



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SANTA CRUZ

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ

Fase III – Proposta de Intervenção

julho de 2026

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SANTA CRUZ

Câmara Municipal de Santa Cruz

julho de 2026

município de
santa cruz
madeira

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	9
1.1 A Lei de Bases da Habitação e a Carta Municipal.....	9
1.2 A Política de Habitação insere-se numa Política mais vasta das Cidades e do Território.....	13
1.3 A diferença entre a Carta Municipal de Habitação e Estratégia Local de Habitação.....	17
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	19
3. CARACTERIZAÇÃO POPULACIONAL, SOCIOECONÓMICA E HABITACIONAL	21
3.1 Estrutura da população	22
3.2 Dificuldades da população	35
3.3 Nível de escolaridade e emprego.....	37
3.4 Análise socioeconómica	41
3.5 Atividades económicas.....	44
3.6 Desemprego	46
3.7 Análise habitacional.....	49
3.8 Dinâmica urbanística municipal.....	52
3.9 Estado de conservação e condições de acessibilidade.....	57
3.10 Alojamento familiares	64
3.11 Mercado imobiliário	71
4. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO	77
4.1. Nova Geração de Políticas de Habitação Nacionais	77
4.1.1 Instrumentos de Política de Habitação Nacionais	77
4.1.2 Incentivos e Benefícios Nacionais à Habitação	91
4.2 Estratégia Regional de Habitação.....	97
4.2.1 Os Programas.....	97
4.3 Instrumentos de Políticas Habitacionais Municipais	107
5. CARACTERIZAÇÃO DO <i>HABITAT</i>	117

5.1 Edificado	118
5.2 Espaço Público	121
5.3 Transportes Públicos.....	130
5.4 Distribuição Funcional e Equipamentos.....	131
6. IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS.....	135
6.1 Fontes Geradores de Procura.....	135
6.2 Reserva de Oferta	144
6.3 Taxa de Esforço.....	150
6.4 Perfil de Procura	153
6.5 Principais Desafios	156
7. DIAGNÓSTICO MUNICIPAL.....	161
7.1 Resultado da Auscultação dos Órgãos das Freguesias.....	161
7.2 Diagnóstico Territorial.....	164
8. ANÁLISE SWOT	171
9. ESTRATÉGIA MUNICIPAL E SOLUÇÕES HABITACIONAIS	175
9.1 Objetivos Estratégicos.....	175
9.2 Objetivos Operacionais e Ações	180
9.3 Cronograma Geral.....	202
10. MODELO DE GESTÃO E GOVERNANÇA.....	205
11. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA	207
11.1 Proposta de delimitação da ZPU no Centro Urbano do Caniço	208
11.2 Proposta de delimitação da ZPU no Centro Histórico de Santa Cruz	211
12. DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL.....	217
GLOSSÁRIO	224
ÍNDICE DE FIGURAS	227
ÍNDICE DE TABELAS	229
ÍNDICE DE GRÁFICOS	232
ANEXOS.....	234

SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CM - Câmara Municipal

CMH - Carta Municipal de Habitação

CMSC - Câmara Municipal de Santa Cruz

ELH - Estratégia Local de Habitação

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IAS - Indexante de Apoios Sociais

IEM - Instituto de Emprego da Madeira

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Revitalização Urbana

IGT - Instrumentos de Gestão territorial

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imoveis

IMT - Imposto Municipal de Transações

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRS - Rendimento das Pessoas Singulares

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

PDM - Plano Diretor Municipal

RAM – Região Autónoma da Madeira

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território

PMUS - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável

SEF - Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

1. INTRODUÇÃO

1.1 | A Lei de Bases da Habitação e a Carta Municipal

A Carta Municipal de Habitação, CMH, é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, com os instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal¹.

A Lei de Bases da Habitação enquadra o direito constitucional à habitação, tendo como agente principal o Estado, a todas as escalas territoriais, como garantia de execução das políticas públicas nesta matéria.

Compete aos municípios a integração da política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial² e ainda, a realização de um conjunto de ações que vão desde a construção ou reabilitação de habitações, até à promoção de uma real e efetiva política de solos, passando por medidas fiscais, apoio a cooperativas e autoconstrução.

Neste sentido, a transversalidade do setor é um elemento-chave para a execução destas políticas uma vez que sobre ela incide, a mobilidade e transportes, os equipamentos sociais, a qualificação do espaço público, a reabilitação urbana, a integração social e territorial e muitos outros temas relacionados com o direito à habitação e ao habitat, e que se encontram devidamente consignadas nesta lei.

A Lei de Bases da Habitação estabelece que no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação,

¹ Conforme o artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, nos termos da Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03.

² Artigo 21.º da Lei de Bases da Habitação.

reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas³ e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos Planos Diretores Municipais e demais Instrumentos de Gestão Territorial;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na Carta Municipal de Habitação;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da Lei de Bases da Habitação e demais legislação aplicável.

Posto isto, considera-se que a Carta Municipal de Habitação integra, em particular e de acordo com a Lei, as seguintes matérias:

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

Tendo em conta o âmbito e os objetivos desta carta que sublinha, de forma explícita, a importância concedida à articulação e à territorialização das diferentes estratégias municipais desenvolvem-se, no presente documento, os seguintes pontos:

- Reconhecimento das carências referentes à reabilitação do edificado e dos recursos habitacionais existentes;
- Identificação de Zonas de Pressão Urbanística, atendendo que o Estado goza do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional⁴ e o

³ Nos termos do n.º 7 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação

⁴ Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Município tem a possibilidade de agravar significativamente a taxa de imposto municipal sobre os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística⁵;

- Articulação das políticas e programas territoriais com impacto na situação habitacional;
- Análise do perfil da procura de habitação no Concelho;
- O desenvolvimento de um plano estratégico de ação para a habitação.

A Carta Municipal de Habitação inclui o diagnóstico, identificação de recursos, planeamento prospetivo das carências e a definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas. Incorpora matérias como as necessidades de solo urbanizado e passível de urbanização programada e reabilitação do edificado, estabelecendo uma relação direta entre a política de solo e o funcionamento do mercado fundiário local, interrelaciona o planeamento territorial com as intervenções habitacionais e analisa todas as matérias colaterais de qualidade de vida da população do Concelho.

O presente documento está estruturado em doze capítulos, dando resposta aos conteúdos obrigatórios, e abordando também outras matérias que se consideram igualmente relevantes para o objetivo da Carta Municipal de Habitação.

Após a **introdução**, propõe-se um **enquadramento** ao nível do território concelhio.

Foi fundamental a realização de uma **caracterização da população, as condições socioeconómicas e habitacionais**, sendo que estes indicadores consideraram, para além da análise de dados estatísticos, informação dos serviços municipais.

Neste contexto, destaca-se ainda a importância da contextualização das **políticas públicas de habitação**, tanto ao nível nacional como regional, e dos instrumentos de políticas habitacionais do município, bem como a caracterização das carências habitacionais detetadas na Estratégia Local de Habitação. De modo a sensibilizar e integrar os agentes

⁵ Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio

privados na participação de respostas habitacionais, é essencial identificar os **incentivos e benefícios à habitação**, ao arrendamento, à reabilitação, a fundos de investimento e, ainda, às cooperativas de habitação, com vista à sistematização do enquadramento legal existente.

Salienta-se que, cada vez mais a melhoria das condições de vida da população deveria promover amplamente a coesão e harmonia de todas as partes que constituem a comunidade. Nesse sentido, procedeu-se a uma **caracterização do habitat**, entendido como o contexto territorial e setorial exterior à habitação em que nesta se encontra inserida e visa uma análise sobre o edificado, infraestruturas e serviços urbanos, espaço público, transportes e funções de proximidade e equipamentos, procurando a sua valorização.

Para melhor **identificação dos recursos habitacionais**, existentes e/ou potenciais do Concelho, foi necessário explorar as fontes geradoras de procura, tanto ao nível das atividades económicas e industriais, como ao nível do turismo, da saúde e da educação. Foram igualmente abordadas outras matérias relevantes, nomeadamente a análise da reserva de oferta existente, a avaliação da taxa de esforço, a definição do perfil de procura no mercado privado e, por fim, os principais desafios.

Seguiu-se a elaboração do **diagnóstico municipal**, suportado nos contributos resultantes da auscultação dos órgãos das Juntas de Freguesia. Neste âmbito, procedeu-se à sistematização da informação obtida e à caracterização das principais dinâmicas e constrangimentos identificados.

Tendo por base o diagnóstico, os recursos e a caracterização do habitat, torna-se fundamental sistematizar a informação através de uma **análise SWOT**, a qual verifica as fraquezas e as potencialidades do sistema de habitação no concelho de Santa Cruz.

Seguiu-se a definição da **estratégia municipal e soluções habitacionais**. Neste ponto, foram apresentados os objetivos estratégicos e os objetivos operacionais, bem como as ações da Carta Municipal de Habitação, tendo-se considerado os contributos resultantes da

auscultação dos órgãos das Juntas de Freguesia, devidamente incorporados na estratégia de intervenção habitacional a implementar no Concelho.

Ainda, este instrumento preconiza um **modelo de gestão e governança** que prevê a monitorização e a governança, no sentido de operacionalizar a Carta Municipal de Habitação, definindo simultaneamente a forma de acompanhamento e avaliação da sua concretização através de um processo de gestão ativa.

Adicionalmente, foi proposta a delimitação de uma **Zona de Pressão Urbanística** para o concelho de Santa Cruz, que reforça a penalização dos recursos construídos existentes no interior desta área, nomeadamente a concentração massiva de Alojamento Local, nomeadamente nas freguesias de Santa Cruz e do Caniço.

Por fim, foi definida uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional** que concede prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

1.2 | A Política de Habitação insere-se numa Política mais vasta das Cidades e do Território

A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial que se organiza em diversos âmbitos como nacional, regional e municipal e que se concretiza através dos instrumentos de gestão territorial correspondentes.

Assim, o desenvolvimento das políticas setoriais apenas faz sentido no quadro de uma política global de cidade e do território, resultando numa estreita interligação entre as mesmas e promovendo um pensamento estratégico do progresso da cidade.

Um dos erros sistemáticos do desenvolvimento da cidade e dos territórios contemporâneos é a perspetiva demasiado setorializada que tem vindo a ocorrer. Na verdade, ao contrário

das políticas setoriais, das quais a habitação, a mobilidade, os equipamentos e o espaço público, as estruturas ecológicas, são exemplos, tem vindo a faltar uma política de cidade e de território que integre, articule e componha todas as vertentes de que as dinâmicas locais se revestem.

Deste modo, as políticas para os territórios são frequentemente desarticuladas, fragmentados e avulsos e, com isso, se perde o potencial multiplicador que cada uma delas pode causar nas restantes. As ações, sem a necessária articulação entre elas, não produzem todos os efeitos esperados e não raras vezes se contradizem. A título de exemplo se nota, em muitos municípios, que os transportes não servem novas zonas habitacionais e de atividades económicas, que não existe sistema de continuidade dos espaços verdes e azuis ou que a mobilidade suave e ativa não se aproxima das edificações de fachadas ativas e de dinâmicas comerciais e de serviços das ruas.

A primeira ilação é a de que uma política pública municipal de habitação deverá estar integrada numa política global de cidade e de território, que bem saiba articular os setores e olhe para o território como um ecossistema ou organismo vivo em que todos os fatores que lhe conferem vida e dinamismo devem ser abordados de uma forma holística.

As políticas de habitação da geração anterior assentaram essencialmente no apoio e incentivo ao financiamento para aquisição de casa própria e na oferta de habitação social para responder aos casos críticos de incapacidade das famílias de rendimentos mais baixos. Havia uma noção assistencialista de apoio à habitação. Mesmo considerando que toda a habitação tem uma finalidade social, a utilização do termo “Habitação Social” tem introduzido algumas desconformidades na matéria.

Com efeito, ao segregar-se a Habitação em dois campos: a “social” e a “outra”, permitiu uma mudança de conceitos na matéria e alteração de paradigmas de intervenção no solo urbano. Passou a depreender-se que o solo, com natureza de propriedade privada, não é um bem comum e, por isso, passível de mercantilização.

Assim, o solo entra no mercado de concorrência de valores e preços e condiciona, de forma decisiva, os preços finais da habitação. Mesmo considerando que, na atualidade, o impacto do valor do solo no preço final da habitação é de vinte por cento, a verdade é que continua a ser significativo. Adicionalmente os valores de venda de construção para efeitos habitacionais têm vindo a ser fortemente condicionados pela dinâmica do mercado, como é o caso da dinâmica oferta e procura, o que contribui para a formação de preços não equilibrados, agravando consequentemente o acesso à habitação.

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

Tratando-se de um bem de primeira necessidade, a par com os bens de subsistência e alimentação, as pessoas vêem-se sujeitas a taxas de esforço absolutamente gigantescas uma vez que a óbvia necessidade de habitação impõe a aquisição, mesmo com os preços elevados. Floresceu o mercado da construção civil com margens de lucro pouco compagináveis com a média de ordenados dos portugueses. Esta cadeia de negócio alargou-se a um setor que, sob a capa de encontrar soluções, veio ainda a incrementar as dificuldades, senão pelas taxas elevadas de empréstimos, foram agravadas agora pelo combate à inflação que o Banco Europeu veio invocar para a subida de taxas, à banca.

Muitas foram as medidas do governo para obviar e minorar os problemas dos portugueses, agora já não só no acesso à habitação, mas na sua capacidade de a manter face à exponencial subida dos juros. O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito, assume-se como fundamental no equilíbrio do mercado com base na oferta pública de habitação, procurando colmatar um grande défice que Portugal tem nesta tipologia de oferta quando comparado com vários países europeus como a Holanda ou a Finlândia que possuem valores na ordem dos 40% a 60% de parque público habitacional.

O governo regional da Madeira, para além do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito, apresenta outro sistema específico e adaptado às necessidades da população local, que se denomina por: PRAHABITAR – Programa de Apoio à Aquisição e ao Arrendamento de Habitação. Este programa apoia a compra ou arrendamento de casas para residência permanente; destina-se a famílias com rendimentos baixos, que não conseguem suportar os preços praticados pelo mercado habitacional, onde as devidas candidaturas fazem-se diretamente na IMH – Investimentos Habitacionais da Madeira.

No quadro da oferta e da procura o arrendamento foi sendo reduzido ao longo dos anos por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de décadas viram os empréstimos bonificados colocar o valor mensal das amortizações ao nível dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por políticas de congelamento de rendas.

1.3 | A diferença entre a Carta Municipal de Habitação e a Estratégia Local de Habitação

Inserido no Programa 1º Direito, as autarquias, para estabelecerem o Acordo de Colaboração com o Governo da República, tendentes ao apoio às soluções de habitação pública, elaboraram a Estratégia Local de Habitação.

Se por um lado a Estratégia Local de Habitação procurava ampliar o conceito de agregado familiar vulnerável e o consequente apoio a partir do rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o IAS, Indexante de Apoios Sociais⁶, ou seja, à data, inferior a 2.148,52 € e um património mobiliário de valor inferior a 60 vezes o IAS, ou seja, à data, inferior a 32.227,08€, por outro, face às situações de urgência detetadas de vida em situações indignas, toda a reflexão e prática, manteve o conceito de habitação social para a população que, financeiramente, apresentava maior carência.

A importância do alargamento do conceito que foi redigido nos documentos originais do Programa 1º Direito foi importante, num contexto de crise financeira do país, em que problemas graves, nomeadamente em pagamento das prestações financeiras para empréstimos da banca, atingiu a classe média que, segundo as estatísticas, viu progressivamente a sua queda de estatuto no quadro societal.

Não surpreende, portanto, que os apoios a que se destina o 1º Direito por via do Acordo de Colaboração com a Administração Central tenha sido para ocorrer aos casos mais gravosos, mas que fica longe da resolução cabal do problema da habitação em Portugal.

Debate-se se anteriormente à Estratégia Local de Habitação deveria ter surgido a Lei de Bases da Habitação, pese embora, na atual circunstância, o debate se tenha tornado anacrónico face à irreversibilidade do tempo de surgimento de cada um dos diplomas. Pode

⁶ Valor referente a 2026: 537,13€

ainda considerar-se que as diferenças são tantas que esse debate não devia ter sido sequer iniciado.

Enquanto a ELH é um documento que é especificamente um plano de ação para colmatar as intensas debilidades no acesso à habitação, pela população mais vulnerável, a Carta Municipal de Habitação configura um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que deve ser articulado com os instrumentos de Gestão Territorial.

Também o âmbito é diverso uma vez que a Carta Municipal de Habitação, na sequência da Lei de Bases que a enquadra, abrange todo o universo habitacional de cada município, procurando conhecer, mais do que a situação atual, as causas e efeitos do funcionamento do mercado de habitação e de todos os fatores que contribuem para o seu estado de situação.

A perspetiva e ângulo de abordagem são distintos tendo em conta que a ELH visava exclusivamente a habitação e a Carta amplia a análise ao conceito de *habitat*. Deste modo a Lei de Bases acompanha a tendência europeia de expressar a qualidade de vida dos cidadãos, não só pela habitação, mas também pelo meio exterior adjacente, considerando, desta forma, o espaço público como complemento à habitação.

Na verdade, de acordo com a Lei de bases “entende-se por *habitat* o contexto territorial e social exterior à habitação em que se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos e às redes de transportes e comunicações”.

Assim, facilmente se conclui que a Carta Municipal de Habitação é também uma peça de planeamento com caracterizações e caraterísticas urbanísticas relevantes.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O município de Santa Cruz está situado na costa sudoeste, pertencente à Região Autónoma da ilha da Madeira, abrangendo uma área total de 81,5 km². O concelho encontra-se limitado a norte pelo município de Machico, a oeste pelo Funchal e a sudeste pelo Oceano Atlântico - limite natural.

Santa Cruz é um dos 11 municípios que constituem o arquipélago da Madeira. É constituído por cinco freguesias: Santa Cruz, Caniço, Gaula, Camacha, e Santo António da Serra, figura 1. Importa ainda referir que as Ilhas Desertas, localizadas a sul da ilha, integram também este Município.

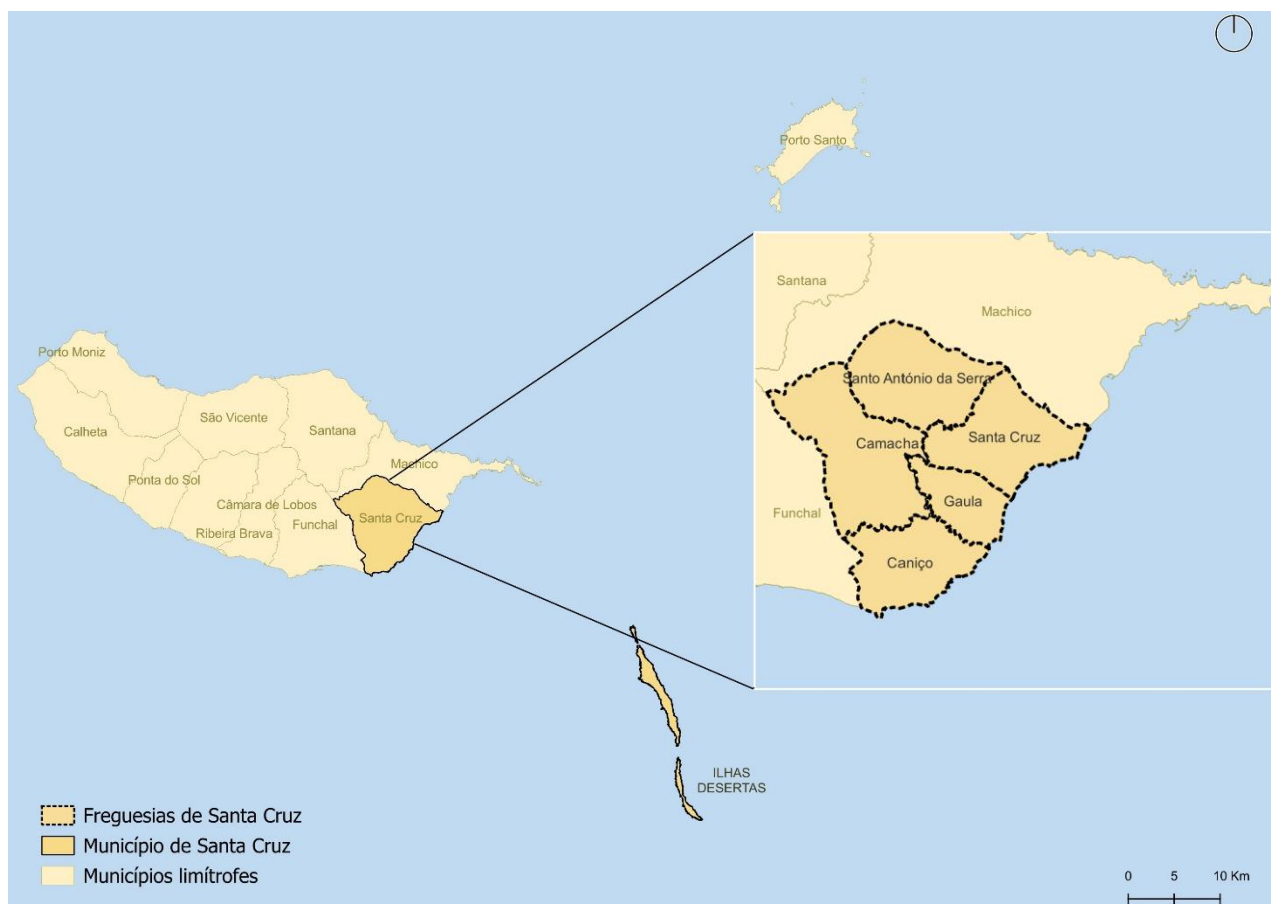


Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Santa Cruz e concelhos limítrofes

O concelho de Santa Cruz distingue-se pela forte ligação entre os seus recursos naturais e o seu património histórico e cultural. Este território integra uma variedade de paisagens, incluindo serras, zonas balneares e áreas florestais extensas, contribuindo para a valorização ambiental e paisagística do concelho. A par disto, o património histórico e cultural que predomina neste território, desempenha um papel relevante na preservação e promoção das tradições, culturas e costumes locais.

Acresce ainda a proximidade à principal cidade da Região Autónoma da Madeira – o Funchal, bem como à infraestrutura de maior peso – o Aeroporto da Madeira. Esta posição estratégica de Santa Cruz reforça o concelho, dinamizando a atividade económica, ao mesmo tempo que se torna atrativo para a fixação de novos residentes.

3. CARACTERIZAÇÃO POPULACIONAL, SOCIOECONÓMICA E HABITACIONAL

O presente capítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica, habitacional e socioeconómica de Santa Cruz.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se, por isso, a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística - INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos aos Censos de 2021 e, pontualmente, aos Censos de 2011, nomeadamente para fins de comparação. Além disso, foram também consideradas algumas estimativas e projeções para os anos posteriores ao recenseamento de 2021.

Importa referir que, a análise dos censos definitivos de 2011 apresenta limitações, dado o eventual desfasamento temporal em relação ao contexto atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, recorreu-se a indicadores mais recentes, nomeadamente do PORDATA, do Instituto de Emprego da Madeira - IEM e do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras - SEF.

3.1 | Estrutura da população

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e apoiar a definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

De acordo com os Censos de 2021, no concelho de Santa Cruz residiam 42 168 habitantes, distribuídos por uma área de 81,3 km², o que correspondia a uma densidade populacional de 518,6 habitantes/km². Comparativamente com os valores referentes aos Censos de 2011, foi possível constatar um ligeiro decréscimo da população residente, traduzindo-se numa variação de -1,9%. Esta tendência acompanhava a observada quer à escala regional, na Região Autónoma da Madeira, quer à escala nacional, conforme evidenciado na tabela 1.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	População Residente		Variação	Área	Densidade Populacional	
	2011	2021			2011	2021
	Nº	Nº			Habitantes/km ²	
Portugal	10.562.178	10.343.066	-2,1	92.212	114,6	112,2
Região Autónoma da Madeira	267.785	250.744	-6,4	801	334,3	313,0
Santa Cruz	43 005	42 168	-1,9	81,3	528,9	518,6
Camacha	7 449	6 239	-16,2	19,7	377,2	315,90
Canico	23 368	24 046	2,9	12	1 945,7	2 002,2
Gaula	4 028	3 925	-2,6	6,9	580,4	565,6
Santa Cruz	7 224	7 136	-1,2	14,1	259,3	256,1
Santo António da Serra	936	822	-12,2	14,7	63,5	55,7

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Em 2021, a freguesia do Caniço concentrava o maior número de residentes, com 24 046 habitantes, apresentando igualmente a densidade populacional mais elevada, 2 002,2 hab./km². Estes valores evidenciavam uma forte concentração demográfica nesta freguesia, em contraste com as restantes. A freguesia de Santo António da Serra apresentava a menor expressão populacional, com apenas 822 habitantes, bem como uma das densidades populacionais mais baixas.

Importa, ainda, salientar que no concelho de Santa Cruz a evolução demográfica entre 2011 e 2021 apresentou comportamentos diferenciados entre as freguesias, tendo-se registado decréscimos populacionais na maioria das freguesias. A exceção verificou-se na freguesia do Caniço, que apresentou um crescimento populacional de 2,9%.

Tem-se verificado um crescimento do desenvolvimento urbano nas freguesias contíguas ao município do Funchal, associado à pressão exercida pela dinâmica urbana da capital regional. Este contexto, marcado pelo aumento generalizado dos custos habitacionais no Funchal, tem contribuído para a deslocação de população para concelhos limítrofes, nomeadamente para o concelho de Santa Cruz. Nesse sentido, a freguesia do Caniço, pela sua proximidade ao Funchal, tem vindo a acolher parte desta população.

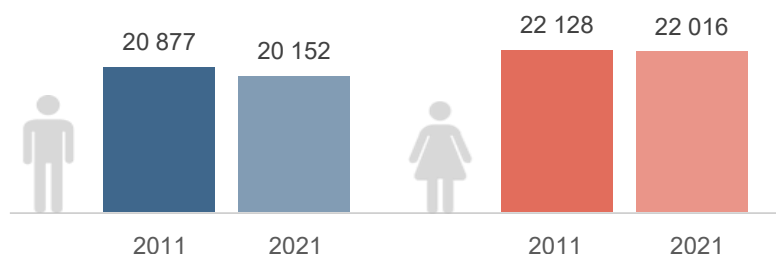


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

No que respeita à população residente por sexo, verifica-se, no gráfico 1, que em 2011 o número de mulheres era superior ao número de homens, situação que se mantinha nos Censos de 2021. Neste gráfico, também se pode comprovar o decréscimo da população residente, entre 2011 e 2021, no concelho de Santa Cruz. A predominância do sexo feminino poderá relacionar-se com a maior esperança média de vida das mulheres face à dos homens.

É importante analisar a composição da população por grupos etários, uma vez que esta permite compreender as tendências de envelhecimento e de juventude da população, conhecer a sua evolução futura e identificar potenciais desequilíbrios demográficos.

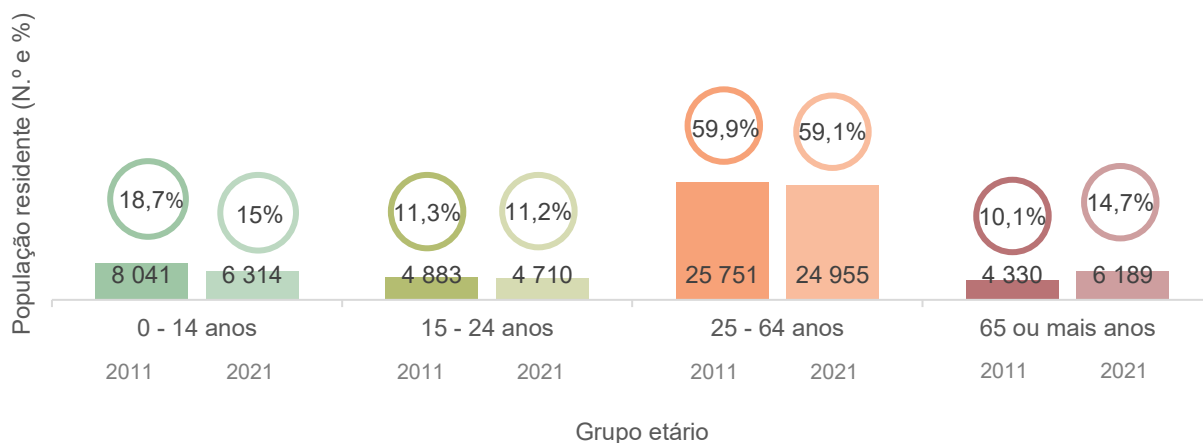


Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Com base nos Censos de 2011 e 2021, é possível constatar que o concelho de Santa Cruz apresentava uma redução da população jovem⁷, em particular no grupo etário dos 0 aos 14 anos, que passou de 8 041 para 6 314 indivíduos. Observa-se igualmente um ligeiro decréscimo da população dos 15 aos 24 anos, bem como da população dos 25 aos 64 anos.

⁷ Definição do INE - pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.

Por sua vez, verifica-se um aumento significativo da população idosa, com 65 ou mais anos, que cresceu de 4 330 para 6 189 indivíduos, entre 2011 e 2021. Deste modo, conforme ilustrado no gráfico 2, a estrutura etária do Concelho evidenciava dinâmicas diferenciadas entre os grupos etários, destacando-se uma tendência de envelhecimento da população, problemática que afeta praticamente todo o território nacional.

De acordo com os dados do INE, apresentados na tabela 2, constata-se que entre 2013 e 2023 o saldo natural, correspondente à diferença entre o número de nascimentos e de óbitos, se mantinha negativo à escala nacional e regional. No concelho de Santa Cruz, por sua vez, verifica-se uma inversão de valores, que passou de um valor positivo de 63 indivíduos, em 2013, para um negativo de -42, em 2023, refletindo uma alteração desfavorável da dinâmica natural da população.

Tabela 2. Saldo natural (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Saldo Natural	
	2013	2023
Portugal	- 23 768	- 32 596
Região Autónoma da Madeira	- 597	- 1 040
Santa Cruz	63	- 42

Fonte: INE, 2013 e 2023

No que respeita à taxa de crescimento natural, verifica-se, a partir da análise da tabela 3, que entre 2013 e 2023 os valores se tornaram mais negativos quer à escala nacional, quer à escala regional. No concelho de Santa Cruz, contudo, constata-se uma ligeira melhoria, uma vez que a taxa passou de -0,15% para -0,10%. Apesar desta aproximação a zero, a taxa de crescimento natural manteve-se negativa, evidenciando que o Concelho continuava a registar um número de óbitos superior ao de nascimentos.

Tabela 3. Taxa de crescimento natural (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Taxa de crescimento natural (%)	
	2013	2023
Portugal	- 0,23	- 0,31
Região Autónoma da Madeira	- 0,23	- 0,41
Santa Cruz	- 0,15	- 0,10

Fonte: INE, 2013 e 2023

Relativamente ao saldo migratório, observa-se uma evolução muito expressiva entre 2013 e 2023, conforme evidenciado na tabela 4. A nível nacional, os valores passaram de um saldo negativo de -36 029 indivíduos para um saldo positivo de 155 701, traduzindo uma inversão significativa das dinâmicas migratórias. Na Região Autónoma da Madeira verifica-se o mesmo, com o saldo migratório a passar de -2 305 para 3 592 indivíduos.

Tabela 4. Saldo migratório (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Saldo Migratório	
	2013	2023
Portugal	- 36 029	155 701
Região Autónoma da Madeira	- 2 305	3 592
Santa Cruz	- 369	685

Fonte: INE, 2013 e 2023

No concelho de Santa Cruz, o indicador apresentou um aumento significativo, passando de um valor negativo de -369 para um valor positivo de 685, o que demonstra que o território passou a ganhar população por via das migrações, as quais assumiam um papel determinante na sua evolução demográfica.

Tabela 5. Taxa de crescimento efetivo (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Taxa de crescimento efetivo (%)	
	2013	2023
Portugal	- 0,57	1,16
Região Autónoma da Madeira	- 1,10	1,00
Santa Cruz	- 0,72	1,47

Fonte: INE, 2013 e 2023

A taxa de crescimento efetivo representa a variação total da população, resultante da combinação entre o crescimento natural e o saldo migratório, traduzindo a forma como a população efetivamente evoluiu ao longo de um determinado período. Entre 2013 e 2023, observa-se uma evolução muito significativa deste indicador em todas as unidades geográficas analisadas, conforme evidenciado na tabela 5.

No concelho de Santa Cruz, os valores refletem um crescimento populacional expressivo, tendo em conta que a taxa passou de valor negativo de -0,72% para um valor positivo de 1,47%, o que demonstrava uma recuperação demográfica no período considerado.

Em 2023, apesar de o concelho de Santa Cruz apresentar um saldo natural negativo, traduzido numa taxa de crescimento natural de -0,10%, este valor foi compensado por um saldo migratório positivo de 685 indivíduos, resultando numa taxa de crescimento efetivo de 1,47%. Constata-se, assim, que o crescimento populacional do Concelho dependia de forma significativa da entrada de novos residentes, reforçando o papel determinante das migrações na dinâmica demográfica local.

A evolução dos índices de dependência corresponde a um dos fenómenos demográficos mais relevantes observados a nível nacional, representando um desafio para as sociedades contemporâneas e, em particular para o concelho de Santa Cruz. As

alterações nas estruturas familiares, associadas a novas formas de organização da vida doméstica e profissional, têm dificultado a renovação da população ativa.

No concelho de Santa Cruz, entre 2004 e 2024, o índice de dependência dos idosos registou um aumento significativo, passando de 15,2% para 22,7%, conforme ilustrado no gráfico 3. No mesmo período, o índice de dependência de jovens apresentou igualmente um crescimento expressivo, aumentando de 19,6% para 28,9%. Esta evolução evidenciava um acréscimo do peso relativo da população dependente, tanto jovem como idosa, no conjunto da população em idade ativa.

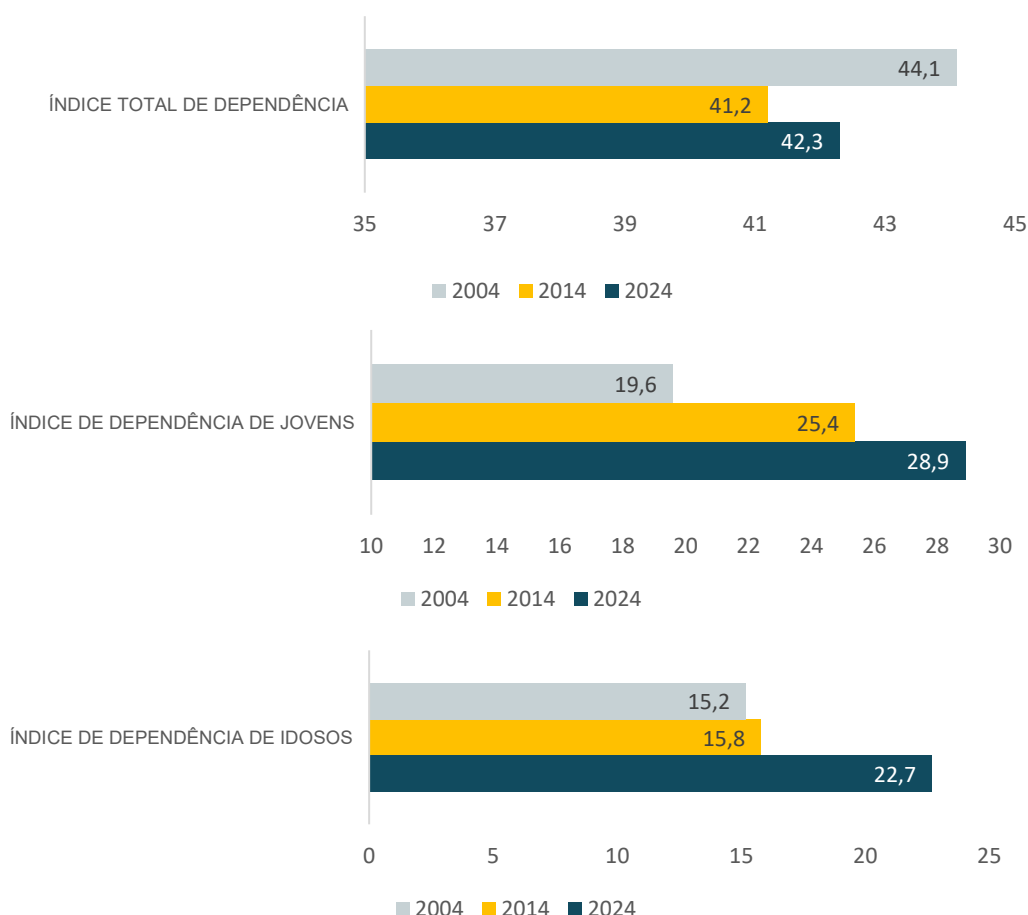


Gráfico 3. Índice de dependência⁸ total (%), de jovens e idosos no concelho de Santa Cruz

Fonte: PORDATA

⁸ Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 (10²) pessoas com 15-64 anos). INE

Relativamente ao índice total de dependência, verificou-se uma diminuição entre 2004 e 2014, de 44,1% para 41,2%, seguida de um aumento em 2024, atingindo 42,3%. Apesar destas variações, o índice manteve-se sempre inferior a 100%, o que indicava que, no Concelho, continuava a existir um número superior de pessoas em idade ativa face ao total de indivíduos dependentes, jovens ou idosos.

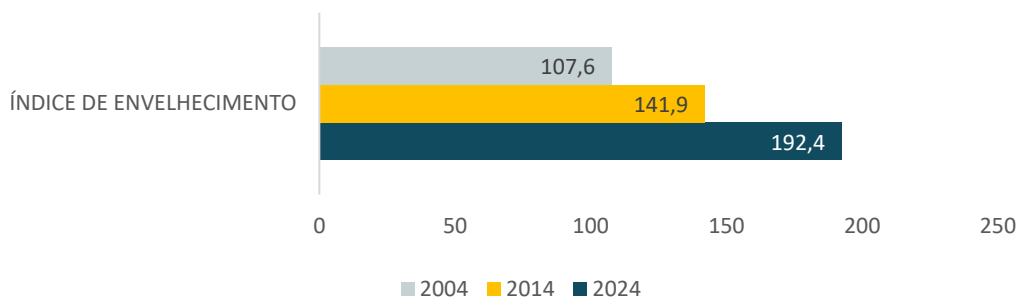


Gráfico 4. Índice de envelhecimento⁹ (%) no concelho de Santa Cruz

Fonte: PORDATA

Ao observar o gráfico 4, é possível verificar o aumento progressivo do índice de envelhecimento da população no concelho de Santa Cruz, que passou de 107,6% em 2004 para 141,9% em 2014, atingindo 192,4% em 2024. Estes valores evidenciavam que o número de idosos superava, de forma crescente, o número de jovens, acentuando um desequilíbrio geracional no território.

De notar que o panorama evidenciado ia ao encontro do contexto demográfico observado a nível nacional, marcado pelo aumento do envelhecimento da população e pela diminuição da taxa de natalidade. A instabilidade económica, a incerteza laboral e o adiamento da formação de família contribuíam para a redução do número de nascimentos.

⁹ Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 (10²) pessoas dos 0 aos 14 anos). INE.

De forma geral, observa-se que, entre 2004 e 2024, a estrutura demográfica do concelho de Santa Cruz evidenciava um acentuado processo de envelhecimento, refletido no aumento dos índices de dependência e no crescimento expressivo do índice de envelhecimento. Estas dinâmicas traduziam-se numa maior pressão sobre a população em idade ativa e colocavam desafios à sustentabilidade demográfica futura.

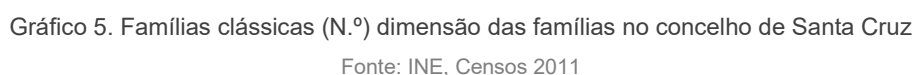
Relativamente à dimensão média dos agregados domésticos privados entre 2011 e 2021, conforme apresentado na tabela 6, verifica-se uma redução quer à escala nacional, quer à escala regional. No concelho de Santa Cruz observa-se igualmente um decréscimo da dimensão média dos agregados, que passou de 2,84 indivíduos por agregado em 2011 para 2,65 em 2021, refletindo uma diminuição do número médio de pessoas por agregado doméstico.

Tabela 6. Dimensão média dos agregados domésticos privados (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Dimensão média dos agregados domésticos privados	
	2011	2021
Portugal	2,58	2,46
Região Autónoma da Madeira	2,85	2,61
Santa Cruz	2,84	2,65

Fontes: INE, 2011 e 2021

A análise da estrutura familiar do concelho de Santa Cruz revela padrões demográficos relevantes que permitem compreender melhor a dinâmica social do território. Com base no gráfico 5, observa-se a distribuição das famílias segundo a sua dimensão.



Em relação ao tipo de famílias clássicas, verifica-se, no gráfico 6, que a esmagadora maioria das famílias do concelho de Santa Cruz era composta por um único núcleo familiar, num total de 11 454 agregados. As famílias sem núcleo assumiam também uma expressão relevante, contabilizando 2 850 agregados. Em contraste, as configurações familiares mais complexas eram pouco frequentes, apenas 623 famílias apresentavam dois núcleos e somente 39 integravam três ou mais núcleos.

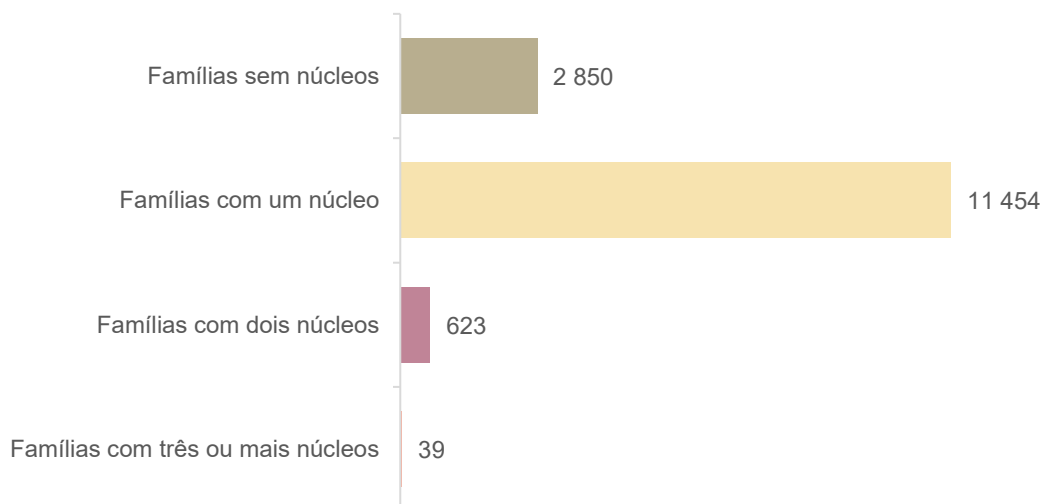


Gráfico 6. Famílias clássicas (N.º) tipo de família clássica no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos 2011

Esta distribuição indicava, que em Santa Cruz, predominavam agregados familiares simples, maioritariamente constituídos por um núcleo familiar, sendo pouco comuns situações de coabitação de várias famílias ou diferentes gerações na mesma habitação. Importa ainda referir que a população estrangeira residente no concelho de Santa Cruz tem vindo a aumentar desde 2012, conforme apresentado na tabela 7, com um aumento progressivo desde 2015. Embora os dados disponíveis no Serviço de Estrangeiros e Fronteiras - SEF, não irem para além de 2021 é possível avançar que se mantém a tendência de crescimento, tendo em conta as estimativas do INE.

Tabela 7. População estrangeira residente no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total
Santa Cruz	2011	395	413	808
	2012	392	412	804
	2013	383	424	807
	2014	388	419	807
	2015	397	431	828
	2016	418	436	854
	2017	454	472	926
	2018	509	522	1 031
	2019	583	618	1 201
	2020	625	662	1 287
	2021	676	753	1 429

Fonte: SEF, 2011 - 2021

Em 2021, de acordo com o SEF, residiam no Concelho 1 429 indivíduos de nacionalidade estrangeira. No que respeita às principais nacionalidades representadas, cerca de 21,8% dos residentes estrangeiros eram provenientes da Venezuela, seguindo-se a Alemanha com 12,7%, o Brasil com 12%, o Reino Unido com 9,9% e a Rússia com 6,4%. As restantes nacionalidades apresentavam uma expressão individual menos significativa.

Segundo os dados do INE, entre 2021 e 2023, verifica-se um crescimento contínuo da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Santa Cruz. Em 2021, o município registava 1 429 residentes estrangeiros, em 2022 aumentou para 1 571 e em 2023 atingiu os 1 884 indivíduos. Este crescimento traduziu-se numa variação positiva de 27,6% no período considerado, conforme apresentado na tabela 8.

Tabela 8. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-23)
Santa Cruz	2021	676	753	1 429	27,6
	2022	770	801	1 571	
	2023	911	913	1 824	

Fonte: INE, 2021 - 2023

Para além dos estrangeiros com estatuto legal de residência, importa ainda considerar os estrangeiros que solicitaram esse estatuto, tabela 9. Em 2021 registaram-se 221 pedidos de estatuto de residente no Concelho, valor que, até 2023, aumentou para 400 pedidos, o que representa uma variação percentual de 81%.

Tabela 9. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-23)
Santa Cruz	2021	109	112	221	81
	2022	120	98	218	
	2023	212	188	400	

Fonte: INE, 2021 - 2023

De forma geral, os indicadores relativos à população estrangeira evidenciavam um reforço da presença de cidadãos estrangeiros no concelho de Santa Cruz, tanto ao nível da população residente como dos pedidos de estatuto legal de residência. Esta evolução confirmava a relevância das migrações na dinâmica demográfica local.

3.2 | Dificuldades da população

As transformações demográficas, sociais e económicas verificadas nas últimas décadas, designadamente o envelhecimento da população, a redução da dimensão dos agregados familiares e a maior prevalência de situações de dependência associadas ao ciclo de vida, têm contribuído para vulnerabilidades e dificuldades no quotidiano da população.

Neste enquadramento, torna-se relevante analisar as dificuldades da população, entendidas como limitações no desempenho de atividades do quotidiano que condicionam a autonomia. Em termos legais, são consideradas pessoas com incapacidade aquelas a quem é atribuído um grau de incapacidade¹⁰ igual ou superior a 60%, nos termos do Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro, beneficiando de um conjunto de apoios sociais e benefícios fiscais previstos na legislação em vigor.

Contudo, os indicadores estatísticos analisados não se referem ao reconhecimento legal de incapacidade. A informação recolhida do Instituto Nacional de Estatística, teve como objetivo caracterizar as dificuldades reportadas pela população face a situações da vida quotidiana que condicionem a sua funcionalidade e a participação social, independentemente da existência de um grau de incapacidade oficialmente reconhecido.

Foram observados seis domínios de funcionalidade, designadamente ver, ouvir, andar ou subir degraus, memória ou concentração, tomar banho ou vestir-se sozinho e compreender ou fazer-se entender, avaliados com base no grau de dificuldade sentido pela própria pessoa (autoavaliação) na realização diária destas atividades.

¹⁰ A avaliação de incapacidade é calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, sendo a atribuição do grau de incapacidade da responsabilidade de juntas médicas constituídas para esse efeito. As modalidades a observar, segundo os dados do INE são as seguintes: nenhum; inferior a 30 %; de 30 a 59 %; de 60 a 80 %; superior a 80 %.

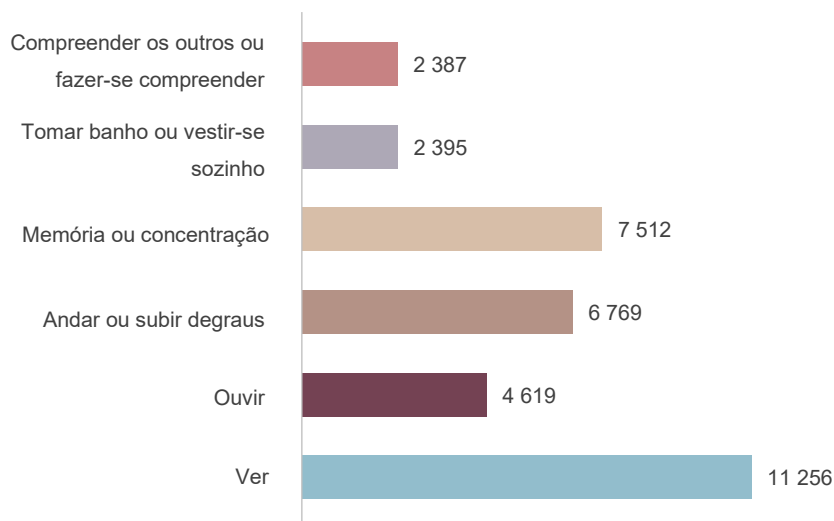


Gráfico 7. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

De acordo com o gráfico 7, no concelho de Santa Cruz, a dificuldade mais referida pela população incidia sobre o domínio da visão, afetando 11 256 indivíduos. Seguiam-se as dificuldades associadas à memória ou concentração, 7 512 indivíduos, e à mobilidade, nomeadamente, andar ou subir degraus, 6 789 indivíduos. Os dados apresentados refletiam a predominância de limitações associadas às funções sensoriais, motoras e cognitivas, frequentemente relacionadas com o envelhecimento populacional e com problemas de saúde que tendem a surgir em idades mais avançadas.

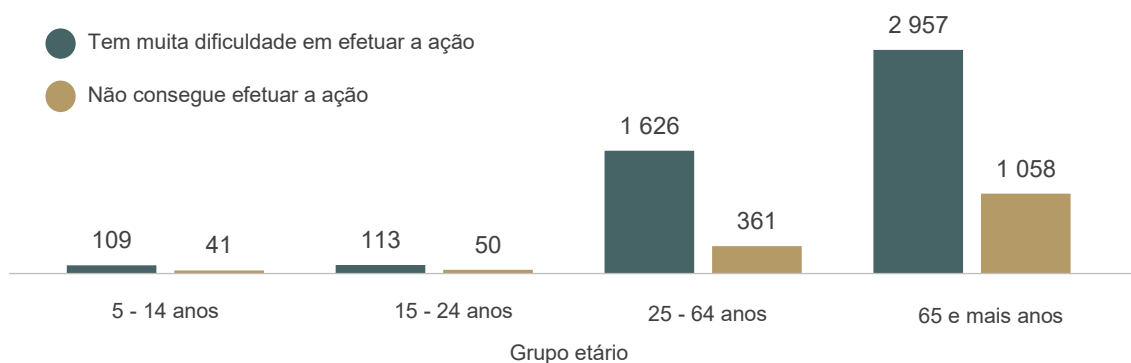


Gráfico 8. Dificuldades (N.º) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

Embora os Censos de 2021 não identifiquem a população com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, é possível analisar o número de dificuldades identificadas na população residente do concelho de Santa Cruz, por grupo etário e por grau de dificuldade, conforme ilustrado no gráfico 8. Importa salientar que as dificuldades consideradas podem ocorrer de forma isolada ou em simultâneo, acumulando-se no mesmo indivíduo.

Verifica-se que o grupo etário dos 65 ou mais anos concentrava o maior número de indivíduos com dificuldades na realização de ações, quer manifestando muita dificuldade, 2 597 pessoas, quer não conseguindo realizá-las, 1 058 pessoas. Este resultado era expectável, uma vez que o avanço da idade se encontra associado a um aumento da incidência de limitações funcionais, refletindo os efeitos do envelhecimento sobre a autonomia individual.

3.3 | Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Santa Cruz no que respeita ao nível de escolaridade e à condição perante o trabalho, foram analisados diversos indicadores que permitem uma leitura das condições educativas e laborais da população. Esta análise poderá contribuir para a compreensão de eventuais vulnerabilidades, em particular de natureza económica, com reflexos diretos nas condições de vida e consequentemente, da habitação.

De acordo com o gráfico 9, em 2021, ensino básico¹¹ constituía o nível de escolaridade mais representado no Concelho, correspondendo a 47,4% da população residente com 15 ou mais anos de idade. Seguiu-se o ensino secundário, com 26,9% dos residentes, e o ensino superior, com uma expressão significativa de 18,9%. Verifica-se ainda que 5,7%

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

da população não possuía qualquer nível de escolaridade. Estes dados revelavam um perfil educativo diversificado, marcado pela consolidação da escolaridade obrigatória e pela crescente qualificação da população.

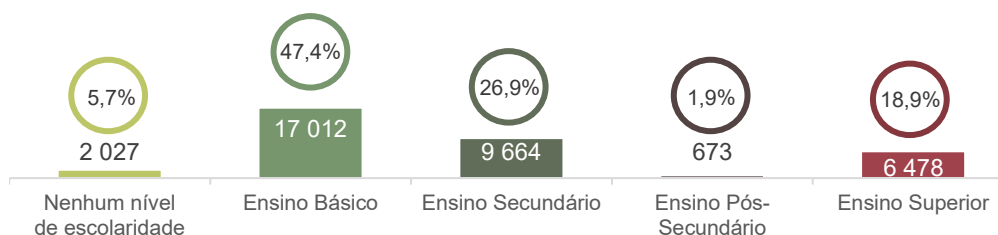


Gráfico 9. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

A expressividade do ensino básico poderá estar associada ao peso das gerações mais envelhecidas no Concelho, que frequentaram o sistema educativo num período em que o acesso à educação era mais limitado e em que a escolaridade obrigatória não abrangia o ensino secundário, como sucede atualmente.

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais influenciam na capacidade de fixação da população jovem e ativa nos territórios, bem como na criação de atividades geradoras de emprego e de maiores níveis de qualificação profissional.

Neste contexto, o nível de escolaridade da população assume particular relevância, uma vez que condiciona a sua participação no mercado de trabalho e a capacidade de resposta às exigências de uma economia cada vez mais qualificada.

Apesar da redução verificada nas últimas décadas, a taxa de analfabetismo¹² continua a constituir um indicador relevante no contexto demográfico português, em grande parte associado ao peso das gerações mais idosas.

Tabela 10. Taxa de Analfabetismo (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Taxa de Analfabetismo Por Sexo ¹³					
	Masculino		Feminino		Total	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Portugal	3,51	2,10	6,77	3,96	5,22	3,08
Região Autónoma da Madeira	5,68	3,68	8,10	5,24	6,97	4,51
Santa Cruz	3,52	2,48	4,68	3,41	4,12	2,97

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

A tabela 10 evidencia que, segundo os dados dos Censos, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo registou uma redução em todas as unidades territoriais analisadas. No concelho de Santa Cruz, a taxa total passou de 4,12% para 2,97%, refletindo uma evolução positiva ao longo da década, embora a taxa de analfabetismo se mantivesse mais elevada no sexo feminino do que no sexo masculino, tanto em 2011 como em 2021.

Nesse sentido, importa avaliar a relação da população com o trabalho, uma vez que a situação perante o emprego constitui um elemento central na caracterização socioeconómica do território e nas condições de vida da população. De acordo com o INE, a população ativa corresponde ao conjunto de pessoas que fornecem ou estão disponíveis para fornecer mão-de-obra para as atividades produtivas.

Assim, em 2021, a população economicamente ativa no concelho de Santa Cruz totalizava 21 295 indivíduos, dos quais 18 895 se encontravam empregados,

¹² Taxa de Analfabetismo: População residente com 10 e mais anos ('não sabe ler nem escrever') / População residente com 10 e mais anos * 100.

¹³ Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa - INE.

correspondendo a 88,7% e 2 400 estavam desempregados, equivalendo a 11,3%, conforme ilustrado na tabela 11.

Tabela 11. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	População Ativa				
	Empregados		Desempregados		Total
	Nº	%	Nº	%	Nº
Santa Cruz	18 895	88,7	2 400	11,3	21 295

Fonte: INE, Censos de 2021

No que se refere à população inativa no Concelho, a tabela 12 indica que, em 2021, este grupo totalizava 14 559 indivíduos. A categoria mais representativa correspondia aos reformados, com 5 808 indivíduos, o que representava 39,9% da população inativa. Seguiam-se os casos classificados como outros motivos de inatividade, com 3 371, e os alunos e estudantes, que totalizavam 3 257 indivíduos. As restantes situações apresentavam menor expressão, destacando-se os domésticos e os incapacitados permanentemente para o trabalho.

Tabela 12. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	População Inativa										
	Alunos e estudantes		Domésticos		Reformados		Incapacitados permanentemente para o trabalho		Outros casos		Total
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº
Santa Cruz	3 257	22,4	1 085	7,5	5 808	39,9	1 038	7,1	3 371	23,1	14 559

Fonte: INE, Censos de 2021

A análise da condição perante o trabalho evidenciava uma estrutura populacional marcada pelo predomínio da população empregada no seio da população ativa e por um peso significativo da população reformada no conjunto da população inativa. Refletindo,

por um lado, a integração de uma parte substancial da população no mercado de trabalho e, por outro, os efeitos do envelhecimento demográfico na estrutura da população.

3.4 | Análise socioeconómica

É igualmente fundamental caracterizar a população do município de Santa Cruz sob a perspetiva socioeconómica, recorrendo, para o efeito, a três indicadores distintos. O primeiro assenta no poder de compra *per capita*, um indicador compósito que integra diversas variáveis e que não deve ser confundido com o rendimento ou o consumo das famílias. O segundo indicador baseia-se no ganho médio mensal dos residentes. O terceiro refere-se à distribuição dos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto.

Tabela 13. Poder de compra *per capita* por localização geográfica

Unidade Geográfica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100,00
Região Autónoma da Madeira	87,15
Funchal	109,59
Porto Santo	97,51
Machico	77,02
Santa Cruz	76,10
Ribeira Brava	68,16
Calheta	67,09
São Vicente	66,08
Santana	64,64
Câmara de Lobos	63,48
Porto Moniz	61,04
Ponta do Sol	60,72

Fonte: INE, 2021

O poder de compra é composto por múltiplos indicadores, incluindo os rendimentos auferidos pelos trabalhadores do Concelho. De acordo com a tabela 13, em 2021, o concelho de Santa Cruz apresentava um poder de compra per capita de 76,10, valor inferior à média nacional e da Região. Ainda assim, no contexto regional, o concelho apresentava um dos valores de poder de compra per capita mais elevados entre os concelhos da Região.

Relativamente ao ganho médio mensal dos trabalhadores no Concelho, em 2022, este situava-se nos 1 200,4€, valor inferior à média da Região Autónoma da Madeira, que correspondia a 1 244,1€, conforme apresentado na tabela 14. Ainda assim, este valor posicionava o concelho de Santa Cruz entre os municípios com ganhos médios mensais mais elevados da Região.

Tabela 14. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região Autónoma da Madeira

Unidade Geográfica	Ganho Médio Mensal		
	2012	2022	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1 362,4	-
Região Autónoma da Madeira	1 056,6	1 244,1	17,7
Porto Santo	1 125,4	1 335,2	18,6
Funchal	1 092,1	1 295,9	18,6
Calheta	1 149,5	1 249,9	8,7
Santa Cruz	1 057,4	1 200,4	13,5
Machico	1 028,7	1 163,3	13,1
Câmara de Lobos	882,9	1 066,9	20,8
Ribeira Brava	789,1	1 043,0	32,2
Santana	825,5	979,6	18,6
Ponta do Sol	788,2	955,2	21,2
Porto Moniz	825,0	955,2	15,8
São Vicente	820,0	938,8	14,5

Fonte: INE, 2012 e 2022

A tabela 14 permite ainda observar que, entre 2012 e 2022, o ganho médio mensal aumentou em todos os municípios da região. No concelho de Santa Cruz, registou-se uma variação de 13,5%, ao longo da década e, embora esta variação não se destacasse entre as mais elevadas, o Concelho mantinha um posicionamento relativamente favorável no contexto regional.

Para além da importância do ganho médio mensal, é relevante também analisar a distribuição dos agregados fiscais pelos diferentes escalões de rendimento bruto declarado, deduzido do IRS liquidado, conforme apresentado na tabela 15.

Tabela 15. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	<5.000€		De 5.000€ a 9.999€		De 10.000€ a 13.499€		De 13.500€ a 18.999€		De 19.000€ a 32.499€		≥ 32.500€	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Santa Cruz	1 615	7,5	3 263	15,2	4 313	20,1	3 533	16,5	5 095	23,8	3 627	16,9

Fonte: INE, 2023

Em 2023, identificavam-se 1 615 agregados fiscais com rendimentos inferiores a 5 000€, correspondendo a 7,5% do total. No extremo oposto, 3 627 agregados, equivalentes a 16,9%, apresentavam rendimentos iguais ou superiores a 32 500€. Os restantes agregados distribuíam-se pelos escalões intermédios, destacando-se o escalão entre 19 000€ e 32 499€, que concentrava 23,8% dos agregados fiscais, constituindo assim o intervalo de rendimento mais representativo no concelho de Santa Cruz.

A leitura da tabela 15 permite constatar uma distribuição de rendimentos marcada por diferenças significativas, cerca de 22,7% dos agregados situavam-se nos escalões de rendimento mais baixos, enquanto 40,7% integravam os escalões mais elevados. Este enquadramento evidenciava a existência de desigualdades no território, traduzindo condições económicas diferenciadas entre os agregados residentes.

3.5 | Atividades económicas

Não obstante da relevância da análise aos rendimentos das famílias, também o número de empresas e o volume de negócios por atividade económica permitem identificar os setores chave da economia dos territórios, atendendo à sua capacidade de gerar emprego e investimento, com impactos diretos na qualidade de vida das populações.

Entre 2013 e 2023, o concelho de Santa Cruz registou um aumento de 52,6% no número de empresas, conforme apresentado na tabela 16. Esta variação superava quer a registada a nível nacional, 37,5%, quer a observada na Região Autónoma da Madeira, 45,4%.

Tabela 16. Empresas (N.º) do nível nacional ao concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Empresas		
	2013	2023	Variação
	N.º	N.º	%
Portugal	1.098.409	1.510.274	37,5
Região Autónoma da Madeira	23 174	33 694	45,4
Santa Cruz	2 970	4 532	52,6

Fonte: INE, 2013 e 2023

Este crescimento evidenciava uma dinâmica empresarial positiva no Concelho, assumindo relevância no contexto da dinâmica habitacional, na medida em que pode contribuir para a atração e fixação da população ativa, potenciando a procura por habitação.

Para além do crescimento verificado no número de empresas, importa igualmente compreender quais os setores que mais contribuem para a atividade económica do Concelho, nomeadamente através do volume de negócios gerado pelos estabelecimentos.

Com base no gráfico 10, verifica-se que a estrutura económica do concelho de Santa Cruz apresentava, em 2023, uma forte predominância do setor do comércio por grosso e a retalho, responsável por 51% do volume de negócios dos estabelecimentos. Este valor refletia o papel central que o comércio assumia na dinâmica económica local.

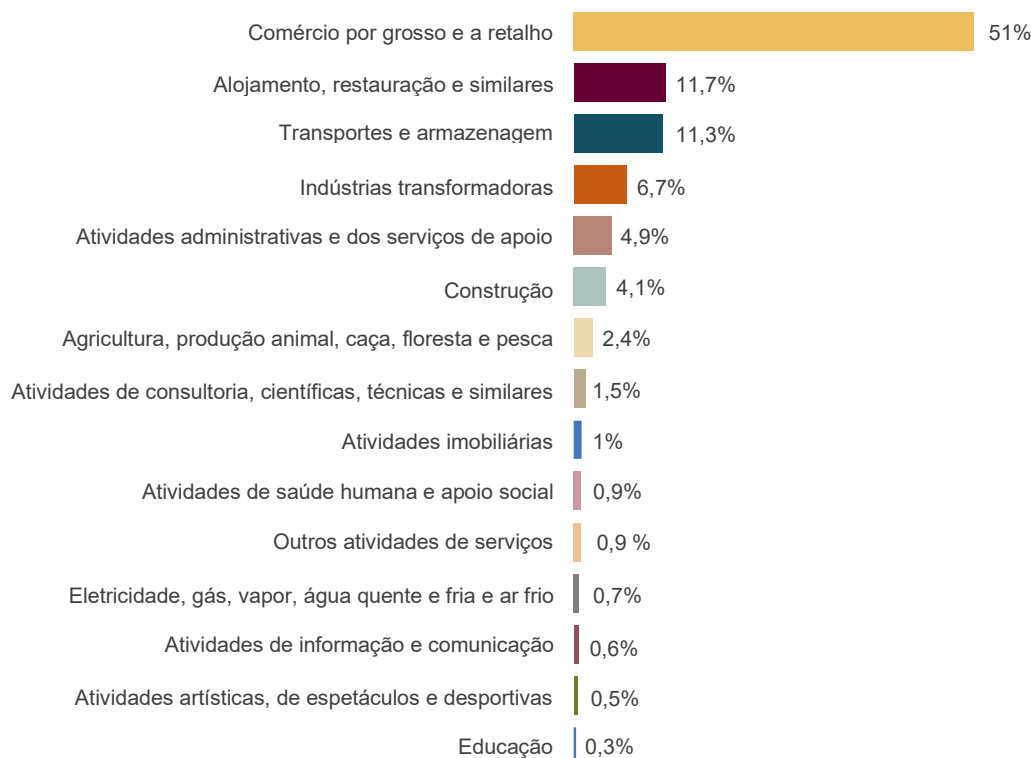


Gráfico 10. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, 2023

Seguiam-se, com valores bastante inferiores, os setores do alojamento, restauração e similares, 11,7% e dos transportes e armazenagem, 11,3%, refletindo igualmente a importância destas atividades na economia. As indústrias transformadoras representavam 6,7% do volume de negócios, enquanto as atividades administrativas e dos serviços de apoio, 4,9%, e a construção, 4,1%, assumiam um peso mais moderado. Os restantes setores apresentavam valores inferiores a 3%, evidenciando uma expressão menos significativa na estrutura do Concelho.

3.6 | Desemprego

Com o objetivo de aprofundar a caracterização da população residente no concelho de Santa Cruz, procede-se à análise do desemprego, enquanto indicador relevante para a identificação de situações de maior vulnerabilidade económica.

Neste enquadramento, torna-se pertinente analisar a evolução do número de desempregados no Concelho e a estrutura da população mais afetada por esta condição. De acordo com os dados do Instituto de Emprego da Madeira - IEM, referentes a dezembro de 2021 e de 2025, foi possível traçar o retrato do concelho de Santa Cruz face à problemática do desemprego.

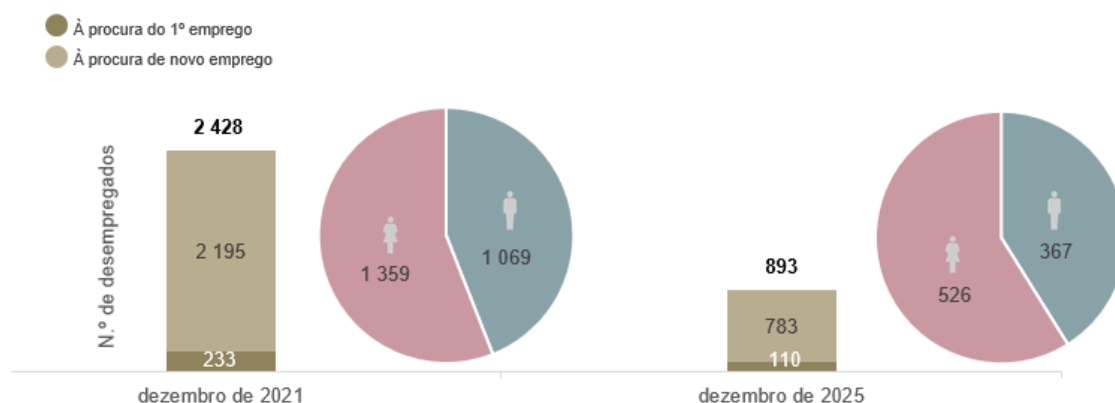


Gráfico 11. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Santa Cruz

Fonte: IEM, dezembro de 2021 e 2025

No gráfico 11 verifica-se uma diminuição significativa do número de desempregados inscritos no Concelho entre dezembro de 2021 e dezembro de 2025. Em 2021, registavam-se 2 428 desempregados, dos quais 2 195 se encontravam à procura de novo emprego e 233 à procura do primeiro emprego. Em 2025, o número total de desempregados reduziu para 893 indivíduos, dos quais 783 procuravam novo emprego e 110 encontravam-se à procura do primeiro emprego.

Em dezembro de 2021, o desemprego assumia ainda uma expressão significativa no concelho de Santa Cruz, uma vez que cerca de 11,4% da população ativa se encontrava em situação de desemprego, evidenciando fragilidades na integração no mercado de trabalho.

A evolução observada em dezembro de 2025, marcada por uma redução muito expressiva do número de desempregados, sugere que a proporção da população ativa em situação de desemprego terá diminuído de forma significativa, ainda que não seja possível quantificar com precisão essa proporção tendo em conta que não se encontram disponíveis dados oficiais relativos à população para o ano de 2025.

A redução do número total de desempregados evidenciava uma diminuição expressiva do desemprego no Concelho ao longo do período analisado, refletindo uma melhoria das condições do mercado de trabalho local. Ainda assim, a maioria dos desempregados continuava a corresponder a indivíduos com experiência profissional anterior.

Possivelmente, a maior parte da população inscrita à procura de novo emprego enquadrava-se no grupo etário dos 35 aos 54 anos, que concentrava o maior número de desempregados quer em 2021 quer em 2025, conforme ilustrado no gráfico 12. Seguiam-se o grupo etário dos 55 ou mais anos, que também registava valores expressivos em ambos os momentos de análise.

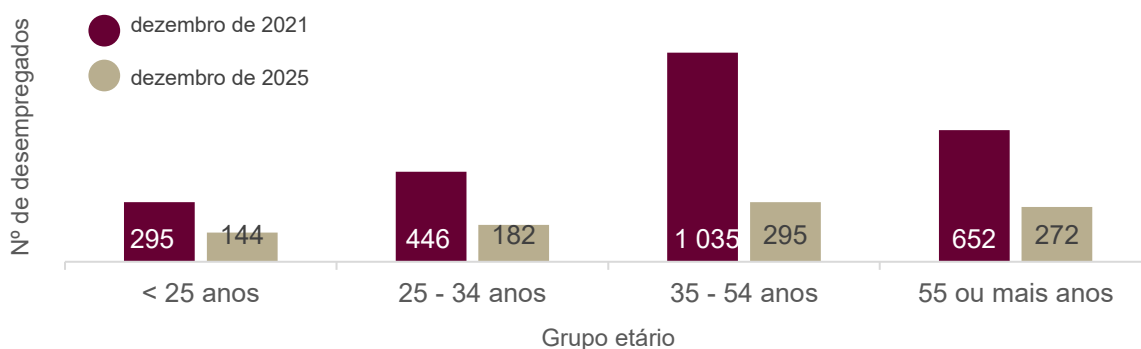


Gráfico 12. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Santa Cruz

Fonte: IEM, dezembro de 2021 e 2025

Os grupos etários mais jovens, nomeadamente os indivíduos com menos de 25 anos e os que se situavam entre os 25 e os 34 anos, apresentavam uma menor expressão no conjunto da população desempregada.

Tendo em conta a distribuição da população desempregada por grupos etários, importa igualmente analisar a relação entre o desemprego e o nível de escolaridade. De acordo com o gráfico 13, em dezembro de 2021, o ensino secundário constituía o nível de escolaridade mais representado entre os desempregados do concelho de Santa Cruz, totalizando 918 indivíduos.

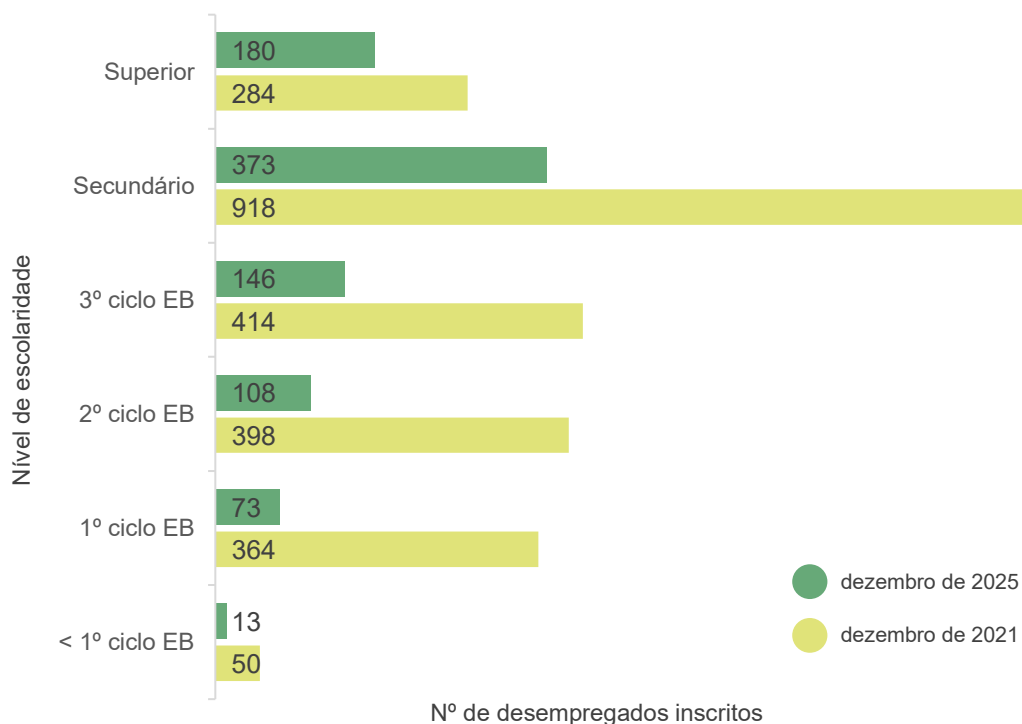


Gráfico 13. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Santa Cruz

Fonte: IEM, dezembro de 2021 e 2025

Em 2025, o ensino secundário mantinha-se como o nível de escolaridade com maior número de desempregados, embora com uma redução significativa para 373 indivíduos. Verifica-se igualmente uma diminuição expressiva do desemprego nos restantes níveis de escolaridade. Ainda assim, registava-se a presença de 180 desempregados com

ensino superior, evidenciando que, apesar da redução do desemprego, os níveis de qualificação mais elevados não asseguram, por si só, uma inserção no mercado de trabalho.

Apesar desta diminuição global, o desemprego continuava a afetar determinados grupos da população, incidindo sobretudo em indivíduos em idade ativa e em pessoas com diferentes níveis de escolaridade. Esta realidade evidenciava que, embora o contexto laboral tivesse evoluído positivamente, continuavam a existir situações de vulnerabilidade no acesso e na estabilidade do emprego, assumindo particular relevância no enquadramento das dinâmicas socioeconómicas e habitacionais do Concelho.

3.7 | Análise habitacional

Dispor de uma habitação condigna é reconhecido como uma necessidade básica do ser humano e encontra-se consagrado como um direito fundamental. O acesso a um alojamento seguro e adequado constitui um fator essencial para a dignidade, a saúde física e mental e, de forma geral, para a qualidade de vida da população.

Neste enquadramento, a análise do parque edificado assume particular relevância, uma vez que permite compreender a sua evolução, características e dinâmicas ao longo dos últimos anos, bem como identificar fragilidades e potencialidades que podem servir de apoio à programação de futuras intervenções no âmbito do ordenamento do território.

De acordo com os Censos de 2021, conforme apresentado na tabela 17, encontravam-se registados 12 472 edifícios no concelho de Santa Cruz. A freguesia do Caniço concentrava o maior número de edifícios, com 4 715, correspondendo a 37,8% do total concelhio, refletindo a sua natureza mais urbana e densificada. Pelo contrário, a freguesia de Santo António da Serra apresentava o menor número de edifícios, com 460, representando apenas 3,7% do total, o que se enquadra no seu carácter mais disperso e de menor densidade edificada.

Tabela 17. Edifícios (N.º) no concelho e nas freguesias de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Edifícios	
	Nº	%
Santa Cruz	12 472	100
Camacha	2 450	19,6
Caniço	4 715	37,8
Gaula	1 856	14,9
Santa Cruz	2 991	24
Santo António da Serra	460	3,7

Fonte: INE, Censos de 2021

Dando continuidade à análise do parque edificado, o gráfico 14 permite observar a evolução dos edifícios licenciados no concelho de Santa Cruz entre 2019 e 2024, distinguindo as construções novas das intervenções de ampliação, alteração ou reconstrução.

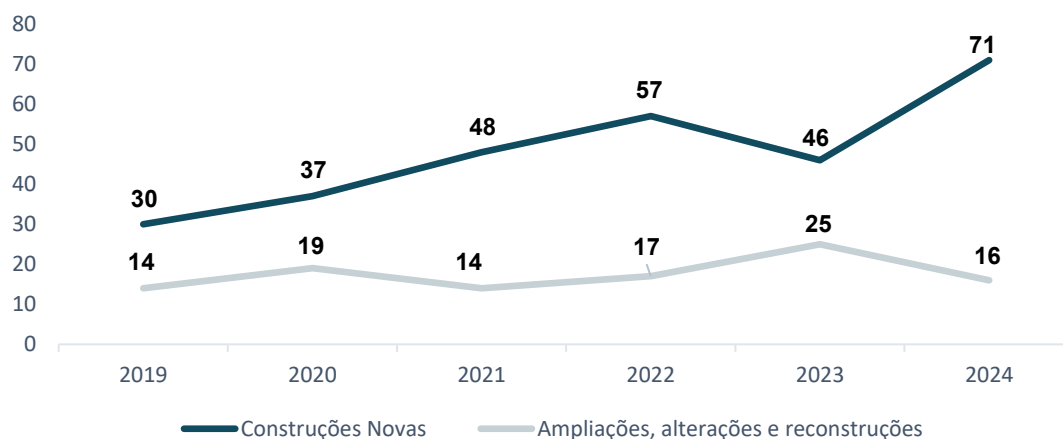


Gráfico 14. Evolução dos edifícios licenciados (N.º), por tipo de obra, no concelho de Santa Cruz

Fontes: INE, 2019 - 2024

A análise do gráfico evidencia que, ao longo do período em análise, os licenciamentos correspondiam maioritariamente a construções novas, que assumiam um peso claramente superior face às intervenções. Verifica-se, igualmente, uma tendência de

crescimento do número de construções novas, com particular destaque para 2024, ano em que se registou o valor mais elevado. Por sua vez, as intervenções de ampliação, alteração e reconstrução registavam valores particularmente reduzidos.

No total, após 2019, foram licenciadas 289 construções novas, enquanto as intervenções totalizavam 105 registos. Este desfasamento evidenciava que a reabilitação permanecia menos expressiva no Concelho, apesar de constituir uma oportunidade relevante para a valorização e revitalização do parque edificado e para a resposta a necessidades habitacionais emergentes.

A análise dos licenciamentos permite compreender a dinâmica da construção no Concelho. Contudo, para aferir em que medida essa dinâmica se traduziu no reforço do parque habitacional, importa analisar o número de fogos concluídos em construções novas para habitação.

Tabela 18. Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar na Região Autónoma da Madeira e respetivos concelhos

Unidade Geográfica	Fogos concluídos	
	2014	2024
Região Autónoma da Madeira	173	926
Calheta	21	38
Câmara de Lobos	13	223
Funchal	54	481
Machico	9	28
Ponta do Sol	18	24
Porto Moniz	0	5
Ribeira Brava	5	5
Santa Cruz	35	64
Santana	5	7
São Vicente	9	32
Porto Santo	4	19

Fonte: INE, 2014 e 2024

Em 2014, foram concluídos 173 fogos em construções novas para habitação familiar na Região Autónoma da Madeira, enquanto em 2024 esse número ascendia a 926 fogos, conforme apresentado na tabela 18. Esta diferença evidenciava uma intensificação significativa da atividade no setor da construção, observada na generalidade dos concelhos da Região.

No concelho de Santa Cruz, o número de fogos concluídos aumentou de 35, em 2014, para 64, em 2024, o que representa um aumento de habitação, ainda que menos acentuado do que o observado noutros concelhos com maior dinâmica construtiva, como o Funchal e Câmara de Lobos.

Considerou-se, ainda, pertinente apurar o total de fogos concluídos entre 2014 e 2024. De acordo com os dados do INE, ao parque habitacional do concelho de Santa Cruz foram acrescidos 562 fogos em construções novas para habitação familiar ao longo deste período, contribuindo para o reforço da oferta habitacional.

3.8 | Dinâmica urbanística municipal

Com o objetivo de aferir a dinâmica urbanística no concelho de Santa Cruz, analisaram-se os dados relativos aos licenciamentos, aos alvarás de construção e aos alvarás de utilização, com enfoque nos processos associados à habitação. A análise destes dados permite compreender a evolução da atividade edificatória, bem como identificar o contributo desta dinâmica para o aumento do parque habitacional, constituindo um suporte fundamental às necessidades de habitação no Concelho.

Conforme apresentado na tabela 19, entre 2024 e 2025 verificou-se um aumento expressivo do número de licenciamentos no concelho de Santa Cruz, passando de 131 para 208 processos, o que evidenciava uma intensificação da atividade urbanística no território.

Tabela 19. N.º de Licenciamentos nas freguesias e concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Licenciamentos	
	2024	2025
Santa Cruz	131	208
Camacha	14	15
Caníço	44	73
Gaula	22	52
Santa Cruz	40	58
Santo António da Serra	11	10

Fonte: CMSC

Ao nível das freguesias, o Caníço assumia maior expressão, concentrando o número mais elevado de licenciamentos em ambos os anos, seguido da freguesia de Santa Cruz e Gaula, que também registavam aumentos relevantes. As freguesias da Camacha e de Santo António da Serra apresentavam valores mais reduzidos, refletindo uma menor densidade.

Da análise da tabela 20, constata-se que a maioria dos licenciamentos dizia respeito à habitação. Em 2024, registaram-se 103 licenciamentos com finalidade habitacional, correspondendo a cerca de 79% do total, dos quais 65 referiam-se a novas construções e 38 a operações de alteração, ampliação, legalização ou acabamentos. Em 2025, este número aumentou para 166 licenciamentos, cerca de 80% do total, sendo 116 relativos a novas construções e 50 a intervenções no edificado existente.

Tabela 20. N.º de Licenciamentos para habitação no concelho de Santa Cruz

Ano	Licenciamentos	
	Habitação	
	Novas construções	Alteração/Ampliação/ Legalização/Acabamentos
2024	65	38
2025	116	50

Fonte: CMSC

Se os licenciamentos permitem aferir a intenção de construir, a análise dos alvarás de construção possibilita compreender a concretização efetiva dessas operações no território.

Com base na tabela 21, constata-se que o número de alvarás de construção no concelho de Santa Cruz apresentou oscilações ao longo do período 2021-2024, com um crescimento expressivo em 2024, ano em que se registaram 133 alvarás, valor superior aos anos anteriores.

Tabela 21. N.º de Alvarás de Construção nas freguesias e concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Alvarás de Construção			
	2021	2022	2023	2024
Santa Cruz	73	86	63	133
Camacha	5	3	6	14
Canico	34	30	22	45
Gaula	12	18	15	22
Santa Cruz	20	31	15	41
Santo António da Serra	2	4	5	11

Fonte: CMSC

Ao nível das freguesias, o Canico assumia sistematicamente maior expressão, concentrando o número de alvarás em todos os anos analisados, seguido da freguesia de Santa Cruz e da Gaula. A Camacha e Santo António da Serra apresentavam valores mais reduzidos, ainda que também evidenciassem um aumento em 2024. Este comportamento reforçava a intensificação da atividade construtiva no Concelho, já evidenciada pelos licenciamentos, com particular relevância nas freguesias mais urbanizadas.

Ao centrar a análise nos alvarás de construção destinados especificamente à habitação, como apresentado na tabela 22, verifica-se igualmente uma evolução irregular ao longo do período analisado, com um aumento expressivo em 2024. Nesse ano foram emitidos

108 alvarás para habitação, dos quais 69 correspondiam a novas construções e 39 a operações de alteração, ampliação, legalização ou acabamentos.

Tabela 22. N.º de Alvarás de Construção para habitação no concelho de Santa Cruz

Ano	Alvarás de Construção	
	Habitação	
	Novas construções	Alteração/Ampliação/ Legalização/Acabamentos
2021	46	11
2022	62	15
2023	28	23
2024	69	39

Fonte: CMSC

Após um pico em 2022, com 77 alvarás, registou-se uma quebra em 2023, seguida de uma recuperação significativa em 2024, evidenciando uma retoma da atividade construtiva habitacional no Concelho, sobretudo associada à nova construção.

Tabela 23. N.º de Alvarás de Utilização nas freguesias e concelho de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Alvarás de Utilização				
	2021	2022	2023	2024	2025
Santa Cruz	73	60	97	159	133
Camacha	11	4	7	20	12
Caníço	32	25	36	60	40
Gaula	13	11	18	23	32
Santa Cruz	13	16	33	48	40
Santo António da Serra	4	4	3	8	9

Fonte: CMSC

Na sequência da análise aos alvarás de construção, importa observar os alvarás de utilização, que correspondem à conclusão das obras e à entrada efetiva dos edifícios em funcionamento. De acordo com a tabela 23, no concelho de Santa Cruz verificou-se uma

evolução positiva entre 2021 e 2024, passando de 73 alvarás para 159 em 2024, o valor mais elevado do período em análise. Em 2025 registou-se uma redução para 133 alvarás, mantendo-se, ainda assim, acima dos valores observados nos anos anteriores a 2024.

Ao nível das freguesias, o padrão observado nos alvarás de utilização acompanhava, de forma geral, a distribuição já verificada nos licenciamentos e nos alvarás de construção, confirmando a concentração da atividade urbanística nas freguesias mais dinâmicas do Concelho.

Complementarmente, a tabela 24 permite observar a distribuição dos alvarás de utilização por tipologia, distinguindo os destinados à habitação dos restantes usos. Verifica-se que, em todos os anos analisados, a habitação assumia um peso significativo no total de alvarás emitidos.

Tabela 24. N.º de Alvarás de Utilização no concelho de Santa Cruz

Ano	Alvarás de Utilização	
	Habitação	Outros
2021	60	13
2022	47	13
2023	54	43
2024	100	59
2025	111	22

Fonte: CMSC

Em 2021, dos 73 alvarás de utilização registados, 60 correspondiam a habitação. Em 2024, ano com maior número de alvarás, 100 dos 159 destinavam-se a uso habitacional, tendência que se mantinha em 2025.

Em síntese, a análise dos licenciamentos, dos alvarás de construção e dos alvarás de utilização evidenciava uma dinâmica urbanística crescente no concelho de Santa Cruz, orientada maioritariamente para fins habitacionais. Estes valores confirmavam o reforço do parque habitacional e a centralidade da habitação na atividade urbanística municipal.

3.9 | Estado de conservação e condições de acessibilidade

Considerando a importância da reabilitação na valorização do parque habitacional, torna-se relevante analisar o estado de conservação dos edifícios existentes no concelho de Santa Cruz.

A necessidade de reparação dos edifícios encontra-se frequentemente associada à sua antiguidade, em particular no caso das construções mais antigas que não foram alvo de intervenções ao longo do tempo, acumulando patologias estruturais e funcionais. Neste contexto, a análise do estado de conservação do edificado permite identificar a quantidade de edifícios que apresentam problemas e necessitam de intervenções.

De acordo com a tabela 25, o concelho de Santa Cruz apresentava, em 2011, uma idade média do edificado de 30,05 anos, evidenciando um parque habitacional relativamente envelhecido.

Tabela 25. Idade média dos edifícios (Anos), do concelho e das freguesias de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Idade média dos edifícios (Anos)
Santa Cruz	30,05
Camacha	33,45
Canico	26,35
Gaula	28,02
Santa Cruz	33,48
Santo António da Serra	35,31

Fonte: INE, Censos de 2011

Ao nível das freguesias, destacava-se Santo António da Serra, com a idade média mais elevada, 35,31 anos, valor superior à média concelhia, refletindo um parque edificado mais antigo. Ao contrário da freguesia do Caniço que registava a idade média mais baixa, 26,35 anos, evidenciando um edificado relativamente mais recente. Salienta-se que, para os Censos de 2021, não se encontram ainda disponíveis dados atualizados para este indicador.

A análise da idade média do edificado permite uma leitura sintética da antiguidade global do parque habitacional. Contudo, para uma compreensão mais detalhada da sua evolução temporal, tornou-se pertinente analisar a distribuição dos edifícios por época de construção, permitindo identificar os principais períodos de consolidação do edificado no Concelho.

De acordo com a tabela 26, o parque edificado do concelho de Santa Cruz apresentava, em 2021, uma forte concentração de edifícios construídos até ao ano 2000, correspondendo a 8 885 edifícios, cerca de 71% do total. Destacavam-se, em particular, os períodos de 1946-1980 e 1981-2000, que, em conjunto totalizavam 7 849 edifícios, refletindo fases marcantes de crescimento urbano e habitacional no Concelho.

Tabela 26. Edifícios (Nº) por época de construção, do concelho e das freguesias de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Edifícios (Nº) por época de construção					
	Até 1945	De 1946 a 1980	De 1981 a 2000	De 2001 a 2010	De 2011 a 2021	Total
Santa Cruz	1 036	3 101	4 748	3 095	492	12 472
Camacha	203	813	1 142	262	30	2 450
Caniço	304	1 077	1 798	1 340	196	4 715
Gaula	127	364	593	646	126	1 856
Santa Cruz	343	679	1 072	772	125	2 991
Santo António da Serra	59	168	143	75	15	460

Fonte: INE, Censos de 2021

Importa, no entanto, salientar o período de 2001-2010, no qual foram construídos 3 095 edifícios, evidenciando uma fase de dinâmica construtiva significativa no Concelho, associada à expansão urbana e ao reforço da oferta habitacional. Em contraste, entre 2011-2021, a construção de novos edifícios foi mais contida, com apenas 492 edifícios, refletindo uma desaceleração da atividade construtiva.

Complementarmente à análise da antiguidade do edificado, o gráfico 15 permite analisar a dimensão das necessidades de reparação dos edifícios no concelho de Santa Cruz. Segundo os Censos de 2021, dos 12 472 edifícios existentes, 7 354 não apresentavam qualquer necessidade de reparação, correspondendo a 59% do total.

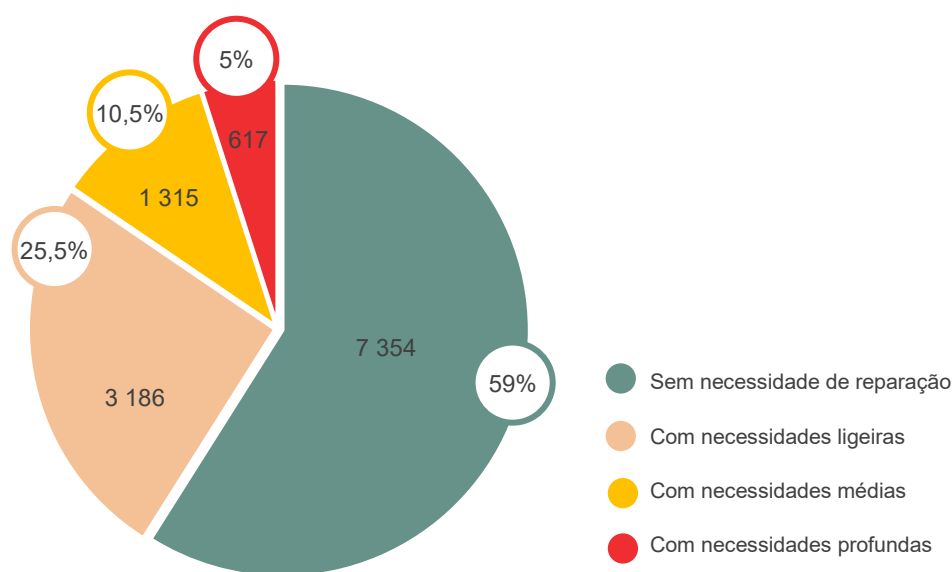


Gráfico 15. Edifícios (N.º e %) por dimensão da necessidade de reparação, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

Por outro lado, 5 118 edifícios, cerca de 41%, apresentavam algum grau de necessidade de intervenção. Destes, 3 186 edifícios evidenciavam necessidades ligeiras de reparação, 1 315 apresentavam necessidades médias e 617 edifícios encontravam-se em situação de necessidades profundas de reparação.

A análise da tabela 27 evidencia diferenças significativas no estado de conservação do edificado entre as freguesias do concelho de Santa Cruz. Em termos absolutos, a freguesia do Caniço concentrava o maior número de edifícios com necessidades profundas de reparação, totalizando 245 edifícios, o que se explica, em grande medida, pela maior dimensão do seu parque edificado.

Tabela 27. Edifícios (N.º e %) por dimensão da necessidade de reparação, nas freguesias do concelho de Santa Cruz

Freguesia	Com necessidades ligeiras		Com necessidades médias		Com necessidades profundas		Sem necessidades de reparação	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Camacha	654	26,7	247	10,1	124	5	1 425	58,2
Caniço	1 505	31,9	548	11,6	245	5,2	2 417	51,3
Gaula	504	27,1	226	12,2	102	5,5	1 024	55,2
Santa Cruz	442	14,8	252	8,4	107	3,6	2 190	73,2
Santo António da Serra	81	17,6	42	9,1	39	8,5	298	64,8

Fonte: INE, Censos de 2021

Contudo, ao analisar os valores relativos, destacava-se a freguesia de Santo António da Serra, que apresentava a percentagem mais elevada de edifícios com necessidades profundas de reparação, 8,5%, revelando uma situação sensível do ponto de vista da conservação do edificado.

Em contraste, a freguesia de Santa Cruz destacava-se positivamente, apresentando a maior percentagem de edifícios sem necessidades de reparação, 73,2%, refletindo um parque edificado em melhores condições de conservação.

No âmbito da análise das condições de acessibilidade do edificado, importa igualmente considerar a dimensão dos edifícios por número de pisos, uma vez que esta característica influencia as condições de utilização e circulação no interior dos edifícios.

No que respeita à distribuição dos edifícios segundo o número de pisos, observa-se uma predominância de edifícios com um e dois pisos no concelho de Santa Cruz, conforme apresentado no gráfico 16.

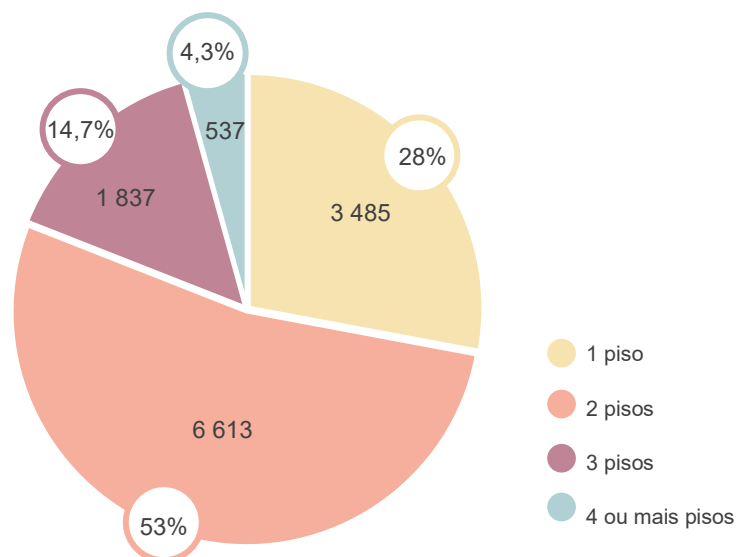


Gráfico 16. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

De acordo com os dados dos Censos de 2021, os edifícios com dois pisos constituíam o grupo mais representativo do parque edificado, totalizando 6 613 edifícios, correspondendo a 53% do total. Seguiam-se os edifícios com um piso, com 3 485 registos, cerca de 28% do edificado concelhio. A partir dos três pisos, o número de edifícios diminui de forma significativa, contabilizando-se 1 837 com três pisos e apenas 537 com quatro ou mais pisos, evidenciando uma presença pouco expressiva do edificado em altura no Concelho.

A análise por freguesias, apresentada na tabela 28, evidenciava diferenças claras na distribuição dos edifícios segundo o número de pisos no concelho de Santa Cruz.

A freguesia do Caniço destacava-se pela maior concentração de edifícios em altura, sendo a que registava o maior número de edifícios com três pisos, 882, bem como a quase totalidade dos edifícios com quatro ou mais pisos do Concelho, 468,

correspondendo a 9,9% do edificado desta freguesia. Este perfil contrastava com as restantes freguesias, o que evidenciava uma estrutura edificada mais densa e verticalizada.

Tabela 28. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, nas freguesias do concelho de Santa Cruz

Freguesia	1 piso		2 pisos		3 pisos		4 ou mais pisos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Camacha	616	25,1	1 664	67,9	155	6,4	15	0,6
Canico	1 389	29,5	1 976	41,9	882	18,7	468	9,9
Gaula	583	31,4	915	49,3	346	18,7	12	0,6
Santa Cruz	751	25,1	1 756	58,7	445	14,9	39	1,3
Santo António da Serra	146	31,7	302	65,7	9	1,9	3	0,7

Fonte: INE, Censos de 2021

As freguesias da Camacha, da Gaula, de Santo António da Serra e de Santa Cruz apresentavam um edificado maioritariamente composto por edifícios com um e dois pisos, evidenciando uma presença limitada de edificado em altura.

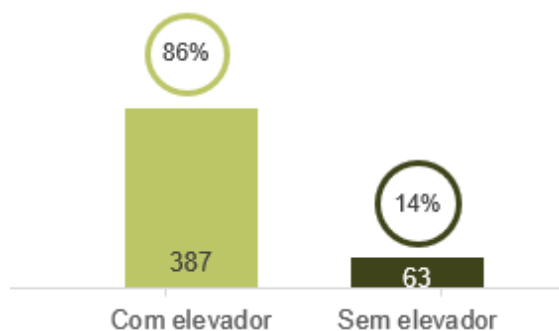
Ainda que a morfologia edificada do Concelho não revele, à partida, constrangimentos significativos associados à altura dos edifícios, a análise das condições de acessibilidade assume particular relevância. A presença de desníveis, degraus de acesso e circulações verticais internas pode constituir um obstáculo à utilização das habitações, sobretudo para pessoas com mobilidade condicionada, num contexto marcado pelo envelhecimento demográfico, condicionando a autonomia e a permanência dos residentes nas suas habitações.

Neste enquadramento, a eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas assume particular relevância, tanto na construção nova como na reabilitação do edificado, sendo determinante para a melhoria da qualidade de vida e para a inclusão das pessoas com mobilidade condicionada.

Assim, torna-se pertinente analisar os edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares, considerando a acessibilidade da entrada à circulação em cadeira de rodas e a existência de elevador.

De acordo com os Censos de 2011, encontravam-se identificados no concelho de Santa Cruz 630 edifícios estruturalmente concebidos para possuir três ou mais alojamentos familiares. Importa salientar que não existem dados mais recentes para este indicador.

Do total de edifícios identificados, 450 edifícios apresentavam entrada acessível à circulação de cadeira de rodas, enquanto 180 edifícios não reuniam esta condição, evidenciando limitações ao nível da acessibilidade.



Entrada acessível à circulação em cadeira de rodas

Gráfico 17. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2011

Considerando apenas os edifícios com entrada acessível, conforme ilustrado no gráfico 17, verifica-se que 387 dispunham de elevador, correspondendo a 86%, enquanto 63 edifícios não possuíam elevador. Estes valores indicam que, nos edifícios onde a acessibilidade à entrada estava assegurada, a existência de elevador constituía uma solução predominante.

3.10 | Alojamentos familiares

Um alojamento familiar clássico corresponde a uma habitação com entrada independente, constituída por um conjunto de divisões, integrada num edifício de carácter permanente, projetado, ampliado ou adaptado para servir de residência habitual, normalmente para um único agregado doméstico. Este tipo de alojamento representa a forma tradicional de habitação e assume um papel central na análise das dinâmicas residenciais e habitacionais de um território.

A análise dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Santa Cruz, em 2021, evidenciava uma predominância da residência habitual. Dos 20.373 alojamentos existentes, 15.637 correspondiam a residência habitual, representando 76,7% do total. Seguiam-se os alojamentos de residência secundária, com 2.437, equivalentes a 12%, e os alojamentos vagos, que totalizavam 2.299, correspondendo a 11,3% conforme ilustrado no gráfico 18.

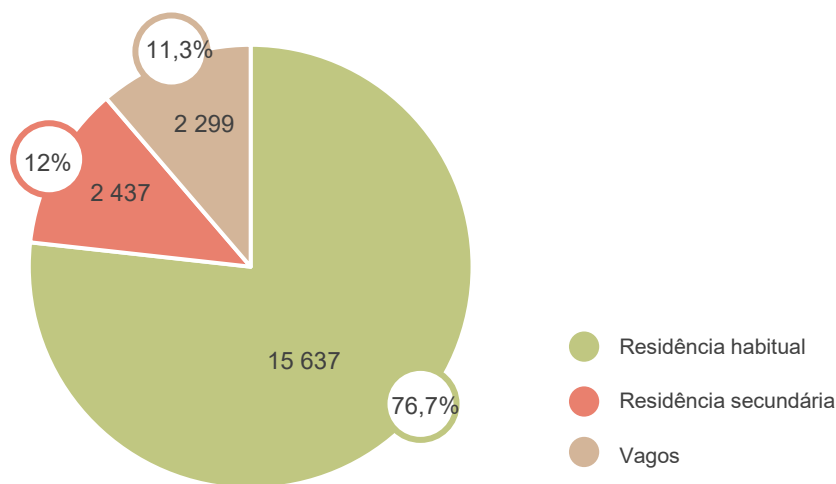


Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

A expressão dos alojamentos destinados a residência secundária assumia relevância no contexto habitacional do Concelho. A existência de 2.437 alojamentos com esta forma

de ocupação traduzia uma afetação significativa do parque habitacional, reduzindo a disponibilidade de fogos para residência habitual. Esta realidade poderá contribuir para a pressão sobre o mercado habitacional, sobretudo num território onde se verificam dinâmicas de crescimento populacional.

Em 2021, encontravam-se identificados 2.299 alojamentos vagos, que, embora nem todos pudessem encontrar-se disponíveis para ocupação imediata, a sua reabilitação ou reintegração no mercado poderia constituir uma resposta importante às necessidades habitacionais existentes.

A análise por freguesia, apresentada na tabela 29, evidenciava padrões diferenciados na forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho de Santa Cruz. A freguesia do Caniço destacava-se por concentrar o maior número absoluto de alojamentos, e a freguesia da Camacha por apresentar a percentagem mais elevada de residências habituais, 81%.

Tabela 29. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Santa Cruz

Freguesia	Residência habitual		Residência secundária		Vagos		Total
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Camacha	2 244	81	189	6,8	338	12,2	2 771
Caniço	9 096	78,5	1 380	11,9	1 106	9,6	11 582
Gaula	1 396	71,3	279	14,3	282	14,4	1 957
Santa Cruz	2 579	72,2	492	13,8	502	14	3 573
Santo António da Serra	322	65,7	97	19,8	71	14,5	490

Fonte: INE, Censos de 2021

A freguesia de Santo António da Serra apresentava a percentagem mais elevada de residências secundárias, 19,8%, e de alojamentos vagos, 14,5%, refletindo uma

ocupação diversificada do parque habitacional em relação ao observado nas restantes freguesias. De forma geral, as percentagens de alojamentos vagos mantinham-se relativamente próximas entre as freguesias, evidenciando a existência de uma reserva habitacional significativa em todo o Concelho.

Em relação à procura de habitação, um fator relevante está relacionado com a avaliação da adequação entre as características físicas dos alojamentos e a dimensão dos agregados familiares. Este aspeto é analisado através do índice de lotação, que permite identificar situações de sublotação e sobrelotação.

Um alojamento considera-se sublotado quando apresenta um número de divisões superior ao necessário face ao número de residentes. Por outro lado, a sobrelotação ocorre quando o número de divisões é insuficiente para a dimensão do agregado familiar, traduzindo situações de maior pressão sobre o espaço habitacional.

Tabela 30. Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual no concelho e nas freguesias de Santa Cruz

Unidade Geográfica	Índice de lotação			
	Sublotados	Normal	Sobrelotados	Total
Santa Cruz	7316	4638	3683	15637
Camacha	1125	594	525	2244
Canico	3731	2992	2373	9096
Gaula	846	338	212	1396
Santa Cruz	1415	637	527	2579
Santo António da Serra	199	77	46	322

Fontes: INE, Censos de 2021

Procedendo à análise do índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, indicador que avalia a adequação entre o número de divisões do alojamento e a dimensão do agregado residente, com base nos Censos de 2021, verificou-se que, no concelho de Santa Cruz, dos 15 637 alojamentos, 7 316

encontravam-se em situação de sublocação, 4 638 apresentavam uma situação considerada normal e 3 683 registavam condições de sobrelotação, conforme apresentado na tabela 30.

A leitura dos dados permite constatar que a sublocação constituía a situação mais frequente no concelho, tanto à escala do Concelho como em todas as freguesias. Contudo, a presença de 3 683 alojamentos em situação de sobrelotação indicava a existência de situações de desadequação habitacional, traduzindo contrangimentos no acesso à habitação compatível com a dimensão dos agregados familiares.

Para além da análise dos alojamentos familiares clássicos, importa considerar as situações em que famílias residem em alojamentos coletivos. Com base nos Censos de 2011, conforme apresentado na tabela 31, a Região Autónoma da Madeira apresentava um total de 106 famílias a residir neste tipo de alojamento.

Tabela 31. Famílias clássicas (N.º) nos alojamentos coletivos na Região Autónoma da Madeira e respetivos concelhos

Unidade Geográfica	Estabelecimentos hoteleiros ou similares	Convivências	Total
Região Autónoma da Madeira	71	35	106
Calheta	15	0	15
Câmara de Lobos	1	0	1
Funchal	16	18	34
Machico	2	0	2
Ponta do Sol	0	0	0
Porto Moniz	0	0	0
Ribeira Brava	1	1	2
Santa Cruz	5	2	7
Santana	0	0	0
São Vicente	0	0	0
Porto Santo	31	14	45

Fonte: INE, Censos de 2011

Das 106 famílias identificadas, 7 encontravam-se no concelho de Santa Cruz, das quais 5 residiam em estabelecimentos hoteleiros ou similares e 2 em convivências. Apesar de se tratar de um número reduzido, a identificação destas situações permitia sinalizar a existência de respostas habitacionais distintas da habitação familiar clássica, que importa considerar no enquadramento das dinâmicas habitacionais do Concelho.

Relativamente às infraestruturas básicas, os dados dos Censos de 2011, evidenciavam que, no concelho de Santa Cruz, existiam alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não dispunham de pelo menos uma das três infraestruturas essenciais, conforme ilustrado no gráfico 19.

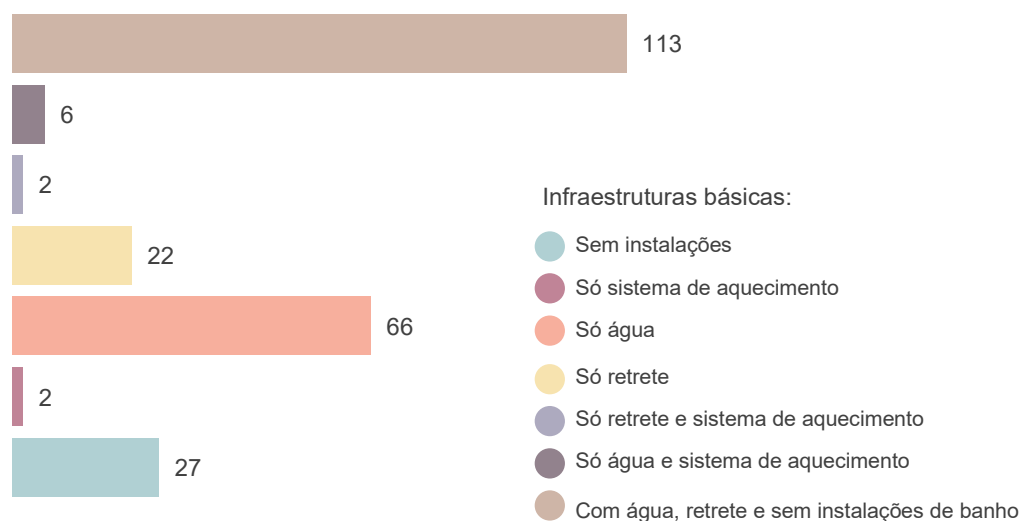


Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2011

Destacavam-se 113 alojamentos que possuíam água e retrete, mas não dispunham de instalações de banho. Registavam-se ainda 27 alojamentos sem qualquer instalação, bem como situações em que os alojamentos dispunham apenas de uma infraestrutura, nomeadamente apenas de água, 66, apenas de retrete, 22, ou apenas de aquecimento, 2.

Embora estes valores representassem uma parte reduzida do total de alojamentos de residência habitual do Concelho, a sua existência indicava que subsistiam situações de carência ao nível das condições mínimas de habitabilidade, justificando a necessidade de intervenções de requalificação do parque habitacional existente.

O arrendamento habitacional assume um papel relevante na estrutura residencial do Concelho, sendo a análise dos tipos de contrato um elemento fundamental para compreender a dinâmica do mercado habitacional local.

Com base nos Censos de 2021, conforme apresentado na tabela 32, encontravam-se identificados no concelho de Santa Cruz 1 887 alojamentos familiares clássicos arrendamentos de residência habitual. Destes, 913 correspondiam a contratos com prazo certo e 974 a contratos com duração indeterminada.

Tabela 32. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º), por tipo de contrato de arrendamento no concelho de Santa Cruz e respetivas freguesias

Unidade Geográfica	Tipo de contrato		Total
	Com prazo certo	Com duração indeterminada	
Santa Cruz	913	974	1 887
Camacha	71	342	413
Canico	707	474	1 181
Gaula	38	31	69
Santa Cruz	91	114	205
Santo António da Serra	6	13	19

Fonte: INE, Censos de 2021

A freguesia do Canico concentrava o maior número de alojamentos arrendados, com um total de 1 181 contratos, o que corresponde a cerca de 62,6% do total de contratos, traduzindo uma maior dinâmica do mercado de arrendamento.

No concelho de Santa Cruz, a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontrava-se, em 2021, na posse de ocupantes proprietários, conforme evidenciado na tabela 33. Do total de alojamentos, 6 037 eram ocupados por proprietários sem encargos com a compra, enquanto 6 570 se encontravam associados a encargos financeiros.

Tabela 33. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por tipo de entidade proprietária no concelho de Santa Cruz e respetivas freguesias

Unidade Geográfica	Tipo de entidade proprietária						
	Ocupante proprietário		Outra entidade proprietária				
	s/ encargos p/ compra	c/ encargos p/ compra	Particulares ou empresas privadas	Ascendentes ou descendentes	Administração central (...)*	Autarquias locais	Cooperativas de habitação
Santa Cruz	6 037	6 570	1 668	713	391	117	141
Camacha	1 149	452	65	186	237	77	78
Canico	2 491	4 803	1 285	315	146	7	49
Gaula	731	513	91	58	1	0	2
Santa Cruz	1 450	748	200	130	7	32	12
Santo António da Serra	216	54	27	24	0	1	0

*(...) Empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos

Fonte: INE, Censos de 2021

Para além dos ocupantes proprietários, registava-se também a presença de alojamentos pertencentes a outras entidades proprietárias, destacando-se os particulares ou empresas privadas, que totalizavam 1 668 alojamentos. As restantes categorias, como ascendentes ou descendentes, administração central, autarquias locais e cooperativas de habitação, apresentavam uma expressão residual no conjunto do parque habitacional.

A nível das freguesias, o Canico concentrava os valores mais elevados em praticamente todas as tipologias de entidade proprietária, refletindo a maior dimensão do parque

habitacional e da população residente nesta freguesia. As restantes freguesias apresentavam valores mais reduzidos, em coerência com a sua menor expressão demográfica e habitacional.

3.11 | Mercado imobiliário

A análise do mercado imobiliário constitui uma componente fundamental para a compreensão das dinâmicas habitacionais do concelho de Santa Cruz, na medida em que permite enquadrar o peso dos encargos associados à habitação e os valores praticados no mercado.

Neste contexto, a predominância da habitação própria, embora represente uma forma de estabilidade, pode igualmente traduzir constrangimentos para uma parte dos agregados familiares, designadamente quando associada a encargos mensais significativos. Por sua vez, o mercado de arrendamento, analisado através dos valores das rendas e dos novos contratos celebrados permite aferir o nível de pressão exercida sobre as famílias que recorrem a esta forma de acesso à habitação.

Conforme apresentado no gráfico 20, em 2021, no concelho de Santa Cruz, 52,1% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes apresentavam encargos mensais associados à aquisição da habitação, resultantes de créditos bancários. Entre estes, o escalão de encargos mensais entre 250€ e 499€ era o mais representativo, concentrando 34,2% dos alojamentos, seguindo-se os encargos inferiores a 249€, com 11%. Os encargos superiores a 500€, embora menos frequentes, apresentavam ainda alguma expressão no Concelho, correspondendo a 6,9% dos casos.

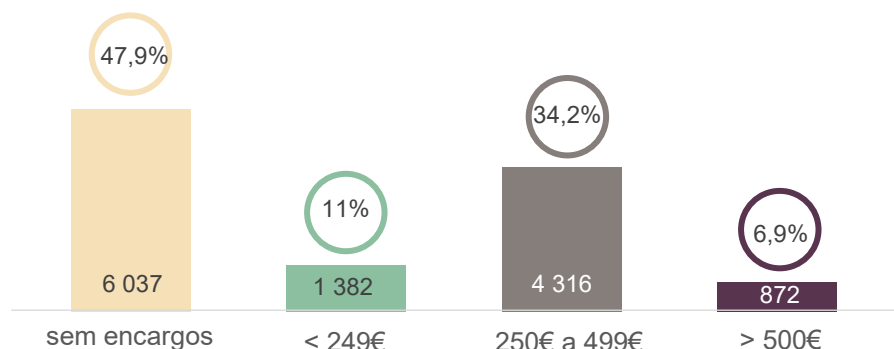


Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

Importa salientar que 47,9% dos alojamentos familiares propriedade dos ocupantes não apresentavam quaisquer encargos mensais. Este valor, embora relevante do ponto de vista da redução da pressão financeira sobre os agregados, podia igualmente refletir a antiguidade de parte do parque habitacional, associada a empréstimos já liquidados.

Por outro lado, nos agregados que suportavam encargos com a habitação, é expectável que uma parte significativa do rendimento mensal fosse destinada ao pagamento da prestação associada à aquisição do alojamento. Acresce que esta análise tem por base os dados dos Censos de 2021, não refletindo ainda as alterações verificadas posteriormente no mercado imobiliário, sendo expectável que, em contexto mais recente, a distribuição dos encargos mensais apresente diferenças face ao observado neste período.

Desde 2021, registou-se um agravamento generalizado das condições de acesso à habitação em Portugal, marcado pelo aumento dos encargos habitacionais, o que terá contribuído para uma maior pressão financeira sobre os agregados familiares.

Na continuidade da análise aos encargos habitacionais suportados pelos agregados proprietários, importa igualmente caracterizar a realidade do mercado de arrendamento

no concelho de Santa Cruz. Para o efeito, procedeu-se à análise da distribuição dos alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão do valor

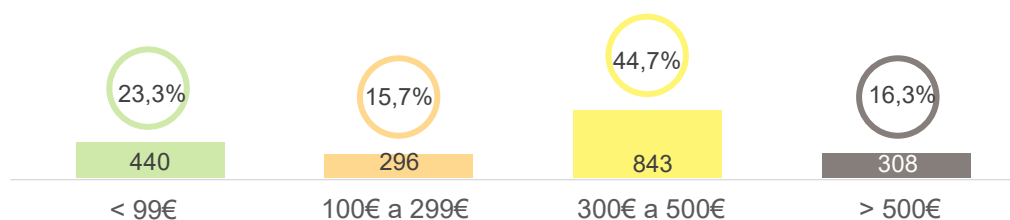


Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, Censos de 2021

Em 2021, verificou-se que o escalão de renda mais representado correspondia aos valores entre 300€ e 500€, concentrando 843 alojamentos, o que correspondia a 44,7% do total de alojamentos arrendados. Seguiam-se as rendas inferiores a 99€, com 440 alojamentos, e logo depois, as rendas superiores a 500€, que totalizavam 308 alojamentos, correspondendo a 16,3%. O escalão entre os 100€ e 299€ apresentava uma expressão ligeiramente inferior, abrangendo 296 alojamentos, o que equivalia a 15,7% do total.

A presença significativa de alojamentos com rendas superiores a 500€ evidenciava já, em 2021, a existência de uma parte do mercado de arrendamento com valores elevados, potenciando maiores dificuldades no acesso à habitação. Por outro lado, o escalão de rendas inferiores a 99€ poderá integrar situações associadas a habitação social com rendas apoiadas, bem como contratos de arrendamento antigos, frequentemente detidos por arrendatários mais idosos, cujos valores não acompanharam a evolução do mercado.

Importa referir que esta análise se baseia em dados de 2021, não refletindo as alterações significativas verificadas posteriormente no mercado imobiliário. O aumento generalizado

das rendas registado nos últimos anos sugere que a distribuição atual dos escalões poderá apresentar uma configuração distinta.

A análise da evolução dos novos contratos de arrendamento celebrados no concelho de Santa Cruz, entre 2019 e 2024, conforme ilustrado no gráfico 22, evidencia uma tendência de crescimento ao longo do período em análise, ainda que com oscilações anuais. Após um aumento entre 2019 e 2020, registou-se uma ligeira diminuição em 2021, seguida de um novo crescimento em 2022, ano em que se atingiu um dos valores mais elevados.

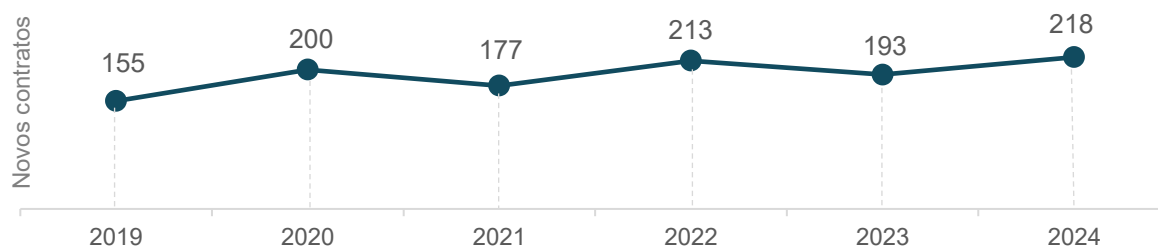


Gráfico 22. Novos contratos de arrendamento de alojamentos (Nº) no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, 2019 - 2024

Nos anos subsequentes, observou-se uma redução em 2023, com 193 contratos, voltando a verificar-se um aumento em 2024, quando foram celebrados 218 novos contratos, o valor mais elevado de todo o período analisado.

Importa, contudo, considerar as limitações associadas a este indicador, uma vez que nem todas as situações de arrendamento são formalizadas através de contratos registados, podendo os valores observados não refletir integralmente a dinâmica efetiva do mercado de arrendamento do concelho de Santa Cruz.

A evolução do valor mediano das rendas por m² nos novos contratos de arrendamento, entre 2020 e 2024, evidenciava uma tendência de crescimento contínuo, quer à escala da Região Autónoma da Madeira, quer no concelho de Santa Cruz, conforme ilustrado no gráfico 23.

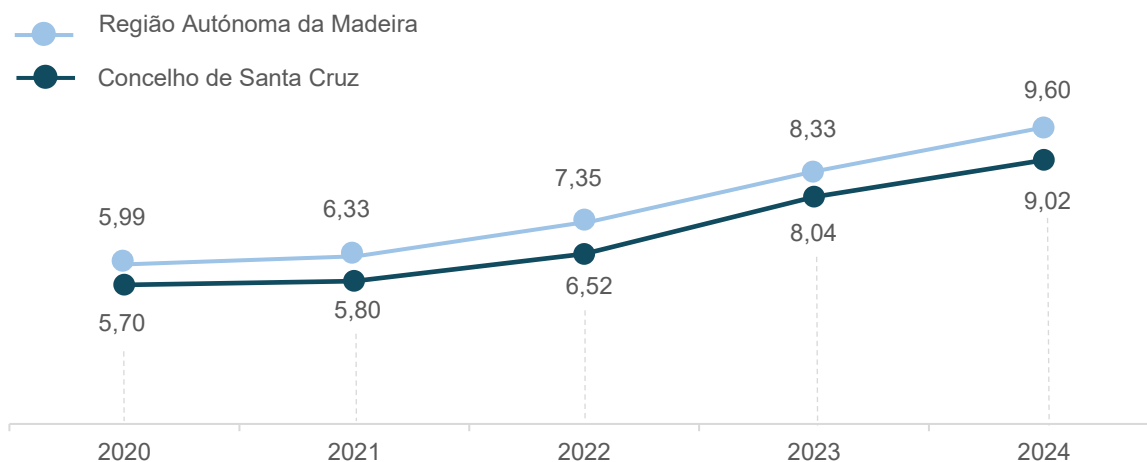


Gráfico 23. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), na Região Autónoma da Madeira e no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, 2020 - 2024

No Concelho, o valor mediano das rendas passou de 5,70€/m² em 2020 para 9,02€/m² em 2024, traduzindo um aumento expressivo ao longo do período em análise. Embora os valores registados se tenham mantido ligeiramente abaixo da média regional, a evolução observada revela um agravamento significativo dos custos do arrendamento, refletindo uma pressão crescente no acesso à habitação.

Importa, igualmente, analisar a evolução do mercado de venda de habitação. Conforme apresentado no gráfico 24, entre 2020 e 2024 verificou-se um aumento contínuo do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, tanto no concelho de Santa Cruz como na Região Autónoma da Madeira.

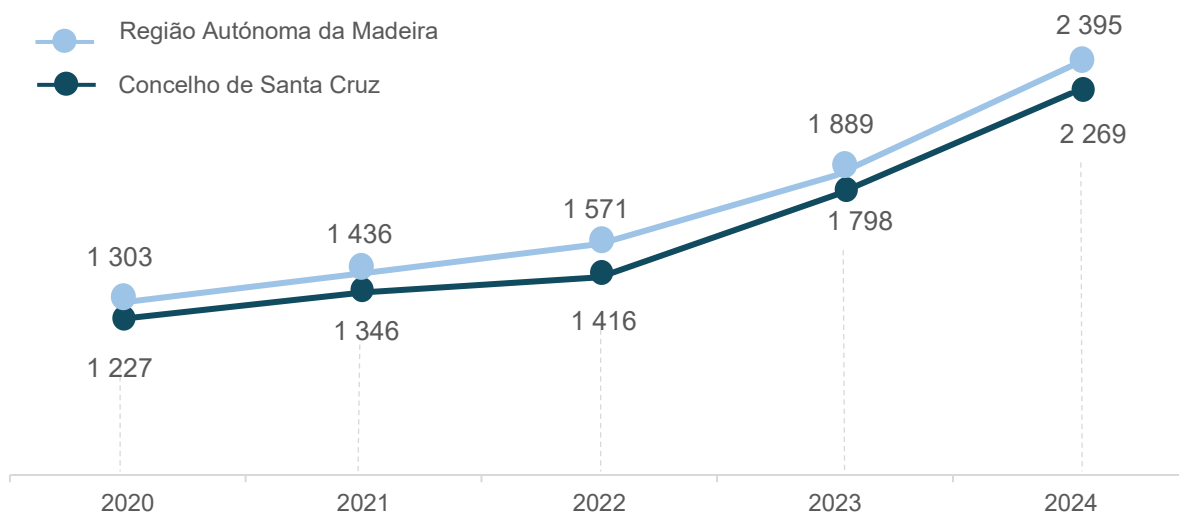


Gráfico 24. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) na Região Autónoma da Madeira e no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE 2020 - 2024

No concelho de Santa Cruz, o valor mediano passou de 1 227€/m², em 2020, para 2 269€/m², em 2024, evidenciando uma valorização significativa do mercado imobiliário ao longo do período em análise. Apesar de os valores se manterem ligeiramente inferiores à média regional em todos os anos considerados, a trajetória de crescimento acompanhava a tendência observada na Região Autónoma da Madeira.

Esta evolução traduzia um agravamento progressivo dos custos associados à aquisição de habitação, com impactos diretos na acessibilidade ao mercado imobiliário, particularmente para os agregados com menor capacidade financeira e para os que procuram aceder à habitação no Concelho.

4. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

4.1. Nova Geração de Políticas de Habitação

Nacionais

Não obstante alguns dos programas de intervenção nacionais em matéria de habitação tenham uma transposição específica para a Região da Madeira, não se deixa, porém, de dar nota dos que se encontram atualmente em vigor. Existem, porém, programas, como o 1º Direito, que são transversais ao continente e ilhas e que também possuem uma escala local.

A maior parte das intervenções de construção de Bairros Sociais na ilha da Madeira e em particular em Santa Cruz, bem como os atuais programas de apoio são da competência do Governo Regional.

4.1.1 | Instrumentos de Política de Habitação Nacionais

Apesar da implementação da **Lei de Bases da Habitação**, LBH, ser posterior ao surgimento da **Nova Geração de Políticas de Habitação**, NGPH, pelos seus princípios jurídicos se torna a Lei essencial em matéria de habitação.

Estes instrumentos complementam-se entre si, uma vez que a Lei de Bases da Habitação é quem direciona esta nova geração de políticas. Enquanto que a Lei de Bases é quem estabelece o “quê” e o “porquê” das políticas públicas de habitação, a nova geração de políticas estipula-se com o “como”, traduzindo-se em ações concretas. Por outro lado, a operacionalidade da NGPH veio oferecer uma irrefutabilidade à Lei de Bases, determinando a sua solidificação, bem como o ajuste das políticas habitacionais às necessidades económicas, sociais e ambientais.

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação. A NGPH criou um conjunto de instrumentos destinados a resolver

os problemas que muitas famílias enfrentam relacionados com o acesso a uma habitação adequada.

OBJETIVO 1 - DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO GRAVE DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política de acordo com os diversos objetivos:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação¹⁴

O Programa 1.º Direito tem como objetivo apoiar a concretização de soluções habitacionais destinadas a agregados que se encontram a viver em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Assenta numa lógica de promoção centrada na reabilitação do edificado e no arrendamento, apostando também em abordagens integradas e participativas que favorecem a inclusão social e territorial, através da cooperação entre políticas e entidades setoriais, entre as administrações central, regional e local, e entre os setores público, privado e cooperativo.

¹⁴ Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente¹⁵

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

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

¹⁵ Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

OBJETIVO 2 - GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO A TODOS OS QUE NÃO TÊM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO

Programa de Apoio ao Arrendamento – PAA¹⁶

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

Programa Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens¹⁷

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, dos 18 aos 35 anos, através do estímulo à adoção de um estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

O Conselho de Ministros, reunido no dia 23 de maio de 2024, aprovou um conjunto de alterações a este programa que podem ser analisadas posteriormente neste documento.

Instrumentos de Promoção da Segurança e Estabilidade no Arrendamento

Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os

¹⁶ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

¹⁷ Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

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.

Instrumentos de Captação de Oferta

Promover a captação de nova oferta para arrendamento através de medidas por via da promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.

Indicadores de Preços e Acessibilidade Habitacional

Visam a disponibilização regular e de fácil acesso de 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.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - FNRE¹⁸

Consiste num 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.

¹⁸ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

**OBJETIVO 3 - CRIAR AS CONDIÇÕES PARA QUE A REABILITAÇÃO
SEJA A PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO
EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

Reabilitar Para Arrendar – Habitação Acessível (RPA-HA)¹⁹

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

¹⁹ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2030²⁰

Apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), e que se baseia nos seguintes princípios orientadores²¹:

- Maior clareza na definição dos objetivos dos apoios a conceder, com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas;
- Maior flexibilidade na atribuição dos apoios, permitindo a utilização das dotações em conformidade com as prioridades políticas definidas em termos nacionais e regionais;
- Maior abrangência da tipologia de beneficiários finais, entidades públicas e privadas incluindo municípios, particulares, empresas, cooperativas e entidades do terceiro setor;
- Maior foco e adequação às especificidades territoriais, abrangendo operações urbanísticas e de investimentos, nomeadamente, habitação a custos acessíveis, e equipamentos de utilização coletiva, culturais e sociais;
- Maior abrangência das fontes de financiamento, nomeadamente de fundos de programas regionais do Portugal 2030, do Banco Europeu de Investimento, do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, do Banco Português de Fomento e Obrigações do Tesouro, entre outras.

²⁰ Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

²¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023

Casa Eficiente 2020²²

Promover o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

Programa de Apoio a Edifícios mais Sustentáveis 2023²³

Estabelece as regras de atribuição de financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), para reabilitar e tornar os edifícios energeticamente mais eficientes potencia o alcance de múltiplos objetivos, designadamente a melhoria dos níveis de conforto para os seus utilizadores, a melhoria da qualidade do ar interior, o benefício para a saúde, a extensão da vida útil dos edifícios, o aumento da sua resiliência, a redução da fatura e da dependência energética do país, bem como a redução de emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

Ao nível da habitação, através do financiamento do PRR, o Governo Regional pretende aumentar a oferta habitacional, reduzir as carências habitacionais, promover a eficiência energética dos edifícios e garantir melhores condições de acesso à habitação para os agregados familiares com maiores dificuldades económicas, tendo em conta que a temática da habitação enfrenta grandes constrangimentos. Para isto, o Governo Regional, implementou uma medida no âmbito do “Recuperar Portugal”, de acordo com o Plano de Recuperação e Resiliência, nomeadamente a medida C02 – Habitação: Relançar e reorientar a política de habitação, de forma a aumentar o parque habitacional público, e reabilitando também edificações, garantindo condições dignas às famílias.

²² Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

²³ Aplica-se à Região Autónoma da Madeira

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana²⁴

Consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.

Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas²⁵

Consistem em 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.

Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética²⁶

Visa apoiar intervenções que tenham como objetivo 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.

Projeto Reabilitar como Regra

Tem como objetivo a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação.

²⁴ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

²⁵ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

²⁶ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

OBJETIVO 4 - PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES DE ESCOLHA HABITACIONAIS

Medidas de Promoção da Manutenção Regular e da Plena Utilização do Edificado

Visam minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado.

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial²⁷

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

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

Da Habitação ao *Habitat* – Programa de Coesão e Integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público²⁸

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

²⁷ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

²⁸ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

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

Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação²⁹

Visa 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.

Programa de Mobilidade Habitacional no Parque de Arrendamento Público³⁰

Tem como objetivo possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face à necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.

Ao reconhecer a problemática da carência habitacional foram introduzidas várias alterações legislativas, quer a nível do *simplex* urbanístico, quer a nível da alteração da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro que vem agora acrescentar a necessidade de os loteamentos preverem áreas destinadas à construção de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

Além disso, de acordo com o n.º 1 do artigo 72.º - B do RJIGT, da Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante

²⁹ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

³⁰ Não se aplica à Região Autónoma da Madeira

alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional ou usos complementares e desde que, cumulativamente:

- a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

O Conselho de Ministros, reunido no dia 23 de maio de 2024, aprovou um plano designado “Tens Futuro em Portugal”, com cinco eixos: redução de impostos, habitação, saúde, alojamento estudantil e bolsas de trabalhadores-estudantes, e 14 medidas. As medidas da habitação foram agrupadas em três eixos:

Isenção de IMT, Imposto de Selo e emolumentos na compra da 1ª habitação

- **IMT**

São isentas do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, sempre que se trate da primeira aquisição de imóvel para esse fim, por sujeitos passivos que tenham até 35 anos de idade até 316 272€. Para imóveis acima de 316 272€ e até 633 453€ mantém-se a isenção máxima do escalão anterior, não havendo qualquer isenção para imóveis de valor superior.

Sendo o IMT um imposto cuja receita é municipal, o Governo propõe-se ainda criar um mecanismo de compensação para os municípios que vejam as suas receitas diminuídas pela aplicação da referida isenção.

- **Imposto de Selo**

Nos mesmos casos previstos na situação de isenção de IMT, aplica-se também uma isenção do imposto de selo de aquisição de imóveis por jovens até ao valor máximo de imposto de selo que seria devido para imóveis até aos 316 272€. Para imóveis de valor superior, é devido o valor de imposto remanescente.

- **Poupança de IMT + Imposto de Selo**

Atualmente, a aquisição de casa implica uma disponibilidade financeira redobrada, já que, além do pagamento da entrada – não abrangida pelos créditos habitação – é ainda necessário o pagamento dos impostos correspondentes que incidem sobre a totalidade dessa transação.

Deste modo, uma das políticas a que o Governo se propõe é isentar os jovens de uma dessas duas “entradas”, facilitando o acesso à primeira casa, por parte de jovens até aos 35 anos.

- **Emolumentos**

Adicionalmente, haverá ainda lugar a isenção dos emolumentos devidos pelo registo de aquisição, por transmissão a título oneroso entre pessoas vivas, de imóvel com valor patrimonial tributário até 316 772 € (o que inclui isenção de emolumentos devidos pelo registo de mútuo e hipoteca). A medida será reavaliada ao fim de 3 anos.

Garantia Pública na compra da 1ª habitação

A garantia pessoal do Estado pode ser concedida a instituições de crédito quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições para a primeira transação de habitação própria e permanente:

- O(s) mutuário(s) do contrato tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade e domicílio fiscal em Portugal;
- O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS;
- O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do presente diploma;
- O valor da transação não exceda 450 000 euros;
- A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15% do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano; e
- A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

A este valor soma-se ao da redução de impostos.

Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da habitação e da juventude aprovar, no prazo máximo de 60 dias a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei, a regulamentação necessária ao disposto no presente diploma.

Alargamento do Programa Porta 65 Jovem

Implementação de um conjunto de alterações ao programa Porta 65 Jovem:

- Eliminação da renda máxima admitida como fator de exclusão dos candidatos;
- Redução do número de meses de recibos de vencimento a apresentar em alternativa à declaração de IRS de 6 para 3 meses;
- Inversão do processo de candidatura, em que o jovem se candidata ao apoio e após receber resposta, procura uma habitação no mercado, de acordo com o apoio que vai auferir, entregando posteriormente o contrato-promessa;
- Sistema de candidatura de ciclo mensal, com seriação dos candidatos com base no rendimento e agregado familiar, garantindo apoio prioritário aos que mais precisam.

4.1.2 | Incentivos e Benefícios Nacionais à Habitação

Os incentivos de natureza fiscal podem vir a condicionar as intervenções realizadas ao nível dos privados. Estes incentivos destinam-se ao arrendamento, à habitação, à reabilitação, a fundos de investimento e, ainda, às cooperativas de habitação.

Os benefícios fiscais são definidos através de uma norma, apresentam pressupostos, condicionante e, ainda, o reconhecimento.

Desta forma, e para uma melhor compreensão sobre os benefícios fiscais, são apresentadas, tabelas com a identificação do documento onde constam os mesmos, na sua redação atual, a norma e o benefício fiscal.

No entanto, alerta-se que, no momento de usufruir dos benefícios devem de ser consultados os documentos mais atualizados, dado que são processos em constante atualização e os benefícios poderão, por isso, sofrer alterações.

Tabela 34. Benefícios Fiscais para Arrendamento

ARRENDAMENTO		
Identificação	Norma	Benefício
Lei n.º 81/2014 - Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19	32.º, n.º 1	Isenção de IMI
CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado - Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro - redação atualizada	9.º, n.º 29	Isenção de IVA
CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - Decreto-Lei n.º 287/2003, 12 de novembro - redação atualizada	112.º, n.º 6	Redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o IMI a aplicar aos prédios urbanos arrendados
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais - Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho - redação atualizada	45.º, n.º 2, al. a)	Isenção IMI - 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)
	45.º, n.º 2, al. c)	Isenção IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar o arrendamento para habitação permanente
	46.º, n.º 3 e 5	Isenção de IMI - 3 anos - prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação
	71.º, n.º 4	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com reabilitação
	71.º, n.º 7	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes de arrendamento
	71.º, n.º 27	Isenção de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos de arrendamento, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis
	41.º, n.º 7	Dedução aos rendimentos prediais
CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de setembro - redação atualizada	72.º, n.º 2 + Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril	Redução de 2 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma aos rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos, por cada renovação com igual duração, redução de 2 pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais
	72.º, n.º 3 + Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril	Redução de 5 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma aos rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, por cada renovação com igual duração, redução de 5 pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais

	72.º, n.º 5 + Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril	Redução de 18 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal
	78.º E, n.º 1	Dedução à coleta do IRS, devido pelos sujeitos passivos, de um montante correspondente a 15% do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar

Fonte: IHRU, março de 2026 e Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da RAM

Tabela 35. Benefícios Fiscais para Habitação

HABITAÇÃO		
Identificação	Norma	Benefício
CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado	Regulamento (UE) n.º 145/2004. Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio	Taxa reduzida a 4%
CIMT - Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	9.º	Isenção de IMT das aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda (euro) 92 407
CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	11.º A	Isenção de IMI - Prédios rústicos e o prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim
	112.º A	Redução da taxa de IMI que vigorar no ano a que respeita o imposto atendendo ao número de dependentes
	140.º	Regime de salvaguarda de prédios urbanos
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais	45.º, n.º 2, al. a)	Isenção IMI - 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)
	45.º, n.º 2, al. b)	Isenção IMT - Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
	45.º, n.º 2, al. c)	Isenção IMT - Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente
	46.º, n.º 3 e 5	Isenção de IMI - 3 anos - os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente
CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	78.º E, n.º 1	Dedução à coleta do IRS, devido pelos sujeitos passivos, de um montante correspondente a 15% do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar.

Fonte: IHRU, março de 2026 e Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da RAM

Tabela 36. Benefícios Fiscais para Reabilitação

REABILITAÇÃO		
Identificação	Norma	Benefício
IVA - Imposto Sobre o Valor Acrescentado	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I - 2.23	Taxa reduzida a 5%
	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I - 2.24	Taxa reduzida a 5%
CIM - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	112.º, n.º 6	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais	45.º, n.º 2, al. a)	Isenção IMI - 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)
	45.º, n.º 2, al. b)	Isenção IMT - Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.
	45.º, n.º 2, al. c)	Isenção IMT - Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente
	71.º, n.º 4	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
	71.º, n.º 5	Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais-valias.
	71.º, n.º 7	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento.

Fonte: IHRU, março de 2026 e Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da RAM

Tabela 37. Benefícios Fiscais para Fundos de Investimento

FUNDOS DE INVESTIMENTO		
Identificação	Norma	Benefício
CIS - Imposto do Selo	1.º, n.º 5, al. b)	Isenção IS para efeitos da verba 1.2 da tabela geral (Aquisição gratuita de bens, incluindo por usucapião, a acrescer, sendo caso disso, à da verba 1.1 sobre o valor 10%).
CIMT - Código do Imposto Municipal as Transmissões Onerosas de Imóveis	6.º, al. m)	Isenção de IMT - Fundos de Investimento Imobiliário.
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais	22.º, n.º 6	Isenção de derrama municipal e derrama estadual. Os fundos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.
	36.º-A, n.º 1	Taxa reduzida de imposto sobre o rendimento (IRC) de 5%
	71.º, n.º 2	Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%
	71.º, n.º 3	Tributação à taxa de 10 % do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF Titulares sejam: a. Entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF, ou b. Sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento
Regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH)	8.º, n.º 1	Isenção de IRC
	8.º, n.º 2	Isenção de IRS e de IRC
	8.º, n.º 3	Isenção de IRS
	8.º, n.º 6	Isenção de IMT
	8.º, n.º 8	Isenção de IS
	8.º, n.º 9	Isenção de taxas de supervisão as entidades gestoras de FIIAH. No que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

Fonte: IHRU, março de 2026 e Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da RAM

Tabela 38. Benefícios Fiscais para Cooperativas de Habitação

COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO		
Identificação	Norma	Benefício
Benefícios Fiscais	66-A, n.º 1	Isenção de IRC, com exceção dos resultados provenientes de operações com terceiros e de atividades alheias aos próprios fins
	66-A, n.º 8	Isenção de IMT
	66-A, n.º 9	Isenção de IMI
	66-A, n.º 10	Isenção de IMI – 3 anos – aplicação do artigo 46.º do EBF
	66-A, n.º 10	Isenção de IMI – aplicação do artigo 11.º A do CIMI
	66-A, n.º 13	Isenção de IS

Fonte: IHRU, março de 2026 e Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da RAM

Para além dos benefícios fiscais já referidos, é necessário mencionar que a Câmara Municipal de Santa Cruz pode através de aprovação em Assembleia Municipal, tutelar iniciativas adicionais que estejam alinhadas com os objetivos definidos na presente Carta Municipal de Habitação de forma a reforçar a política habitacional do Concelho.

Em primeiro lugar, sugere-se o alargamento das seguintes isenções, definidas em sede de Área de Reabilitação Urbana a todo o território de Santa Cruz, sempre que tiver em conta se destinar a habitação própria ou para colocação no mercado a custos moderados:

- **IMI** - isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos;
- **IMT** - isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

Salienta-se que a temática da reabilitação urbana será abordada no presente capítulo.

Pode, também, ser considerada a redução das taxas municipais devidas pela realização de operações urbanísticas que incorporem habitação a custos moderados, nomeadamente:

- Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;

Vistorias

4.2 | Estratégia Regional de Habitação

4.2.1 | Os Programas

O Programa do XIII Governo Regional da Madeira para o quadriénio de 2019-2023, aprovado, apresenta um conjunto de prioridades das quais se destaca a Habitação Social integrada na prioridade da inclusão social.

Conforme estabelece o Decreto Regulamentar Regional n.º 8- A/2019/M, que aprova a organização e funcionamento do XIII Governo Regional da Madeira, a tutela do setor da habitação é exercida pela Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas sendo que a implementação da política social de habitação cabe à IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM.

No âmbito das suas atribuições e competências, a IHM procedeu ao desenvolvimento da Estratégia Regional de Habitação (ERH) com vista à definição dos domínios estratégicos, medidas, objetivos e metas a alcançar através da política social de habitação na RAM, tendo por referência as orientações estratégicas do Governo Regional, os quatro princípios e linhas orientadoras da proposta de Documento de Orientação Estratégica Madeira 2030 e a Estratégia Nacional de Habitação (ENH)³¹.

Dos planos e estratégias regionais existentes, importa referir que a ERH estará em articulação estreita com o Plano Regional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2018-2022; com o Plano Regional de Emergência de Proteção Civil da Região Autónoma da Madeira (PREPCRAM) e com o Plano Regional Contra a Violência Doméstica. As Respostas Sociais Integradas afiguram-se de extrema pertinência para a Estratégia Regional de Habitação, considerando as necessidades identificadas bem

³¹ Aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, publicada em Diário da República, 1ª Série, n.º 136, de 15 de julho.

como a concretização das políticas de proximidade enunciadas pelo Governo Regional, nomeadamente:

- A. Reforço da aposta na Inclusão Social nos conjuntos habitacionais através dos Polos Comunitários dos Investimentos Habitacionais da Madeira (IHM).
- B. Alargar a rede de gabinetes de atendimentos nos bairros sociais.
- C. Reconverter equipamentos devolutos para fins sociais.
- D. Fomentar as parcerias com as entidades locais públicas ou privadas nas áreas da educação, saúde, proteção social, entre outras, privilegiando-se instituições sediadas nos bairros sociais.

No âmbito da política regional de habitação da Região Autónoma da Madeira, encontram-se em vigor diversos programas de apoio promovidos pelo Governo Regional, através da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, que visam responder às diferentes necessidades habitacionais.

1) Programa Casa Própria

O programa Casa Própria, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional 25/2023/M, destina-se à promoção de empreendimentos habitacionais a custos controlados, mas também a apoiar à aquisição de habitação económica por parte de agregados familiares que não disponham de meios financeiros necessários à compra de uma habitação a preços de mercado.

O programa prevê um conjunto de incentivos em duas áreas de intervenção, nomeadamente apoios aos promotores e cooperativas de habitação para a construção ou reabilitação para fins habitacionais, e apoios às famílias para a aquisição de habitações construídas ou reabilitadas.

Os apoios a conceder aos promotores e cooperativas, para construção e reabilitação de habitações, visam assegurar a construção/reabilitação de empreendimentos a custos

controlados ou moderados, destinados à alienação, mediante o cumprimento dos limites de preços de venda, nos termos dispostos na respetiva portaria de regulamentação.

Para as famílias, os apoios a conceder passam pela possibilidade de aquisição de uma habitação a preços 30% inferiores aos valores de mercado, de acordo com os limites máximos definidos na portaria de regulamentação do programa. Este apoio às famílias contemplará ainda uma comparticipação financeira a fundo perdido, cujo montante poderá chegar a 7,5 % do valor de aquisição das frações, para a composição do sinal a pagar ao promotor, bem como, outras condições preferenciais no acesso ao crédito à habitação com as instituições bancárias protocoladas.

2) Reabilitar Madeira

O programa Reabilitar Madeira constitui um instrumento de apoio financeiro destinado à reabilitação de edifícios, visando melhorar o seu desempenho energético e reforçar a utilização habitacional do parque edificado existente. O programa pretende incentivar a recuperação de edifícios degradados, contribuindo para o aumento da oferta de habitação no mercado privado e para a valorização do património edificado.

Podem beneficiar deste apoio os proprietários de edifícios ou os seus representantes legais, sendo concedida uma comparticipação financeira correspondente a 0,5% do custo total estimado da obra de reabilitação, excluindo o IVA, até ao montante máximo de 10 000€. Após a conclusão das obras, e obtido o respetivo alvará de utilização, quando aplicável, o edifício deve destinar-se predominantemente a fins habitacionais durante um período mínimo de cinco anos.

3) Casa + Eficiente

O programa Casa + Eficiente destina-se a apoiar a reabilitação e beneficiação de habitações próprias e permanentes de agregados familiares em situação de insuficiência económico-financeira, visando melhorar o desempenho energético das habitações e reduzir os respetivos custos com energia.

O programa concede apoios financeiros a fundo perdido para a realização de obras que promovam a sustentabilidade e a melhoria das condições de habitabilidade, abrangendo habitações destinadas exclusivamente a uso habitacional que se encontrem em situação de carência energética, comprovada através de certificado energético. O apoio pode atingir 15 000€, excluindo o IVA.

4) Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)

O Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) tem como objetivo apoiar agregados familiares com insuficiência económico-financeira na recuperação, reabilitação, beneficiação ou adaptação das suas habitações próprias e permanentes, quando estas se encontrem degradadas ou não reúnam condições adequadas de habitabilidade, salubridade, conforto e acessibilidade.

O programa prevê a concessão de apoio financeiro, sob forma de empréstimo sem juros, podendo este ser convertido, total ou parcialmente, em apoio a fundo perdido nos casos de comprovada carência económica. Os apoios destinam-se à realização de obras de recuperação e beneficiação habitacional, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e para a valorização do parque habitacional.

5) Programa de Autoconstrução em Direito de Superfície

O Programa de Autoconstrução em Direito de Superfície, cuja entidade gestora pertence ao IHM, tem como funcionalidade contribuir para facilitar o acesso à habitação própria por parte de famílias com carência habitacional e capacidade financeira para construir a sua casa. No âmbito deste programa, a IHM adquire e

urbaniza terrenos, elabora os projetos de construção e cede os lotes às famílias, em regime de direito de superfície, através de concursos públicos. Desta forma, os beneficiários podem construir a sua habitação própria e permanente com custos acessíveis.

Além da cedência do terreno mediante o pagamento de um valor simbólico, a IHM suporta os custos das infraestruturas e disponibiliza gratuitamente os projetos de construção. O programa procura também promover a fixação da população, especialmente nas zonas rurais da Região Autónoma da Madeira, contribuindo para um desenvolvimento territorial mais equilibrado e para a melhoria das condições de acesso à habitação das famílias madeirenses.

6) PRAHABITAR - Programa de Apoio à Aquisição e ao Arrendamento de Habitação (PRAHABITAR)

O Programa de Apoio à Aquisição e ao Arrendamento de Habitação, destina-se a apoiar agregados familiares residentes na Região no acesso a uma habitação permanente, através da atribuição de comparticipações financeiras não reembolsáveis para o arrendamento ou para a aquisição de habitação própria permanente.

O programa desenvolve-se em duas modalidades: Arrendamento, que concede apoio financeiro para o pagamento da renda mensal, até ao montante máximo de 250€, podendo este ser objeto de majorações em situações específicas, e Aquisição, que apoia a compra de habitação própria permanente através de uma comparticipação financeira correspondente a 10% do valor de aquisição, até ao montante máximo de 15 000€, igualmente passível de majoração. Desta forma, o programa contribui para melhorar a acessibilidade à habitação e reforçar o apoio às famílias no acesso ao mercado habitacional.

7) REEQUILIBRAR – Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação

O programa REEQUILIBRAR é um programa de apoio público, que tem como objetivo dar apoio às famílias residentes na Região Autónoma da Madeira, através do auxílio nas prestações de pagamento do crédito à habitação, por causa do aumento das taxas indexadas à Euribor. Este apoio destina-se a créditos adquiridos para a aquisição, construção, reabilitação, reabilitação ou beneficiação da habitação própria e permanente, sendo atribuído sob a forma de uma comparticipação financeira mensal, direta e não reembolsável.

O IHM, que se apresenta como entidade gestora deste programa, compete-lhe assim a análise de candidaturas e a atribuição e monitorização dos apoios financeiros.

8) Programa de Habitação Social

O programa de Habitação Social visa a apoiar agregados familiares que, devido à sua situação socioeconómica e às condições precárias de habitabilidade em que residem, não conseguem aceder a uma habitação condigna pelos seus próprios meios.

Concretiza-se através da atribuição de habitações sociais integradas no parque habitacional da IHM, em regime de arrendamento social. As rendas são calculadas em função da capacidade económica dos agregados, garantindo um valor ajustado aos respetivos rendimentos e promovendo o acesso a uma habitação adequada às necessidades das famílias.

9) Programa de Renda Reduzida

O programa de Renda Reduzida, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, constitui uma medida de habitação pública apoiada que visa facilitar o acesso ao arrendamento de habitação a preços acessíveis por parte de agregados familiares residentes na Região.

Destina-se a agregados que, embora integrados no mercado de trabalho, não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma habitação condigna sem comprometer o equilíbrio do orçamento familiar. O acesso concretiza-se através da celebração de contratos de arrendamento de habitações públicas, contribuindo para aumentar a oferta de arrendamento acessível e promover o acesso a uma habitação adequada.

10) Fundo “Mais Habitar Madeira”

Perspetiva-se a criação do fundo “Mais Habitar Madeira”, uma iniciativa promovida pelo Governo Regional da Madeira, através da *Invest Madeira*, que visa mobilizar capital privado para apoiar projetos de construção e reabilitação de empreendimentos destinados à habitação acessível.

Prevê-se uma dotação de 50 milhões de euros. O fundo assenta em quatro linhas prioritárias de atuação: aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis; promover o arrendamento de longa duração a custos reduzidos; facilitar o acesso dos jovens e das famílias da classe média à primeira habitação e incentivar soluções habitacionais financeiramente sustentáveis.

3.2.2. Empreendimentos habitacionais promovidos pelo Governo Regional

No âmbito regional, a habitação social é promovida pelo IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e também pela própria autarquia – Santa Cruz. Ao nível da habitação social promovida pelo IHM, encontram-se cerca de 508 fogos (julho de 2026) sobre sua gestão, que abrangem um total de 1 545 indivíduos. A tipologia de habitação que mais predomina são os T2 (174 fogos) e os T3 (196 fogos).

Relativamente à operação do IHM no concelho de Santa Cruz, sabe-se que este e um dos concelhos da Região Autónoma da Madeira - RAM, onde o número de fogos geridos pelo IHM é superior a outros municípios pertencentes à RAM. Em Santa Cruz, a habitação social administrada pelo IHM localiza-se nos seguintes bairros: Assomada

Park; Casais de Além; Cancela – Estabelecimento Prisional; Figueirinhas; Nogueira e Quinta *Bean*.

- Empreendimento da Assomada *Park* (freguesia do Caniço)

Bairro constituído por 49 fogos – figura 2.



Figura 2. Assomada *Park*

Fonte: IHM, 2026

- Empreendimento de Casais de Além (freguesia da Camacha)

Conjunto habitacional constituído por 32 fogos - figura 3.



Figura 3. Empreendimento de Casais de Além

Fonte: IHM, 2026

- Empreendimento da Cancela – Estabelecimento Prisional (freguesia do Caniço)

Bairro constituído por 27 fogos – figura 4.



Figura 4. Empreendimento da Cancela – Estabelecimento Prisional

Fonte: IHM, 2026

- Empreendimento das Figueirinhas (freguesia do Caniço)

Bairro constituído por 53 fogos – figura 5.



Figura 5. Empreendimento das Figueirinhas

Fonte: IHM, 2026

- Empreendimento da Nogueira (freguesia da Camacha)

Bairro de grande dimensão, com cerca de 344 fogos, promovido pelo Governo Regional na década de 1990, constituído por edificações de dois pisos, que apresenta problemas sociais significativos – figura 6.



Figura 6. Empreendimento da Nogueira

Fonte: IHM, 2026

- Empreendimento da Quinta *Bean* (freguesia da Camacha)

Empreendimento habitacional com menos de 20 anos, integrando igualmente fogos destinados ao realojamento de agregados desalojados. Contabiliza um total de 15 fogos – figura 7.



Figura 7. Empreendimento da Quinta *Bean*

Fonte: IHM, 2026

4.3 | Instrumentos de Políticas Habitacionais Municipais

O Município, no âmbito das respostas e apoios à habitação, atua de forma a abranger o maior número de situações que apresentem carências habitacionais, através dos instrumentos que seguidamente se enumeram.

1) Estratégia Local de Habitação

O município de Santa Cruz, com a concretização da sua Estratégia Local de Habitação, ELH, teve como principal objetivo garantir a todos o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um aspeto fundamental para a coesão e integração social. Desta Estratégia se verte os elementos interpretativos mais relevantes.

O município de Santa Cruz elaborou a Estratégia Local de Habitação, no sentido de refletir a sua realidade nesta matéria e como um mecanismo fundamental para a candidatura ao 1.º Direito, pois tal como determina a Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, “Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.”

Se por um lado este desígnio mencionado procura responder às famílias que vivem graves carências habitacionais, por outro a ELH tem um alcance muito superior que, para além deste objetivo, procura equilibrar os valores de mercado a oferta e a procura.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Cruz, ELHSC, foi definida para o horizonte temporal 2023-2028 e constitui-se como um instrumento consolidado e

concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica, devidamente alinhado com os objetivos do município.

O objetivo principal consiste na realização de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais dos agregados residentes, bem como, o direcionamento para a elaboração de uma candidatura ao Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho).

Desta maneira, o documento que configura a ELH, organiza-se em cinco pontos, nomeadamente:

- 1) Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- 2) Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- 3) Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- 4) Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potências fontes de financiamento.
- 5) Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Após a realização do diagnóstico acerca das situações de carência habitacional no Concelho, foram contabilizadas 405 famílias em situação de vulnerabilidade e foi possível perceber que as freguesias de Caniço, Camacha e Santo António da Serra possuem mais de metade do total de famílias sinalizadas e as restantes distribuem-se e em menor número pelas outras freguesias, tal como pode ser verificado na tabela 39.

Tabela 39. Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	N.º de famílias	N.º de pessoas
Camacha	144	352
Caníço	148	369
Gaula	40	103
Santa Cruz	121	302
Santo António da Serra	17	38
TOTAL	405	997

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Santa Cruz

No que diz respeito à condição indigna dos agregados sinalizados, verificou-se, à data da elaboração da ELH, que cerca de 94% dos agregados sinalizados elegíveis ao 1º Direito sinalizavam necessidades habitacionais entre as quais situações de precariedade, insalubridade e insegurança, inadequação e sobrelotação, dado que habitações apresentavam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, necessidade de obras nas cozinhas, a par da ausência de casa de banho, tabela 40.

Tabela 40. Condição indigna dos agregados sinalizados

Condição Indigna	Regime de Ocupação	N.º de famílias	N.º de pessoas
Precariedade	Proprietário	337	135
Insalubridade e Insegurança		572	247
Inadequação		83	20
Sobrelotação		5	3
Não elegível		65	167
TOTAL		470	1164

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Santa Cruz

Salienta-se que foram identificadas 65 famílias, que apesar de não reunirem as condições de elegibilidade para enquadramento no Programa 1º Direito são confrontadas com

dificuldades em gerir as elevadas taxas de esforço para o pagamento das despesas em habitação.

Assim, para fazer face aos problemas supramencionados, o Município, traçou um leque de opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território, para dar uma resposta habitacional digna aos agregados sinalizados, sendo que, 405 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, enquanto beneficiários diretos e as restantes 65 famílias não elegíveis, encontrarão resposta através de outros programas que permitem o acesso ao mercado de arrendamento, nomeadamente o arrendamento acessível, tabela 40.

Volvidos quase três anos desde a elaboração da Estratégia Local de Habitação, salienta-se que existe a necessidade de rever as situações de carência habitacional no Concelho referenciadas aquando da elaboração da ELH de Santa Cruz, considerando aquelas que foram respondidas, as que aguardam solução, assim como outras que surgiram no decorrer do tempo com vista a identificar as soluções a atribuir.

2) Regulamento de Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e de Gestão das Habitações do Município de Santa Cruz

Regulamento de Atribuição de Habitação em Regime de Renda Apoiada e de Gestão das Habitações do Município foi publicado na 2ª série do Diário da República ou Diário Regional, n.º 154, 10 de agosto de 2015 com o n.º 531/2015.

Estabelece as normas aplicáveis à atribuição, utilização e gestão das habitações que integram o património do Município de Santa Cruz, em regime de renda apoiada, definindo as condições de acesso e os critérios de seleção dos beneficiários, bem como

as regras que disciplinam as relações de uso das habitações municipais e a boa gestão dos respetivos espaços comuns.

Aplica-se a todo o território do município e destina-se, por um lado, aos serviços municipais responsáveis pela sua execução e, por outro, aos residentes do Município de Santa Cruz há mais de três anos, maiores de 18 anos, nacionais ou estrangeiros, que se encontrem a viver em habitação inadequada às necessidades do seu agregado familiar, bem como aos arrendatários das habitações municipais e aos membros dos seus agregados familiares.

Recomenda-se a sua revisão e atualização.

3) Regulamento Municipal para Apoio à Reabilitação de Habitações

O Regulamento Municipal para Apoio à Reabilitação de Habitações da Câmara Municipal de Santa Cruz foi publicado na 2ª série do Diário da República, N.º 255, a 31 de dezembro de 2015 com o n.º 930/2015.

Este regulamento aplica-se a todos os residentes do Município de Santa Cruz e tem como objetivo melhorar as condições de vida de agregados familiares economicamente desfavorecidos, através de apoios para recuperação, beneficiação de imóveis ou autoconstrução.

Abrange habitações próprias, de herdeiros, arrendadas, em regime de comodato de longa duração ou ocupadas de forma permanente, pública e pacífica.

Os apoios destinam-se exclusivamente a obras de recuperação ou melhoria das condições habitacionais, não incluindo arranjos exteriores como pátios, caminhos ou jardins, exceto em situações excecionais relacionadas com segurança ou salubridade.

4) Reabilitação Urbana

As áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação urbana são também um importante instrumento de reabilitação do edificado, não só pela intervenção direta no edificado, mas também pelos benefícios fiscais que podem ser implementados e que favorecem as intervenções de manutenção e dignificação do edificado. O Município possui cinco Áreas de Reabilitação Urbana, sendo elas: Centro de Santa Cruz, Praia dos Reis Magos, Centro de Santo António da Serra, Centro da Camacha e Centro do Caniço. Foram aprovadas em 19 de março de 2019 e uma vez decorreram três anos da data de aprovação das mesmas e não houve lugar a aprovação de Operação de Reabilitação Urbana, encontram-se caducasas.

Assim propõe-se, com urgência, a sua reelaboração, expandindo a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e que, em simultâneo ou ato contínuo, se elabore a Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Em matéria de coesão territorial e igualdade de oportunidades recomenda-se que se elabore, igualmente, ARU / ORU para a área a delimitar na freguesia da Gaula. Em sentido inverso, não parece ser relevante, para os fins em causa da presente Carta, a reelaboração da ARU da Praia dos Reis Magos.

ARU do Centro de Santa Cruz



Figura 8. Delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz

ARU da Praia dos Reis Magos



Figura 9. ARU da Praia dos Reis Magos

ARU do Centro de Santo António da Serra



Figura 10. ARU de Santo António da Serra

ARU do Centro da Camacha

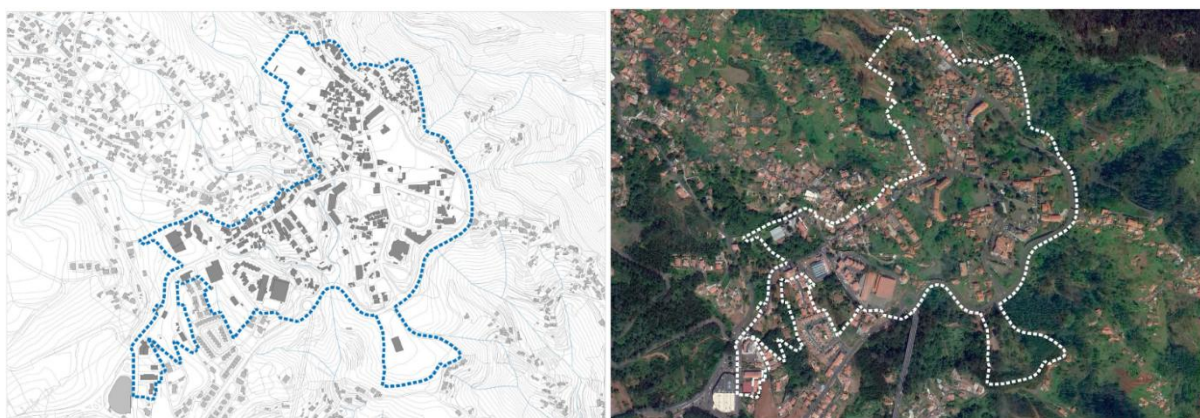


Figura 11. ARU do Centro da Camacha

ARU do Centro de Caniço

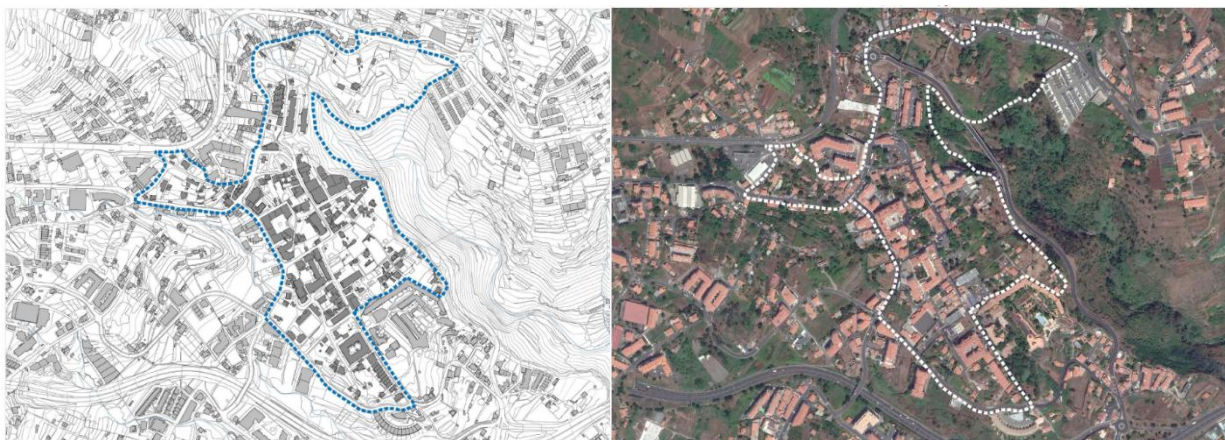


Figura 12. ARU do Centro de Caniço

Neste âmbito são disponibilizados importantes apoios, pelo que os titulares de direitos usufruem dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património descritos na tabela 41.

Tabela 41. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

Imposto	Benefício Fiscal	Descrição do Benefício	Condições / Requisitos de acesso	Base Legal
IMI	Isenção temporária de IMI	Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar da conclusão das obras, renovável por mais 5 anos quando destinado a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.	Imóveis com mais de 30 anos ou localizados em ARU; ações de reabilitação nos termos do RJRU; melhoria do estado de conservação em pelo menos dois níveis; nível mínimo “Bom”; cumprimento dos requisitos de eficiência energética.	Artigo 45.º do EBF
IMT	Isenção de IMT	Isenção na aquisição de imóveis para reabilitação, desde que as obras se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a aquisição. Isenção aplicável à primeira transmissão após a reabilitação.	Imóveis com mais de 30 anos ou localizados em ARU; realização de ações de reabilitação nos termos do RJRU; cumprimento das condições legais aplicáveis.	Artigo 45.º do EBF
IVA	Taxa reduzida de IVA	Aplicação da taxa reduzida de IVA de 5% às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU.	Empreitadas enquadráveis no conceito legal de reabilitação urbana; imóveis localizados em ARU; enquadramento nos termos do RJRU.	Código do IVA – Lista I
IRS	Dedução à coleta	Dedução à coleta até 500 €, correspondente a 30% dos encargos com reabilitação de imóveis localizados em ARU.	Encargos devidamente comprovados; certificação prévia da ação de reabilitação; cumprimento dos requisitos legais.	Artigo 71.º do EBF

IRS	Tributação reduzida de mais-valias	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias resultantes da primeira alienação após a reabilitação.	Imóvel localizado em ARU e objeto de ação de reabilitação nos termos do RJRU.	Artigo 71.º do EBF
IRS	Tributação reduzida de rendimentos prediais	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais resultantes do arrendamento de imóveis reabilitados em ARU.	Imóvel objeto de ações de reabilitação nos termos legais.	Artigo 71.º do EBF
IRC / IRS	Fundos de investimento imobiliário	Isenção de IRC sobre rendimentos de fundos de reabilitação urbana e tributação reduzida sobre rendimentos distribuídos e mais-valias.	Fundos constituídos entre 2008 e 2013; mínimo de 75% dos ativos afetos a imóveis em ARU; reabilitação concluída até 31-12-2020.	Artigo 71.º do EBF

Fonte: Relatórios das áreas de reabilitação urbanas do concelho de Santa Cruz

Para além dos incentivos supramencionados, o Município poderá vir a disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana, tal como preconiza o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprofundando os benefícios acima apresentados decorrentes do quadro legislativo geral, nesta matéria.

Estes incentivos podem revestir-se das seguintes modalidades:

- Isenção de taxas urbanísticas e de ocupação da via pública;
- Redução da taxa de IMI³²;
- Apoio técnico.

5) Habitação Municipal

No âmbito municipal, a habitação social promovida pela autarquia de Santa Cruz encontra-se em dois complexos, nomeadamente:

- Empreendimento Habitacional do Salão;
- Empreendimento Habitacional do Vale Paraíso.

³² Importa referir que, à presente data, o Município já se encontra a aplicar os mínimos admitidos.

- Empreendimento Habitacional do Salão (freguesia de Santa Cruz)

Conjunto habitacional constituído por 46 fogos, segundo a Estratégia Local de Habitação de Santa Cruz.



Figura 13. Localização Empreendimento Habitacional do Salão

- Complexo Habitacional Vale Paraíso (freguesia da Camacha)

Conjunto habitacional edificado na década de 1990, composto por quatro blocos de três pisos, totalizando 24 fogos, promovido pela Câmara Municipal, atualmente ocupados na íntegra. Importa ainda referir os agregados residentes encontram-se em regime de arrendamento.



Figura 14. Localização do Complexo Habitacional Vale Paraíso

5. CARACTERIZAÇÃO DO *HABITAT*

A narrativa da habitação coloca-se, a vários níveis sobretudo do foro psicossocial, indo além das condições infraestruturais do alojamento para se centrar nas características do espaço envolvente, ou seja, a importância de uma análise cuidada à qualidade do *habitat* e à vida urbana torna-se parte integrante do processo de resolução da problemática da habitação.

Desta maneira, segundo a Lei de Bases da Habitação, no seu artigo 14º, entende-se por *habitat* “o contexto territorial e social exterior à habitação em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações”.

Além disso, no mesmo artigo, encontra-se expressamente escrito que a “garantia do direito à habitação compreende a existência de um *habitat* que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos e para a constituição de laços de vizinhança e comunidade, bem como para a defesa e valorização do território e da paisagem, a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores culturais e ambientais”.

Assim, apesar do apelo para a criação de mais fogos se consagrar numa questão a resolver, é imprescindível que as opções que forem tomadas resultem em melhor habitação reequacionando os custos, os modelos e o próprio processo de construção, salientando-se, particularmente, a questão da requalificação do espaço público, que constitui uma das dimensões imprescindíveis da qualidade do ambiente urbano e do dinamismo sociocultural urbano, evitando a dispersão dos aglomerados urbanos e o isolamento dos bairros sociais.

5.1 | Edificado

O concelho de Santa Cruz integra edifícios e espaços urbanos de elevado valor histórico e patrimonial. O edifício dos Paços do Concelho constitui um exemplo relevante, tratando-se de um imóvel de traça manuelina, adquirido em 1516 com o objetivo de instalar as dependências administrativas, figura 15.

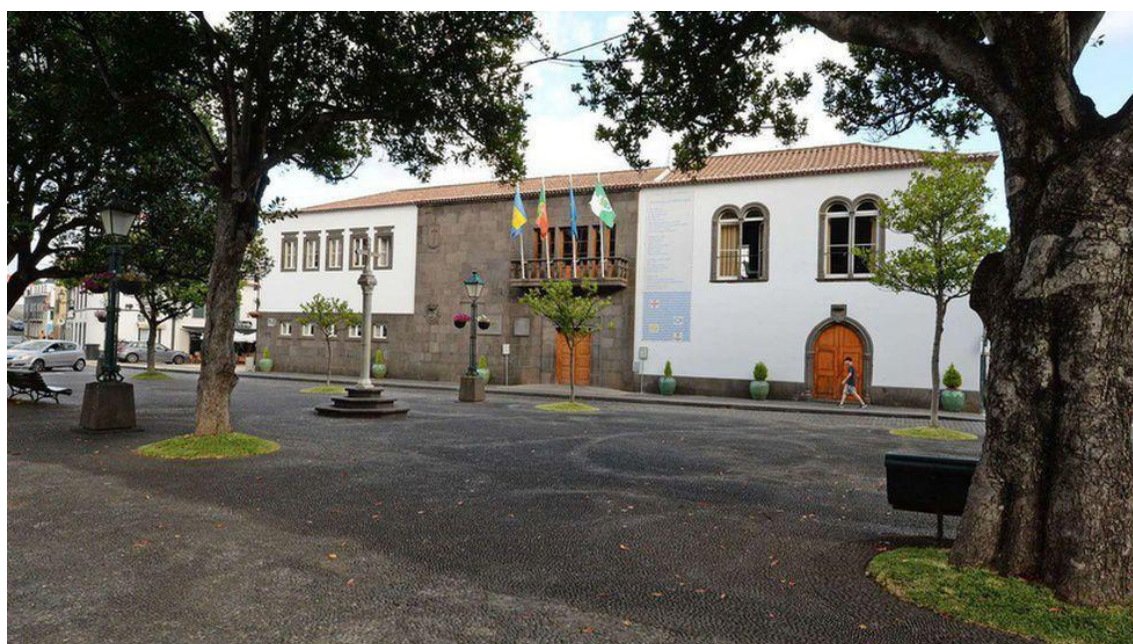


Figura 15. Edifício dos Paços do Concelho de Santa Cruz

Fonte: Site da Câmara Municipal de Santa Cruz

O Centro Histórico, muito marcado pela frente marítima, é maioritariamente composto pelo edificado mais antigo e apresenta uma malha urbana mais fechada e com maior densidade construtiva sendo, por isso, a zona mais consolidada do Concelho.

Comparando o edificado existente no Centro Histórico com o da periferia, constata-se que as diferenças são relativamente poucas, dando principal enfoque à existência de habitações mais recentes, com espaços exteriores e mais distanciadas entre si, figura 16. A expansão do edificado teve um desenvolvimento essencialmente espontâneo.



Figura 16. Exemplos de edificado e a envolvente natural

Podemos afirmar que o Concelho apresenta algumas características de heterogeneidade em termos morfotipológicos, figura 17, nomeadamente as frentes urbanas de baixa volumetria que são constituídas por edifícios unifamiliares isolados ou geminados, os edifícios isolados de grande volumetria, tanto em altura como em extensão, com usos não habitacionais e, ainda, as frentes urbanas constituídas por edifícios contíguos de volumetria média, de uso predominantemente habitacional, dispondo de comércio e serviços nos pisos baixos, com acesso direto por espaço público.



Figura 17. Exemplos de frentes urbanas em Santa Cruz

As várias tipologias arquitetónicas, bem como o sistema construtivo, acompanham naturalmente a época de construção dos edifícios, revelando também o seu estado de conservação e antiguidade, para além da ótica patrimonial, sobre a perspetiva do potencial para a reabilitação e indutor de dinâmica urbana e económica.

Em termos de área construída, a função residencial é naturalmente predominante, pelo que é necessário salientar que este Município concentra no centro representativo, administrativo e financeiro da cidade grande parte de estabelecimentos comerciais e de serviços, assim como alguns equipamentos coletivos mais expressivos. Desta maneira, o comércio e os serviços não se distribuem uniformemente pelo Concelho, concentrando-se nesta área que apresenta simultaneamente uma densidade construtiva elevada comparativamente com o restante território que se afigura fragmentado e disperso.

5.2 | Espaço Público

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, largos e praças, parques e jardins, zonas de lazer e zonas de estar, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que estão acessíveis a todos e que deve ser entendido como um elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a cidade e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. É assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas.

Neste sentido, identificaram-se alguns locais relevantes e verifica-se que a população residente em Santa Cruz, se encontra bem servida ao nível de espaços públicos.

Os principais espaços identificados foram os seguintes:

- Jardim Municipal de Santa Cruz

Localizado em frente à Igreja Matriz de Santa Cruz, contribui para a valorização da imagem do centro histórico de Santa Cruz. Apresenta uma organização clara, áreas relvadas e canteiros floridos. A arborização existente assegura sombra e conforto, favorecendo a permanência e a utilização quotidiana do espaço, figura 18.



Figura 18. Jardim Municipal de Santa Cruz

Fonte: Google Earth

- Parque de Merendas da Nossa Senhora dos Remédios

Situado perto da Capela de Nossa Senhora dos Remédios, nas zonas altas do concelho de Santa Cruz. Abrange um espaço coberto por relva e árvores e dispõe de várias zonas de churrasqueira, onde perto de cada uma delas encontram-se mesas e bancos de pedra para as refeições, assim como torneiras, figura 19.



Figura 19. Parque de Merendas da Nossa Senhora dos Remédios

Fonte: *Google Imagens*

- Parque da Quinta do Revoredo

A Quinta do Revoredo localiza-se na Rua Bela de São José, no centro de Santa Cruz, com vista para o Oceano Atlântico. É detentora de um antigo edifício residencial de meados do século XIX, figura 20.

Esta quinta foi originalmente constituída a partir dos terrenos do antigo Convento de Nossa Senhora da Piedade e mandada edificar em 1840 por John Blandy. Após a aquisição pela Câmara Municipal de Santa Cruz em 1988, a quinta foi objeto de obras de adaptação e reconstrução para acolher a Casa da Cultura, um equipamento cultural e patrimonial que integra a biblioteca municipal e espaços de fruição pública, mantendo o seu valor histórico.



Figura 20. Parque da Quinta do Revoredo

Fonte: <https://www.allaboutportugal.pt/pt/santa-cruz/jardins/jardim-da-alameda-2>

- Jardim da Alameda

Localizado na frente marítima da cidade de Santa Cruz, é um espaço de estadia e lazer, caracterizado por canteiros, relvados com palmeiras, organizados em torno de um passeio pedonal em calçada portuguesa decorada com motivos alusivos aos Descobrimentos. O jardim integra ainda um parque infantil, bancos de jardim, mesas e bebedouros, oferecendo condições adequadas para a permanência e usufruto quotidiano, figura 21.



Figura 21. Jardim da Alameda

Fonte: <https://www.allaboutportugal.pt/pt/santa-cruz/jardins/jardim-da-alameda-2>

- Parque da Ribeira Primeira

Situado na freguesia de Santo António da Serra, insere-se num contexto de elevada qualidade paisagística, marcado pela presença da Laurissilva e pela ribeira que lhe dá nome. Trata-se de um espaço lúdico e de fruição da natureza, caracterizado por um ambiente sereno, que integra percursos com lagoas, zonas de pesca recreativa, áreas de estadia ao ar livre e serviços de apoio, proporcionando uma experiência de contacto direto com a paisagem natural envolvente, figura 22.



Figura 22. Parque da Ribeira Primeira

Fonte: <https://visitmadeira.com/pt/onde-ir/madeira/costa-este/santa-cruz/parque-da-ribeira-primeira>/<https://ifcn.madeira.gov.pt/pt/quintas-e-jardins/quintas/quinta-do-santo-da-serra.html>

- Quinta do Santo da Serra

Localizada na freguesia de Santo António da Serra é, também, considerado um parque público marcado pela sua vasta mancha verdejante, figura 23. Este espaço oferece condições de usufruto público, segurança, conforto e acessibilidade para todos, pelo que se encontra em bom estado de conservação, figura 20. Além disso, a Quinta dispõe de animais, um campo de minigolfe e um de ténis, um parque de merendas e, ainda, um miradouro. Tem a particularidade de ser um parque onde é necessário efetuar o pagamento de entrada por pessoa com idade superior a 12 anos.



Figura 23. Quinta do Santo da Serra

Fonte: <https://ifcn.madeira.gov.pt/pt/quintas-e-jardins/quintas/quinta-do-santo-da-serra.html>

Relativamente aos materiais de revestimento das faixas de rodagem e dos passeios, verifica-se que estas são predominantemente revestidas a betuminoso, embora existam locais onde são revestidas a calçada de paralelos, já os passeios são tendencialmente estreitos e por vezes revestidos por paralelos de cimento e/ou granito.

Os arruamentos estão desenhados e calibrados para o uso do automóvel, apresentando, frequentemente, passeios de dimensões irregulares sem condições de acessibilidade para todos e, por vezes, descontínuos ou inexistentes, como mostra a figura 24. Por outro lado, a existência de percursos exclusivamente pedonais é limitada.



Figura 24. Exemplos de estrutura viária de Santa Cruz

Este centro de Santa Cruz é caracterizado pelas suas ruas estreitas e pela calçada em paralelos. À medida que se percorre o resto do Concelho nota-se o aumento do declive das ruas e a mudança de pavimento para betuminoso asfáltico, figura 25.



Figura 25. Exemplos de ruas no centro de Santa Cruz

Verificam-se também algumas situações de arruamentos que não têm continuidade criando situações de impasse na estrutura viária.

Estas situações devem ser objeto de análise, amarrando-as à urbanidade existente, sempre que possível, sem descontinuidades, para maior coesão de toda a malha urbana. Exemplo disso são a existência de aglomerados habitacionais que surgem isolados e de algumas vias não pavimentadas, marcas de um crescimento de uma anterior área rural, que foi assumindo por força da edificação, um carácter “rurbano”, que caracteriza as áreas urbanizadas a partir de territórios rurais sem a necessária preparação e estruturação para nela conter os cânones considerados adequados à contemporaneidade.

Salienta-se que nem sempre é possível dar continuidade aos arruamentos dado o declive montanhoso que em muitas situações se observa.

Importa, ainda, refletir sobre os perfis da estrutura viária presente, propondo uma essencial intervenção de requalificação, investindo em reperfilamento e conforto dos pavimentos, com especial cuidado para os passeios/percursos pedonais, sem prejuízo de eventual incorporação de espaço dedicado a modos suaves de deslocação para além do pedonal.

Quanto ao estacionamento existem vias com estacionamento formal paralelo às mesmas e em espinha, contudo é inferior ao que seria necessário, uma vez que se encontram veículos estacionados nas vias, normalmente, próximo de habitações ou comércio, maioritariamente nas freguesias.

Outra das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são as áreas verdes, que constituem um sistema de promoção de elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm forte valência ecológica e social, onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e para a melhoria da qualidade do ar.

O mobiliário urbano constitui um elemento de enorme relevância nas áreas verdes. Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papelerias, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, luminárias, suportes informativos, abrigos, corrimãos, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congêneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm do local onde habitam, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

Em Santa Cruz foi possível verificar bancos, luminárias, papelerias como mobiliário urbano presentes no espaço público, como já referido anteriormente na descrição dos espaços públicos identificados.

O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço e, em conjunto com as mesas, incentivam à permanência no espaço e ao convívio. No que toca à iluminação pública, as luminárias encontram-se de forma pontuada e contribuem para a redução da insegurança e da sensação de desconforto, podendo ainda ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria da freguesia e para o aumento dos níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos. Por fim, as papeleiras contribuem para a manutenção e limpeza do espaço.

5.3 | Transportes Públicos

Tal como noutros territórios, também em Santa Cruz se verifica existir uma progressiva tendência de diminuição da oferta de transportes públicos rodoviários fora dos principais eixos interurbanos. Assim, os serviços de transporte público existentes resumem-se aos transportes rodoviários de nível concelhio, escolar e de longa distância.

As opções estratégicas de atuação sobre o sistema de transportes e logística da região procuram responder às necessidades de reorientação do atual modelo territorial que passam por:

- Consolidar a rede de infraestruturas de transporte e logística de suporte à afirmação externa dos principais sistemas urbanos regionais;
- Reorganizar a oferta de serviços de transporte público de âmbito de modo a ganhar eficácia e eficiência das necessidades de mobilidade da população.

A existência de uma rede de transportes públicos de passageiros, devidamente estruturada e articulada representa uma componente importante na promoção da inclusão e da sustentabilidade demográfica.

O sistema de transportes da Madeira sofreu alterações pelo que o novo sistema vigora desde julho de 2024, com vista à modernização, sustentabilidade e melhoramento do transporte público na Madeira, que passou a vigorar a rede SIGA unificando a solução de transporte em ambas as ilhas uma vez que a rede cobre a totalidade da ilha da Madeira e da ilha de Porto Santo.

A rede SIGA é operada por três empresas que se associaram: Companhia de Autocarros da Madeira (CAM), Siga Rodoeste, e Horários do Funchal, sendo a gestão global assegurada pela Transportes Integrados e Intermodais da Madeira.

Os serviços de autocarros anteriormente assegurados pela Sociedade de Automóveis da Madeira, agora está sob a alçada da Companhia de Autocarros da Madeira (CAM), bem como a Empresa de Autocarros do Caniço (EACL), foram integradas nos serviços do SIGA, assegurando as deslocações para a zona leste da ilha, nomeadamente Caniço, Camacha, Gaula, Santa Cruz, ao Aeroporto da Madeira, Machico, Caniçal, Ribeira de Machico, Porto da Cruz, S. Roque do Faial, Faial e Santana.

É também importante referir que a Região Autónoma da Madeira se encontra dotada de Aeroporto (Aeroporto Internacional da Madeira), localizado nos concelhos de Santa Cruz e Machico.

Nesta matéria se considera absolutamente relevante o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, PMUS, atualmente em elaboração e que indicará as carências de espaços de caminhabilidade, transportes públicos e demais componentes da mobilidade.

5.4 | Distribuição Funcional e Equipamentos

A análise da estrutura funcional de Santa Cruz permite-nos aferir sobre a localização espacial e variedade de funções existentes, e consequentemente, perceber alguns padrões espaciais do comportamento da população residente ou visitante, na vivência dos espaços públicos e da multifuncionalidade que lhes é proporcionada na sua envolvente.

Na planta da figura 26, verifica-se que a grande parte dos equipamentos, serviços e comércio, estão associados a contextos urbanos mais consolidados e concentram-se na faixa litoral do Concelho, nomeadamente junto aos principais eixos viários.

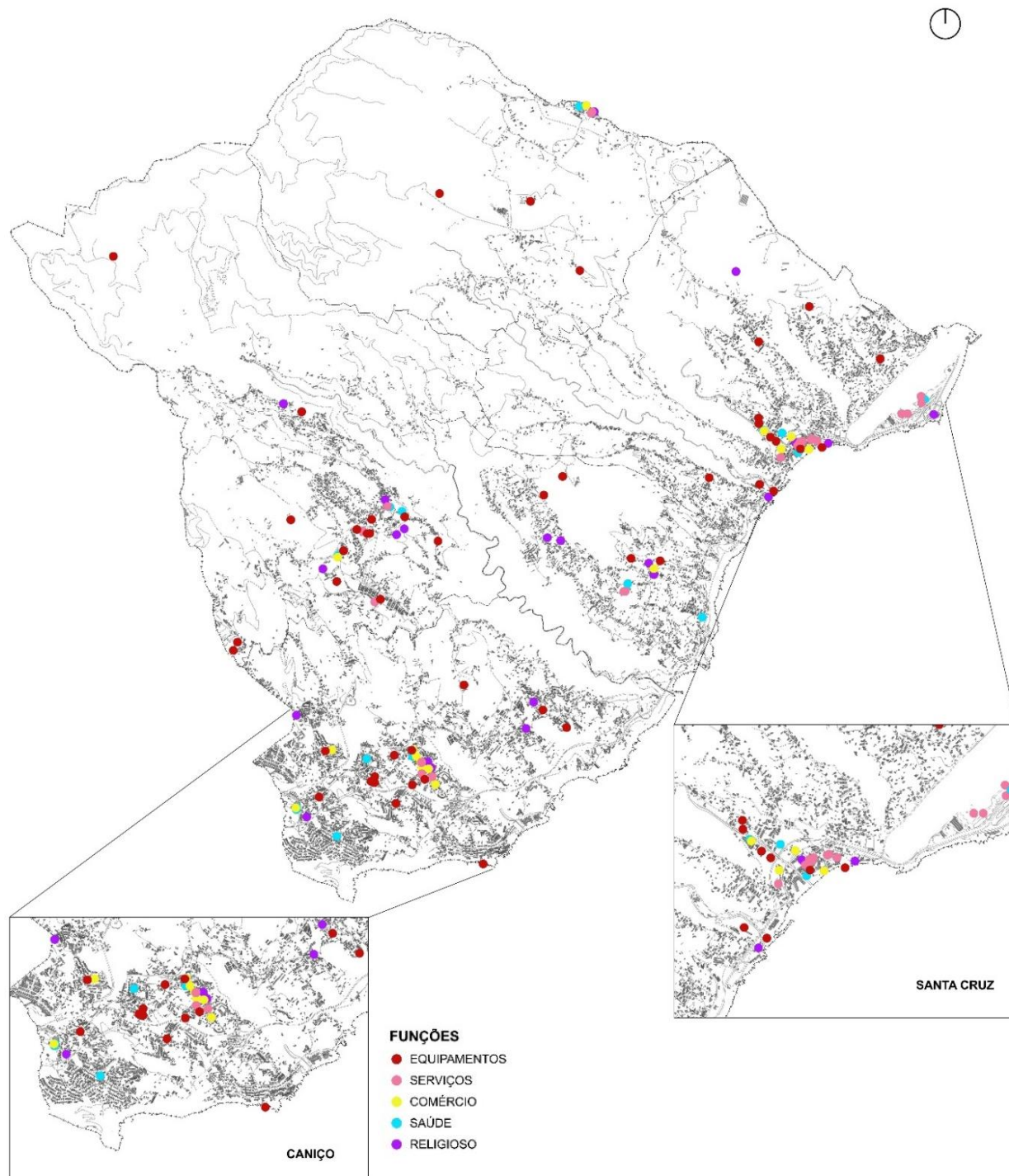


Figura 26. Análise das funções existentes no concelho de Santa Cruz

Assim, no que concerne aos equipamentos administrativos e ligados à saúde verifica-se que os mesmos se localizam essencialmente na freguesia sede do concelho, Santa Cruz, sendo eles as instalações da Câmara Municipal, a Junta de Freguesia, o Tribunal, as instalações da Polícia de Segurança Pública, o Cartório Notarial, as Finanças, a Conservatória, quatro farmácias e o Centro de Saúde.

Salienta-se que a rede de cuidados de saúde do concelho de Santa Cruz é composta por quatro Centros de Saúde inseridos no Serviço de Saúde da RAM, localizados na freguesia sede de Concelho, em Camacha, Gaula e Caniço. O concelho não possui Hospital, no entanto a Região Autónoma da Madeira, contabiliza um total de 10 hospitais, pelo que a população residente terá de se deslocar aos municípios vizinhos para usufruir deste serviço.

É também importante referir que a freguesia de Santa Cruz concentra muitos estabelecimentos comerciais ligados à restauração e a vendas, bem como alojamento local e estabelecimentos hoteleiros.

Relativamente aos equipamentos escolares e desportivos de Santa Cruz, observa-se que se localizam com proximidade, nomeadamente na frente ribeirinha e no decorrer da Rua 2 de agosto.

Posto isto, a análise da planta permite constatar que as freguesias de Caniço e Santa Cruz apresentam uma maior continuidade funcional. Esta articulação contrasta com a realidade observada em Gaula e, de forma ainda mais evidente, em Santo António da Serra, onde se verifica um claro predomínio da função habitacional, com reduzida expressão de funções complementares.

Esta leitura é corroborada pela informação sistematizada na tabela 42, na medida em que se constata uma maior concentração e diversidade de estabelecimentos de ensino nas freguesias de Santa Cruz e do Caniço. As freguesias de Camacha e Gaula evidenciam uma

oferta mais limitada e dispersa, e em Santo António da Serra não se identificaram estabelecimentos de ensino. Nesta última freguesia, esta situação pode ser explicada pela proximidade ao concelho vizinho, Machico, que poderá influenciar a dinâmica de utilização de equipamentos localizados fora do território concelhio.

Tabela 42. Lista de estabelecimentos de ensino no concelho de Santa Cruz

Estabelecimento de Ensino	Freguesia
Jardim de Infância “O Brinquinho”	Santa Cruz
Escola Básica e Secundária de Santa Cruz	
Infantário da Palmeira	
Escola Básica do 1º Ciclo de Santa Cruz	
Infantário A Quinta	
Extensão do Conservatório - Escola Profissional de Artes da Madeira	
Creche Caixa Mágica	
Externato Santo Condestável	
Escola Básica do 2º e 3º Ciclo Dr. Alfredo F. Nóbrega Júnior	Camacha
Escola Básica do 1º Ciclo e Pré-escolar da Camacha	
Infantário Estrelinhas do VIP	Caníço
Escola Básica do 1º Ciclo com Pré-Escolar das Figueirinhas	
Escola Básica do 1º Ciclo e Pré-Escolar da Assomada	
Infantário A Academia da Fantasia	
Escola Básica do 1º Ciclo e Pré-Escolar do Caníço	
Escola Básica do 2º e 3º Ciclo do Caníço	
Externato São Francisco Sales	Gaula

Fonte: CMSC

Por fim, o mote essencial é o da relação entre as diversas funções que permita uma maior proximidade quotidiana e, consequentemente, a redução do espaço e do tempo percorrido (Silva, 2018). Assim, dado que a concentração funcional se dá no centro de Santa Cruz, mais precisamente na zona ribeirinha, é necessário que a rede de transportes públicos existente consiga colmatar esta distância de forma eficaz e sustentável, é neste sentido que se reforça a importância de existir uma conexão direta entre o PMUS e os PMOT onde também se encontra inserida a Carta Municipal da Habitação.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS

6.1 | Fontes Geradoras de Procura

A temática da habitação não pode ser analisada de forma isolada pelo facto de sofrer implicações de fatores externos e é, por isso, importante para elaboração da Carta Municipal de Habitação, identificar e compreender as camadas que compõem os desígnios da procura habitacional no caso específico de Santa Cruz.

Tal como se pôde verificar no Capítulo 3, mais especificamente através do gráfico 10, o volume de negócios dos estabelecimentos por atividade económica no concelho de Santa Cruz concentra-se maioritariamente no comércio, facto que pode estar relacionado com o peso que o turismo exerce na região.

A Região Autónoma da Madeira está associada a um contexto de promoção turística que se desenvolve através da sua identidade, da cultura, do clima e paisagens naturais, bem como a implementação de políticas de captação de investimento estrangeiro, porém com fortes tendências especulativas, que se por um lado desenvolvem o domínio local e regional, por outro são fatores determinantes na subida dos custos associados à habitação (Macedo, 2022).

Desta forma, confirma-se a importância do turismo para a região e por conseguinte para o concelho de Santa Cruz na medida em que fazem parte dos pressupostos estratégicos do município, a divulgação do território enquanto destino sustentável para uma procura de património natural distinto, com vista à valorização dos produtos locais e das tradições.

Santa Cruz possui no seu território um conjunto de elementos de interesse. Na frente marítima destacam-se a Praia dos Reis Magos, a Praia das Palmeiras, a Praia do Garajau, na figura 27, bem como os complexos balneares do Lido Galomar, do Roca Mar e da Ribeira

da Boaventura, a par da Reserva Natural Parcial do Garajau, que reforça a atratividade associada ao turismo de natureza e mergulho. Ademais, é importante mencionar o Aquaparque da Madeira, localizado em Gaula, considerado um equipamento de lazer e recreio ao nível regional.



Figura 27. Praia do Garajau, Caniço

Fonte: VisitMadeira

Ainda, é de salientar a Quinta da Junta de Santo António e o Parque da Ribeira Primeira, bem como miradouros, designadamente o Miradouro da Contenda e o Miradouro do Cristo Rei, figura 28. Por fim, refere-se o Clube de Golfe do Santo da Serra com relevo internacional, e o património edificado do Concelho, nomeadamente igrejas, capelas e mercados tradicionais, que reforçam a dimensão cultural da oferta turística.



Figura 28. Miradouro do Cristo Rei

Fonte: Junta de Freguesia do Caniço

Importa ainda referir, a presença do Aeroporto Internacional da Madeira, figura 29, localizado no concelho de Santa Cruz, enquanto infraestrutura estratégica regional que reforça a conectividade externa da ilha e potencia a dinâmica turística e económica do território. A sua proximidade contribui para o aumento da atratividade do Concelho, favorecendo a instalação de atividades económica associadas ao turismo e aos serviços, e consequentemente, influenciando a procura habitacional.



Figura 29. Aeroporto Internacional da Madeira

Fonte: Aeroporto da Madeira

Nesta senda, foi ainda possível verificar o registo de 97 de agentes de animação turística no Registo Nacional de Agentes de Animação Turística e também 27 agências registadas no Registo Nacional de Agências de Viagens e Turismo.

É importante referir que a projeção turística nacional e internacional da Ilha da Madeira levou a um aumento no desenvolvimento de infraestruturas de alojamento na região, pelo que atualmente, o destino possui empreendimentos turísticos para acolher turistas durante todo o ano, deixando para trás o turismo sazonal.

No caso específico de Santa Cruz, foi possível aferir recorrendo à informação disponibilizada pelo Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, tabela 43, que estavam registados 32 empreendimentos turísticos no concelho de Santa Cruz, à data da elaboração da presente Carta.

Salienta-se que a freguesia de Caniço concentra o maior número de empreendimentos turísticos do concelho, sobretudo nas tipologias de hotel e de hotel-apartamento. Já as freguesias de Camacha e de Santo António da Serra apresentam uma maior incidência de unidades de menor escala, maioritariamente associadas ao turismo rural.

Tabela 43. Empreendimentos turísticos no concelho de Santa Cruz

Tipologia	Designação	Capacidade	Freguesia
Hotel Rural	Quinta da Moscadinha	21	Camacha
Casa de campo	Villa Camélia Boutique House	18	Camacha
Casa de campo	Casas Valleparaizo - Castanha	6	Camacha
Casa de campo	Casas Valleparaizo	22	Camacha
Casa de campo	Cantinho Rural	14	Camacha
Agro-turismo	Casas de Pedra	10	Camacha
Conjunto Turístico	Sentido Galo Resort	408	Canico
Hotel-apartamento	Hotel Quinta Splendida Wellness & Botanical Garden	352	Canico
Hotel-apartamento	Cais da Oliveira	114	Canico
Hotel	Riu Madeira	644	Canico
Hotel-apartamento	Hotel Apartamento Vila Ventura	42	Canico
Hotel	Sentido Galomar	154	Canico
Hotel	Alpino Atlântico Ayurveda Hotel	54	Canico
Hotel	The Views Oásis	448	Canico
Apartamento Turístico	Villa Opuntia	24	Canico
Hotel	Sentido Galosol	254	Canico
Hotel	Hotel Rocamar	198	Canico
Hotel-apartamento	Hotel Royal Orchid	250	Canico
Hotel-apartamento	Dom Pedro Garajau	526	Canico
Casa de campo	Casas do Laranjo	12	Gaula
Hotel-apartamento	Hotel Apartamentos Baía Brava	42	Gaula
Casa de campo	Casa D'Avó Beatriz	14	Gaula
Hotel	Hotel Solar do Bom Jesus	62	Santa Cruz
Hotel	Albatroz Beach & Yacht Club	40	Santa Cruz
Hotel	Santa Cruz Village Hotel	80	Santa Cruz
Hotel	Hotel Vila Galé Santa Cruz	524	Santa Cruz
Casa de campo	Quinta do Lagar	10	St. António da Serra
Casa de campo	Quinta Cova do Milho	20	St. António da Serra
Apartamento Turístico	Quinta de Santo António da Serra	46	St. António da Serra
Casa de campo	Vila Joaninha	6	St. António da Serra
Quintas da Madeira	Porto Bay Serra Golf	44	St. António da Serra
Hotel Rural	Hotel Rural A Quinta	22	St. António da Serra

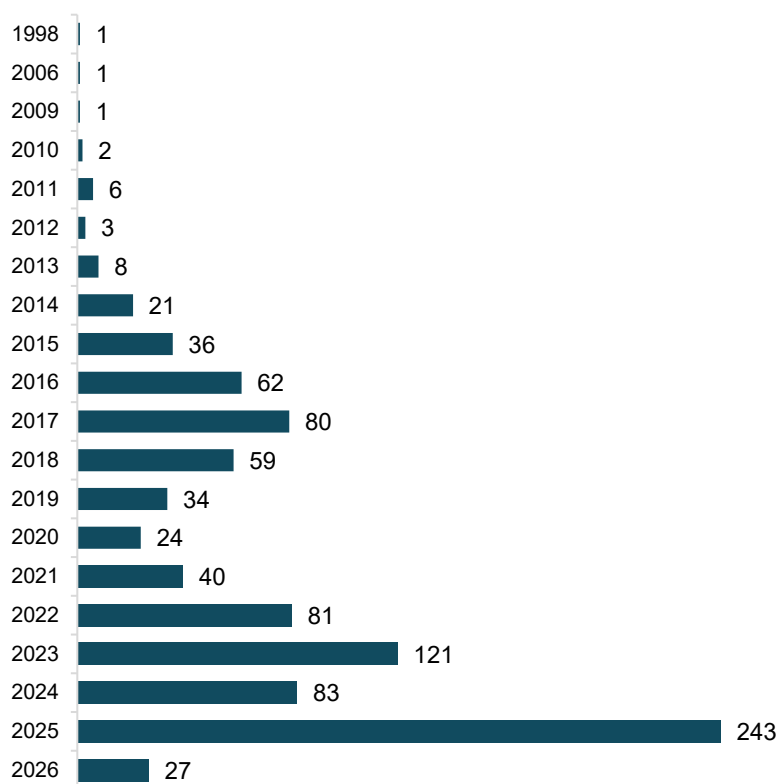
Fonte: Registo Nacional de Turismo, 2026

O impacto causado pelo turismo num determinado território desencadeia benefícios tanto ao nível económico na medida que lhe confere dinamismo, aumento do emprego e novas oportunidades de negócio, como sociocultural, no entanto surgem também aspetos negativos, na verdade, por um lado existe um investimento na recuperação do parque edificado nos centros históricos e urbanos da cidade por outro existe um aumento do custo de vida, bem como dos imóveis, nas zonas mais frequentadas por turistas, o que leva a uma perda de poder económico dos residentes, e o consequente aumento dos preços referente ao mercado da habitação (Botinas, 2019).

A par da análise realizada aos empreendimentos turísticos, surge também a necessidade de explorar a procura existente por formas de alojamento mais baratas e com localizações mais sugestivas que os hotéis, nomeadamente a opção de alojamento local, que se define, nos termos do art.º 2.º n.º 1 da Lei 62/2018, de 22 de agosto, como “aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei”.

Desta maneira verificou-se através dos dados disponibilizados pelo Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local que à data da elaboração da presente Carta, estavam registados 933 estabelecimentos de Alojamento Local no concelho de Santa Cruz.

Gráfico 25. Nº de estabelecimentos de alojamento local registados por ano no concelho de Santa Cruz



Fonte: Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local

Com base no gráfico 25 é possível constatar-se que a evolução do número de estabelecimentos de alojamento local no concelho de Santa Cruz apresentou um crescimento muito significativo ao longo da última década, com especial intensificação a partir de 2016, o que pode indicar a crescente atratividade turística do concelho e a consolidação do alojamento local como resposta dominante à procura turística.

Verificou-se ainda que o período compreendido entre 2016 e 2025 concentrou os valores mais elevados de novos registos, com particular destaque para 2025, ano em que se atingiu o máximo observado, com 243 novos estabelecimentos registados.

Relativamente a 2026, importa salientar que os dados disponíveis se reportam apenas aos registos efetuados em janeiro de 2026. Deste modo, o valor observado corresponde a um dado parcial e não permite uma leitura comparável com anos completos.

Tabela 44. Nº de estabelecimentos de alojamento local registados por freguesia no concelho de Santa Cruz

Freguesia	Nº de Estabelecimentos de Alojamento Local
Santa Cruz	95
Camacha	20
Caniço	329
Gaula	55
Santo António da Serra	19
Total	516

Fonte: Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local, dezembro de 2025

A análise da distribuição territorial por freguesia, apresentada na tabela 44 e na figura 30, permitiu constatar uma forte concentração do alojamento local na freguesia do Caniço, que reunia 329 estabelecimentos, correspondendo à maioria do total concelhio. A freguesia de Santa Cruz assumia igualmente um peso relevante, com 95 estabelecimentos, o que seria de esperar sendo a sede do Concelho.

As restantes freguesias apresentavam valores substancialmente inferiores. Gaula registava 55 estabelecimentos, enquanto Camacha e Santo António da Serra apresentavam 20 e 19 estabelecimentos, respetivamente, evidenciando uma menor pressão turística e uma maior predominância da função habitacional permanente.

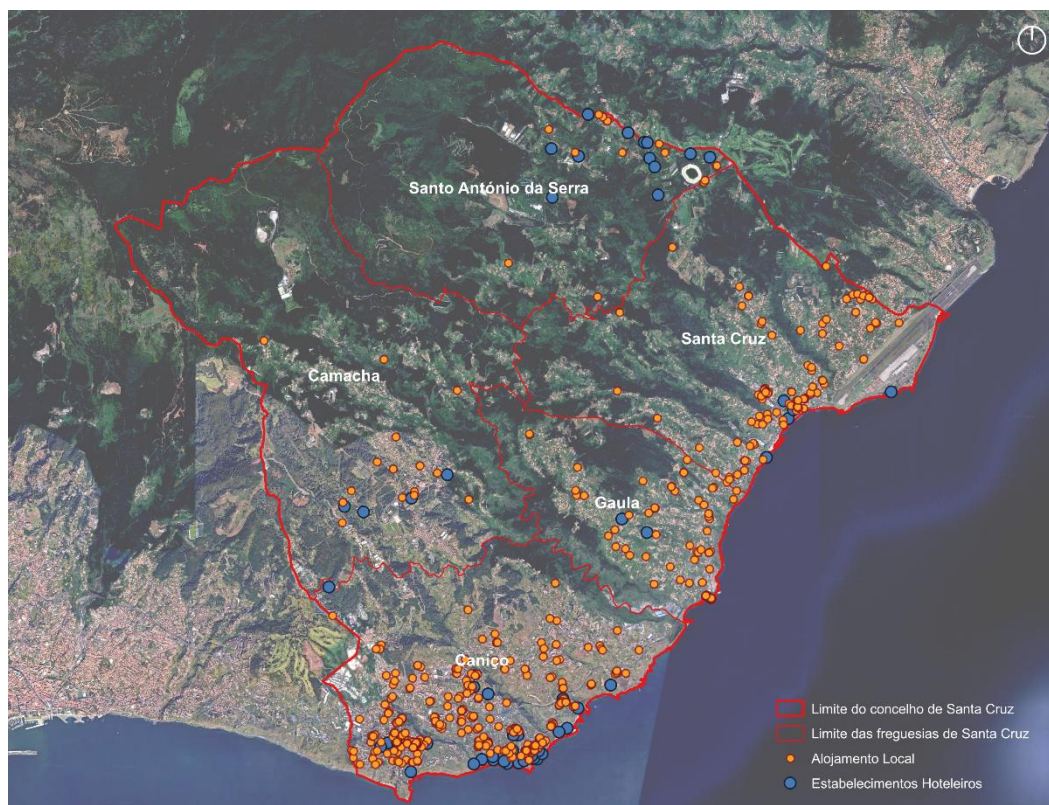


Figura 30. Localização dos estabelecimentos de alojamento local e hoteleiros no concelho de Santa Cruz

Fonte: CMSC

Em suma, o concelho de Santa Cruz totalizava 516 estabelecimentos de alojamento local e 32 empreendimentos turísticos registados, evidenciando a forte expressão desta tipologia no território e a sua distribuição desigual entre freguesias. Esta dinâmica reflete uma procura crescente de fogos para fins turísticos, reduzindo a disponibilidade para uso habitacional permanente e contribuindo de forma significativa para a intensificação da pressão habitacional no Concelho.

No entanto ressalva-se a alteração ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local através do Decreto-Lei n.º 76/2024 de 23 de outubro, que confere aos municípios a competência para regulamentar o alojamento local no seu território, incluindo a capacidade de emissão ou de proibição de emissão de novas licenças com base no perfil habitacional de cada freguesia ou parte de freguesia.

6.2 | Reserva de Oferta

Após ter sido realizada uma análise no capítulo 3 aos indicadores disponíveis para consulta no *sítio* do INE que são reveladores do panorama do mercado imobiliário no Concelho no ano de 2021 e em certos aspetos para o ano 2023, identificou-se a necessidade de melhor compreender o atual estado da oferta habitacional no concelho de Santa Cruz e para isso foi efetuada uma pesquisa na plataforma *Idealista*, que reúne um conjunto considerável de anúncios de diversas imobiliárias, permitindo obter uma visão generalizada da reserva de oferta habitacional do Concelho.

No entanto, é necessário ter em consideração a volatilidade e a limitação a que estes dados estão sujeitos e por isso vale a pena salvaguardar que os resultados obtidos são meramente indicativos.

Ao verificar a evolução dos preços das casas no concelho de Santa Cruz percebe-se que entre 2015 e 2022 não existiram muitas oscilações nos valores do m², variando entre 1096€ e os 1300€, figura 27. Em janeiro de 2023, dá-se uma subida considerável nos valores e o preço do m² atinge os 1618€. Nos meses que se seguiram até dezembro de 2025, o preço do m² tem subido a um ritmo elevado, tendo atingido os 3024€ por m².

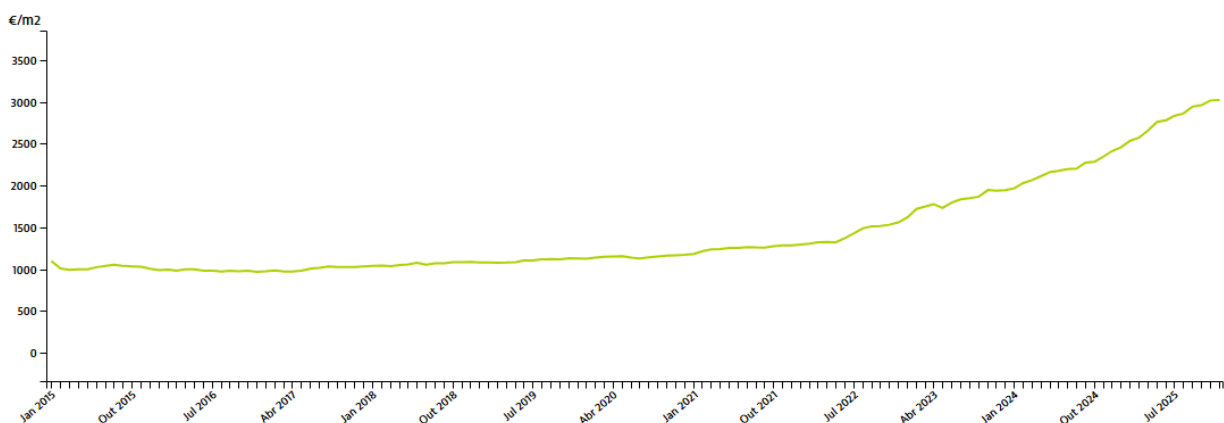


Figura 31. Evolução dos preços das casas por m² à venda em Santa Cruz

Fonte: Idealista, janeiro 2026

A figura 31 demonstra o valor do m² das casas que se encontravam, à data de elaboração da Carta, disponíveis, contudo, considerou-se relevante comparar este dado com o valor mediano de avaliação bancária, isto é, o valor pelo qual o imóvel é avaliado por peritos específicos e esta avaliação tem como objetivo chegar ao valor real e justo de uma propriedade para efeitos do crédito habitação.

O valor mediano tem vindo a aumentar desde 2015, como demonstra o gráfico 26, ainda assim, é inferior ao valor pelo qual efetivamente os fogos são vendidos.

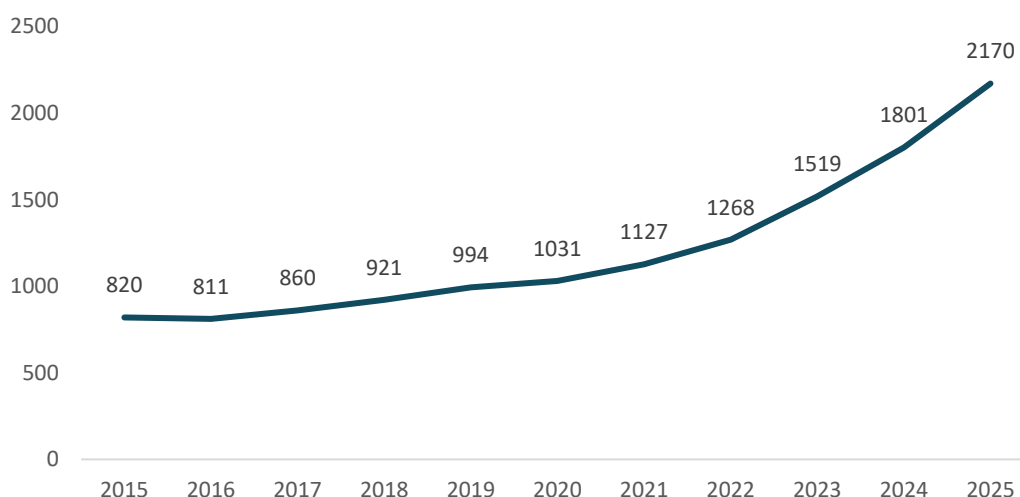


Gráfico 26. Valor mediano de avaliação bancária (€/m²) no concelho de Santa Cruz

Fonte: INE, 2015 - 2025

Posto isto procurou-se entender o panorama da oferta habitacional à data do mês de janeiro de 2026 no concelho de Santa Cruz, e de acordo com a pesquisa feita no site Idealista, existiam 346 imóveis registados na plataforma, classificados como moradias e apartamentos, em diferentes estados de conservação e construção. No entanto, importa salientar que este valor poderá estar sobrestimado, uma vez que a plataforma agrega anúncios provenientes de várias imobiliárias, podendo ocorrer a duplicação de anúncios.

Da análise da tabela 45, que sistematiza os anúncios de imóveis à venda nas freguesias do concelho de Santa Cruz, constatou-se uma forte concentração da oferta na freguesia do Caniço, que totalizava 207 anúncios, correspondendo a cerca de 60% do total.

Tabela 45. Anúncios de imóveis à venda nas freguesias de Santa Cruz

Freguesia	Casas e Moradias	Apartamentos	Novas Construções	Total
Santa Cruz	56	7	1	63
Camacha	16	0	0	16
Caniço	111	96	4	207
Gaula	40	6	1	46
Santo António da Serra	14	0	0	14
Total				346

Fonte: Idealista, janeiro 2026

Nas restantes freguesias, a oferta revelava-se menos significativa, destacando-se Santa Cruz, com 63 anúncios, e Gaula, com 46 anúncios, maioritariamente correspondentes a casas e moradias. Nas freguesias de Camacha e Santo António da Serra apresentavam uma oferta mais reduzida, exclusivamente composta por casas e moradias.

Importa ainda salientar que os anúncios relativos a novas construções eram residuais, verificando-se apenas na freguesia do Caniço e, de forma pontual, em Santa Cruz e Gaula.

Esta distribuição da oferta acompanha a estrutura demográfica e urbana do concelho, uma vez que de acordo com os dados apurados nos Censos de 2021, a freguesia do Caniço concentrava cerca de 40% do parque habitacional e mais de metade da população residente, sendo igualmente a freguesia com maior proximidade ao Funchal, fator que também poderá influenciar na dinâmica do mercado habitacional local.

Tal como se pode apurar na tabela 45, 68% da oferta existente à data da elaboração da presente Carta, correspondia à tipologia de casas e moradias. Relativamente aos valores praticados nesta tipologia, verificou-se que os preços mais baixos se situavam, maioritariamente, entre os 300.000,00 € e os 600.000,00 €, conforme exemplificado na figura 32, enquanto os valores mais elevados podiam ultrapassar os 2.000.000,00 €, correspondendo, contudo, em grande parte, a imóveis de nova construção, figura 33.



Moradia em Banda

T2 com 147m² de área bruta

Preço: 335.000€



Moradia

T3 com 180m² de área bruta

Preço: 445.000€



Moradia

T3 com 133m² de área bruta

Preço: 510.000€

Figura 32. Exemplos de anúncios referentes à tipologia de moradias em Santa Cruz

Fonte: Idealista, janeiro de 2026



Moradia - Nova Construção

T4 com 200m² de área bruta

Preço: 2.400.000€



Moradia - Nova Construção

T2 com 318m² de área bruta

Preço: 1.200.000€

Figura 33. Exemplos de anúncios referentes a nova construção na tipologia de moradias em Santa Cruz

Fonte: Idealista, janeiro de 2026

No que diz respeito aos valores praticados, na tipologia de apartamentos, foi possível averiguar que as opções economicamente mais vantajosas encontram-se entre os 250.000,00€ e os 500.000,00€, figura 34, relativamente às opções com valores mais elevados, os valores sobem até aos 3.350.000,00€, e são maioritariamente novas construções, figura 35.



Apartamento

T2 com 122m² de área bruta
Preço: 290.000€



Apartamento

T3 com 233 m2 de área bruta
Preço: 350.000€



Apartamento

T4 com 166 m2 de área bruta
Preço: 435.000€

Figura 34. Exemplos de anúncios referentes à tipologia de apartamentos em Santa Cruz

Fonte: Idealista, janeiro de 2026



Apartamento

T1 com 118 m2 de área bruta
Preço: 525.000€



Apartamento

T3 com 195 m2 de área bruta
Preço: 1.860.000€



Duplex

T6 com 358 m2 de área bruta
Preço: 3.350.000€

Figura 35. Exemplos de anúncios referentes a nova construção em Santa Cruz

Fonte: Idealista, janeiro de 2026

Relativamente ao mercado de arrendamento, tabela 46, verificou-se que a oferta era reduzida comparando com a aquisição, totalizando 29 anúncios, com uma forte concentração na freguesia do Caniço, que reunia 20 anúncios, correspondendo a cerca de 69% do total, sendo maioritariamente a apartamentos. Estes dados podem indicar a existência de constrangimentos nesta vertente habitacional.

Tabela 46. Anúncios de imóveis para arrendar nas freguesias de Santa Cruz

Freguesia	Casas e Moradias	Apartamentos	Total
Santa Cruz	1	2	3
Camacha	0	0	0
Caniço	1	19	20
Gaula	5	1	6
Santo António da Serra	0	0	0
Total			29

Fonte: Idealista, janeiro 2026

No que respeita aos valores praticados, constatou-se que, para imóveis de tipologias mais reduzidas (T0, T1 e T2), as rendas se iniciavam nos 1.020,00 €/mês, podendo atingir valores próximos dos 1.900,00 €/mês. Já nas tipologias de maior dimensão, a partir do T3, as rendas apresentavam valores na ordem dos 1.500,00 €/mês, podendo alcançar até cerca de 7.500,00 €/mês.

Por fim, na tabela 47, relativa aos anúncios de terrenos para adquirir no concelho de Santa Cruz, verificou-se a existência de 298 anúncios à data da pesquisa. A freguesia de Santa Cruz concentrava o maior número de anúncios, com 110 terrenos, seguindo-se Gaula e Caniço, com 62 e 61 anúncios, respetivamente. A Camacha apresentava 40 anúncios, enquanto Santo António da Serra registava a menor expressão nesta tipologia, com 25 anúncios. Esta distribuição evidencia uma maior disponibilidade de terrenos nas freguesias com maior dinâmica urbanística.

Tabela 47. Anúncios de terrenos para adquirir nas freguesias de Santa Cruz

Freguesia	Terrenos
Santa Cruz	110
Camacha	40
Caniço	61
Gaula	62
Santo António da Serra	25
Total	298

Fonte: Idealista, janeiro 2026

6.3 | Taxa de Esforço

Depois de realizado um levantamento do panorama da oferta habitacional no concelho de Santa Cruz, torna-se essencial analisar a capacidade de acesso à habitação em função dos rendimentos e dos custos associados suportados pela população que se pretende fixar no Município.

A conjuntura nacional atual demonstra que a compra ou o arrendamento de habitação nem sempre são possíveis, face à discrepância existente entre os valores praticados no mercado e os rendimentos dos agregados familiares, frequentemente incapazes de acompanhar os valores do mercado da habitação.

Assim, recorreu-se à análise do estudo “Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal” publicado em julho de 2025 e elaborado no âmbito do Programa Nacional de Habitação e com edição do Instituto Nacional da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., IHRU, de forma a obter algumas respostas neste sentido.

No estudo suprarreferido, a metodologia adotada teve como objetivo avaliar o esforço financeiro necessário para aceder à habitação, definindo três cenários com diferentes taxas de esforço: 35%, 40% e 50%.

Os cálculos foram realizados com base nos rendimentos dos agregados familiares situados no percentil 50 de rendimento, por município.

Tendo sido consideradas duas formas de acesso à habitação: aquisição e arrendamento, tendo por base os valores medianos de vendas e rendas publicadas no INE.

Ao analisar a relação entre os rendimentos dos agregados e o preço de aquisição de habitação no concelho de Santa Cruz, tabela 48, é possível verificar que o rácio é superior a 100% nos três cenários, o que de acordo com este estudo, revela que os agregados familiares no percentil 50 residentes no concelho não são capazes de adquirir uma habitação a preços medianos sem entrar em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Tabela 48. Relação entre os rendimentos dos agregados e o preço de aquisição em Santa Cruz

Santa Cruz	Valor Mediano das Vendas (€/m2)	Ponto médio do escalão mediano da área (m2)	Prestação mensal (€)	Rendimento bruto no percentil 50 (€)	
	INE, 2022	INE, 2021		INE, 2022	
				Anual	Mensal
	1.416	109,5	702,8	14.819	1.234,9

Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
Taxa de Esforço a 35%		Taxa de Esforço a 40%		Taxa de Esforço a 50%	
Rendimento disponível (35%)	Rácio	Rendimento disponível (40%)	Rácio	Rendimento disponível (50%)	Rácio
432,2	163	494,0	142	617,5	114

Fonte: "Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal" IHRU, 2025

No que diz respeito à relação entre os rendimentos dos agregados e o preço das rendas, tabela 49, verifica-se que os rácios obtidos são ligeiramente superiores aos relativos à aquisição de habitação. Em todos os cenários considerados, os valores mantêm-se acima dos 100%, o que indica que os agregados familiares situados no percentil 50 de rendimento no concelho não são capazes de arrendar um alojamento sem despendere de mais de 35%, 40% ou 50% dos seus rendimentos.

Tabela 49. Relação entre os rendimentos dos agregados e o preço das rendas em Santa Cruz

Santa Cruz	Valor Mediano das Rendas (€/m ²)	Ponto médio do escalão mediano da área (m ²)	Prestação mensal (€)	Rendimento bruto no percentil 50 (€)	
	INE, 2022	INE, 2021		INE, 2022	
				Anual	Mensal
	6,52	109,5	713,9	14.819	1.234,9

Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
Taxa de Esforço a 35%		Taxa de Esforço a 40%		Taxa de Esforço a 50%	
Rendimento disponível (35%)	Rácio	Rendimento disponível (40%)	Rácio	Rendimento disponível (50%)	Rácio
432,2	165	494,0	145	617,5	116

Fonte: "Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal" IHRU, 2025

Em suma, os resultados obtidos apontam para um panorama preocupante em Santa Cruz na medida em que os rácios se encontram elevados em ambas as situações, no entanto a vertente do arrendamento apresenta valores ligeiramente mais elevados, o que pode significar que esta forma de acesso à habitação apresenta mais constrangimentos, comparativamente à venda.

6.4 | Perfil de Procura

A análise dos elementos que participam no processo de escolha do local da habitação não se pode dissociar das dinâmicas territoriais em geral, nem do contexto de expansão urbana em particular, uma vez que a produção de solo urbano é desencadeada fundamentalmente para suporte do setor habitação (Freitas, 2011).

Neste enquadramento, importa sublinhar que a reabilitação urbana assume um papel igualmente central, afirmando-se como uma resposta estratégica orientada para a valorização do tecido urbano existente, através da qualificação dos espaços, da regeneração socioeconómica e da promoção da coesão e sustentabilidade territorial.

Por este motivo, afirma-se que a habitação deve ser entendida não apenas por aquilo que é, mas também pelo conjunto de oportunidades que se lhe podem associar.

Assim, para traçar um perfil de procura é importante ter em consideração uma panóplia de variáveis relacionadas com questões socioeconómicas de quem procura e com a envolvente/entorno urbano da habitação que será adquirida, ou seja, potencial de acessibilidade a vários equipamentos escolares, desportivos, sociais, lazer e de saúde e serviços, qualidade de vizinhança, proximidade ao emprego, comércio, segurança, qualidade ambiental, espaços verdes, qualidade paisagística, densidade de construção, entre outros (Freitas, 2011).

Na tentativa de traçar um perfil de procura baseado na recolha de informação recolhida através de inquéritos realizados aos presidentes das Juntas de Freguesia do Concelho, foi possível elencar um quadro de hipóteses através da análise do panorama habitacional de Santa Cruz constatado no decorrer da elaboração deste trabalho, tabela 50.

Tabela 50. Possíveis perfis de procura habitacional em Santa Cruz

Perfil	Características	Demanda	Estrutura Social Dominante	Freguesias
A	Indivíduos estrangeiros provenientes maioritariamente, da Alemanha e da Inglaterra.	A sua vinda está relacionada com investimentos financeiros, nomeadamente a compra de fogos e terrenos com vista à habitação secundária e à exploração turística.	- Ensino Superior - Poder de compra elevado	- Santo António da Serra, Gaula, Caniço, Camacha e Santa Cruz
B	Indivíduos e novos casais que se querem fixar no Concelho, e posteriormente constituir família.	Procuram adquirir habitação, tendo em conta outros fatores externos, como: proximidade a equipamentos e serviços; acessibilidades; emprego. Há preferências por imóveis para reabilitar devido aos custos mais acessíveis.	- Classe média em início de vida ativa	- Gaula, Caniço, Santa Cruz
C	Indivíduos/agregados provenientes maioritariamente do Nepal e Ucrânia.	Procuram essencialmente a modalidade de arrendamento.	- Baixa escolaridade - Baixo poder de compra	- Santo António da Serra e Camacha
D	Indivíduos ou agregados que residem em Santa Cruz dependentes de outrem.	Procuram adquirir habitação própria.	- Média/Alta Escolaridade - Médio poder de compra	- Caniço e Santo António da Serra
E	Jovens indivíduos que residem em concelhos vizinhos, que por alternativa ao Funchal, pretendem obter custos mais acessíveis.	Procuram a modalidade de arrendamento e aquisição.	- Média/Alta Escolaridade - Médio poder de compra	- Caniço e Santo António da Serra

Desta maneira, tal como se pode verificar na tabela 50, com base na auscultação das freguesias de Gaula, Caniço, Camacha, Santa Cruz e Santo António da Serra aquando da realização de reuniões técnicas foram identificados cinco perfis de procura habitacional, com diferentes características, diferentes demandas e estruturas sociais.

Observa-se, no grupo da população estrangeira, a existência de dois perfis com padrões bastante distintos entre si - o A e o C. O perfil A corresponde à população estrangeira que contém um poder de compra elevado e com um nível de formação superior. Dado que o turismo tem um papel preponderante na questão habitacional de Santa Cruz porque existe uma cultura de investimento na habitação, os estrangeiros procuram investir neste ramo, sobretudo para habitação secundária e essencialmente de luxo. Esta situação eleva os preços praticados não só para a aquisição de habitação, mas também para arrendamento se for esse o caso. Relativamente ao perfil C, este mostra uma realidade distinta, uma vez que as comunidades de nepaleses e ucranianas que aí residem encontram-se apenas para o fator emprego. Isto indica que a habitação surge neste contexto, como uma habitação a preços mais acessíveis para grandes agregados familiares, sem potenciais turísticos futuros.

No que respeita à tipologia de habitação mais procurada, embora não se verifique uma predominância de uma solução específica, sobressai a preferência por fogos de tipologia T2.

Quanto à modalidade de acesso à habitação, prevalece a aquisição e arrendamento, principalmente nas freguesias junto ao litoral, ao contrário do que acontece na freguesia de Santo António da Serra onde a grande maioria da habitação se encontra devoluta ou em ruínas. Para além disto, importa referir que tem havido uma forte procura pela aquisição de imóveis para reabilitação (perfil E), uma vez que em termos financeiros torna-se mais rentável e acessível. Este aumento em ações de reabilitação do edificado tem repercussões positivas nas freguesias do Concelho, promovendo a reocupação dos núcleos antigos, dinamizando e contribuindo para a valorização da imagem.

Quanto ao perfil D, este tipo de fundamentação está vinculado em circunstâncias onde a população jovem anseia obter a sua independência através da saída da habitação dos seus familiares diretos, ao que fica pendente a questão das rendas/habitação que vá de encontro ao poder de compra disponível desta faixa etária.

6.5 | Principais Desafios

Depois de uma reflexão onde foram tidos em conta os diferentes aspetos que caracterizam os recursos habitacionais de Santa Cruz sendo eles a identificação da fonte geradora de procura habitacional no Concelho, a análise à oferta habitacional existente, o cálculo da taxa de esforço que revela que a mesma tem vindo a aumentar tanto para compra como para arrendamento, embora que seja um aumento ligeiramente mais acentuado, e por fim a identificação dos principais perfis de procura habitacional no Concelho, considerou-se, então, importante enumerar os principais desafios encontrados ao longo deste processo e com base na informação recolhida durante a auscultação das Juntas de Freguesia, no âmbito da realização de reuniões de trabalho, que se podem agrupar em três grupos temáticos distintos, nomeadamente:

Parque Habitacional:

- Desequilíbrio entre a oferta e a procura;
- Atual inflação dos preços praticados no mercado de habitação causada pela chegada de investidores estrangeiros com maior poder de compra;
- Mercado de arrendamento limitado e frágil;
- Existência de habitação devoluta nos núcleos urbanos das freguesias que poderiam ser alvo de matérias de reabilitação;
- Escassez de mão-de-obra para trabalhar na construção, bem como de matéria prima;
- Dificuldade de acesso à habitação por jovens residentes.

Impactos do Turismo:

- Pressão da atividade turística;
- Crescimento da habitação para fins turísticos (alojamento local);
- Terrenos afetos aos Rent-a-car (especialmente na proximidade do aeroporto);
- Pressão causada pela proliferação do Alojamento Local;
- Pedidos por parte das Juntas de Freguesia para uma maior regulamentação dos alojamentos locais.

Terrenos³³:

- Pressão sobre o preço dos terrenos;
- Existência de terrenos urbanos sem registo que ficam impedidos de entrar no mercado de compra e venda;
- Heranças indivisas, que fazem com que haja um aumento dos terrenos e de habitação devolutos, reduzindo a oferta no mercado e consequentemente aumento dos preços;
- Existência de terrenos disponíveis para urbanizar, mas que não se situam nas freguesias mais centrais, Gaula, Caniço e Santa Cruz, onde são mais solicitados.

Identificados os principais desafios, considerou-se importante para a concretização da Carta Municipal de Habitação elencar as respostas a adotar e os respetivos instrumentos que as possam concretizar, como se pode verificar no esquema inframencionado.

O esquema apresentado na figura 36 estrutura as principais abordagens no domínio da política de habitação, distinguindo entre a nova construção e a intervenção sobre a construção existente, refletindo a diversidade de mecanismos e instrumentos ao dispor da administração pública e dos agentes privados.

³³ A nova Lei Regional (DLR n.º 15/2024/M) vem excecionar a exigência de 10 anos de intervalo entre cada pedido de destaque, bem como da área mínima para a unidade de cultura na parcela restante, desde que existam edifícios construídos até 2018, comprovados por cartografia oficial e aonde se entende por arruamentos públicos, vias pedonais.

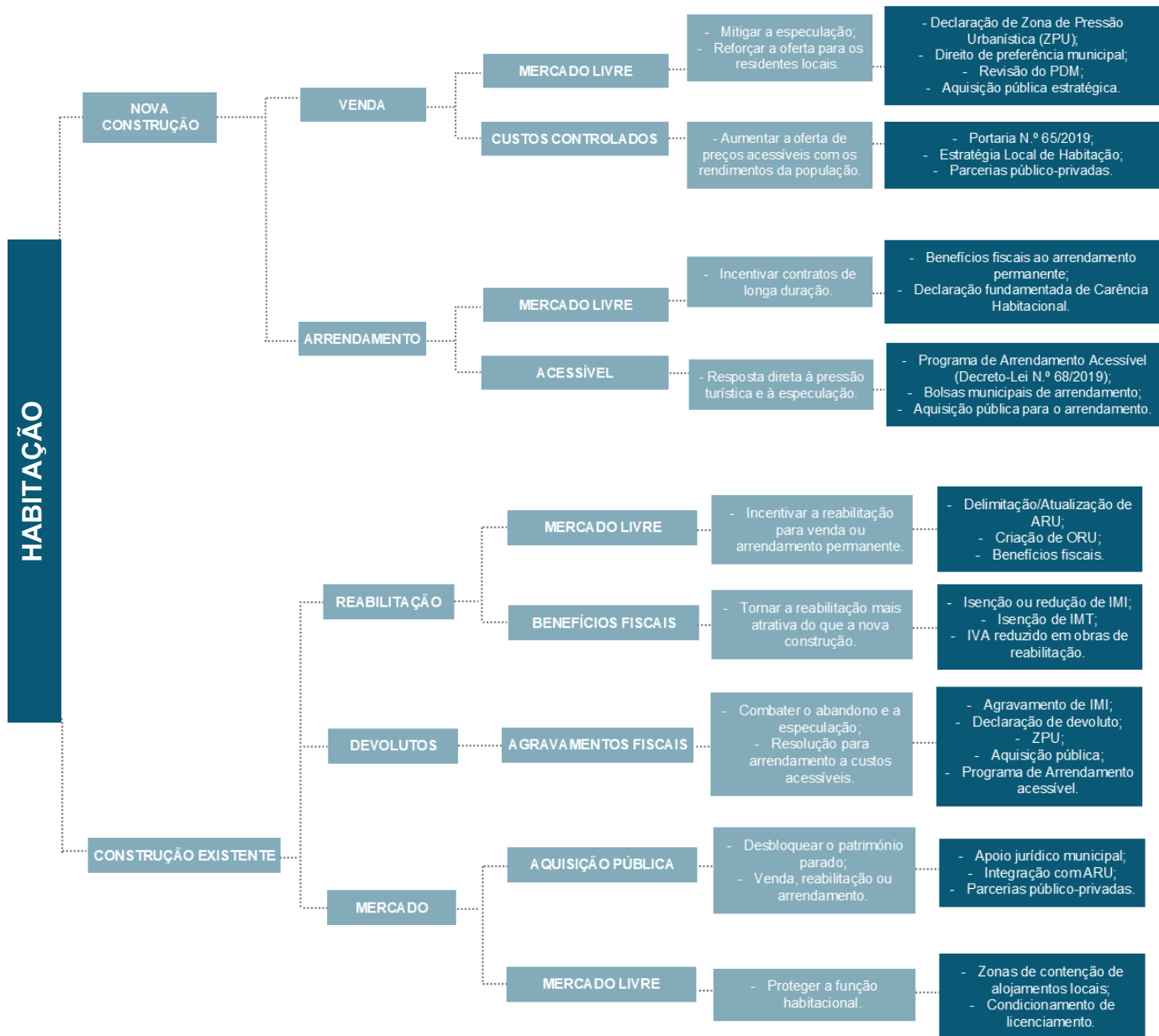


Figura 36. Soluções habitacionais

No que respeita à nova construção, esta pode assumir a forma de venda ou arrendamento, cada uma subdividida entre mercado livre e soluções de custos controlados ou apoio público. A construção para venda com custos controlados beneficia de incentivos fiscais e financeiros, ao abrigo da Portaria n.º 65/2019 e respetivas alterações, visando garantir o acesso à habitação própria ou para arrendamento a preços acessíveis. Por sua vez, o

arrendamento apoiado enquadra-se em medidas como o Programa de Arrendamento Acessível, instituído pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, que prevê ações municipais para facilitar o acesso à habitação por parte da população em situação de maior vulnerabilidade económica.

No campo da reabilitação urbana, dirigida ao parque edificado existente, destacam-se os incentivos ao investimento através da criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e de Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que visam reverter processos de degradação urbana e promover a regeneração dos tecidos consolidados.

A construção existente é ainda abordada sob duas perspetivas adicionais: a dos edifícios devolutos e a do mercado habitacional já disponível. No caso dos devolutos, o Estado atua através do agravamento fiscal e da aplicação de mecanismos de pressão no mercado nomeadamente o arrendamento em zonas de pressão urbanística, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 159/2006 e na Lei n.º 56/2023, promovendo a sua reutilização habitacional. Quanto ao mercado existente, contempla-se a aquisição pública de habitação e a dinamização de soluções através de parcerias público-privadas, cooperativas, bem como outras soluções enquadradas na Estratégia Local de Habitação.

Este esquema evidencia assim, uma abordagem integrada que articula incentivos à promoção imobiliária, mecanismos de regulação e instrumentos de planeamento estratégico com vista à concretização de um sistema habitacional mais inclusivo, equilibrado e sustentável.

Posto isto, e tomando como referência este esquema, o capítulo seguinte será dedicado à estruturação da proposta da estratégia municipal, apresentando as principais soluções que incorporam as reflexões e conclusões decorrentes das análises efetuadas na presente Carta Municipal de Habitação.

7. DIAGNÓSTICO MUNICIPAL

7.1 | Resultado da Auscultação dos Órgãos das Freguesias

Para o desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação, foi essencial compreender a realidade habitacional do concelho de Santa Cruz, com vista à recolha de informação mais concreta e à compreensão da forma como esta problemática condiciona o desenvolvimento económico, social e territorial do Concelho.

Neste contexto, realizaram-se reuniões presenciais com as Juntas de Freguesia do Concelho, nas respetivas instalações, entre os dias 3 e 5 de fevereiro de 2026, com o objetivo de caracterizar o panorama de cada freguesia. Durante este período foram disponibilizados também inquéritos às Juntas de Freguesia, no âmbito da Carta Municipal de Habitação de Santa Cruz (tabela 54 - Anexos), de forma a diagnosticar as matérias da População e da Habitação existente em todo o Concelho.

A organização das reuniões seguiu uma estrutura comum em todas as sessões, tendo sido colocado um conjunto transversal de questões, com o intuito de orientar o diálogo e facilitar a comparação e análise dos resultados obtidos.

- 1) Existe oferta habitacional na Freguesia? Novas construções, fogos para reabilitar ou terrenos urbanos?
- 2) Quem procura? Novos residentes ou a população residente?
- 3) Procuram para arrendamento ou para aquisição (terrenos para construção, fogos para reabilitação)?
- 4) Quais os valores praticados atualmente?
- 5) Qual a motivação da procura habitacional na Freguesia e em Santa Cruz?
- 6) O turismo tem influência na habitação?
- 7) A Junta de Freguesia tem conhecimento da existência de famílias ou indivíduos que vivam em situação de vulnerabilidade?
 - a. Debilidades financeiras
 - b. Sobrelotação
 - c. Idosos que moram sozinhos
 - d. Más condições de habitabilidade
- 8) Existem muitos edifícios degradados? Em ruínas? E devolutos?
- 9) Quais as razões para a ocorrência destas situações?
- 10) Haverá possibilidade de reabilitar?
- 11) A Junta de Freguesia é proprietária de fogos ou terrenos urbanos?
- 12) Existe alguma situação em que o proprietário possua terrenos urbanos e não esteja interessado em vender? Quais as razões?
- 13) Seria necessária a criação de bens e serviços de proximidade na Freguesia?

Estas questões constituíram o ponto de partida para uma reflexão conjunta, permitindo explorar a realidade específica de cada freguesia no que respeita à procura e oferta habitacional, bem como os impactos destas dinâmicas na fixação da população e na criação de emprego. Esta abordagem contribuiu para uma melhor compreensão dos desafios locais e para apoiar o Município na definição de soluções habitacionais ajustadas às necessidades do território.

As Juntas de Freguesia identificaram, de forma transversal, uma forte pressão sobre o mercado habitacional, com dificuldade no acesso à habitação por parte de jovens, coexistindo com uma procura significativa para aquisição de imóveis destinados à reabilitação. Foi igualmente referida a crescente influência da procura estrangeira e do Alojamento Local na valorização do solo e da construção, bem como situações de aquisição de frações para fins turísticos, considerando-se necessária a regulação deste fenómeno de modo a libertar oferta para residentes.

Foi assinalada a existência de um número expressivo de habitações devolutas e em ruína, associadas aos fluxos emigratórios das décadas de 1940 a 1970, agravadas por processos de heranças indivisas, que dificultam a sua reabilitação e colocação no mercado. Paralelamente, foram identificados imóveis sem condições de habitabilidade a serem comercializados por valores elevados, contribuindo para a especulação imobiliária.

As Juntas salientaram ainda a inexistência ou reduzida oferta de arrendamento, a deslocação da população jovem para freguesias em busca de tipologias multifamiliares, bem como a presença de bairros com necessidades de requalificação.

Por fim, foi reiterada a importância de promover soluções habitacionais a custos moderados, de reforçar a reabilitação do edificado existente e de orientar o crescimento urbano para áreas com capacidade de estruturação, assegurando a valorização do património, a qualificação do espaço urbano e a melhoria das condições de mobilidade.

7.2 | Diagnóstico Territorial

A Carta Municipal de Habitação de Santa Cruz é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação e pretende atuar nesta matéria ao nível do Município.

No termos do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa “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”, pelo que é incumbido ao Estado a restante redação deste artigo, que se passa a citar:

- “a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização (...);
- 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.”

Neste enquadramento, as autarquias locais assumem um papel determinante na promoção da construção e reabilitação do edificado, bem como na definição das regras de ocupação, uso e transformação do solo urbano, através dos instrumentos de gestão territorial, no quadro da legislação aplicável ao ordenamento do território e ao urbanismo.

Paralelamente, a qualidade do *habitat* pressupõe a existência de condições adequadas de segurança, mobilidade, acesso a equipamentos, serviços, saúde e educação, fatores que contribuem para a valorização do território e influenciam diretamente a procura habitacional.

A disponibilidade de um mercado habitacional equilibrado constitui, assim, um elemento estruturante para a atratividade do concelho, quer para a fixação de população, quer para o desenvolvimento económico.

Na sequência da auscultação realizada junto das Juntas de Freguesia do concelho de Santa Cruz, constatou-se a existência de um conjunto de problemáticas comuns, designadamente a pressão sobre o mercado habitacional, a presença de edificado devoluto e degradado, dificuldades de acesso à habitação por parte da população jovem, constrangimentos à reabilitação associados a heranças indivisas e acessibilidades, bem como a influência crescente do alojamento local e de outras atividades concorrentes sobre o solo com aptidão habitacional.

Com base na informação recolhida, procedeu-se à identificação territorial de situações existentes, ações que estão a decorrer, áreas com potencial construtivo e oportunidades de intervenção, bem como sugestões apresentadas pelas Juntas de Freguesia, no sentido de apoiar a resposta às necessidades habitacionais do Concelho.

Apresenta-se, seguidamente, o Diagnóstico por freguesia, através de quadros síntese que integram a leitura territorial efetuada, tal como os objetivos que se pretendem ver cumpridos durante a implementação da Carta Municipal de Habitação.

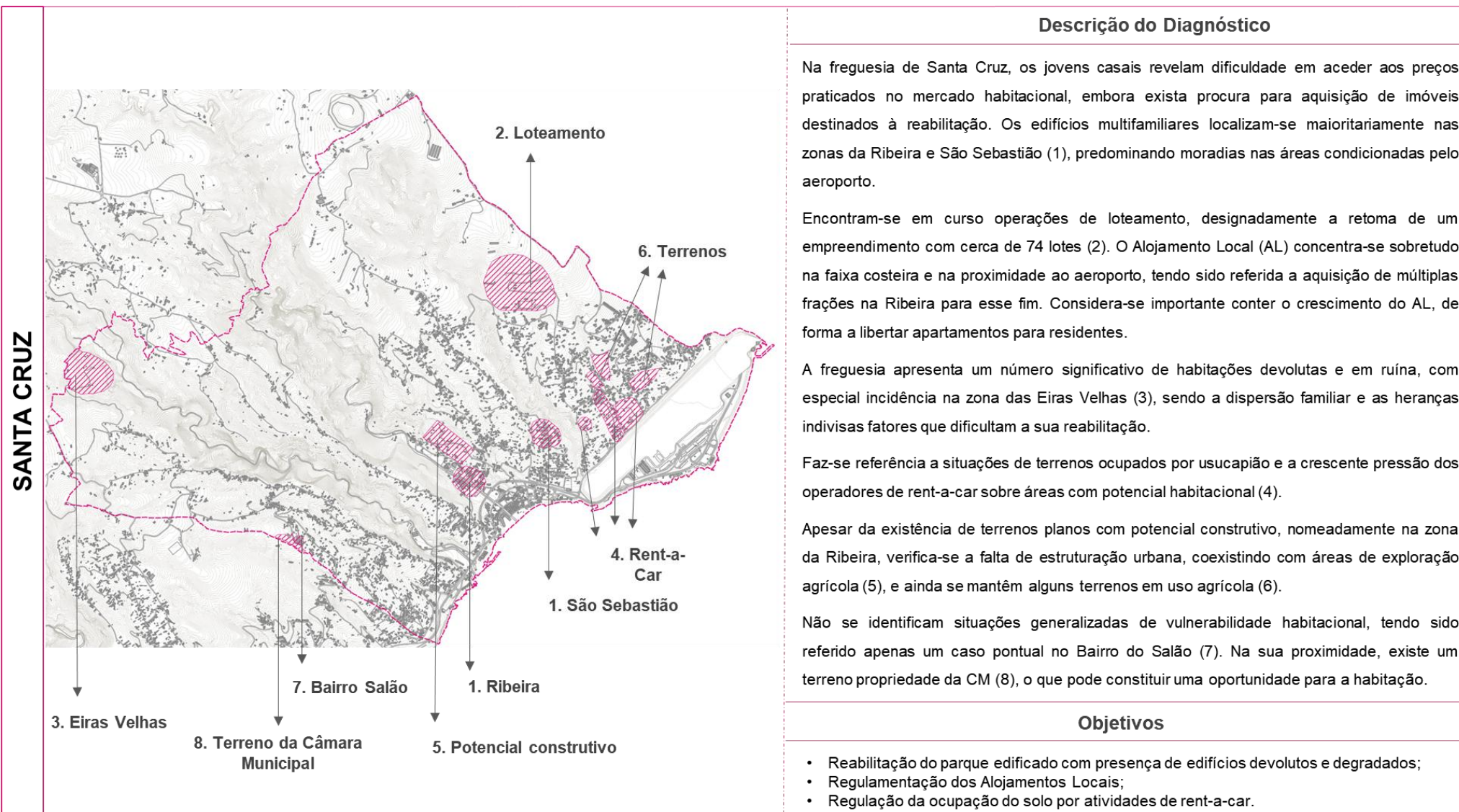


Figura 37. Diagnóstico da freguesia de Santa Cruz



Figura 38. Diagnóstico da freguesia de Caniço

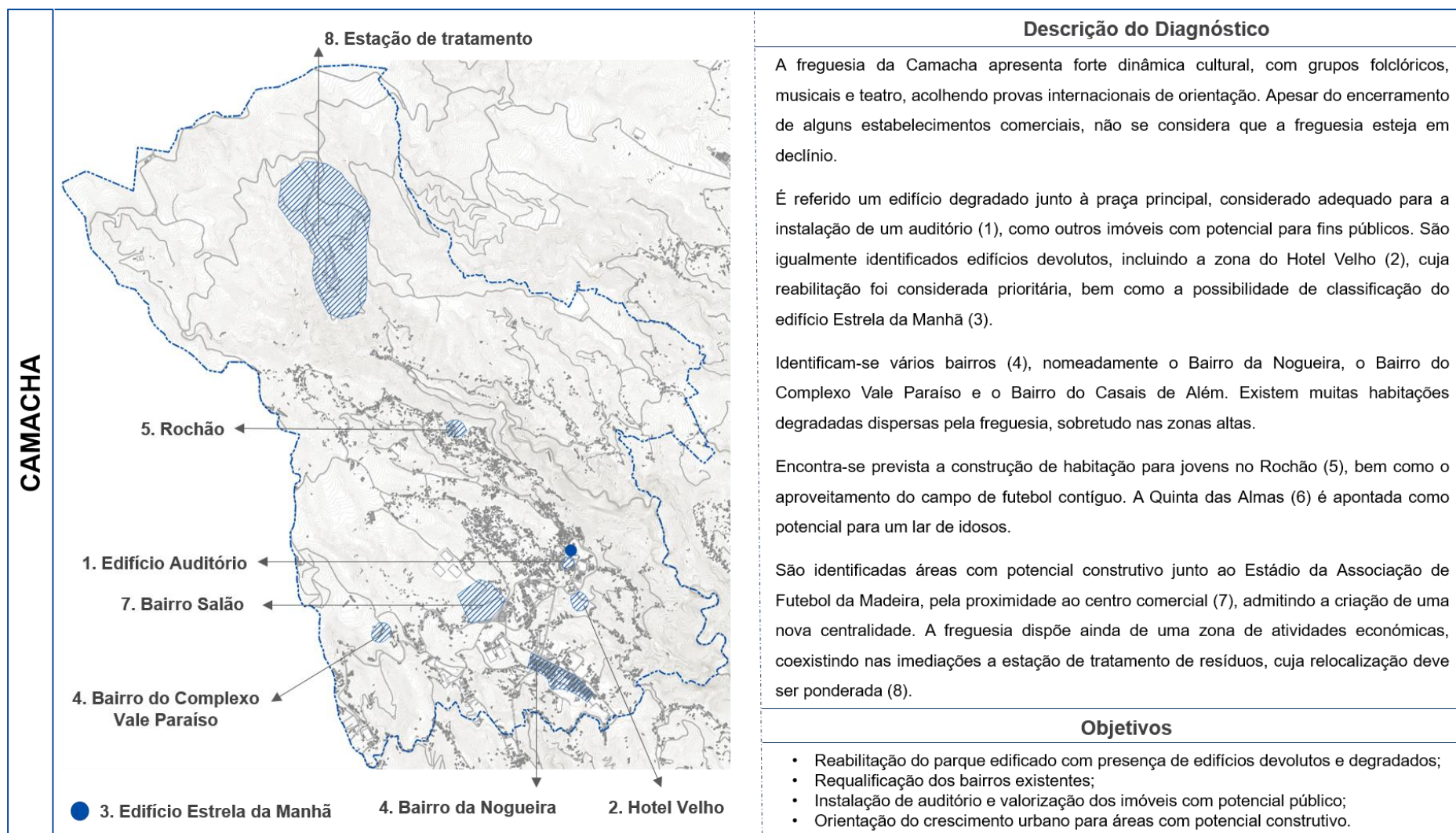


Figura 39. Diagnóstico da freguesia de Camacha

Descrição do Diagnóstico

Na freguesia de Gaula verifica-se nos últimos anos a fixação de população jovem como alternativa ao Funchal, coexistindo com uma população envelhecida, sendo referido que muitos jovens saem para estudar e não regressam, em parte devido ao preço da habitação.

O Alojamento Local não constitui ainda uma ameaça direta aos preços, embora já se verifique investimentos de reabilitação para esse fim, repartidos entre investimento estrangeiro e local.

São identificados constrangimentos no mercado habitacional, nomeadamente heranças indivisas e a existência de habitações devolutas, destacando-se o Sítio das Levadas (1), caracterizado por despovoamento e casas abandonadas. Refere-se igualmente a colocação no mercado imobiliário de habitações sem condições de habitabilidade por valores elevados.

No que respeita às tipologias, o T2 corresponde à preferência dominante, sendo as moradias isoladas o modelo mais procurado. A oferta de edifícios multifamiliares é reduzida. São assinaladas duas zonas com potencial construtivo (2), bem como áreas com diversidade funcional na envolvente das igrejas (3).

Em matéria de mobilidade, o transporte público é considerado insuficiente, sendo frequente a deslocação em viatura própria até Porto Novo, área identificada com elevado potencial enquanto interface (4). É ainda referida a presença de atividades associadas ao rent-a-car, incluindo terrenos afetos à empresa Centauro (5).

Objetivos

- Reabilitação do parque edificado com presença de edifícios devolutos e degradados;
- Promoção da habitação a custos moderados;
- Valorização das áreas com diversidade funcional;
- Melhoria do sistema de mobilidade;
- Regulação da ocupação do solo por atividades de rent-a-car.

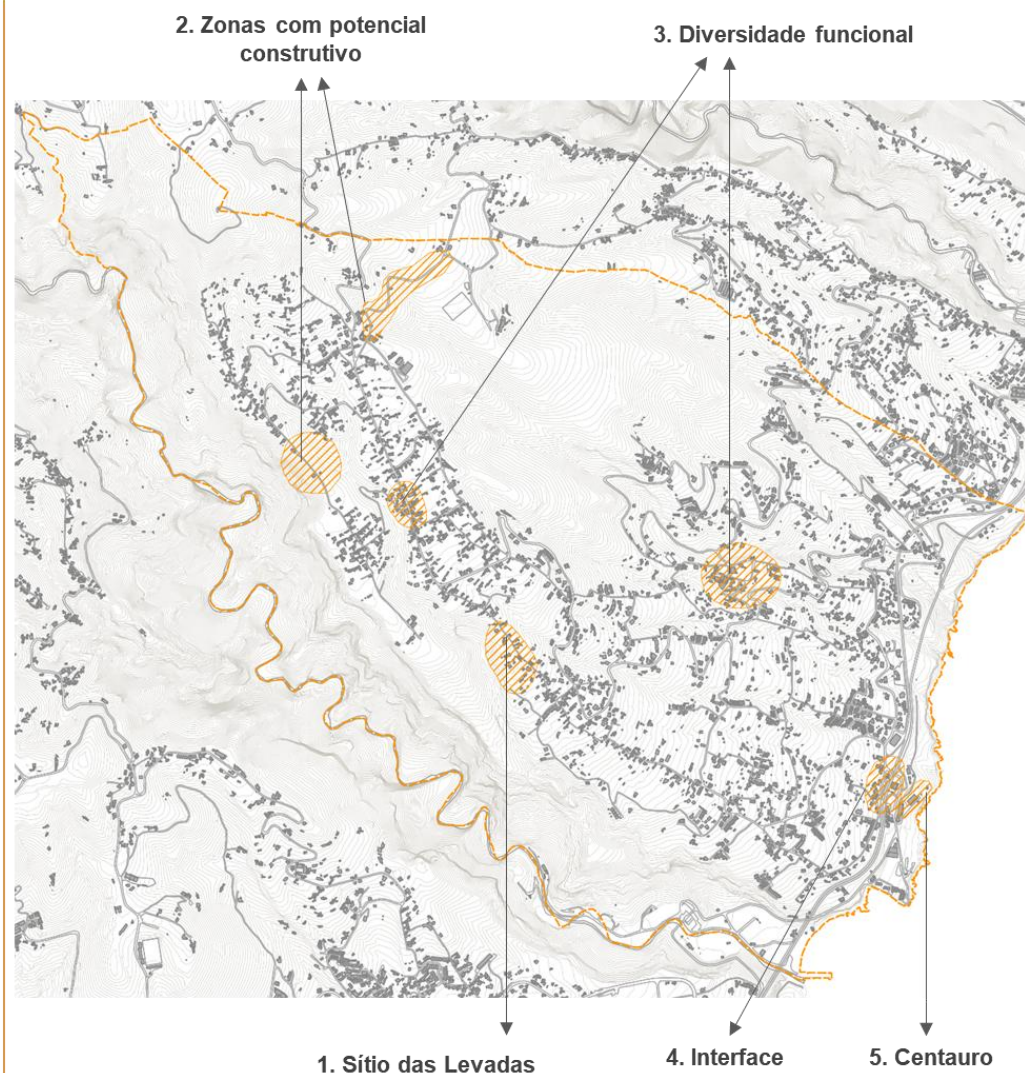
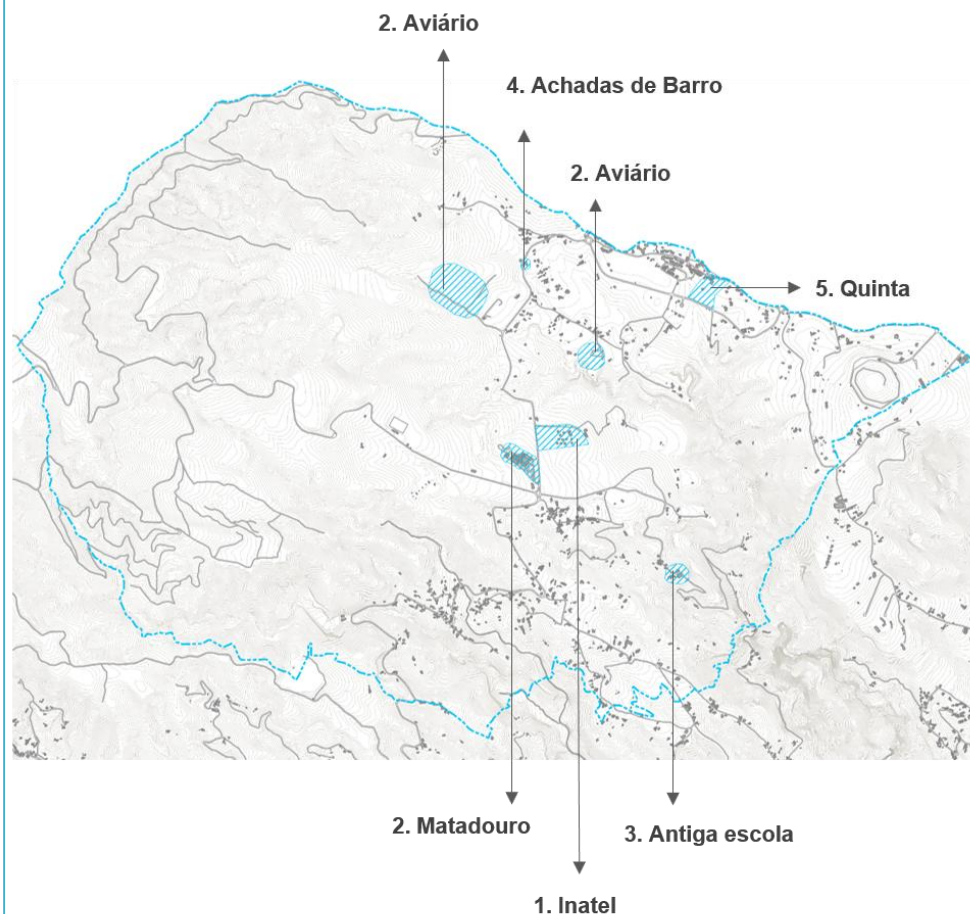


Figura 40. Diagnóstico da freguesia de Gaula

SANTO ANTÓNIO DA SERRA



Descrição do Diagnóstico

Na freguesia de Santo António da Serra, a antiga instalação do Inatel (1) encontra-se encerrada há cerca de 20 anos. A freguesia é dada como estagnada desde a crise de 2008, existindo apenas dois projetos habitacionais dirigidos à população de elevado rendimento.

A Junta dispõe de um programa de apoio à natalidade, com procura quase inexistente, no entanto é referida a presença de uma comunidade nepalesa empregada nos aviários, matadouro e construção civil (2).

A escola primária encerrou, estando prevista a sua reconversão em centro de retiro religioso (3). Existe um cento comunitário (4), Achadas de Barro, frequentado por cerca de 35 utentes, e está previsto um lar com aproximadamente 25 camas.

As habitações colocadas no mercado destinam-se maioritariamente a segunda residência e turismo, com valores elevados e aquisição sobretudo por estrangeiros, existindo apenas casos pontuais de heranças indivisas e muito poucas habitações degradadas.

É ainda referida uma quinta à venda, pelo valor aproximado de 1,5 milhões de euros, considerada uma oportunidade para instalação de equipamentos públicos (5).

Em matéria de mobilidade, o transporte público assegura ligação ao centro e às zonas altas, existindo transporte escolar dedicado ao 1.º ciclo, embora sejam assinaladas fragilidades regionais relacionadas com a escassez de motoristas, sobrelotação e intervalos prolongados entre serviços.

Objetivos

- Valorização da antiga instalação do Inatel;
- Promoção de habitação a custos moderados em zonas descentralizadas;
- Fixação da população jovem;
- Melhoria do sistema de mobilidade.

Figura 41. Diagnóstico da freguesia de Santo António da Serra

8. ANÁLISE SWOT

Face à análise previamente desenvolvida, relativamente ao parque habitacional e ao *habitat* do concelho de Santa Cruz, reconheceram-se as diversas forças (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e ameaças (T), seguidamente apresentadas, as quais apoiarão a definição da estratégia de intervenção.

FORÇAS

- Localização estratégica;
- Presença do Aeroporto e infraestruturas viárias com ligação aos concelhos limítrofes, à Costa Norte e ao Funchal através da via litoral na Costa Sul;
- Impactos positivos do turismo;
- Proximidade à Zona Franca da Madeira;
- Qualidade ambiental, climática e paisagística favorável à atração de pessoas e atividades;
- Programas municipais de apoio aos residentes em diferentes áreas de atuação;
- Outros programas municipais de incentivo à fixação de população no Concelho.



FRAQUEZAS

- Ocupação urbana extensiva;
- Elevada pressão urbanística e imobiliária;
- Pouca oferta habitacional em face da tipologia da procura;
- Mercado de arrendamento escasso e com rendas elevadas;
- Elevado número de terrenos sem registo;
- Edifícios vagos, em número significativo;
- Pressão causada pela proliferação do alojamento local;
- Predominância de edificações de tipologia unifamiliar em detrimento do multifamiliar;
- Baixa frequência de transporte coletivo.



AMEAÇAS

- Identificação de baixos recursos económicos na maioria das faixas populacionais;
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento da escassez de habitação disponível no mercado a preços acessíveis;
- Impactos negativos do turismo;
- Aumento significativo do número de empresas rent-a-car;
- Ausência de planeamento de detalhe.



OPORTUNIDADES

- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Incentivo ao arrendamento, privilegiando o acesso à habitação, limitando os alojamentos locais nas áreas mais pressionadas;
- Melhoria da qualidade de vida e condições habitacionais da população vulnerável;
- Reforço da coesão, igualdade e integração social promovendo ações de sensibilização que fomentem o convívio entre moradores;
- Promoção do princípio da sustentabilidade ambiental;
- Reabilitação do parque habitacional, assegurando os princípios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Nova delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana existentes, promovendo a reabilitação do parque edificado;
- Promoção de soluções de colmatção, consolidação, de continuidade urbana;
- Continuação da estratégia de qualificação do espaço urbano, dotando-o de condições de conforto e garantindo a sua dinâmica e diversidade funcional;
- Desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana;
- Articulação da estratégia de desenvolvimento em matéria de habitação com a revisão do Plano Diretor Municipal.



9. ESTRATÉGIA MUNICIPAL E SOLUÇÕES HABITACIONAIS

9.1 | Objetivos Estratégicos

A habitação não deve de ser analisada de forma individualizada à margem de outros elementos de elevada importância, nomeadamente as dinâmicas urbanas, sociais e territoriais, o emprego gerado, as estruturas e os rendimentos dos agregados, os investimentos atuais e futuros.

A análise a esta temática não deve ser reduzida à oferta e à procura existente em Santa Cruz, uma vez que o conhecimento adquirido sobre o território do Concelho e a sua análise provou a necessidade de estabelecer objetivos concretos de forma a orientar a política de habitação a implementar no Concelho e a sua relação com o *habitat* e o social.

Entendendo que o principal objetivo da elaboração da Carta Municipal de Habitação é garantir o direito à habitação condigna da população residente e daquela que se venha a querer fixar no Concelho, é importante que os objetivos estejam focados nas carências detetadas e na articulação com os instrumentos de gestão territorial.

Neste sentido, procurou-se delinear um conjunto de desafios que se traduzem em **objetivos estratégicos**, nomeadamente:

- OE.1.** Promover a reabilitação do parque edificado;
- OE.2.** Equilibrar os valores entre a oferta e a procura;
- OE.3.** Aumentar a oferta de habitação a custos moderados;
- OE.4.** Qualificar e valorizar o *habitat*.

OBJETIVO 1: PROMOVER A REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

A promoção da **reabilitação do parque edificado** assume-se como um eixo fundamental da habitação, visando a melhoria das **condições de habitabilidade**, segurança e conforto dos alojamentos. A valorização do edificado constitui um fator determinante para a atração e fixação da população, contribuindo para a melhoria das condições de habitação, da sustentabilidade e da acessibilidade universal.

Neste contexto, torna-se essencial incentivar a **reabilitação de edifícios degradados**, bem como promover a **reocupação de fogos devolutos**, potenciando o seu aproveitamento e evitando a respetiva degradação. A atuação deve refletir o conhecimento das **dinâmicas habitacionais**, permitindo priorizar as áreas de intervenção mais críticas e contribuir para uma resposta mais eficaz e ajustada às necessidades identificadas.

A intervenção deve garantir a articulação de **instrumentos de reabilitação urbana, incentivos fiscais e apoios financeiros**, de forma a facilitar a reabilitação pelos proprietários e assegurar uma gestão mais eficiente do parque edificado. Importa, ainda, assegurar a continuidade das intervenções, promovendo uma atuação integrada que considere as especificidades do território, contribuindo para a **prevenção de processos de degradação** e para a **valorização do parque habitacional**.

OBJETIVO 2:

EQUILIBRAR OS VALORES ENTRE A OFERTA E A PROCURA

Promover a coesão social e territorial constitui um fator determinante para o equilíbrio entre a oferta e a procura habitacional, pelo que se deve possibilitar uma distribuição habitacional mais equitativa no Concelho, evitando acontecimentos como zonas de pressão excessiva. Simultaneamente, deve ser reforçada a valorização em espaços públicos de qualidade, funções e em equipamentos e serviços de proximidade. A intervenção do município deve ser notória e reflexo da realidade habitacional e social, assim como na **monitorização da evolução das dinâmicas do mercado**, permitindo a definição e **integração de políticas públicas** mais competentes, ao nível do **planeamento e regulamentação**, em articulação com os vários agentes do território.

Torna-se igualmente necessário **promover a acessibilidade económica da habitação**, que devem ser ajustados ao poder de aquisição dos atuais e futuros residentes, de modo a aumentar as possibilidades de compra e a atratividade do Concelho, o que contribui para um **mercado mais acessível e inclusivo**, tendo também em conta o papel do arrendamento nestes parâmetros.

Desta forma, pretende-se **fortificar e diversificar a oferta habitacional**, garantindo a sua adequação às necessidades dos diferentes perfis de procura, através da introdução de medidas e incentivos fiscais e urbanísticos, que estimulem a disponibilização de **habitação a preços adequados**.

OBJETIVO 3:

AUMENTAR A OFERTA DE HABITAÇÃO A CUSTOS MODERADOS

O aumento da oferta de habitação a custos moderados constitui um dos objetivos mais importantes da CMH de Santa Cruz, face à necessidade de dar resposta urgente, no que diz respeito à temática habitacional. É essencial dar resposta às dificuldades de acesso à habitação neste Concelho, através da **promoção de soluções e/ou medidas** que se adequem às necessidades da população local. Este objetivo propõe **reforçar a disponibilidade de habitação**, com **valores que sejam compatíveis com a capacidade financeira dos agregados familiares**, para que, consecutivamente, haja uma **redução das desigualdades no acesso à habitação**. Isto irá contribuir para uma **promoção da coesão social** e também territorial.

A concretização deste objetivo, enquadra na implementação das medidas previstas na Estratégia Local de Habitação (ELH), enquanto instrumento orientador das necessidades e prioridades urgentes no território, tal como na mobilização de Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nomeadamente os previstos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. Importa ainda ter em consideração outros programas de apoio social à habitação, que contribuem para o reforço do parque habitacional público.

A articulação de entidades como a IHM e o IHRU serão determinantes para assegurar o acesso ao financiamento e apoio técnico.

OBJETIVO 4: **QUALIFICAR E VALORIZAR O *HABITAT***

A qualificação do *habitat*, aliada ao investimento no **parque habitacional**, desempenha um papel fundamental na melhoria das **condições de vida da população**, contribuindo para a fixação de residentes e para a atração de novos habitantes. A existência de **assimetrias na organização e qualidade do espaço urbano** evidencia a necessidade de uma intervenção que promova maior equilíbrio territorial, assegurando condições adequadas de bem-estar, conforto e acessibilidade.

A articulação entre os **instrumentos de gestão territorial** e as necessidades identificadas ao nível da habitação e do espaço público revela-se determinante para a valorização do *habitat*. Neste contexto, a intervenção deve centrar-se na **qualificação do espaço urbano**, através da melhoria dos **espaços públicos**, da adequada distribuição de **equipamentos** e da promoção de **soluções de mobilidade sustentável**, e contribuindo para a redução de **desequilíbrios territoriais**.

Importa, ainda, assegurar uma adequada distribuição de equipamentos e serviços no território, garantindo o acesso da população a funções essenciais como a saúde, a educação e o emprego, fatores determinantes para a **qualidade do *habitat***.

9.2 | Objetivos Operacionais e Ações

Para dar continuidade e concretização aos objetivos anteriormente definidos, foi identificado um conjunto de objetivos operacionais e ações, bem como os respetivos instrumentos de operacionalização, no sentido de promover a habitação e qualificar o *habitat* no concelho de Santa Cruz.

É importante salientar que o conjunto de objetivos operacionais e de ações supramencionado é focado na melhoria do acesso à habitação, própria ou arrendada, considerando também a boa manutenção do *habitat*, permitindo que exista uma garantia de resposta habitacional que abranja a população de Santa Cruz na sua totalidade, incluindo residentes, novos habitantes, famílias parentais e monoparentais, agregados carenciados, os idosos e outros indivíduos em situação de maior vulnerabilidade social e económica.

Assim, após a leitura e análise do quadro-sumário refletido na tabela 51, serão descritos os dezoito objetivos estruturantes tendo em conta o impacto e as entidades envolvidas. A execução das ações pode ter uma amplitude de intervenientes considerável, considerando entidades ao nível do setor público, privado e parcerias público-privadas.

Tabela 51. Desenvolvimento Estratégico e Prospetivo da Carta Municipal de Habitação

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS OPERACIONAIS	AÇÕES	INSTRUMENTOS
OE1 Promover a reabilitação do parque edificado	1. Reabilitar edifícios com necessidade de reparação; 2. Melhorar as condições de habitabilidade; 3. Adaptar os edifícios às necessidades de pessoas com deficiência;	• Áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação urbana (elaboração e ampliação das áreas); • Benefícios fiscais municipais; • Apoio técnico à reabilitação da habitação; • Apoio à reabilitação das habitações (atualizar regulamento municipal); • Criar exceção no regulamento de contenção dos alojamentos locais para obras de reabilitação quando melhorar dois níveis do NRAU; • Promover zonas de pressão urbanística.	Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação urbana (reelaboração e ampliação) Regulamento municipal Apoio técnico municipal Regulamento de apoio à reabilitação de habitações Regulamento dos alojamentos locais
OE2 Equilibrar os valores entre a oferta e a procura	1. Mobilizar os solos urbanos para habitação e demais funções urbanas; 2. Promover a densidade edificatória em zonas urbanas onde tal é viável; 3. Promover o mercado de arrendamento; 4. Reduzir o número de edificações vagas no município; 5. Promover a ocupação de fogos vagos por força das heranças indivisas e outras; 6. Evitar o excesso de instalações turísticas definindo um rácio de possibilidade.	• Ampliar a classificação de solo urbano no PDM em áreas com essa aptidão e sem prejuízo dos bens naturais e atenção a zonas de risco; • Qualificar o <i>habitat</i> através de PU/PP/UE; • Inibir a ocupação de áreas previstas para a habitação por funções de atividades económicas consumidoras de espaço (ex: <i>rent-a-car</i>); • Aprovar o regulamento de zonas de contenção e de crescimento sustentável para os alojamentos locais; • Colocar no mercado alojamentos vagos (incentivo à utilização da futura lei de “heranças indivisas”).	Plano Diretor Municipal (ordenamento e regulamento) Planos Urbanísticos (PU/PP/UE) Regulamento municipal dos alojamentos locais Regulamento municipal para a atribuição de habitação em regime de renda apoiada (revisão) Suscetibilidade de aumento do IMI
OE3 Aumentar a oferta de habitação a custos moderados	1. Envolver o governo regional e o PRR; 2. Envolver o privado na construção de habitação a custos moderados; 3. Envolver o setor cooperativo; 4. Utilizar normativos dos IGT para promover habitação a custos moderados; 5. Acionar situações de emergência habitacional.	• Construir habitação pública (IHM); • Estabelecer parecerias público-privada em terrenos municipais; • Promover a habitação cooperativa; • Majorar densidades ou cérceas/ altura edificatórias na condição de ser a custos moderados; • Responder a situações mais urgentes.	Programas de governo regional Contratos de urbanização público-privada Incentivar a existência do setor cooperativo Regulamento PDM ou PU e suas majorações Estratégia Local de Habitação (revisão)
OE4 Qualificar e valorizar o <i>habitat</i>	1. Ampliar a coesão territorial e reduzir assimetrias e dicotomias territoriais; 2. Estruturar a organização territorial funcional do espaço urbano; 3. Equilibrar as características naturais da paisagem com a construída; 4. Dinamizar e qualificar o entorno das edificações melhorando o <i>habitat</i>.	• Manter os parâmetros de qualidade habitacional das novas construções; • Promover o <i>mix</i> social; • Incrementar a importância do planeamento, urbanismo e gestão urbanística; • Analisar integradamente as propostas construtivas; • Criar e qualificar espaços públicos.	Regulamento municipal de edificação urbana Figuras de planeamento Gestão urbanística ativa

1. Reabilitar edifícios com necessidades de reparação

Descrição:

A reabilitação do edificado assume-se como uma componente fundamental para a qualificação do parque habitacional e para a melhoria das condições de habitabilidade da população. A existência de edifícios degradados ou a necessitar de intervenção compromete a sua utilização, contribuindo para a desvalorização do tecido urbano e para a redução da oferta habitacional disponível.

De acordo com os dados dos Censos de 2021, analisados no capítulo 3 do presente documento, verificou-se que, de um total de 12 472 edifícios, cerca de 2 000 apresentavam necessidades significativas de intervenção, o que representa cerca de 15% do parque edificado. Esta realidade evidencia a necessidade de uma atuação estruturada que promova a reabilitação do edificado existente, com especial enfoque nas situações mais críticas.

Neste contexto, a atuação deverá promover a reabilitação do edificado degradado, incentivando a reabilitação de obras de conservação, bem como a melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis. Importa referir o papel das Áreas de Reabilitação Urbana, assegurando a sua adequada delimitação e gestão no território, de forma a criar condições para a qualificação do parque edificado.

Paralelamente, assume particular relevância o Regulamento Municipal para Apoio à Reabilitação de Habitações, enquanto instrumento de apoio direto à intervenção no edificado, dirigido a agregados em situação de maior vulnerabilidade. Este regulamento contempla a atribuição de apoio financeiro, bem como acompanhamento técnico e logístico, contribuindo para a melhoria das condições habitacionais.

A atuação deve, ainda, assentar na definição de prioridades, direcionando os esforços para os imóveis que apresentem maiores níveis de degradação. Esta abordagem permite não só responder às situações mais críticas, mas também reforçar a disponibilidade de habitação.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz e Iniciativa Privada

2. Melhorar as condições de habitabilidade

Descrição:

Melhorar as condições de habitabilidade constitui um fator determinante para a melhoria da qualidade de vida da população, contribuindo para que as habitações disponham de níveis adequados de **conforto, segurança, salubridade e funcionalidade**. Para além da reabilitação do edificado, importa garantir que os edifícios respondem às exigências atuais em matéria de qualidade habitacional, promovendo espaços mais saudáveis, eficientes e adequados às necessidades dos seus ocupantes.

Neste contexto, deverá ser incentivada a realização de intervenções que contribuam para a melhoria das condições de habitabilidade, nomeadamente ao nível do **conforto térmico e acústico**, da **ventilação**, da **iluminação natural**, da **eficiência energética** e da **segurança estrutural**. Estas intervenções permitem não só melhorar o desempenho do parque habitacional existente, como também reduzir os custos associados ao consumo energético e aumentar o bem-estar das famílias.

No concelho de Santa Cruz, a melhoria das condições de habitabilidade constitui uma prioridade, atendendo aos dados dos Censos de 2021, analisados no capítulo 5 do presente documento, que evidenciam a existência de edifícios que, embora ocupados, apresentam carências ao nível do conforto e da qualidade construtiva. Assim, importa promover soluções de reabilitação que privilegiem uma utilização mais eficiente dos recursos, reforcem **a sustentabilidade ambiental, contribuam para a valorização do parque habitacional e promovam melhores condições de vida para a população residente**.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

3. Adaptar os edifícios às necessidades de pessoas com deficiência

Descrição:

A adaptação do **parque edificado** às necessidades **das pessoas com mobilidade condicionada** constitui um fator essencial para promover a **autonomia**, a **inclusão** e a **igualdade de oportunidades**, assegurando que as habitações e os edifícios disponibilizam condições de utilização **acessíveis**, seguras e adequadas às necessidades dos seus utilizadores.

Para o efeito, importa promover a **eliminação de barreiras arquitetónicas** e a melhoria das **condições de acessibilidade**, em conformidade com o Regime Jurídico estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, tanto no interior dos edifícios como nos seus acessos. As medidas a implementar poderão contemplar a adaptação de percursos, espaços comuns e habitações, bem como a instalação de equipamentos ou outras soluções que facilitem a mobilidade e permitam uma utilização mais autónoma dos edifícios. Estas intervenções contribuem igualmente para reduzir situações de dependência e favorecer a permanência das pessoas nas suas habitações.

No concelho, esta realidade assume especial importância num contexto de envelhecimento demográfico e de promoção de uma **habitação mais inclusiva**. Importa referir que a eliminação de barreiras arquitetónicas beneficia um conjunto alargado da população, incluindo pessoas idosas, famílias com crianças e cidadãos com algum tipo de deficiência. Neste sentido, pretende-se assegurar uma resposta às necessidades atuais e futuras da população, contribuindo para um **parque habitacional mais inclusivo, acessível e adaptado** às diferentes fases da vida.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

1. Mobilizar os solos urbanos para habitação e demais funções urbanas

Descrição:

Esta ação visa agilizar a utilização eficiente dos solos urbanos já classificados e infraestruturados, contribuindo para o crescimento da oferta habitacional e para a redução da pressão urbana.

A mobilização destes solos assume-se como um elemento estratégico para equilibrar a relação entre oferta e procura, assegurando uma resposta mais rápida às necessidades habitacionais do Concelho.

Neste âmbito, o município deve identificar, mapear e monitorizar os solos urbanos disponíveis, nomeadamente terrenos expectantes ou devolutos que contenham aptidão para uso habitacional. Esta caracterização permite determinar prioridades de intervenção e certificar a sua integração na estratégia territorial municipal.

A operacionalização da presente ação concretiza-se, de forma estruturante, através do Plano Diretor Municipal (PDM), já que é considerado o suporte legislativo para a mobilização do solo urbano, através da:

- Classificação e qualificação do solo, e a sua adequada regulamentação;
- Delimitação de unidades operativas de planeamento e gestão, UOPG, e/ou unidades de execução, direcionadas para a transformação de áreas urbanas não consolidadas;
- Definição de parâmetros urbanísticos que estimulem a edificação e a densificação equilibrada;
- Programação da execução do plano, designando prioridades temporais para a execução de operações urbanísticas;
- Definição de mecanismos de execução urbanística, que possibilitem o vínculo entre proprietários e o desenvolvimento das áreas a urbanizar.

Em simultâneo, o Município pode recorrer a instrumentos de política dos solos, como o direito à preferência, à expropriação por utilidade pública e à formação de bolsas de terrenos, certificando a disponibilização efetiva do solo para fins habitacionais, com especial destaque na promoção de habitação acessível.

A ação integra ainda a aplicação de medidas previstas no quadro legal em vigor, designadamente no **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial**, no **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** e na **Lei de Bases da Habitação**, e que englobam mecanismos destinados a motivar a colocação de solos no mercado e a desencorajar a sua retenção especulativa.

Entidades envolvidas:

Revisão do Plano Diretor Municipal

2. Promover a densidade edificatória em zonas urbanas, onde tal é viável

Descrição:

A ação de promover a densificação edificatória visa otimizar o uso do solo urbano já infraestruturado, aumentando a capacidade habitacional em áreas consolidadas e servidas por equipamentos, transportes e serviços. Em vez de se expandir a cidade para novas áreas periféricas, esta abordagem aposta na **requalificação do edificado existente**, contribuindo para uma utilização mais eficiente dos recursos e para a contenção da dispersão urbana.

Esta ação enquadra-se com a Lei n.º 31/2014, bem como o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, RJIGT, que se aplicam à definição do uso do solo e à promoção de uma ocupação urbana eficiente. Adicionalmente, faz-se referência à **Lei de Bases da Habitação** que também promove soluções que aumentam a oferta habitacional, bem como ao **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território**, PNPOT, que reconhece o uso eficiente do solo e a contenção da expansão urbana como princípios regulares do ordenamento do território.

Esta estratégia está diretamente relacionada com a **revisão do Plano Diretor Municipal** já que é possível identificar zonas prioritárias para densificação, ajustar regras que incentivem a construção ou reabilitação urbana e garantir que o aumento de densidade é acompanhado por certos padrões de qualidade urbana, sustentabilidade ambiental e coesão territorial.

Paralelamente, as **unidades de execução** assumem um papel operativo fundamental, permitindo concretizar no terreno as orientações definidas no PDM. Estas unidades viabilizam uma intervenção coordenada entre os proprietários, município e outros agentes, assegurando uma repartição equilibrada de encargos e benefícios, a ser apenas um princípio e a integração e passa a traduzir-se em projetos concretos, contribuindo efetivamente para o equilíbrio entre a oferta e a procura habitacional.

Entidades envolvidas:

Revisão do Plano Diretor Municipal

Unidades de Execução

3. Promover o mercado de arrendamento

Descrição:

A promoção do mercado de arrendamento define-se como uma estratégia principal para a concretização do equilíbrio entre a oferta e a procura habitacional, contribuindo para a diversidade das soluções de acesso à habitação e para a dinamização do parque habitacional existente. Neste contexto, pretende-se **incentivar a oferta de habitação** no regime de arrendamento viabilizando soluções acessíveis e adequadas aos diferentes perfis socioeconómicos da população, bem como promover a **mobilização do parque habitacional disponível**, através de fogos devolutos, para o mercado de arrendamento.

Para além da Lei de Bases da Habitação, já mencionada em ações anteriores, pode-se fazer referência ao Novo Regime de Arrendamento Urbano, NRAU – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que estabelece um regime especial de atualização das rendas antigas, bem como o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que fundou o programa de arrendamento acessível.

O procedimento da presente ação assenta na mobilização de instrumentos de política pública de âmbito nacional, regional e municipal, com destaque para a **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional** e para os diferentes programas de apoio ao arrendamento supramencionados.

Para além dos casos sinalizados pela Estratégia Local de Habitação, ELH, que possam usufruir da solução de arrendamento, é importante evidenciar outros programas que procurem atenuar a carência no mercado de arrendamento em Santa Cruz, tais como:

- **Programa de Renda Reduzida**, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 4/2024/M, de 3 de abril, e regulamentado pela Portaria n.º 563/2024, de 22 de outubro e destina-se ao arrendamento de uma habitação pública por parte da classe trabalhadora, promovido pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM;

- **Programa de Apoio à Aquisição e ao Arrendamento de Habitação (PRAHABITAR)**, que tem como objetivo apoiar agregados familiares, residentes na RAM, de acordo com o IHM.

Entidades envolvidas:

Declaração de Carência habitacional

Programas nacionais / regionais / municipais

4. Reduzir o número de edificações vagas no município

Descrição:

A **redução do número de edificações vagas** constitui uma prioridade para reforçar a oferta habitacional e promover uma utilização mais eficiente do parque edificado existente. A permanência de edifícios desocupados ou subutilizados representa uma perda de potencial habitacional, contribuindo para a **degradação do edificado**, para a **desvalorização do tecido urbano** e para a **diminuição da dinâmica dos núcleos urbanos**.

Neste contexto, a mobilização destes imóveis deverá ser incentivada através de mecanismos que promovam a sua reabilitação, reocupação e integração no mercado habitacional. De acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, o município poderá delimitar **Zonas de Pressão Urbanística (ZPU)**, permitindo a aplicação de medidas destinadas a incentivar a utilização de imóveis devolutos. A delimitação da ZPU proposta no capítulo 11 constitui, neste âmbito, um instrumento importante para promover a redução do número de edificações vagas no concelho.

Acresce que, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

Importa igualmente atender aos constrangimentos associados às **heranças indivisas**, que continuam a constituir um dos principais fatores de bloqueio à mobilização de património devoluto. As medidas introduzidas no âmbito da reforma da habitação aprovada em Conselho de Ministros, em 12 de março de 2026, vieram reforçar os mecanismos destinados à resolução destas situações, designadamente através da criação de um mecanismo de venda-partilha de imóveis indivisos. Estas medidas procuram reduzir os entraves à utilização dos edifícios vagos, favorecendo a sua reabilitação, ocupação e reintegração, contribuindo para aumentar a disponibilidade de imóveis e reforçar a oferta habitacional no município.

Entidades Envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

5. Promover a ocupação de fogos vagos por força das heranças indivisas e outras

Descrição:

Promover a ocupação de fogos vagos assume-se como uma prioridade para o reforço da oferta habitacional, permitindo integrar no mercado, imóveis atualmente desocupados. Neste contexto, de acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, o município tem a possibilidade de delimitar Zonas de Pressão Urbanística, com vista ao agravamento da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aplicável a imóveis devolutos localizados nestas áreas. Esta delimitação da ZPU está proposta no capítulo 11.

A delimitação destas zonas é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada.

De acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do **direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis** de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

Importa, ainda, considerar os constrangimentos associados à existência de **heranças indivisas**, que frequentemente dificultam a mobilização de imóveis que se encontram vagos. Estas situações, marcadas por impasses entre herdeiros, têm contribuído para a permanência de património devoluto ou subutilizado, limitando a sua utilização para fins habitacionais.

No âmbito da reforma da habitação aprovada em Conselho de Ministros a 12 de março de 2026, foi dada especial relevância à resolução destes bloqueios, reconhecendo o seu impacto na indisponibilidade de imóveis no mercado habitacional. Neste contexto, foram introduzidas medidas que visam acelerar a resolução destas situações, nomeadamente através do reforço dos mecanismos de planeamento sucessório e da criação de um mecanismo de venda-partilha de imóveis indivisos, permitindo que qualquer herdeiro possa suscitar a sua venda.

Estas alterações procuram ultrapassar entraves legais e promover a mobilização do património, contribuindo para a sua integração no mercado habitacional e para o aumento da oferta disponível.

Entidades Envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

6. Evitar o excesso de instalações turísticas definindo um rácio de possibilidade

Descrição:

Propõe-se o reforço dos mecanismos de regulação do Alojamento Local, com especial incidência nas zonas de maior pressão turística, que por sua vez compromete o mercado habitacional existente. Para o efeito, prevê-se a identificação e delimitação de **Zonas de Pressão Turística**, onde a concentração de estabelecimentos de alojamento local tem um impacto significativo na disponibilidade de habitação permanente, podendo justificar a adoção de medidas específicas de contenção e gestão.

Para o caso destas áreas em específico, o município em articulação com entidades como o Turismo de Portugal e o Governo Regional da Madeira, deve promover a implementação de instrumentos de regulação adequados, nomeadamente através **da limitação ou condicionamento de novos registos de alojamento local**, do reforço dos mecanismos de monitorização e fiscalização e da promoção de soluções que incentivem a afetação de imóveis ao arrendamento habitacional de longa duração, como é o caso do **Regulamento Municipal do Alojamento Local** de Santa Cruz. Este regulamento, apesar de ainda não estar em vigor à data, tem como propósito estabelecer determinados critérios no que diz respeito à instalação de novos AL's no Concelho, através de mecanismos de monitorização periódica, onde é definido um rácio entre o número de alojamentos locais e o parque habitacional existente, à subsecção. Este instrumento permitirá instituir uma **capacidade adequada** do turismo ao Concelho, como também fornecer condições adequadas aos agregados familiares que lá residem, sem comprometer a realidade local.

Esta abordagem visa assegurar um equilíbrio sustentável entre a atividade turística e o direito à habitação, salvaguardando a coesão territorial e social do concelho, possibilitando, sempre que possível, novas revisões aos rácios e às medidas de contenção em vigor.

Entidades envolvidas:

Zona de Pressão Urbanística

Regulamento Municipal de Alojamento Local de Santa Cruz

1. Envolver o governo regional e o PRR

Descrição:

No âmbito do objetivo estratégico – Aumentar a oferta de habitação a custos moderados, é necessária uma estreita articulação entre o Governo Regional da Madeira e a Administração Central, de forma a assegurar a **admissão aos instrumentos de financiamento e aos programas públicos de apoio à habitação**. Neste caso, importa referir o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), nomeadamente o programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que assenta numa cooperação entre políticas e entidades setoriais, entre as administrações centrais, regionais e locais, bem como os setores público, privado e cooperativo.

A cooperação institucional deverá centrar-se na execução das medidas previstas na ELH, promovendo a mobilização dos recursos financeiros disponíveis e garantindo uma resposta eficaz às carências habitacionais identificadas no concelho. Neste âmbito, assume especial relevância a articulação com entidades como o IHM, o IHRU e as restantes entidades competentes, de forma a assegurar o **enquadramento técnico, administrativo e financeiro das operações** a desenvolver.

Esta ação pretende, assim, afirmar um **modelo de governação colaborativa**, assente na cooperação entre diferentes níveis da administração pública e outros parceiros estratégicos, através da concretização de projetos habitacionais que contribuam para aumentar a oferta de habitação a custos moderados, que por sua vez, vão promover a coesão territorial e melhorar a qualidade de vida da população residente.

Entidades envolvidas:

Governo Regional da Madeira

Câmara Municipal de Santa Cruz

Administração Central

2. Envolver o privado na construção de habitação a custos moderados

Descrição:

O aumento da oferta de habitação a custos moderados revindica a aliança de diferentes agentes do território, na medida em que não é possível responder às necessidades habitacionais exclusivamente através da promoção pública. Neste contexto, o **envolvimento do setor privado** assume um papel estratégico, permitindo reforçar a capacidade de produção de habitação e acelerar a disponibilização de fogos destinados a agregados com rendimentos intermédios e dificuldades no acesso ao mercado habitacional.

Para o efeito, o Município deverá promover **métodos de cooperação** com promotores imobiliários, cooperativas de habitação e outros investidores privados, incentivando a construção de empreendimentos destinados à habitação a custos moderados. Esta parceria poderá materializar-se através da celebração de **parcerias público-privadas** ou outros instrumentos de cooperação que juntem o interesse público com a viabilidade económica dos projetos.

A concretização deste objetivo poderá passar pela **disponibilização de terrenos municipais**, pela definição de incentivos urbanísticos compatíveis com o **Plano Diretor Municipal** e pela simplificação dos procedimentos administrativos aplicáveis aos empreendimentos que contribuam para o aumento da oferta habitacional. Sempre que adequado, poderão ainda ser estabelecidas condições que assegurem que uma parte dos fogos produzidos seja destinada à habitação a custos moderados, promovendo um desenvolvimento urbano mais equilibrado e socialmente inclusivo.

A participação do setor privado deverá constituir um complemento à promoção pública de habitação, contribuindo para diversificar a oferta existente, aumentar a capacidade de resposta às necessidades da população e reforçar a atratividade do concelho enquanto território que aberto a novos residentes.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

Setor privado

3. Envolver o setor cooperativo

Descrição:

A promoção de soluções de habitação cooperativa assume-se como uma estratégia relevante para diferenciar as formas de acesso à habitação no concelho de Santa Cruz, contribuindo para a disponibilização de fogos a custos acessíveis e para a mitigação da pressão especulativa sobre o mercado habitacional.

A habitação cooperativa está assente em modelos de propriedade coletiva ou de uso partilhado, que significa que este modelo é baseado em princípios de propriedade coletiva ou uso cooperativo, que contribuam para a disponibilização de fogos a custos moderados e para a redução da pressão da especulação sobre o mercado. As cooperativas de habitação, enquanto entidades sem fins lucrativos, têm como objetivo a promoção, construção ou gestão de habitação para os seus cooperantes, assegurando condições de maior acessibilidade e estabilidade habitacional.

No enquadramento jurídico das soluções de habitação cooperativa encontra-se consagrado, tanto no **Código Cooperativo** - Lei n.º 119/2015, de 31 de agosto, bem como na Lei de Bases da Habitação - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que reconhecem e incentivam modelos alternativos no acesso à habitação. Para além disto, instrumentos como o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - **Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** (1.º Direito), permitem o apoio financeiro a iniciativas desta natureza, reforçando a coesão social e territorial. No domínio do ordenamento do território e do urbanismo, a **Lei de Bases Gerais da Política Pública dos Solos** – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, esta assegura aos municípios a possibilidade de afetar o solo a políticas públicas de habitação, enquadrando a integração destas soluções com o **Plano Diretor Municipal**.

Importa considerar os constrangimentos associados à existência de situações de propriedade complexa, nomeadamente as heranças indivisas, que frequentemente dificultam a mobilização de imóveis devolutos. Neste sentido, revela-se necessário promover soluções que facilitem a regularização destas situações, acompanhando as medidas que têm vindo a ser desenvolvidas a nível nacional, com vista à simplificação dos processos e à sua integração no mercado habitacional.

Em articulação com as políticas nacionais e com o apoio de entidades como o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, pretende-se também estimular a constituição de novas cooperativas e a concretização de projetos-piloto, reforçando a oferta habitacional a preços moderados, contribuindo para um maior equilíbrio entre oferta e procura no concelho de Santa Cruz.

Entidades envolvidas:

Programas nacionais / regionais / municipais de apoio social

4. Utilizar normativos dos IGT para promover habitação a custos moderados

Descrição:

A promoção de habitação a custos moderados deverá ser assegurada através da articulação entre a **política municipal de habitação** e **os Instrumentos de Gestão Territorial**, garantindo que as opções de ordenamento do território contribuam para responder às necessidades habitacionais identificadas no concelho. Neste contexto, o Plano Diretor Municipal e os outros instrumentos de planeamento assumem um papel decisivo na definição das regras de ocupação, uso e transformação do solo, permitindo criar condições adequadas ao aumento da oferta habitacional.

Este objetivo enquadra-se no Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que aborda a “(...) *necessidade crescente em garantir a oferta de habitação digna e acessível, (...) a custos controlados*”, que está previsto na Alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atual, bem como no próprio RJGIT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Este atribui aos municípios a competência para definir, através dos planos territoriais, o **modelo de organização espacial do território** e os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ocupação e transformação do solo. Neste âmbito, o município poderá recorrer aos mecanismos previstos no PDM e nos restantes IGT para:

- Reclassificar o solo;
- Alterar a delimitação da área do solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanização ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execução e ou previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão;
- Alterar o número de fogos ou tipologias, bem como de características de desenho urbano e de edificação sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos;
- Alterar a altura máxima das edificações;
- Adotar os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e de parâmetros de estacionamento público e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei;
- Concretizar o disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual;

- Estes mecanismos de planeamento territorial introduzem, de facto, uma utilização mais eficiente do solo urbano, através de incentivos à iniciativa pública e privada na produção de habitação a custos moderados e assegurando que o desenvolvimento urbanístico é implementado no Município.

IHRU e IHM

5. Acionar situações de emergência habitacional

Descrição:

O reforço da rede de apoio no combate às disparidades sociais no contexto habitacional exige muitas vezes uma abordagem urgente perante situações de habitação indignas, criação de alojamento temporário, casos de mobilidade reduzida e no apoio direto às famílias em situação de vulnerabilidade. Assim, o fortalecimento das políticas públicas nesta área é essencial para assegurar condições de habitabilidade digna e promover a inclusão social.

Neste contexto, a elaboração da **Estratégia Local de Habitação**, ELH, aprovada em 2023, permitiu identificar através do diagnóstico das carências existentes e relativamente ao acesso à habitação, um conjunto de agregados em situação indigna, tendo sido também elencadas as soluções habitacionais para dar resposta a estes casos.

Salienta-se que, de acordo com o n.º 6 do artigo 2º da Portaria n.º 230/2018, as estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização.

Assim, a **revisão da ELH** é fundamental para assegurar que o planeamento habitacional se mantenha atualizado e adaptado às necessidades reais da população e às transformações do território, de modo a garantir a coerência e eficácia das intervenções municipais face às mudanças no contexto social, económico e demográfico local. Sendo uma oportunidade de ajustar as metas e medidas previstas, conforme a evolução das carências habitacionais, permitindo uma melhor alocação de recursos e assegurando a implementação de soluções habitacionais mais adequadas e sustentáveis para a população.

Salienta-se a possibilidade de expansão da rede de respostas sociais através de Habitação Colaborativa e Comunitária seguindo as normas estabelecidas pela Portaria n.º 269/2023, de 28 de agosto, onde está expresso que esta mobilidade consiste numa resposta de carácter residencial, temporária e ou permanente, que assenta numa tipologia de coabitação, com recurso a estruturas habitacionais comuns, que permita a convivência e partilha de interesses, as relações geracionais, intergeracionais e interculturais, e a inclusão social dos residentes, previstos no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de março, na sua redação atual.

Entidades envolvidas:

Rever a Estratégia Local de Habitação / 1º Direito

1. Ampliar a coesão territorial e reduzir assimetrias e dicotomias territoriais

Descrição:

A concretização destes aspetos exige um planeamento territorial de pormenor, operacionalizado através da elaboração e implementação de **Planos de Urbanização e Planos de Pormenor**. Estes instrumentos são determinantes na definição da localização, morfologia, dimensão e articulação dos espaços públicos com a estrutura urbana existente, garantindo coerência, qualidade e integração funcional no território.

Paralelamente, a **promoção de redes de sociabilização e de entreajuda entre moradores** revela-se uma mais-valia para o bem-estar coletivo, reforçando os laços de vizinhança e potenciando dinâmicas comunitárias mais resilientes. A presença de espaços públicos bem qualificados pode impulsionar a criação destas redes.

Importa, ainda, sublinhar a **relevância das funções de proximidade**, assegurando o acesso a serviços, equipamentos, atividades culturais e sociais, de forma a reduzir a dependência do automóvel e promover modos de vida mais sustentáveis. Esta lógica de proximidade deve ser integrada de forma estratégica na organização urbana e no planeamento da mobilidade.

Neste sentido, a implementação de um **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável** surge como uma ferramenta essencial, orientando a articulação entre as diferentes plataformas e modos de transporte, promovendo uma mobilidade racional, integrada e inclusiva.

A coordenação entre redes viárias, transporte público, mobilidade suave e soluções partilhadas é determinante para a eficiência e equidade do sistema urbano.

Por fim, importa reconhecer que as áreas de menor densidade carecem de maior atenção por parte da Câmara Municipal, das Juntas de Freguesia e da comunidade em geral, uma vez que enfrentam problemas estruturais como o envelhecimento demográfico e o despovoamento.

Entidades envolvidas:

Planos de Urbanização

Planos de Pormenor

Planos de Mobilidade Sustentável

2. Estruturar a organização territorial funcional do espaço urbano

Descrição:

A Lei de Bases da Habitação, ao introduzir o **conceito de *habitat urbano***, promove um alargamento do direito à habitação, estendendo-o à envolvente urbana e à qualidade de vida, reconhecendo-se que o bem-estar habitacional ultrapassa os limites físicos da habitação, abrangendo também os espaços exteriores e as dinâmicas sociais que os estruturam.

Neste enquadramento, torna-se evidente que, para além da regeneração do parque edificado, é essencial investir na **qualificação dos espaços públicos nos seus diversos componentes** – jardins, largos, praças, parques, ruas e avenidas – enquanto extensões naturais do espaço habitacional e suportes das relações quotidianas dos habitantes. A qualificação do espaço público assume uma função estruturante na promoção da coesão social e no incentivo à iniciativa privada de reabilitação do edificado.

Para que os espaços públicos cumpram eficazmente esse papel, devem ser **inclusivos e adaptados à diversidade de utilizadores**.

As intervenções devem incorporar soluções conceptuais e opções construtivas que privilegiem a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética, como iluminação LED inteligente, sistemas de captação e reutilização de águas pluviais, mobiliário urbano acessível, utilização de materiais de baixa manutenção e de espécies autóctones no tratamento dos espaços verdes.

Estes elementos não só aumentam a sustentabilidade ambiental, como contribuem para uma melhoria da qualidade da vida urbana.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

3. Equilibrar as características naturais da paisagem com a construída

Descrição:

A qualificação do *habitat* pressupõe uma adequada integração entre os espaços edificados e as características naturais da paisagem, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e adaptado às especificidades do território. Neste sentido, importa assegurar que as intervenções no parque edificado e as novas operações urbanísticas respeitam a morfologia do terreno, contribuindo para a preservação da identidade territorial e paisagística e para a redução dos impactes sobre o meio envolvente.

No concelho de Santa Cruz, marcado por uma **orografia acentuada** e pela presença de encostas de elevada inclinação, torna-se essencial compatibilizar a ocupação urbana com as características naturais do território. A implantação desadequada de edifícios ou a alteração significativa da topografia poderá potenciar **situações de instabilidade dos terrenos e aumentar a vulnerabilidade a fenómenos naturais**. Por este motivo, as intervenções deverão privilegiar soluções que minimizem os impactes da ocupação urbana, promovendo uma ocupação do território mais equilibrada e sustentável.

Assim, importa assegurar que o desenvolvimento urbano se processa de forma compatível com as características naturais do território, favorecendo uma integração harmoniosa das edificações na paisagem e contribuindo para um **habitat mais seguro e valorizado**, capaz de conciliar as necessidades habitacionais com a preservação dos valores naturais do concelho.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

4. Dinamizar e qualificar o entorno das edificações melhorando o *habitat*

Descrição:

A melhoria da qualidade do **habitat** não depende exclusivamente das condições das habitações, sendo igualmente influenciada pela qualidade do **espaço público envolvente**. O estado de conservação dos espaços públicos, a existência de zonas verdes, os percursos pedonais, a iluminação pública, o mobiliário urbano e a acessibilidade contribuem diretamente para a qualidade de vida da população e para a valorização das áreas residenciais.

Para que este objetivo seja alcançado, torna-se essencial melhorar as **infraestruturas urbanas**, criar e requalificar espaços verdes e de lazer, valorizar os percursos pedonais e adotar soluções que promovam uma utilização mais confortável, acessível e inclusiva do espaço público. Desta forma, reforça-se a funcionalidade dos núcleos urbanos e proporcionam-se melhores condições de fruição por parte da população.

No concelho, a valorização do entorno das edificações assume um papel importante na qualificação dos **núcleos urbanos**, contribuindo para reforçar a sua atratividade e para melhorar a qualidade do habitat. A melhoria do espaço público contribui não só para a valorização do **parque habitacional**, mas também para o reforço da identidade dos lugares, incentivando a permanência da população e a dinamização das áreas urbanas.

A concretização deste objetivo poderá ser assegurada através de intervenções integradas de reabilitação urbana, nomeadamente no âmbito das **Operações de Reabilitação Urbana (ORU)**, previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, permitindo articular a reabilitação do edificado com a qualificação do espaço público e promover ambientes urbanos mais coesos, funcionais e qualificados.

Entidades envolvidas:

Câmara Municipal de Santa Cruz

9.3 | Cronograma Geral

A Carta Municipal de Habitação pretende dar resposta aos desafios habitacionais que se fazem sentir no concelho de Santa Cruz. Desta forma, a programação das ações elencadas é importante por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional aos residentes do Concelhos e à população que se pretenda fixar no mesmo.

A CMH tem como horizonte temporal um período de cinco anos, entre 2026 e 2031, pelo que é neste tempo que todos os objetivos e ações definidos devem ser desenvolvidos e implementados no Concelho.

Visto que este documento é determinante para o desenvolvimento de Santa Cruz e revela uma enorme importância para as pessoas e para o território, importa garantir que todos os objetivos traçados são passíveis de concretização e serão atingidos no prazo estimado.

A CMH é um documento dinâmico pelo que se considera relevante que, com o decorrer do tempo, seja realizada uma análise e avaliação da sua implementação no território. Neste sentido, será possível detetar constrangimentos ao nível da execução das ações preconizadas pela Câmara Municipal e, conseqüentemente, promover mudanças para agilizar a sua realização.

A Câmara Municipal é o principal agente para a implementação da CMH, contudo, salienta-se que apenas poderá executar ações de acordo com a sua capacidade financeira, bem com a disponibilidade dos recursos humanos disponíveis. O apoio do privado e as parceiras público-privadas são também de elevada importância para a execução da CMH.

Na tabela 52, foi elaborado um cronograma para as ações apontadas tendo em conta que serão concretizadas até ao final de 2031 ainda que seja necessário ter em consideração que em certos casos elas se correlacionem, direta ou indiretamente, pelo que, a concretização ou não concretização de uma determinada medida pode surgir resultados no desenvolvimento de outra medida e da própria Carta Municipal de Habitação.

Tabela 52. Cronograma das medidas previstas na CMH de Santa Cruz

MEDIDAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Definição de Área de Carência Habitacional						
Revisão da Estratégia Local de Habitação						
Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana						
Definição de Zonas de Pressão Urbanística como medida para que os edifícios vagos sejam colocados no mercado						
Aprovação do Regulamento de Contenção e Crescimento Sustentável dos Alojamentos Locais						
Revisão do Regulamento municipal para a atribuição de habitação em regime de renda apoiada						
Incremento das densidades urbanísticas assinaladas em sede de PDM						
Elaboração do Plano de Urbanização do Caniço para a qualificação do <i>Habitat</i>						
Elaboração de Unidades de Execução, caso necessário, para as Áreas de Média e Alta densidade, no sentido de as estruturar urbanisticamente e diminuir o impacto na paisagem						
Aplicar, na Gestão Urbanística, o impedimento de outros usos para além do habitacional e funções complementares em áreas de aptidão habitacional, em áreas urbanas habitacionais						
Atualizar e Implementar o Programa de Apoio à Reabilitação de Edificações						
Recurso aos programas regionais de apoio à habitação						
Entrada em vigor dos seus benefícios fiscais						
Elaboração das Operações de Reabilitação Urbana						
Plano de Urbanização da cidade de Santa Cruz						
Aplicação do contrato com o Governo e PRR, por forma das respostas aos casos detetados na ELH, através do 1º Direito						
Construções de edificações de maior densidade, de acordo com o PDM e respetivas majorações para efeitos de custos moderados						
Estabelecimentos de contratos de urbanização público-privada, para construção a preços moderados em terrenos municipais						
Processo de requalificação dos Bairros Municipais e a sua envolvente						

10. MODELO DE GESTÃO E GOVERNANÇA

A Lei de Bases da Habitação, regulada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na atual redação, incumbe que a Carta Municipal de Habitação defina o seu modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação, bem como identifique os agentes, públicos ou privados, a que compete a concretização das intervenções a desenvolver e os agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das mesmas.

A Câmara Municipal de Santa Cruz assume-se como a entidade gestora da Carta, que terá como objetivo coordenar e acompanhar a sua operacionalização.

Propõe-se, como primeiro passo, a criação de uma equipa técnica, sob a direção política do executivo. Esta equipa deve ser dirigida por um técnico superior com capacidade de liderança para motivar, dirigir e mobilizar uma equipa multidisciplinar e focada na importância que o problema da habitação se reveste.

Neste sentido, urge a necessidade de o município de Santa Cruz adequar uma equipa multidisciplinar interna, de vários serviços municipais, que consiga um eficaz trabalho de síntese.

Esta equipa multidisciplinar deve ser organizada tendo em consideração:

- A implementação e acompanhamento da Estratégia Local de habitação, bem como da ARU/ORU;
- A interligação entre os planos territoriais existentes;
- Capacitação técnica e financeira do município;
- A perceção prévia da escala dos problemas habitacionais;
- O conhecimento sobre o *habitat*;
- Atualização e monitorização da Carta Municipal de Habitação.

Neste sentido, poderá ser criado um Grupo de Trabalho interno da Câmara Municipal, com técnicos que, em cada uma das suas áreas de intervenção, competirá reunir os elementos pertinentes para que, em sede de sessões de trabalho, com periodicidade a definir, possam elaborar informações sobre o estado do desenvolvimento da habitação no concelho. Ato contínuo darão nota ao Executivo, para conhecimento e determinação das ações subsequentes.

As freguesias deverão ser ouvidas, com a frequência que se entenda necessária para que possam dar os contributos de proximidade relevantes sobre a evolução da situação nos seus territórios. Como todo este processo é dinâmico, as suas informações sobre a identificação de carências habitacionais emergentes, ou fogos vagos podem ser relevantes para acionar alguns dos mecanismos que a Carta Municipal de Habitação elenca.

A Carta Municipal de Habitação deve ser revista sempre que a Câmara Municipal entenda como pertinente, com um mínimo de cinco anos, período após o qual deverá necessariamente proceder à sua revisão. Esta revisão não prejudica as alterações pontuais que derivem da evolução da situação, durante este período.

11. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e com vista à dinamização do mercado do arrendamento urbano, à reabilitação e efetiva mobilização dos recursos edificados existentes, com particular relevância em **zonas de pressão urbanística**, vem a legislação criar a possibilidade do **reforço da penalização dos recursos construídos existentes**, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, no agravamento do IMI relativamente a prédios devolutos – prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado (Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto).

A Lei de Bases da Habitação – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro consagra o dever das autarquias locais de promover o uso efetivo de habitações devolutas, em especial nas **zonas de pressão urbanística** (Artigo 28.º), cujo conceito é dado pela DL n.º 67/2019, de 21 de maio (que republica o DL n.º 159/2006, de 8 de agosto), com o aditamento do artigo 2.º - A com a seguinte redação: *“Considera-se ‘Zona de Pressão Urbanística’ aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos”*.

Esta delimitação é aprovada pela Assembleia Municipal, nas condições previstas pelo referido artigo, e tem a duração de cinco anos, podendo posteriormente ser alterada ou prorrogada.

Para além do reforço da penalização nas ZPU, a regulamentação da Lei de Bases da Habitação, dada pelo Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, vem consagrar o **direito de preferência nas alienações onerosas** de imóveis de uso habitacional nestas zonas

(Artigo 6.º), o qual não se poderá sobrepor ao direito de preferência dos arrendatários e das cooperativas de habitação e construção, nos termos legalmente definidos para o efeito.

11.1 | Proposta de delimitação da ZPU no Centro Urbano do Caniço

A freguesia do Caniço possui uma área de 12 km² e, no que diz respeito à população residente, com base na análise estatística efetuada no capítulo 3, contabilizavam-se em 2021 um total de 24 046 indivíduos, correspondendo a cerca de 57% da população do Concelho. Verificou-se uma variação positiva de 2,90% em relação ao ano de 2011. Esta variação pode estar associada a múltiplos fatores, como a localização estratégica do Caniço – proximidade com o centro urbano do Funchal; maior disponibilidade de solo urbanizável, ou até mesmo processos de expansão urbana. Outro fator associado é a presença de um grande número de funções e equipamentos, principalmente na zona norte da freguesia (figura 22), revelando um papel crucial para as vivências diárias dos seus residentes.

Relativamente ao parque edificado, em 2021 registavam-se 4 715 edifícios (tabela 17), o que representa cerca de 37,8% do total de edifícios do Concelho, a freguesia que apresenta o número mais alto em todo o município. Relativamente à dinâmica urbanística, verificam-se que os pedidos de licenciamentos aumentaram progressivamente entre 2024 e 2025, de 44 para 73 (tabela 19). No que diz respeito ao número de Alvarás de construção, ao nível das freguesias, também é a freguesia do Caniço que assume maior expressão (tabela 21), evidenciando um reforço na intensificação da atividade construtiva do Concelho. Isto corrobora com a situação do estado de conservação e condições de acessibilidade do parque habitacional, já que o Caniço regista a idade média mais baixa – 26,35 anos, evidenciando um edificado relativamente recente (tabela 25).

Para além disto, é importante realçar que o Caniço é a freguesia que apresenta o maior número de contratos de arrendamento de residência habitual (tabela 32), correspondendo a cerca de 62,6% do total de contratos, mostrando assim que esta freguesia apresenta um elevado crescimento urbano, como populacional.

Com vista ao descongestionamento deste aglomerado, que conforme constatado ao longo desta análise, sofre pressão decorrente do crescimento urbano sem precedentes e do aumento da procura habitacional, motivada pela localização estratégica da freguesia, e considerando ainda a proliferação transversal das unidades de alojamento local em todas as freguesias do Concelho, propõe-se, de igual modo ao que foi sugerido para o centro histórico de Santa Cruz, a delimitação de uma Zona de Pressão Urbanística para o centro urbano do Caniço (figura 42).

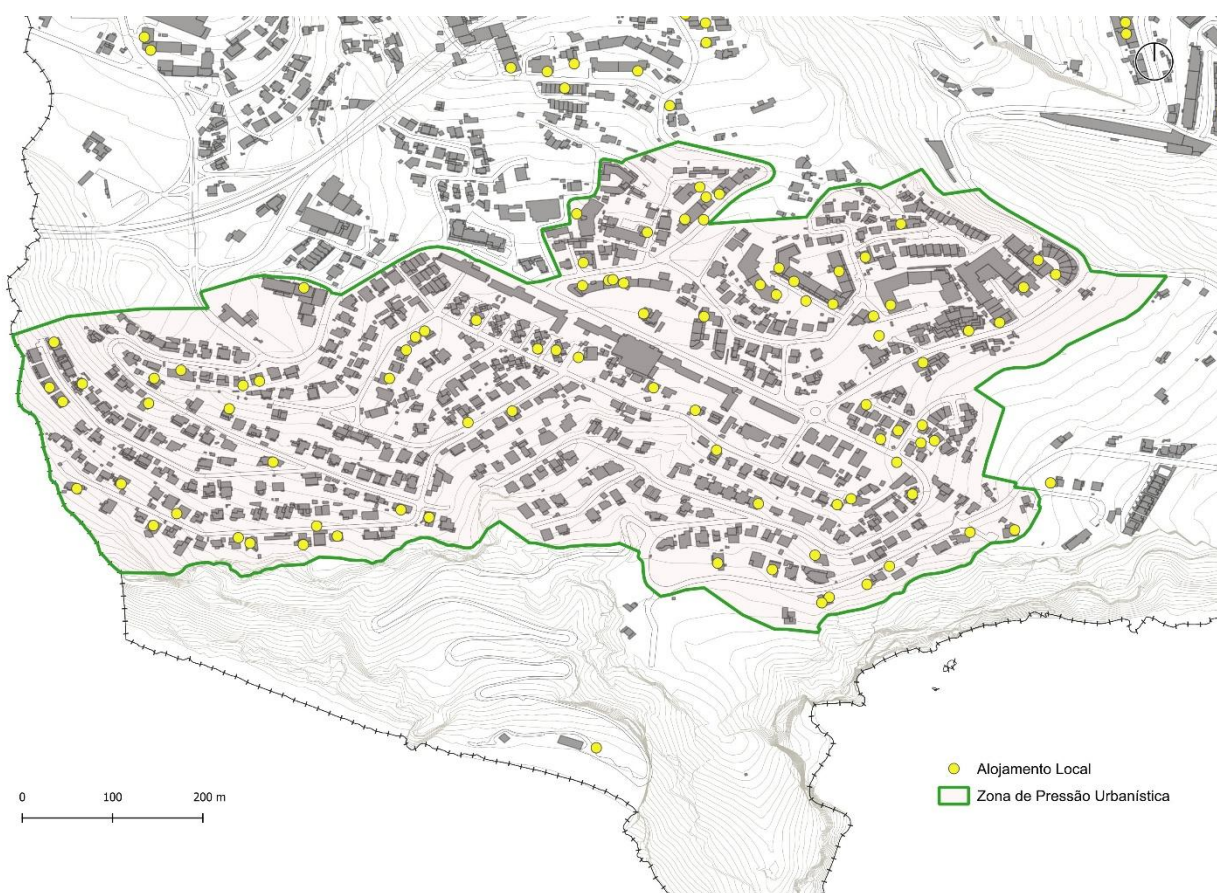


Figura 42. Proposta de delimitação da ZPU para o Centro Urbano do Caniço

A partir da visualização da figura 42, a ZPU delimitada identifica a predominância de uma zona residencial, com uma área que aparenta alguma densidade edificatória, e com fracos espaços vazios. Tal como já foi referido nesta análise, há uma forte procura habitacional no Caniço, tanto para o arrendamento como para a compra de habitação, fazendo com que

Salienta-se que a delimitação da ZPU teve em conta a análise territorial elaborada através dos dados da subsecção estatística (BGRI, 2021), verificando-se um padrão de concentração geográfica dos dados intrinsecamente ligados à questão da habitação.

11.2 | Proposta de delimitação da ZPU no Centro Histórico de Santa Cruz

De acordo com a análise realizada no capítulo 3 com base nos indicadores estatísticos disponibilizados pelo INE, foi possível verificar que, aproximadamente, 17% da população residente no Concelho em 2021 residia na freguesia de Santa Cruz (tabela 1), o que revela uma posição distinta do padrão normal, já que o que seria expectável era uma percentagem superior à apresentada pela freguesia do Caniço. Contudo, Santa Cruz admite uma concentração de funções e equipamentos, enfatizando o papel que esta localidade transmite para todo o restante município.

Embora os dados sejam referentes a 2021 é possível verificar uma taxa de crescimento efetivo de 1,47% (tabela 5) que indica que o crescimento real da população considerando também as pessoas que entraram e saíram do Concelho se encontrava positivo, pelo que se pode avançar que as tendências suprarreferidas se possam vir a manter na atualidade.

Pode-se também avançar através da análise vertida no gráfico 10, que 51% do volume de negócios dos estabelecimentos do Concelho estavam afetos ao comércio por grosso e a retalho em 2023, o que pode estar relacionado com o impacto positivo do turismo na economia do Município, devidamente analisado no subcapítulo 3.5. Se considerarmos que no mesmo ano se contabilizavam 4 532 empresas no concelho (tabela 24), podemos conjecturar que grande parte delas seja comércio e/ou retalho.

No que diz respeito ao parque edificado, contabilizavam-se em 2021 no Concelho cerca de 12 472 edifícios (tabela 17), sendo que cerca de 24% dos mesmos estavam localizados na freguesia de Santa Cruz e que 71% desses edifícios foram construídos até ao ano de 2000 (tabela 34), no entanto apesar de se verificar envelhecido, somente 5% apresentava necessidades profundas de reparação (tabela 27).

Em 2021, dos 3 573 alojamentos familiares clássicos da freguesia apenas 14% encontravam-se vagos e 72,2% eram de residência habitual (tabela 29). De ressaltar que cerca de 14,3% se encontravam sobrelotados (tabela 30), e 10,9% arrendados (tabela 41).

Se a este cenário, que demonstra uma preferência da população por residir nesta freguesia, adicionarmos a tendência positiva da taxa de crescimento efetiva e a pouca oferta habitacional existente, refletiva na análise realizada no subcapítulo 3.1., bem como alguns indícios de sobrelotação nos alojamentos familiares e a quase inexistência de alojamentos familiares vagos já em 2021, verifica-se a necessidade de criar respostas ao nível das políticas públicas municipais.

Desta forma, a delimitação de uma Zona de Pressão Urbanística (ZPU) robustece a oportunidade de definição de políticas complementares com vista à eficaz obtenção de maior oferta habitacional no mercado, em termos de arrendamento ou outras.

A figura 43 propõe-se delimitar uma ZPU no centro histórico da cidade de Santa Cruz, visto que é nesta área onde se verifica a maior incidência das questões elencadas, abrangendo tanto a ARU do Centro de Santa Cruz.

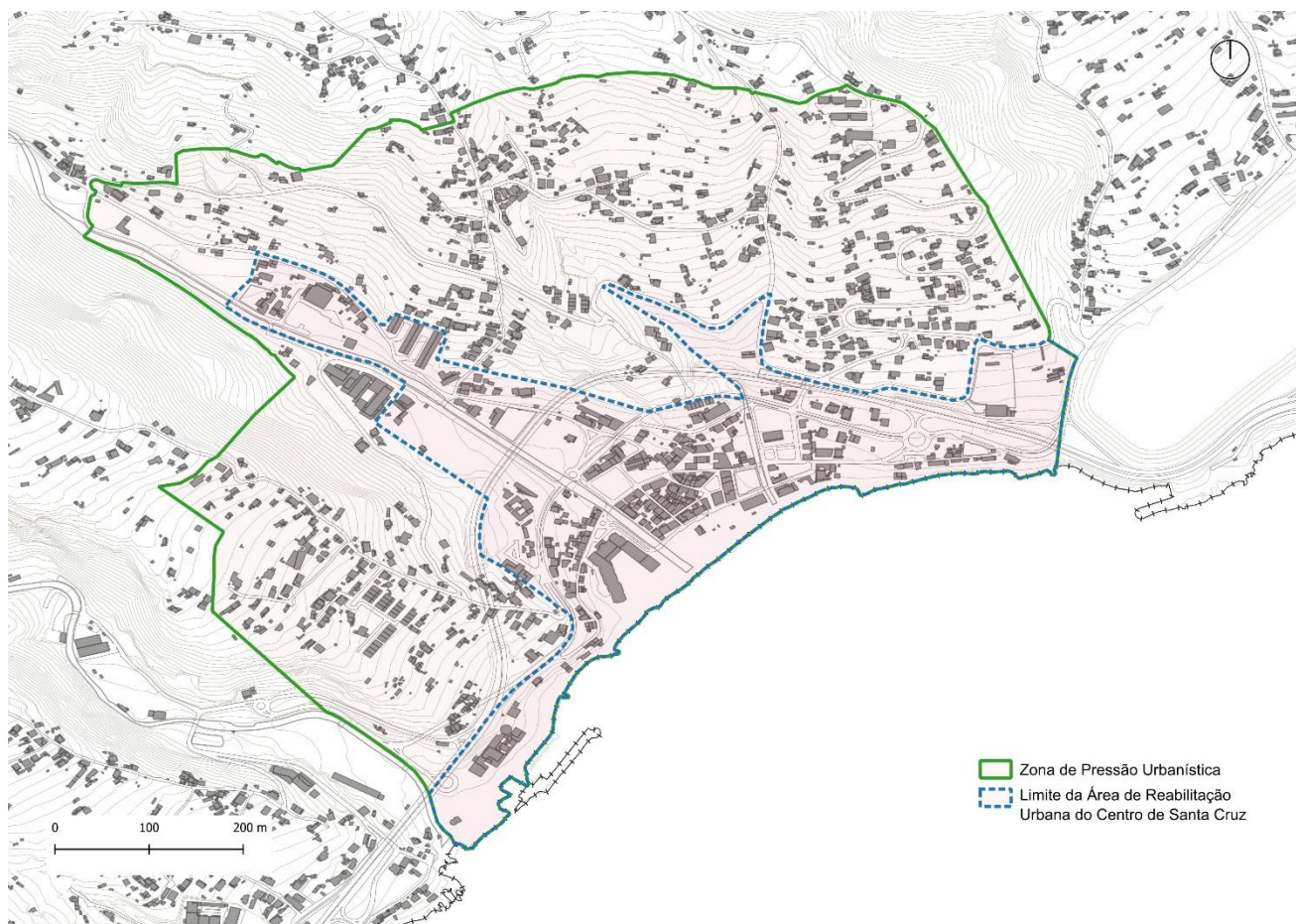


Figura 43. Proposta de delimitação da ZPU para o Centro Histórico de Santa Cruz

Na figura 44 observa-se, através do mapeamento do Alojamento Local registado na freguesia de Santa Cruz, a concentração do mesmo dentro dos limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU), mas também a sua ocorrência na proposta de delimitação da ZPU, porque é necessário ter-se também em consideração que na freguesia de Santa Cruz há uma particular relevância entre esta articulação entre a matéria do Alojamento Local (AL) (figura 26). É visível a progressiva massificação deste serviço em concorrência com a oferta habitacional, sendo disso ilustrativo o comportamento dos indicadores relativos às operações urbanísticas em termos de autorização de uso, o qual poderá ter várias leituras.

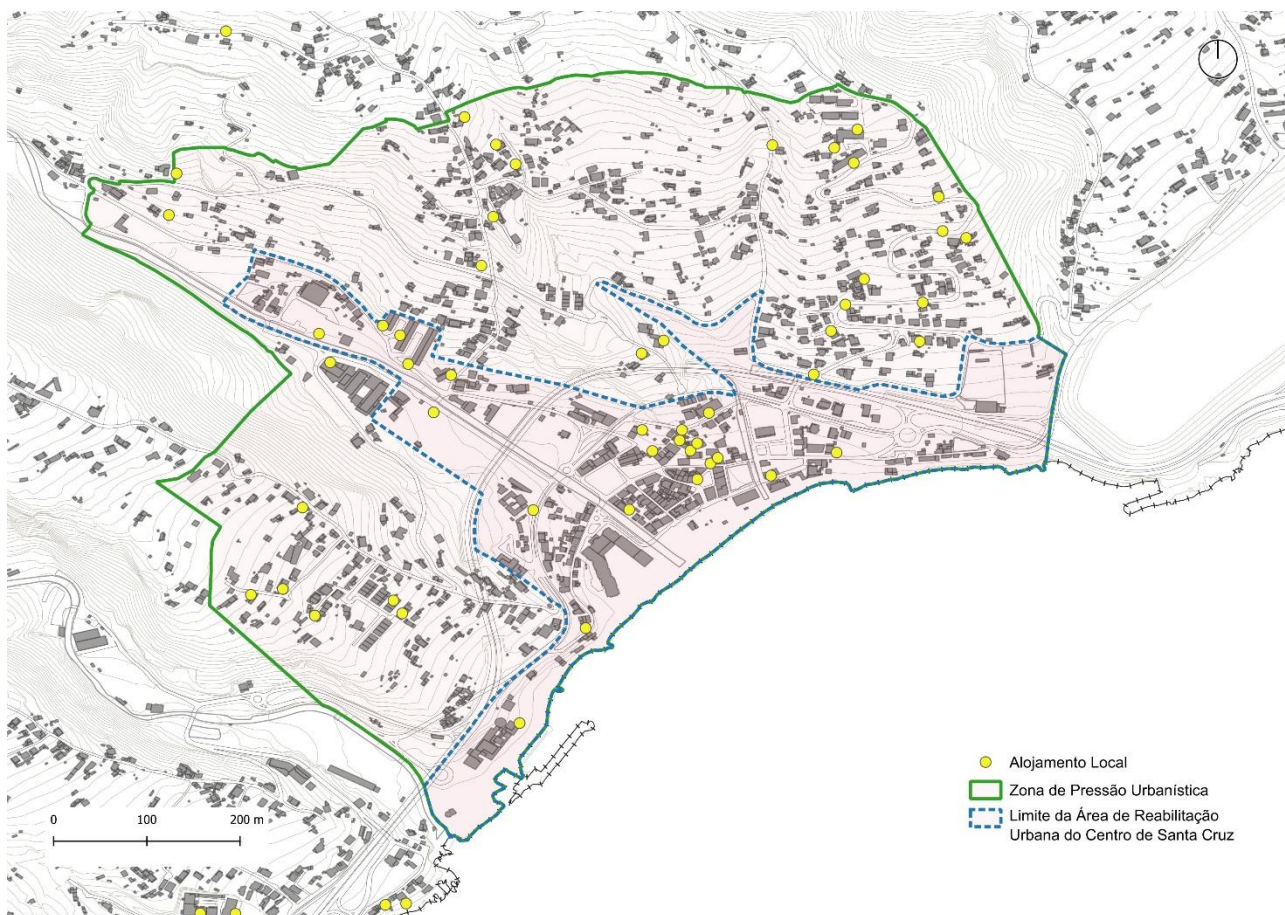


Figura 44. Localização das unidades de AL na freguesia de Santa Cruz, incidência na proposta da ZPU e na ARU no Centro de Santa Cruz

Uma, a decorrente da progressiva ocupação de espaços originalmente licenciados para uso comercial a nível do rés-do-chão, comprometendo a desejável vivência e diversidade funcional do centro urbano, pela impossibilidade de existência de fachadas ativas e, outra, que se reflete ao nível do decréscimo da oferta do mercado para acolher soluções de habitação a longo prazo e da fixação da população residente, nos diversos estratos etários e composição de agregados, agravando assim a desejável coesão social.

Esta circunstância cria pressão urbanística em áreas territorialmente mais periféricas, com menores características de urbanidade agravando as condições de acessibilidade a bens e serviços de proximidade e aumentando o número de deslocações e o recurso ao automóvel

privado gerando mais custos de manutenção de redes de infraestruturas, comprometendo soluções de espaço público seguro e qualificado, bem como agravando a qualidade de vida dos cidadãos e a qualidade ambiental.

Esta questão tem particular relevância em Santa Cruz, face às características orográficas do território e à necessidade urgente da criação de oferta habitacional, a qual poderá no imediato ser salvaguardada, promovendo um conjunto de intervenções coordenadas entre os diferentes instrumentos que operam no território.

Desde logo a densificação da edificabilidade em solo urbano, pela alteração dos parâmetros de edificabilidade em termos de índice de utilização do solo, sem comprometer a sua necessária permeabilidade, assim como a criação de novas centralidades em áreas intersticiais disponíveis para o efeito contribuindo assim para a consolidação dos aglomerados em detrimento da sua dispersão. Com efeito esta solução diminui a necessidade de investimento público em termos de esforço de dotação de redes de infraestruturas, passando a intervenção mais por reforço e complementaridade da existente.

A promoção da oferta habitacional, para além das políticas suprarreferidas – delimitação da ZPU ou do agravamento do IMI nestas áreas, poderá ainda passar pela promoção de soluções de construção com recurso a cooperativas, podendo aqui haver uma cooperação entre o setor público e o setor privado, salvaguardando a disponibilização no mercado de habitação a custos controlados e destinado a agregados que comprovadamente se pretendem fixar no município. Com efeito, tal como referido no Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, todos têm direito à escolha de residência, devendo para o efeito, os instrumentos em matéria habitacional compatibilizarem-se com este objetivo (Artigo 2.º).

Face ao exposto, deverá o PDM ponderar o reforço do índice de construção na ZPU, nem como considerar a estratégia de definição de centralidades de proximidade e soluções de

consolidação do solo urbano existente e contíguo, com vista à qualificação urbana, do *habitat* e à coesão social e territorial de Santa Cruz.

Ainda em matéria legislativa, concretamente na atribuição de licenças de exploração de estabelecimentos de alojamento local, pode o município, numa primeira fase na zona corresponde à ARU do Centro de Santa Cruz, aplicar restrições, em termos de atribuição de novos registos, em áreas para as quais se verifique uma sobrecarga deste tipo de alojamentos e sobre as quais também existe pressão habitacional. São as designadas áreas de contenção previstas no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 23 de outubro, na redação dada pelo DL n.º 76/2024, de 23 de outubro, cujo objetivo é também preservar a realidade social dos bairros e lugares. Esta delimitação é reavaliada no mínimo de três em três anos.

Sem prejuízo de procedimentos autónomos, a CMH pode contribuir para a fundamentação desta oportunidade em determinados contextos territoriais.

Salienta-se que a delimitação da ZPU teve em conta a análise territorial elaborada através dos dados da subsecção estatística (BGRI, 2021), verificando-se um padrão de concentração geográfica dos dados intrinsecamente ligados à questão da habitação.

12. DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

A Lei de Bases da Habitação, n.º 5 e 6 do artigo 22º., estabelece que no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, para a totalidade ou parte do município, que concede prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos Planos Diretores Municipais ou outros planos territoriais;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na Carta Municipal de Habitação;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da Lei de Bases da Habitação e demais legislação aplicável.

Ao longo da redação da Carta Municipal de Habitação de Santa Cruz, foi feito um diagnóstico que permitiu identificar desafios no domínio da habitação, nomeadamente o crescimento acentuado do desequilíbrio entre a oferta e a procura habitacional, agravado por dinâmicas de mercado que ultrapassam a capacidade de resposta por parte dos agregados familiares e demais munícipes.

Importa salientar que entre os fatores que mais contribuem para este desequilíbrio, destaca-se a inflação dos preços praticados no mercado imobiliário, impulsionada pela chegada de investidores estrangeiros com maior poder de compra, que influenciam os valores médios de venda e arrendamento, tornando-os progressivamente inacessíveis para a generalidade da população residente, refletindo-se numa taxa de esforço elevada, tanto para arrendamento como para a aquisição de habitação, à elaboração da Carta. Acresce a este quadro a forte pressão exercida pela atividade turística, que tem vindo a transformar o perfil do parque habitacional local.

O predomínio crescente da habitação para fins turísticos, em particular do alojamento local e empreendimentos turísticos geridos por empresas especializadas, tem provocado a redução da oferta destinada a residentes permanentes. Esta transformação intensifica a escassez de habitação acessível, ao canalizar a oferta existente para usos temporários.

Paralelamente, o mercado de arrendamento revela-se limitado, apresentando uma oferta escassa e com valores incompatíveis com os rendimentos dos residentes, dificultando o acesso a soluções habitacionais com condições de habitabilidade adequadas.

A estes constrangimentos soma-se a existência de habitação devoluta nos núcleos urbanos das freguesias, a qual possui potencial para a reabilitação urbana, mas que carece de mecanismos de incentivo eficazes, nomeadamente através da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana.

Por fim, importa ainda referir a escassez de mão de obra no setor da construção, um fator que compromete a capacidade de execução célere das intervenções previstas e encarece os custos de construção, penalizando ainda mais a resposta pública e privada às necessidades identificadas.

Verifica-se, também, uma pressão adicional sobre os preços, causada pela existência de terrenos urbanos sem registo predial, que ficam impedidos de entrar no mercado de compra e venda, limitando ainda mais a oferta disponível.

A localização dispersa dos terrenos disponíveis para construção revela também um desfasamento face à procura, sobretudo na freguesia do Caniço, já que é nesta freguesia onde o número do edificado existente, bem como a compra e ou arrendamento de habitação atinge valores superiores, isto em comparação com as restantes freguesias de Santa Cruz.

Neste contexto, e em consonância com os princípios consagrados na Lei de Bases da Habitação, entende-se a pertinência de ser constituída, para o concelho de Santa Cruz, uma

Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, a aprovar pela Assembleia Municipal em paralelo com a aprovação da Carta Municipal de Habitação, habilitando o município, através da Câmara Municipal, dos mecanismos por ela conferidos.

Desta forma e por tudo o que foi exposto anteriormente, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

BIBLIOGRAFIA

- ANTUNES, Gonçalo. [2018], **Políticas de Habitação – 200 anos**, Caleidoscópio
- CASTRO, Eduardo Anselmo & MARQUES, João Lourenço. [2008], **Fatores determinantes da procura de habitação em Portugal (DONUT)**, Fundação para a Ciência e Tecnologia
- FREITAS, Ângela Mendes. [2011], **Perfis de Procura e Localização Residencial**, Universidade do Porto
- MACHADO, António Gil e outros. [2005], **Estratégia em Imobiliário – Aplicação à Reabilitação Urbana do Centro do Porto**, Vida Económica – Grupo Editorial
- MATOS, Fátima. [2001], **A Habitação no Grande Porto – Uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio**, Universidade do Porto – Faculdade de Letras
- PINTO, Teresa Costa & GONÇALVES, Alda. [2000], **Os Bairros Sociais Vistos por si Mesmos: imagens, conflitualidades e insegurança**, Cidades, Comunidades e Território
- SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do Fim do Mundo ao Princípio da Rua: Planos de Mobilidade Urbana da 3ª Geração**, Redes de Cidades e Vilas de Excelência (1ª Edição)
- SILVA, Pedro Ribeiro. [2020], **Urbanismo e Ordenamento do Território Revisitado**, Lugar do Plano (1ª Edição)

Planos, Livros e Documentos

Áreas de Reabilitação Urbana elaboradas para o Concelho de Santa Cruz, 20

Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Cruz,

Legislação

(na sua redação atual)

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

Decreto-Lei n.º 81/2020, 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

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

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

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

Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro - Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

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

Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro - Procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva

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

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

Sites Consultados

Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP). *Estatísticas*. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.iefp.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em janeiro de 2026, em: <http://www.ine.pt>.

PORDATA. *Base de Dados Portugal Contemporâneo*. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.pordata.pt/Home>

Turismo de Portugal. Autoridade Turística Nacional. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.turismodeportugal.pt/>

Booking. Plataforma de oferta hoteleira. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.booking.com/>

Idealista. Plataforma de consulta imobiliária. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.idealista.pt/>

Município de Santa Cruz. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.cm-santacruz.pt/>
Portal da Habitação. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

IBC Madeira. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://www.ibc-madeira.com/pt/about-ibc.html>

VisitMadeira. Acedido em janeiro de 2026, em: <https://visitmadeira.com/en>

GLOSSÁRIO

Nota: Definições de acordo com o INE

Alojamento - Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

Alojamento Familiar Clássico - Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

Alojamento Familiar Não Clássico - Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

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

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

Atividade Económica - Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão de obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços).

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

Habitação Social - Habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

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

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

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

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

Rendimento Social de Inserção - Prestação incluída no subsistema de solidariedade e num programa de inserção, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e que favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária.

Subsídio de Desemprego - Prestação pecuniária atribuída aos beneficiários desempregados para compensar a falta de remuneração motivada pela perda involuntária de emprego, nas seguintes condições: residirem no território nacional; terem 360 dias de trabalho por conta de outrem, com registo de remunerações nos 24 meses anteriores à data do desemprego; terem capacidade e disponibilidade para o trabalho; estarem em situação de desemprego involuntário; estarem inscritos para procura de emprego no centro de emprego da área de residência.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento territorial do concelho de Santa Cruz e concelhos limítrofes	19
Figura 2. Assomada <i>Park</i>	104
Figura 3. Empreendimento de Casais de Além	104
Figura 4. Empreendimento da Cancela – Estabelecimento Prisional	105
Figura 5. Empreendimento das Figueirinhas	105
Figura 6. Empreendimento da Nogueira	106
Figura 7. Empreendimento da Quinta <i>Bean</i>	106
Figura 8. Delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz	112
Figura 9. ARU da Praia dos Reis Magos	113
Figura 10. ARU de Santo António da Serra	113
Figura 11. ARU do Centro da Camacha	113
Figura 12. ARU do Centro de Caniço	114
Figura 13. Localização Empreendimento Habitacional do Salão	116
Figura 14. Localização do Complexo Habitacional Vale Paraíso	116
Figura 15. Edifício dos Paços do Concelho de Santa Cruz.....	118
Figura 16. Exemplos de edificado e a envolvente natural	119
Figura 17. Exemplos de frentes urbanas em Santa Cruz.....	120
Figura 18. Jardim Municipal de Santa Cruz	122
Figura 19. Parque de Merendas da Nossa Senhora dos Remédios	123
Figura 20. Parque da Quinta do Revoredo	123
Figura 21. Jardim da Alameda	124
Figura 22. Parque da Ribeira Primeira.....	125
Figura 23. Quinta do Santo da Serra	125
Figura 24. Exemplos de estrutura viária de Santa Cruz	127
Figura 25. Exemplos de ruas no centro de Santa Cruz.....	127
Figura 26. Análise das funções existentes no concelho de Santa Cruz	132
Figura 27. Praia do Garajau, Caniço.....	136
Figura 28. Miradouro do Cristo Rei	136
Figura 29. Aeroporto Internacional da Madeira	137
Figura 30. Localização dos estabelecimentos de alojamento local e hoteleiros no concelho de Santa Cruz.....	143
Figura 31. Evolução dos preços das casas por m ² à venda em Santa Cruz	144
Figura 32. Exemplos de anúncios referentes à tipologia de moradias em Santa Cruz	147

Figura 33. Exemplos de anúncios referentes a nova construção na tipologia de moradias em Santa Cruz.....	147
Figura 34. Exemplos de anúncios referentes à tipologia de apartamentos em Santa Cruz	148
Figura 35. Exemplos de anúncios referentes a nova construção em Santa Cruz	148
Figura 36. Soluções habitacionais	158
Figura 37. Diagnóstico da freguesia de Santa Cruz	166
Figura 38. Diagnóstico da freguesia de Caniço	167
Figura 39. Diagnóstico da freguesia de Camacha.....	168
Figura 40. Diagnóstico da freguesia de Gaula.....	169
Figura 41. Diagnóstico da freguesia de Santo António da Serra	170
Figura 42. Proposta de delimitação da ZPU para o Centro Urbano do Caniço	209
Figura 43. Proposta de delimitação da ZPU para o Centro Histórico de Santa Cruz	213
Figura 44. Localização das unidades de AL na freguesia de Santa Cruz, incidência na proposta da ZPU e na ARU no Centro de Santa Cruz	214

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Santa Cruz.....	22
Tabela 2. Saldo natural (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz.....	25
Tabela 3. Taxa de crescimento natural (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz	26
Tabela 4. Saldo migratório (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz....	26
Tabela 5. Taxa de crescimento efetivo (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz	27
Tabela 6. Dimensão média dos agregados domésticos privados (N.º) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz	30
Tabela 7. População estrangeira residente no concelho de Santa Cruz	33
Tabela 8. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no concelho de Santa Cruz.....	34
Tabela 9. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no concelho de Santa Cruz.....	34
Tabela 10. Taxa de Analfabetismo (%) do nível nacional ao nível do concelho de Santa Cruz	39
Tabela 11. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição ativa perante o trabalho, no concelho de Santa Cruz	40
Tabela 12. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição inativa perante o trabalho, no concelho de Santa Cruz.....	40
Tabela 13. Poder de compra <i>per capita</i> por localização geográfica	41
Tabela 14. Ganho médio mensal (€) do nível nacional aos municípios pertencentes à Região Autónoma da Madeira.....	42
Tabela 15. Agregados fiscais (N.º e %) por escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, no concelho de Santa Cruz	43
Tabela 16. Empresas (N.º) do nível nacional ao concelho de Santa Cruz.....	44
Tabela 17. Edifícios (N.º) no concelho e nas freguesias de Santa Cruz.....	50
Tabela 18. Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar na Região Autónoma da Madeira e respetivos concelhos	51
Tabela 19. N.º de Licenciamentos nas freguesias e concelho de Santa Cruz.....	53
Tabela 20. N.º de Licenciamentos para habitação no concelho de Santa Cruz	53
Tabela 21. N.º de Alvarás de Construção nas freguesias e concelho de Santa Cruz	54

Tabela 22. N.º de Alvarás de Construção para habitação no concelho de Santa Cruz.....	55
Tabela 23. N.º de Alvarás de Utilização nas freguesias e concelho de Santa Cruz	55
Tabela 24. N.º de Alvarás de Utilização no concelho de Santa Cruz.....	56
Tabela 25. Idade média dos edifícios (Anos), do concelho e das freguesias de Santa Cruz	57
Tabela 26. Edifícios (Nº) por época de construção, do concelho e das freguesias de Santa Cruz	58
Tabela 27. Edifícios (N.º e %) por dimensão da necessidade de reparação, nas freguesias do concelho de Santa Cruz	60
Tabela 28. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, nas freguesias do concelho de Santa Cruz	62
Tabela 29. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, nas freguesias do concelho de Santa Cruz	65
Tabela 30. Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual no concelho e nas freguesias de Santa Cruz.....	66
Tabela 31. Famílias clássicas (N.º) nos alojamentos coletivos na Região Autónoma da Madeira e respetivos concelhos.....	67
Tabela 32. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º), por tipo de contrato de arrendamento no concelho de Santa Cruz e respetivas freguesias.....	69
Tabela 33. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por tipo de entidade proprietária no concelho de Santa Cruz e respetivas freguesias	70
Tabela 34. Benefícios Fiscais para Arrendamento	92
Tabela 35. Benefícios Fiscais para Habitação.....	93
Tabela 36. Benefícios Fiscais para Reabilitação	94
Tabela 37. Benefícios Fiscais para Fundos de Investimento	95
Tabela 38. Benefícios Fiscais para Cooperativas de Habitação	96
Tabela 39. Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia.....	109
Tabela 40. Condição indigna dos agregados sinalizados	109
Tabela 41. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana.....	114
Tabela 42. Lista de estabelecimentos de ensino no concelho de Santa Cruz.....	134
Tabela 43. Empreendimentos turísticos no concelho de Santa Cruz.....	139
Tabela 44. Nº de estabelecimentos de alojamento local registados por freguesia no concelho de Santa Cruz	142
Tabela 45. Anúncios de imóveis à venda nas freguesias de Santa Cruz	146
Tabela 46. Anúncios de imóveis para arrendar nas freguesias de Santa Cruz	149

Tabela 47. Anúncios de terrenos para adquirir nas freguesias de Santa Cruz.....	150
Tabela 48. Relação entre os rendimentos dos agregados e o preço de aquisição em Santa Cruz	151
Tabela 49. Relação entre os rendimentos dos agregados e o preço das rendas em Santa Cruz	152
Tabela 50. Possíveis perfis de procura habitacional em Santa Cruz	154
Tabela 51. Desenvolvimento Estratégico e Prospetivo da Carta Municipal de Habitação	181
Tabela 52. Cronograma das medidas previstas na CMH de Santa Cruz	203
Tabela 54. Inquérito disponibilizado às Juntas de Freguesia de Santa Cruz, no âmbito da Carta Municipal de Habitação	234

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Santa Cruz	23
Gráfico 2. População residente (N.º e %) por grupo etário, no concelho de Santa Cruz ...	24
Gráfico 3. Índice de dependência total (%), de jovens e idosos no concelho de Santa Cruz	28
Gráfico 4. Índice de envelhecimento (%) no concelho de Santa Cruz	29
Gráfico 5. Famílias clássicas (N.º) dimensão das famílias no concelho de Santa Cruz	31
Gráfico 6. Famílias clássicas (N.º) tipo de família clássica no concelho de Santa Cruz	32
Gráfico 7. Dificuldades (N.º) da população residente com dificuldades, no concelho de Santa Cruz.....	36
Gráfico 8. Dificuldades (Nº) da população residente por grupo etário e grau de dificuldade, no concelho de Santa Cruz	36
Gráfico 9. População residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por nível de escolaridade, no concelho de Santa Cruz	38
Gráfico 10. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no concelho de Santa Cruz	45
Gráfico 11. Desempregados (Nº), por sexo e situação face ao emprego, no concelho de Santa Cruz.....	46
Gráfico 12. População desempregada (Nº) por grupo etário, no concelho de Santa Cruz	47
Gráfico 13. População desempregada (Nº) por nível de escolaridade, no concelho de Santa Cruz.....	48
Gráfico 14. Evolução dos edifícios licenciados (N.º), por tipo de obra, no concelho de Santa Cruz	50
Gráfico 15. Edifícios (N.º e %) por dimensão da necessidade de reparação, no concelho de Santa Cruz.....	59
Gráfico 16. Edifícios (N.º) por dimensão de pisos, no concelho de Santa Cruz	61
Gráfico 17. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no concelho de Santa Cruz	63
Gráfico 18. Alojamentos familiares clássicos (N.º) por forma de ocupação, no concelho de Santa Cruz.....	64
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas, no concelho de Santa Cruz	68

Gráfico 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de Santa Cruz	72
Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, no concelho de Santa Cruz	73
Gráfico 22. Novos contratos de arrendamento de alojamentos (Nº) no concelho de Santa Cruz	74
Gráfico 23. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), na Região Autónoma da Madeira e no concelho de Santa Cruz	75
Gráfico 24. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€) na Região Autónoma da Madeira e no concelho de Santa Cruz	76
Gráfico 25. Nº de estabelecimentos de alojamento local registados por ano no concelho de Santa Cruz.....	141
Gráfico 26. Valor mediano de avaliação bancária (€/m ²) no concelho de Santa Cruz	145

ANEXOS

Tabela 53. Inquérito disponibilizado às Juntas de Freguesia de Santa Cruz, no âmbito da Carta Municipal de Habitação

Câmara Municipal de Santa Cruz		
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
Junta de Freguesia:		
População residente		
A população jovem tem vindo a fixar-se?	Sim	Não
Existem situações de saída de residentes por dificuldade de acesso à habitação?	Sim	Não
Oferta habitacional		
Existe oferta habitacional na Freguesia?	Sim	Não
Qual a tipologia da oferta existente?		
a) Novas construções		
b) Fogos para reabilitar		
c) Terrenos urbanos		
Existem condicionantes relevantes à promoção de habitação na freguesia?		
a) Condicionantes urbanísticas		
b) Condicionantes ambientais		
c) Infraestruturas insuficientes		
d) Valor elevado do solo		
e) Não se identificam condicionantes relevantes		
Procura habitacional		
Considera que a procura habitacional na freguesia tem vindo a aumentar?		
a) Sim, de forma significativa		
b) Sim, de forma moderada		
c) Não		
d) Não é perceptível		
Quem procura habitação na Freguesia?		
a) População residente		
b) Novos residentes		
c) Ambos		
Qual o perfil dos agregados?		
a) Jovens/Jovens Casais		
b) Famílias com filhos		
c) Idosos		
d) Indivíduos		

[illegible]

A Junta de Freguesia é proprietária de edifícios ou terrenos?	Sim	Não
Onde se localizam? (assinalar na planta)		
Existem proprietários que não pretendem vender terrenos urbanos? (terrenos expectantes)	Sim	Não
Quais considera serem as razões identificadas para a não disponibilização desses terrenos?		
Habitação Pública		
A Junta de Freguesia é frequentemente contactada por munícipes com problemas habitacionais?		
a) Sim, com frequência		
b) Ocasionalmente		
c) Raramente		
Existem situações de ocupação precária de habitações (ex. anexos, garagens, construções improvisadas)?		
a) Sim		
b) Não		
c) Casos pontuais		
Habitação Secundária		
Existe uma expressão significativa de habitação secundária na freguesia?		
a) Sim, elevada		
b) Moderada		
c) Residual		
d) Inexistente		
Considera que parte do parque habitacional se encontra subutilizado ou ocupado apenas sazonalmente?		
a) Sim		
b) Parcialmente		
c) Não		
Prevê alterações significativas na dinâmica habitacional da freguesia nos próximos anos?		
a) Sim, tendência de aumento da pressão		
b) Sim, tendência de estabilização		
c) Não se preveem alterações		
d) Não dispõe de informação		

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt