta medida.

4.4. Implementar e expandir o Projeto PDL Housing First

Esta medida visa disponibilizar 5 fogos para apoio a pessoas sem-abrigo, tendo como meta chegar a 10 fogos, através da aquisição, construção ou reabilitação de fogos.

Recomenda-se que esta solução de resposta habitacional seja implementada de forma disseminada pelo concelho, de modo a permitir a integração sociocultural dos cidadãos beneficiário, devendo privilegiar a aquisição e recuperação de imóveis devolutos ou em estado ruína.

4.5. Integrar o modelo da nova Bauhaus Europeia nos projetos de habitação municipal

Esta medida, assente nos princípios do Novo Bauhaus Europeu, visa garantir elevados padrões de qualidade em todos os futuros projetos municipais e fomentar mudanças no território, ambiente de inovação e modo de pensar.

Em concordância com o referido na proposta, reforça-se que a política pública de habitação deve ser desenvolvida em articulação com a sociedade civil, promovendo e valorizando a participação cívica e o diálogo com os cidadãos.

4.6. Constituir um observatório municipal de habitação

Esta medida visa a constituição do Observatório municipal de habitação, como sendo um órgão com participação permanente, com a função monitorizar a execução da política local de habitação e dos seus instrumentos de planeamento e gestão, 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.

A LBH prevê a criação do Conselho Local de Habitação (CLH), um órgão a constituir pelas autarquias locais, com funções consultivas, sendo que pode emitir pareceres e propor medidas e apresentar sugestões.

Este órgão deve ser entendido como estrutura de âmbito municipal com funções de natureza consultiva, que visa assegurar a participação dos parceiros económicos e sociais do setor da habitação na política municipal da habitação, de forma permanente e estruturada. O incentivo à participação dos moradores dos bairros sociais na sua gestão e valorização do espaço urbano e edificado da sua área de residência também é determinante para a eficácia das políticas de habitação, nomeadamente, com o envolvimento de associações ou comissões de moradores, aumentando assim o sentimento de pertença e viabilizando uma ação participativa.

O Direito à Habitação está consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos das Nações Unidas e na Carta Social Europeia, estando Portugal vinculado a ambas.

Em Portugal, o Direito à Habitação foi consagrado na Constituição de 1976, garantido este direito a todos os cidadãos, com as correspondentes obrigações do Estado. Na revisão de 1992, este direito ganhou a designação atual "Habitação e Urbanismo", reforçando a articulação entre estas duas dimensões. Todavia, foi, sobretudo, a partir da 1997, que passou a ser reconhecido como fundamental a participação das regiões autónomas e das autarquias na definição destas políticas. Foi também nesta altura inscrita a garantia do direito à "participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território". (cf. n.º 5 do art.º 65º da CRP.)

O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

(cf. n.º 4 do art.º 65º da CRP)

Assim, citando o referido na CMH, “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”, bem como na estreita articulação da estratégia de habitação, definida em CMH, e da política de ordenamento do território, a qual deverá estar refletida no PDM do concelho.

Neste sentido, a Estrutura de governança proposta para a execução da CMH, que nos afigura adequada, deverá, visando a sua operacionalização, aclarar e identificar as entidades parceiras a envolver e os potenciais promotores de habitação; promover o inventário do património concelhio (não apenas do domínio municipal) com aptidão para uso habitacional; e melhor explicar ou fundamentar os indicadores de monitorização, em particular, os respeitantes às ZPU – Zonas de Pressão Urbanística, às ARU – Áreas de Reabilitação Urbana e às ORU – Operação de Reabilitação Urbana, de modo a garantir a sua incorporação na política pública do solo, nomeadamente, no PDM.

No âmbito da política pública do solo, em conformidade com o identificado pelos agentes e entidades, como “potencialidades associadas às dinâmicas habitacionais, boas práticas e propostas de soluções”, os instrumentos de gestão territorial, em particular, o PDM, deverá garantir a disponibilidade de solo urbano destinado à promoção de construção, de forma a garantir que os privados possam contribuir para a oferta de alojamentos ou fogos habitacionais destinados à venda e ao arrendamento. A urbanização e edificação em terrenos deverá consolidar a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial, bem como garantir o acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, nos termos do artigo 7.º (Classificação do solo como urbano) do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

As soluções e as exigências de infraestruturas num aglomerado rural não são necessariamente as mesmas a adotar numa cidade, sendo que “devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano” (cf. n.º 4 do artigo 7.º do citado diploma). Assim, as soluções da política pública de habitação e de ordenamento do território terão, forçosamente, que estar ajustadas às realidades sociais, económicas, culturais e territórios das diferentes áreas urbanas do concelho.

Importa também alertar que o termo “arrendamento acessível” foi revogado com efeitos a setembro deste ano, sendo que existem vários pontos do documento com referência a este termo, associado à habitação pública. Sugere-se que se averigue se o termo que se pretende utilizar não é o de arrendamento apoiado ou renda apoiada, que corresponde a um regime diferente. Também se alerta que a nível privado, a renda acessível foi substituída pela renda moderada.

Em complementaridade ao acima referido, a política pública de habitação, não só a de Ponta Delgada, como dos restantes municípios, deverá incorporar nos diferentes instrumentos a melhorar e a desenvolver o seguinte:

A. Modelo de governança local para o Direito à Habitação

- Monitorizar, mapear e avaliar os impactos e resultados das medidas e dos programas vigentes;
- Promover a criação do CLH;
- Elaborar ou concluir a CMH;
- Disponibilizar meios humanos, técnicos e financeiros que permitam a viabilização de iniciativas de promoção habitacional, nomeadamente, de movimentos cooperativos e de autarquias com poucos recursos.

B. Mobilização dos imóveis devolutos para responder à crise habitacional

- Realizar o levantamento das casas desocupadas, devolutas, em estado ruína ou subutilizadas;
- Ativar instrumentos legais, fiscais e financeiros que permitam a mobilização de fogos desocupados, reorientando-os para a provisão de habitação a preços acessíveis;
- Incentivar operações de reabilitação ou reconstrução assentes numa lógica de corresponsabilização e autoconstrução;
- Explorar novos modelos de gestão, equacionando a promoção de cooperativas de habitação ou a celebração de parcerias público-privadas (PPP);
- Incentivar a inovação no setor da construção, visando a adoção de modelos de construção mais eficientes e sustentáveis.

C. Expansão da oferta pública habitacional e reabilitação da existente

- Atualizar o diagnóstico de carência habitacional e do parque habitacional realizado, não se cingindo apenas aos dados fornecidos pelo INE, mas com a realização de trabalho local;
- Reabilitar o parque de habitação social, expandindo-o nas áreas onde existe maior necessidade e evitando soluções urbanas segregadas;
- Considerar soluções técnicas inovadoras, de rápida implementação e baixo impacto ambiental;
- Ampliar o programa *Housing First*.

D. Regulação e monitorização do mercado habitacional

- Introduzir mecanismos de regulação de rendas;
- Criar uma bolsa de imóveis públicos para responder a situações de emergência, em resultado de catástrofe natural ou acidental, e de despejo de pessoas e famílias;
- Definir limites/rácios de ocupação para o Alojamento Local (AL), com eventual regulamento e zonamento;
- Promover políticas fiscais que regulam a atividade imobiliária especulativa;
- Promover soluções de corresponsabilização e autoconstrução de habitação, em função de necessidades e procura local;
- Rever normas que condicionam a criação de oferta de habitação.

E. Realização de PPP para construção de habitação acessível

- Definir medidas que visam a celebração de PPP, priorizando zonas de maior pressão urbanística;
- Implementar soluções mistas, que permitam desenvolver a aquisição de habitação para todas as classes sociais;
- Implementar mecanismos que priorizem os jovens casais e as famílias carenciadas;
- Implementar mecanismos jurídicos que impeçam a obtenção de mais-valias e a especulação imobiliária de habitações financiadas pelo Estado, incluindo as autarquias.

F. Aposta nas cooperativas de habitação

- Promover a *Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível*, assente em princípios que visam construir a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível;
- Disponibilizar os recursos necessários que permitam a sua viabilização;
- Equacionar a cedência de terrenos públicos a cooperativas de habitação e construção.

G. Inovação nos processos construtivos

- Promover a adoção de sistemas construtivos industrializados e inovadores, visando reduzir custos, aumentar a produtividade e os salários e, entre outros, melhorar a qualidade das edificações e diminuir o impacto ambiental;
- Desenvolver programas de demonstração e projetos-piloto;
- Reforçar a capacitação técnica dos profissionais do setor;
- Apoiar a criação de cadeias de valor locais associadas à construção inovadora.

Face ao suprarreferido, considera-se que o a Proposta da Carta Municipal de Habitação de Ponta Delgada, embora prossiga com os princípios definidos na LBH, carece de melhorias para suprimir as fragilidades que a estratégia de política pública de habitação apresenta, garantido uma resposta sólida ao problema da crise de habitação diagnosticada no concelho de Ponta Delgada.

Ponta Delgada, 10 de julho de 2026.

O Conselho Diretivo da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos