



Município de Ponta Delgada

Estratégia Local de Habitação

Com o apoio:



# Município de Ponta Delgada

## Estratégia Local de Habitação

fevereiro de 2022

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à habitação, estabelecido no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#) (alterado pelo [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#) e pelo [Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro](#)), é um “programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada”, objetivando contribuir para a satisfação do desígnio que assume a habitação enquanto um bem essencial à vida das pessoas e enquanto um direito constitucionalmente consagrado.

O Programa, regulamentado pela [Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto](#), alterada pela [Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro](#), prevê apoio financeiro sob a forma de comparticipação não reembolsável e de bonificação da taxa de juro de empréstimos destinado à promoção de um conjunto de soluções habitacionais (reabilitação, construção, arrendamento para subarrendamento e aquisição de terrenos e imóveis), de forma a proporcionar o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) contribui para esse fim ao definir a abordagem a implementar. Tal como exposto no artigo 30.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#), “o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio (...)”, observando o alinhamento com os princípios do 1.º Direito e tendo por base o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território.

É neste contexto que o Município de Ponta Delgada elabora a sua ELH, materializada no presente documento, a qual, sendo focada e obviamente alinhada com o preconizado no Programa 1.º Direito, assume a abrangência e a transversalidade necessária e desejada enquanto estratégia de intervenção em matéria de habitação à escala local.

A presente ELH encontra-se estruturada nos seguintes capítulos:

- **Capítulo 1 | Introdução:** apresenta o âmbito no qual se insere a Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada, bem como os objetivos e metodologia do trabalho;
- **Capítulo 2 | Enquadramento estratégico e Quadro de políticas de habitação em Portugal:** apresenta um enquadramento estratégico e uma síntese das recomendações e normas contidas nas políticas de habitação que delinearão o percurso que conduziu à afirmação da Estratégia Local de Habitação como instrumento fundamental para a resposta a carências habitacionais existentes, bem como para uma visão mais ampla e integrada da atuação no domínio da habitação;
- **Capítulo 3 | Diagnóstico territorial, socioeconómico e habitacional:** analisa as esferas que influenciam o acesso à habitação, no sentido de gerar um conhecimento alargado das dinâmicas urbanísticas, sociais, económicas e habitacionais vigentes no concelho de Ponta Delgada e de fundamentar as opções estratégicas a apresentar. Tem um particular enfoque no conhecimento do quadro atual em matéria de respostas habitacionais, bem como na identificação, tão objetiva e exaustiva quanto possível, de situações indignas existentes em Ponta Delgada. Por fim, inclui uma análise SWOT, que corresponde a uma síntese / análise integrada e articulada dos principais pontos fortes e áreas de melhoria identificadas na sequência da elaboração do diagnóstico, assim como das principais ameaças e oportunidades que se perspetivam em matéria de habitação e coesão social;
- **Capítulo 4 | Quadro estratégico e operacional:** apresenta o referencial estratégico da ELH, nomeadamente a visão a concretizar; eixos e objetivos estratégicos; soluções habitacionais a prover visando a resolução das carências

identificadas, alinhamento da ELH com os princípios do 1.º Direito, bem como a estimativa global de investimento, priorização e programação das medidas. Estabelece ainda o quadro de implementação da ELH, nomeadamente as responsabilidades de coordenação e operacionalização, bem como o processo de monitorização e avaliação;

- **Capítulo 5 | Anexos:** apresenta os anexos que suportam a análise estabelecida na ELH e o inquérito disponibilizado à população.

O quadro estratégico e operacional da ELH de Ponta Delgada procura responder às condições habitacionais indignas identificadas, que abrangem um total de **759 agregados / 2.239 indivíduos** (ver tabela seguinte), na articulação necessária e fundamental a estabelecer com o **Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito**, bem como procura apontar soluções e medidas para a mitigação dos principais constrangimentos identificados no território ao nível do acesso à habitação e na dinamização de respostas e adequadas ao contexto habitacional concelhio, de uma forma mais abrangente e transversal a toda a comunidade.

Quadro global de situações de carência habitacional, 2021

Unidade Territorial	Condições habitacionais indignas									
	Precariedade		Insalubridade Insegurança		Sobrelotação		Inadequação		Total	
	Pessoas	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas	Agregados	Pessoas	Agregados
Ponta Delgada	920	421	604	160	619	145	96	33	2.239	759
Ajuda da Bretanha	10	3	16	5	8	1	0	0	34	9
Arrifes	49	20	44	14	40	9	3	1	136	44
Candelária	16	3	11	2	0	0	5	2	32	7
Capelas	16	5	39	10	3	1	14	3	72	19
Covoada	1	1	19	6	11	2	0	0	31	9
Fajã de Baixo	34	13	18	3	25	8	1	1	78	25
Fajã de Cima	48	15	61	13	48	12	4	1	161	41
Fenais da Luz	166	52	19	6	95	24	9	2	289	84
Feteiras	16	5	18	4	4	1	4	1	42	11
Ginetes	5	2	25	6	16	3	0	0	46	11
Livramento	30	14	10	3	40	7	15	5	95	29
Mosteiros	0	0	33	8	6	1	0	0	39	9
Pilar da Bretanha	0	0	4	1	0	0	5	1	9	2
Relva	5	3	13	5	3	6	3	1	60	15
Remédios	2	1	25	8	7	1	0	0	34	10
Santa Bárbara	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
Santa Clara	74	52	3	2	6	2	6	6	89	62
Santo António	13	5	16	5	0	0	3	1	42	11
São José	88	48	32	15	39	11	7	3	166	77
São Pedro	135	82	149	25	65	16	0	0	349	123
São Roque	102	37	24	9	123	29	4	1	253	76
São Sebastião	84	52	12	8	40	10	10	3	146	73
São Vicente Ferreira	26	8	2	1	4	1	3	1	35	11
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021

O diagnóstico permitiu destacar os seguintes aspetos gerais do contexto habitacional do concelho:

- Existência de 22.705 edifícios e de 29.199 alojamentos (INE, 2021), o que corresponde a um aumento de 0,4% no número de edifícios e de 2,8% nos alojamentos, entre 2011 e 2021;
- Embora, à data da elaboração do presente documento, ainda não tenham disponibilizados dados dos Censos de 2021 sobre todas as características dos edifícios e dos alojamentos, e apoiando-nos nos dados do anterior momento censitário, destaca-se:
  - Parque edificado relativamente envelhecido (em 2011, a idade média era de 40,1 anos e o índice de envelhecimento dos edifícios de 242,9);
  - 21,5% dos edifícios apresentavam necessidade de reparação (destes 70,7% correspondiam a pequenas reparações, 20,6% a médias e 8,7% a grandes reparações) e 0,9% estavam muito degradados, em 2011 (INE);
  - Atualmente, a maioria dos alojamentos corresponde a residência habitual, ou seja, 82,1% (23.926 alojamentos), 6,1% a residência secundária (1.782 alojamentos) e 11,8% encontram-se vagos (3.442 alojamentos), (2021, INE);
  - Do conjunto de alojamentos familiares vagos, 20,1% encontrava-se, em 2011, para venda (853 alojamentos) e 12,9% para arrendamento (548 alojamentos). Nesse mesmo ano, identificavam-se 133 imóveis para demolir (3,1%) e 2.707 noutra situação (63,8%), ou seja, imóveis não habitados, mas também não constituem recursos do mercado imobiliário (venda ou arrendamento);
  - Existência de alguns alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica (1,3% do total), em 2011 (INE);
  - Existência de um elevado número de alojamentos sobrelotados (17,7%), em 2011 (INE).
- Aumento dos encargos com a habitação (tanto no arrendamento como na aquisição) superior ao aumento dos rendimentos: acréscimo de 25,6% no valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>; e de 26,5% no valor mediano das vendas de alojamentos familiares, entre 2017 e 2020. Por seu lado, os rendimentos brutos declarados por agregado fiscal sofreram um crescimento de apenas 7% entre 2017 e 2019.

Desta análise destacou-se um conjunto de fatores críticos que foram tidos em consideração para a delineação do quadro estratégico:

- Identificação de um elevado número de agregados / indivíduos em situações habitacionais indignas, quer seja precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação ou inadequação, aos quais é necessário prover uma resposta habitacional enquadrada na ELH / 1º Direito. Atendendo à articulação das tipologias de carências habitacionais com os regimes de ocupação dos fogos, a maioria dos casos exige uma resolução através da intervenção do Município, que avalia as opções em termos de solução habitacional mais adequada (arrendamento para subarrendamento; reabilitação; aquisição e reabilitação; construção, etc.). Nas situações em que os agregados são proprietários da habitação onde residem, a solução habitacional deve ser promovida pelos próprios, enquanto beneficiários diretos;
- Numa perspetiva mais abrangente do setor da habitação no concelho de Ponta Delgada, e não apenas focada na resolução de situações de carência, é importante destacar as iniciativas relacionadas com a promoção da reabilitação urbana, qualificação dos alojamentos e arrendamento habitacional, em alinhamento com os pilares da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH), de forma a criar um contexto habitacional com condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente em termos de preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia. Esta abordagem tem em consideração diversas características do território evidenciadas, nomeadamente:
  - Existência de um parque edificado envelhecido e com algumas fragilidades ao nível das infraestruturas, situações com impacto nas condições de habitabilidade, de segurança e conforto dos residentes;

- Existência de alojamentos familiares vagos que não se encontram no mercado imobiliário (arrendamento ou compra), impondo limitações à disponibilidade de fogos e, eventualmente, algumas dificuldades no acesso a uma habitação adequada, com condições de conforto, salubridade e segurança ou de tipologias e dimensão dos alojamentos, ajustados às dimensões das famílias. Além disso, esta situação poderá também representar um risco acrescido de degradação do parque edificado, sendo, por isso, relevante equacionar uma estratégia de reabilitação urbana que, para além das óbvias vantagens em termos de urbanismo e qualificação do ambiente urbano, pode também constituir um mecanismo de intervenção no domínio na habitação;
- Aumento dos valores medianos das rendas dos novos contratos e das vendas dos alojamentos familiares que, tendo em conta o acréscimo menos expressivo dos rendimentos brutos declarados dos indivíduos / agregados fiscais, poderá dificultar o acesso à habitação a grupos com maiores fragilidades económicas. Os resultados do inquérito à população confirmam também esta conclusão, uma vez que os valores de venda e de renda elevados são apontados como uma das principais dificuldades na procura de habitação.

Perante o exposto, a ELH de Ponta Delgada assenta no seguinte quadro estratégico:

**Visão: Em 2027, o concelho de Ponta Delgada deverá ser reconhecido como um território com capacidade para garantir o acesso, de forma inclusiva, a uma habitação condigna, através da qualificação do parque edificado e da disponibilização de uma oferta habitacional que acompanhe as dinâmicas de oferta e de procura.**

EE1. Resolução de situações habitacionais indignas	EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais	EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>•OE1.1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</li> <li>•OE1.2. Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população</li> <li>•OE1.3. Reabilitar o parque habitacional público e melhorar as condições de vida dos seus residentes</li> <li>•OE1.4 Monitorizar e apoiar a resolução e acompanhamento de situações de condição habitacional indigna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•OE2.1. Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público</li> <li>•OE2.2. Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação</li> <li>•OE2.3. Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados em situação de carência económica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•OE3.1. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</li> <li>•OE3.2. Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação</li> <li>•OE3.3. Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias</li> <li>•OE3.4. Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social</li> <li>•OE3.5. Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura</li> </ul>

Quadro estratégico da ELH de Ponta Delgada

Do ponto de vista operacional, a ELH abrange um conjunto de **20 medidas** (apresentadas na tabela seguinte), das quais oito correspondem a soluções habitacionais (SH), enquadráveis no 1.º Direito, que visam dar uma resposta às carências habitacionais identificadas, uma compreende o apoio no acesso dos beneficiários diretos aos apoios promovidos pelo 1.º Direito e 11 correspondem a ações complementares (AC) que, de uma forma mais transversal, contribuem para criar um contexto no qual todas as famílias têm acesso a uma habitação digna, acessível e adequada em termos de preços e tipologia.

Quadro operacional da ELH de Ponta Delgada

Eixos Estratégicos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Promotor / tipo de SH
EE1. Resolução de situações habitacionais indignas	<p>OE1.1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</p> <p>OE1.2. Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população</p> <p>OE1.3. Reabilitar o parque habitacional público e melhorar as condições de vida dos seus residentes</p> <p>OE1.4. Monitorizar e apoiar a resolução e acompanhamento de situações de condição habitacional indigna</p>	M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Município • Construção: alínea d) do art.º 27º
		M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Município • Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º
		M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Município • Reabilitação: alínea c) do art.º 27º
		M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Município • Construção: alínea d) do art.º 27º
		M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Município • Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º
		M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança	Beneficiários diretos • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
		M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelotação	Beneficiários diretos • 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 • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
		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 • n.a. / AC
EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais	<p>OE 2.1. Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público</p> <p>OE 2.2. Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação</p> <p>OE 2.3. Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados familiares em</p>	M2.1. Conservação e manutenção contínua do parque público de habitação (eficiência energética; condições de conforto, salubridade e segurança)	Município • n.a. / AC
		M2.2. Continuidade e reforço dos apoios municipais a agregados familiares carenciados para intervenção em habitação própria	Município • n.a. / AC
		M2.3. Continuidade e reforço dos apoios municipais ao arrendamento a agregados familiares carenciados	Município • n.a. / AC
		M2.4. Acompanhamento de agregados familiares em situação de carência económica e capacitação no acesso a programas de apoio à habitação	Município • n.a. / AC

	situação de carência económica		
EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento	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 • n.a. / AC
	OE 3.2. Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação	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 • n.a. / AC
	OE 3.3. Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias	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 • n.a. / AC
	OE3.4. Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social	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 • n.a. / AC
	OE3.5. Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura	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 • n.a. / AC
		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 • 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 • n.a. / AC

O desenvolvimento e implementação da ELH de Ponta Delgada alinha-se com os princípios do 1º Direito, conforme definidos no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#), nomeadamente, acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental.

Estima-se que a implementação da ELH de Ponta Delgada envolva um **investimento global de cerca de 106 M€**, dos quais **93 M€** correspondem a **investimento municipal** e **13M€ às intervenções dos beneficiários diretos**.

Por fim, em relação ao modelo de governação, assume-se uma estrutura simples e flexível, sob coordenação geral da Câmara Municipal de Ponta Delgada, com o apoio de uma equipa técnica multidisciplinar responsável pela operacionalização da estratégia, mobilização de parceiros e beneficiários.



## ÍNDICE DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

<b>ARU</b> – Área de Reabilitação Urbana	<b>NUTS</b> – Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
<b>CE</b> – Comissão Europeia	<b>ORU</b> – Operação de Reabilitação Urbana
<b>CMPD</b> – Câmara Municipal de Ponta Delgada	<b>PDMPD</b> – Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada
<b>CMH</b> – Carta Municipal de Habitação	<b>PROTA</b> – Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores
<b>CRP</b> – Constituição da República Portuguesa	<b>RCM</b> – Resolução do Conselho de Ministros
<b>DRH</b> – Direção Regional da Habitação	<b>REOT</b> – Relatório do Estado do Ordenamento do Território
<b>ELH</b> – Estratégia Local de Habitação	<b>RJRU</b> – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>ENH</b> – Estratégia Nacional para a Habitação	<b>RSI</b> – Rendimento Social de Inserção
<b>IEFP</b> – Instituto do Emprego e Formação Profissional	<b>SS</b> – Segurança Social
<b>IHRU</b> – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana	<b>UE</b> – União Europeia
<b>INE</b> – Instituto Nacional de Estatística	<b>UOPG</b> – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
<b>LBH</b> – Lei de Bases de Habitação	
<b>NGPH</b> – Nova Geração de Políticas de Habitação	

# ÍNDICE

<b>1. Introdução.....</b>	<b>1</b>
1.1. Enquadramento .....	1
1.2. Objetivos e metodologia .....	3
<b>2. Enquadramento estratégico e quadro de políticas de habitação em Portugal .....</b>	<b>6</b>
2.1. Estratégia Nacional para a Habitação .....	9
2.2. Nova Geração de Políticas de Habitação .....	10
2.2.1. Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação .....	13
2.3. Lei de Bases da Habitação .....	17
<b>3. Diagnóstico territorial, socioeconómico e habitacional.....</b>	<b>19</b>
3.1. Contexto territorial e urbanístico.....	19
3.2. Contexto socioeconómico .....	28
3.2.1. População .....	28
3.2.2. Rendimentos .....	30
3.1. Contexto habitacional.....	35
3.1.1. Edifícios.....	35
3.1.2. Alojamentos .....	36
3.1.1. Encargos com habitação.....	38
3.1.2. Respostas habitacionais existentes.....	39
3.1.3. Respostas habitacionais potenciais no concelho de Ponta Delgada.....	46
3.2. Sistematização de situações habitacionais indignas .....	49
3.2.1. Situações de precariedade .....	52
3.2.2. Situações de insalubridade e insegurança.....	55
3.2.3. Situações de sobrelotação.....	57
3.2.4. Situações de inadequação.....	59
3.3. O contexto habitacional de Ponta Delgada – dinâmicas de oferta/ procura e desencontros.....	61
3.4. Análise SWOT .....	69
<b>4. Quadro estratégico e operacional .....</b>	<b>72</b>
4.1. Visão .....	72
4.2. Eixos estratégicos e objetivos .....	72
4.3. Medidas e soluções habitacionais a implementar .....	75
4.4. Alinhamento com os princípios do programa 1º Direito .....	97
4.5. Estimativa global de investimento .....	100
4.6. Priorização e calendarização de medidas .....	105
4.7. Possíveis fontes de financiamento.....	111
4.8. Modelo de governação, monitorização e avaliação .....	115
4.8.1. Modelo de governação.....	115
4.8.2. Monitorização e avaliação.....	116
<b>5. Anexos.....</b>	<b>119</b>
5.1. Estimativa do coeficiente operacional .....	119
5.2. Modelo de questionário à população .....	120

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Metodologia de trabalho.....	3
Figura 2. Articulação entre missão, princípios e objetivos.....	10
Figura 3. Princípios do 1.º Direito.....	13
Figura 4. Carta de Ordenamento.....	22
Figura 5. Área de Reabilitação Urbana de Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta - delimitação.....	23
Figura 6. Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara - delimitação.....	24
Figura 7. Área de Reabilitação Urbana de São Roque- delimitação.....	25
Figura 8. Modelo Territorial da Ilha de São Miguel.....	26
Figura 9. Ganho médio mensal, entre 2015 e 2019.....	30
Figura 10. Rendimento declarado bruto por habitante e por agregado fiscal, 2017 e 2019.....	31
Figura 11. Evolução do poder de compra <i>per capita</i> , entre 2005 e 2020.....	31
Figura 12. Edifícios, de acordo com a época de construção, 2021.....	35
Figura 13. Exemplos de fogos de habitação social municipal.....	41
Figura 14. Situações de condição habitacional indigna, por tipologia e freguesia.....	51
Figura 15. Questionário à população.....	61
Figura 16. Caracterização geral da amostra.....	62
Figura 17. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Composição do agregado e tipo de habitação.....	63
Figura 18. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Propriedade e gastos com habitação.....	64
Figura 19. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Procura de habitação.....	65
Figura 20. Eixos de intervenção da ELH de Ponta Delgada.....	72
Figura 21. Modelo de governação da ELH de Ponta Delgada.....	115

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação: quadro síntese.....	9
Tabela 2. Objetivos da NGPH, instrumentos e seus objetivos.....	11
Tabela 3. Indicadores demográficos do concelho de Ponta Delgada, 2011 e 2021.....	28
Tabela 4. Indicadores demográficos do concelho de Ponta Delgada, 2020.....	29
Tabela 5. Ganho médio mensal, segundo o setor de atividade, 2019.....	30
Tabela 6. Indicadores de subsídio de desemprego, 2020.....	32
Tabela 7. Desempregados inscritos (N.º) no Centro de Emprego, referente ao Centro Regional de Ponta Delgada, 2020 e 2021.....	33
Tabela 8. Indicadores de pensões sociais, 2020.....	33
Tabela 9. Beneficiários do Rendimento Social de Inserção, 2020.....	34
Tabela 10. Indicadores referentes ao edificado, 2011 e 2021.....	35
Tabela 11. Edifícios, de acordo com o estado de conservação, 2011.....	36
Tabela 12. Alojamentos, 2011 e 2021.....	36
Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos vagos, 2011.....	37
Tabela 14. Caracterização dos alojamentos familiares, 2011.....	37
Tabela 15. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021.....	37
Tabela 16. Novos contratos de arrendamento e valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2017 a 2020.....	38
Tabela 17. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, 2017 a 2021.....	38

Tabela 18. Edifícios de habitação social do Município (N.º) .....	40
Tabela 19. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020 (N.º) .....	42
Tabela 20. Respostas habitacionais – Programas de Apoio promovidos pela Direção Regional de Habitação dos Açores .....	43
Tabela 21. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do Programa Famílias com futuro - Situações de grave carência habitacional – DRH.....	44
Tabela 22. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do apoio ao arrendamento - GAM – Cresaçor .....	44
Tabela 23. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do apoio à recuperação habitacional (apoio a pequenas obras) - Cáritas.....	45
Tabela 24. Imóveis em mau estado de conservação identificados pelo Município de Ponta Delgada, 2016.....	46
Tabela 25. Entidades convidadas a colaborar no levantamento de situações habitacionais indignas.....	49
Tabela 26. Quadro global de situações de condição habitacional indigna, 2021 .....	50
Tabela 27. Situações de precariedade no concelho de Ponta Delgada.....	53
Tabela 28. Situações de precariedade .....	54
Tabela 29. Situações de insalubridade e insegurança .....	56
Tabela 30. Situações de sobrelotação.....	58
Tabela 31. Situações de inadequação .....	60
Tabela 32. Caracterização geral da amostra .....	61
Tabela 33. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Características e condições da habitação .....	65
Tabela 34. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Procura de habitação .....	66
Tabela 35. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – características da habitação .....	67
Tabela 36. Síntese do quadro operacional da ELH de Ponta Delgada .....	76
Tabela 37. Estimativas de investimento das soluções habitacionais enquadradas no 1.º Direito .....	103
Tabela 38. Priorização e calendarização das medidas / soluções habitacionais da ELH de Ponta Delgada .....	106
Tabela 39. Programação do investimento .....	109
Tabela 40. Entidades estratégicas parceiras para a implementação da ELH .....	116
Tabela 41. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Ponta Delgada.....	117
Tabela 42. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH .....	117



INTRODUÇÃO

# 1. Introdução

## 1.1. Enquadramento

A habitação é um direito fundamental consagrado na Constituição da República Portuguesa (CRP) e um dos alicerces de uma sociedade estável e coesa, indispensável para a concretização de um verdadeiro Estado Social. Tal como referido no artigo 65.º, “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Por inerência, incube ao Estado:

- a. “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b. Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c. Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d. Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

Após décadas de estagnação e de desinvestimento nesta matéria, a habitação tem vindo a assumir-se como área-chave na definição de políticas e estratégias de desenvolvimento orientadas para o bem-estar das populações.

As mudanças do modo de vida e das condições socioeconómicas, a conjugação das carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores apontaram para a necessidade de delinear a **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031**<sup>1</sup> e de apresentar uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**<sup>2</sup>. Estas visam a resolução de diversos problemas em matéria de carências habitacionais, através de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, e representam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação. A nova abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto “a casa” para o objetivo “o acesso à habitação” e a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre os diferentes níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

A esse nível, a NGPH reconhece e reforça o papel fundamental que os municípios desempenham na implementação, que advém da sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, permitindo-lhes ter uma noção mais precisa e real das necessidades existentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes.

Num esforço prévio de chamar os municípios à participação na definição de políticas em matéria de habitação, o “**Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional**”, publicado em fevereiro de 2018, procurou identificar o universo de situações de precariedade habitacional existentes em Portugal e servir de base à preparação e implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Direito à Habitação.

Assim, decorrente da NGPH surge um instrumento central no âmbito das políticas de habitação – o **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à habitação**, estabelecido no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), que, visando promover o acesso a uma

<sup>1</sup> [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015](#).

<sup>2</sup> [Resolução do Conselho de Ministros \(RCM\) n.º 50-A/2018](#).

habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira, além de promover apoio direto, assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento e em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante uma forte cooperação entre políticas e organismos entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma maior proximidade às populações. Neste âmbito, destaca-se o papel imprescindível e instrumental das autarquias locais que, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, possuem uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização (preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual](#)).

O **Programa 1.º Direito**, ([Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual](#)) regulamentado pela [Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação](#), prevê, de um modo geral, apoio financeiro sob a forma de comparticipação não reembolsável e de bonificação da taxa de juro de empréstimos destinado à promoção de um conjunto de soluções habitacionais (reabilitação, construção, arrendamento para subarrendamento, aquisição de terrenos e imóveis), de forma a proporcionar o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas (capítulo 2.2.1).

A **Estratégia Local de Habitação (ELH)** contribui para os objetivos preconizados pelo 1.º Direito ao definir a abordagem a implementar. De notar que, apesar de a ELH não ser obrigatória por força da lei, a sua elaboração pelos municípios constitui condição *sine qua non* para aceder aos apoios promovidos pelo 1.º Direito. Neste âmbito, em alinhamento com os princípios deste Programa, e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia local de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio no contexto deste Programa (artigo 30.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual](#)).

Deste modo, os municípios podem optar por desenvolver ELH com alcance mais abrangente, *i.e.*, além do 1.º Direito, que tenha em conta todas as carências habitacionais com que se depara no seu território, mesmo que fora do âmbito de atuação do 1.º Direito, e que defina quais os restantes instrumentos da NGPH ou outros, designadamente, programas municipais a mobilizar, de forma articulada, para lhes dar resposta. Nestes termos, a abrangência temporal da ELH pode ser diversa, desde que seja cumprido do prazo máximo de seis anos para dar resposta às situações habitacionais indignas ao abrigo do 1.º Direito podendo, em qualquer momento ser atualizada. No entanto, qualquer alteração à ELH deve ser submetida ao IHRU, I.P.<sup>3</sup>.

Com efeito, a existência de uma ELH aprovada constituirá uma vantagem importante para os municípios quanto a exigências atuais e futuras a observar no âmbito de programas e medidas de apoio nacionais e comunitárias, que deverão exigir ou privilegiar a pré-existência de uma estratégia na área da habitação como condição para o financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas<sup>4</sup>.

É neste contexto que o Município de Ponta Delgada elabora a sua Estratégia Local de Habitação (ELH). Assim, em consonância com o papel imprescindível que a Nova Geração de Políticas de Habitação reconhece aos municípios na sua implementação, cabe-lhe, no âmbito do Programa 1.º Direito, efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no respetivo território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadra os apoios financeiros.

A ELH de Ponta Delgada, enquanto instrumento de iniciativa municipal, deverá responder às especificidades habitacionais e socioeconómicas do território e identificar as soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas, contribuindo para a

<sup>3</sup> Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1%C2%BA-direito>.

<sup>4</sup> Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1%C2%BA-direito>.

melhoria da qualidade de vida da população e para garantir a todos o acesso a habitação digna, aspeto fundamental para a coesão e integração social e territorial.

## 1.2. Objetivos e metodologia

O presente documento tem como objetivo geral estabelecer a Estratégia Local de Habitação do Município de Ponta Delgada, para o horizonte 2022-2027, através de uma abordagem metodológica alinhada com os princípios do Programa 1.º Direito. Assim, integra os seguintes elementos:

- **O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território**, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#);
- **As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas** em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível do desenvolvimento do território;
- **A programação das soluções habitacionais** por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de **prioridade** das soluções habitacionais a promover;
- **A demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do Programa 1.º Direito**, consagrados no artigo 3.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#).

Os trabalhos realizaram-se em estreita e permanente articulação com a Câmara Municipal de Ponta Delgada, em particular com a Divisão de Desenvolvimento Social, através da execução de quatro fases (Figura 1).

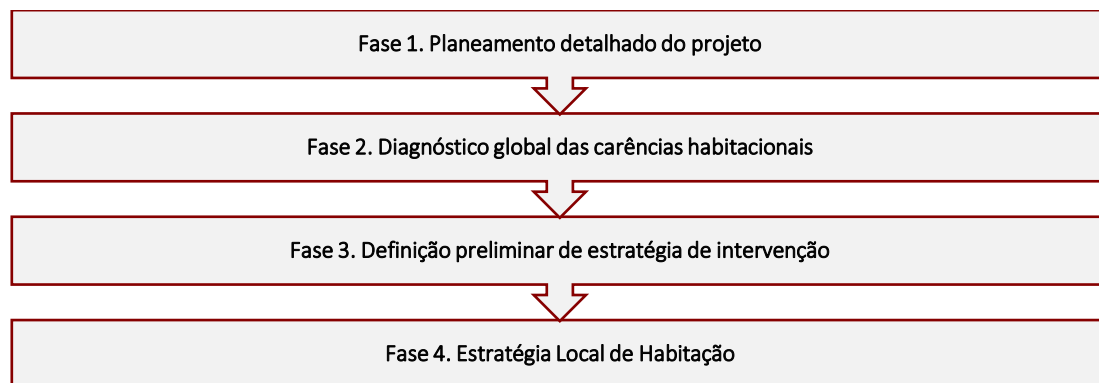


Figura 1. Metodologia de trabalho


O presente documento enquadra-se na **Fase 4.** e estrutura-se nos seguintes capítulos:

- **Introdução:** apresenta o âmbito no qual se insere a Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada, bem como os objetivos e metodologia do trabalho.
- **Quadro de políticas de habitação em Portugal:** efetua uma síntese das recomendações e normas contidas nas políticas de habitação que delinearam o percurso que conduziu à afirmação da Estratégia Local de Habitação como instrumento fundamental para a resposta a carências habitacionais existentes, bem como para uma visão mais ampla e integrada da atuação no domínio da habitação.
- **Diagnóstico territorial, socioeconómico e habitacional:** analisa as esferas que influenciam o acesso à habitação, no sentido de gerar um conhecimento alargado das dinâmicas urbanísticas, sociais, económicas e habitacionais vigentes



no concelho de Ponta Delgada e de fundamentar as opções estratégicas a apresentar. Tem um particular enfoque no conhecimento do quadro atual em matéria de respostas habitacionais, bem como na identificação, tão objetiva e exaustiva quanto possível, de situações indignas existentes em Ponta Delgada. Por fim, inclui uma análise SWOT, que corresponde a uma síntese / análise integrada e articulada dos principais pontos fortes e áreas de melhoria identificadas na sequência da elaboração do diagnóstico, assim como das principais ameaças e oportunidades que se perspetivam em matéria de habitação e da coesão social.

- **Quadro estratégico e operacional:** apresenta o referencial estratégico da ELH, nomeadamente a visão a concretizar; eixos e objetivos estratégicos; soluções habitacionais a prover visando a resolução das carências identificadas, alinhamento da ELH com os princípios do 1º Direito, bem como a estimativa global de investimento, priorização e programação das medidas.
- **Modelo de governação:** estabelece o quadro de implementação da ELH, nomeadamente as responsabilidades de coordenação e operacionalização, bem como o processo de monitorização e avaliação.



ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO  
E QUADRO DE POLÍTICAS DE  
HABITAÇÃO EM PORTUGAL

## 2. Enquadramento estratégico e quadro de políticas de habitação em Portugal

A **Constituição da República Portuguesa (CRP)**, no seu artigo 65.º, refere que “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Por inerência, o mesmo artigo refere que incumbe ao Estado:

- a. “Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b. Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c. Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d. Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

Essa importância fundamental da habitação e da reabilitação urbana como condições básicas e respostas adequadas à promoção de melhores condições de vida, para além de vincada e assumida ao nível da CRP, surge refletida no quadro de diversas instituições internacionais, integrando as orientações e recomendações que destas emanam.

A **Organização Mundial de Saúde (OMS)** defende o papel da habitação como garantia das condições de vida básicas da população, em especial ao nível da saúde (física e mental), da economia e integração social e da educação, com efeitos no percurso e na qualidade de vida de cada cidadão e de cada comunidade. A OMS identificou a habitação como um setor-chave para ações destinadas a combater as desigualdades na saúde, devendo promover-se o acesso a instalações sanitárias no interior das habitações, e o acesso ao saneamento e a outros serviços básicos que garantam um elevado nível de proteção da saúde humana.

Ao nível dos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, a habitação assume especial importância, nomeadamente no “ODS 11: cidades e comunidades sustentáveis” e no “ODS 3: garantir uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades”. O seu cumprimento exorta à definição de metas específicas para 2030 para garantir o acesso de todos a habitação e serviços básicos adequados, seguros e a preços acessíveis, à modernização dos bairros degradados e ao reforço da urbanização inclusiva e sustentável e das capacidades de planeamento e gestão de aglomerados humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países.

Também a **Comissão Europeia (CE)** assume o acesso à habitação digna para todos como um direito fundamental, tendo os seus Estados-Membros a obrigação de garantir o acesso universal a uma habitação digna e a preços acessíveis em conformidade com os direitos fundamentais estabelecidos nos artigos 30.º (direito à proteção contra a pobreza e exclusão social) e 31.º (direito à habitação) da [Carta Social Europeia](#) e no [Pilar Europeu dos Direitos Sociais](#) (habitação e assistência para os sem-abrigo).

Enquanto domínio integrante do Estado Social, a habitação foi persistentemente negligenciada no **quadro das políticas sociais em Portugal**, observando-se a ausência de respostas públicas claras e substantivas e a existência de falhas de mercado, fazendo com que as carências habitacionais em Portugal sejam particularmente sentidas pelas famílias de rendimentos mais baixos e pela classe média, gerando contextos de desigualdade no acesso e de exclusão social, agudizados em períodos de crise financeira, como o despoletado pela pandemia COVID-19. É pelo contínuo e crescente reforço da garantia do direito à habitação, enquanto um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, que temos vindo a assistir a um esforço na mobilização de políticas públicas, materializadas em medidas e instrumentos que possibilitem a igualdade no acesso a habitação digna e

adequada às condições de quem nela deverá habitar e que se vê privada de acesso pelas regras vigentes no mercado habitacional.

Num esforço prévio de chamar os municípios à apresentação e execução de soluções em matéria de habitação, o [“Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”](#), publicado em fevereiro de 2018, assumiu-se como o primeiro levantamento sistemático realizado a nível nacional para perceber a dimensão das situações de precariedade habitacional existentes em Portugal. Este documento teve por objetivo realizar um diagnóstico abrangente das carências habitacionais graves existentes no país e servir de base à preparação e implementação do **“1.º Direito – Programa de Apoio ao Direito à Habitação”**. Deste relatório, que metodologicamente procurou contar com o apoio dos municípios portugueses na sinalização prévia, quantitativa e qualitativa, das necessidades habitacionais existentes, resultou um primeiro retrato à escala nacional das carências habitacionais existentes, diagnóstico que importa agora aprofundar à escala local e com o contributo das autoridades e entidades que melhor conhecem e intervêm nos respetivos territórios.

Mais recentemente, e na sequência de um importante e urgente planeamento que visa colmatar o impacto profundo causado pela pandemia por COVID-19 em múltiplas esferas da nossa sociedade, foi apresentado a [“Visão Estratégica para o Plano de Recuperação Económica de Portugal 2020-2030”](#) (PREP 2020-2030), o qual assume como missão “Criar condições para construir uma economia socialmente justa, digital, verde e competitiva, baseada num amplo consenso nacional, que possa contribuir para a criação de emprego e de bem-estar social, dando passos seguros para o desenvolvimento harmonioso do país, diminuindo as assimetrias económicas, sociais e do território”. As opções assumidas são construídas em torno de diversos objetivos entre os quais “Investir no Estado Social, contribuindo para a criação de riqueza e de emprego e para que as pessoas em situação de pobreza e exclusão social possam viver com dignidade e participar ativamente na sociedade”. Este refere que, no âmbito do investimento social, deve destacar-se o “provimento público de habitação, seja por construção, de raiz, de habitação social, mas não de bairros sociais, seja por recuperação de parte do parque habitacional devoluto e sua redistribuição”, contrariando o atual contexto da habitação, e que a crise sanitária veio agudizar, enquanto importante fator de desigualdade social e segregação territorial através da supressão urgente das debilidades no acesso a uma habitação digna.

Neste âmbito, enfatiza dois programas de investimento com forte incidência na questão habitacional:

- a. **Programa de recuperação do edificado devoluto para habitação social e para arrendamento a preços acessíveis:** através do lançamento, em articulação com as autarquias, de medidas de estímulo à requalificação e reabilitação de habitações devolutas para serem atribuídas a famílias e pessoas carenciadas e da promoção um programa de gestão do património imobiliário do estado, para identificação dos imóveis passíveis de serem reabilitados e orientados para o arrendamento social;
- b. **Programa de construção de habitação social:** através do reforço dos programas existentes de construção de habitação social, com a participação das autarquias, inserida em meios residenciais existentes e não em territórios segregados em termos sociais e étnicos, evitando fenómenos de segregação social e de “guetização”, sempre que não for possível a provisão de habitação pública por via da recuperação de património devoluto.

Inserido no âmbito da Estratégia Portugal 2030, o **“Plano de Recuperação e Resiliência”** (PRR) constitui-se como um amplo documento estratégico, no qual estão plasmadas reformas estruturais fundamentais para assegurar a saída da crise pandémica e garantir um futuro resiliente para Portugal, em articulação com os grandes objetivos estratégicos não só de Portugal, mas também de toda a União Europeia.

Suportado em três grandes dimensões estruturantes (Resiliência, Transição Digital e Transição Climática), o PRR tem na Dimensão Resiliência o principal enfoque, concentrando 67% do montante de subvenções. Centrada nas pessoas e no

desenvolvimento do território, a Dimensão Resiliência integra nove componentes, nas quais se inclui a **Habitação**, a qual visa “relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, salvaguardando habitação para todos, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas”.

O PRR aponta quatro desafios fundamentais a dar resposta ao nível da habitação, relacionadas com a supressão urgente de carências a nível habitacional, para os quais apresenta reformas e investimentos a implementar, em complemento a programas já em curso, destacando-se, entre outros:

- a. **Implementação do Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário**, com o objetivo de criar uma resposta estruturada e transversal para pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência ou de transição, tendo em vista a sua proteção, autonomização e inclusão social e o combate às desigualdades, concretizado através da criação da [Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário](#)<sup>5</sup>;
- b. **Reforço do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito**, o qual, com base na elaboração das respetivas ELH pelas autarquias, pretende dar apoio a, pelo menos, 26.000 famílias até 2026;
- c. **Aumentar as condições habitacionais do parque habitacional da Região Autónoma dos Açores (RAA)**, com o objetivo de reforçar as ofertas habitacionais a vários níveis, depois de verificado um visível agravamento na degradação dos imóveis da RAA e na redução da oferta do mercado imobiliário;
- d. **Investimento no parque público de habitação a custos acessíveis**, através da construção e reabilitação para disponibilização de património público com aptidão habitacional e devoluto, para promoção de arrendamento a preços acessíveis.

No que ao investimento (código RE-C02-i04-RAA) no âmbito do PRR diz respeito destinado à Região Autónoma dos Açores, este resulta das conclusões plasmadas na “Agenda para habitação nos Açores, 2020-2031”, a qual reforçou a necessidade de garantir uma oferta pública de habitação a preços acessíveis e ao nível dos rendimentos das famílias açorianas. Para responder a esta carência, a RAA pretende reforçar a oferta a vários níveis, nomeadamente através de ações de construção e de reabilitação ou reconversão de situações existentes. Neste âmbito, o Governo Regional dos Açores, por intermédio do departamento governamental competente na área da habitação, pretende aumentar as condições de habitabilidade do parque habitacional na RAA, com especial atenção também às exigências legais que toca aos requisitos da eficiência energética do edificado, e em articulação direta com as ELH elaboradas a nível municipal, mobilizando vários tipos de soluções habitacionais que respeitem e estimulem a independência da população açoriana na seleção da sua solução habitacional, libertando a mesma dos constrangimentos financeiros que as mesmas possuem.

Neste contexto, a administração local assume-se como um nível administrativo fundamental para a delimitação de estratégias e concretização de respostas que visem conhecer, identificar, sistematizar e colmatar carências habitacionais, através da implementação de soluções adequadas ao respetivo contexto social, económico e territorial vigente. As ELH surgem precisamente neste contexto de intervenção dos municípios em matéria de inclusão social e de promoção da habitação para todos.

Os pontos seguintes estabelecem uma análise à importância que a habitação tem vindo a assumir no quadro das políticas públicas ao longo dos anos recentes, traçando o percurso que conduziu à afirmação da ELH enquanto um instrumento fundamental para a delimitação de uma resposta a carências habitacionais existentes no concelho de Ponta Delgada e para a

---

<sup>5</sup> [Diário da República n.º 63/2021, Série I de 2021-03-31](#)

construção de uma estratégia suficientemente ampla e integrada que aponte não só as soluções habitacionais a considerar nessa resposta, como também crie as bases estratégicas e operacionais para uma visão de futuro devidamente sólida e fundamentada. Assim, apresenta uma breve síntese da:

- Estratégia Nacional para a Habitação;
- Nova Geração de Políticas de Habitação;
- Lei de Bases da Habitação.

## 2.1. Estratégia Nacional para a Habitação

A **Estratégia Nacional para a Habitação** (ENH) para o período de 2015-2031, aprovada pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho](#), tem como visão “facilitar o acesso das famílias portuguesas à habitação”, nomeadamente no que diz respeito à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, procurando conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional, bem como ajustar o quadro legal às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

Nesse sentido, a ENH assenta em três pilares fundamentais – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos – que respondem a diversos desafios (Tabela 1) e a partir dos quais se definem as medidas a implementar.

Tabela 1. Pilares e desafios da Estratégia Nacional para a Habitação: quadro síntese

PILARES	DESAFIOS
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>

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho

## 2.2. Nova Geração de Políticas de Habitação

Face a um contexto de adaptação das políticas de habitação na resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, cujo primeiro passo foi dado através da aprovação da ENH, a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#), aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, assumindo como missão:

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

Para alcançar esta missão, foram definidos quatro objetivos estratégicos, interligados e num constante processo de monitorização, avaliação e informação (Figura 2), articulando os diversos programas, instrumentos e ferramentas que deverão concorrer para a concretização da NGPH (Tabela 2).

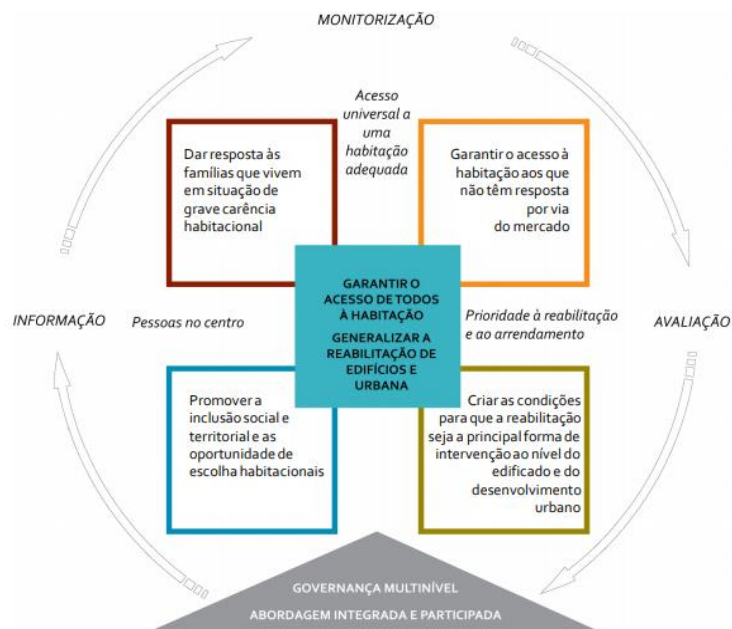


Figura 2. Articulação entre missão, princípios e objetivos

Fonte: Para uma nova geração de políticas de Habitação: sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017

Tabela 2. Objetivos da NGPH, instrumentos e seus objetivos

Objetivo da NGPH	Instrumento	Objetivo
Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	<u>1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</u>	Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, através da concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social) e diretamente aos próprios agregados familiares, disponibilizando um conjunto diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis aos beneficiários diretos e entidades beneficiárias.
	<u>Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</u>	Dar resposta a situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	<u>Programa de Arrendamento Acessível</u>	Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, adequados à sua taxa de esforço. Tem 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, disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo.
	<b>Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento</b>	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.
	<b>Instrumentos de captação de oferta</b>	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.
	<b>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</b>	Disponibilizar, de forma regular 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.
	<u>Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)</u>	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.
	<u>Programa Porta 65 Jovem</u>	Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.
	<u>Projeto Reabilitar como Regra</u>	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.
Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	<b>Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado</b>	Minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado. <u>Revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos</u> , 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 face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.



	<b><u>Programa Reabilitar para Arrendar</u></b>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional.
	<b><u>Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)</u></b>	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de ARU ou enquadrados em PAICD.
	<b><u>Casa Eficiente 2020</u></b>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
	<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano / Planos de Ação de Reabilitação Urbana</b>	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de ARU.
	<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano / Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</b>	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.
	<b>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</b>	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.
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	<b><u>Programa da Habitação ao Habitat</u></b>	Promover a coesão e integração sócio 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 DLBC, etc.), destacando se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.
	<b>Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</b>	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.
	<b>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</b>	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.
	<b><u>Chave na Mão — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</u></b>	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.

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio

A ELH deve assumir-se como uma ferramenta na concretização dos objetivos da NGPH, a qual reconhece “o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito (...). A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”.

### 2.2.1. Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

De entre os instrumentos que integram a NGPH, destaca-se o **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**. O Programa (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual) regulamentado pela Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação, prevê, de modo genérico, **apoio financeiro** sob a forma de comparticipação não reembolsável e de bonificação da taxa de juro de empréstimos destinado à promoção de um conjunto de **soluções habitacionais** previstas e priorizadas em sede de ELH, de forma a proporcionar o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas. Importa ressaltar que, apesar de a ELH não ser obrigatória por força da lei, a sua elaboração pelos municípios constitui condição *sine qua non* para aceder aos apoios promovidos pelo 1.º Direito.

Regido por 12 princípios fundamentais (Figura 3), o 1.º Direito visa promover o acesso a uma habitação adequada, através da concessão de apoio, às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.



Figura 3. Princípios do 1.º Direito

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na atual redação

O 1.º Direito considera que vivem em **situação indigna** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação (nos termos do artigo 5.º) e estas têm direito a aceder a uma habitação financiada com apoio, desde que cidadão nacional (ou sendo estrangeiro, possua certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional) que acumule situação habitacional indigna com situação de carência financeira (nos termos dos artigos 6.º a 9.º).

Neste âmbito, em termos práticos, e para efeitos de diagnóstico, a ELH quantifica as pessoas e os agregados que se encontram em **situação indigna** no território concelhio, enquadrando em **precariedade** as situações de pessoas sem-abrigo<sup>6</sup> e pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa

<sup>6</sup> Tal como definidas na alínea f) do artigo 4.º, que refere que a “pessoa em situação de sem-abrigo” encontra-se sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, ou sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

relacionada com a declaração de insolvência dos elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos dos agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos, tal como exposto na alínea a) do artigo 5.º.

Por seu lado, a ELH enquadra em **insalubridade e insegurança** os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade, de acordo com o definido na alínea b) do artigo 5.º.

Ademais, insere em **sobrelocação** as situações que, quando da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número corresponde a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa do sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos, segundo a alínea c) do artigo 5.º.

Por fim, a ELH insere em **inadequação** as situações em que se verifica incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos das pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando tem barreiras de acesso ao piso em que se encontra ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem, em conformidade com a alínea d) do artigo 5.º.

Atendendo às especificidades de algumas pessoas e agregados no âmbito das situações indignas, nomeadamente, **pessoas vulneráveis**<sup>7</sup>, **núcleos precários**<sup>8</sup> e **núcleos degradados**<sup>9</sup>, e no sentido de proporcionar o acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas, são promovidas e priorizadas **soluções habitacionais** a desenvolver no âmbito da ELH do município, tal como referido no artigo 27.º (e que podem ser **conjugadas**, nos termos do disposto no artigo 28.º<sup>10</sup>), nomeadamente:

- **arrendamento para subarrendamento**, nos termos da alínea a);
- **encargo com os moradores de núcleos degradados** (alínea b));
- **reabilitação** de frações ou de prédios habitacionais (alínea c));
- **construção** de prédios ou empreendimentos habitacionais (alínea d));
- **aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação** (alínea e);
- **aquisição de terrenos destinados à construção** de prédio ou de empreendimento habitacional (alínea f); e,
- **aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações, destinados a equipamentos complementares** de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito (alínea g)).

Sendo o município soberano na sua ELH, esta deve ser submetida a aprovação pela respetiva Assembleia Municipal e, posteriormente, pelo IHRU, I.P., nomeadamente na parte que lhe cabe apreciar, concretamente a conformidade da ELH com os princípios do 1.º Direito e com o disposto na [Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua atual redação](#). Esta aprovação dará

<sup>7</sup> (e.g. sem abrigo, vítimas de violência doméstica e requerentes e beneficiários de proteção internacional, segundo o artigo 10.º).

<sup>8</sup> que compreendem, genericamente, pessoas e agregados que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contatos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, de acordo com o artigo 11.º.

<sup>9</sup> que abrangem os proprietários de habitações, pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano, nos termos do artigo 12.º.

<sup>10</sup> Neste âmbito, importa ressaltar que, no caso concreto das pessoas especialmente vulneráveis, i.e., sem-abrigo, vítimas de violência doméstica e requerentes de proteção internacional, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na atual redação, os municípios podem candidatar-se a apoio para promoção de soluções habitacionais no âmbito da **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário**.

origem à celebração de um acordo de cooperação entre o município e o IHRU, I.P. e, adicionalmente, e consoante o determinado na ELH, à celebração de acordos de financiamento entre o IHRU, I.P. e as restantes entidades beneficiárias envolvidas na execução das soluções habitacionais e beneficiários diretos (proprietários das habitações onde residem e que se encontram em situação indigna). De acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 59.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual](#), quando a ELH preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, enquanto beneficiários diretos, o município deverá, no prazo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I.P., de aprovação da concordância da ELH, notificar essas pessoas e agregados da sua condição de beneficiários diretos, tendo estes um prazo de 18 meses para apresentar a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada.

Para **acesso aos apoios à implementação das soluções habitacionais, que se processa mediante a realização de candidaturas**, o 1.º Direito determina **duas tipologias de beneficiários**, nomeadamente, os **beneficiários diretos** e as **entidades beneficiárias**, definidas nos artigos 25.º e 26.º, respetivamente:

- **os beneficiários diretos** compreendem as pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado (sendo que o município competente pode participar como parceiro ou como representante dos mesmos na promoção das soluções habitacionais);
- **as entidades beneficiárias** compreendem, resumidamente: *i)* o Estado (através das DGTF, Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios), nos termos da alínea a) do artigo 26.º; *ii)* empresas públicas e entidades públicas empresariais ou institutos públicos, como definido na alínea b); *iii)* misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública, entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento, indicadas na alínea c); *iv)* associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, elencadas na alínea d); e, *v)* proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, tal como exposto na alínea e)<sup>11</sup>.

Neste sentido, o 1.º Direito determina, em concreto, o **financiamento das despesas de promoção das soluções habitacionais** relacionadas com:

- o preço das aquisições ou das empreitadas;
- os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- as prestações de serviços relacionadas com projetos;
- fiscalização e segurança da obra;
- os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios;

<sup>11</sup> De notar que, neste âmbito, o acesso às soluções habitacionais está indexado à tipologia de beneficiário, conforme expresso nos artigos 27.º e 29.º. Assim, os beneficiários diretos têm acesso a financiamento para as soluções habitacionais de: autopromoção; reabilitação de habitação de que sejam titulares; e, aquisição ou aquisição e reabilitação de habitação. Por seu lado, as entidades beneficiárias que compreendem, de forma genérica, o Estado, as Regiões Autónomas, os municípios, as empresas públicas, as entidades públicas empresariais ou institutos públicos, bem como as misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público e entidades gestoras de casas de abrigo, nos termos das alíneas a) a c) do artigo 26.º possuem acesso a todas as soluções preconizadas no 1.º Direito. Já as associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, podem aceder a soluções de reabilitação; aquisição, ou aquisição e reabilitação, de frações e prédios habitacionais; aquisição de terrenos para construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; construção de prédios ou empreendimentos habitacionais ou aquisição e/ou reabilitação ou construção de prédios ou frações, destinados a equipamentos complementares integrados em empreendimentos habitacionais. Por fim, os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados possuem acesso a soluções de reabilitação de frações ou prédios habitacionais de que sejam titulares, em núcleos degradados (artigo 29.º).

- as despesas com o arrendamento de frações ou de prédios para alojamento de pessoas e agregados, no âmbito da realização de obras financiadas ao abrigo do 1.º Direito, quando esse alojamento for imprescindível para a promoção das mesmas e, por fim;
- os atos e os serviços necessários à constituição de uma associação de moradores ou de uma cooperativa de habitação e construção, conforme determinado no artigo 14.º.

Para a promoção destes apoios, o 1.º Direito prevê **apoios em espécie** (destinados a soluções habitacionais de autopromoção), **apoio técnico** (artigos 15.º e 16.º) e **apoio financeiro sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis** e de bonificação da taxa de juro de empréstimos (artigo 17.º) promovidos pelo IHRU, I. P.

De um modo geral, os **financiamentos** podem ser constituídos por **participação**, por **empréstimo** ou por **participação e empréstimo**, tendo como limite o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sem prejuízo dos limites relativos a cada uma dessas soluções, estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na atual redação](#).

Neste âmbito, **cabe ao município competente agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos**, em consonância com a estratégia por ele definida para as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira (artigo 23.º). Por seu lado, **cabe ao IHRU, I.P., gerir e promover os procedimentos necessários à concessão dos apoios financeiros** em função das disponibilidades orçamentais existentes e decidir sobre o financiamento das soluções habitacionais apresentadas, bem como assegurar uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa (artigo 24.º).

Ainda no âmbito do 1.º Direito, a ELH pode, em qualquer momento, ser alterada pelo município, nomeadamente para efeito da respetiva atualização. Qualquer alteração à ELH deve ser submetida à aprovação do IHRU, I.P., sendo que as alterações só produzem efeito nas candidaturas ao Programa realizadas subsequentemente<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1%C2%BA-direito>.

### 2.3. Lei de Bases da Habitação

A **Lei de Bases da Habitação** (LBH), aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito fundamental a todos os cidadãos.

Neste contexto, o Estado deve assumir-se como o garante do direito à habitação, cabendo-lhe programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial, devendo as políticas de habitação obedecer aos seguintes princípios:

- Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
- Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- Transparência dos procedimentos públicos;
- Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

Segundo o artigo 16º, “a política nacional de habitação concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de direito à habitação (...). A reabilitação urbana integra a política nacional de habitação (...).”

A nível local, as autarquias programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências. Nos termos do artigo 21.º da LBH, para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrá-la nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, bem como garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal. Neste contexto, a **Carta Municipal de Habitação** (CMH) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o concelho. A CMH inclui:

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- 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;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.

No âmbito de elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, que habilita o município, através da câmara municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- 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 presente lei e demais legislação aplicável.

Além disso, a declaração de carência habitacional confere prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.



DIAGNÓSTICO TERRITORIAL,  
SOCIOECONÓMICO E  
HABITACIONAL

### 3. Diagnóstico territorial, socioeconómico e habitacional

O capítulo apresenta uma análise e caracterização do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho de Ponta Delgada, tendo em vista estabelecer um quadro de referência sobre as principais carências e necessidades habitacionais existentes, abordando as seguintes temáticas e conteúdos:

- **Contexto territorial e urbanístico:** enquadramento do concelho de Ponta Delgada em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano;
- **Contexto socioeconómico:** identificação das características demográficas e sociais do território;
- **Contexto habitacional:** caracterização do parque edificado do concelho e identificação das necessidades e carências habitacionais.

#### 3.1. Contexto territorial e urbanístico

O concelho de Ponta Delgada tem uma área de cerca de 233 km<sup>2</sup> e situa-se no extremo poente da ilha de São Miguel, no grupo oriental do Arquipélago dos Açores, sendo limitado a leste pelos concelhos da Ribeira Grande e de Lagoa e pelo oceano Atlântico a norte, sul e a oeste.

No que se refere à organização administrativa, o concelho de Ponta Delgada é composto por 24 freguesias: Ajuda da Bretanha, Arrifes, Candelária, Capelas, Covoada, Fajã de Baixo, Fajã de Cima, Fenais da Luz, Feteiras, Ginetes, Livramento, Mosteiros, Pilar da Bretanha, Relva, Remédios, Santa Bárbara, Santa Clara, Santo António, São José (Ponta Delgada), São Pedro (Ponta Delgada), São Roque, São Sebastião (Ponta Delgada), São Vicente Ferreira e Sete Cidades.

O Arquipélago dos Açores assume uma posição geoestratégica no contexto das ligações aéreas, marítimas e de telecomunicações, pela sua localização geográfica no centro do Oceano Atlântico, no Hemisfério Norte. A centralidade e a posição geoestratégica de um território estão intrinsecamente ligadas a uma rede de acessibilidades eficazes e, no contexto insular, têm especial relevo as ligações aéreas e marítimas que permitem as ligações com o exterior. No que se refere a ligações aéreas, no concelho de Ponta Delgada localiza-se o Aeroporto João Paulo II (a cerca de 10 minutos de carro desde o centro da cidade de Ponta Delgada), com ligações inter-ilhas, com o continente europeu e americano. Também o transporte marítimo assume particular importância, não só a nível do transporte de passageiros (embora essa função seja, em larga medida, assegurada pelo transporte aéreo), mas, sobretudo, no transporte de mercadorias, destacando-se a importância do Porto Comercial de Ponta Delgada, constituído por um cais comercial, um porto de pescas e um terminal de passageiros, subdividido entre um cais de cruzeiros e um cais de *ferries* para ligações entre ilhas.

Ao nível das acessibilidades rodoviárias, observa-se a existência de uma rede hierarquizada de vias<sup>13</sup> que promove a ligação a todos os núcleos urbanos da ilha, com destaque para a EN1-1A que estabelece a ligação entre Ponta Delgada e os principais núcleos urbanos da ilha de São Miguel, circundando-a, e para as diversas estradas regionais que permitem a ligação a núcleos urbanos de hierarquia inferior, destacando-se a EN9-1A e a EN4-1A que promovem o atravessamento do concelho e da ilha no sentido sul-norte. As ligações entre núcleos mais rurais e dispersos é garantida através de uma rede de estradas regionais e caminhos municipais, adaptados à morfologia e declives do terreno.

<sup>13</sup> Classificadas de acordo com o Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre da Região Autónoma do Açores, [Decreto Legislativo Regional nº39/2008/A, de 12 de agosto](#).



No que respeita à organização do espaço e do povoamento, conforme exposto no Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) (2020), o “concelho de Ponta Delgada desenvolve-se em aglomerados de dimensão variável localizados, maioritariamente, ao longo da linha de costa, sendo os principais centros urbanos a cidade de Ponta Delgada, a sul, e Capelas, na costa norte”. Enquanto a cidade de Ponta Delgada, principal centro urbano da ilha e da Região, apresenta uma malha urbana mais compacta, os restantes aglomerados do concelho caracterizam-se por um povoamento linear e mais disperso.

A orografia assume grande importância no ordenamento do território e influencia o padrão de urbanização observado no concelho de Ponta Delgada, ao apresentar uma configuração de linearidade dispersa, com maior complexidade na aglomeração e concentração urbana na cidade Ponta Delgada e periferia, principalmente na direção de São Roque, para este, da Fajã de Cima e Fajã de Baixo, para norte, e de Arrifes, no sentido noroeste. A maior dispersão territorial observa-se nas áreas de cariz mais rural do concelho ao longo da linha de costa, desenvolvendo-se o povoamento ao longo das vias principais, e no interior da ilha, adaptada à orografia acidentada.

A ocupação ao longo das vias apresenta, próximo dos núcleos urbanos, uma maior densidade de edificação por comparação com as zonas rurais, principalmente nas áreas da periferia da cidade de Ponta Delgada. É ao longo do litoral, de relevo mais aplanado, que se encontram os principais aglomerados populacionais, assim como os principais serviços, redes de infraestruturas e equipamentos, contrastando com um interior da ilha marcado pela paisagem montanhosa e a sinuosidade do relevo.

No que se refere a instrumentos de gestão territorial, o Plano Diretor Municipal do concelho de Ponta Delgada (PDMPD) encontra-se em processo de segunda revisão, depois uma primeira ter sido ratificada pelo [Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A](#). Esta revisão surge no contexto da aprovação pela Assembleia Municipal do REOT e, segundo o [Aviso n.º 63/2020 de 5 de novembro de 2020](#) que propõe como termos de referência:

- Consolidar o papel da cidade de Ponta Delgada como principal polo aglutinador e dinamizador do concelho e da Ilha de São Miguel;
- 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;
- 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;
- Valorizar os recursos naturais e a paisagem e minimizar as situações de risco de pessoas e bens;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

No que se refere ao uso e classificação do solo, o [Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada](#), atualmente em vigor, estabelece a distinção entre solo urbano e solo rural, bem como as classes de espaços segundo o uso dominante:

- Solo Rural: espaços naturais; espaços florestais; espaços agrícolas; espaços de exploração de recursos geológicos; usos especiais em solo rural;
- Solo Urbano: solos urbanizados; solos cuja urbanização é possível programar; solos afetos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico.

Tendo em conta a temática a tratar no presente documento, importa olhar com particular atenção para o solo urbano, nomeadamente para os solos urbanizados e solos cuja urbanização é possível programar, uma vez que são nestas duas categorias que se poderão enquadrar as soluções habitacionais a definir na presente ELH.

Relativamente aos solos urbanizados, estes correspondem a áreas infraestruturadas e total ou parcialmente ocupadas, nas quais o solo se destina predominantemente para construção, sendo que o PDM de Ponta Delgada, estabelece as seguintes subclasses:

- Áreas históricas;
- Áreas mistas de média densidade;
- Áreas mistas de alta densidade;
- Áreas de reconversão urbanística da frente litoral da cidade;
- Áreas predominantemente habitacionais;
- Áreas de equipamentos coletivos;
- Áreas programadas;
- Áreas com interesse cultural, patrimonial e paisagístico;
- Usos especiais em solo urbano.

Os solos cuja urbanização é possível programar correspondem a áreas não infraestruturadas destinadas à expansão urbana, esperando-se que venham a adquirir características de espaços urbanizados, sendo constituídos pelas seguintes categorias:

- Áreas habitacionais de nível I; II; III; IV; V e VI;
- Áreas para habitação social e equipamentos coletivos;
- Áreas de reserva para equipamentos coletivos;
- Áreas para atividades económicas propostas;
- Área turística do campo de golfe da Batalha.

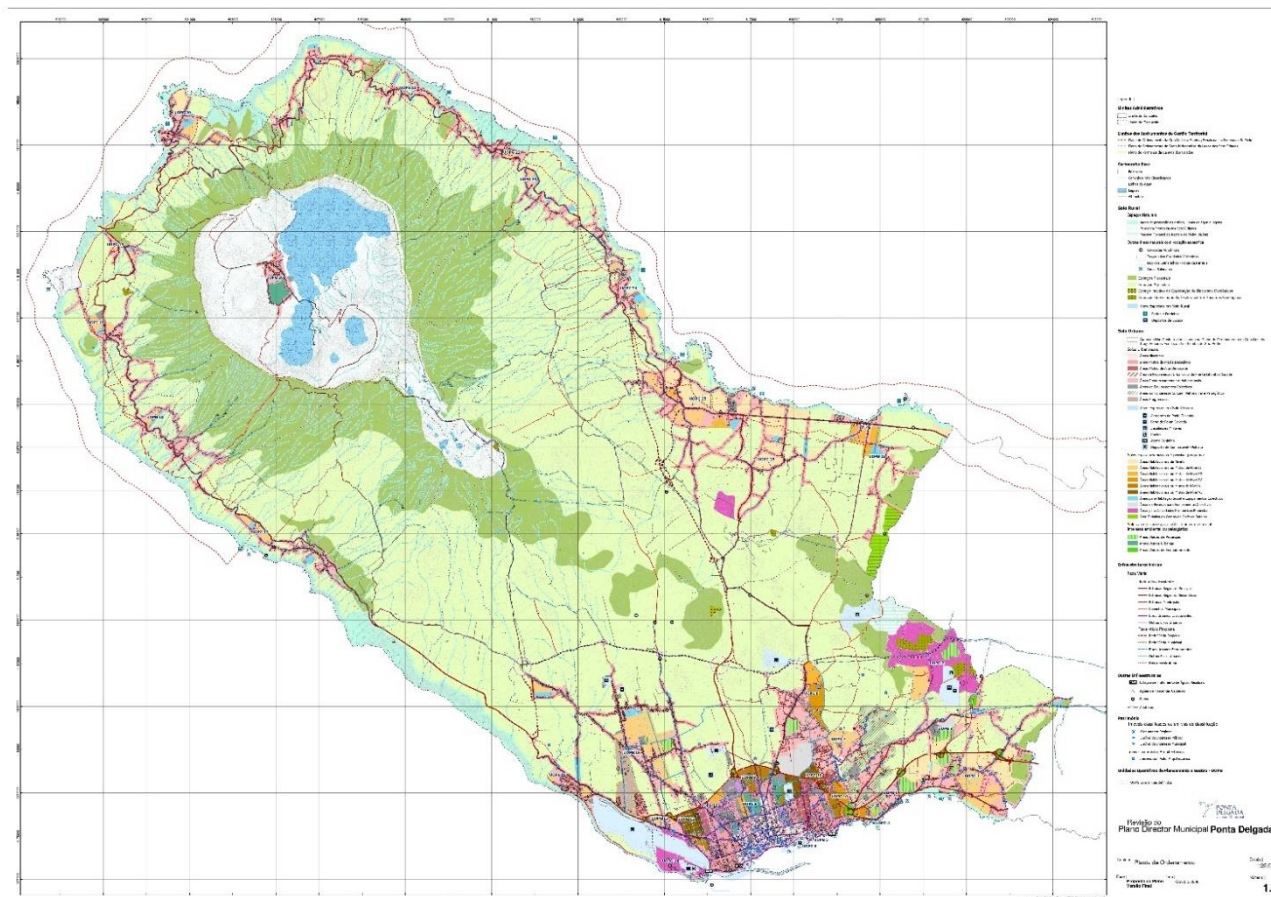


Figura 4. Carta de Ordenamento

Fonte: PDM de Ponta Delgada

No domínio urbanístico, importa fazer referência às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas no concelho de Ponta Delgada, nomeadamente, a ARU do Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta, a ARU de Santa Clara e a ARU de São Roque, aprovadas em Assembleia Municipal a 28 de abril de 2016 e publicadas sob o [Aviso n.º 7039/2016 - Diário da República n.º 106/2016 Série II de 2016-04-28](#). A delimitação das ARU estabeleceu as bases para o desenvolvimento das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas<sup>14</sup>, aprovadas pela Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2020 e publicadas em Diário da República através do [Aviso n.º 7848/2021 de 28 de abril](#), com períodos de execução de 10 anos. A **ARU do Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta**, com uma área de 201,83 ha, localiza-se nas freguesias de São Sebastião, São José e São Pedro e engloba três zonas com características distintas: o núcleo histórico, uma das áreas integrantes da primeira coroa de expansão da cidade tradicional (São Gonçalo) e a área da Calheta, numa faixa de frente marítima. A delimitação da ARU apresenta como objetivos:

- Prosseguir com o processo de valorização do centro histórico e da sua frente de mar, nas suas múltiplas dimensões;
- Aprofundar física e funcionalmente as relações intraurbanas;
- Garantir a valorização funcional do território;
- Reabilitar as áreas urbanas degradadas e promover a inclusão das áreas socialmente mais vulneráveis;
- Contribuir para o incremento da mobilidade urbana sustentável.

<sup>14</sup> Disponíveis em: [https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3724/ate1455167\\_a2.pdf](https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3724/ate1455167_a2.pdf);  
[https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3725/ate1455167\\_a3.pdf](https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3725/ate1455167_a3.pdf);  
[https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3726/ate1455167\\_a4.pdf](https://www.cm-pontadelgada.pt/cm-pontadelgada/uploads/document/file/3726/ate1455167_a4.pdf).



Figura 5. Área de Reabilitação Urbana de Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta - delimitação

Fonte: Portal da Habitação / CMPD

A **ARU de Santa Clara**, localizada na freguesia com o mesmo nome e na freguesia de São José, estende-se longitudinalmente por uma área de 25 hectares, inserindo-se no perímetro urbano de Ponta Delgada, mas com características muito díspares no seu território. Apesar da malha urbana pouco densa, apresenta um número significativo de casos de edificado em mau estado de conservação e/ou devoluto. É também constituída por uma zona de tradição industrial, sendo, na área compreendida entre o núcleo central de Santa Clara e o aeroporto, possível constatar alguns espaços industriais e de armazenagem devolutos e em mau estado de conservação. De destacar que uma parte considerável da frente de mar da ARU de Santa Clara coincide com uma área portuária, com evidentes sinais de degradação, de desadequação e desqualificação do espaço e em claro subaproveitamento. Neste sentido, a delimitação desta ARU visou o alcance dos seguintes objetivos:

- Assegurar uma maior integração de Santa Clara com o centro histórico de Ponta Delgada, reabilitar o edificado e o espaço público, e resolver as situações de risco;
- Valorizar a frente de mar;
- Promover a melhoria da mobilidade urbana e requalificar o espaço público;
- Compatibilizar a atividade económica com a vivência urbana, refuncionalizar antigas áreas industriais abandonadas, e promover uma articulação mais sustentável entre Santa Clara e o porto.



Figura 6. Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara - delimitação

Fonte: Portal da Habitação / CMPD

A **ARU de São Roque** abrange uma área de 49,45 hectares, localiza-se em toda a extensão da linha de costa da freguesia de São Roque e estende-se à freguesia do Livramento, integrando-se no perímetro urbano da cidade de Ponta Delgada e projetando-se linearmente na faixa costeira sul, a este do centro histórico da cidade. Corresponde a uma área essencialmente residencial, com focos de degradação do edificado, sendo pontuada por algumas unidades industriais (parte das quais sem atividade) e por alguns locais com interesse turístico. A delimitação desta ARU mostra-se também crucial na resolução de problemas associados à mobilidade urbana, nomeadamente a melhoria da pedonalidade, assim como tornar o território mais atrativo, de forma a fazer face à perda de população residente registada. Neste sentido, a ARU de São Roque apresenta como objetivos:

- Assegurar uma maior integração de São Roque com o Centro Histórico de Ponta Delgada;
- Continuar o processo de valorização da frente de mar;
- Valorizar os recursos endógenos e promover a multifuncionalidade.



Figura 7. Área de Reabilitação Urbana de São Roque- delimitação

Fonte: Portal da Habitação / CMPD

Respondendo à obrigação definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as ARU/ORU aprovadas apresentam os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Do ponto de vista de execução urbanística, a delimitação das ARU e a aprovação das respetivas ORU, concede vantagens e mecanismos específicos para esses territórios, com impacto ao nível da habitação e da reabilitação urbana, nomeadamente a utilização dos instrumentos de execução previstos no artigo 54.º do RJRU (imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação; venda forçada; reestruturação da propriedade). Estes instrumentos de execução previstos pelas ORU concedem ao Município a possibilidade de garantir a formulação de respostas habitacionais adequadas aos agregados identificados / enquadrados na ELH e no Programa 1.º Direito, em articulação com a política de reabilitação urbana.

Por fim, a nível supramunicipal deve considerar-se o enquadramento à luz do Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA), aprovado pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 26/2010/A, 12 de agosto](#). Este estabelece (de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores, publicado pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto](#)) as grandes opções com relevância para a organização do território regional e define a estratégia de desenvolvimento territorial, respeitando e integrando as opções estabelecidas pelo [Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território \(PNPOT\)](#), considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local e constituindo o quadro de referência para a elaboração dos demais Instrumentos de Gestão Territorial.

De acordo com modelo territorial definido para a ilha de São Miguel (Figura 8), as classes referentes aos sistemas de proteção e valorização ambiental (áreas nucleares de conservação da natureza e outras estruturas ecológicas) são as que mais se destacam, bem como as áreas com aptidão agrícola. Fruto da sua dimensão e importância histórica, económica, social e urbanística, a cidade de Ponta Delgada assume uma posição de centralidade na ilha, afirmando-se como o principal centro urbano, onde se concentram serviços e infraestruturas que lhe conferem uma dimensão nacional e internacional, emergindo, segundo o PROTA, como o principal centro regional.

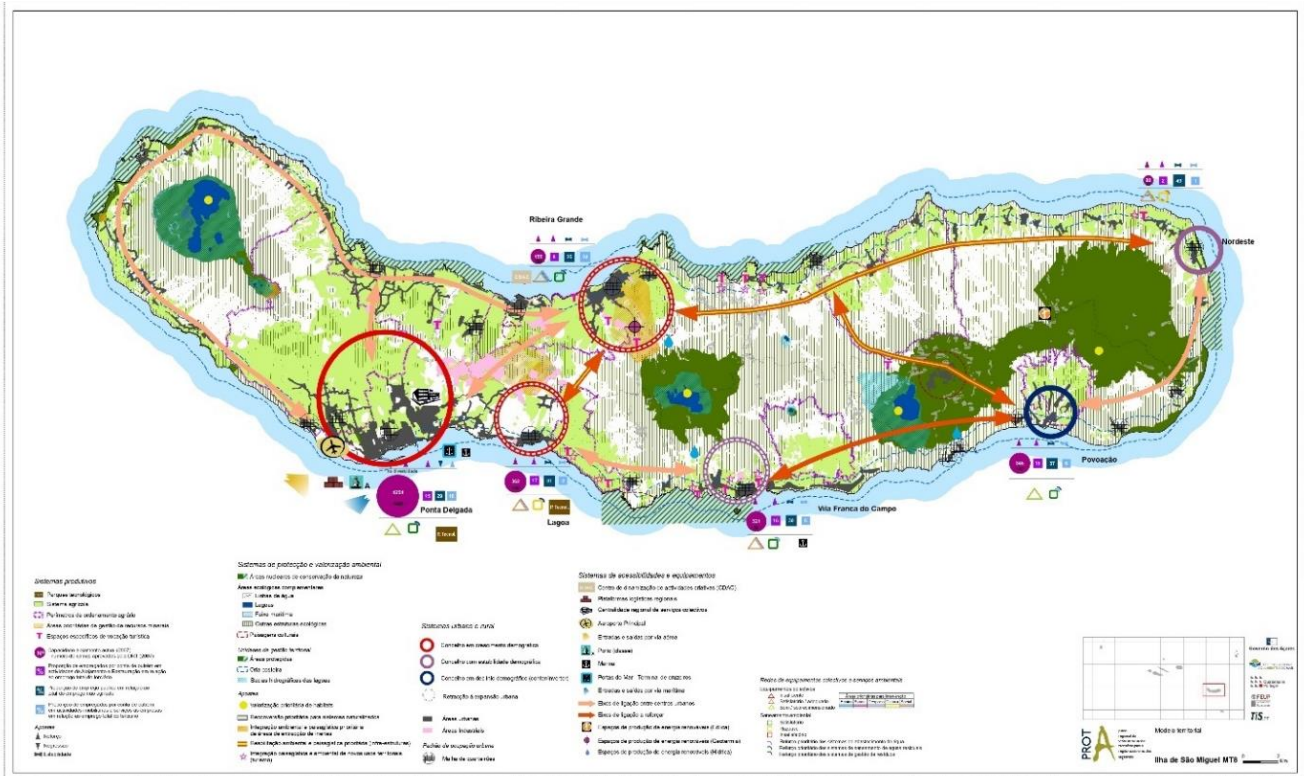


Figura 8. Modelo Territorial da Ilha de São Miguel

Fonte: PROTA

No que diz respeito à temática da habitação, o PROTA contemplou a evolução da população e das famílias, os diversos tipos de carência habitacional e as dinâmicas de evolução do parque habitacional e da sua ocupação. Como resposta aos desafios encontrados, foram formuladas as seguintes orientações estratégicas de natureza sectorial:

- Promoção da qualidade construtiva, tendo em especial atenção a relevância dos fenómenos relacionados com o risco sísmico e com a sua prevenção, com o conforto térmico, com a qualidade do ar interior e com o predomínio na Região de formas de promoção individual de habitação;
- Atenção específica à situação e às condições de acesso à habitação dos agregados familiares mais vulneráveis que, em termos programáticos, se pode concretizar nas seguintes vertentes: a identificação e eliminação das formas mais extremas de precariedade habitacional; integração das estratégias relacionadas com a habitação e das estratégias relacionadas com a coesão social; promoção de formas adequadas de relação entre oferta e procura de habitação;
- Intervenção no parque habitacional existente, promovendo o uso de uma parte dos alojamentos vagos e a indução de processos de mobilidade residencial por parte das famílias, a reabilitação habitacional dos alojamentos em mau estado de conservação, a resolução dos problemas associados aos alojamentos mal equipados e o cuidado com a sua adequação aos padrões atuais de qualidade habitacional.

O PROTA aponta ainda um conjunto de normas específicas, visando as opções estratégicas de base setorial e territorial para a RAA, que também importam ter em consideração no contexto de desenvolvimento da presente ELH.

Quanto a orientações específicas para São Miguel e, em particular, para o concelho de Ponta Delgada, destacam-se as seguintes:

- “III.8.1. Promover a dinamização e a valorização urbanística da cidade de Ponta Delgada através da realização de um PU;
- III.8.2. Disponibilizar bolsas de solo urbano para a **promoção pública de habitação com fins sociais**;
- III.8.3. Valorizar a **recuperação do parque habitacional devoluto**, conjugando-a com a construção de raiz para satisfazer a procura habitacional prevista (...).“

No que respeita a normas para o setor da construção e habitação destaca-se:

- “II.8.1. Na definição das suas propostas de áreas de expansão urbana e de colmatação de áreas urbanas não consolidadas ou fragmentadas, os PMOT devem ter em conta a adequação das condições de habitação às necessidades das pessoas e das famílias, tendo em atenção objetivos relacionados com o bem-estar social, e também com o sistema regional de emprego (mobilidade, atração de emprego, etc.), através de instrumentos de apoio dirigidos aos diversos agentes, e em especial às pessoas e às famílias desfavorecidas;
- II.8.2. Os PMOT devem apresentar exercícios fundamentados de identificação de necessidades e carências habitacionais, dando igualmente atenção à gestão do parque habitacional existente e à sua qualificação, e à salvaguarda de critérios de diversidade de formas de habitação;
- II.8.3. As estratégias municipais devem incentivar a promoção geral da qualidade construtiva, tendo em especial atenção as questões relacionadas com a especificidade regional, como sejam o predomínio de formas de promoção individual de habitação, o risco sísmico e as potencialidades da Região no uso de formas renováveis de energia (...).“

Em suma:

Tema	Conclusão
<b>Território</b>	O concelho de Ponta Delgada é um território de grande dinamismo e importância no contexto regional, concentrando uma diversificada rede de equipamentos, serviços e infraestruturas. Ponta Delgada tem na sua sede de concelho um centro urbano estruturante, a partir do qual se organiza uma rede urbana difusa, de características rurais, ancorada em núcleos urbanos de hierarquia inferior.
<b>Acessibilidades</b>	A centralidade assumida por Ponta Delgada suporta-se na existência do principal aeroporto da Região e em infraestruturas portuárias dotadas da dimensão e valências que lhe conferem competitividade ao nível do transporte de mercadorias e passageiros. Ao nível das acessibilidades rodoviárias, a existência de uma rede hierarquizada de vias promove uma ligação a todos os núcleos urbanos da ilha.
<b>Povoamento</b>	Povoamento polinucleado em aglomerados de dimensão variável localizados maioritariamente longo da linha de costa, mantendo características rurais, com a cidade de Ponta Delgada a assumir-se como a principal centralidade urbana, funcional e administrativa a nível concelhio e regional.
<b>Ordenamento do território</b>	A classificação do solo no PDM de Ponta Delgada permite uma estruturação clara do desenvolvimento urbanístico do concelho, nomeadamente pela identificação do solo urbanizado e do solo cuja urbanização é possível programar, os quais devem ser considerados nas soluções a promover no contexto de uma estratégia ao nível da habitação.
<b>Reabilitação urbana</b>	Existência de três ORU sistemáticas aprovadas, correspondentes às ARU do Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta, a ARU de Santa Clara e a ARU de São Roque, com um período de execução de 10 anos, que orientam as intervenções no domínio da reabilitação urbana.



## 3.2. Contexto socioeconómico

### 3.2.1. População

Em 2021, residem no concelho de Ponta Delgada 67.222 pessoas e 23.975 agregados domésticos, segundo os dados provisórios do último Recenseamento Geral da População e Habitação (Tabela 3). No que se refere à evolução entre 2011 e 2021, verifica-se um decréscimo populacional de -2,3%, que acompanha a tendência observada a nível nacional (-2,1%) e regional (-4,2%). Em relação ao número de agregados domésticos (vulgo, famílias), a evolução é positiva, com um aumento de cerca de 6,4%.

Tabela 3. Indicadores demográficos do concelho de Ponta Delgada, 2011 e 2021

Unidade Territorial	População residente		Varição populacional	Densidade populacional	Agregados domésticos	
	2011	2021	2011-2021	2020	2011	2021
	N.º		%	hab/km <sup>2</sup>	N.º	
Portugal	10.562.178	10.344.802	-2,1	112,2	4.048.559	4.155.144
R. A. Açores (NUTS II)	246.772	236.440	-4,2	101,9	81.856	85.471
<b>Ponta Delgada</b>	<b>68.809</b>	<b>67.233</b>	<b>-2,3</b>	<b>288,8</b>	<b>22.539</b>	<b>23.975</b>
Ajuda da Bretanha*	661	652	-1,4	-	190	207
Arrifes	7.086	7.294	2,9	-	2.109	2.407
Candelária	1.079	976	-9,5	-	334	333
Capelas	4.080	3.981	-2,4	-	1.197	1.313
Covoada	1.341	1.223	-8,8	-	371	395
Fajã de Baixo	5.050	4.924	-2,5	-	1.709	1.803
Fajã de Cima	3.438	3.293	-4,2	-	1.029	1.063
Fenais da Luz	2.009	2.227	10,9	-	591	742
Feteiras	1.571	1.557	-0,9	-	439	471
Ginetes	1.378	1.184	-14,1	-	428	412
Livramento	4.062	4.308	6,3	-	362	1.470
Mosteiros	1.123	1.023	-8,9	-	209	372
Pilar da Bretanha*	624	576	-7,7	-	2.244	205
Relva	3.006	2.890	-3,9	-	3.008	936
Remédios	931	809	-13,1	-	1.576	251
Santa Bárbara	855	846	-1,1	-	880	275
Santa Clara**	2.971	2.804	-5,6	-	261	1.082
Santo António	1.829	1.574	-13,9	-	1.217	538
São José	5.934	5.757	-3,0	-	1.572	2.293
São Pedro	7.742	7.495	-3,2	-	264	3.071
São Roque	4.932	4.590	-6,9	-	1.093	1.583
São Sebastião	3.953	4.052	2,5	-	558	1.737
São Vicente Ferreira	2.361	2.499	5,8	-	691	806
Sete Cidades	793	701	-11,6	-	207	210

\*Extinção da freguesia de Bretanha e criação das freguesias de Ajuda da Bretanha e Pilar da Bretanha - [Decreto Legislativo Regional Nº 24/2002/A](#)

\*\*Criação da freguesia de Santa Clara, desanexada da freguesia de São José - [Decreto Legislativo Regional n.º 25/2002/A](#)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011 e 2021 (dados provisórios)

A diminuição da população residente ocorreu na maioria das freguesias, tendo sido mais acentuada nos Ginetes (-14,1%), Santo António (-13,9%) e Remédios (-13,1%). Por outro lado, as freguesias de Fenais da Luz (10,9%), Livramento (6,3%) e São Vicente Ferreira (5,8%) destacam-se pela variação positiva mais significativa.

De um modo geral, o concelho de Ponta Delgada apresenta uma densidade populacional consideravelmente superior às registadas ao nível nacional e regional, em 2020, nomeadamente de 288 habitantes/km<sup>2</sup>, 112,2 habitantes/km<sup>2</sup> e 101,9 habitantes/km<sup>2</sup>, respetivamente (INE). Relativamente à distribuição da população, Arrifes (7.294 habitantes), São José (5.757 habitantes) e São Pedro (7.495 habitantes) correspondem às freguesias mais populosas do concelho, enquanto as freguesias de Ajuda da Bretanha (652 habitantes) e Pilar da Bretanha (576 habitantes) apresentam os menores quantitativos populacionais.

Quanto à densidade populacional, em traços gerais, verifica-se uma discrepância entre as freguesias urbanas e rurais, demonstrando o efeito polarizador da sede de concelho, com as freguesias que compõem os limites da cidade ou que se localizam na sua coroa periférica a registar elevadas densidades populacionais.

Analisando o perfil etário da população residente no concelho de Ponta Delgada, segundo as Estimativas da população residente de 2020, 15,5% da população tinha idade igual ou inferior a 14 anos e 14,1% tinha 65 anos ou mais, o que se traduz num índice de envelhecimento de 90,8 (Tabela 4), significativamente inferior ao que ocorre a nível regional (101,4) e, sobretudo, a nível nacional (167).

Tabela 4. Indicadores demográficos do concelho de Ponta Delgada, 2020

Unidade Territorial	População residente com 14 ou menos anos	População residente com 65 ou mais anos	Índice de envelhecimento	Taxa de crescimento efetivo	Taxa de crescimento natural	Taxa de crescimento migratório	Taxa bruta de natalidade	Taxa bruta de mortalidade
	%	%	N.º	%	%	%	%	%
Portugal	13,4	22,4	167,0	0,02	-0,38	0,4	8,2	12,2
R. A. Açores (NUTS II)	15,0	15,3	101,4	-0,25	-0,14	-0,11	8,7	10,1
Ponta Delgada	15,5	14,1	90,8	-0,11	0,01	-0,12	9,2	9,0

Fonte: INE, Estimativas da população residente, 2020

Ainda no que se refere à dinâmica demográfica do território, em 2020, o concelho de Ponta Delgada registou uma taxa de natalidade de 9,2‰ e uma taxa bruta de mortalidade de 9‰, que se refletiu numa taxa de crescimento natural de 0,01%. Assim, apesar de pouco significativo, o concelho apresentou um crescimento natural positivo, ao contrário de outras escalas territoriais de análise. No entanto, tendo em consideração que a taxa de crescimento migratório correspondeu a -0,12%, o crescimento efetivo fixou-se em -0,11%, neste ano.

Neste âmbito, de acordo com as estatísticas do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras<sup>15</sup> referentes à população estrangeira com estatuto legal de residente, residiam no concelho de Ponta Delgada 1.080 estrangeiros, que representam 1,7% da população residente estimada nesse ano (67.861). Quanto aos países de origem, destacam-se o Brasil, com 21,9% do total de população estrangeira com estatuto legal de residente, seguido da China, com 10,8%, Alemanha e Espanha, ambos com 9,2% do total.

<sup>15</sup> Disponível em: <https://sefstat.sef.pt/forms/Acores.aspx> (consulta em agosto de 2021).

### 3.2.2. Rendimentos

No contexto do presente diagnóstico, é fundamental conhecer o perfil socioeconómico do território e a capacidade financeira da população por via dos rendimentos auferidos e disponíveis.

No período entre 2015 e 2019, o ganho médio mensal em Ponta Delgada teve um crescimento de cerca de 11,3% (+122,6€), sendo que em 2015 se fixava em 1.082,8€ e em 2019 nos 1.205,5€. Embora esta tendência evolutiva seja semelhante ao registado nas outras escalas territoriais, o ganho médio mensal no concelho, em 2019, era significativamente superior do que ao nível da R.A.A. (1.105,4€), conforme se observa na Figura 9.

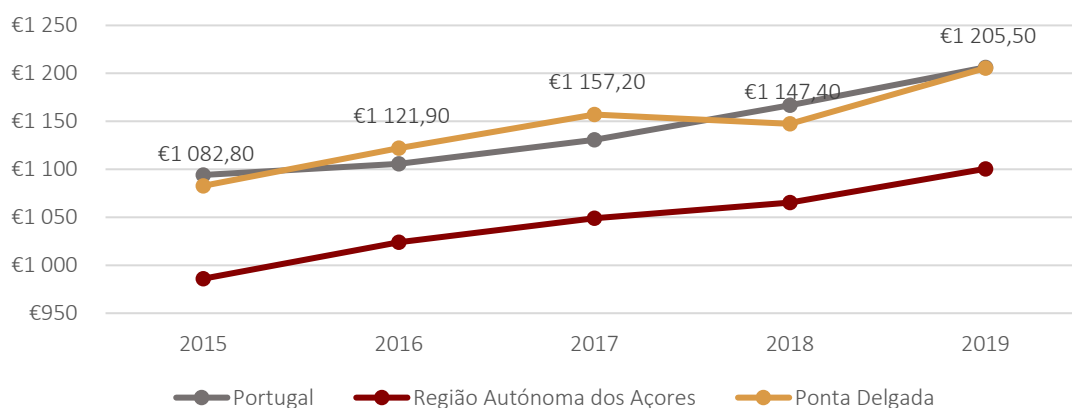


Figura 9. Ganho médio mensal, entre 2015 e 2019

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2021

A análise do ganho médio mensal por setor de atividade (Tabela 5) demonstra que, em 2019, no concelho de Ponta Delgada, o setor primário é o que regista rendimentos mais baixos, de 961,7€ (embora seja superior ao verificado a nível regional e nacional no mesmo setor). Por outro lado, é no setor terciário que se verifica o ganho médio mensal mais elevado (1.220,1€), semelhante ao setor secundário (1.168,6€).

Tabela 5. Ganho médio mensal, segundo o setor de atividade, 2019

Unidade Territorial	Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	Indústria, construção, energia e água	Serviços	Total
	€			
Portugal	943,34	1143,50	1242,41	1206,34
R. A. Açores (NUTS II)	921,16	1067,15	1117,30	1100,47
Ponta Delgada	961,77	1168,57	1220,09	1205,46

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2021

A análise ao rendimento declarado bruto por habitante revela que, em 2019, o valor médio era de 10.490€ no concelho, superior ao registado à escala regional (8.590€) e nacional (9.676€). Para o mesmo ano, o rendimento declarado bruto por agregado fiscal era de 21.033€, igualmente superior ao verificado nas outras unidades territoriais em análise (Figura 10). Em termos de evolução, verificam-se acréscimos de cerca de 10% no rendimento bruto declarado por habitante e de 7% no rendimento bruto declarado por agregado fiscal, entre 2017 e 2019.

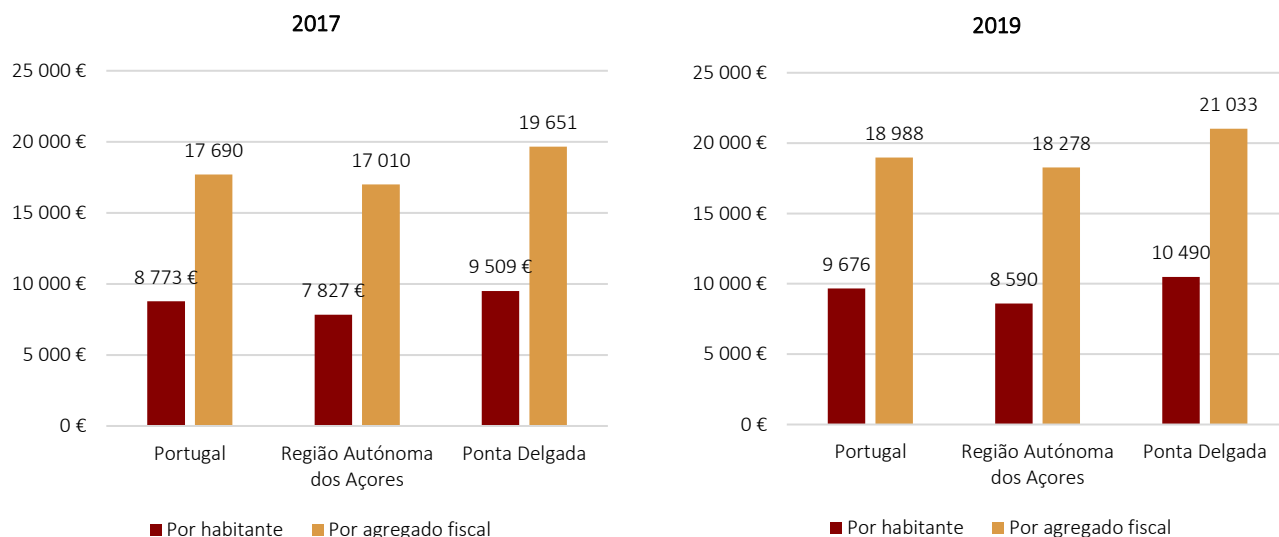


Figura 10. Rendimento declarado bruto por habitante e por agregado fiscal, 2017 e 2019

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2021

Os níveis de rendimento influenciam o poder de compra *per capita*, fixando-se, em 2020, no concelho de Ponta Delgada, em 108,0, um valor significativamente superior ao verificado na Região Autónoma dos Açores (87,96) e a nível nacional (base = 100). Apesar de este valor positivo, é de notar que a evolução poder de compra entre 2005 e 2020 sofreu variações, sendo que entre 2009 e 2011 sofreu uma quebra bastante acentuada devido à crise financeira internacional, da qual tem vindo a recuperar gradualmente nos últimos anos.

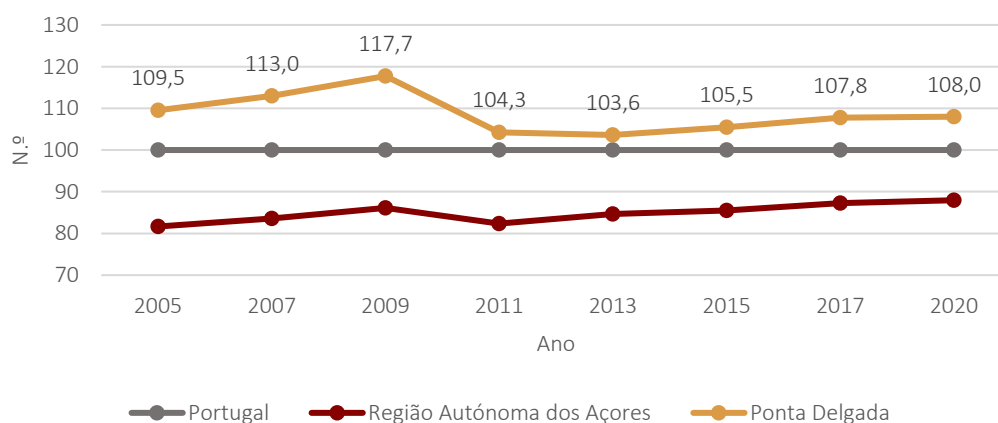


Figura 11. Evolução do poder de compra *per capita*, entre 2005 e 2020

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2021

Tendo em conta que o desemprego poderá ser encarado como uma das principais causas de carência financeira, é crucial conhecer a situação do concelho relativamente a este indicador no sentido de avaliar os rendimentos disponíveis que podem influenciar o acesso à habitação e a condições de habitabilidade condignas.

Em 2020, existiam 2.387 beneficiários do subsídio de desemprego no concelho de Ponta Delgada (Tabela 6), em média com 190 dias de subsídio atribuído e com um valor médio de 3.165€, próximo da média nacional (3.147€) e superior ao valor médio regional (3.068€).

Tabela 6. Indicadores de subsídio de desemprego, 2020

Unidade Territorial	Beneficiários de subsídio de desemprego	Número médio de dias de subsídio de desemprego	Valor médio de subsídio de desemprego
	N.º		€
Portugal	434.212	179	3.147
R. A. Açores (NUTS II)	9.456	194	3.068
<b>Ponta Delgada</b>	<b>2.387</b>	<b>190</b>	<b>3.165</b>

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2021

No 3º trimestre de 2021, a taxa de desemprego era de 6,9% na Região Autónoma dos Açores e de 6,1% em Portugal. Uma vez que não existem dados da taxa de desemprego desagregados à escala concelhia, a análise foca-se nas Estatísticas Mensais do IEFP. Contudo, importa ter em consideração que o Centro Regional de Ponta Delgada engloba os concelhos de Lagoa, Nordeste, Ponta Delgada, Povoação, Ribeira Grande, Vila Franca do Campo na ilha S. Miguel, e o concelho de Vila do Porto, na ilha de Santa Maria. Desta forma, não será possível conhecer com detalhe os dados referentes ao concelho de Ponta Delgada, apresentando-se uma análise global no que se refere ao perfil dos desempregados inscritos neste Centro Regional.

Entre novembro de 2020 e novembro de 2021 verificaram-se oscilações no número de desempregados inscritos no Centro de Emprego (Tabela 7). Enquanto no primeiro período se registavam 4.722 desempregados, em novembro de 2021 esse valor correspondia a 4.432 desempregados, o que resultou num decréscimo de cerca de 6,1%, possivelmente relacionado com a retoma da atividade económica após os períodos de confinamento devido à situação pandémica.

Analisando o perfil dos desempregados, em novembro de 2021 registou-se mais desemprego feminino (2.238) comparativamente ao masculino (2.104) e um maior número de inscritos na faixa etária entre os 35 e 54 anos (2.086). A maior parte (3.793 indivíduos) procurava novo emprego e, quanto ao tempo de inscrição, mais de metade correspondia a um período inferior a um ano (2.739), situação eventualmente relacionada com a crise pandémica de COVID-19.

Tabela 7. Desempregados inscritos (N.º) no Centro de Emprego, referente ao Centro Regional de Ponta Delgada, 2020 e 2021

		2020		2021										
		NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
Total		4.722	4.742	4.768	4.783	4.786	4.761	4.697	4.426	4.419	4.374	4.397	4.395	4.432
Género	Homens	2.409	2.401	2.484	2.438	2.364	2.319	2.263	2.099	2.115	2.094	2.065	2.100	2.104
	Mulheres	2.313	2.341	2.284	2.345	2.422	2.422	2.434	2.327	2.304	2.280	2.332	2.295	2.238
Tempo de inscrição	< 1 ano	3.142	3.107	2.931	2.937	3.068	3.037	2.986	2.838	2.700	2.690	2.744	2.743	2.739
	1 ano e mais	1.580	1.635	1.837	1.846	1.718	1.724	1.711	1.588	1.719	1.684	1.653	1.652	1.603
Situação face ao emprego	1.º emprego	669	670	647	603	676	697	684	690	691	114	636	612	549
	Novo emprego	4.053	4.072	4.121	4.180	4.110	4.064	4.013	3.736	3.728	516	3.761	3783	3.793
Grupo etário	< 25 anos	887	839	807	761	834	809	798	770	770	701	653	612	549
	25 a 34 anos	1.331	1.361	1.326	1.270	1.294	1.305	1.248	1.171	1.163	1.129	1.094	1.036	1.008
	35 a 54 anos	1.981	2.048	2.046	2.139	2.081	2.026	1.947	1.823	1.869	1.895	1.982	2.055	2.086
	55 anos ou +	523	494	589	613	577	621	704	662	637	649	668	392	699

Fonte: IEFP, Estatísticas Mensais dos Centros de Emprego, 2022

Também a análise das pensões sociais atribuídas pela Segurança Social permite perceber eventuais situações de carência financeira, na medida em que estão associadas a baixos rendimentos, que podem traduzir-se em situações de carência habitacional pela incapacidade de fazer face às despesas com a habitação. Em 2020, existiam 12.789 beneficiários de pensões sociais, com um valor médio anual de 6.158€ (Tabela 8), significativamente superior ao valor médio registado na R.A.A. (5.185€) e superior ao verificado à escala nacional (5.811€). A maioria das pensões sociais correspondem a pensões de velhice (6.647 beneficiários), com valores médios anuais de 7.405€ (correspondente a cerca de 617€/mês).

Tabela 8. Indicadores de pensões sociais, 2020

Unidade Territorial	Total		Pensões de invalidez		Pensões de velhice		Pensões de sobrevivência	
	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual
	N.º	€	N.º	€	N.º	€	N.º	€
Portugal	3.007.747	5.811	178.599	5.617	2.087.673	6.672	741.475	3.433
R. A. Açores (NUTS II)	51.569	5.185	7.376	6.094	28.716	6.054	15.477	3.140
Ponta Delgada	12.789	6.158	2.227	6.891	5.335	7.405	3.915	3.624

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2021

Por fim, a análise de indicadores relacionados com o Rendimento Social de Inserção (RSI) é também relevante para o diagnóstico da ELH, uma vez que se trata de um grupo que se encontra em situação de grave carência económica e em risco de exclusão social e, por isso, particularmente vulnerável a uma situação de carência habitacional. De acordo com as estatísticas da

Segurança Social relativamente ao RSI<sup>16</sup>, em julho de 2021, na R.A.A., encontram-se 5.116 famílias com este apoio em processamento, num total de 13.914 beneficiários. O valor médio processado de RSI por beneficiário corresponde a 84,5€, sendo este o valor distrital mais baixo, com a média nacional a situar-se em 119,4€, enquanto o valor médio de prestação de RSI processado por família, corresponde a 274,9€.

No concelho de Ponta Delgada, em 2020, contabilizavam-se 5.987 beneficiários deste apoio social (Tabela 9), sendo que a faixa etária dos indivíduos com menos de 25 anos era a mais relevante (2.750 beneficiários), dificultando o acesso dos grupos etários mais jovens à habitação digna e compatível com os seus rendimentos.

Tabela 9. Beneficiários do Rendimento Social de Inserção, 2020

Unidade Territorial	Beneficiários do Rendimento Social de Inserção				
	Menos de 25 anos	25-39 anos	40-54 anos	55 e mais anos	Total
	N.º				
Portugal	106.033	41.365	57.018	53.523	257.939
R. A. Açores (NUTS II)	8.862	4.051	3.718	1.913	18.544
Ponta Delgada	2.750	1.290	1.279	668	5.987

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2021

Em suma:

Tema	Conclusão	Indicador
<b>População</b>	Decréscimo populacional de 2,3%, entre 2011 e 2021. Estrutura etária jovem, em comparação com o que ocorre a nível nacional.	<b>Varição populacional:</b> -2,3% entre 2011 e 2021 (INE, 2021) <b>População com 65 ou mais anos:</b> 14,1% (INE, 2020) <b>População com 14 ou menos anos:</b> 15,5% (INE, 2020) <b>Índice de envelhecimento:</b> 90,8 (INE, 2020)
<b>Rendimentos</b>	Evolução positiva do ganho médio mensal, muito semelhante à escala nacional e superior à região onde se insere. O poder de compra é superior ao regional e nacional.	<b>Ganho médio mensal:</b> 1.205,46€ (INE, 2019) <b>Poder de compra per capita:</b> 108,0 (INE, 2020)
<b>Desemprego e proteção social</b>	Em novembro de 2021, estavam inscritos 4.432 desempregados no Centro de Emprego de Ponta Delgada, o que representa um decréscimo de cerca de 6,1% em relação ao período homólogo de 2020. Segundo das estatísticas do IEFP, a maioria dos desempregados inscritos encontra-se nesta situação há menos de 1 ano. Em 2020, existiam 12.789 beneficiários de pensões sociais (velhice, invalidez e sobrevivência), que correspondiam a 19% da população residente de Ponta Delgada no mesmo ano. No mesmo ano, existiam 5.987 beneficiários de RSI, a maioria dos quais na faixa etária com menos de 25 anos.	<b>Desempregados inscritos:</b> 4.432 (IEFP, julho de 2021) <b>Desempregados inscritos &lt; 1 ano:</b> 2.739 (IEFP, julho 2021) <b>Beneficiários de pensões sociais:</b> 12.789 (INE, 2020) <b>Valor médio anual das pensões:</b> 6.158€ (INE, 2020) <b>Beneficiários de RSI:</b> 5.987 INE, 2020) <b>Valor médio de RSI:</b> 84,47€ por indivíduo / 119,43€ por família (SS – Centro Distrital do Açores, julho 2021)

<sup>16</sup> Disponível em: [https://www.seg-social.pt/estatisticas-detalle/-/asset\\_publisher/GzVlhCL9jqf9/content/rendimento-social-de-inserc-8](https://www.seg-social.pt/estatisticas-detalle/-/asset_publisher/GzVlhCL9jqf9/content/rendimento-social-de-inserc-8) (agosto 2021).

### 3.1. Contexto habitacional

#### 3.1.1. Edifícios

Os dados provisórios do último Recenseamento da População e Habitação (2021) revelam que existem 22.705 edifícios no concelho de Ponta Delgada (Tabela 10) o que, comparativamente a 2011, corresponde a um aumento de cerca de 0,4%, inferior ao que ocorreu a nível nacional (1,7%). Em termos de distribuição, em 2021, as freguesias da cidade de Ponta Delgada – São Pedro (9,1%), São José (7,7%) e São Sebastião (6,8%) – concentram as maiores proporções de edifícios, tal como a freguesia dos Arrifes (9,7%), na proximidade.

Embora ainda não existam dados mais recentes sobre as características dos edifícios, aqueles referentes a 2011 demonstram que estamos perante um parque edificado envelhecido. Em 2011, a idade média dos edifícios do concelho de Ponta Delgada fixava-se nos 40,1 anos, superior à média nacional e regional, e o índice de envelhecimento dos edifícios fixava-se em 242,9, revelando um parque edificado significativamente mais envelhecido do que na R.A.A. (162,1) e a nível nacional (176,4).

Tabela 10. Indicadores referentes ao edificado, 2011 e 2021

Unidade Territorial	Edifícios		Idade média dos edifícios	Índice de envelhecimento dos edifícios <sup>17</sup>
	2011	2021	2011	
	N.º			
Portugal	3.544.389	3.573.416	37,9	176,4
R. A. Açores (NUTS II)	98.818	100.478	38,5	162,1
Ponta Delgada	22.604	22.705	40,1	242,9

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011 e 2021 (dados provisórios)

No que se refere à época de construção dos edifícios existentes em Ponta Delgada em 2021, o período entre 1981-2000 é o mais representativo (6.978 edifícios, que correspondem a 30,7% do total), seguido pelos edifícios construídos no período entre 1961 e 1980 (4.800, ou seja, 21,1%) no pelo período 1946-1960 (3.466 edifícios, que representam 15,3% do total), (Figura 12).

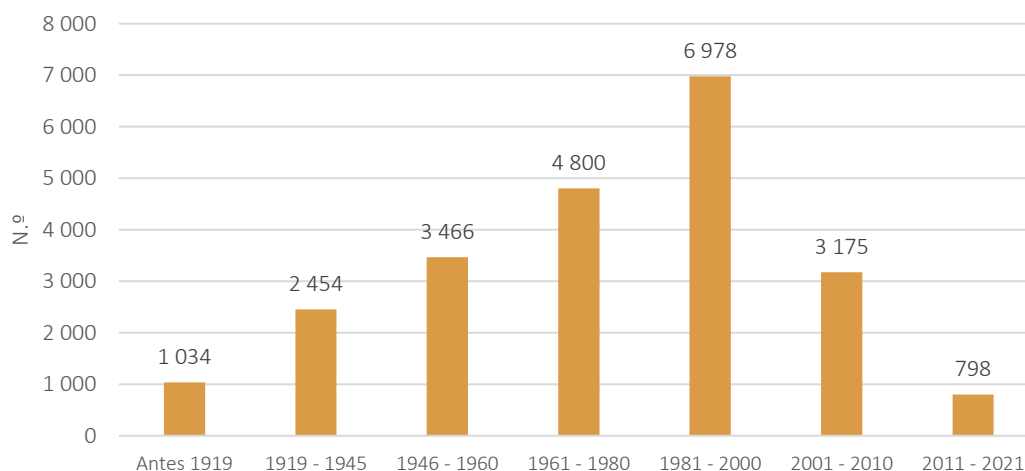


Figura 12. Edifícios, de acordo com a época de construção, 2021

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2021

<sup>17</sup> (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2001) \* 100.



A idade do parque edificado reflete-se também no seu estado de conservação. De acordo com os dados mais recentes disponíveis (de 2011), 21,5% dos edifícios apresentavam necessidade de reparação. Entre os 4.863 com necessidades de intervenção, 70,7% necessitavam de pequenas reparações, 20,6% de médias e 8,7% de grandes reparações. Os edifícios muito degradados (210) representavam apenas 0,9% do total.

Tabela 11. Edifícios, de acordo com o estado de conservação, 2011

Unidade Territorial	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação								Muito degradados	
			Pequenas		Médias		Grandes		Total			
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	2.519.452	71,1	624.322	17,6	244.303	6,9	97.157	2,7	962.782	27,2	59.155	1,7
R. A. Açores (NUTS II)	77.736	78,7	13.775	13,9	4.625	4,7	1.813	1,8	20.213	20,5	869	0,9
Ponta Delgada	17.531	77,6	3.438	70,7	1.004	20,6	421	8,7	4.863	21,5	210	0,9

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

### 3.1.2. Alojamentos

De acordo com os dados provisórios do Recenseamento da População e Habitação de 2021, existem 29.199 alojamentos no concelho de Ponta Delgada, o que, face a 2011, corresponde a um aumento de 2,8% (Tabela 12). Considerando os alojamentos familiares clássicos, verifica-se que uma parte expressiva (82,1%) corresponde a residência habitual, seguidos de longe pelos alojamentos vagos (11,8%) e, por fim, dos alojamentos de residência secundária (6,1%).

Tabela 12. Alojamentos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Alojamentos		Alojamentos familiares clássicos							
			Total	Residência habitual		Residência secundária		Vagos		
	2011	2021	2021							
	N.º		N.º		%	N.º		%	N.º	
Portugal	5.878.756	5.981.485	5.970.655	4.143.043	69,4	1.104.398	18,5	723.214	12,1	
R. A. Açores (NUTS II)	109.856	113.536	113.159	85.079	75,2	14.079	12,4	14.001	12,4	
Ponta Delgada	28.398	29.199	29.150	23.926	82,1	1.782	6,1	3.442	11,8	

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011 e 2021 (dados provisórios)

Uma análise aos alojamentos familiares vagos deve ser considerada na medida em que estes fogos poderão figurar como potenciais recursos na resposta a situações de carência habitacional identificadas, principalmente por via da reabilitação e/ou adaptação desses imóveis e da sua colocação no mercado habitacional. Contudo, uma vez que ainda não se encontram disponíveis os Censos 2021 referentes às características dos alojamentos vagos, apresenta-se uma breve análise a partir dos dados de 2011, sendo necessário ter presente que podem ter ocorrido alterações. Assim, em 2011, os alojamentos vagos encontravam-se maioritariamente fora do mercado, uma vez que apenas 20,1% se encontravam para venda (853 alojamentos) e 12,9% para arrendamento (548 alojamentos).

Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos vagos, 2011

Unidade Territorial	Para venda		Para arrendamento		Para demolir		Outros		Total
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º
Portugal	164.745	22,4	110.221	15,0	28.388	3,9	431.774	58,7	735.128
R. A. Açores (NUTS II)	2.368	17,5	2.050	15,2	448	3,3	8.636	64,0	13.502
Ponta Delgada	853	20,1	548	12,9	133	3,1	2.707	63,8	4.241

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

Ainda em 2011, os alojamentos familiares possuíam uma área média útil de 123,4 m<sup>2</sup>, um valor superior à média nacional (109,1m<sup>2</sup>) e regional (118,4m<sup>2</sup>); e 17,7% dos alojamentos encontravam-se sobrelotados, proporção reveladora da existência de condições habitacionais indignas no concelho. Embora se tenha assistido a uma significativa melhoria das condições de habitabilidade, com uma cobertura quase total das infraestruturas básicas, em 2011, no concelho de Ponta Delgada ainda existiam 1,3% dos alojamentos familiares clássicos sem, pelo menos, uma infraestrutura básica (eletricidade, instalações sanitárias, água canalizada, instalações de banho ou duche).

Tabela 14. Caracterização dos alojamentos familiares, 2011

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Área média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Alojamentos sobrelotados	Alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica
	N.º	m <sup>2</sup>	%	%
Portugal	3.991.112	109,1	11,4	1,9
R. A. Açores (NUTS II)	80.425	118,4	16,2	1,3
Ponta Delgada	22.142	123,4	17,7	1,3

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2011

Quanto ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se atualmente (2021) o predomínio da habitação própria, com 74,3% dos alojamentos ocupados pelos proprietários ou coproprietários (um valor semelhante ao nível da R.A.A. mas superior ao nível nacional). O mercado de arrendamento assume menos expressão, correspondendo a 17,7% dos alojamentos, ainda assim, acima do registado ao nível regional e, sobretudo, ao nível nacional (Tabela 15).

Tabela 15. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021

Unidade Territorial	Total	Proprietário ou coproprietário		Arrendatário ou subarrendatário		Outra situação	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4143043	2900391	70,0	922921	22,3	319731	7,7
R. A. Açores (NUTS II)	85079	63404	74,5	14654	17,2	7021	8,3
Ponta Delgada	23926	17768	74,3	4246	17,7	1912	8,0

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, 2021 (dados provisórios)

### 3.1.1. Encargos com habitação

Paralelamente à análise aos rendimentos das famílias e indivíduos residentes, importa verificar os encargos relacionados com a habitação, de forma a retirar algumas conclusões relativamente ao peso / esforço do acesso à habitação.

Entre 2017 e 2020, verifica-se um crescimento de cerca de 24,1% no número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no concelho de Ponta Delgada. No que diz respeito às respetivas rendas, neste período é igualmente notório o aumento do valor mediano por m<sup>2</sup>, que passa de 3,9€/m<sup>2</sup> para 4,9€/m<sup>2</sup> (acréscimo de cerca de 25,6%, um valor ligeiramente inferior ao que ocorre à escala nacional, mas significativamente superior ao que ocorre à escala regional).

Tabela 16. Novos contratos de arrendamento e valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2017 a 2020

Unidade Territorial	Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares					Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares				
	2017	2018	2019	2020	Variação 2017-2020	2017	2018	2019	2020	Variação 2017-2020
	N.º				%	€/m <sup>2</sup>				%
Portugal	84 383	77 723	72 788	79 878	-5,3	4,4	4,8	5,3	5,6	27,3
R. A. Açores	1 241	1 165	1 139	1 335	7,6	3,5	3,8	3,9	4,0	14,3
Ponta Delgada	381	386	375	473	24,1	3,9	4,4	4,7	4,9	25,6

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação, 2021

No que se refere ao valor mediano das vendas de alojamentos familiares, no primeiro trimestre de 2021, este corresponde a 1.174€/m<sup>2</sup>, significativamente superior ao registado a nível regional e semelhante à escala nacional (Tabela 17). Em termos evolutivos, entre 2017 e 2020, verificou-se um aumento de cerca de 26,5%, mais modesto do que o registado ao nível regional e ao nível nacional. Não obstante, este crescimento ascende a 35% se comparamos a evolução ocorrida desde 2017 até ao primeiro trimestre de 2021.

Tabela 17. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, 2017 a 2021

Unidade Territorial	Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses					
	2017	2018	2019	2020	1.º Trimestre de 2021	Variação 2017-2020
	€/m <sup>2</sup>					%
Portugal	932	996	1.081	1.188	1.197	27,5
R. A. Açores (NUTS II)	661	720	778	878	869	32,5
Ponta Delgada	872	974	1.041	1.103	1.174	26,5

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2021

Se tivermos em conta que, entre 2017 e 2019, a evolução dos rendimentos brutos declarados por agregado familiar teve um crescimento de apenas 7% (tal como apresentado no ponto 3.2 do presente documento), este aumento acentuado nos valores medianos das vendas poderá dificultar a aquisição de habitação por pessoas / agregados familiares com menores rendimentos ou fazer com que a sua taxa de esforço seja muito elevada, colocando em causa o acesso a outros bens e serviços essenciais.

Este aumento poderá ser explicado, pelo menos em parte, pela procura relacionada com o turismo. O “[Plano Municipal para a Igualdade e a Não Discriminação de Ponta Delgada 2020-2023](#)” alerta para os impactos conferidos pelo setor do turismo nos custos da habitação, referindo que se “por um lado, muitas habitações degradadas ou devolutas estão a ser alvo de beneficiação e reconstrução, especialmente para a exploração da atividade de alojamento turístico e de alojamento local, o que confere um melhor ambiente urbanístico e cidadão do concelho, por outro lado verifica-se que essa pressão tem resultado num aumento de preços de venda e do arrendamento dos alojamentos para habitação permanente, principalmente na cidade, o que poderá promover a deslocalização de famílias da cidade para a periferia ou para zonas rurais, com todos os impactos que poderá acarretar na qualidade de vida destas famílias”.

### 3.1.2. Respostas habitacionais existentes

#### 3.1.2.1. Município

As respostas do Município de Ponta Delgada na área da habitação traduzem-se na disponibilização de habitação social e de apoios financeiros a rendas e a obras de conservação de habitações degradadas, destinados a grupos sociais mais vulneráveis.

#### Habitação social

A atribuição de fogos de habitação social de gestão municipal visa garantir o acesso à habitação das famílias carenciadas que não dispõem de recursos para o obter por meios próprios, através do sistema de arrendamento social. O parque de habitação social do Município de Ponta Delgada é composto por apartamentos e moradias, dispersos por diversas freguesias que totalizam 223 fogos (Tabela 18). Nestes residem 223 famílias, que somam 1.158 pessoas. À data de desenvolvimento do presente documento, todos os fogos encontram-se ocupados.

Tabela 18. Edifícios de habitação social do Município (N.º)

Freguesia	Designação	Tipo	Tipologia					Residentes	
			T1	T2	T3	T4	T5 >	Pessoas	Famílias
Arrifes	Rua Padre António Vieira	Moradia	0	1	6	2	2	65	11
Capelas	Rua do Sertão	Moradia	0	3	5	1	0	18	5
Fajã de Baixo	Bairro S. Vicente (Rua Jornalista)	Moradia	0	0	15	6	0	120	21
Fajã de Cima	Rua dos Pastinhos	Moradia	0	3	4	1	0	39	8
	Rua da Encarnação	Moradia	0	0	1	3	5	55	9
Feteiras	Rua do Biscoito	Moradia	0	0	2	3	0	28	5
Ginetes	Rua da Canada	Moradia	0	1	3	1	0	23	5
Livramento	Canada Francisco Cabral	Apartamento	0	13	30	15	0	293	58
Remédios	Rua da Covilhã	Moradia	0	1	3	0	0	16	4
	Lomba da Covilhã	Moradia	0	0	0	2	0	11	2
São José	Rua Francisco Cabral	Moradia	1	0	0	0	0	3	1
	Rua da Alegria	Moradia	0	0	1	0	0	5	1
	Rua do Carvão	Moradia	0	0	1	0	0	3	1
São Pedro	Caminho da Levada	Moradia	0	0	9	4	0	79	13
	Bairro Social das Laranjeiras	Moradia	1	0	12	3	2	120	18
	Rua Coronel Chaves	Moradia	0	0	1	0	0	6	1
São Roque	Urb. Diogo Nunes Botelho	Apartamento	0	8	24	8	0	180	40
	2ª Beco da Rosinha	Moradia	0	0	2	2	2	46	6
	Rua do Pico das Canas	Moradia	0	0	1	1	0	8	2
	Canada das Maricas	Moradia	0	0	0	1	0	2	1
	Canada João Leite	Moradia	0	0	1	0	0	1	1
São Sebastião	Beco da Arquinha	Moradia	2	3	0	0	1	18	6
São Vicente Ferreira	Rua do Poço	Moradia	0	1	0	0	0	3	1
	Rua da Arrenquinha	Moradia	0	0	1	0	0	5	1
	Rua do Botelho	Moradia	0	0	0	1	0	4	1
Total do concelho			4	35	119	53	12	1.158	223

Fonte: CM Ponta Delgada, 2021

No que diz respeito às suas condições, a maioria encontra-se em bom ou razoável estado de conservação, exigindo apenas intervenções ligeiras de manutenção preventiva, de forma a evitar situações futuras de insalubridade e insegurança das habitações. Contudo, identificaram-se **41 fogos com diversas fragilidades e necessidades de intervenção mais profundas** (1 T1; 8 T2; 23 T3; 7T4; 5 T5), visando a melhoria das condições de habitabilidade, de segurança, de conforto e de salubridade das populações e da igualdade e direito ao acesso a uma habitação condigna, em alinhamento com os objetivos e princípios do Programa 1.º Direito. Para tal, estes encontram-se referenciados como situação de insalubridade e insegurança (ponto 3.4 do presente documento).



Figura 13. Exemplos de fogos de habitação social municipal

### Apoios financeiros

O Município de Ponta Delgada procura colmatar as carências habitacionais de grupos mais desfavorecidos através de um conjunto de apoios financeiros, cujas regras se encontram no:

- **Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária (Aviso n.º 11647/2020)**, que define as condições de atribuição de apoio económico municipal 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. São beneficiários os agregados familiares, em situação de vulnerabilidade económica;
- **Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada (Edital n.º 686/2016)**, que estabelece os princípios gerais e as condições de acesso a que obedece o processo de apoios a conceder para a execução de obras de reparação, conservação e ampliação de habitações degradadas,

visando a melhoria das condições básicas de pessoas ou agregados familiares mais carenciados e desfavorecidos. São beneficiários os indivíduos ou agregados familiares economicamente desfavorecidos, com condições habitacionais precárias. Os apoios destinam-se ao seguinte conjunto de 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;
- Apoio à legalização de obras clandestinas, desde que as mesmas tenham enquadramento no Regulamento Municipal de Urbanização do Município de Ponta Delgada.

Desde o início da sua implementação, este programa já recebeu um total de 222 pedidos, dos quais cerca de 58% foram deferidos (129 pedidos com apoio atribuído). Os pedidos desistidos ou excluídos tiveram como motivos de indeferimento, o incumprimento dos valores máximos de apoio e de requisitos de elegibilidade. Os 27 pedidos de apoio que continuavam pendentes de resolução à data do presente relatório foram contabilizados na sistematização de condições de habitação habitacional indigna (ponto 3.2).

**Tabela 19. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada, 2015 a 2020 (N.º)**

Pedidos de apoio – ponto de situação	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Recebidos	30	38	30	42	42	40	222
Com apoio atribuído	20	33	21	24	25	6	129
Pendentes	0	0	1	2	4	20	27
Desistidos / excluídos	6	4	8	16	13	14	61

Fonte: CM Ponta Delgada, 2021

## 3.1.2.2. Outras entidades

## Direção Regional de Habitação

A [Direção Regional de Habitação dos Açores](#) disponibiliza um conjunto de programas de apoio que promovem a melhoria das condições de habitabilidade dos residentes na Região Autónoma. Na Tabela 20 apresenta-se de forma sucinta os programas existentes e os seus objetivos.

Tabela 20. Respostas habitacionais – Programas de Apoio promovidos pela Direção Regional de Habitação dos Açores

Programa	Objeto
<a href="#">Chão de Melhoras - Regime de Incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo</a>	Este regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo permite efetuar o pedido de apoio para a aquisição do solo aos proprietários da benfeitoria ou melhora nele edificada.
<a href="#">Famílias com Futuro</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Incentivo ao arrendamento de prédios/ frações autónomas para residência permanente:</b> 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.</li> <li>• <b>Situações de grave carência habitacional:</b> tem por finalidade a resolução de situações de grave carência habitacional através do arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas ou construídas pela Região Autónoma dos Açores ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela Região Autónoma dos Açores no mercado imobiliário.</li> </ul>
<a href="#">Casa Renovada Casa Habitada</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renovar para ARRENDAR:</b> apoio para obras de reabilitação, reparação e beneficiação de habitações devolutas destinadas a arrendamento. O apoio a atribuir reveste a forma de subsídio reembolsável, sem juros, concedido a pessoas singulares, bem como a instituições particulares de solidariedade social e a pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins sociais.</li> <li>• <b>Renovar para HABITAR:</b> apoio à reabilitação de habitação própria permanente. O apoio financeiro para reabilitação de habitação própria permanente reveste a forma de subsídio reembolsável e não reembolsável, concedido a pessoas singulares constituídas em agregados familiares cuja situação socioeconómica não lhes permita procederem às intervenções.</li> </ul>
<a href="#">Cedência de lote para construção de habitação própria</a>	Este programa permite efetuar o pedido para a 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 Região Autónoma dos Açores destinados a construção de habitação própria e de habitação de custos controlados.
<a href="#">Aquisição de habitação própria</a>	Este programa tem por finalidade 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 Região Autónoma dos Açores.
<a href="#">Construção ou ampliação de habitação própria</a>	Este programa de apoio visa: (i) apoiar a construção de uma habitação própria de raiz, adequada ao agregado familiar, em lote infraestruturado cedido pela Região Autónoma dos Açores ou em lote de que o candidato seja o proprietário; (ii) 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 mínimas de habitabilidade adequadas ao seu agregado familiar.
<a href="#">Combate à infestação por térmitas</a>	Este programa de apoio estabelece medidas de controlo e combate à infestação por térmitas e o regime jurídico de concessão de apoios financeiros à desinfestação e a obras de reparação de imóveis danificados pela infestação por térmitas.

Fonte: Direção Regional de Habitação dos Açores, 2021

No caso específico do **Programa Famílias com Futuro – vertente “Situações de grave carência habitacional”**, em 2021, foram recebidos 213 pedidos, referentes ao concelho de Ponta Delgada, dos quais 25 tiveram apoio atribuído e 57 encontram-se pendentes (Tabela 21).



Tabela 21. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do Programa Famílias com futuro - Situações de grave carência habitacional – DRH

Pedidos de apoio – ponto de situação	Nº
Recebidos	213
Com apoio atribuído	25
Pendentes	57
Desistidos / excluídos	131

Fonte: DRH, 2021

Tendo em consideração que as situações acima expostas encontravam-se, à data da elaboração do presente relatório, pendentes de uma resolução e que as mesmas configuram situações de condição habitacional indigna enquadráveis no Programa 1.º Direito, **estas foram contabilizadas na sistematização de carências (ponto 3.2 do presente relatório) e alinhadas com eventuais soluções habitacionais a promover pelo Município, enquanto entidade beneficiária, ou pelos agregados que residem em habitação própria, enquanto beneficiários diretos.**

Em fase de operacionalização da ELH, não havendo capacidade do Município de dar essa resposta, ou havendo possibilidade da DRH de o fazer de forma mais célere, a solução preconizada deixará de ser responsabilidade do Município e passará para a DRH. Para o efeito, **a operacionalização da ELH de Ponta Delgada deverá acautelar uma estreita articulação entre o Município e a DRH, de forma a evitar duplicação de situações de condição habitacional indigna identificadas e de garantir a necessária articulação das soluções habitacionais a promover.**

#### Gabinete de Apoio ao Migrante (GAM) - Cresaçor

O Gabinete de Apoio a Migrantes – Cresaçor tem como objetivo assegurar e promover a dignidade humana, que passa pela igualdade de direitos e oportunidades e por uma sociedade justa para todos.

Entre os diversos serviços disponibilizados, a intervenção relacionada com a precariedade económica atua a nível da alimentação, emergência social e habitação<sup>18</sup>. Neste domínio, em 2021, o apoio ao arrendamento recebeu 16 pedidos, dos quais 11 foram deferidos (Tabela 22). **Os pedidos pendentes de resolução foram incluídos na sistematização de condições habitacionais indigna, presente no ponto 3.2 do presente documento.**

Tabela 22. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do apoio ao arrendamento - GAM – Cresaçor

Pedidos de apoio – ponto de situação	Nº
Recebidos	16
Com apoio atribuído	11
Pendentes	0
Desistidos / excluídos	0

Fonte: GAM - Cresaçor, 2021

<sup>18</sup> Fonte: <https://www.cresacor.pt/pt/equipas/gabinete-de-apoio-a-migrantes/>.

## Cáritas Diocesana dos Açores – S. Miguel

A Cáritas dos Açores tem como objetivos a promoção e exercício de atividades sócio caritativas, traduzidas no fortalecimento do espírito de justiça social e de fraternidade, particularmente no seio da família, na ajuda à comunidade, no voluntariado, etc. Entre os vários serviços disponibilizados, o apoio na recuperação habitacional é possível devido à renovação do protocolo existente entre a Cáritas da Ilha de S. Miguel e a Direção Regional da Habitação<sup>19</sup>. Em 2021, foram recebidos 21 pedidos de apoio à recuperação habitacional (apoio a pequenas obras), dos quais 12 foram deferidos (Tabela 23).

Tabela 23. Pedidos e apoios atribuídos no âmbito do apoio à recuperação habitacional (apoio a pequenas obras) - Cáritas

Pedidos de apoio – ponto de situação	Nº
Recebidos	21
Com apoio atribuído	12
Pendentes	0
Desistidos / excluídos	11

Fonte: Cáritas – S. Miguel, 2021

A Cáritas Diocesana dos Açores é igualmente detentora de três centros de acolhimento temporário no concelho de Ponta Delgada, nomeadamente dois na freguesia de Santa Clara, sendo um com disponibilidade de 30 camas e outro correspondente a dois alojamentos T2 com capacidade para 6 pessoas e um alojamento de tipologia T4 na freguesia de São Pedro, com disponibilidade para 7 pessoas. Esta oferta de alojamento temporário encontra-se ocupada a 80% da sua capacidade e em bom estado de conservação.

## Associação Novo Dia

A exemplo da Direção Regional de Habitação, da Cáritas Diocesana e do Gabinete de Apoio a Migrantes – Cresaçor, também a Associação Novo Dia foi envolvida no processo de elaboração da presente ELH, sobretudo na identificação de situações de condição habitacional indigna, fruto do trabalho que desenvolve no apoio, resposta e acompanhamento a grupos socialmente fragilizados.

Fundada em 2002, a Novo Dia, Associação para a Inclusão Social, é uma Instituição Particular de Solidariedade Social que desenvolve atividades de apoio social com alojamento, através da implementação de estruturas, iniciativas e ações, no sentido de dar resposta a situações de exclusão social identificadas na ilha de São Miguel. Para o efeito, atua junto das comunidades mais desfavorecidas, visando a inclusão social através do apoio prestado na rua e nos centros de acolhimento de emergência e temporários. Desenvolve diversas valências de resposta habitacional de emergência, nomeadamente o Centro de Acolhimento Temporário para Mulheres em Risco – A Casa, o Centro de Acolhimento Temporário e de Emergência para Homens – CATE e o Centro de Emergência para Mulheres em Risco – Drop In, o qual, desde 2014, acolhe utentes de ambos os sexos que se encontrem numa situação de sem abrigo.

Para além das respostas ao nível do acolhimento temporário e de emergência, a Associação Novo Dia desenvolve ainda uma Unidade Móvel de apoio de rua, com intervenção direta junto da população sem-abrigo, e diversas iniciativas relacionadas com a informação, promoção e acompanhamento de situações de vulnerabilidade e de desigualdade social.

<sup>19</sup> Fonte: <https://acores.caritas.pt/apoio-a-recuperacao-habitacional/>.

O envolvimento desta entidade na presente ELH permitiu identificar 134 situações de condição habitacional indigna no concelho, enquadradas enquanto situações de precariedade na sistematização presente no ponto 3.2.

### 3.1.3. Respostas habitacionais potenciais no concelho de Ponta Delgada

No que respeita ao património imobiliário, importa referir que atualmente o Município não dispõe de edifícios disponíveis que detenham, ou que possam vir a deter, uso habitacional. No entanto, em 2016 identificou um conjunto de imóveis, pertencentes a particulares, que se encontravam em mau estado de conservação, presentes em todas as freguesias, resumidos na Tabela 24.

Tabela 24. Imóveis em mau estado de conservação identificados pelo Município de Ponta Delgada, 2016

Freguesia	Imóveis em mau estado de conservação	
	N.º	%
Arrifes	1.276	8,3
Ajuda da Bretanha	464	3,0
Candelária	316	2,1
Capelas	1.474	9,6
Covoada	271	1,8
Fajã de Baixo	660	4,3
Fajã de Cima	437	2,9
Fenais da Luz	843	5,5
Feteiras	348	2,3
Ginetes	648	4,2
Livramento	554	3,6
Mosteiros	690	4,5
Pilar da Bretanha	720	4,7
Relva	539	3,5
Remédios	491	3,2
Santa Bárbara	416	2,7
Santa Clara	308	2,0
Santo António	706	4,6
São José	649	4,2
São Pedro	661	4,3
São Roque	755	4,9
São Sebastião	713	4,7
São Vicente Ferreira	853	5,6
Sete Cidades	512	3,3
<b>Total do concelho</b>	<b>15 304</b>	<b>100</b>

Fonte: CMPD, 2016

Do total de 15.304 imóveis em mau estado de conservação identificados pela autarquia de Ponta Delgada, verifica-se a localização de uma maior proporção nas freguesias de Capelas (9,6%) e São Vicente Ferreira (5,6%), cujos territórios são contíguos, localizadas junto ao limite norte da ilha e na freguesia urbana de Arrifes (8,3%), contígua à cidade de Ponta Delgada. No extremo oposto, destacam-se as freguesias de Covoada (1,8%), Santa Clara (2,0%) e Candelária (2,1%), como as que possuem menor representatividade (Tabela 24).

Alguns destes imóveis possuem potencial de constituírem recursos habitacionais para a resolução de situações indignas no concelho de Ponta Delgada, não obstante estes dados poderem necessitar de atualização. Esta mais-valia é tanto mais significativa, quanto mais imóveis se encontrarem inseridos em ARU (capítulo 3.1), tanto na perspetiva dos incentivos que os proprietários podem aceder aquando de realização de intervenções de reabilitação, como na perspetiva dos mecanismos legais que o Município passa a dispor para promover a reabilitação urbana e resolução de situações habitacionais indignas.

#### Em suma:

Tema	Conclusão	Indicador
<b>Edifícios e alojamentos</b>	Aumento de 0,4% no número de edifícios e de 2,8% nos alojamentos, entre 2011 e 2021.	<b>Edifícios:</b> 22.705 (INE, 2021) <b>Alojamentos:</b> 29.199 (INE, 2021)
<b>Idade e conservação dos edifícios / condições de habitabilidade</b>	Parque edificado envelhecido, com impacto no respetivo estado de conservação. Existência de algumas fragilidades ao nível de infraestruturas básicas.	40,1 anos de <b>idade média</b> e <b>índice de envelhecimento dos edifícios</b> de 242,9 (INE, 2011) <b>Edifícios com necessidade reparações (pequenas, médias ou grandes):</b> 21,5% (INE, 2011) <b>Edifícios muito degradados:</b> 0,9% (INE, 2011) 1,3% de <b>alojamentos familiares clássicos sem, pelo menos, uma infraestrutura básica</b> (INE, 2011)
<b>Ocupação dos alojamentos</b>	Elevado número de alojamentos vagos, a maioria fora do mercado. Estes podem constituir uma oportunidade para aumentar a oferta habitacional no concelho. Predomínio por habitação própria; mercado de arrendamento pouco expressivo.	<b>Alojamentos familiares vagos:</b> 15% / 4.241 (INE, 2011) 74,3% dos <b>alojamentos clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários</b> e 17,7% <b>ocupados por arrendatários ou subarrendatários</b> (INE, 2021)
<b>Encargos com habitação</b>	Valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares superior ao que ocorre à escala regional (4,9 €/m <sup>2</sup> no concelho de Ponta Delgada e 4 €/m <sup>2</sup> , na R.A.A). Aumento de cerca de 25,6% no valor mediano das vendas de alojamentos familiares, entre 2017 e 2020, em parte, relacionado com a pressão exercida pela atividade turística. Tendo em consideração que os rendimentos não aumentaram na mesma proporção, poderão verificar-se dificuldades no acesso à habitação por parte de agregados familiares com menores rendimentos.	<b>Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares:</b> 4,9 €/m <sup>2</sup> (INE, 2º semestre de 2020) <b>Valor mediano das vendas de alojamentos familiares:</b> 1.174€/m <sup>2</sup> (INE, 1º trimestre de 2021)
<b>Respostas habitacionais existentes</b>	Existência de respostas do Município de Ponta Delgada no domínio da habitação, que se traduzem na disponibilização de habitação social (223 fogos, todos ocupados) e de apoios financeiros a rendas e a obras de conservação de habitações degradadas, destinados aos grupos sociais mais vulneráveis.	223 <b>fogos de habitação social</b> (CMPD, 2021) <b>Regulamento Municipal de Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada</b>

<b>Respostas habitacionais potenciais</b>	<p>Predominância do solo livre no concelho, com maior expressão nas áreas classificadas como solo rústico.</p> <p>Inexistência de imóveis livres que constituam propriedade do Município e que detêm, ou possam vir a deter, uso habitacional.</p> <p>Existência de imóveis devolutos, identificados em 2016, em todas as freguesias do concelho.</p>	<p><b>Solo urbano livre:</b> 18,1% (42.159.012,8 ha)</p> <p><b>Imóveis em mau estado de conservação:</b> 15.304 (2016)</p>
---	---	--

### 3.2. Sistematização de situações habitacionais indignas

Após a análise efetuada ao contexto territorial e urbanístico, socioeconómico e habitacional do concelho de Ponta Delgada, importa agora olhar com detalhe para as carências habitacionais existentes, para as quais é necessário definir uma solução habitacional enquadrável no 1º Direito, no âmbito da Estratégia Local de Habitação. Assim, o presente ponto sistematiza as situações habitacionais indignas, de acordo com o definido pelo [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#).

A equipa técnica do Município, com a auscultação e mobilização de entidades locais (em particular das Juntas de Freguesias, entidades do setor social, Segurança Social e Direção Regional da Habitação), mapeou as situações habitacionais indignas existentes nas quatro categorias definidas pelo Programa 1º Direito.

Tal como explicitado na metodologia (ponto 1.2), este trabalho de mobilização contemplou a realização de reuniões de trabalho, em formato online e presencial, para a apresentação / enquadramento da ELH e convite ao envolvimento e capacitação das entidades na recolha de informação, atendendo ao seu conhecimento do território e trabalho de proximidade que exercem junto da comunidade. Esta recolha foi feita por via de formulários e contou com o envolvimento de diversas entidades (Tabela 25), em alinhamento com os princípios definidos no Programa 1.º Direito, em particular com o princípio da participação.

Tabela 25. Entidades convidadas a colaborar no levantamento de situações habitacionais indignas

Juntas de Freguesia		Outras entidades
Ajuda da Bretanha	Pilar da Bretanha	ARRISCA – Associação Regional de Reabilitação e Integração Sociocultural dos Açores
Arrifes	Relva	Cáritas Diocesana dos Açores – S. Miguel
Candelária	Remédios	Cresaçor - Cooperativa Regional de Economia Solidária - Gabinete de Apoio ao Migrante
Capelas	Santa Bárbara	Instituto de Segurança Social dos Açores - Rede de Suporte Sócio Cultural à Mobilidade Humana
Covoada	Santa Clara	Novo Dia – Associação para a Inclusão Social
Fajã de Baixo	Santo António	Secretaria Regional da Solidariedade Social - Direção Regional da Habitação
Fajã de Cima	São José	
Fenais da Luz	São Pedro	
Feteiras	São Roque	
Ginetes	São Sebastião	
Livramento	São Vicente Ferreira	
Mosteiros	Sete Cidades	

Na Tabela 26 apresenta-se o quadro global de situações de carência sinalizadas no concelho de Ponta Delgada, tendo por base as definições estabelecidas na legislação aplicável. **Foram contabilizados 759 agregados familiares em situações habitacionais indignas, que englobam 2.239 indivíduos.**

Nos próximos pontos apresenta-se de forma mais detalhada cada uma das tipologias de condição habitacional indigna, incluindo informação sobre os regimes de ocupação, que permitem pré-sinalizar quais os casos cuja solução passará pelos proprietários / beneficiários diretos e aqueles que passará pela intervenção do Município, a desenvolver aquando da definição da estratégia e soluções habitacionais a prover por via do 1º Direito.

Tabela 26. Quadro global de situações de condição habitacional indigna, 2021

Unidade Territorial	Condições habitacionais indignas									
	Precariedade		Insalubridade Insegurança		Sobrelotação		Inadequação		Total	
	N.º pessoas	N.º agregados	N.º pessoas	N.º agregados	N.º pessoas	N.º agregados	N.º pessoas	N.º agregados	N.º pessoas	N.º agregados
Ponta Delgada	920	421	604	160	619	145	96	33	2.239	759
Ajuda da Bretanha	10	3	16	5	8	1	0	0	34	9
Arrifes	49	20	44	14	40	9	3	1	136	44
Candelária	16	3	11	2	0	0	5	2	32	7
Capelas	16	5	39	10	3	1	14	3	72	19
Covoada	1	1	19	6	11	2	0	0	31	9
Fajã de Baixo	34	13	18	3	25	8	1	1	78	25
Fajã de Cima	48	15	61	13	48	12	4	1	161	41
Fenais da Luz	166	52	19	6	95	24	9	2	289	84
Feteiras	16	5	18	4	4	1	4	1	42	11
Ginetes	5	2	25	6	16	3	0	0	46	11
Livramento	30	14	10	3	40	7	15	5	95	29
Mosteiros	0	0	33	8	6	1	0	0	39	9
Pilar da Bretanha	0	0	4	1	0	0	5	1	9	2
Relva	5	3	13	5	3	6	3	1	60	15
Remédios	2	1	25	8	7	1	0	0	34	10
Santa Bárbara	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
Santa Clara	74	52	3	2	6	2	6	6	89	62
Santo António	13	5	16	5	0	0	3	1	42	11
São José	88	48	32	15	39	11	7	3	166	77
São Pedro	135	82	149	25	65	16	0	0	349	123
São Roque	102	37	24	9	123	29	4	1	253	76
São Sebastião	84	52	12	8	40	10	10	3	146	73
São Vicente Ferreira	26	8	2	1	4	1	3	1	35	11
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021





### 3.2.1. Situações de precariedade

A carência habitacional associada a situações de precariedade engloba as pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados uni titulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos<sup>20</sup>.

No concelho de Ponta Delgada, esta situação abrange **421 agregados**, com um total de **920 pessoas** (Tabela 28).

As situações assinaladas enquanto precariedade em **habitação própria** compreendem 11 famílias (18 indivíduos) que se encontram em vias de perder a sua habitação, em concreto, por situações de insolvência, por execução do tribunal, porque a habitação foi entregue ao banco e por situações de herdeiros cuja habitação se encontra à venda. Todas estas situações possuem, como denominador comum, concretamente o facto de estas famílias não terem a possibilidade de manter ou reabilitar a habitação atual, nem alternativa de habitação própria e permanente à habitação que atualmente ocupam.

Das situações de **cedência** identificadas (162 famílias, 459 indivíduos), verificam-se 12 situações de carência habitacional (43 indivíduos) que atualmente aguardam resposta a pedidos de Realojamento Social efetuados junto dos serviços, 5 situações de famílias (18 indivíduos) que se encontram em vias de perder a habitação (seja porque os proprietários comunicaram a sua venda, seja porque comunicaram a sua intenção de dar fim à cedência) e não possuem alternativa, 117 situações (361 indivíduos) de habitação ocupada a título informal (nestes casos concretos, a título de empréstimo) sem condições de habitabilidade e sem qualquer contrato formal de arrendamento, e cujo núcleo familiar não consegue aceder a habitação própria e permanente, 2 situações (7 indivíduos) de ocupação informal de habitações devolutas e, por fim, 26 situações de sem-abrigo (30 indivíduos), concretamente a residir em alojamentos temporários e em quartos e casas partilhadas na comunidade, sem qualquer contrato formal.

Os 248 **arrendamentos** assinalados em precariedade (443 indivíduos) abrangem 11 situações de carência habitacional (28 indivíduos) que efetuaram pedidos de Realojamento Social junto dos serviços e que aguardam resposta, 12 situações (42 indivíduos) de famílias que se encontram em vias de perder a sua habitação por não renovação do contrato de arrendamento, 73 situações de famílias (114 indivíduos) que se encontram em habitações cedidas ou a título informal, temporariamente, e insalubres (nestes casos concretos, sem contrato formal de arrendamento, pois as famílias indicam pagar um valor mensal pela habitação, mas não possuem qualquer tipo de comprovativo de contrato nem de pagamento), e cujo núcleo familiar não consegue aceder a habitação própria e permanente, 88 situações de pessoas sem-abrigo (104 indivíduos) que se encontram em situação transitória ou temporária (*e.g.* quartos partilhados em alojamentos temporários, comunidades de programas de inserção social), 17 situações de precariedade identificadas e assinaladas pela DRH (42 indivíduos) e 47 situações identificadas e assinaladas pelo ISSA (113 indivíduos).

Todas as situações identificadas, pela sua natureza, pressupõem um realojamento promovido por iniciativa do Município de Ponta Delgada.

De notar que, no que respeita às 114 situações de sem-abrigo (134 indivíduos), e devido à sua especificidade, estas deverão ser alvo de medidas diferenciadas relativamente às restantes 307 (786 indivíduos) que também se encontram em precariedade.

---

<sup>20</sup> Nos termos do determinado na alínea a), do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de outubro, na sua atual redação.

Neste sentido, atendendo à particularidade que reveste a situação atual das famílias em questão e da sua grande vulnerabilidade social e habitacional encontra-se, assim, justificada a sua inclusão em precariedade, nomeadamente na alínea a) do Artigo 5.º [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua atual redação.

Tabela 27. Situações de precariedade no concelho de Ponta Delgada

Regime de ocupação	Situações de precariedade	Indivíduos	Agregados
<b>Total</b>		<b>920</b>	<b>421</b>
<b>Habitação própria</b>	Situações de famílias em vias de perder a habitação e sem alternativa à residência atual	18	11
	<b>Subtotal</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
<b>Habitação arrendada</b>	Situações identificadas por DRH	42	17
	Situações identificadas por ISSA	113	47
	Situações de carência habitacional que aguardam resposta a pedido de Realojamento Social	28	11
	Situações de famílias em vias de perder a habitação	42	12
	Situações de habitação cedida ou a título informal e insalubre, e cujo núcleo familiar não consegue aceder a habitação própria e permanente	114	73
	Situações de sem-abrigo	104	88
	<b>Subtotal</b>	<b>443</b>	<b>248</b>
<b>Habitação cedida</b>	Situações de carência habitacional que aguardam resposta a pedido de Realojamento Social	43	12
	Situações de famílias em vias de perder a habitação	18	5
	Situações de habitação cedida ou a título informal e insalubre, e cujo núcleo familiar não consegue aceder a habitação própria e permanente	361	117
	Situações de ocupação de habitações devolutas	7	2
	Situações de sem-abrigo em alojamento temporário ou que aguarda realojamento social	30	26
	<b>Subtotal</b>	<b>459</b>	<b>162</b>

Fonte: CMPD, 2021

Tabela 28. Situações de precariedade

Unidade territorial	Pessoas	Agregados	Regime de Ocupação			Tipo de Beneficiário	Tipologia Necessária					
			Habitação própria	Arrendamento	Cedência	Município	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
<b>Ponta Delgada</b>	<b>920</b>	<b>421</b>	<b>11</b>	<b>248</b>	<b>162</b>	<b>421</b>	<b>162</b>	<b>83</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>21</b>	<b>7</b>
Ajuda da Bretanha	10	3	0	2	1	3	0	0	2	0	1	0
Arrifes	49	20	1	10	9	20	5	5	4	4	0	2
Candelária	16	3	0	0	3	3	0	0	1	1	0	1
Capelas	16	5	0	4	1	5	0	0	2	3	0	0
Covoada	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0
Fajã de Baixo	34	13	1	4	8	13	3	3	4	2	0	1
Fajã de Cima	48	15	0	6	9	15	0	2	5	8	0	0
Fenais da Luz	166	52	3	13	36	52	0	13	13	19	6	1
Feteiras	16	5	0	0	5	5	0	1	1	2	1	0
Ginetes	5	2	0	0	2	2	0	0	2	0	0	0
Livramento	30	14	1	5	8	14	4	3	5	1	1	0
Mosteiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pilar da Bretanha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Relva	5	3	0	2	1	3	2	0	0	1	0	0
Remédios	2	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Santa Bárbara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Santa Clara	74	52	0	32	20	52	39	5	3	2	2	1
Santo António	13	5	1	0	4	5	0	3	0	1	1	0
São José	88	48	1	41	6	48	23	13	7	3	1	1
São Pedro	135	82	0	68	14	82	45	18	8	9	2	0
São Roque	102	37	0	19	1	37	7	5	14	8	3	0
São Sebastião	84	52	2	39	11	52	33	11	1	5	2	0
São Vicente Ferreira	26	8	0	3	5	8	1	0	2	4	1	0
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021

### 3.2.2. Situações de insalubridade e insegurança

As situações de insalubridade e insegurança correspondem a casos de pessoas ou agregados familiares que vivem em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade<sup>21</sup>.

No concelho de Ponta Delgada, esta situação abrange **160 agregados** e um total de **604 indivíduos** (Tabela 29).

Em termos de regime de ocupação, 55 agregados são proprietários das habitações onde residem (199 pessoas) e 113 famílias correspondem a arrendatários. Dos arrendatários, 41 agregados encontram-se em habitação social da propriedade do Município (239 indivíduos), e 64 correspondem a situações com contrato formal de arrendamento no mercado privado, num total de 166 pessoas.

Atentando nas especificidades destas situações identificadas, encontram-se previstas 41 soluções habitacionais (239 indivíduos) a promover por via da intervenção do Município, concretamente através de ações de reabilitação da habitação social atualmente existente, que serão desenvolvidas em solução habitacional específica. Por seu lado, os proprietários promoverão as soluções habitacionais por iniciativa própria, enquanto beneficiários diretos, nomeadamente de reabilitação, a inserir igualmente em solução habitacional específica. Por fim, os arrendatários que integram o mercado de arrendamento privado, por não encontrarem enquadramento no 1.º Direito, serão alvo de outras medidas específicas no âmbito da presente ELH.

---

<sup>21</sup> Nos termos da alínea b) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

Tabela 29. Situações de insalubridade e insegurança

Unidade territorial	Pessoas	Agregados	Regime de Ocupação		Tipo de Beneficiário			Tipologia Necessária					
			Habitação própria	Arrendamento	Beneficiário Direto	Município	Sem enquadramento	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
<b>Ponta Delgada</b>	<b>604</b>	<b>160</b>	<b>55</b>	<b>105</b>	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>64</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>8</b>
Ajuda da Bretanha	16	5	5	0	5	0	0	0	1	2	2	0	0
Arrifes	44	14	3	11	3	0	11	0	1	7	5	1	0
Candelária	11	2	1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Capelas	39	10	5	5	5	5	0	0	2	3	4	1	0
Covoada	19	6	3	3	3	0	3	0	1	3	1	0	1
Fajã de Baixo	18	3	0	3	0	2	1	0	1	0	1	1	0
Fajã de Cima	61	1	2	11	2	8	3	0	1	3	6	3	0
Fenais da Luz	19	6	0	6	0	0	6	0	1	2	2	1	0
Feteiras	18	4	2	2	2	0	2	0	0	0	2	2	0
Ginetes	25	6	1	5	1	5	0	0	0	2	3	1	0
Livramento	10	3	1	2	1	0	2	0	0	2	1	0	0
Mosteiros	33	8	7	1	7	0	1	0	1	2	1	2	2
Pilar da Bretanha	4	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Relva	13	5	5	0	5	0	0	0	1	3	1	0	0
Remédios	25	8	8	0	8	0	0	0	2	3	1	1	1
Santa Bárbara	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Santa Clara	3	2	0	2	0	0	2	0	2	0	0	0	0
Santo António	26	5	5	0	5	0	0	0	0	0	3	2	0
São José	32	15	3	12	3	1	11	0	7	6	1	1	0
São Pedro	149	25	1	24	1	19	5	1	3	2	12	4	3
São Roque	24	9	2	7	2	0	7	1	2	4	1	1	0
São Sebastião	12	8	1	7	1	0	7	0	7	0	1	0	0
São Vicente Ferreira	2	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021

### 3.2.3. Situações de sobrelotação

As situações de sobrelotação correspondem aos casos em que, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos, de acordo com o disposto na alínea c), do n.º 5, do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua atual redação.

A sobrelotação é um tipo de condição habitacional indigna que assume alguma expressão no concelho de Ponta Delgada, a exemplo do verificado de uma forma mais ampla a nível regional. Com efeito, motivadas pela vulnerabilidade financeira das famílias do concelho, foram identificadas situações de habitações cujas dimensões não são adequadas à dimensão das famílias que nelas residem. Em parte, correspondem a famílias (titulares da habitação onde residem, ou arrendatárias) que cresceram e atualmente necessitam de uma habitação maior, mas não possuem capacidade financeira para ampliar a sua habitação ou arrendar uma habitação de tipologia maior.

No entanto, as situações mais expressivas compreendem os agregados atualmente compostos por mais do que um núcleo familiar (normalmente dois) *i.e.*, apesar de dois núcleos familiares coabitarem e das relações de parentesco entre si, 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 caráter temporário, mas que não conseguem obter habitação própria e permanente. Disto resulta que, nas situações de habitação cedida, e na ausência de outra condição indigna na habitação atual, apenas o núcleo que se encontra a residir a título de cedência necessita de uma solução habitacional e, portanto, a promoção de uma solução a este núcleo familiar resolve, por si só, a situação indigna em presença na habitação.

Num contexto em que, na identificação dos casos de sobrelotação do concelho de Ponta Delgada, apenas foram considerados os núcleos familiares que geram esta situação indigna, verifica-se que **145 agregados** e **619 pessoas** vivem em condições de sobrelotação (Tabela 30). A maioria dos casos correspondem situações de arrendamento (41) ou cedência (93) e os casos em que os agregados são proprietários da habitação onde vivem (11) são relativamente minoritários.

De notar que, neste âmbito, 17 dos agregados que se encontram identificados em situação de sobrelotação (65 pessoas), nomeadamente em habitação arrendada e em habitação cedida, encontram-se atualmente a aguardar pela resolução de pedido de Realojamento Social realizado junto dos serviços. A inclusão destas famílias na ELH de Ponta Delgada assume particular relevância, pois poderá promover a resolução da situação indigna em que se encontram, de forma mais célere.

Neste contexto, as situações indignas de sobrelotação em habitações arrendadas e cedidas (134 famílias, 543 pessoas) serão resolvidas através da promoção de uma solução habitacional por parte do Município (entidade beneficiária), a incluir em medida específica. Por outro lado, as situações identificadas em habitação própria (11 famílias, 76 pessoas) encontrarão solução através de intervenção dos próprios titulares (beneficiários diretos) e, portanto, serão ponderados em medida distinta da anterior.

Tabela 30. Situações de sobrelotação

Unidade territorial	Pessoas	Agregados	Regime de Ocupação			Tipo de Beneficiário		Tipologia Necessária					
			Habitação própria	Arrendamento	Cedência	Beneficiário Direto	Município	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
<b>Ponta Delgada</b>	<b>619</b>	<b>145</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>93</b>	<b>11</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>46</b>	<b>48</b>	<b>28</b>	<b>19</b>
Ajuda da Bretanha	8	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Arrifes	40	9	0	5	4	0	9	0	0	3	4	2	0
Candelária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capelas	3	1	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0
Covoada	11	2	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0
Fajã de Baixo	25	8	0	3	5	0	8	0	1	5	1	1	0
Fajã de Cima	48	12	0	5	7	0	12	0	0	5	4	1	2
Fenais da Luz	95	24	1	2	21	1	23	0	1	9	8	5	0
Feteiras	4	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Ginetes	16	3	0	1	2	0	3	0	0	0	1	1	1
Livramento	40	7	0	1	6	0	7	0	0	0	3	1	3
Mosteiros	6	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Pilar da Bretanha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Relva	39	6	5	0	1	5	1	0	0	1	1	0	4
Remédios	7	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Santa Bárbara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Santa Clara	3	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Santo António	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
São José	39	11	1	6	4	1	10	0	0	5	3	3	0
São Pedro	65	16	0	4	12	0	16	0	0	4	7	3	2
São Roque	123	29	0	5	24	0	29	0	0	9	9	9	2
São Sebastião	40	10	0	6	4	0	10	0	1	2	5	1	1
São Vicente Ferreira	4	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021

### 3.2.4. Situações de inadequação

As situações de inadequação correspondem a casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas das pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

- i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e/ou,
- ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem, conforme disposto na alínea d) do artigo 5.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua atual redação.

No concelho de Ponta Delgada contabilizam-se **33 agregados** em situação de inadequação, num total de **96 pessoas** (Tabela 31). A maioria das situações compreende habitações arrendadas (22 famílias, 60 indivíduos) e cedidas (4 famílias, 13 indivíduos), sendo que apenas 7 (23 indivíduos) correspondem a habitação própria.

Considerando o total de agregados em habitação arrendada (22 famílias, 60 indivíduos), importa referir que 2 (que abrangem 4 pessoas), encontram-se atualmente a aguardar resolução de requerimentos de realojamento social e 6 (6 indivíduos) compreendem utentes acolhidos e que atualmente não possuem resposta habitacional para transitar para a comunidade.

Por seu lado, no que respeita aos agregados em habitação própria (7 famílias, 23 indivíduos), destaca-se o facto de que 4 situações (que compreendem 15 indivíduos) acumulam inadequação com insalubridade e insegurança necessitando, assim, de intervenção mais alargada e profunda nas suas habitações. Neste domínio, também se destaca a situação de uma família (composta por 3 elementos) que foi encaminhada para a DRH para efetuar obras de reabilitação na sua habitação.

Neste contexto, e à semelhança das situações identificadas em sobrelotação, perspetiva-se que as habitações próprias em situação de inadequação (7 fogos, 23 pessoas) sejam intervencionadas pelos respetivos proprietários (beneficiários diretos), cujas soluções serão ponderadas em sede de medida própria no âmbito da presente ELH, enquanto as famílias residentes em habitações arrendadas e cedidas (26 fogos, 73 pessoas) vejam a sua situação indigna solucionada por iniciativa do município (entidade beneficiária), e também serão inseridas em medida própria.



Tabela 31. Situações de inadequação

Unidade territorial	Pessoas	Agregados	Regime de Ocupação			Tipo de Beneficiário		Tipologia Necessária					
			Habitação própria	Arrendamento	Cedência	Beneficiário Direto	Município	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
<b>Ponta Delgada</b>	<b>96</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Ajuda da Bretanha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arrifes	3	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
Candelária	5	2	2	0	0	2	0	0	1	1	0	0	0
Capelas	14	3	0	3	0	0	3	0	0	1	1	0	1
Covoada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fajã de Baixo	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0
Fajã de Cima	4	1	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0
Fenais da Luz	9	2	0	1	1	0	2	0	0	0	2	0	0
Feteiras	4	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Ginetes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Livramento	15	5	1	3	1	1	4	0	1	2	2	0	0
Mosteiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pilar da Bretanha	5	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Relva	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Remédios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Santa Bárbara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Santa Clara	6	6	0	6	0	0	6	0	6	0	0	0	0
Santo António	3	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0
São José	7	3	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	0
São Pedro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
São Roque	4	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
São Sebastião	10	1	0	3	0	0	3	0	0	1	2	0	0
São Vicente Ferreira	3	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
Sete Cidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: CMPD, 2021

### 3.3. O contexto habitacional de Ponta Delgada – dinâmicas de oferta/ procura e desencontros

Complementarmente ao exercício de identificação de condições habitacionais indignas, procedeu-se à disponibilização de um questionário à população no sentido de obter informação que permita uma perceção sobre as dinâmicas habitacionais verificadas no concelho, nomeadamente quanto à oferta e procura, custo da habitação, tipologias, dificuldades e desencontros com as necessidades da população, entre outras informações que passaremos a analisar de seguida.

O questionário, disponibilizado em formato online (Figura 15) através do portal do Município respetivas redes sociais, dirigiu-se a residentes no concelho de Ponta Delgada ou aos não residentes que aí procuram habitação. Entre os dias 15 de julho e 11 de agosto de 2021 foram obtidas **310 respostas**.



Figura 15. Questionário à população

Fonte: Município de Ponta Delgada, 2021

#### Caracterização geral da amostra

Responderam ao questionário 184 pessoas do sexo feminino (59%) e 126 pessoas do sexo masculino (41%), 99,7% das quais de nacionalidade portuguesa e apenas uma pessoa de outra nacionalidade (Tabela 32).

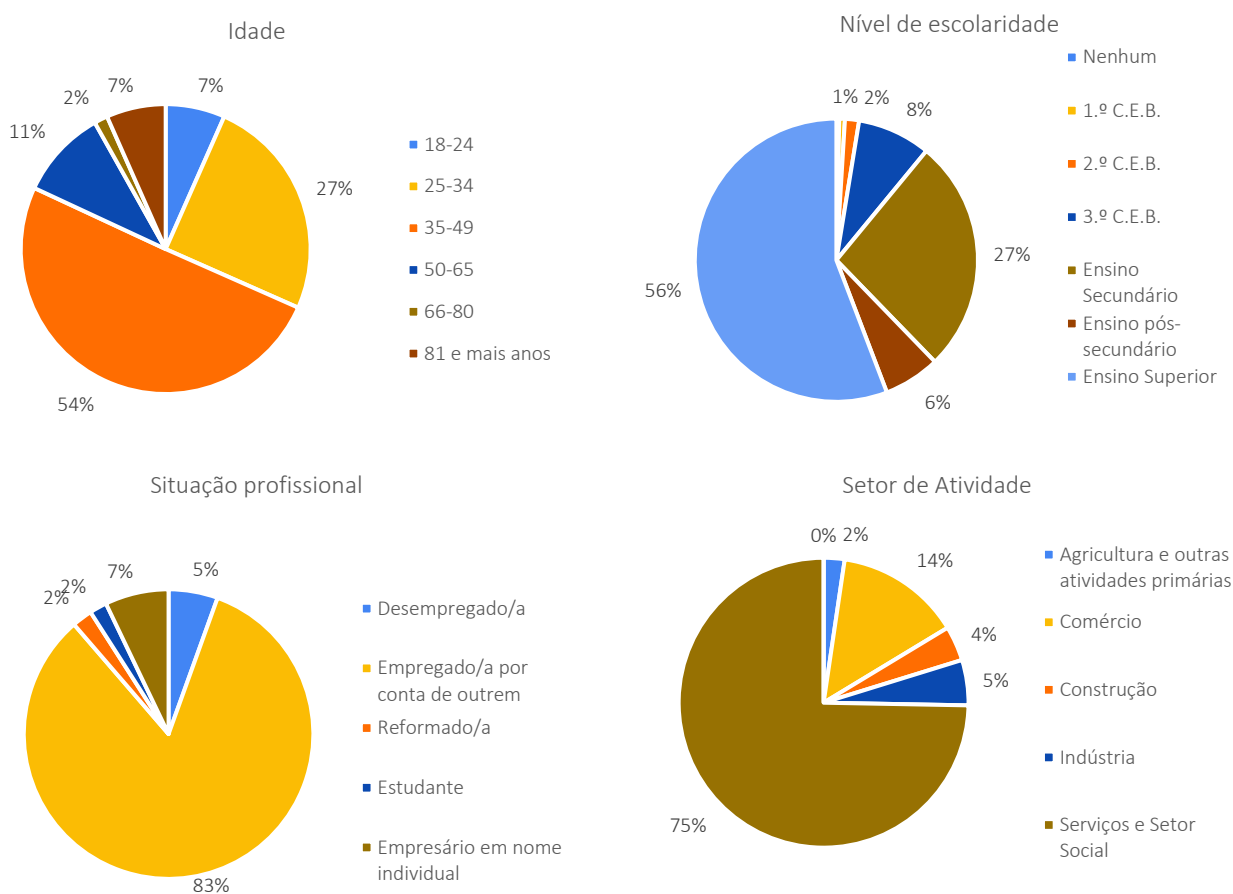
Tabela 32. Caracterização geral da amostra

Variáveis		N.º	% do total
Género	Feminino	184	59%
	Masculino	126	41%
Nacionalidade	Portuguesa	309	99,7%
	Outra	1	0,3%

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

Relativamente ao grupo etário, **54% dos inquiridos correspondem a pessoas entre os 35 e os 49 anos de idade** e 27% entre os 25 e os 34 anos. As respostas dos indivíduos com idade acima dos 65 anos representa apenas 9% do total, justificada, eventualmente, pela menor facilidade de acesso a ferramentas digitais. **A maioria dos inquiridos é detentora de, no mínimo, do 12.º ano completo** (89% do total, considerando ensino secundário, pós-secundário e superior), destacando-se que 56% dos inquiridos apresenta o ensino superior completo.

Relativamente à situação profissional, **83% refere ser trabalhador/a por conta de outrem e 7% empresário em nome individual, tendo ainda sido registada a resposta de pessoas desempregadas (5% / 17 indivíduos), reformadas (2% / pessoas) e estudantes (2% / 6 indivíduos)**. O setor dos serviços (públicos e privados) e setor social assumem particular preponderância ao nível do emprego, com 75% dos inquiridos a trabalhar nesse setor, seguido dos serviços ligados ao comércio, no qual trabalham 14% dos inquiridos (36 pessoas).



Nota: Setor de atividade para “empregado/a por conta de outrem

**Figura 16. Caracterização geral da amostra**

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

### Residentes no concelho de Ponta Delgada

Do total de 310 inquiridos, 287 correspondem a residentes no concelho de Ponta Delgada (93% do total), enquanto os restantes são residentes noutros concelhos da Ilha de São Miguel (12 em Ribeira Grande, 4 em Lagoa, 3 em Vila Franca do Campo, 1 na Povoação e 1 no Nordeste), um residente no concelho da Horta e um residente no estrangeiro.

Relativamente aos residentes no concelho de Ponta Delgada, observou-se uma distribuição disseminada pela maioria das freguesias que o compõem, excetuando as freguesias de Covoada e de Sete Cidades. O maior número de respostas foi obtido

por residentes da freguesia de São Pedro (46 respostas, 16%), de São Sebastião (40 respostas, 14%) e de São José (36 respostas, 13%), freguesias da malha urbana mais consolidada da cidade de Ponta Delgada.

No que respeita à composição do agregado familiar, **50% corresponde a agregados familiares até 4 pessoas e 30% a agregados com 2 pessoas.**

Quanto ao tipo de habitação, **43% dos inquiridos residem em moradias geminadas e 37% em apartamentos, sendo estas as formas mais comuns de encontrar em contexto urbano. No entanto, e resultando sobretudo de inquiridos que residem em freguesias de cariz mais rural, verifica-se a resposta de 18% de inquiridos que habitam em moradias isoladas.** Verificou-se ainda a existência de cinco inquiridos que referem residir em construções improvisadas, enquadrando-se numa situação particularmente vulnerável e precária relativamente à habitação, identificadas na relação de população em condições habitacionais indignas. Relativamente à tipologia de habitação que ocupam, com **37% dos inquiridos residem em T3, 30% em T2 e 20% em T4**, verificando-se apenas 13% dos inquiridos a residir em T0 e T1.

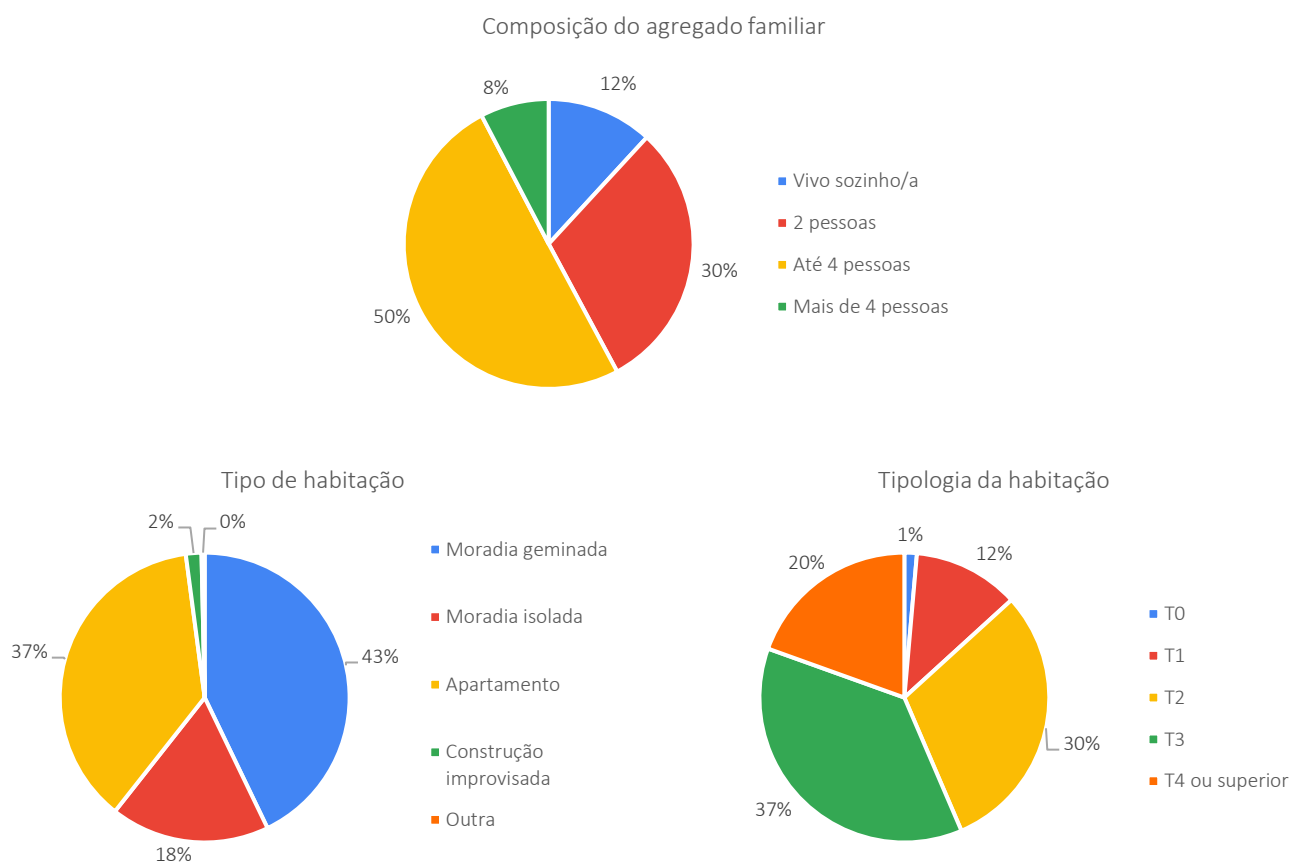


Figura 17. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Composição do agregado e tipo de habitação

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

Quanto ao regime de propriedade, observa-se o **predomínio da habitação própria (60%)**, que se destaca em relação à habitação arrendada (27%), confirmando a análise efetuada através dos dados disponíveis do INE, de 2011, que apontavam para uma tendência generalizada da opção por habitação própria em detrimento do arrendamento. Relativamente aos custos com habitação, verifica-se que 32% dos inquiridos que residem em habitação própria não têm qualquer custo fixo em relação à mesma, associado a crédito à habitação. No entanto, 35% paga entre 300 e 500€ mensais, 24% um valor inferior a 300€ e 9% das famílias pagam mais de 500€ de crédito para a aquisição de habitação própria. No caso do arrendamento, verifica-se que

52% suporta um valor de renda mensal superior a 300€ e 27% superior a 500€, induzindo a uma taxa de esforço dos agregados para suportar despesas com habitação.

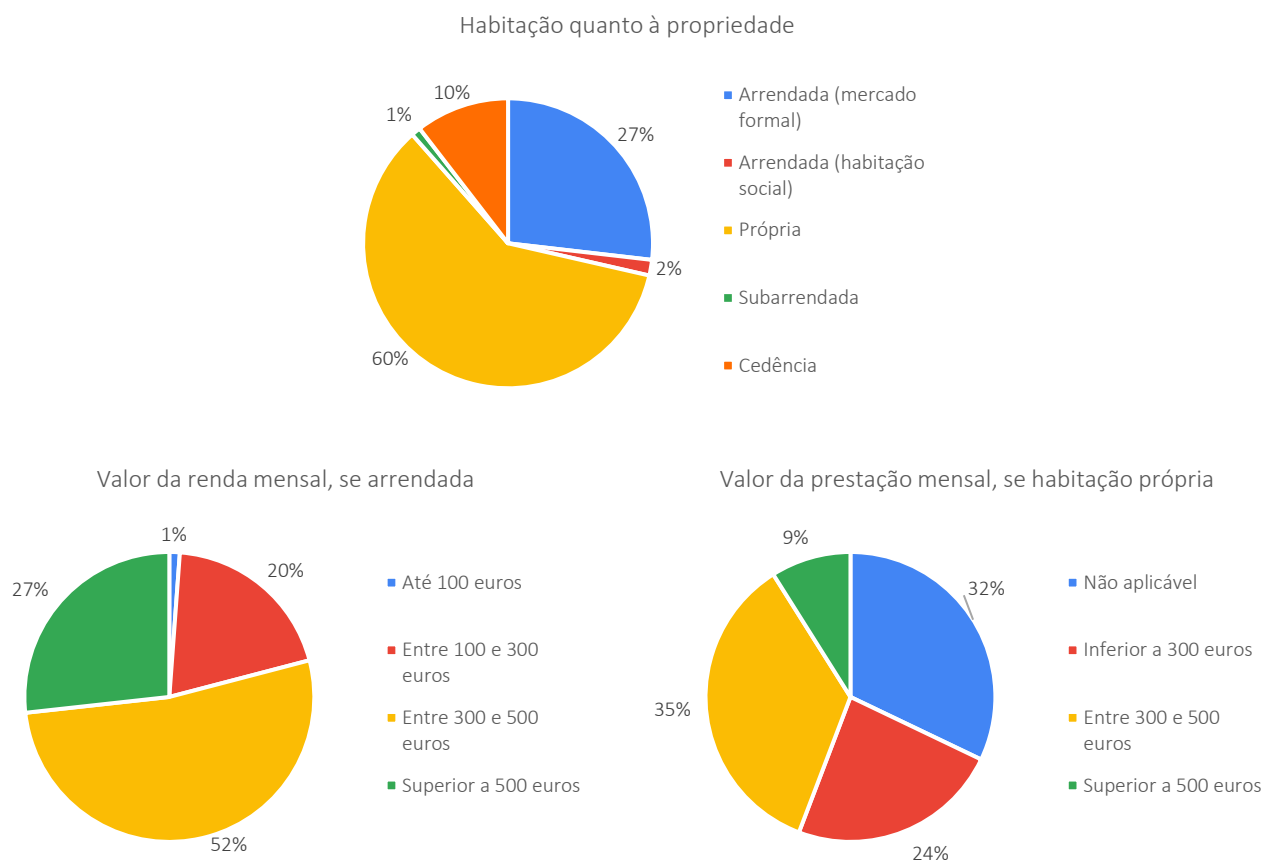


Figura 18. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Propriedade e gastos com habitação

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

No que se refere às características e condições da habitação, de um total de 287 respostas obtidas, ainda **prevalecem situações de falta de saneamento básico (21%), de instalações sanitárias (3%), de chuveiro/ duche (3%) ou de água canalizada (1%)**, refletindo algumas lacunas ao nível da salubridade das habitações. 18% dos inquiridos refere não dispor de quarto individual para cada elemento do agregado. Quanto a questões de conforto, **80% refere não dispor de sistema de climatização**. Relativamente à existência de **soluções de mobilidade adaptadas aos residentes, apenas 29% refere a sua existência** (Tabela 33).

Tabela 33. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Características e condições da habitação

Variáveis	N.º	% do total de cobertura/satisfação
Água canalizada	283	99%
Eletricidade	281	98%
Saneamento básico	227	79%
Instalações sanitárias (WC)	279	97%
Chuveiro / Duche	277	97%
Quarto para cada residente	236	82%
Cozinha equipada	276	96%
Sistema de climatização	58	20%
Ligação à internet	273	95%
Soluções de mobilidade adaptadas aos residentes	84	29%

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

A procura da habitação no concelho de Ponta Delgada ocupada pelos inquiridos **demorou mais de um ano em 37% dos casos, contrastando com 17% que respondeu ter encontrado a habitação no espaço de um mês**, sobretudo de forma autónoma (45%), com ajuda de familiares ou amigos (32%) ou com apoio de uma agência imobiliária (30%).

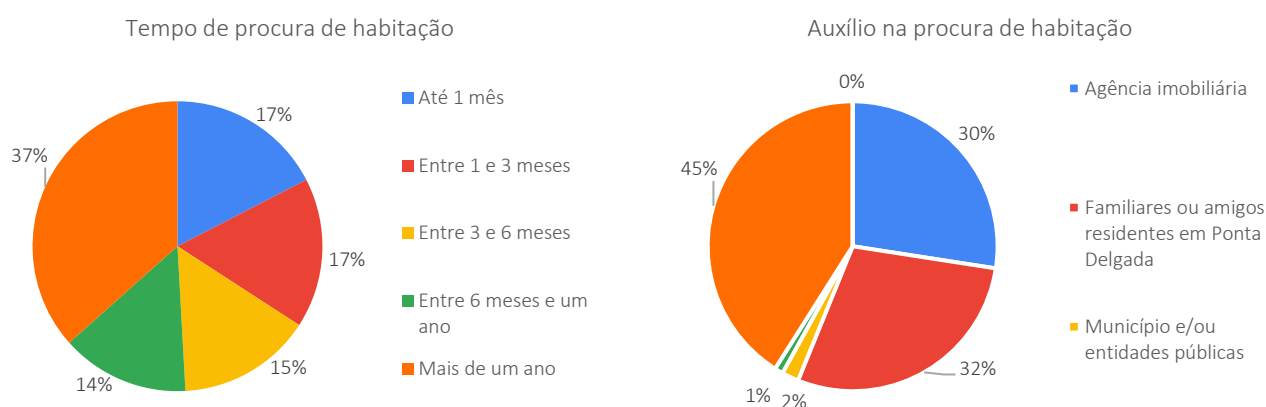


Figura 19. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Procura de habitação

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

71% dos inquiridos afirma que a habitação onde reside se adequa ao pretendido, tendo sido a primeira opção em 41% dos casos. No entanto, 30% dos inquiridos afirma ter procurado habitação noutros locais e não ter encontrado o que pretendia relativamente ao orçamento disponível, sendo incompatível com os rendimentos da família, 12% não encontrou o que pretendia quanto à tipologia da habitação e 10% quanto ao regime de propriedade.

Os preços de venda muito elevados (72%) e os valores de renda igualmente elevados (45%) são apontados como as principais dificuldades que os inquiridos encontram/encontraram na procura de habitação no concelho de Ponta Delgada, denotando um desajuste do custo associado à habitação face ao rendimento das famílias e que poderá causar entraves no acesso a habitação por grupos específicos, como por exemplo os mais jovens que sentem dificuldade em autonomizar-se relativamente à habitação.

Verifica-se igualmente uma tendência pela procura de habitação na cidade de Ponta Delgada ou em áreas limítrofes, com maior proximidade a serviços e equipamentos. No entanto, e em contraponto, observa-se igualmente uma tendência para a procura de moradias em ambiente rural, com maior disponibilidade de espaço e com terreno. Os preços elevados, quer de uma, quer de outra opção, constituem barreiras para a não concretização do objetivo pretendido por parte dos inquiridos.

A qualidade desadequada das habitações, com evidentes sinais de degradação, reúne 38% das respostas quanto às maiores dificuldades sentidas na procura de habitação no concelho, a escassez de oferta para arrendamento reúne 29% das respostas, assim como a localização desadequada do pretendido reúne 26% das respostas.

Os desencontros entre a habitação atual e a habitação que procuravam/procuram encontrar relacionam-se com o **desejo de encontrar habitação, sobretudo, na cidade de Ponta Delgada ou nas freguesias limítrofes** e de encontrar uma solução de moradia isolada, em detrimento de um apartamento. Denota-se, igualmente, **escassez de oferta quanto à tipologia e dimensão**, registando-se uma procura por habitações de tipologia superior, de acordo com a composição do agregado familiar, assim como dentro de valores de renda e aquisição comportáveis pela maioria da população, uma vez que é **apontado o preço elevado como um fator de impedimento para a obtenção da habitação desejada** (Tabela 34).

Tabela 34. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – Procura de habitação

Variáveis		N.º	% do total
O local onde reside resultou de:	Primeira opção	119	41%
	Procura noutros locais, mas não encontrou nenhuma solução adequada em termos de tipologia (T1, T2, T3, apartamento, moradia, etc.)	35	12%
	Procura casa noutros locais, mas não encontrou nenhuma solução adequada ao orçamento	85	30%
	Procura noutros locais, mas não encontrou nenhuma solução adequada ao regime de propriedade que procuro (arrendamento / habitação própria)	30	10%
	Outro	18	6%
Dificuldades na procura de habitação em Ponta Delgada (escolha múltipla)	Preços de venda muito elevados	207	72%
	Rendas muito elevadas	129	45%
	Escassez de soluções para arrendamento	84	29%
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	54	19%
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	75	26%
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	108	38%
	Outro	15	5%

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021

O **espaço habitável seguro e adequado aos residentes (67%)**, as **boas acessibilidades (65%)** e a **proximidade ao local de trabalho (64%)** são apontadas como as características que os inquiridos mais valorizam quanto ao enquadramento da sua atual habitação, não tendo a distância às escolas e serviços sido apontada como fator de particular satisfação ou insatisfação face à habitação atual, o que pressupõe uma resposta adequada a este nível, nomeadamente quanto às acessibilidades, rede de transportes e distribuição equilibrada dos serviços no território. A **qualidade de construção das habitações é apontada apenas por 49%** das respostas obtidas, denotando alguma insatisfação dos inquiridos relativamente ao estado de conservação e características construtivas do parque edificado concelhio.

Relativamente às características menos satisfatórias quanto à localização e características da sua habitação, **44% das respostas obtidas indica a falta de estacionamento como um problema premente, e 38% apontam o ruído, confusão, problemas de limpeza urbana/salubridade** como um dos principais fatores de desagrado, indiciando dificuldades ao nível do ambiente urbano e da construção de um habitat saudável, funcional e salubre. Relacionado com **possíveis situações de condições habitacionais indignas**, 17% refere que a habitação tem sinais de degradação/insegurança, 15% que o espaço habitável exíguo para o número de elementos do agregado, 9% que a habitação é desadequada às características dos moradores e 9% que a habitação apresenta sinais de precariedade ou trata-se de uma habitação improvisada (Tabela 35).

Tabela 35. Inquiridos residentes no concelho de Ponta Delgada – características da habitação

Variáveis		N.º	% do total
<b>Características que mais valoriza na habitação atual (escolha múltipla)</b>	Proximidade ao local de trabalho	184	64%
	Proximidade à escola dos filhos	112	39%
	Proximidade a serviços e equipamentos	145	51%
	Boas acessibilidades	187	65%
	Envolvente calma	162	56%
	Disponibilidade de espaço	140	49%
	Relações de vizinhança e comunidade	98	34%
	Espaço habitável seguro e adequado aos residentes	192	67%
	Qualidade da construção e dos equipamentos	141	49%
	Outra	5	2%
<b>Características que não o satisfazem na atual habitação (escolha múltipla)</b>	Distância ao local de trabalho	53	18%
	Distância a escolas	20	7%
	Distância e/ou escassez de equipamentos e serviços	28	10%
	Espaço público pouco qualificado e/ou degradado	61	21%
	Ruído, confusão, problemas de limpeza urbana/salubridade	108	38%
	Falta de estacionamento	125	44%
	Habitação com sinais de degradação/insegurança	49	17%
	Espaço habitável exíguo para o número de elementos do agregado	42	15%
	Habitação desadequada às características dos moradores	27	9%
	Precariedade da habitação / improvisada	26	9%
	Preço elevado	6	2%
Outra	18	6%	

Fonte: CMPD - Inquérito à população, 2021



### Não residentes no concelho de Ponta Delgada

Embora não assumam uma expressão significativa na amostra, importa apresentar alguns dos principais resultados obtidos através das 23 respostas registadas por inquiridos que não residem no concelho de Ponta Delgada.

Tratam-se, sobretudo, de famílias entre 2 a 4 pessoas (44%), sendo que 56% encontra-se atualmente à procura de habitação no concelho de Ponta Delgada. 68% dos inquiridos procura adquirir casa própria, em detrimento do arrendamento, sobretudo tipologias T3 e T2, com valores de prestação/renda entre 300€ e os 500€. Verifica-se uma preferência para encontrar uma moradia na proximidade a Ponta Delgada (47%) ou um apartamento na malha urbana da cidade (42%), valorizando-se, sobretudo, o espaço disponível (68%), a segurança e qualidade das habitações (53%), as boas acessibilidades (53%) e a proximidade a equipamentos e serviços (53%). A procura de habitação em Ponta Delgada dura há mais de um ano em 58% das situações, realizando-se, sobretudo, de forma autónoma (84%). Os preços de venda e de renda muito elevados, a qualidade desadequada das habitações disponíveis e a escassez de oferta adequada em termos de tipologia e localização são apontados como as maiores dificuldades com que aqueles que procuram habitação no concelho de Ponta Delgada se deparam.

### 3.4. Análise SWOT

A partir do diagnóstico anteriormente apresentado é possível agregar uma base de conhecimento suficiente para fundamentar e sustentar as opções estratégicas definidas no âmbito do presente documento. Em síntese, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T) para o concelho de Ponta Delgada no contexto da sua Estratégia Local de Habitação.

#### FORÇAS

- Estrutura etária da população residente relativamente jovem (índice de envelhecimento de 90,8 no concelho de Ponta Delgada, em 2020, significativamente inferior à média nacional);
- Evolução positiva do ganho médio mensal (11,3%) e dos rendimentos brutos declarados por habitante e por agregado fiscal (cerca de 10% e 7%, respetivamente) entre 2015 e 2019;
- Aumento do número de edifícios e de alojamentos (0,4% e 2,8%, respetivamente, entre 2011 e 2021);
- Existência de respostas habitacionais municipais, nomeadamente habitação social e apoios financeiros a famílias carenciadas, com foco no apoio às rendas e nas melhorias das condições de segurança, conforto e salubridade das habitações;
- Existência no território de diversas entidades que atuam no âmbito social e da habitação, visando o apoio a grupos mais desfavorecidos, procurando colmatar algumas das dificuldades encontradas;
- Existência de áreas livres inseridas em solo urbano e solo rústico.



#### FRAQUEZAS

- Parque edificado envelhecido, com impacto no respetivo estado de conservação, e com algumas fragilidades ao nível das infraestruturas (40,1 anos de idade média dos edifícios; 21,5% dos edifícios com necessidade de reparação; 1,3% de alojamentos familiares clássicos sem, pelo menos, uma infraestrutura básica, em 2011);
- Elevado número de alojamentos vagos, a maioria fora do mercado (11,8% dos alojamentos familiares, em 2021);
- Aumento dos valores medianos das rendas dos novos contratos e dos valores medianos das vendas dos alojamentos familiares (cerca de 25,6% e 26,5%, respetivamente, entre 2017 e 2020) que, tendo em consideração o acréscimo menos expressivo dos rendimentos brutos declarados dos indivíduos / agregados fiscais, poderá dificultar o acesso à habitação a grupos com maiores fragilidades económicas;
- Elevado número de famílias / pessoas em situação habitacional indigna (precariedade; insalubridade e insegurança; sobrelotação e inadequação);
- Inexistência de imóveis da propriedade do Município disponíveis que detêm ou podem vir a deter uso habitacional;
- Identificados 15.304 imóveis em mau estado de conservação, presentes em todas as freguesias, em 2016.



## OPORTUNIDADES

- Existência de apoios e programas de apoio à recuperação dos territórios na sequência da situação pandémica e das consequências a nível social e económico daí resultantes;
- Existência de programas e iniciativas de apoio à habitação que permitem aceder a meios que evitem situações habitacionais indignas e que coloquem em risco a segurança e saúde dos moradores - Candidaturas ao 1º Direito;
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoios à habitação, a nível nacional (reabilitação: “Reabilitar para arrendar”; “Casa Eficiente 2020”; “Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado”; “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas”; de arrendamento: “Programa de Arrendamento Acessível”; “Porta 65 Jovem”) e regional (Chão de Melhoras - Regime de Incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo; Famílias com Futuro; Casa Renovada Casa Habitada; Cedência de lote para construção de habitação própria; Aquisição de habitação própria; Construção ou ampliação de habitação própria; Combate à infestação por térmitas);
- Existência de diversos apoios à habitação promovidos pela Direção Regional da Habitação.



## AMEAÇAS

- Elevada proporção da população portuguesa em risco de pobreza ou exclusão social (19,8%, em 2020); e em risco de pobreza após transferências sociais (16,2%, em 2019);
- Cenário de crise económica e social desencadeada pela pandemia por COVID-19, que poderá agravar situações de carência financeira, com impactos em termos de habitação.





QUADRO ESTRATÉGICO E  
OPERACIONAL

## 4. Quadro estratégico e operacional

### 4.1. Visão

Em 2027, o concelho de Ponta Delgada deverá ser reconhecido como um território com capacidade para garantir o acesso, de forma inclusiva, a uma habitação condigna, através da qualificação do parque edificado e da disponibilização de uma oferta habitacional que acompanhe as dinâmicas de oferta e de procura.

A visão proposta para a ELH de Ponta Delgada reflete a resposta às necessidades identificadas no concelho, bem como o alinhamento com a missão da Nova Geração de Políticas de Habitação, com os pilares da Estratégia Nacional de Habitação (reabilitação urbana; arrendamento habitacional; qualificação dos alojamentos) e, em particular, os princípios estabelecidos no quadro de concretização do Programa 1.º Direito à Habitação.

Como tal, a ELH foca-se nas fragilidades do contexto habitacional, em específico a necessidade de resolver / erradicar as situações indignas identificadas, mas segue também uma abordagem mais abrangente, tendo em consideração o sentido amplo de “habitat” presente nestas políticas, ou seja, o reconhecimento de que a qualidade de vida e a coesão social e territorial beneficiam da implementação de estratégias integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais em termos de políticas e de instrumentos.

Neste âmbito, o papel do Município é determinante, uma vez que a sua relação de proximidade com os cidadãos e conhecimento detalhado do território permite ter uma noção precisa das necessidades, das prioridades e abordagens mais adequadas, dos recursos passíveis de mobilização, e garantir a construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

### 4.2. Eixos estratégicos e objetivos

A concretização desta visão depende de uma atuação integrada, suportada num conjunto de eixos e objetivos estratégicos, entendidos como os pilares do quadro operacional / plano de ação. Estes consubstanciam-se em medidas (M) concretas, focadas em soluções habitacionais previstas no âmbito do Programa 1.º Direito, embora não se esgotando neste, apresentando ações complementares que permitirão responder a outros desafios e contribuir para a sustentabilidade da estratégia.

Neste contexto, são definidos três eixos estratégicos de intervenção (Figura 20), que se apresentam de seguida, bem como os objetivos estratégicos que lhes estão associados.

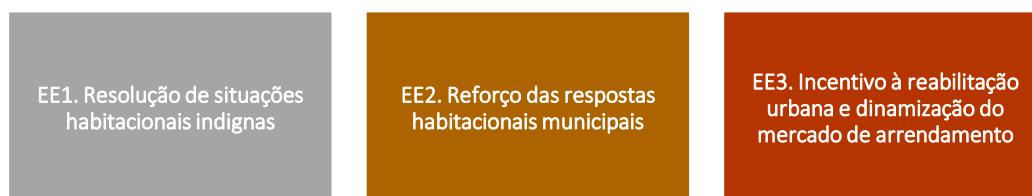


Figura 20. Eixos de intervenção da ELH de Ponta Delgada

## EE1. Resolução de situações habitacionais indignas

Atualmente, no concelho de Ponta Delgada encontra-se sinalizado um conjunto de situações indignas que abrangem 759 agregados familiares e 2.239 indivíduos, integradas nas quatro categorias de carência habitacional definidas pelo [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#): precariedade (integrando também neste universo pessoas vulneráveis, nomeadamente, sem-abrigo), insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

Reconhecendo a urgência de erradicar tais condições de indignas, o presente eixo foca-se na implementação de soluções habitacionais que têm como destinatários os agregados familiares identificados, seja por via de intervenção do Município, seja pela atuação dos proprietários / beneficiários diretos.

Neste contexto, e tendo presente os princípios do Programa 1º Direito, assume-se uma atuação que privilegia o apoio ao arrendamento e a aquisição e reabilitação de imóveis, visando a sustentabilidade e eficiência dos recursos, bem como garantir a possibilidade de resolver os casos de carência habitacional no local / freguesia de origem dos indivíduos e promover a sua integração nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial. No caso da intervenção no parque de habitação social (pelo Município) e privado (pelos seus proprietários), a sua reabilitação visa melhorar as condições de segurança, conforto e salubridade dos fogos, de forma a garantir a qualidade de vida dos residentes.

OE1.1	Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional
OE1.2	Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população
OE1.3	Reabilitar o parque habitacional público e melhorar as condições de vida dos seus residentes
OE1.4	Monitorizar e apoiar a resolução e acompanhamento de situações de condição habitacional indigna

## EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais

Atento às dificuldades no acesso à habitação de alguns agregados familiares, o Município de Ponta Delgada prevê a sua integração em programas de realojamento no parque de habitação social municipal e a disponibilização de apoios financeiros a rendas e a obras de conservação de habitações degradadas, visando eliminar as situações de carência habitacional existentes no concelho.

Neste contexto, o presente eixo foca-se na continuidade destas respostas, essenciais para garantir o acesso a uma habitação digna a todos, bem como no acompanhamento de pessoas / agregados familiares mais vulneráveis de forma a promover o encaminhamento atempado para estas medidas e mitigar os impactos que as carências económicas podem ter nas suas condições de vidas, em particular no domínio da habitação.

OE2.1	Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público
OE2.2	Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação
OE2.3	Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados em situação de carência económica

### EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento

Perante um cenário no qual os alojamentos vagos assumem expressão considerável (11,8% dos alojamentos familiares existentes em 2021), conjugado com um parque edificado que apresenta algumas fragilidades (cerca de 22% dos edifícios com necessidades de reparações – pequenas; médias ou grandes, em 2011), com impactos no universo de imóveis / alojamentos disponíveis e com condições adequadas a uso habitacional, o presente eixo assume a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento como o seu principal foco. Para tal, tem como alavanca a estratégia de reabilitação já em curso, com a aprovação das ORU sistemáticas das ARU do Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta; ARU de Santa Clara e ARU de São Roque.

A abordagem preconizada pretende (i) criar condições para que a reabilitação do edificado / urbana seja a intervenção predominante, numa perspetiva de racionalidade económica, ambiental e urbanística, favorecendo desta forma o aumento da oferta disponível (quer para o mercado de arrendamento quer de venda); (ii) promover a iniciativa privada no domínio da habitação, através da divulgação dos programas / apoios disponíveis, tanto para a reabilitação urbana como para o arrendamento acessível.

Desta forma, criam-se as bases para que toda a população possa encontrar uma habitação digna, adequada às necessidades do agregado familiar e a preços ajustados / comportáveis no quadro dos seus rendimentos, sem sobrecarga financeira / elevada taxa de esforço para fazer face a despesas com a habitação. Neste âmbito, importa também promover / divulgar os programas / apoios disponíveis, tanto para a reabilitação urbana como para o arrendamento, bem como reforçar o posicionamento do concelho como um território com um parque habitacional qualificado e adequado à procura, que permite a fixação de população.

OE3.1	Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano
OE3.2	Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação
OE3.3	Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias
OE3.4	Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social
OE3.5	Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura

### 4.3. Medidas e soluções habitacionais a implementar

A operacionalização dos eixos e objetivos estratégicos preconizados assenta na implementação de um conjunto de medidas cuja resposta deverá sustentar-se em:

- **Soluções Habitacionais (SH)**, correspondentes às tipologias definidas nos artigos 27º e 28º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#), com o apoio decorrente do Programa 1.º Direito, quer sejam promovidas através de entidades beneficiárias, nas quais se inclui o Município, quer sejam promovidas pelos proprietários das habitações, enquanto beneficiários diretos.
- **Ações Complementares (AC)**, correspondentes a medidas transversais cuja operacionalização e financiamento deverá ser alinhada com outros programas, agindo em complementaridade e reforço de uma abordagem estratégica mais ampla que aqui se propõe.

A Tabela 36 apresenta, de forma resumida, a proposta do quadro de atuação da ELH de Ponta Delgada, articulando os eixos e objetivos estratégicos com as medidas e soluções que os operacionalizam.

De seguida apresenta-se uma ficha individual para cada medida, com uma breve descrição, enquadramento no tipo de solução mais adequado, indicação dos promotores, grau de prioridade, calendarização / programação, estimativa de investimento e identificação de potenciais fontes de financiamento para a implementação.



Tabela 36. Síntese do quadro operacional da ELH de Ponta Delgada

Eixos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Promotor / tipo de SH
EE1. Resolução de situações habitacionais indignas	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 1.1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional</li> <li>OE 1.2. Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população</li> <li>OE 1.3. Reabilitar o parque habitacional público e melhorar as condições de vida dos seus residentes</li> <li>OE1.4. Monitorizar e apoiar a resolução e acompanhamento de situações de condição habitacional indigna</li> </ul>	M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>Construção: alínea d) do art.º 27º</li> </ul>
		M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º</li> </ul>
		M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação: alínea c) do art.º 27º</li> </ul>
		M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>Construção: alínea d) do art.º 27º</li> </ul>
		M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º</li> </ul>
		M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança	Beneficiários diretos <ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º</li> </ul>
		M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelotação	Beneficiários diretos <ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º</li> </ul>
		M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação	Beneficiários diretos <ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º</li> </ul>
		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 <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>
EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 2.1. Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público</li> <li>OE 2.2. Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação</li> <li>OE 2.3. Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados em situação de carência económica</li> </ul>	M2.1. Conservação e manutenção contínua do parque público de habitação (eficiência energética; condições de conforto, salubridade e segurança)	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>
		M2.2. Continuidade e reforço dos apoios municipais a agregados familiares carenciados para intervenção em habitação própria	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>
		M2.3. Continuidade e reforço dos apoios municipais ao arrendamento a agregados familiares carenciados	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>

		M2.4. Acompanhamento de agregados familiares em situação de carência económica e capacitação no acesso a programas de apoio à habitação	Município • n.a. / AC
EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OE 3.1. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</li> <li>• OE 3.2. Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação</li> <li>• OE 3.3. Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias</li> <li>• OE3.4. Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social</li> <li>• OE3.5. Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura</li> </ul>	M3.1. Operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana	Município • 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 • n.a. / AC
		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 • n.a. / AC
		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 • n.a. / AC
		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 • n.a. / AC
		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 • 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 • n.a. / AC

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional
M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade		Construção: alínea d) do art.º 27º

A presente medida visa a criação de soluções habitacionais para 307 casos de precariedade identificados, que abrangem 786 pessoas, e cuja resposta deverá ser dada pela autarquia, assumindo-se esta como entidade beneficiária. De notar que, neste universo, não se incluem as pessoas vulneráveis (sem-abrigo) que, pela sua especificidade, serão alvo de uma resposta diferenciada (Medida 1.2).

Atendendo à urgência da resolução destes casos, à previsível dificuldade de encontrar um número suficiente de fogos disponíveis no mercado de arrendamento, e ao objetivo de promover uma solução habitacional de longa duração (que promova estabilidade), serão desenvolvidas soluções habitacionais através da construção de imóveis em terrenos da autarquia, cumprindo igualmente o objetivo de reforçar o parque público de habitação, cuja capacidade de resposta e disponibilidade atual é claramente insuficiente para responder às situações de carência habitacional identificadas no território. Neste sentido, procurar-se-á, preferencialmente, implementar as soluções habitacionais no local / freguesia de origem dos indivíduos / agregados familiares, de forma a manter a sua ligação à comunidade e a promover a integração e a coesão social.

Para a concretização destas respostas serão necessários os fogos indicados na tabela seguinte, por tipologia.

Tipologia	N.º de fogos para construção
T0	73
T1	63
T2	74
T3	69
T4	21
T5	7
<b>Total</b>	<b>307</b>

Perspetiva-se que o conjunto das situações acima referidas sejam resolvidas durante os quatro primeiros anos de implementação da ELH.

Entidade promotora	Entidades a envolver
Município de Ponta Delgada	IHRU; Juntas de Freguesia; Agregados sinalizados; DRH
Estimativa de investimento	Fonte de financiamento
Construção: 45.071.951,64 €	Programa 1º Direito à Habitação; PRR

Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Construção, 60 fogos: 20 T0; 10 T1; 10 T2; 8 T3; 5 T4; 7 T5 8.893.223,02 €	Construção, 90 fogos: 20 T0; 20 T1; 20 T2; 20 T3; 10 T4 13.259.818,39 €	Construção, 100 fogos: 20 T0; 20 T1; 29 T2; 25 T3; 6 T4 14.775.226,20 €	Construção, 57 fogos: 13 T0; 13 T1; 15 T2; 16 T3 8.143.684,03 €		

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional
M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)		Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º

No âmbito do 1º Direito, as pessoas vulneráveis, “nomeadamente as pessoas sem-abrigo e as vítimas de violência doméstica” (artigo 10º) correspondem a situações específicas.

O trabalho de sistematização de carências habitacionais, realizado com a colaboração de diversos parceiros, entre os quais entidades do 3º setor, permitiu identificar 114 casos de agregados familiares (que integram um total de 134 pessoas) em situação vulnerável/sem-abrigo, tal como definido no artigo 4º do [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#): “f) «Pessoa em situação de sem -abrigo», aquela que se encontre: i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito”.

Face às situações sinalizadas no concelho, torna-se essencial criar uma solução habitacional que assegure uma vida independente, estável e a reintegração social, isto é, uma solução de habitação própria e permanente. Neste sentido, prevê-se que a resolução dos casos de precariedade associados a pessoas vulneráveis (sem-abrigo) passe pela **aquisição e reabilitação de imóveis**, conforme tabela abaixo:

Tipologia	N.º de fogos para aquisição e reabilitação
T0	89
T1	20
T2	1
T3	4
<b>Total</b>	<b>114</b>

Perspetiva-se que a seleção de fogos a adquirir e reabilitar obedeça a critérios de distribuição equitativa das situações identificadas pelo território concelhio, numa lógica de plena e harmoniosa integração social de pessoas vulneráveis, evitando fenómenos de segregação e “guetização”. Devido à urgência da situação e ao número de situações atualmente existentes, a execução desta solução habitacional deverá ocorrer nos quatro primeiros anos de implementação da ELH.

Entidade promotora	Entidades a envolver
Município de Ponta Delgada	IHRU; Juntas de Freguesia; Agregados sinalizados; Entidades do 3º Setor que atuam junto do público-alvo; DRH proprietários privados.
Estimativa de investimento	Fonte de financiamento
Aquisição e reabilitação 11.587.644,25 €	Programa 1º Direito à Habitação; PRR; Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aquisição e reabilitação, 25 fogos: 10 T0; 10 T1; 1 T2; 4 T3 3.042.246,51 €	Aquisição e reabilitação, 29 fogos: 19 T0; 10 T1 2.960.597,38 €	Aquisição e reabilitação, 35 fogos: 35 T0 3.257.800,21 €	Aquisição e reabilitação, 25 fogos: 25 T0 2.327.000,15 €		

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional
M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município		Reabilitação: alínea a) do art.º 28º

A presente medida visa a criação de soluções habitacionais para dar resposta a 41 casos de insalubridade e insegurança identificados em habitação social do município (que abrangem um total de 239 pessoas). Os 41 fogos selecionados enquanto alvo de intervenção integram um parque público de habitação mais vasto, totalmente ocupado e a carecer de um permanente acompanhamento e manutenção periódica e permanente, sendo estes os fogos que apresentam maiores deficiências ao nível das condições de habitabilidade, de segurança e de salubridade, carecendo de intervenções de reabilitação de maior profundidade e complexidade.

Para a concretização desta medida será feita intervenção de reabilitação nos seguintes fogos:

Tipologia	N.º de fogos para reabilitação
T1	1
T2	8
T3	23
T4	7
T5	2
<b>Total</b>	<b>41</b>

Perspetiva-se que o conjunto das situações acima referidas sejam resolvidas durante nos primeiros quatro anos de implementação da ELH.

Entidade promotora	Entidades a envolver
Município de Ponta Delgada	IHRU; Juntas de Freguesia; Agregados sinalizados; DRH
Estimativa de investimento	Fonte de financiamento
Reabilitação 7.707.677,68 €	Programa 1º Direito à Habitação; PRR

Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reabilitação, 11 fogos: 1 T1; 2 T2; 5 T3; 2 T4; 1 T5 2.047.760,13 €	Reabilitação, 10 fogos: 2 T2; 5 T3; 2 T4; 1 T5 1.928.552,40 €	Reabilitação, 10 fogos: 2 T2; 8 T3 1.838.738,36 €	Reabilitação, 10 fogos: 2 T2; 5 T3, 3 T4 1.892.626,79 €		

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional
M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação		Construção: alínea d) do art.º 27º

A presente medida visa a criação de soluções habitacionais para dar resposta a 134 casos de sobrelotação identificados no concelho de Ponta Delgada (que abrangem 543 pessoas), concretamente as que respeitam às habitações arrendadas e cedidas. Estas situações indignas, não passíveis de resolução por parte dos proprietários, serão resolvidas por iniciativa do município.

Atendendo à urgência da resolução destes casos, serão desenvolvidas soluções habitacionais através da **construção de imóveis** em terrenos da autarquia, priorizando o local ou freguesia de residência atual dos agregados, de forma a manter a sua ligação à comunidade e garantindo a integração e a coesão social destas pessoas.

Para a concretização desta resposta são necessários os fogos elencados no quadro seguinte, por tipologia.

Tipologia	N.º de fogos para construção
T1	3
T2	45
T3	47
T4	26
T5	13
<b>Total</b>	<b>134</b>

Perspetiva-se que o conjunto das situações acima referidas sejam resolvidas até ao quinto ano de implementação da ELH.

Entidade promotora	Entidades a envolver				
Município de Ponta Delgada	IHRU; Juntas de Freguesia; Agregados familiares sinalizados; DRH				
Estimativa de investimento	Fonte de financiamento				
Construção: 24.937.276,67 €	Programa 1º Direito à Habitação; PRR				
Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Construção, 33 fogos: 3 T1; 10 T2; 10 T3; 10 T4 5.909.763,88 €	Construção, 36 fogos: 11 T2; 12 T3; 10 T4; 3 T5 6.824.234,12 €	Construção, 41 fogos: 10 T2; 15 T3; 6 T4; 10 T5 8.120.822,27 €	Construção, 24 fogos: 14 T2; 10 T3 4.082.456,40 €		

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional
M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação		Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º

A presente medida visa a criação de soluções habitacionais para dar resposta a 26 casos de inadequação identificados no concelho de Ponta Delgada (que abrangem 73 pessoas), concretamente as que respeitam às habitações arrendadas e cedidas. À semelhança das situações indignas de sobrelotação em habitação arrendada e cedida, estas situações indignas não são passíveis de resolução por parte dos proprietários. Neste sentido, deverão ser integradas em solução habitacional a promover pelo município.

Atendendo à especificidade deste tipo de carência habitacional, considera-se que a solução habitacional mais adequada corresponde à **aquisição e reabilitação de imóveis**, de forma a ser possível dotá-los das condições de acessibilidade para os agregados / indivíduos com incapacidade ou deficiência.

Os imóveis a adquirir e a reabilitar no âmbito desta solução habitacional, preferencialmente devolutos ou em mau estado de conservação, deverão estar integrados nas ARU delimitadas e em vigor no concelho de Ponta Delgada, de forma a agilizar os procedimentos legais e urbanísticos relacionados com o processo de transferência de posse desses imóveis e reforçando os poderes de intervenção do Município nesse âmbito.

Tipologia	N.º de fogos para aquisição e reabilitação
T1	8
T2	8
T3	9
T5	1
<b>Total</b>	<b>26</b>

Perspetiva-se que este conjunto de condições habitacionais indignas seja resolvido durante os primeiros quatro anos de implementação da ELH.

Entidade promotora	Entidades a envolver
Município de Ponta Delgada	IHRU; Juntas de Freguesia; Agregados familiares sinalizados; DRH; proprietários privados
Estimativa de investimento	Fonte de financiamento
Aquisição e reabilitação: 4.159.206,58 €	Programa 1º Direito à Habitação; PRR

Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aquisição e reabilitação, 6 fogos: 2 T1; 2 T2; 2 T3 930.800,06 €	Aquisição e reabilitação, 7 fogos: 2 T1; 2 T2; 2 T3; 1 T5 1.175.747,44 €	Aquisição e reabilitação, 7 fogos: 2 T1; 2 T2; 3 T3 1.121.859,02 €	Aquisição e reabilitação, 6 fogos: 2 T1; 2 T2; 2 T3 930.800,06 €		

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional			
M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança		Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º			
<p>A presente medida diz respeito à reabilitação de 55 fogos que constituem a habitação principal e permanente dos agregados familiares que neles vivem (num total de 199 pessoas), dos quais são proprietários e que apresentam condições de insalubridade e insegurança que comprometem o conforto, a segurança e a saúde dos seus habitantes.</p> <p>Estas situações deverão ser solucionadas através da <b>reabilitação do edificado promovida pelos beneficiários diretos</b> (os proprietários), com a comparticipação financeira do Programa 1º Direito e apoio técnico e administrativo a obter junto do Município, nomeadamente através da equipa adstrita ao processo de implementação e gestão da ELH.</p> <p>Em cumprimento do disposto no nº 4 do artigo 59º do <a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>, as situações identificadas serão formalmente notificadas sobre a sua inclusão na ELH, após a sua aprovação [<i>“Quando a Estratégia Local de Habitação (ELH) preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, l. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos (...)”</i>].</p> <p>Em termos de programação / calendarização, estima-se que esta medida ocorra do primeiro ao quarto ano de implementação da ELH.</p>					
<b>Entidade promotora</b>			<b>Entidades a envolver</b>		
Beneficiários diretos			Município de Ponta Delgada; Proprietários; IHRU; Juntas de Freguesia		
<b>Estimativa de investimento</b>			<b>Fonte de financiamento</b>		
Reabilitação: 9.484.362,71 €			Programa 1º Direito à Habitação; PRR		
<b>Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reabilitação, 13 fogos: 2 T1; 3 T2; 3 T3; 3 T4; 2 T5 2.393.952,43 €	Reabilitação, 14 fogos: 3 T1; 5 T2; 3 T3; 3 T4 2.333.532,08 €	Reabilitação, 15 fogos: 3 T1; 5 T2; 5 T3; 1 T4; 1 T5 2.393.952,43 €	Reabilitação, 13 fogos: 2 T1; 5 T2; 5 T3; 1 T4 2.542.553,85 €		



EE1	Prioridade 1	Solução habitacional			
M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelocação		Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º			
<p>A presente medida diz respeito à reabilitação de 11 fogos que constituem a habitação principal e permanente dos agregados familiares que neles vivem (num total de 76 pessoas), dos quais são proprietários e que se encontram em situação de sobrelocação.</p> <p>Estas situações deverão ser solucionadas através da <b>reabilitação do edificado promovida pelos beneficiários diretos</b> (os proprietários), tendo em vista o aumento da área habitável e a reconfiguração do espaço, com a comparticipação financeira do Programa 1º Direito e apoio técnico e administrativo a obter junto do Município, nomeadamente através da equipa adstrita ao processo de implementação e gestão da ELH.</p> <p>Em cumprimento do disposto no nº 4 do artigo 59º do <u>Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</u>, na sua <u>redação atual</u>, as situações identificadas serão formalmente notificadas sobre a sua inclusão na ELH, após a sua aprovação [<i>“Quando a Estratégia Local de Habitação (ELH) preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, l. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos (...)”</i>].</p> <p>Em termos de programação / calendarização, estima-se que esta medida possa ocorrer nos dois primeiros anos de implementação da ELH, embora possa prolongar-se ao longo de todo o período de execução, tendo em consideração que os processos de candidatura e de promoção das soluções habitacionais por iniciativa privada poderão enfrentar trâmites mais morosos.</p>					
<b>Entidade promotora</b>			<b>Entidades a envolver</b>		
Beneficiários diretos			Município de Ponta Delgada; Proprietários; IHRU; Juntas de Freguesia		
<b>Estimativa de investimento</b>			<b>Fonte de financiamento</b>		
Reabilitação: 2.353.127,87 €			Programa 1º Direito à Habitação; PRR		
<b>Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reabilitação, 6 fogos: 1 T1; 1 T2; 1 T3; 2 T4; 1 T5 1.128.390,95 €	Reabilitação, 5 fogos: 5 T5 1.124.736,92 €				

EE1	Prioridade 1	Solução habitacional			
M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação		Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º			
<p>A presente medida diz respeito à reabilitação de 7 fogos que constituem a habitação principal e permanente dos agregados familiares que neles vivem (num total de 23 pessoas), dos quais são proprietários e que apresentam condições de incompatibilidade com as características dos seus residentes (devido a incapacidade ou deficiência).</p> <p>Estas situações deverão ser solucionadas através da <b>reabilitação do edificado promovida pelos beneficiários diretos</b> (os proprietários), nomeadamente através da execução de obras de adaptação e transformação da habitação e respetivos acessos, contando com a comparticipação financeira do Programa 1º Direito e apoio técnico e administrativo a obter junto do Município, nomeadamente através da equipa adstrita ao processo de implementação e gestão da ELH.</p> <p>Em cumprimento do disposto no nº 4 do artigo 59º do <u>Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</u>, na sua <u>redação atual</u>, as situações identificadas serão formalmente notificadas sobre a sua inclusão na ELH, após a sua aprovação [“Quando a Estratégia Local de Habitação (ELH) preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos (...)”].</p> <p>Em termos de programação / calendarização, estima-se que esta medida possa ocorrer nos primeiros dois anos de implementação da ELH, embora possa prolongar-se ao longo de todo o período de execução, tendo em consideração que os processos de candidatura e de promoção das soluções habitacionais por iniciativa privada poderão enfrentar trâmites mais morosos.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Beneficiários diretos		Município de Ponta Delgada; Proprietários; IHRU; Juntas de Freguesia			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
Reabilitação: 1.139.821,83 €		Programa 1º Direito à Habitação; PRR			
<b>Cronograma de implementação e distribuição anual de investimento</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reabilitação, 4 fogos: 2 T1; 2 T2 548.682,14 €	Reabilitação, 3 fogos: 2 T3; 1 T4 591.139,69 €				

EE1	Prioridade 1					
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		Ação complementar				
<p>De acordo com o estabelecido no <a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>, cabe aos Municípios proceder ao enquadramento dos pedidos de apoio a submeter ao IHRU para acesso a financiamento ao abrigo do 1º Direito para a implementação das diversas soluções habitacionais previstas, competindo-lhes, «agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos em consonância com a estratégia por ele definida para as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira».</p> <p>Nesse sentido, a presente medida prevê que seja estabelecida uma equipa técnica municipal destinada ao acompanhamento da implementação das soluções habitacionais previstas na ELH, quer aquelas da responsabilidade e promoção municipal, quer, e principalmente, as que deverão ser promovidas através de beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias. Importa, pois, estabelecer normas, metodologias e procedimentos para a organização de processos de candidatura ao Programa 1.º Direito, para acompanhamento da implementação das soluções e para a monitorização permanente e devido encaminhamento de novas situações de condição habitacional indigna que sejam identificadas ao longo do período de vigência da ELH.</p> <p>Para o efeito, e para além de um esforço financeiro e operacional a ser desenvolvido pelo Município na implementação desta medida, a operacionalização da mesma poderá beneficiar de um apoio financeiro à contratação de serviços de acompanhamento técnico, de acordo com o previsto no artigo 3.º da <a href="#">Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto</a>, na sua <a href="#">atual redação</a>, e do definido no número 2 do artigo 16.º do <a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>.</p>						
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>				
Município de Ponta Delgada		Entidades Beneficiárias; Beneficiários Diretos; Comunidade				
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>				
n.a.		Orçamento municipal; IHRU				
<b>Cronograma de implementação</b>						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	

EE2	Prioridade 2	Ação complementar			
M2.1. Conservação e manutenção contínua do parque público de habitação (eficiência energética; condições de conforto, salubridade e segurança)					
<p>O Município de Ponta Delgada é proprietário de um extenso parque de habitação social (223 fogos), composto por apartamentos e moradias, dispersos por várias freguesias. À data de desenvolvimento do presente documento, todos os fogos municipais estavam ocupados e neles residiam 223 famílias / 1.158 pessoas.</p> <p>Deste universo, foram identificados 41 fogos com maiores fragilidades em termos de conservação e que exigem uma intervenção a curto prazo, por via da reabilitação prevista na M1.3. Embora os restantes fogos se encontrem em bom ou razoável estado de conservação, é previsível que, continuamente, necessitem de manutenção preventiva de forma a assegurar condições de conforto, salubridade e segurança aos seus residentes.</p> <p>Neste contexto, a presente medida visa contribuir para o aumento da qualidade e conforto do edificado destinado a habitação social, bem como para o aumento da sua eficiência energética. Assim, integra pequenas obras de manutenção / conservação dos fogos e intervenções estruturais relacionadas com a eficiência energética. Nesta última dimensão podem ser realizadas intervenções (a) na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivo de proceder à instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estore; (b) na envolvente envidraçada, nomeadamente através da substituição de caixilharia com vidro simples, e caixilharia com vidro duplo sem corte térmico, por caixilharia com vidro duplo e corte térmico; (c) nos sistemas de produção de AQS sanitária e em outros sistemas técnicos; (d) iluminação interior; (e) instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia; (f) nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia; (g) promoção de energias renováveis na habitação social para autoconsumo (painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária; sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável...).</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH, podendo ocorrer de forma faseada, de acordo com as necessidades.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada		Agregados familiares residentes; DRH			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.		Orçamento municipal; Programa Famílias com Futuro; Programa Casa Renovada, Casa Habitada; PRR			
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE2	Prioridade 2		Ação complementar			
M2.2. Continuidade e reforço dos apoios municipais a agregados familiares carenciados para intervenção em habitação própria						
<p>O “Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada” (cujo regulamento se encontra no Edital n.º 686/2016) destina-se à execução de obras de reparação, conservação e ampliação de habitações degradadas, visando a melhoria das condições básicas de pessoas ou agregados familiares mais carenciados e desfavorecidos. Desde o início da sua implementação já recebeu um total de 222 pedidos, dos quais cerca de 58% foram deferidos (129 pedidos com apoio atribuído).</p> <p>Considerando a importância que este apoio representa no sentido de colmatar fragilidades em termos de manutenção / conservação e de adaptar as habitações às necessidades dos agregados, evitando desta forma o surgimento de condições habitacionais indignas, a presente medida propõe a continuidade e reforço do mesmo, quer por via de aumento da dotação orçamental, de forma a permitir apoiar um maior número de casos, quer através do alargamento das soluções e respostas que permite operacionalizar.</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>						
Entidade promotora			Entidades a envolver			
Município de Ponta Delgada			Juntas de Freguesia; Comunidade; DRH			
Estimativa de investimento			Fonte de financiamento			
n.a.			Orçamento municipal; Programa Famílias com Futuro; Programa Casa Renovada, Casa Habitada			
Cronograma de implementação						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	

EE2	Prioridade 2		Ação complementar			
M2.3. Continuidade e reforço dos apoios municipais ao arrendamento a agregados familiares carenciados						
<p>O “Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária” (cujo regulamento se encontra no <a href="#">Aviso n.º 11647/2020, de 11 de agosto</a>) destina-se 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.</p> <p>Considerando a importância deste apoio ao permitir o acesso ao mercado de arrendamento a preços comportáveis pelas famílias em condições económicas frágeis, evitando desta forma o surgimento de condições habitacionais indignas, a presente medida propõe a continuidade e reforço do mesmo, quer por via de aumento da dotação orçamental, de forma a permitir apoiar um maior número de casos, quer através do alargamento das soluções e respostas que permite operacionalizar.</p> <p>Este apoio deverá igualmente ser reforçado e articulado com apoios de âmbito regional e nacional existentes, de forma a permitir um alargamento da resposta a situações que não encontrem alinhamento no apoio de âmbito municipal.</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>						
Entidade promotora			Entidades a envolver			
Município de Ponta Delgada			Juntas de Freguesia; Comunidade; DRH			
Estimativa de investimento			Fonte de financiamento			
n.a.			Orçamento municipal; Programa Famílias Com Futuro; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa Casa Renovada, Casa Habitada; Programa de Arrendamento Acessível; Porta 65 Jovem			
Cronograma de implementação						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	

EE2	Prioridade 2		Ação complementar			
M2.4. Acompanhamento de agregados familiares em situação de carência económica e capacitação no acesso a programas de apoio à habitação						
<p>O diagnóstico e a sistematização de carências habitacional evidenciaram a existência de um elevado número de pessoas / agregados familiares em situação de carência económica, a qual potencia e está comumente associada a dificuldades no acesso a uma habitação adequada / digna a preços comportáveis pelos seus rendimentos, através do mercado de arrendamento privado, ou a dificuldades na manutenção das condições de habitabilidade dos fogos dos quais são proprietários.</p> <p>Por este motivo, e em articulação com o exposto nas M2.2 e M2.3, a presente medida foca-se no desenvolvimento de uma estratégia de acompanhamento destes agregados em situação de carência económica, com ou sem carência habitacional associada, e do seu encaminhamento para apoios adequados às suas necessidades, evitando, desta forma, o surgimento de carências habitacionais graves.</p> <p>Para o efeito, esta medida propõe a articulação dos apoios municipais já existentes com outros apoios de âmbito regional e/ou nacional através da implementação de uma estratégia de divulgação, comunicação e capacitação da comunidade, com principal enfoque nos grupos mais vulneráveis e nos principais destinatários (ex.: população desempregada, requerentes de apoio financeiro, beneficiários RSI, famílias monoparentais, proprietários e senhorios, entre outros), de forma a permitir uma maior adesão aos referidos apoios e um benefício decorrente dos mesmos mais efetivo e com impacto direto na melhoria das condições de vida e de habitação da comunidade, assim como de reforço da oferta habitacional.</p> <p>Este processo de divulgação, comunicação e de capacitação conduzirá à prestação de um serviço de acompanhamento relativo ao apoio técnico para a submissão de candidaturas a apoios no domínio da habitação, sejam aqueles disponibilizados pelo Município (Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada e Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária), sejam aqueles disponibilizados pela Direção Regional da Habitação (ex. Famílias com Futuro – vertente “incentivo ao arrendamento de prédios/ frações autónomas para residência permanente”; ou vertente “situações de grave carência habitacional”) ou outros de âmbito nacional (Programa Reabilitar para Arrendar, IFRRU, Programa de Arrendamento Acessível, Porta 65 Jovem, Casa Eficiente, entre outros).</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>						
<b>Entidade promotora</b>			<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada			Juntas de Freguesia; Comunidade; Entidades do 3º setor; Direção Regional da Habitação; IHRU			
<b>Estimativa de investimento</b>			<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.			Orçamento municipal; Programa Famílias Com Futuro; Programa Casa Renovada, Casa Habitada; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa de Arrendamento Acessível; Porta 65 Jovem; IFRRU; Casa Eficiente;			
<b>Cronograma de implementação</b>						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	

EE3	Prioridade 3	Ação complementar			
M3.1. Operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana					
<p>A presente medida visa divulgar e estimular a execução da estratégia municipal de reabilitação urbana, atualmente assente nas Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas (ORU) das ARU do Centro Histórico de Ponta Delgada/São Gonçalo/Calheta; de Santa Clara e de São Roque que foram considerados territórios prioritários de intervenção. A existência de imóveis devolutos e/ou em mau estado de conservação, para além de ter implicações diretas na imagem e ambiente urbano dos territórios, também tem impacto na disponibilidade de oferta de habitação capaz de dar resposta à procura, quer do mercado de arrendamento quer de compra/venda.</p> <p>Neste contexto, a existência de diversas ORU sistemáticas aprovadas, para além de assegurar o acesso a um conjunto de benefícios fiscais aos proprietários de imóveis que promovam a sua reabilitação, permite uma atuação mais efetiva do Município no domínio da reabilitação urbana, tendo em conta que, de acordo com o artigo 32º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) “a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação”. Segundo o artigo 54.º do RJRU, existe a possibilidade de o Município utilizar diversos instrumentos de execução da política urbanística, tais como imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação; venda forçada; reestruturação da propriedade.</p> <p>As ORU constituem ferramentas essenciais para a ativação de processos de revitalização e transformação urbana. A autarquia é responsável pela operacionalização dos mecanismos consagrados na lei, onerando os proprietários que não cumpram o dever de reabilitação (art.º 6º “Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético”) e, se necessário, implementando os mecanismos coercivos para assegurar a reabilitação do edificado e a sua colocação no mercado habitacional, contribuindo assim para o reforço da oferta habitacional em áreas centrais e para o reforço da qualidade do ambiente urbano.</p> <p>Para além do reforço da divulgação e do estímulo à operacionalização e execução da estratégia municipal de reabilitação urbana, a longo prazo, pode também ser aferida a pertinência de alargar a sua abrangência a outros aglomerados, com prioridade para aqueles nos quais se verifique uma concentração de imóveis devolutos e em estado de conservação mais frágil, pondo em causa a salubridade, segurança e qualidade do ambiente urbano. Desta forma, pretende-se impulsionar dinâmicas de reabilitação urbana em diversos locais do concelho e contribuir para a existência de um parque habitacional qualificado.</p> <p>Neste âmbito, a resolução do problema da habitação não pode ser apenas acometida à intervenção municipal, sendo fulcral integrar o setor privado neste propósito, quer investidores, quer proprietários, quer ainda o Terceiro Setor, incluindo as IPSS do concelho. Este processo poderá incluir a reabilitação de edifícios por parte dos privados e outras entidades, inclusivamente edifícios cuja função anterior não era a habitacional, convertendo-os em edifícios habitacionais.</p> <p>A criação de uma “via verde” para o licenciamento da reabilitação de edifícios, a criação de condições para redução das taxas de licenciamento para as obras de reabilitação do edificado, em especial as destinadas a arrendamento, e a atribuição de taxas de IMI atrativas para quem reabilita e arrenda ou a sistematização de vistorias ao estado de conservação do edificado, com notificação aos proprietários para a necessidade de obras de manutenção e, quando imprescindível, realização de obras coercivas são algumas das ferramentas que poderão implementar-se na operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana e de incentivo ao arrendamento.</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada		IHRU; Juntas de Freguesia; Proprietários privados			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.		Orçamento Municipal			
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE3		Prioridade 3		Ação complementar	
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					
<p>Esta medida aponta para a necessidade de, em sede de revisão do PDM e na realização ou revisão de outros instrumentos de planeamento territorial, bem como na análise de projetos de loteamento ou de projetos de edificação com impacto semelhante a operações de loteamento, ser tida em consideração a exigência aos promotores para que contribuam para a "(...) correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico" através da regulação de cedências de terrenos e/ou fogos destinados à "(...) promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal".</p> <p>Esta opção estratégica sustenta-se na Lei dos Solos e na revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, realizada ao abrigo do <a href="#">Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação atual</a>, no âmbito da Redistribuição de Benefícios e Encargos, como preveem as alíneas e) e f), do nº 2 do artigo 176º. Neste contexto, pode o Município estabelecer regulamento(s) próprio(s) tendo em vista este fim, prescrevendo como deve ser compensado em fogos construídos ou em solo, passando a dispor de um património edificado ou a edificar vocacionado para arrendamento acessível, destinado, quer a famílias mais carenciadas, quer aquelas que não conseguem resolver o seu problema de habitação no mercado imobiliário.</p> <p>Esta medida deve igualmente prever a elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH), regulamentada pela <a href="#">Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro</a>, que estabelece as bases do direito à habitação (Lei de Bases da Habitação), enquanto o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. Trata-se de um instrumento de ordenamento do território que deverá concretizar as orientações estratégicas estabelecidas na presente ELH, integrando:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>O diagnóstico das carências de habitação na área do município;</li> <li>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;</li> <li>O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;</li> <li>A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.</li> </ol> <p>Tal como definido na Lei de Bases da Habitação, no âmbito do desenvolvimento deste instrumento deverá ser proposta pela autarquia e aprovada pela Assembleia Municipal uma Declaração fundamentada de Carência Habitacional, para a totalidade do concelho ou para parte deste, conforme o exposto: "A declaração fundamentada de carência habitacional, para a totalidade ou parte da área do município, com base na função social da habitação e nos termos da respetiva CMH, assenta na incapacidade de resposta à carência de habitação existente. Os municípios com declaração fundamentada de carência habitacional aprovada nos termos da presente lei assumem prioridade na resolução e no investimento em habitação pública, a realizar pelo Estado". Mais se reforça que "os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas."</p>					
<b>Entidade promotora</b>			<b>Entidades a envolver</b>		
Município de Ponta Delgada			Direção Regional do Ordenamento do Território e dos Recursos Hídricos; IHRU; Juntas de Freguesia; Proprietários privados; Comunidade		
<b>Estimativa de investimento</b>			<b>Fonte de financiamento</b>		
n.a.			Orçamento Municipal		
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027



EE3	Prioridade 3	Ação complementar			
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					
<p>Esta medida aponta para a oportunidade de salvaguarda de reserva de solo para habitação, em âmbito de procedimento de alteração simplificada do PDM com incidência nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, previstas e delimitadas em Planta de Ordenamento.</p> <p>Esta opção estratégica sustenta-se na revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovada pelo <a href="#">Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual</a>, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 123.º.</p> <p>Esta medida de previsão de outra forma de execução de uma UOPG, aplica-se no caso em que o plano diretor municipal define que essa execução, está dependente de plano de urbanização e/ou plano de pormenor. A nova forma de execução deve assumir a figura de loteamento de iniciativa municipal, com o acordo das entidades públicas envolvidas, desde que, cumulativamente, a propriedade do solo na área de intervenção seja exclusivamente pública e de uso predominantemente habitacional e traduza a execução da Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, da Carta Municipal de Habitação ou da Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.</p> <p>O Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 155 de 13 de agosto de 2007, através do <a href="#">Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A</a>, delimita em planta de ordenamento e define em âmbito regulamentar, 26 UOPG a sujeitar a instrumentos de planeamento e gestão à escala adequada às matérias de estruturação urbana, nomeadamente, Planos de Urbanização e/ou Planos de Pormenor. Por conseguinte, com exceção de uma UOPG de área para atividades económicas propostas e outra em área de reserva de equipamentos coletivos, as restantes 24 podem ter enquadramento no procedimento de alteração simplificada do PDM.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada		Direção Regional do Ordenamento do Território e dos Recursos Hídricos; IHRU; Juntas de Freguesia			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.		Orçamento Municipal			
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE3	Prioridade 3	Ação complementar			
M3.4. Divulgação de apoios à reabilitação urbana e de arrendamento (de âmbito regional e nacional) e capacitação da comunidade no acesso aos mesmos					
<p>A presente medida, em articulação com a M2.4, visa a divulgação de apoios à reabilitação e ao arrendamento (de âmbito nacional, regional e local) à comunidade em geral e não focada apenas nos grupos economicamente mais fragilizados e em situação de carência habitacional, de forma a incentivar os proprietários / privados a intervir neste domínio e, conseqüentemente, dinamizar o mercado de arrendamento pela existência de uma oferta mais ampla e qualificada e/ou promover a intervenção atempada na habitação própria, evitando o surgimento de carências habitacionais graves. A implementação desta medida enquadra-se no âmbito do trabalho a desenvolver pela equipa multidisciplinar, conforme descrito no ponto referente ao modelo de governação da ELH.</p> <p>No domínio da reabilitação destacam-se os seguintes instrumentos de financiamento a divulgar (apresentados com mais detalhe no ponto 4.7 do presente documento):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programa Reabilitar para arrendar;</li> <li>▪ Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana;</li> <li>▪ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;</li> <li>▪ Programa Edifícios + Sustentáveis;</li> <li>▪ Casa eficiente 2020;</li> <li>▪ Famílias com futuro – vertente “situações de grave carência habitacional” (apoio regional);</li> <li>▪ Casa Renovada, Casa Habitada – vertente “renovar para habitar” (apoio regional);</li> <li>▪ Apoio à Habitação Degradada de Agregados Familiares Carenciados do Município de Ponta Delgada (apoio municipal).</li> </ul> <p>No domínio do arrendamento destacam-se os seguintes instrumentos de financiamento / apoio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programa de Arrendamento Acessível (PAA);</li> <li>▪ Porta 65 Jovem;</li> <li>▪ Famílias com futuro – vertente “incentivo ao arredamento de prédios/ frações autónomas para residência permanente” (apoio regional);</li> <li>▪ Casa Renovada, Casa Habitada – vertente “renovar para arrendar” (apoio regional);</li> <li>▪ Apoio ao Arrendamento Urbano Habitacional e à Prestação de Serviços de Habitação Temporária (apoio municipal).</li> </ul> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada		DRH; Juntas de Freguesia; Comunidade; IHRU			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.		Orçamento municipal			
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE3	Prioridade 3	Ação complementar			
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					
<p>Esta medida visa a implementação de iniciativas que suportem mudanças de mercado e contribuam para o acesso de toda a população a escolhas habitacionais que respondam às suas necessidades, através do fomento de lógicas de formas de cooperação entre a esfera pública e privada no sentido de encontrar formas de articulação capazes de reforçar o mercado de habitação com ofertas adequadas aos rendimentos das famílias e aos diversos segmentos de mercado.</p> <p>Trata-se não só de encontrar respostas habitacionais destinadas a população que reside no concelho de Ponta Delgada e procura uma habitação mais adequada, em termos de tipologia, características construtivas, localização ou preço, mas também de criar uma oferta de habitação suficientemente diversificada e competitiva que permita atrair diversos segmentos populacionais com diferentes níveis de rendimento e categorias socioeconómicas, com destaque para jovens casais.</p> <p>Também a promoção de medidas que fomentem a oferta de habitação em arrendamento acessível, contrariando a um mercado de arrendamento muito pouco expressivo e incapaz de dar resposta às necessidades, surge como uma prioridade a desenvolver no âmbito da presente medida. Esta objetiva dinamizar o mercado de arrendamento em Ponta Delgada, através do reforço de imóveis no mercado de arrendamento acessível, tendo em vista a fixação e retenção de população residente. No cumprimento desse objetivo, e em articulação com as M3.1. e M3.2., torna-se essencial a aplicação de mecanismos legais que favoreçam a disponibilização de alojamentos já existentes e a sua colocação no mercado de arrendamento, ativando-se penalizações em casos de degradação, abandono e indisponibilização (fogos vagos fechados e sem utilização).</p> <p>Para a implementação desta medida, quer no que diz respeito à ativação do mercado de arrendamento acessível, quer no reforço da oferta de habitação para venda a custos controlados, poderão equacionar-se as seguintes iniciativas (promovidas / impulsionadas pelo Município, mas a ser executadas por outras entidades / iniciativa privada):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promoção de construção de habitação a custos controlados para venda: estabelecimento de protocolos de cooperação com entidades privadas para a conceção de projeto e execução de obra, ficando a venda a cargo de empresas / entidades do ramo da construção / imobiliário;</li> <li>▪ Reabilitação de fogos pertencentes ao parque habitacional público com o apoio previsto no investimento “RE-CO2.iO5: Parque público de habitação a custos acessíveis”, no âmbito do PRR, que objetiva constituir um parque habitacional público, para arrendamento de longa duração e a custos acessíveis, para dar resposta à atual dinâmica do mercado habitacional, com preços muito desajustados do nível de vida das famílias;</li> <li>▪ Identificação e avaliação regular de imóveis que possam ser adquiridos ou que de outra forma possam vir a ser propriedade municipal para que possam ser reabilitados e colocados no mercado de habitação, nomeadamente em modalidade de arrendamento acessível, recorrendo ao apoio previsto no “RE-CO2.iO5: Parque público de habitação a custos acessíveis”, no âmbito do PRR, nomeadamente no que concerne à necessária salvaguarda do investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais;</li> <li>▪ Criação de uma bolsa municipal de terrenos e imóveis para disponibilização ao investimento imobiliário cumprindo requisitos de equidade no processo de venda/arrendamento dos fogos;</li> <li>▪ Disponibilização de imóveis vagos no mercado de arrendamento através do acesso a instrumentos de financiamento como o Programa de Arrendamento Acessível ou o Programa Reabilitar para Arrendar;</li> <li>▪ Realização de sessões de sensibilização e apoio aos proprietários privados.</li> </ul> <p>Considerando a natureza da medida, esta será concretizada de forma contínua ao longo do período de implementação da ELH.</p>					
<b>Entidade promotora</b>		<b>Entidades a envolver</b>			
Município de Ponta Delgada		DRH; Banca; Empresas Privadas; IHRU			
<b>Estimativa de investimento</b>		<b>Fonte de financiamento</b>			
n.a.		Orçamento municipal; Capitais Privados; Programa Reabilitar para Arrendar; Programa de Arrendamento Acessível; IFRRU; PRR			
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE3		Prioridade 3		Ação complementar	
M3.6. Apoiar a autopromoção de habitação e a implementação de iniciativas de inclusão social e de reforço da autonomização do indivíduo e das famílias no acesso à habitação					
<p>Considerando o carácter multidimensional da habitação, sendo influenciada pelo contexto social, político, urbanístico, económico e territorial vigentes, importa abordar a temática de uma forma integrada e não apenas focada na intervenção ao nível das melhorias da condição habitacional.</p> <p>Esta medida visa desenvolver iniciativas que possibilitem a colmatação de situações de carência financeira e de fragilidade social, comumente associadas a situações de carência habitacional, destacando-se a sensibilização, informação e capacitação da população (sobretudo grupos mais fragilizados resultantes de contextos de desemprego, de segregação social, envelhecimento populacional, baixos níveis de qualificação e desadequação face ao mercado de trabalho) para formas e estratégias a adotar na supressão de carências habitacionais, por via do reforço da autonomização do indivíduo e das famílias na autopromoção da sua resposta habitacional.</p> <p>Enquanto ação complementar, pretende-se unir esforços com entidades públicas e privadas, ligadas ao tecido social, associativo e económico locais e regionais, que permitam dinamizar ações e ferramentas de suporte à crescente autonomia e inclusão destes grupos mais frágeis, entre elas a dinamização de ações regulares e o acompanhamento personalizado com vista ao apoio à integração e qualificação profissional dos grupos mais vulneráveis (pessoas portadoras de deficiência e incapacidade, desempregados de longa duração, beneficiários de RSI, população idosa, entre outros), promovendo igualmente a sua crescente integração social e comunitária, através do reforço das suas competências profissionais, pessoais e sociais, contribuindo igualmente para uma melhor integração social de pessoas sem rede familiar de suporte.</p> <p>Uma comunidade mais informada, mais preparada, mais capacitada, socialmente integrada e financeiramente autónoma reunirá condições para mais facilmente suprir e evitar situações habitacionais indignas.</p> <p>Paralelamente, esta medida deverá atuar em simultâneo com iniciativas que permitam uma melhoria efetiva da qualidade do ambiente urbano e do espaço público, sendo particularmente dirigida à população que habita em fogos de propriedade municipal e regional, mas extensível a toda a comunidade pela forma como deverá incentivar, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iniciativas de recuperação e manutenção do espaço público e dos equipamentos e infraestruturas à disposição da população (mobiliário urbano, equipamentos de uso coletivo, entre outros), mobilizando esforços para a manutenção preventiva dos mesmos, para o reforço nas áreas de carência e para a sensibilização para o uso correto a efetuar;</li> <li>▪ Ações de solidariedade social e apoio comunitário, através da entajuda, do fortalecimento de relações de vizinhança e de proximidade, do reforço do sentimento de pertença, através de iniciativas de envolvimento comunitário, quer dos moradores, quer das entidades (escolas, IPSS, associações) com intervenção no terreno.</li> </ul> <p>Enquanto medida de âmbito complementar e transversal às soluções habitacionais a desenvolver, a sua vigência temporal deverá prolongar-se ao longo de todo o período de implementação da ELH.</p>					
<b>Entidade promotora</b>			<b>Entidades a envolver</b>		
Município de Ponta Delgada			Comunidade; Juntas de Freguesia; Entidades do 3º Setor; Agrupamentos de Escolas; Associações; Setor Privado.		
<b>Estimativa de investimento</b>			<b>Fonte de financiamento</b>		
n.a.			Orçamento municipal		
<b>Cronograma de implementação</b>					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

EE3		Prioridade 3		Ação complementar	
M3.7. Promoção do território para a atração e fixação de população, articulado com uma oferta habitacional multifacetada, adaptada aos diferentes tipos de procura					
<p>Em complemento e articulação com as medidas anteriores, destinadas a melhorar o parque edificado e habitacional, bem como a fomentar o mercado imobiliário (arrendamento e venda) através da reabilitação urbana (incluindo melhorias da habitação própria) e da criação de respostas ao nível do arrendamento, a presente medida visa promover o concelho de Ponta Delgada como um território com uma oferta habitacional adequada à procura, com um ambiente urbano qualificado e atrativo para residir. Isto é, através da estratégia de reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento, pretende-se garantir uma distribuição equilibrada da população pelo território, evitando a concentração na cidade de Ponta Delgada e a maior pressão no mercado imobiliário, bem como permitir que as pessoas / famílias sejam capazes de encontrar uma resposta habitacional nos seus locais / freguesias de origem, de forma a manter os laços de comunidade.</p> <p>Para tal, a presente medida pretende atuar na comunicação e promoção do concelho como espaço de qualidade para residir, através da definição e implementação de ações de <i>marketing</i> territorial, contribuindo para a fixação de população no concelho, com ofertas e soluções habitacionais adaptadas às especificidades de diferentes segmentos populacionais (ex. famílias, jovens profissionais, estudantes, etc.) e integradas em contextos urbanos de excelência, com serviços adequados, como é o caso de transportes.</p> <p>Em termos de implementação, esta ação complementar decorre ao longo de todo o período de execução da ELH.</p>					
Entidade promotora			Entidades a envolver		
Município de Ponta Delgada			Comunidade; Setor Privado; Direção Regional da Habitação; Entidades 3º Setor		
Estimativa de investimento			Fonte de financiamento		
n.a.			Orçamento municipal		
Cronograma de implementação					
2022	2023	2024	2025	2026	2027

#### 4.4. Alinhamento com os princípios do programa 1º Direito

Atendendo ao quadro estratégico e operacional definido para a ELH de Ponta Delgada, apresenta-se o seu alinhamento com os 12 princípios do Programa 1º Direito.

##### Princípio da acessibilidade habitacional

A implementação da ELH de Ponta Delgada permitirá dar resposta aos casos de carência habitacional sinalizados, através de diversas opções / soluções habitacionais, numa lógica de adequação aos rendimentos e necessidades das famílias para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento, sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas.

##### Princípio do planeamento estratégico local

A abordagem estratégica apresentada na ELH de Ponta Delgada articula-se com a política municipal de habitação, quer a nível de ocupação do solo quer a nível da requalificação do parque edificado, tendo em consideração que as opções tomadas passam pela aquisição e reabilitação de imóveis e pelo arrendamento para subarrendamento, contribuindo também para a coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e sustentabilidade os espaços urbanos.

##### Princípio da integração social

A ELH de Ponta Delgada assegura a integração social, uma vez que prevê a aquisição e reabilitação de imóveis em diversos aglomerados visando criar respostas próximas dos casos identificados (quer nas soluções a promover pela autarquia, quer nas soluções cujos promotores são os beneficiários diretos). Desta forma, promove a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial.

##### Princípio da estabilidade

A ELH de Ponta Delgada permite consolidar e reforçar a intervenção municipal existente no domínio da habitação (nomeadamente, na disponibilização de habitação social e de outros apoios a famílias carenciadas relacionados com melhorias em habitação degradada e apoios ao arrendamento). Assim, garante-se o princípio da estabilidade, uma vez que existe a continuidade da intervenção e facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização.

##### Princípio da cooperação

O princípio da cooperação foi assumido pela autarquia uma vez que o processo de elaboração da ELH de Ponta Delgada envolveu múltiplas estruturas da Câmara Municipal (em particular da área da ação social e urbanismo), bem como um diversificado conjunto de atores que, de forma articulada, contribuiu para a sistematização de situações habitacionais indignas, para a definição das soluções habitacionais e para a identificação dos recursos a mobilizar para a execução da estratégia. Entre estes atores contam-se as Juntas de Freguesia, a Direção Regional de Habitação, o Instituto de Segurança

Social dos Açores - Rede de Suporte Sócio Cultural à Mobilidade Humana; e várias IPSS e associações com atuação no concelho, apoiando pessoas carenciadas com dificuldades de integração social (ARRISCA – Associação Regional de Reabilitação e Integração Sociocultural dos Açores; Cáritas Diocesana dos Açores – S. Miguel; Cresaçor - Cooperativa Regional de Economia Solidária - Gabinete de Apoio ao Migrante; Novo Dia – Associação para a Inclusão Social).

#### Princípio da participação

A elaboração da ELH de Ponta Delgada assentou num processo marcadamente participativo, através do envolvimento (em reunião de trabalho) de diversas entidades estratégicas pela proximidade e conhecimento detalhado da realidade local, tal como anteriormente mencionado. Além disso, ao longo do período de execução da ELH, prevê-se que haja um trabalho contínuo de proximidade com os casos sinalizados, assegurando, desta forma, que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de entidades que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.

#### Princípio da equidade

A ELH observa o princípio da equidade uma vez que as soluções habitacionais propostas exigem quer a intervenção financeira pública (do município), quer privada (proprietários / beneficiários diretos), assegurando a justa repartição do esforço operacional e financeiro na promoção do acesso à habitação.

#### Princípio da perequação

Tal como anteriormente mencionado, as soluções habitacionais propostas exigem quer a intervenção financeira pública (do município), quer privada (proprietários / beneficiários diretos), estando assegurada a justa redistribuição dos encargos e benefícios decorrentes das operações urbanísticas (reabilitação e construção) necessárias para a execução das soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito.

#### Princípio da reabilitação do edificado

A ELH de Ponta Delgada privilegia a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos.

Esta opção traduz-se na reabilitação de fogos de habitação social, bem como na criação de novos fogos através da utilização de recursos já existentes em diversos locais do concelho, através da sua aquisição e reabilitação. Também as soluções habitacionais a promover pelos beneficiários diretos assentam na reabilitação da habitação.

### Princípio do incentivo ao arrendamento

O princípio do incentivo ao arrendamento, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento, é assumido na ELH de Ponta Delgada através das diversas medidas que privilegiam soluções habitacionais assentes no arrendamento para subarrendamento, bem como através das ações complementares.

Além disso, as soluções habitacionais providas pelo município assentam na disponibilização dos fogos através de arrendamento em regime apoiado (quer a habitação social já existente, quer os fogos a criar ao abrigo do 1º Direito).

### Princípio das acessibilidades

A acessibilidade será sempre uma premissa a cumprir em todas as obras de reabilitação em frações e prédios destinados a habitação a promover no âmbito da ELH, nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, proporcionando a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma.

### Princípio da sustentabilidade ambiental

O princípio da sustentabilidade ambiental e o uso eficiente dos recursos é assegurado por via da reabilitação do edificado, mas também pela adoção, nas intervenções propostas, de equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica. Nas intervenções a promover pela autarquia, as soluções a preconizar para o cumprimento desse objetivo estarão previstas no projeto e aplicadas no momento da execução da obra. Também os proprietários e promotores privados serão incentivados e capacitados para a adoção de medidas de sustentabilidade ambiental e de eficiência energética nas intervenções que venham a promover nas suas habitações, enquanto beneficiários diretos.



## 4.5. Estimativa global de investimento

A estimativa de investimento para a implementação da ELH, em particular as medidas relacionadas com o 1º Direito, consta da Tabela 37. Esta teve por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação identificados no [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#). Assim, foram usados como valores de referência:

Tipo de Solução Habitacional	Valor de referência	Fundamentação
Reabilitação	1.484,5 €/m <sup>2</sup>	<p><a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, na sua redação atual – Artigo 42.º: Valor de referência no financiamento à reabilitação: <i>O valor de referência para cálculo das participações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.</i></p> <p><a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro</a>, que revê o <b>regime de habitação de custos controlados</b> (com as alterações previstas na <a href="#">Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril</a>):</p> <p><i>“7.º As habitações construídas ou reabilitadas quando se destinem à venda têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos seguintes.</i></p> <p><i>8.º OCP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados, nos termos portaria, é calculado de acordo com a seguinte fórmula:</i></p> $CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$ <p><i>VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, com o valor mínimo de 40, em que:</i></p> <p><i>CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;</i></p> <p><i>CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;</i></p> <p><i>CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;</i></p> <p><i>VT — é o valor do terreno;</i></p> <p><i>CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;</i></p> <p><i>CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;</i></p> <p><i>CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.</i></p> <p><i>9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o</i></p>

		<p>regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.</p> <p>10.º O CS é majorado, até ao máximo de 10 %, se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho”.</p> <p>Perante o exposto, o valor de <b>1.484,5 €/m<sup>2</sup></b> obtém-se pela aplicação da seguinte fórmula e valores:</p>																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Custo de promoção - pressupostos</th> <th>Notas / Fonte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CS</td> <td>710 €</td> <td><a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro</a>, ponto 9º</td> </tr> <tr> <td>CR</td> <td>1,2</td> <td>Região Autónoma dos Açores</td> </tr> <tr> <td>CO</td> <td>1,08</td> <td>Estimativa, de acordo com o <a href="#">Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho</a> - Estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional previsto na <a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 15 de fevereiro</a> <sup>22</sup></td> </tr> <tr> <td>CT</td> <td>1,0</td> <td>Titularidade plena</td> </tr> <tr> <td>CL</td> <td>1,25</td> <td><a href="http://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp">zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp</a></td> </tr> <tr> <td>CA</td> <td>162,54</td> <td>2º trimestre de 2021. INE, <a href="#">Índice de preços da habitação</a></td> </tr> <tr> <td>VT</td> <td>284,45</td> <td>Aplicação da fórmula: VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, em que o valor mínimo é 40</td> </tr> <tr> <td>CP</td> <td>1 484,5 €</td> <td>Aplicação da fórmula: CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT VT = (CL * 270 – 230) * CA/100</td> </tr> </tbody> </table>	Custo de promoção - pressupostos		Notas / Fonte	CS	710 €	<a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro</a> , ponto 9º	CR	1,2	Região Autónoma dos Açores	CO	1,08	Estimativa, de acordo com o <a href="#">Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho</a> - Estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional previsto na <a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 15 de fevereiro</a> <sup>22</sup>	CT	1,0	Titularidade plena	CL	1,25	<a href="http://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp">zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp</a>	CA	162,54	2º trimestre de 2021. INE, <a href="#">Índice de preços da habitação</a>	VT	284,45	Aplicação da fórmula: VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, em que o valor mínimo é 40	CP	1 484,5 €	Aplicação da fórmula: CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT VT = (CL * 270 – 230) * CA/100
Custo de promoção - pressupostos		Notas / Fonte																											
CS	710 €	<a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro</a> , ponto 9º																											
CR	1,2	Região Autónoma dos Açores																											
CO	1,08	Estimativa, de acordo com o <a href="#">Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho</a> - Estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional previsto na <a href="#">Portaria n.º 65/2019, de 15 de fevereiro</a> <sup>22</sup>																											
CT	1,0	Titularidade plena																											
CL	1,25	<a href="http://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp">zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp</a>																											
CA	162,54	2º trimestre de 2021. INE, <a href="#">Índice de preços da habitação</a>																											
VT	284,45	Aplicação da fórmula: VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, em que o valor mínimo é 40																											
CP	1 484,5 €	Aplicação da fórmula: CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT VT = (CL * 270 – 230) * CA/100																											
Construção	1.484,5 €/m <sup>2</sup>	<p><a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – Artigo 46º: Valor de referência no financiamento à construção: <i>O valor de referência para cálculo do financiamento à construção dos prédios e empreendimentos a que se refere o artigo anterior é o custo de promoção por metro quadrado estabelecido, conforme o tipo de áreas a financiar, no regime de habitação de custos controlados.</i></p> <p>Aplica-se o exposto no cálculo do custo de promoção apresentado para o valor de referência à reabilitação.</p>																											
Aquisição e reabilitação	1.484,5 €/m <sup>2</sup>	<p><a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a>, na sua <a href="#">redação atual</a>, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, na sua redação atual – Artigo 50º: Valor de referência no financiamento à aquisição: <i>1 - O valor de referência para o cálculo do montante das participações à aquisição de frações e prédios habitacionais é o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho, divulgado pelo INE, I. P. 2 - O valor de referência indicado no número anterior é igualmente o aplicável no caso de uma solução conjugada de aquisição e reabilitação de frações ou prédios, neste caso deduzido do valor dos encargos estimados para a respetiva reabilitação.</i></p> <p>Atendendo às especificidades do território, o valor de referência da solução conjugada de aquisição e reabilitação não deverá exceder o valor de construção, pelo que se adota o seu valor de referência.</p>																											

No cálculo do investimento das medidas que envolvem obras de reabilitação, de construção e de aquisição e reabilitação, foi considerado um acréscimo de 10% ao custo das operações para inclusão de despesas respeitantes a projeto, fiscalização e

<sup>22</sup> Ver anexo 5.1.

**segurança de obras** (segundo a alínea c) do n.º 1 do artigo 14º: despesas elegíveis - *As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra (...)*).

Em todas as soluções foram consideradas as **áreas médias de referência** (conforme o disposto no ponto 4 da [Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro](#), respeitante a habitações de custos controlados, com as alterações previstas na [Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril](#)) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no capítulo 3.4. do presente documento.

Assim, estima-se que exclusivamente em soluções habitacionais, a presente estratégia corresponda a um investimento municipal na ordem dos **93 milhões de euros** (Medidas 1.1 a 1.5), enquanto o investimento dos beneficiários diretos / proprietários privados (Medidas 1.6 a 1.8) corresponde a cerca de **13 milhões de euros**.

Não obstante o facto de o [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), na sua [redação atual](#), estipular valores de referência para as intervenções, estes poderão não coincidir com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados deverão ser encarados como estimativas, devendo as mesmas carecer de revisão à data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.

Tabela 37. Estimativas de investimento das soluções habitacionais enquadradas no 1.º Direito

Medidas	Beneficiário	Prioridade	Fogos	Área média (m²)	Solução	Valor referência (€/m²)	Custo da obra (€)	Custo do projeto + fiscalização (€) (10% custo obra)	Subtotal (€)	Total (€)
M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Município	1	73	57	Construção	1.484,5 €	6.177.127,7 €	617.712,8 €	6.794.840,4 €	45.071.951,64 €
			63	73		1.484,5 €	6.827.351,6 €	682.735,2 €	7.510.086,8 €	
			74	95		1.484,5 €	10.436.243,1 €	1.043.624,3 €	11.479.867,4 €	
			69	117		1.484,5 €	11.984.607,5 €	1.198.460,8 €	13.183.068,2 €	
			21	128		1.484,5 €	3.990.415,6 €	399.041,6 €	4.389.457,1 €	
			7	150		1.484,5 €	1.558.756,1 €	155.875,6 €	1.714.631,7 €	
M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Município	1	89	57	Aquisição e reabilitação	1.484,5 €	7.531.018,7 €	753.101,9 €	8.284.120,5 €	11.587.644,3 €
			20	73		1.484,5 €	2.167.413,2 €	216.741,3 €	2.384.154,5 €	
			1	95		1.484,5 €	141.030,3 €	14.103,0 €	155.133,3 €	
			4	117		1.484,5 €	694.759,9 €	69.746,0 €	764.235,8 €	
M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Município	1	1	73	Reabilitação	1.484,5 €	108.370,7 €	10.837,07 €	119.207,7 €	7.707.677,7 €
			8	95		1.484,5 €	1.128.242,5 €	112.824,3 €	1.241.066,8 €	
			23	117		1.484,5 €	3.994.869,2 €	399.486,9 €	4.394.356,1 €	
			7	128		1.484,5 €	1.330.138,5 €	133.013,9 €	1.463.152,8 €	
			2	150		1.484,5 €	445.358,9 €	44.535,9 €	489.894,8 €	
M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Município	1	3	73	Construção	1.484,5 €	325.112,0 €	32.511,2 €	357.623,2 €	24.937.276,7 €
			45	95		1.484,5 €	6.346.364,0 €	634.636,4 €	6.981.000,4 €	
			47	117		1.484,5 €	8.163.428,3 €	816.342,8 €	8.979.771,1 €	
			26	128		1.484,5 €	4.940.514,5 €	494.051,5 €	5.434.566,0 €	
			13	150		1.484,5 €	2.894.831,7 €	289.483,3 €	3.184.316,0 €	
M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Município	1	8	73	Aquisição e reabilitação	1.484,5 €	866.965,3 €	86.696,5 €	953.661,8 €	4.159.206,6 €
			8	95		1.484,5 €	1.128.242,5 €	112.824,3 €	1.241.066,8 €	
			9	117		1.484,5 €	1.563.209,7 €	156.321,0 €	1.719.530,6 €	
			1	150		1.484,5 €	222.679,4 €	22.267,9 €	244.947,4 €	
M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança	Beneficiários diretos	1	10	73	Reabilitação	1.484,5 €	1.083.706,6 €	108.370,7 €	1.192.077,3 €	9.484.362,7 €
			18	95		1.484,5 €	2.538.545,6 €	253.854,6 €	2.792.400,2 €	
			14	117		1.484,5 €	2.431.659,5 €	243.165,9 €	2.674.825,4 €	
			10	128		1.484,5 €	1.900.197,9 €	190.019,8 €	2.090.217,7 €	
			3	150		1.484,5 €	668.038,3 €	66.803,8 €	734.842,2 €	
M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelotação	Beneficiários diretos	1	1	73	Reabilitação	1.484,5 €	108.370,7 €	10.837,1 €	119.207,7 €	2.353.127,9 €

Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada

			1	95		1.484,5 €	141.030,3 €	14.103,0 €	155.133,3 €	
			1	117		1.484,5 €	173.689,0 €	17.369,0 €	191.059,0 €	
			2	128		1.484,5 €	380.039,6 €	38.003,96 €	418.043,5 €	
			6	150		1.484,5 €	1.336.076,6 €	133.607,7 €	1.469.684,3 €	
M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação	Beneficiários diretos	1	2	73	Reabilitação	1.484,5 €	216.741,3 €	21.674,1 €	238.415,5 €	1.139.821,8 €
			2	95		1.484,5 €	282.060,6 €	28.206,1 €	310.267,0 €	
			2	117		1.484,5 €	347.378,0 €	34.738,0 €	382.117,9 €	
			1	128		1.484,5 €	190.019,8 €	19.002,0 €	209.021,8 €	
<b>Estimativa de investimento total</b>										<b>106.441.069,2 €</b>
Estimativa de investimento do Município										<b>93.463.756,8 €</b>
Estimativa de investimento dos Beneficiários Diretos										<b>12.977.312,4 €</b>

#### 4.6. Priorização e calendarização de medidas

Em termos de prioridades, assumem-se três níveis, relacionados com a urgência da execução das medidas propostas e associados à hierarquia dos eixos de intervenção. Assim, as medidas a executar no âmbito do 1º Direito correspondem à máxima prioridade (prioridade 1), correspondendo as restantes, de carácter complementar / transversal, à prioridade 2 e 3 (Tabela 38).

Complementarmente, realizou-se um exercício de calendarização da execução das medidas, verificando-se que, independentemente da prioridade, algumas terão o período de execução coincidente com o horizonte temporal da ELH, seja por se tratar de ações complementares que se prevê serem de concretização contínua, seja por se tratar de medidas a implementar pelos beneficiários diretos (M1.6; M1.7; M1.8), cujo prazo é mais difícil prever / programar (embora se pretenda que estes casos tenham solução nos primeiros três anos de implementação da ELH).

No que diz respeito à programação das soluções habitacionais a promover pelos diversos beneficiários (Município e Beneficiários Diretos), apresenta-se na Tabela 39 uma estimativa da distribuição anual de investimento, bem como do número de fogos / soluções habitacionais a criar.

Tabela 38. Priorização e calendarização das medidas / soluções habitacionais da ELH de Ponta Delgada

Eixos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Promotor / tipo de SH	Prioridade	Execução					
					22	23	24	25	26	27
EE1. Resolução de situações habitacionais indignas	• OE 1.1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Município • Construção: alínea d) do art.º 27º	1						
		M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Município • Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º	1						
		M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Município • Reabilitação: alínea c) do art.º 27º	1						
	• OE 1.2. Erradicar as condições indignas identificadas, garantindo o acesso a uma habitação adequada e a melhoria da qualidade de vida da população	M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Município • Construção: alínea d) do art.º 27º	1						
		M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Município • Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º	1						
	• 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	Beneficiários diretos • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	1						
		M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelotação	Beneficiários diretos • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	1						
		M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação	Beneficiários diretos • Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	1						
	• 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 • n.a. / AC	1						

Eixos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Promotor / tipo de SH	Prioridade	Execução					
					22	23	24	25	26	27
EE2. Reforço das respostas habitacionais municipais	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 2.1. Atuar preventivamente na manutenção e conservação do parque habitacional público</li> </ul>	M2.1. Conservação e manutenção contínua do parque público de habitação (eficiência energética; condições de conforto, salubridade e segurança)	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>	2						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 2.2. Reforçar a capacidade de resposta a pedidos de apoio à habitação</li> </ul>	M2.2. Continuidade e reforço dos apoios municipais a agregados familiares carenciados para intervenção em habitação própria	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>	2						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 2.3. Prevenir o surgimento de condições habitacionais indignas através do acompanhamento dos agregados familiares em situação de carência económica</li> </ul>	M2.3. Continuidade e reforço dos apoios municipais ao arrendamento a agregados familiares carenciados	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>	2						
		M2.4. Acompanhamento de agregados familiares em situação de carência económica e capacitação no acesso a programas de apoio à habitação	Município <ul style="list-style-type: none"> <li>n.a. / AC</li> </ul>	2						



Eixos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Promotor / tipo de SH	Prioridade	Execução					
					22	23	24	25	26	27
EE3. Incentivo à reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>OE 3.1. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano</li> <li>OE 3.2. Promover a reabilitação urbana e mobilizar os proprietários para o cumprimento do dever de reabilitação</li> <li>OE 3.3. Promover a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias</li> <li>OE3.4. Fomentar a integração e a autonomização da população mais carenciada, contrariando situações de carência e exclusão social</li> <li>OE3.5. Reforçar e promover as oportunidades de escolha habitacionais, apoiando soluções adaptadas à diversidade da procura</li> </ul>	M3.1. Operacionalização da estratégia municipal de reabilitação urbana	Município • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						
		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 • n.a. / AC	3						

Tabela 39. Programação do investimento

Medidas	Tipo de SH	Execução						
			22	23	24	25	26	27
M1.1. Resolução de situações indignas – precariedade	Construção: alínea d) do art.º 27º	Investimento	8.893.223,0 €	13.259.818,4 €	14.775.226,2 €	8.143.684,0 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	20 T0; 10 T1; 10 T2; 8 T3; 5 T4; 7 T5	20 T0; 20 T1; 20 T2; 20 T3; 10 T4	20 T0; 20 T1; 29 T2; 25 T3; 6 T4	13 T0; 13 T1; 15 T2; 16 T3		
M1.2. Resolução de situações indignas – precariedade (pessoas vulneráveis / pessoas sem-abrigo)	Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º	Investimento	3.042.246,5 €	2.960.597,4 €	3.257.800,2 €	2.327.000,2 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	10 T0; 10 T1; 1 T2; 4 T3	19 T0; 10 T1	35 T0	25 T0		
M1.3. Resolução de situações indignas – insalubridade e insegurança em habitação social do município	Reabilitação: alínea c) do art.º 27º	Investimento	2.047.760,1 €	1.928.552,4 €	1.838.738,4 €	1.892.626,8 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	1 T1; 2 T2; 5 T3; 2 T4; 1 T5	2 T2; 5 T3; 2 T4; 1 T5	2 T2; 8 T3	2 T2; 5 T3; 3 T4		
M1.4. Resolução de situações indignas – sobrelotação	Construção: alínea d) do art.º 27º	Investimento	5.909.763,9 €	6.824.234,1 €	8.120.822,3 €	4.082.456,4 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	3 T1; 10 T2; 10 T3; 10 T4	11 T2; 12 T3; 10 T4; 3 T5	10 T2; 15 T3; 6 T4; 10 T5	14 T2; 10 T3		
M1.5. Resolução de situações indignas – inadequação	Aquisição e reabilitação: alínea a) do art.º 28º	Investimento	930.800,1 €	1.175.747,4 €	1.121.859,0 €	930.800,1 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	2 T1; 2 T2; 2 T3	2 T1; 2 T2; 2 T3; 1 T4	2 T1; 2 T2; 3 T3	2 T1; 2 T2; 2 T3		

Medidas	Tipo de SH	Execução						
			22	23	24	25	26	27
M1.6. Resolução de situações indignas em domínio privado – insalubridade e insegurança	Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	Investimento	2.393.952,4 €	2.333.532,1 €	2.542.553,9 €	2.214.324,4 €		
		Fogos / soluções habitacionais a criar	2 T1; 3 T2; 3 T3; 3 T4; 2 T5	3 T1; 5 T2; 3 T3; 3 T3	3 T1; 5 T2; 5 T3; 1 T4; 1 T5	2 T1; 5 T2; 3 T3; 3 T4		
M1.7. Resolução de situações indignas em domínio privado – sobrelocação	Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	Investimento	1.128.391,0 €	1.224.736,9 €				
		Fogos / soluções habitacionais a criar	1 T1; 1 T2; 1 T3; 2 T4; 1 T5	5 T5				
M1.8. Resolução de situações indignas em domínio privado – inadequação	Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	Investimento	548.682,1 €	591.139,7 €				
		Fogos / soluções habitacionais a criar	2 T1; 2 T2	2 T3; 1 T4				

## 4.7. Possíveis fontes de financiamento

Neste ponto apresentam-se as potenciais fontes de financiamento para a implementação da ELH, quer através das soluções habitacionais enquadráveis no 1.º Direito, quer das ações complementares, estratégicas para uma atuação mais abrangente.

### Soluções habitacionais

- **Programa 1.º Direito:** programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação) e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Assenta nos princípios da acessibilidade habitacional, do planeamento estratégico local, da integração social, da estabilidade, da cooperação, da participação, da equidade, da perequação, da reabilitação do edificado, do incentivo ao arrendamento, das acessibilidades e da sustentabilidade ambiental. Os destinatários dos apoios podem ser beneficiários diretos ou entidades beneficiárias. As soluções previstas passam pelo arrendamento, reabilitação, construção e aquisição. O financiamento pode integrar duas componentes – comparticipação não reembolsável e empréstimo bonificado para a parte não comparticipada.
- **Plano de Recuperação e Resiliência:** programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, visando implementar um conjunto de reformas e de investimentos que permitirão ao país retomar o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da próxima década. O PRR encontra-se organizado em torno de 3 dimensões estruturantes – resiliência, transição climática e transição digital. Na primeira integra-se a componente “C2. Habitação” que prevê, no campo das reformas, o Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário; e, no campo dos investimentos (com um montante global previsto de 2.733M€), o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, o reforço da oferta de habitação apoiada na Região Autónoma da Madeira, o aumento das condições do parque habitacional da Região Autónoma dos Açores, o parque público de habitação a custos acessíveis e o alojamento estudantil a custos acessíveis.

No que respeita ao reforço de respostas já estruturadas, destaca-se o **1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação**, (cujas especificidades encontram-se em maior detalhe no ponto 2.2.1. do presente documento) que tem uma abordagem transversal, incluindo diversas carências como a ausência de infraestruturas e equipamentos básicos, insalubridade e insegurança do local de residência, a precariedade ou inexistência de vínculo contratual, a sobrelotação ou a inadequação da habitação às necessidades especiais dos residentes com deficiência ou mobilidade reduzida, exigindo uma abordagem integrada e participativa, que promova a inclusão social e territorial, a concretizar através de uma nova figura de governação e planeamento estratégico, as Estratégias Locais de Habitação (ELH). A materialização do apoio financeiro decorre do papel imprescindível reconhecido às autarquias locais, que devem elaborar e apresentar uma ELH ao IHRU que enquadre e programe todos os investimentos a apoiar em cada território. Prevê-se, com este investimento, responder a pelo menos 26.000 famílias até 2026. No âmbito da operacionalização do PRR na articulação que estabelece com as ELH e com o Programa 1.º Direito, o [Aviso n.º 01/CO2-i01/2021](#) estabelece os procedimentos, trâmites, condições e prazos a observar para a apresentação de candidaturas ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, mobilizando um montante financeiro disponível para os apoios de 1.211.000.000,00€ (mil duzentos e onze mil milhões de euros).

## Ações complementares

## Âmbito Nacional

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível:** empréstimo que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.
- **Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):** instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. A estas dotações acrescem as provenientes de instituições financeiras europeias: o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). Através de um procedimento concursal, foram selecionadas entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias selecionadas.
- **Programa de Arrendamento Acessível (PAA):** programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.
- **Programa Porta 65 Jovem:** incentivo ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal.
- **Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE):** fundo especial de investimento imobiliário (criado pela RCM nº 48/2016), orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Como instrumento de política urbana e de habitação. O FNRE tem em vista a prossecução dos seguintes objetivos: a) Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; b) Combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular, à classe média; c) Dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; d) Apoiar e dinamizar o comércio de proximidade, em particular o comércio tradicional; e) Apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua reorientação para a reabilitação.
- **Casa eficiente 2020:** visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

- **Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis:** regulamentado pelo [Despacho n.º 6070-A/2021, de 21 de junho](#), tem como objetivo o financiamento que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Neste contexto, são suscetíveis de financiamento através da presente Iniciativa ações a desenvolver em edifícios habitacionais existentes, que contribuam para as metas definidas no Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030), aprovado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2020, de 10 de julho](#), e na Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), bem como para outros objetivos ambientais. São elegíveis pessoas singulares proprietárias de edifícios de habitação existentes e ocupados, unifamiliares, de frações autónomas em edifícios multifamiliares, construídos até 1 de julho de 2021, em todo o território nacional.
- **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário e Plano Nacional de Alojamento Urgente e Temporário:** criada pelo [Decreto-Lei n.º 26/2021, de 31 de março](#), e regulamentada pela [Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho](#), o programa consiste na criação e disponibilização de soluções de alojamento urgente e temporário, destinadas a pessoas que se encontram em situação de risco e emergência, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social.
- **Chave na Mão:** Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial – é um dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, que permite a pessoas e agregados que residem de forma permanente em habitação própria num município de forte pressão urbana e que pretendem mudar a sua residência permanente para um território de baixa densidade, a passarem as suas habitações para o setor do arrendamento habitacional a custos acessíveis.
- **Programa Vale Eficiência:** procura financiar agregados familiares que se encontrem numa situação económica vulnerável e de potencial pobreza energética, de forma a mitigar situações de pobreza energética e promover a renovação dos edifícios. Este apoio prevê conceder um vale de 1.300€ a 100.000 agregados, para que estes possam intervir na melhoria do desempenho energético e suas condições de habitabilidade, quer por via da realização de intervenções na envolvente, quer pela substituição ou aquisição de equipamentos e soluções energeticamente eficientes. São elegíveis pessoas singulares com um contrato de eletricidade, que sejam proprietários e resida permanentemente na habitação e que seja beneficiária da Tarifa Social de Energia Elétrica (TSEE).

### Âmbito Regional

- **Programa Famílias com Futuro:** promovido pela Direção Regional de Habitação do Governo Regional dos Açores tem em vista os seguintes fins: a) resolução de situações de grave carência habitacional, através do arrendamento de prédios ou de frações autónomas, adquiridos ou construídos pela Região Autónoma dos Açores, ou mediante o subarrendamento de prédios ou de frações autónomas previamente arrendados por esta no mercado imobiliário; b) incentivo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal aos arrendatário. Subdivide-se em:
  - **Incentivo ao arrendamento de prédios/ frações autónomas para residência permanente:** 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;
  - **Situações de grave carência habitacional:** tem por finalidade a resolução de situações de grave carência habitacional através do arrendamento, em regime de renda apoiada, de habitações adquiridas ou construídas pela

Região Autónoma dos Açores ou pelo subarrendamento de habitações arrendadas pela Região Autónoma dos Açores no mercado imobiliário;

- **Programa Casa Renovada, Casa Habitada:** promovido pela Direção Regional de Habitação do Governo Regional dos Açores, os apoios financeiros a conceder ao abrigo deste programa visam dotar as habitações de condições de habitabilidade, segurança e salubridade, nos termos previstos na lei. Subdivide-se em:
  - **Renovar para ARRENDAR:** apoio para obras de reabilitação, reparação e beneficiação de habitações devolutas destinadas a arrendamento. O apoio a atribuir reveste a forma de subsídio reembolsável, sem juros, concedido a pessoas singulares, bem como a instituições particulares de solidariedade social e a pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins sociais;
  - **Renovar para HABITAR:** apoio à reabilitação de habitação própria permanente. O apoio financeiro para reabilitação de habitação própria permanente reveste a forma de subsídio reembolsável e não reembolsável, concedido a pessoas singulares constituídas em agregados familiares cuja situação socioeconómica não lhes permita procederem às intervenções.

## 4.8. Modelo de governação, monitorização e avaliação

### 4.8.1. Modelo de governação

No presente contexto, no qual os Municípios assumem um papel fundamental no domínio da habitação, incumbe-lhes a responsabilidade de programação e execução de políticas e de instrumentos capazes de garantir esse direito.

O modelo de governação preconizado para a gestão e implementação da presente ELH apresenta uma estrutura simples e flexível, sob **coordenação geral da Câmara Municipal de Ponta Delgada**, tendo em conta o elevado conhecimento do território e a relação de proximidade que estabelece com os cidadãos e demais agentes no terreno. Assim, à Câmara Municipal de Ponta Delgada compete:

- A supervisão, acompanhamento e avaliação da implementação das soluções habitacionais / ações complementares, operacionalizadas enquanto medidas;
- A articulação com entidades cofinanciadoras e entidades da Administração Central e Regional em matéria de política habitacional, numa ação articulada e suportada pela equipa multidisciplinar municipal responsável pela operacionalização, que mobilizará as restantes entidades e parceiros estratégicos e os beneficiários diretos (proprietários) para o processo.

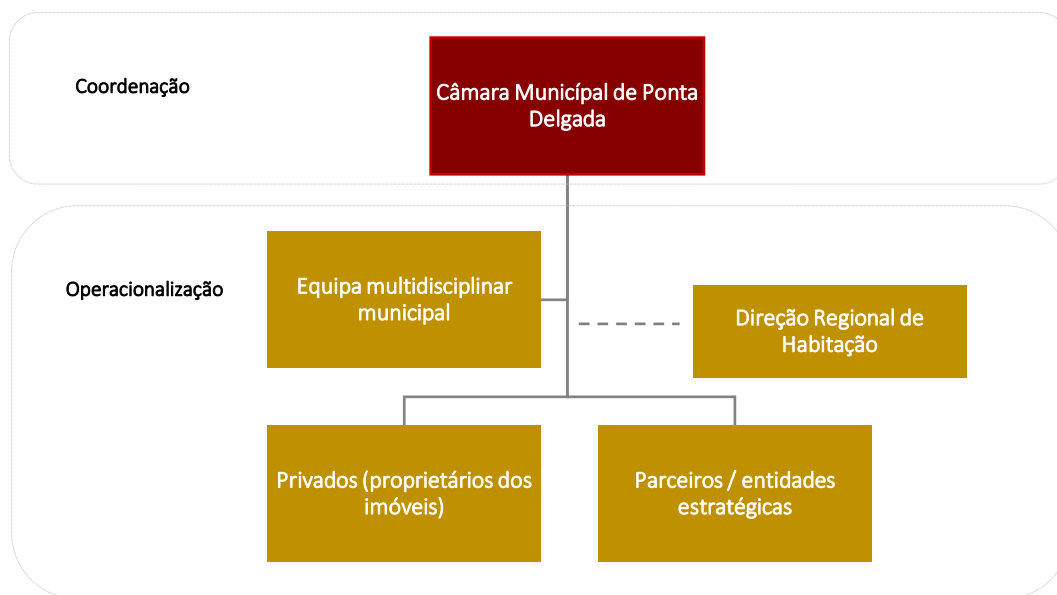


Figura 21. Modelo de governação da ELH de Ponta Delgada

A **equipa multidisciplinar**, composta por técnicos municipais da área da ação social e do urbanismo, deverá assumir competências relacionadas com o apoio e acompanhamento de situações de carência habitacional, envolvimento da comunidade e mobilização de parceiros, nomeadamente:

- **Planeamento e implementação das medidas / SH da ELH:** informação, orientação e acompanhamento de pessoas à procura de habitação e/ou que pretendam candidatar-se ao 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação; notificação de beneficiários diretos identificados na ELH; centralização, análise e avaliação dos pedidos de habitação; instrução de candidaturas ao 1º Direito (quer do município quer dos beneficiários diretos); acompanhamento contínuo de situações de carência sinalizada e identificação de novos casos, através de envolvimento de parceiros / entidades estratégicas e da disponibilização de ferramenta online para sinalização;



- **Monitorização da implementação da ELH:** incluindo a revisão e atualização periódica da ELH (se necessário);
- **Mobilização e capacitação da comunidade e parceiros,** através da dinamização de sessões periódicas de esclarecimento sobre os programas de apoio no domínio da habitação e reabilitação urbana (1º Direito; apoios municipais e regionais no âmbito do apoio a rendas e obras em habitações degradadas; Programa de Arrendamento Acessível; Programa Reabilitar para Arrendar, entre outros);
- **Realização de trabalho de proximidade com parceiros / entidades estratégicas e com a comunidade no geral,** com particular destaque para a necessária articulação a promover com a Direção Regional de Habitação (DRH) no sentido de identificar e suprimir situações de condição habitacional indigna duplamente identificadas e de harmonizar as soluções habitacionais a promover através do Município e da DRH.

No que se refere às entidades estratégicas a envolver na implementação da ELH, em particular no trabalho contínuo de identificação de situações de carência habitacional (passíveis de integrar as soluções habitacionais no âmbito do Programa 1º Direito ou cuja resolução possa passar por outro tipo de apoio complementar), na participação nas reuniões de trabalho equipa multidisciplinar municipal e na monitorização da implementação da ELH, destacam-se, na Tabela 40, as que possuem um papel relevante para a implementação da ELH:

Tabela 40. Entidades estratégicas parceiras para a implementação da ELH

	Entidades a mobilizar		
Parceiros locais	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ JF Ajuda da Bretanha</li> <li>▪ JF Arrifes</li> <li>▪ JF Candelária</li> <li>▪ JF Capelas</li> <li>▪ JF Covoada</li> <li>▪ JF Fajã de Baixo</li> <li>▪ JF Fajã de Cima</li> <li>▪ JF Fenais da Luz</li> <li>▪ JF Feteiras</li> <li>▪ JF Ginetes</li> <li>▪ JF Livramento</li> <li>▪ JF Mosteiros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ JF Pilar da Bretanha</li> <li>▪ JF Relva</li> <li>▪ JF Remédios</li> <li>▪ JF Santa Bárbara</li> <li>▪ JF Santa Clara</li> <li>▪ JF Santo António</li> <li>▪ JF São José</li> <li>▪ JF São Pedro</li> <li>▪ JF São Roque</li> <li>▪ JF São Sebastião</li> <li>▪ JF São Vicente Ferreira</li> <li>▪ JF Sete Cidades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ARRISCA – Associação Regional de Reabilitação e Integração Sociocultural dos Açores</li> <li>▪ Cresaçor - Cooperativa Regional de Economia Solidária - Gabinete de Apoio ao Migrante</li> <li>▪ Novo Dia – Associação para a Inclusão Social</li> </ul>
Parceiros regionais / nacionais	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana - IHRU</li> <li>▪ Secretaria Regional da Solidariedade Social - Direção Regional da Habitação</li> <li>▪ Cáritas Diocesana dos Açores – S. Miguel</li> <li>▪ Instituto de Segurança Social dos Açores - Rede de Suporte Sócio Cultural à Mobilidade Humana</li> </ul>		

Por fim, o envolvimento dos proprietários na ELH relaciona-se com a implementação das soluções habitacionais das quais são beneficiários diretos (candidatura e execução da SH preconizada).

#### 4.8.2. Monitorização e avaliação

A gestão e implementação da ELH de forma eficaz e eficiente só é possível se estiver alicerçada numa ação concertada de todas as entidades envolvidas no modelo de governação anteriormente descrito, ao nível da coordenação, da operacionalização e do envolvimento de parceiros e comunidade, dotada de mecanismos adequados a um correto acompanhamento, monitorização e avaliação de todo o processo.

Assim, o processo de gestão, acompanhamento, avaliação e monitorização da ELH prevê um conjunto de ferramentas e mecanismos, dotados de uma periodicidade específica, que se descrevem na Tabela 41.

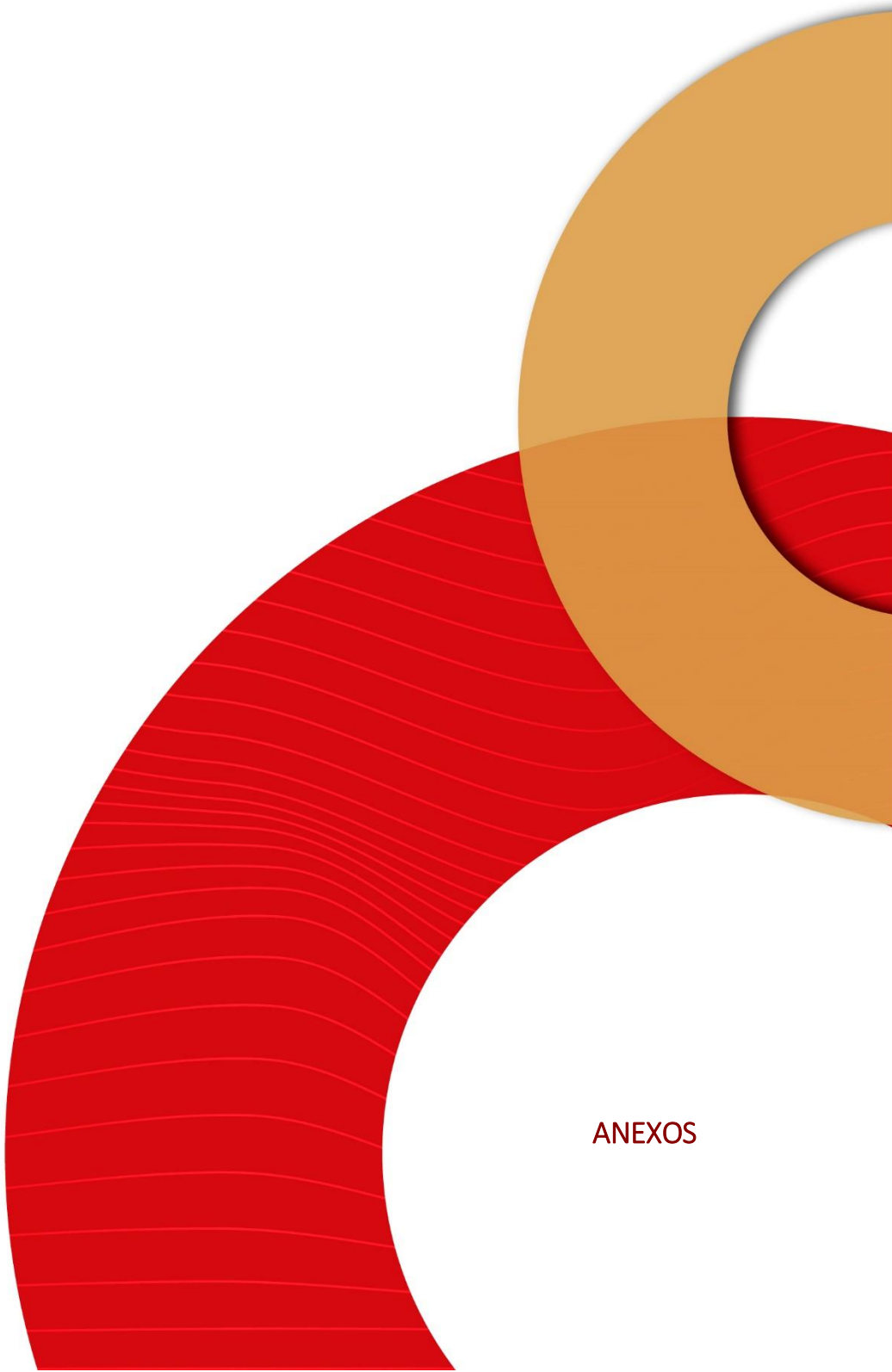
Tabela 41. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Ponta Delgada

Mecanismo	Periodicidade	Entidades envolvidas	Descrição
Relatórios de monitorização	Anual	Equipa multidisciplinar municipal	Ponto de situação sobre a implementação das medidas previstas e sobre os resultados alcançados.
Relatórios de execução	Anual	Equipa multidisciplinar municipal / executivo municipal / IHRU	Relatório de execução do acordo de financiamento e, se for o caso, uma proposta fundamentada de atualização do mesmo face a alterações que se tenham verificado, designadamente ao nível do universo das pessoas e dos agregados abrangidos pelas soluções habitacionais objeto do acordo (em cumprimento do artigo 68.º do <a href="#">Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho</a> , na sua <a href="#">redação atual</a> ).
Sessões abertas à comunidade / ações de comunicação e divulgação da ELH	A definir, de acordo com a necessidade (por ex. trimestral ou semestral)	Equipa multidisciplinar municipal / entidades estratégicas / comunidade / proprietários de imóveis	Divulgação das medidas e apoios decorrentes da ELH / Programa 1.º Direito, assim como de outras em vigor no domínio da habitação, no sentido de fomentar o acesso dos privados a esses mecanismos que contribuam para a melhoria da sua condição habitacional. Mobilização dos proprietários privados para a reabilitação dos seus imóveis e/ou integração no mercado imobiliário (arrendamento ou venda), de forma a aumentar a oferta disponível e contribuir para a regeneração urbana. Criação de materiais informativos referentes à ELH (incluindo a apresentação de resultados da implementação, procedimentos a ter em conta pelos beneficiários diretos, etc.) para divulgação abrangente (ex. através da página <i>online</i> do Município).
Reuniões de coordenação	Semestral	Executivo municipal / Equipa multidisciplinar municipal	Ponto de situação da implementação da ELH. Planeamento da execução das medidas por implementar. Análise de pontos críticos relativos à execução da ELH, discussão e definição de estratégias e ações que permitam corrigir e reorientar o percurso a percorrer, se necessário.
Reuniões técnicas e operacionais	A definir, de acordo com a necessidade	Equipa multidisciplinar municipal / entidades estratégicas	Reuniões específicas com a DRH no sentido de articular as soluções a implementar no âmbito da ELH municipal e regional e de evitar a sobreposição e duplicação de situações de condição habitacional indigna identificadas. Planeamento e coordenação de questões concretas e objetivas de execução e operacionalização da ELH. Identificação de pontos críticos a reportar nas reuniões de coordenação.

O modelo de governação e de acompanhamento da ELH integra ainda um conjunto de metas a alcançar com a sua implementação. A aferição do seu alcance deverá ser feita através da monitorização de indicadores específicos para as medidas enquadradas no 1º Direito (Tabela 42) pela equipa multidisciplinar municipal, em articulação com as entidades estratégicas / parceiros. Estes indicadores apresentam como meta / visam a resolução de todas as situações de carência habitacional identificadas, no prazo de 6 anos de vigência / implementação da ELH, enquadráveis no 1º Direito.

Tabela 42. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH

Indicadores	Situação de partida	Meta 2027
i. Resolução das situações de precariedade	0	421 agregados
ii. Resolução das situações de insalubridade e insegurança	0	96 agregados
iii. Resolução das situações de sobrelotação	0	145 agregados
iv. Resolução das situações de inadequação	0	33 agregados



ANEXOS

## 5. Anexos

### 5.1. Estimativa do coeficiente operacional

Estimativa do coeficiente operacional de acordo com o [Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho](#), que estabelece os critérios para fixar o coeficiente operacional previsto na [Portaria n.º 65/2019, de 15 de fevereiro](#).

Coeficiente Operacional			
	Pontos		Observações
<b>Caraterísticas do terreno (pontuação cumulativa):</b>			
O lote apresenta um declive com desnível superior a 1 piso	0,5		Sem informação. A verificar em sede de projeto
A configuração do lote é irregular	0,5		
<b>Localização no tecido urbano:</b>			
O empreendimento está inserido numa ARU em vigor	1,0	1	Existência de 3 ORU sistemáticas aprovadas
O empreendimento desenvolve-se na continuidade de zona urbana	0,5		Sem informação / sem ARU em vigor na sede de concelho. A verificar em sede de projeto
O empreendimento desenvolve-se em zona de expansão urbana	0,5		
<b>Dimensão do empreendimento</b>			
Até 8 fogos	1,5		Total de 688 fogos necessários (incluindo os privados)
De 9 a 30 fogos	1,0		
De 31 a 80 fogos	0,5		
De 31 a 80 fogos	0,0	0	
<b>Tipo de edifício:</b>			
Unifamiliar ou multifamiliar até 2 pisos	1,0	1	Estimativa
Multifamiliar com 2 a 4 pisos	0,0		
Multifamiliar de 5 a 8 pisos	0,5		
Multifamiliar com mais de 8 pisos	0,8		
<b>Dimensão média das habitações</b>			
Área média até 72 m <sup>2</sup>	1,5		Estimativa (com base no número total de fogos novos necessários e respetivas tipologias)
Área média entre 72 e 94 m <sup>2</sup>	1	1	
Área média entre 94 e 116 m <sup>2</sup>	0,5		
Área média superior 116 m <sup>2</sup>	0		
<b>Nível de qualidade:</b>			
Qualidade dos edifícios, das habitações e da construção	6	5,35	Estimativa/Simulação (de acordo com <a href="#">metodologia / ferramenta desenvolvida pelo IHRU</a> ). A verificar em sede de projeto
<b>Coeficiente Operacional = 1 + (Σ Pontos)/100</b>		<b>1,08</b>	

## 5.2. Modelo de questionário à população

### **Título: Questionário sobre o mercado habitacional no concelho de Ponta Delgada**

Este questionário enquadra-se no âmbito da elaboração da **Estratégia Local de Habitação de Ponta Delgada**, enquanto ferramenta essencial de auscultação para que seja possível reunir informação que permita perceber o contexto atual e o cenário prospetivo do mercado de habitação no concelho, bem como conhecer as principais dificuldades da população no acesso à habitação. Dirige-se à **população residente e/ou trabalhadora no concelho de Ponta Delgada e à população que não reside no concelho, mas que aí procura habitação**.

O Município de Ponta Delgada agradece a sua colaboração.

### SECÇÃO 1 – Dados Gerais

#### Género:

1. Masculino
2. Feminino

#### Nacionalidade:

1. Portuguesa
2. Outra. Indique qual: \_\_\_\_\_

#### Idade:

3. 18-24
4. 25-34
5. 35-49
6. 50-65
7. 66-80
8. 81 e mais anos

#### Habilitações literárias:

1. Nenhuma
2. 1.º CEB (4.º ano)
3. 2.º CEB (6.º ano)
4. 3.º CEB (9.º ano)
5. Ensino Secundário (12.º ano)
6. Ensino pós-secundário
7. Ensino Superior

#### Situação profissional:

1. Estudante
2. Empregado/a por conta de outrem
3. Empresário/a em nome individual

4. Desempregado/a
5. Reformado/a
6. Outro

Se respondeu “Empregado/a por conta de outrem” ou “Empresário/a em nome individual”, indique setor de atividade:

1. Agricultura e outras atividades primárias (Setor Primário)
2. Construção (Setor Secundário)
3. Indústria (Setor Secundário)
4. Comércio (Setor Terciário)
5. Serviços e Setor Social (Setor Terciário)

Concelho de residência:

1. Ponta Delgada
2. Outro. Especifique: \_\_\_\_\_

Se reside no concelho de Ponta Delgada, por favor responda à **Secção 2**.

## SECÇÃO 2 – Residentes no concelho de Ponta Delgada

Em que freguesia reside?

1. Ajuda da Bretanha
2. Arrifes
3. Candelária
4. Capelas
5. Covoada
6. Fajã de Baixo
7. Fajã de Cima
8. Fenais da Luz
9. Feteiras
10. Ginetes
11. Livramento
12. Mosteiros
13. Pilar da Bretanha
14. Relva
15. Remédios
16. Santa Bárbara
17. Santa Clara
18. Santo António
19. São José
20. São Pedro
21. São Roque
22. São Sebastião
23. São Vicente Ferreira
24. Sete Cidades

O seu agregado familiar é constituído por:

1. Vivo sozinho/a
2. 2 pessoas
3. Até 4 pessoas
4. Mais de 4 pessoas

**Qual a tipologia da sua habitação?**

1. T0
2. T1
3. T2
4. T3
5. T4 ou superior

**Qual o tipo/enquadramento da habitação?**

1. Moradia geminada
2. Moradia isolada
3. Apartamento
4. Construção improvisada
5. Outro (qual) \_\_\_\_\_

**A sua habitação é:**

1. Arrendada (mercado formal)
2. Arrendada (habitação social)
3. Própria
4. Subarrendada
5. Outra (qual) \_\_\_\_\_

**Se respondeu arrendada (mercado formal/ habitação social), indique em que intervalo se encontra a renda mensal:**

1. Até 100 euros
2. Entre 100 e 300 euros
3. Entre 300 e 500 euros
4. Superior a 500 euros

**Se respondeu própria, indique em que intervalo se encontra a prestação mensal:**

1. Não aplicável
2. Inferior a 300 euros
3. Entre 300 e 500 euros
4. Superior a 500 euros

**A sua habitação dispõe de:**

1. Água canalizada
2. Eletricidade
3. Saneamento básico
4. Instalações sanitárias (WC)
5. Chuveiro / Duche
6. Quarto para cada residente
7. Cozinha equipada
8. Sistema de climatização
9. Ligação à internet
10. Soluções de mobilidade adaptadas aos residentes

**O local onde reside foi a sua primeira opção ou procurou uma habitação noutros locais?**

1. Sim, foi a minha primeira opção.
2. Não, procurei casa noutros locais, mas não encontrei nenhuma solução adequada em termos de tipologia (T1, T2, T3, apartamento, moradia, etc.).
3. Não, procurei casa noutros locais, mas não encontrei nenhuma solução adequada ao meu orçamento.
4. Não, procurei casa noutros locais, mas não encontrei nenhuma solução adequada ao regime de propriedade que procuro (arrendamento / habitação própria).
5. Outro (especifique) \_\_\_\_\_

**Quanto tempo esteve à procura de uma habitação no concelho de Ponta Delgada?**

1. Até 1 mês
2. Entre 1 e 3 meses
3. Entre 3 e 6 meses
4. Entre 6 meses e 1 ano
5. Mais de 1 ano

**A procura de habitação foi:**

1. Com auxílio de agência imobiliária
2. Com auxílio de pessoas de Ponta Delgada (familiares, colegas de trabalho, etc.)
3. Apoio do Município e/ou outras entidades públicas
4. Apoio de outras entidades privadas (Ex: entidade empregadora)
5. Autónoma
6. Outra. Qual? \_\_\_\_\_

**Encontrou a habitação adequada ao que pretendia?**

1. Sim
2. Não



Se respondeu **Não**, por favor indique que tipo de habitação pretendia encontrar e em que lugar do concelho, preferencialmente:

---

**Assinale as maiores dificuldades que está a ter ou teve durante a procura de habitação no concelho de Ponta Delgada:**

1. Preços de venda muito elevados
2. Rendas muito elevadas
3. Escassez de soluções para arrendamento
4. Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades
5. Localizações não respondiam às minhas necessidades
6. Qualidade desadequada das habitações disponíveis
7. Outras (especifique)

**Quais as características que mais valoriza na sua habitação?**

1. Proximidade ao local de trabalho
2. Proximidade à escola dos filhos
3. Proximidade a serviços e equipamentos
4. Boas acessibilidades
5. Envolve calma
6. Disponibilidade de espaço
7. Relações de vizinhança e comunidade
8. Espaço habitável seguro e adequado aos residentes
9. Qualidade da construção e dos equipamentos
10. Outra (especifique)\_\_\_\_\_

**Quais as características que não o satisfazem face à sua atual habitação?**

1. Distância ao local de trabalho
2. Distância a escolas
3. Distância e/ou escassez de equipamentos e serviços
4. Espaço público pouco qualificado e/ou degradado
5. Ruído, confusão, problemas de limpeza urbana/salubridade
6. Falta de estacionamento
7. Habitação com sinais de degradação/insegurança/insalubridade
8. Habitação pequena para o número de elementos do agregado / residentes (sobrelotação)
9. Habitação desadequada às características e limitações dos moradores (barreiras à circulação e mobilidade, ao acesso, etc.)
10. Precariedade da habitação (infraestrutural e condições de coabitação)
11. Outra (especifique)\_\_\_\_\_

### SECÇÃO 3 – Não Residentes no concelho de Ponta Delgada

**O seu agregado familiar é constituído por:**

1. Vivo sozinho/a

2. 2 pessoas
3. Até 4 pessoas
4. Mais de 4 pessoas

**Está ou esteve à procura de habitação no concelho de Ponta Delgada?**

1. Sim, estou atualmente à procura de habitação no concelho de Ponta Delgada.
2. Não, mas em breve tenciono fazê-lo.
3. Sim, estive à procura de habitação no concelho de Ponta Delgada, mas não encontrei e optei por outro local.
4. Não, prefiro residir noutra concelho.

Se escolheu a última opção "Não, prefiro residir noutra concelho" indique porquê e pode submeter o Questionário:

---

Se indicou qualquer uma das outras opções, nomeadamente que "está/esteve" ou que "em breve iniciará a procura de habitação no concelho de Ponta Delgada" indique em que lugar do concelho:

1. Ajuda da Bretanha
2. Arrifes
3. Candelária
4. Capelas
5. Covoada
6. Fajã de Baixo
7. Fajã de Cima
8. Fenais da Luz
9. Feteiras
10. Ginetes
11. Livramento
12. Mosteiros
13. Pilar da Bretanha
14. Relva
15. Remédios
16. Santa Bárbara
17. Santa Clara
18. Santo António
19. São José
20. São Pedro
21. São Roque
22. São Sebastião
23. São Vicente Ferreira
24. Sete Cidades

**Procura/procurou uma habitação em que regime?**

1. Arrendamento
2. Aquisição
3. Subarrendamento
4. Outro. Qual? \_\_\_\_\_

**Se respondeu arrendamento, por favor indique qual o intervalo de renda que procura/procurou:**

1. Inferior a 100 euros
2. Entre 100 e 300 euros
3. Entre 300 e 500 euros
4. Superior a 500 euros

**Que tipologia procura/procurou?**

1. T0
2. T1
3. T2
4. T3
5. T4 ou superior

**Que tipo de habitação procura/procurou?**

1. Moradia no centro urbano
2. Moradia geminada
3. Apartamento
4. Moradia isolada, no campo
5. Moradia partilhada com outros residentes
6. Apartamento partilhado com outros residentes
7. Outra. Qual? \_\_\_\_\_

**Que características/condições procura/procurou?**

1. Proximidade a equipamentos e serviços
2. Proximidade a local de trabalho/estudo
3. Boas acessibilidades
4. Espaço disponível para quintal/estacionamento
5. Envolve calma e serenidade
6. Relações de vizinhança e comunidade
7. Habitação segura e sem problemas de construção/salubridade
8. Habitação adequada aos residentes (em número de divisões e características do espaço)
9. Qualidade da construção e dos equipamentos
10. Outra (especifique) \_\_\_\_\_

**Há quanto tempo está ou esteve à procura de uma habitação no concelho de Ponta Delgada?**

1. Até 1 mês
2. Entre 1 e 3 meses
3. Entre 3 e 6 meses
4. Entre 6 meses e 1 ano
5. Mais de 1 ano

**A procura de habitação foi ou está a ser realizada de que forma?**

1. Com auxílio de agência imobiliária
2. Com auxílio de pessoas de Ponta Delgada (familiares, colegas de trabalho, etc.)
3. Apoio do Município e/ou outras entidades públicas e/ou privadas
4. Apoio de outras entidades privadas (Ex: entidade empregadora)
5. Autónoma

**Assinale as três maiores dificuldades que está a ter ou teve durante a procura de habitação no concelho de Ponta Delgada:**

1. Preços de venda muito elevados
2. Valor de rendas muito elevados
3. Escassez de oferta para venda
4. Escassez de terreno para construção
5. Escassez de oferta para arrendamento
6. Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades
7. Localizações não respondiam às minhas necessidades
8. Qualidade desadequada das habitações disponíveis
9. Outras (especifique)

