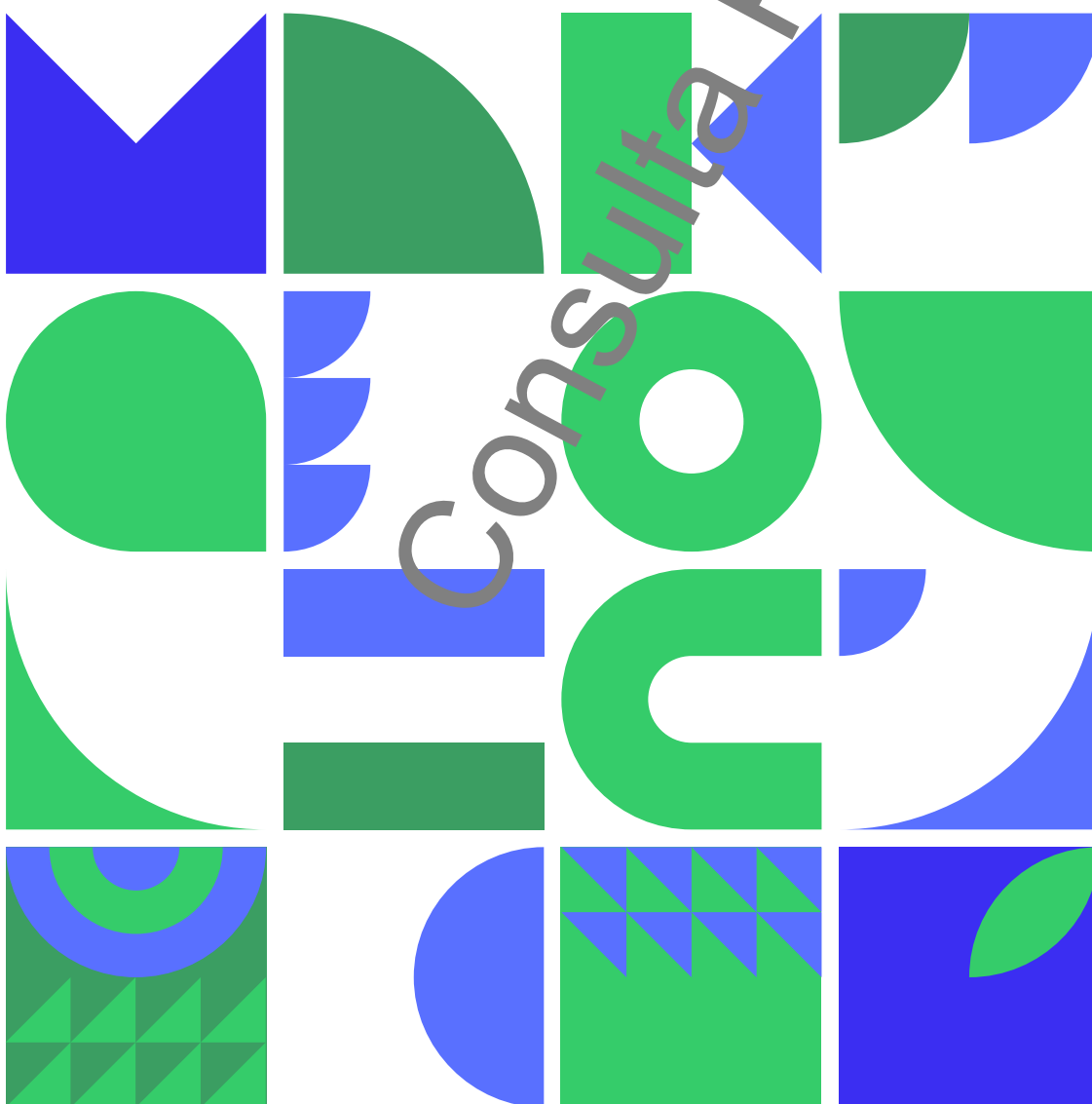


Carta Municipal de Habitação

Ribeira Brava

OUTUBRO 2026



Consulta Pública

FICHA TÉCNICA

Designação do projeto

Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava

Equipa Interna

Município da Ribeira Brava

Equipa Externa

Vector Estratégico - Estudos e Consultoria

Data

outubro de 2026

ÍNDICE

1.	NOTA INTRODUTÓRIA.....	7
2.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	10
2.1.	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ACESSIBILIDADES	11
2.2.	ANÁLISE DEMOGRÁFICA	14
2.3.	ANÁLISE SOCIO-ECONÓMICA	22
3.	DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	26
3.1.	ANÁLISE URBANÍSTICA	27
3.2.	MERCADO HABITACIONAL	35
3.3.	ALOJAMENTOS TURÍSTICOS	40
3.4.	PARQUE HABITACIONAL DE GESTÃO REGIONAL	42
3.5.	PARQUE HABITACIONAL DE GESTÃO MUNICIPAL	44
4.	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	45
4.1.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA RIBEIRA BRAVA	46
4.2.	OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	50
4.3.	CENTRALIDADES URBANAS E DE SERVIÇOS	54
5.	PROGRAMAS E POLÍTICAS HABITACIONAIS	56
5.1.	EUROPEU E NACIONAL	57
5.2.	REGIONAL E LOCAL	59
6.	PRESSUPOSTOS PARA A DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA	62
6.1.	REVISÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	63
6.2.	ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DE CAPACIDADES HABITACIONAIS	64
6.3.	AUSCULTAÇÃO À POPULAÇÃO SOBRE OFERTA E PROCURA HABITACIONAL	67
6.4.	AUSCULTAÇÃO ÀS JUNTAS DE FREGUESIA E CASAS DO POVO	74
7.	DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA DA CARTA MUNICIPAL DA RIBEIRA BRAVA	76
7.1.	MISSÃO, VISÃO E VALORES	77
7.2.	DOMÍNIOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	79
7.3.	PLANO DE AÇÃO	82
7.4.	PROGRAMAS E INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO	118
8.	MODELO DE GOVERNAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	132
8.1.	MODELO DE GOVERNAÇÃO	133
8.2.	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	136
9.	CONCLUSÃO	139

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização Geográfica da Ribeira Brava na Região Autónoma da Madeira	11
Figura 2 – Freguesias do Concelho da Ribeira Brava	12
Figura 3 – Rede Rodoviária e Estradas Municipais em Ribeira Brava	13
Figura 4 – Dados económico-demográficos do concelho da Ribeira Brava (2021)	22
Figura 5 – Localização dos Empreendimentos Sociais da Gestão da IHM no concelho da Ribeira Brava (2026)	42
Figura 6 – Carta de Ordenamento do PDM da Ribeira Brava	47
Figura 7 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) da Ribeira Brava	49
Figura 8 – Localização das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU´s)	50
Figura 9 – Localização dos Serviços nas Freguesias do Município da Ribeira Brava	54
Figura 10 – Programas e Políticas Nacionais e Europeias	57
Figura 11 – Programas e Políticas Regionais e Locais	59
Figura 12 – Inquérito à população e disseminação do mesmo	67
Figura 13 – Perfil do Participante	69
Figura 14 – Domínios Estratégicos da Carta Municipal de Habitação	79
Figura 15 – Modelo de Organização e Gestão da Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava	133

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Edifícios para venda e arrendamento em Ribeira Brava e valores médios (€/ m ²) (2026)	39
Tabela 2 – Fogos Sob a Gestão da IHM no concelho da Ribeira Brava (2026)	43
Tabela 3 – Área (ha) por tipologia e classificação de solos	48
Tabela 4 – Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho da Ribeira Brava	51
Tabela 5 – Rede de Serviços nas Freguesias do Município da Ribeira Brava	55
Tabela 6 – Tipologia das famílias sinalizadas (2026)	66
Tabela 7 – Principais situações de carência habitacional, de acordo com os casos sinalizados (2026)	66
Tabela 8 – Ações Estratégicas da Carta Municipal de Habitação	83
Tabela 9 – Ações Estratégicas por investimento e calendarização da Carta Municipal de Ribeira Brava	117
Tabela 10 – Instrumentos de financiamento para acesso à habitação	120
Tabela 11 – Instrumentos complementares de apoio às políticas de habitação (regeneração urbana, eficiência energética e inclusão social)	123
Tabela 12 – Instrumentos financeiros e programas de inovação	127
Tabela 13 - Indicadores de Enquadramento Territorial, Habitacional e de Monitorização e Avaliação da Execução da CMH	137

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – População residente (n.º) na Região Autónoma da Madeira (RAM), por concelho (2021)	14
Gráfico 2 – População residente (n.º) na Região Autónoma da Madeira (RAM), por concelho (2025)	15
Gráfico 3 – Evolução da População Residente (n.º) na Região Autónoma da Madeira e no concelho da Ribeira Brava (2011 e 2021)	16

Gráfico 4 – População Residente (n.º) por sexo, na Região Autónoma da Madeira e no concelho da Ribeira Brava (2025).....	16
Gráfico 5 – Evolução da População Residente (n.º) nas freguesias da Ribeira Brava (2011-2021).....	17
Gráfico 6 – População Residente (n.º), por sexo, nas freguesias do concelho da Ribeira Brava (2021)	18
Gráfico 7 – Faixa etária da População Residente no concelho da Ribeira Brava (2021)	18
Gráfico 8 – Nível de Escolaridade mais elevado completo da população residente no concelho da Ribeira Brava (2021).....	19
Gráfico 9 – Saldo Migratório (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2011-2025).....	20
Gráfico 10 – Índice de Envelhecimento (2021-2025)	21
Gráfico 11 – População empregada (n.º) por freguesia e género, no concelho da Ribeira Brava (2021).....	23
Gráfico 12 – População empregada (n.º), por local de trabalho no concelho da Ribeira Brava (2021).....	23
Gráfico 13 – População desempregada (n.º), por fonte de rendimento, no concelho da Ribeira Brava (2021)	24
Gráfico 14 – Ganho médio mensal (€) na RAM e no concelho da Ribeira Brava (2011-2024).....	25
Gráfico 15 – Poder de Compra no concelho da Ribeira Brava (2011-2023).....	25
Gráfico 16 – Evolução do Parque Habitacional (n.º) do concelho da Ribeira Brava (2011-2022)	27
Gráfico 17 – Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho da Ribeira Brava (2021)	28
Gráfico 18 – Edifícios (n.º), por tipologia de necessidades de reparação, no concelho da Ribeira Brava (2021)	28
Gráfico 19 – Edifícios (n.º), por tipo de obra, no concelho da Ribeira Brava (2018-2024).....	29
Gráfico 20 – Licenças de Construção (n.º), por ano, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)	30
Gráfico 21 – Licenças de Construção (n.º), por ano e tipologia, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)	30
Gráfico 22 – Licenças de Construção (n.º), por ano e tipo de obra, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)	31
Gráfico 23 – Licenças de Utilização emitidas, em habitação, por tipologia (2015-2025)	32
Gráfico 24 – Alojamentos familiares clássicos (n.º), por forma de ocupação, no concelho da Ribeira Brava (2021).....	32
Gráfico 25 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º), por dimensão da necessidade de reparação, no concelho da Ribeira Brava (2021)	33
Gráfico 26 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º), por época de celebração do contrato de arrendamento, no concelho da Ribeira Brava (2021)	34
Gráfico 27 – Valor médio mensal (€) das rendas dos alojamentos familiares clássicos (2011 e 2021)	35
Gráfico 28 – Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/ m ²) (2021-2025)	36
Gráfico 29 – Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/ m ²) (2026).....	37
Gráfico 30 – Valor mediano de avaliação bancária (€/ m ²) (2021-2025)	38
Gráfico 31 – Estabelecimentos de alojamento turístico (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2021-2025).....	40
Gráfico 32 – Estabelecimentos de Alojamento Local (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2026).....	41
Gráfico 33 – Agregados sinalizados em situação de carência habitacional por freguesia (2026)	65

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

CMRB - Câmara Municipal da Ribeira Brava

CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal

CMH - Carta Municipal de Habitação

DGT - Direção Geral do Território

ELH - Estratégia Local de Habitação

ENH - Estratégia Nacional para a Habitação

ERH - Estratégia Regional de Habitação

FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

FIS - Fundo de Investimento Social

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

FSE+ - Fundo Social Europeu Mais

GEE – Gases com Efeito de Estufa

IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas 2030

IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM

IHRU – Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

JORAM - Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira

Madeira 2030 - Programa Operacional Regional da Madeira 2021 - 2027

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

PMACRV – Plano Municipal de Ação Climática da Ribeira Brava

PDMRB - Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava

PMFOCT - Programa Municipal de Formação e Ocupação em contexto de trabalho

PNH - Programa Nacional de Habitação

PRR - Plano de Recuperação e Resiliência

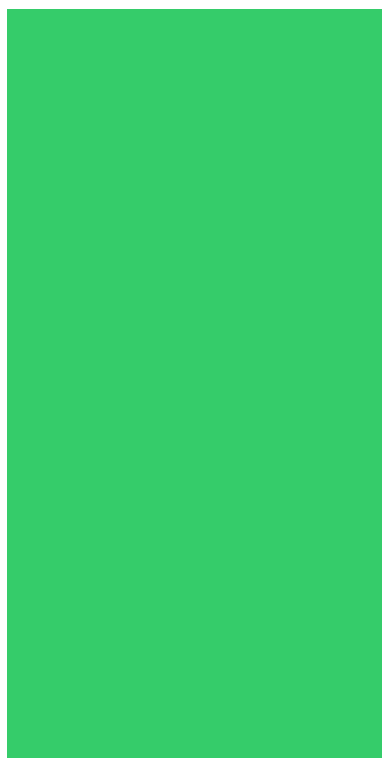
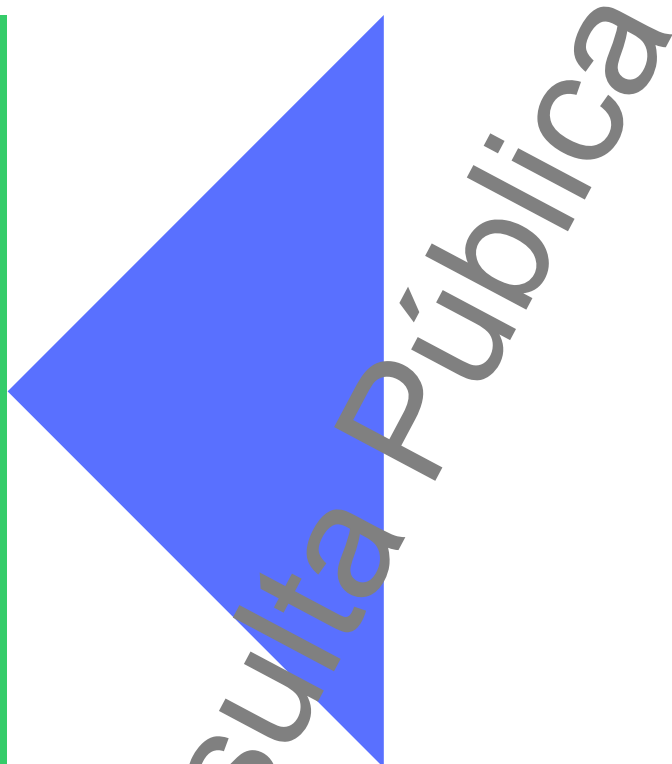
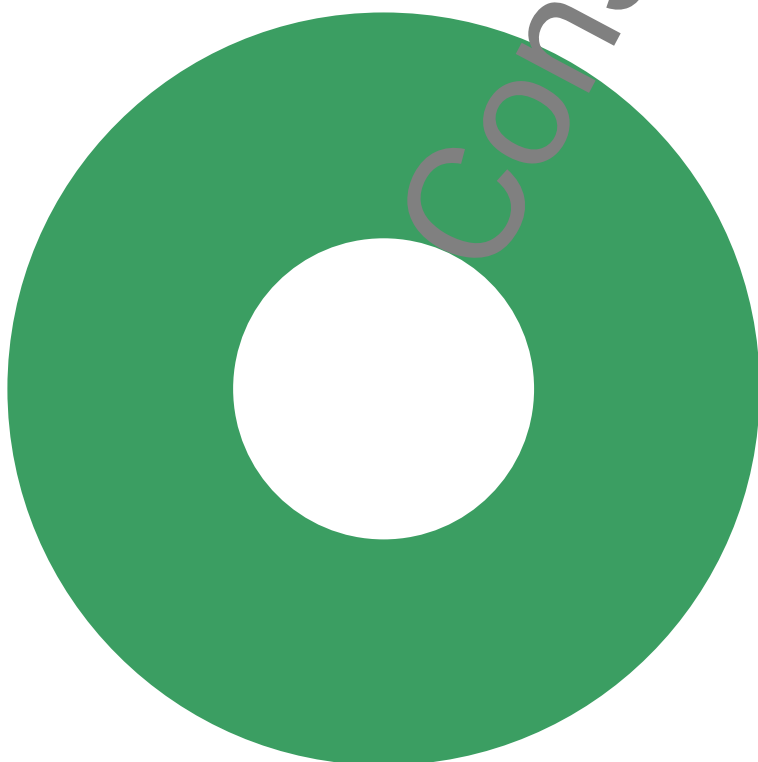
RAM – Região Autónoma da Madeira

RNT - Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local

SMA - Subsídio Municipal ao Arrendamento

SMR - Salário Mínimo Regional

UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)



Consulta Pública

1.

Nota Introdutória

A **Habitação** constitui um dos pilares fundamentais do Desenvolvimento Sustentável dos Territórios, assumindo-se como um direito constitucional e um fator determinante para a coesão social, a atratividade territorial e a qualidade de vida das populações. Num contexto marcado por profundas transformações demográficas, económicas e sociais, e por crescentes desafios no acesso à habitação, torna-se essencial dotar os municípios de instrumentos de planeamento estratégico capazes de promover respostas integradas, eficazes e adaptadas às dinâmicas locais.

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** reflete a Visão Estratégica e a decisão do Município da Ribeira Brava de consolidar uma Política de Habitação integrada, coerente e orientada para o futuro, constituindo um instrumento de referência para a tomada de decisão, reforçando a capacidade do Município para planear, priorizar investimentos, mobilizar recursos e coordenar a intervenção dos diferentes agentes públicos, privados e do setor social, numa lógica de governança colaborativa e de desenvolvimento territorial sustentável.

A elaboração da presente **Carta Municipal de Habitação** encontra-se estreitamente articulada com a **Revisão da Estratégia Local de Habitação**, assegurando a coerência entre ambos os instrumentos e reforçando a sua complementaridade. Enquanto a **Estratégia Local de Habitação** identifica e prioriza as situações de carência habitacional e define as respostas dirigidas às necessidades mais prementes, em consonância com os programas nacionais de apoio à habitação, a **Carta Municipal de Habitação** amplia esta abordagem, incorporando uma visão estratégica de médio e longo prazo sobre a evolução do mercado habitacional, as dinâmicas demográficas, os padrões de ocupação do território, a reabilitação urbana, a disponibilidade de solo e a diversificação da oferta habitacional.

A elaboração da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assenta numa metodologia integrada e estruturada, que parte do conhecimento aprofundado da realidade territorial e habitacional do concelho para sustentar a definição de uma visão estratégica e a concretização de um Plano de Ação orientado para a implementação das políticas municipais de habitação.

Esta abordagem garante que as opções estratégicas e as medidas propostas resultam de uma análise rigorosa das dinâmicas territoriais, demográficas, socioeconómicas e habitacionais, assegurando a sua coerência, fundamentação técnica e adequação às necessidades presentes e aos desafios futuros do território.

O processo de elaboração da **Carta Municipal de Habitação** iniciou-se com a realização de um diagnóstico multidimensional da realidade habitacional do concelho, suportado na análise das dinâmicas demográficas, socioeconómicas e territoriais, da evolução do parque habitacional, do funcionamento do mercado da habitação, das condições de acesso à habitação e da distribuição territorial das necessidades e carências habitacionais.

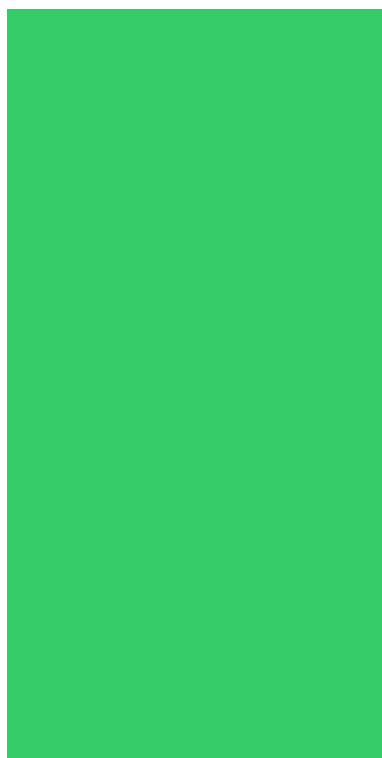
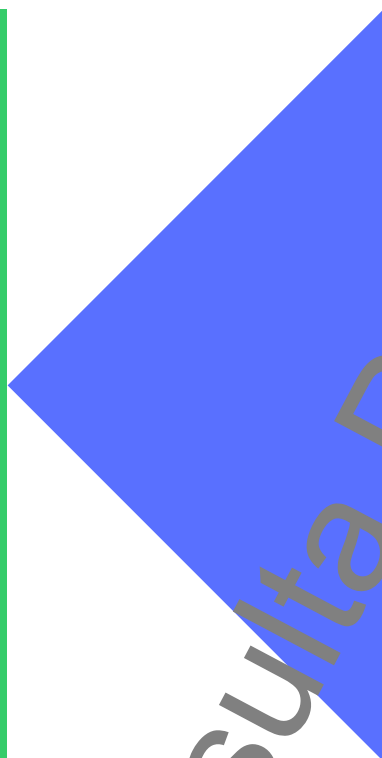
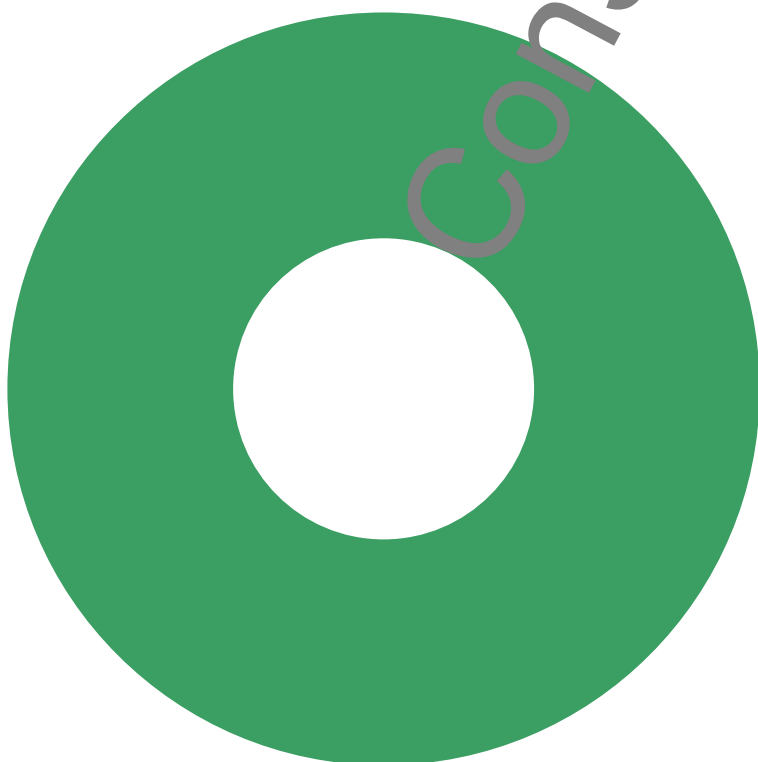
Paralelamente, foi promovido um processo de participação e auscultação dos diferentes atores do território, através da realização de inquéritos à população e do envolvimento de entidades públicas e demais stakeholders relevantes, permitindo integrar diferentes perspetivas, experiências e necessidades. Esta abordagem participativa contribuiu para enriquecer o diagnóstico técnico, reforçando o conhecimento da realidade local e assegurando que as opções estratégicas assentam numa compreensão abrangente e articulada dos principais desafios e oportunidades do concelho.

A **Carta Municipal de Habitação** integra, também, uma componente estratégica construída a partir dos contributos do diagnóstico territorial e habitacional, do processo participativo desenvolvido junto da população e dos diversos stakeholders do território, assim como, da análise do enquadramento legal, dos instrumentos de política pública e das estratégias de habitação aplicáveis aos diferentes níveis de governação.

Esta abordagem permitiu definir uma visão integrada e de longo prazo para o sistema habitacional do concelho, estabelecendo os domínios e objetivos estratégicos, em articulação com os instrumentos de gestão territorial, a revisão da **Estratégia Local de Habitação** e as restantes políticas públicas com incidência no território.

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** concretiza a sua visão estratégica através de um Plano de Ação, concebido para orientar a implementação da política municipal de habitação de forma faseada, coerente e sustentada. O Plano de Ação traduz os objetivos estratégicos em ações estratégicas, definindo o respetivo modelo de execução, as entidades responsáveis, os potenciais mecanismos de financiamento, os horizontes de implementação e os indicadores de acompanhamento e monitorização.

A **Carta Municipal de Habitação de Ribeira Brava** constitui, deste modo, o referencial estratégico da Política Municipal de Habitação para os próximos **10 anos**, consolidando uma visão integrada e um modelo de atuação estratégica que permitam ao **Município de Ribeira Brava** responder, de forma eficaz e sustentada, aos desafios habitacionais presentes e futuros.



Consulta Pública

2. Diagnóstico Territorial

2.1. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ACESSIBILIDADES

O concelho da **Ribeira Brava** situa-se na costa sul da ilha da Madeira, numa posição intermédia entre o eixo central do Funchal e a fachada sudoeste da ilha, assumindo uma localização estratégica no contexto territorial regional.

É limitado pelos concelhos de Câmara de Lobos, de Ponta do Sol e de São Vicente, e caracteriza-se por um território com forte relação entre o litoral e o interior montanhoso, apresentando uma paisagem marcada por encostas acentuadas, vales profundos e uma orografia distinta.

Esta diversidade geográfica confere a Ribeira Brava uma identidade territorial singular, onde coexistem funções residenciais, turísticas, comerciais, agrícolas e de serviços, reforçando o seu papel como espaço de ligação entre diferentes zonas da ilha e como território relevante na organização regional da Madeira.

Figura 1 – Localização Geográfica da Ribeira Brava na Região Autónoma da Madeira



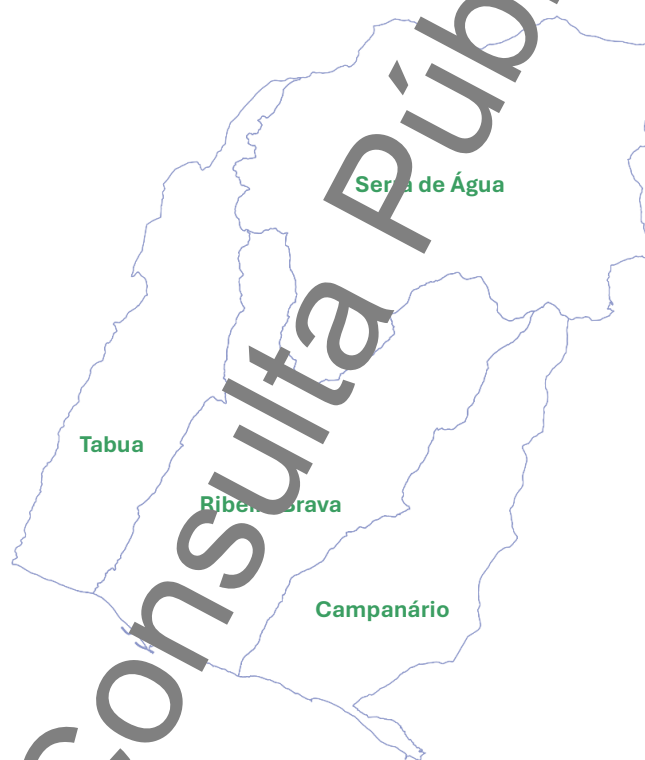
Fonte: DGT, Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP, 2025).

O concelho da **Ribeira Brava** é composto por quatro freguesias:

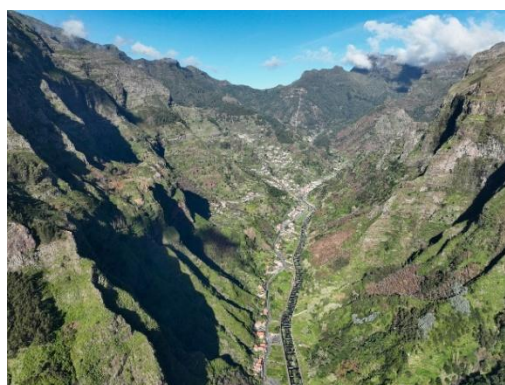
- Freguesia do Campanário;
- Freguesia da Ribeira Brava;
- Freguesia da Serra de Água;
- Freguesia da Tabua.

que apresentam características territoriais e dinâmicas socioeconómicas distintas, refletindo a diversidade do concelho.

Figura 2 – Freguesias do Concelho da Ribeira Brava



Fonte: IGT, Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP, 2025).



Ao nível das acessibilidades, o concelho da **Ribeira Brava** beneficia de uma posição estratégica na estrutura viária regional, assumindo-se como um dos principais pontos de articulação rodoviária da ilha da Madeira.

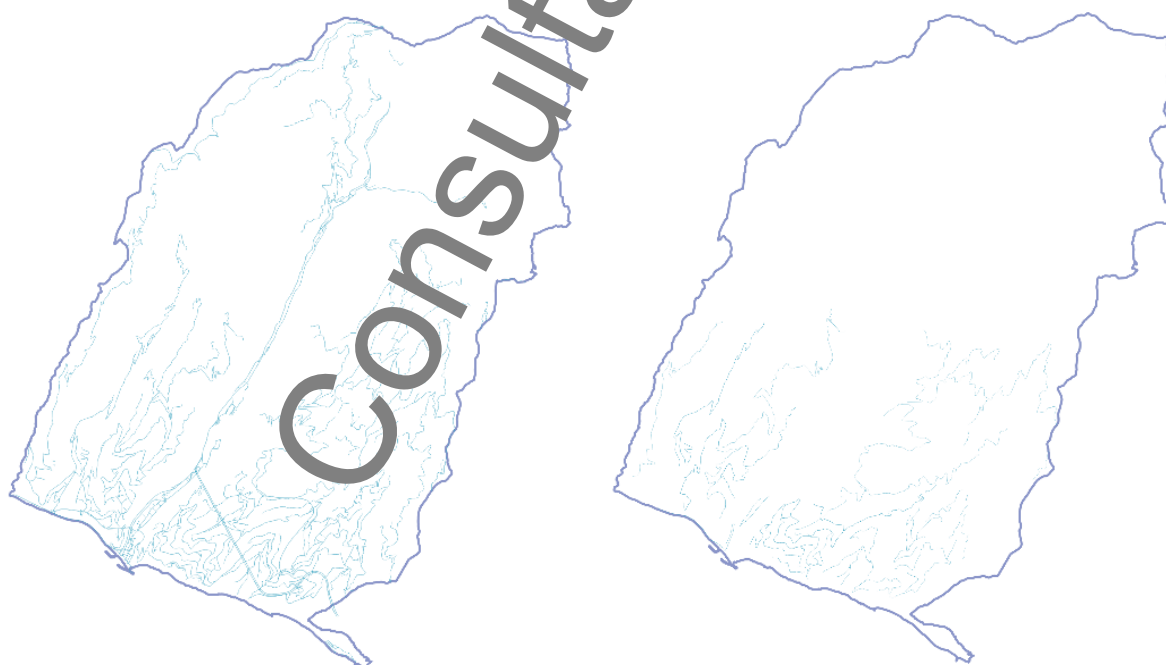
O território é atravessado pela Via Rápida Regional (VR1), principal eixo de circulação da Região Autónoma, que assegura ligações rápidas e eficientes ao Funchal e aos concelhos da costa oeste, permitindo uma elevada fluidez na mobilidade diária.

Simultaneamente, a ligação à Via Expresso (VE4) Ribeira Brava a São Vicente e aos eixos de atravessamento norte-sul, constitui um elemento estruturante para a conectividade intermunicipal, facilitando o acesso ao interior da ilha e à costa norte.

Paralelamente, a Via Expresso (VE3) reforça a conectividade do concelho da Ribeira Brava aos concelhos da Ponta do Sol e da Calheta.

O concelho da **Ribeira Brava** afirma-se como um território central nas dinâmicas de mobilidade regional, localizando-se a cerca de 20 km do porto do Funchal e a aproximadamente 36 km do Aeroporto Internacional da Madeira Cristiano Ronaldo.

Figura 3 – Rede Rodoviária e Estradas Municipais em Ribeira Brava



Fonte: CMRB, Informação disponibilizada em 2026.

2.2. ANÁLISE DEMOGRÁFICA

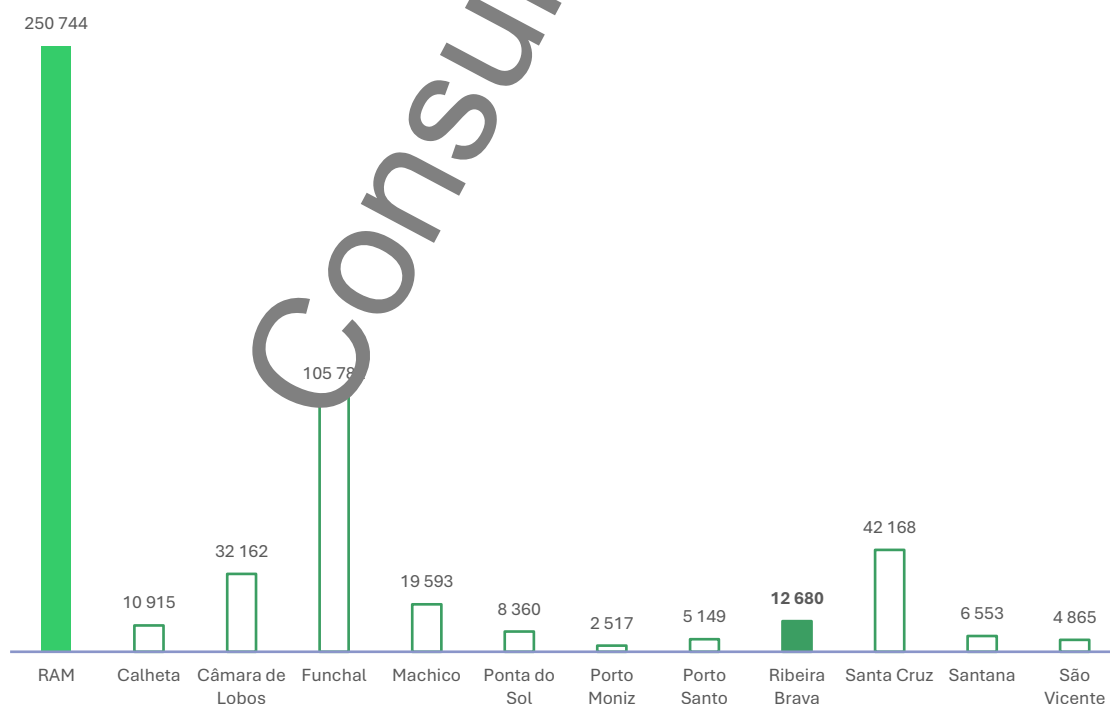
A dinâmica demográfica do concelho da **Ribeira Brava** reflete as transformações sociais e territoriais observadas na Região Autónoma da Madeira nas últimas décadas, evidenciando tendências associadas ao envelhecimento populacional, à concentração da população nas áreas urbanas e às alterações nas estruturas familiares.

A evolução demográfica assume particular relevância na compreensão das necessidades atuais e futuras do território, constituindo um elemento central para o planeamento estratégico e para a definição de políticas públicas ajustadas às dinâmicas locais.

Neste contexto, a análise da população residente, da sua distribuição territorial e da estrutura etária permite identificar desafios e oportunidades relacionados com a coesão social, a sustentabilidade dos serviços e a atratividade do concelho da Ribeira Brava.

De acordo com os dados dos Censos 2021, a maioria da **população residente** na Região Autónoma da Madeira (RAM), concentra-se no concelho do Funchal (42,19%) e no concelho de Santa Cruz (16,82%). O concelho da Ribeira Brava conta com 12 680 habitantes, que correspondem a 5,06% da população total da região.

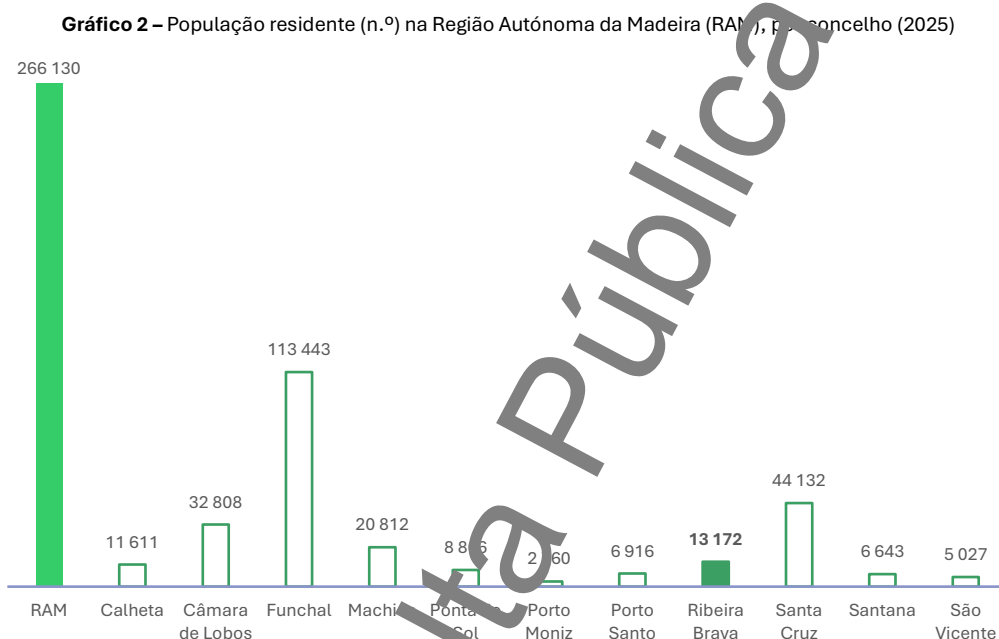
Gráfico 1 – População residente (n.º) na Região Autónoma da Madeira (RAM), por concelho (2021)



Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021].

Considerando as **estimativas** relativas a 2025, os dados da **população residente** são os indicados no gráfico a seguir.

Comparando a informação entre 2021 e 2025, constata-se que, a população da RAM aumentou (+ 15 386 residentes), acontecendo o mesmo no concelho da Ribeira Brava, com mais 492 pessoas residentes. No entanto, em termos de percentagem face à população total da RAM, o concelho da Ribeira Brava baixou 0,11 pontos percentuais.

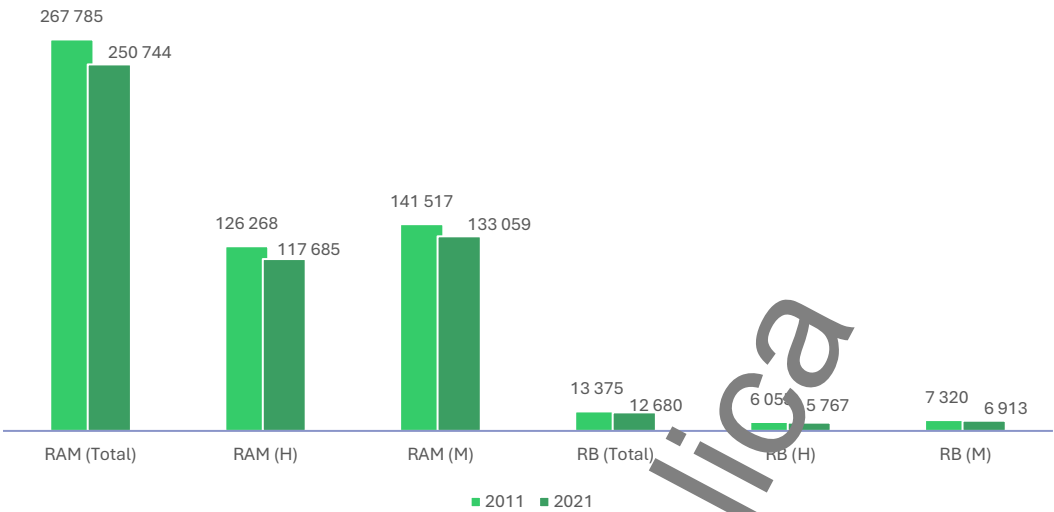


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2024), Sexo e Grupo etário; Anual - INE, Estimativas anuais da população residente (última atualização dos dados: em 22 de junho de 2026).

Relativamente à **evolução da população residente** verifica-se, pela análise do gráfico infra, que:

- entre os anos em análise, existe uma diminuição significativa de população na RAM (-17 041 habitantes), de 2011 para 2021;
- esta diminuição na RAM foi maior na população masculina (-8 583 homens), do que na feminina (- 8 458 mulheres) e houve uma diminuição inferior em 125 pessoas no sexo feminino;
- no concelho da Ribeira Brava verificou-se, também, uma diminuição da população (- 695 habitantes), principalmente do sexo feminino, embora também não seja relevante a diferença entre homens (-288) e mulheres (- 407).

Gráfico 3 – Evolução da População Residente (n.º) na Região Autónoma da Madeira e no concelho da Ribeira Brava (2011 e 2021)

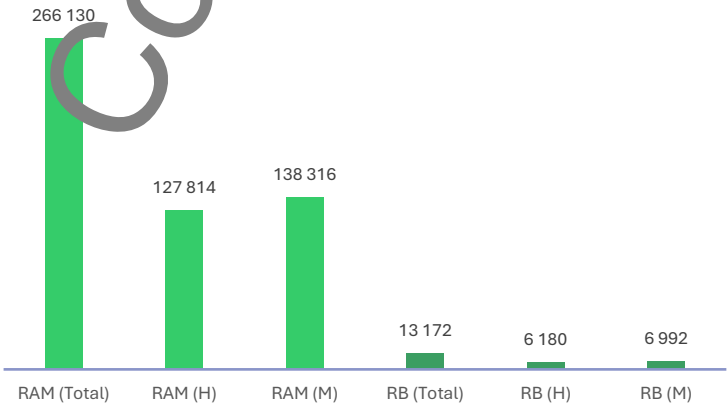


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2024).

Atualizando estes dados com a informação das estimativas do INE (2025), identificadas no gráfico abaixo, verifica-se que:

- houve um aumento de população residente entre 2021 e 2025, quer na RAM (+ 15 386 pessoas), quer em Ribeira Brava (+ 497 pessoas);
- apesar de o número de mulheres na RAM e no concelho da Ribeira Brava, continuar a ser maior do que o número de homens, o aumento verificado de pessoas residentes, deveu-se principalmente aos homens (+ 10 129 na RAM e + 413 em RB) do que às mulheres (+ 5 257 na RAM e +79 em RB).

Gráfico 4 – População Residente (n.º) por sexo, na Região Autónoma da Madeira e no concelho da Ribeira Brava (2025)

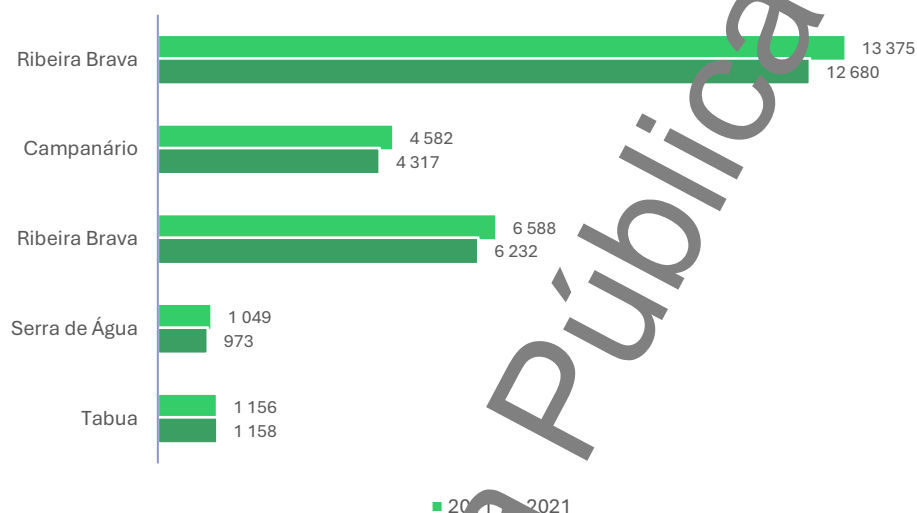


Fonte: População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2024), Sexo e Grupo etário; Anual - INE, Estimativas anuais da população residente (última atualização dos dados: em 22 de junho de 2026).

Considerando a informação da evolução da população por freguesia, no concelho da Ribeira Brava, entre 2011 e 2021, verifica-se que:

- só na freguesia de Tabua é que existiu um aumento de população (+ 2 habitantes);
- nas restantes freguesias, a população residente diminuiu: menos 356 habitantes em Ribeira Brava, menos 265 no Campanário e menos 76 na Serra de Água.

Gráfico 5 – Evolução da População Residente (n.º) nas freguesias da Ribeira Brava (2011-2021)

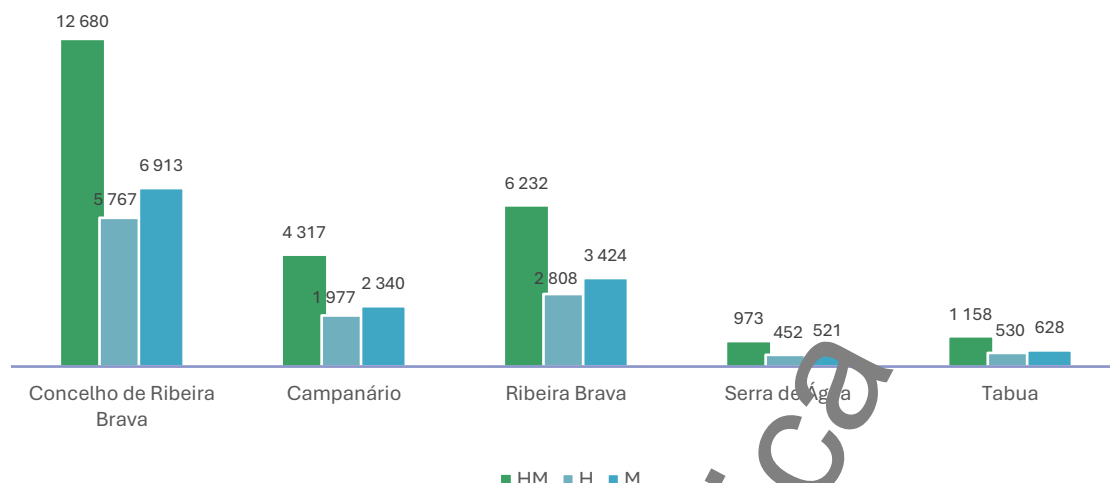


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (última atualização dos dados: 05 de fevereiro de 2026).

No concelho da Ribeira Brava e nas diversas freguesias é perceptível que:

- em todas, a população residente do sexo feminino é mais representativa;
- no concelho, a diferença entre homens (5 767) e mulheres (6 913) é de +1 146 mulheres;
- a freguesia onde a diferença entre o número de homens e mulheres é maior é a freguesia da Ribeira Brava, com +616 mulheres, logo seguida da freguesia do Campanário com +363 mulheres;
- a freguesia onde esta diferença é menor é a freguesia da Serra de Água, com apenas +69 mulheres do que homens.

Gráfico 6 – População Residente (n.º), por sexo, nas freguesias do concelho da Ribeira Brava (2021)

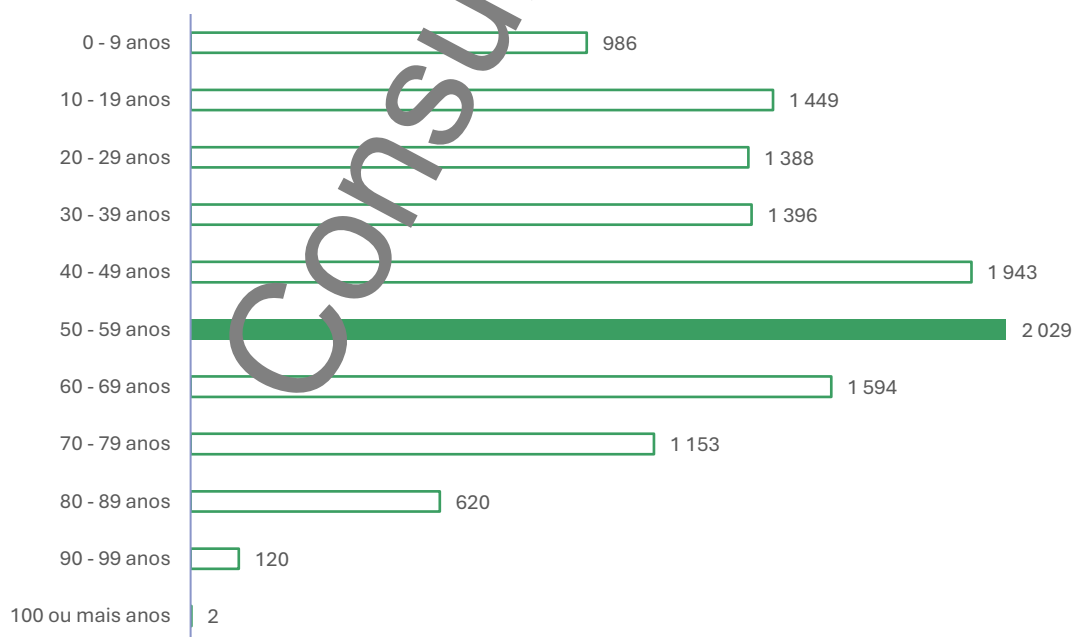


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021], Sexo.

Relativamente à **faixa etária da população residente**, verifica-se que a maioria da população (16%) está entre os 50-59 anos, logo seguida da faixa etária entre os 40-49 anos (15,32%) e da faixa etária entre os 60-69 anos (12,57%).

As crianças (0-9 anos) e os jovens (10-19 anos) representam 19,21% da população do concelho, o que, a par das pessoas adultas entre os 20-29 anos (10,95%), permite ter uma boa perspetiva de revitalização da população local.

Gráfico 7 – Faixa etária da População Residente no concelho da Ribeira Brava (2021)

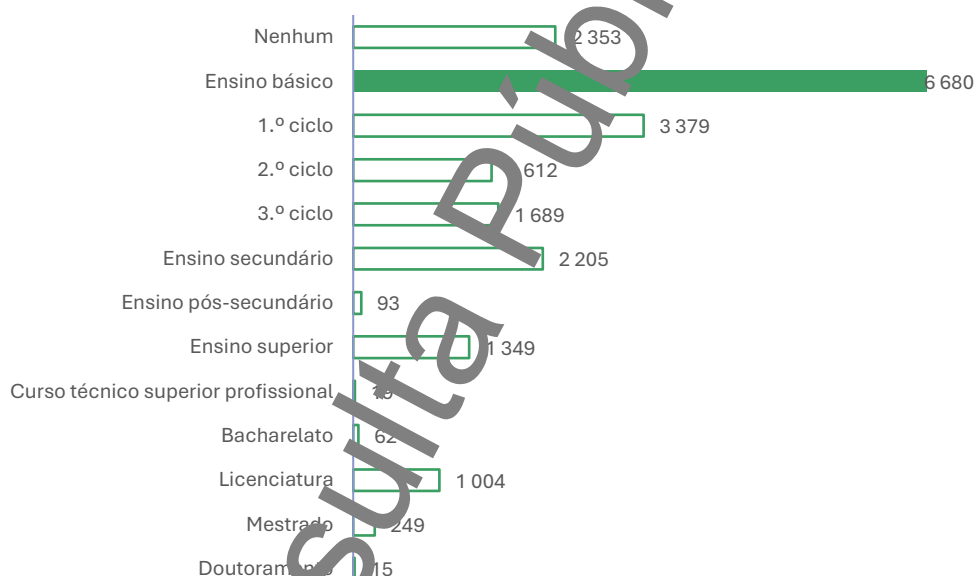


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Grupo etário (decenal).

Quanto ao **nível de escolaridade**, observa-se que:

- a maioria da população (52,68%) tem como nível de escolaridade mais elevado completo o Ensino Básico, concentrado essencialmente no 1.º ciclo (3 379 pessoas);
- as pessoas que não têm qualquer nível de escolaridade (2 353) representam 18,56%, logo seguidas das que têm o Ensino Secundário (17,39%);
- existem 1 349 pessoas com o Ensino Superior, o que corresponde a 10,64% da população da Ribeira Brava, concentrando-se a tipologia de ensino em “Licenciatura” (1 004 pessoas) e em “Mestrado” (249 pessoas).

Gráfico 8 – Nível de Escolaridade mais elevado completo da população residente no concelho da Ribeira Brava (2021)



Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Nível de escolaridade mais elevado completo.

O **saldo migratório** é um indicador estratégico que mede a capacidade de um território atrair e reter população, através da diferença entre os fluxos de entrada e saída de residentes num determinado período e constitui um dos principais indicadores da dinâmica demográfica, da competitividade territorial e do potencial de desenvolvimento de um concelho e/ou região.

Gráfico 9 – Saldo Migratório (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2011-2025)



Fonte: INE, Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS - 2024).

A análise do gráfico anterior identifica o seguinte:

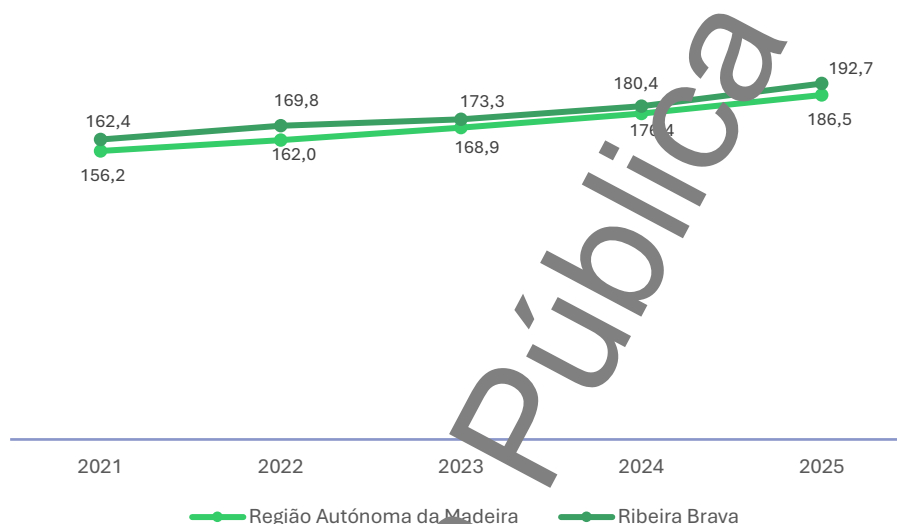
- até 2016, o saldo migratório foi sempre negativo (com menos 23 pessoas, nesse ano), o que significa que saíram mais pessoas do concelho da Ribeira Brava do que aquelas que entraram;
- nesta parte do gráfico, podem identificar-se duas fases – uma entre 2011 e 2014, em que o saldo esteve sempre a decrescer (-75 para -149 pessoas), e outra, entre 2014 e 2016, em que o saldo apesar de negativo, foi crescendo (-149 pessoas para -23 pessoas);
- em 2017, deu-se o ponto de viragem, o saldo passou a ser positivo (17 pessoas nesse ano), indicando que o número de imigrantes foi superior ao de emigrantes até 2020;
- em 2021, provavelmente devido à pandemia de Covid-19, o saldo migratório voltou a ser negativo (-168 pessoas), tendo crescido de novo em 2022 (207 pessoas);
- desde essa data, o saldo migratório cresceu tendo atingido o seu máximo em 2024 (301 pessoas), e embora se mantenha positivo, em 2025 voltou a descer (192 pessoas).

O **índice de envelhecimento** indica a “*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*” (INE).

Ao longo dos últimos anos, este índice tem vindo a aumentar, sendo sempre mais elevado no concelho da Ribeira Brava do que na RAM. No entanto, comparando os dois índices, percebe-se

que, em 2021, existiam +6,2 pessoas idosas no concelho da Ribeira Brava por cada 100 jovens, situação que se manteve em 2025, comparativamente à RAM. A diferença de índices entre 2021 e 2025 é a mesma (30,3) quer seja na RAM, quer seja no concelho da Ribeira Brava, o que indica que, ao longo dos anos, o índice de envelhecimento se agravou da mesma forma na Região e no concelho.

Gráfico 10 – Índice de Envelhecimento (2021-2025)



Fonte: INE, Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência (2021-2024); Anual - INE, Estimativas anuais da população residente.

A compreensão das tendências demográficas constitui um elemento fundamental para o planeamento habitacional, permitindo antecipar necessidades, adequar a oferta de habitação aos diferentes perfis da população e reforçar a capacidade do território para atrair e fixar residentes.

2.3. ANÁLISE SOCIO-ECONÓMICA

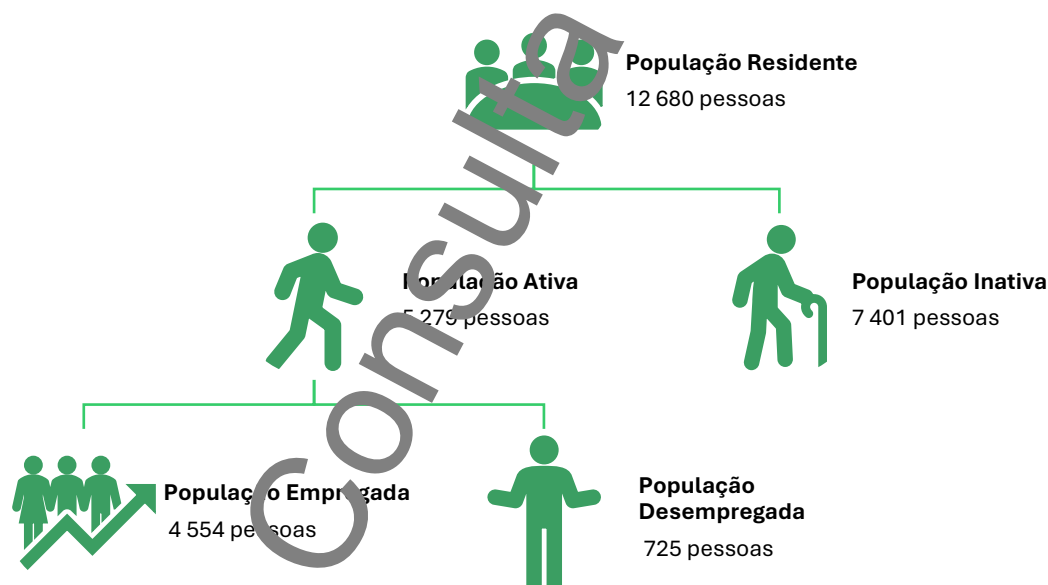
A análise socioeconómica do concelho da Ribeira Brava permite compreender as principais dinâmicas que caracterizam o território ao nível da atividade económica, do emprego e das condições de vida da população.

Através de uma seleção de indicadores, relevantes para a caracterização do município, e representados em figuras ou gráficos, é possível fazer uma leitura fácil dos principais dados do território, do seu enquadramento e do peso relativo na região.

A **população inativa** (58,37%) no concelho da Ribeira Brava é mais representativa do que a **população ativa** (41,63%), o que é sustentado principalmente, pelo envelhecimento populacional complementado com os jovens dependentes.

Desta população ativa, verifica-se que a **população empregada** (86,27%) é mais representativa do que a **população desempregada** (13,73%).

Figura 4 – Dados económico-demográficos do concelho da Ribeira Brava (2021)

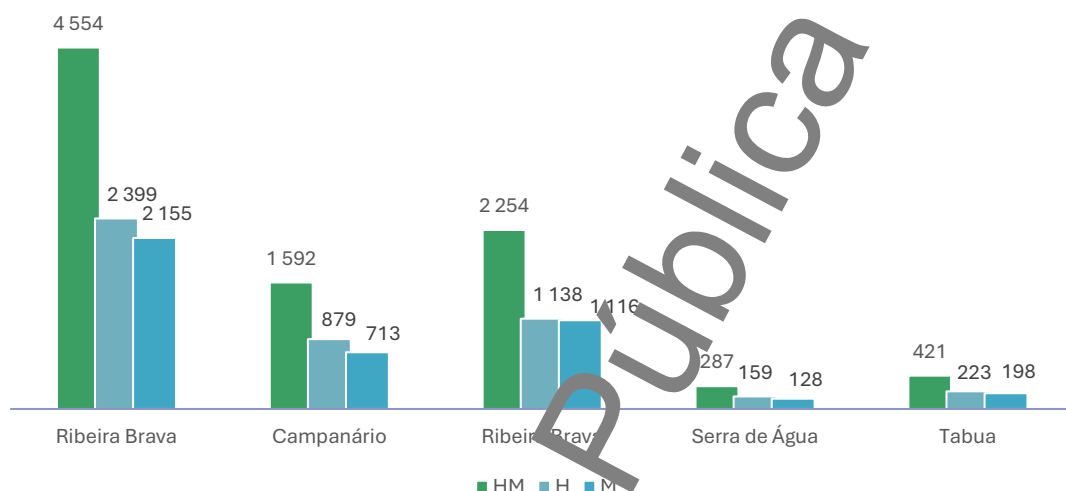


Fonte: INE, População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS – 2024).

A maioria da população empregada do concelho reside na freguesia da Ribeira Brava (49,49%), seguida das que residem nas freguesias de Campanário e da Tabua (34,96%) e da Tabua (9,24%).

Considerando a distribuição por género, constata-se que a população empregada é predominantemente masculina, situação que se confirma em todas as freguesias, mas com maior expressão na freguesia do Campanário (+166 homens do que mulheres empregadas). A menor diferença entre homens e mulheres com emprego, verifica-se na freguesia da Ribeira Brava (+ 22 homens do que mulheres empregadas).

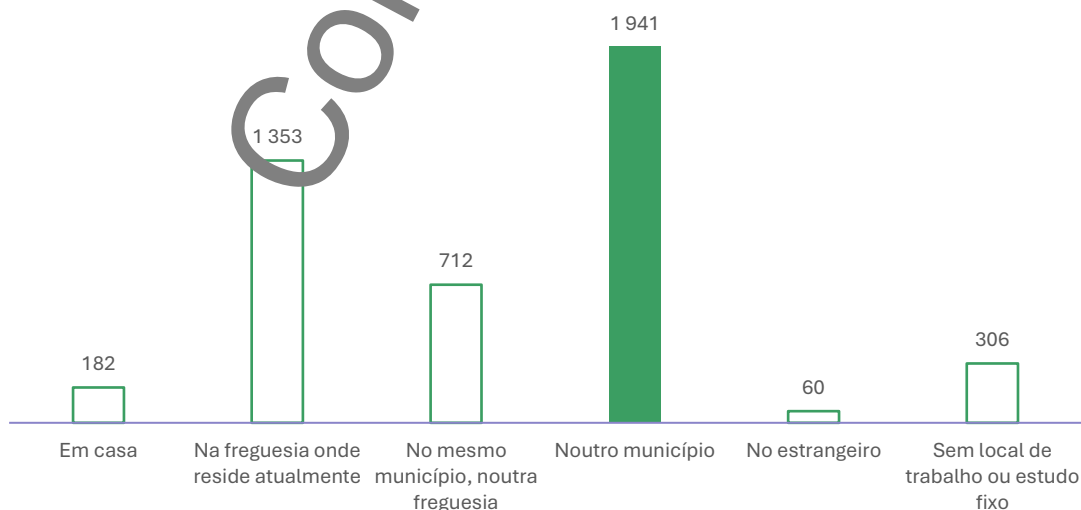
Gráfico 11 – População empregada (n.º) por freguesia e género, no concelho da Ribeira Brava (2021)



Fonte: INE, População empregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Sexo.

Ainda relativamente à população empregada, tendo em conta o local de trabalho, verifica-se que a maioria tem emprego noutra freguesia (42,62%), logo seguida das pessoas que trabalham na freguesia onde residem (29,71%), e da população que trabalha no mesmo município, mas noutra freguesia (15,63%).

Gráfico 12 – População empregada (n.º), por local de trabalho no concelho da Ribeira Brava (2021)

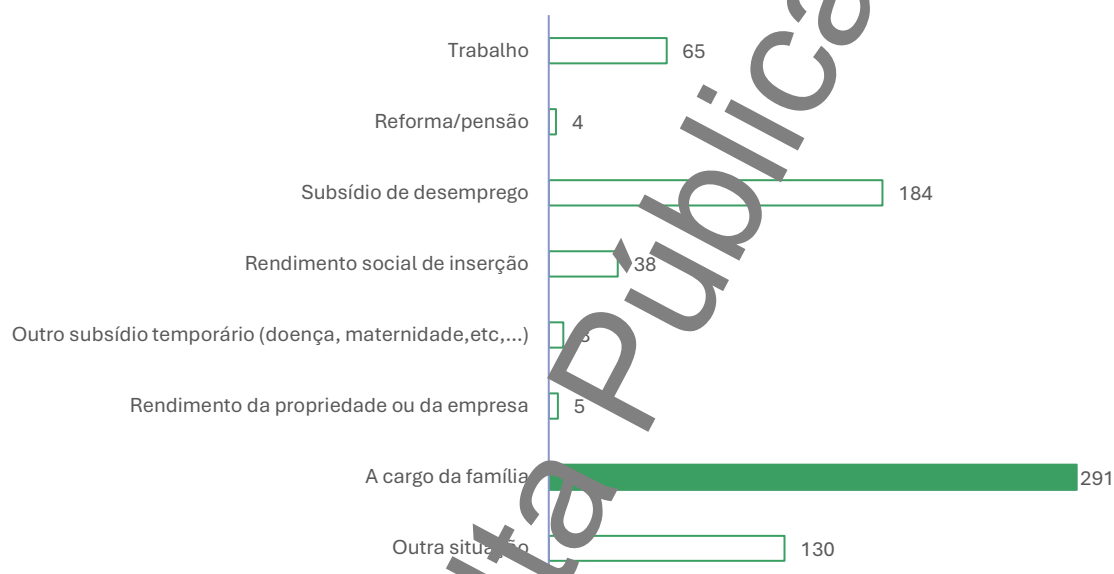


Fonte: INE, População empregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Local de trabalho ou estudo.

Relativamente à **população desempregada** e respetiva fonte de rendimento verifica-se que:

- a maioria das pessoas (40,14%) encontra-se a “cargo da família” e 25,38% têm “subsídio de desemprego”;
- a situação que enquadra um menor número de população desempregada (0,55%), é aquela em que as pessoas estão “reformadas ou com pensão”.

Gráfico 13 – População desempregada (n.º), por fonte de rendimento, no concelho da Ribeira Brava (2021)

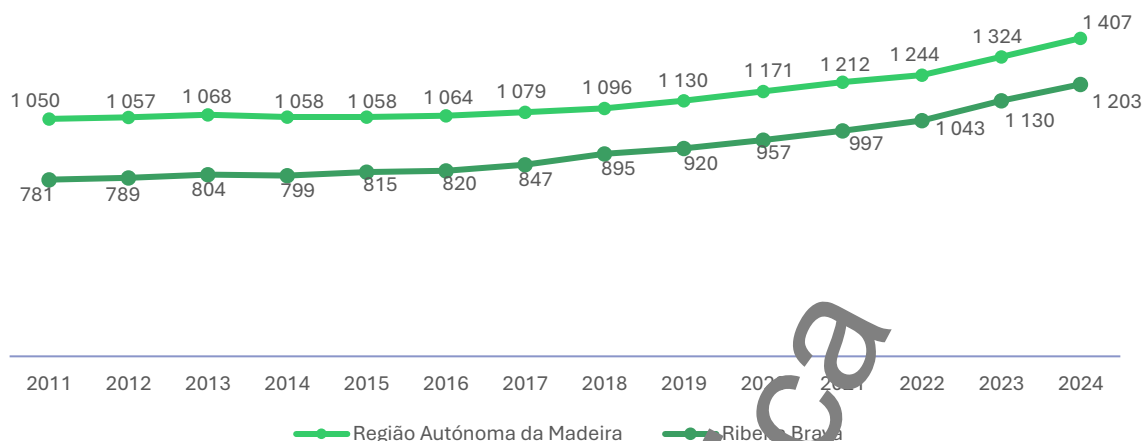


Fonte: INE, População desempregada (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Fonte de rendimento.

Na análise do **ganho médio mensal** constata-se que, no período em análise (2011-2024):

- de 2011 para 2024, existiu um aumento deste ganho, quer na RAM (+ 357€), quer no concelho da Ribeira Brava (+ 422€);
- de 2013 para 2014, existiu uma ligeira diminuição, quer na RAM (- 10€), quer no concelho da Ribeira Brava (- 16€);
- entre 2015 e 2024, o ganho médio mensal aumentou sempre, sendo esse aumento ligeiramente mais expressivo no concelho da Ribeira Brava (+ 388€) do que na RAM (+ 349€).

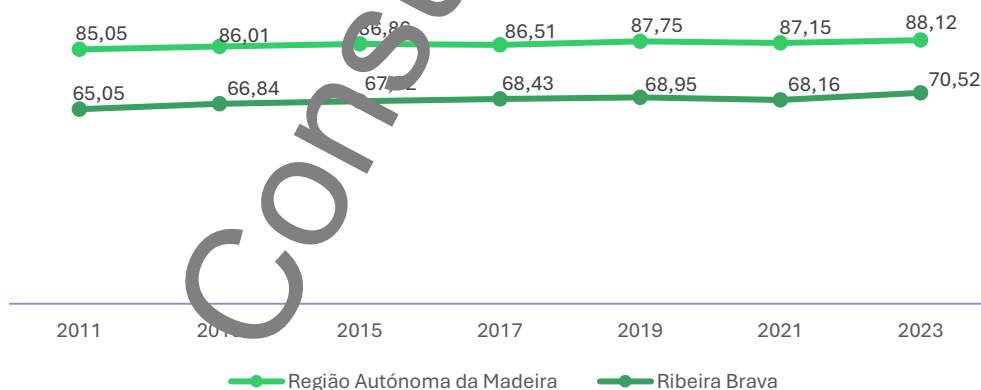
Gráfico 14 – Ganho médio mensal (€) na RAM e no concelho da Ribeira Brava (2011-2024)



Fonte: INE, Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica.

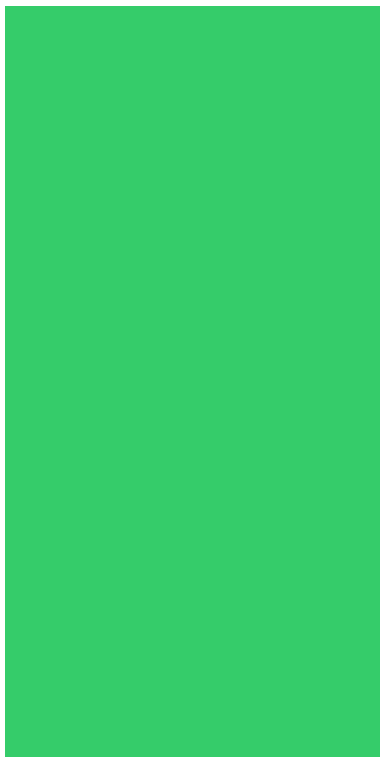
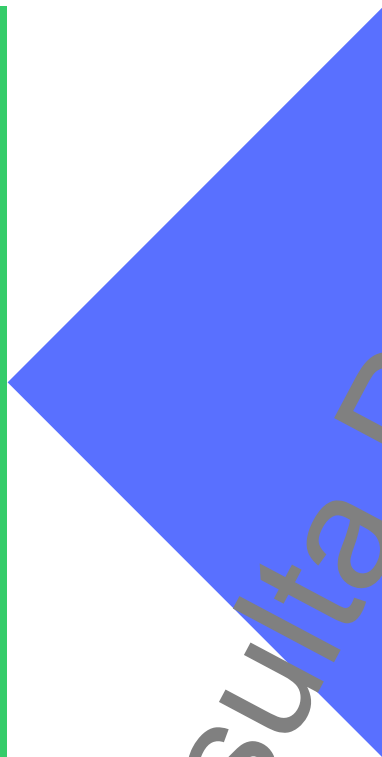
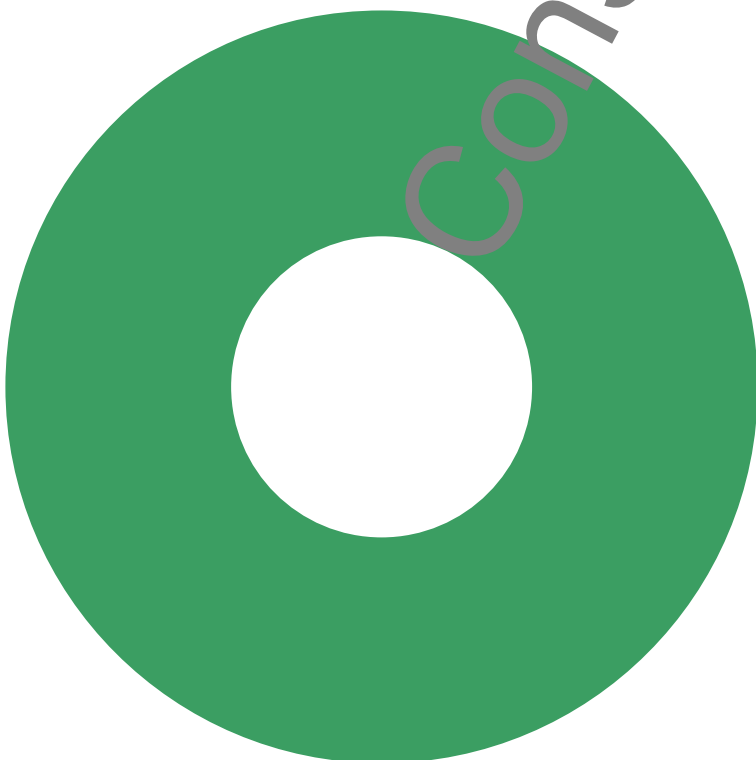
O nível de **poder de compra** da população influencia diretamente a dinâmica económica do concelho, condicionando o acesso a bens e serviços, a atratividade do investimento e a capacidade de resposta do mercado habitacional. No que diz respeito ao **poder de compra**, verifica-se que, ao longo dos anos em análise, quer na RAM, quer no concelho da Ribeira Brava, existiram ligeiras oscilações, com perdas e ganhos para os/s consumidores/as. Contudo, entre 2011 e 2023, no concelho da Ribeira Brava, o crescimento do poder de compra foi superior (+ 5,47) ao verificado a nível regional (+ 3,07).

Gráfico 15 – Poder de Compra no Concelho da Ribeira Brava (2011-2023)



Fonte: INE, Poder de compra per capita por Localização geográfica, Estudo sobre o poder de compra concelhio.

A análise socioeconómica demonstra que os desafios e potencialidades do território se refletem diretamente nas condições de acesso e permanência na habitação, tornando essencial a adoção de uma política habitacional integrada, capaz de promover a coesão social, a inclusão e a qualidade de vida da população.



Consulta Pública

3. Diagnóstico Habitacional

3.1. ANÁLISE URBANÍSTICA

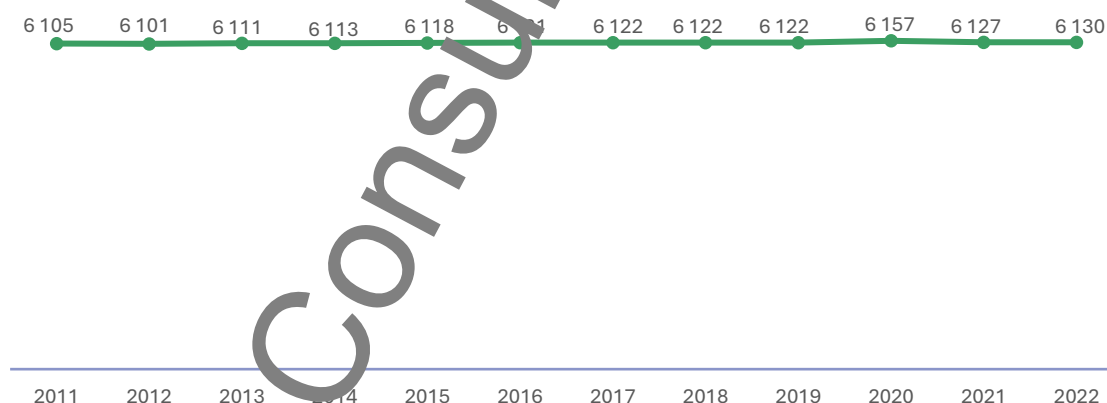
O diagnóstico habitacional do concelho da **Ribeira Brava** constitui um instrumento fundamental para compreender as características do parque habitacional, as condições de acesso à habitação e as dinâmicas de ocupação do território.

A análise das tipologias habitacionais, do estado de conservação dos edifícios, da distribuição da população residente e das necessidades habitacionais existentes, permite identificar desafios associados à pressão urbanística, ao envelhecimento do edificado e à acessibilidade habitacional

Analisando a informação da **evolução do parque habitacional** do concelho da Ribeira Brava, constata-se que:

- entre 2011 e 2022, apesar de algumas oscilações, existiu um aumento do número de “edifícios de habitação familiar clássica” (+ 25),
- o ano de 2020, foi aquele em que se registou o maior valor deste tipo de edificado (6 157 edifícios).

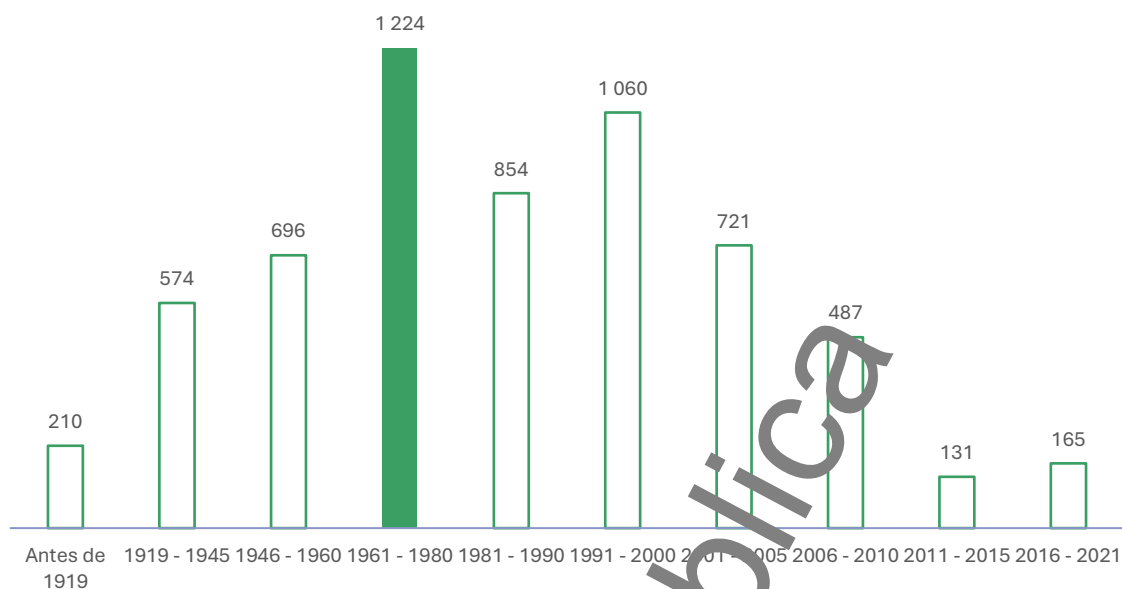
Gráfico 16 – Evolução do Parque Habitacional (n.º) do concelho da Ribeira Brava (2011-2022)



Fonte: INE, Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual.

No concelho da Ribeira Brava, e em 2021, existiam 6 122 edifícios, os quais foram construídos, maioritariamente, entre 1961 – 1980 (1 224 edifícios, cerca de 20,0%), entre 1991 – 2000 (1 060 edifícios, cerca de 17,3%) e entre 1981 – 1990 (854 edifícios, cerca de 14,0%).

Gráfico 17 – Edifícios (n.º), por época de construção, no concelho da Ribeira Brava (2021)

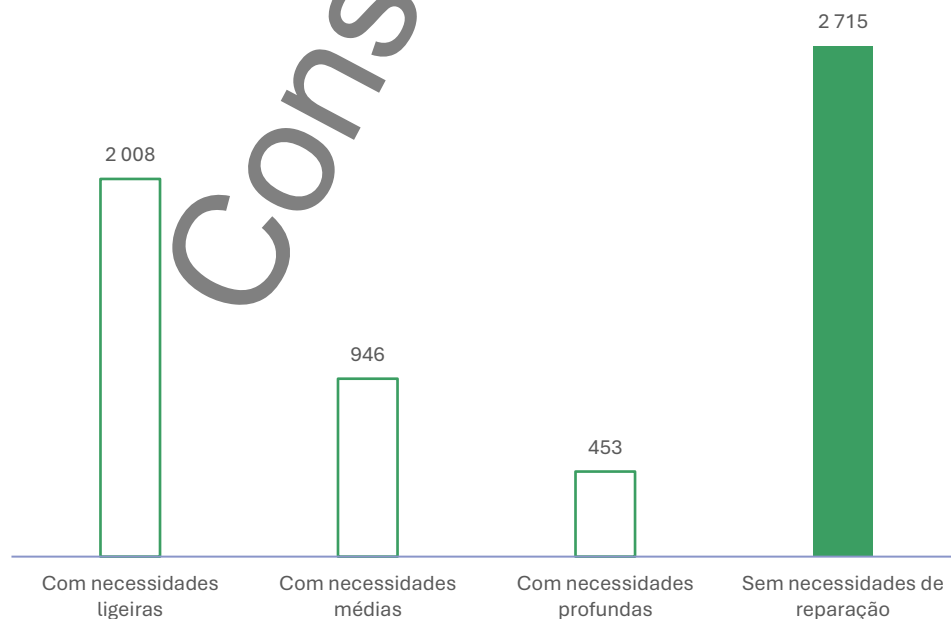


Fonte: INE, Edifícios (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Época de construção.

Apesar do edificado do concelho da Ribeira Brava, por alguma idade, verifica-se que:

- a maioria 2 715 edifícios (44,35%) “não tem necessidades de reparação”;
- 2 008 edifícios (32,80%) tem “necessidades ligeiras”;
- apenas 7,40% tem “necessidades profundas” de reparação.

Gráfico 18 – Edifícios (n.º), por tipologia de necessidades de reparação, no concelho da Ribeira Brava (2021)

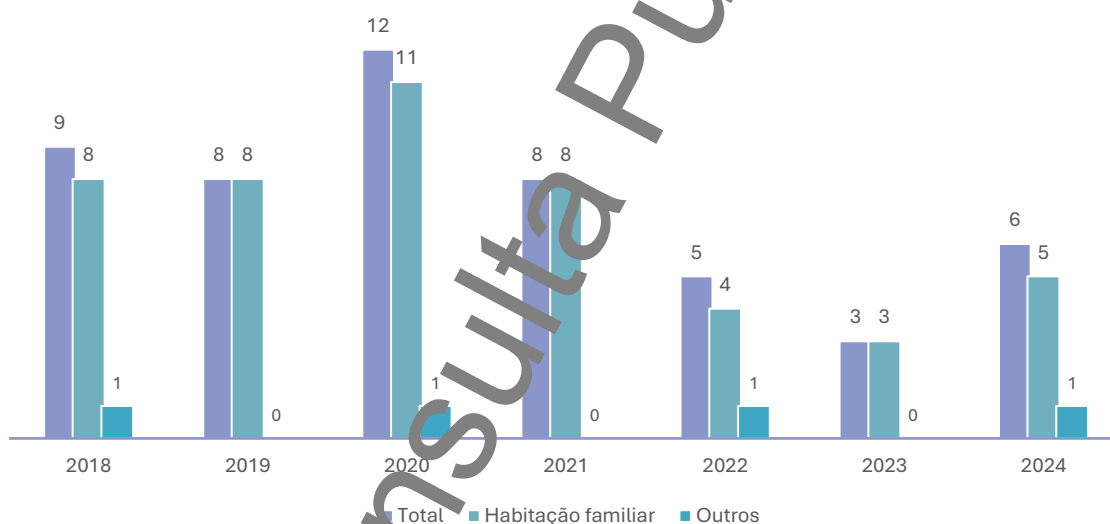


Fonte: INE, Edifícios (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024), Dimensão da necessidade de reparação do edifício.

Quanto aos **edifícios concluídos**, verifica-se que:

- do total de edifícios que foram terminados (51), a maioria (47) são para “habitação familiar” e os restantes (4), para outras tipologias;
- o ano de 2020 destaca-se em termos de conclusão de obras com 12 edifícios, e o de 2023, pela situação oposta, apenas com 3 edifícios concluídos;
- entre 2020 (12 edifícios) e 2023 (3 edifícios), existiu um acentuado decréscimo no total de edifícios concluídos (- 9);
- em 2024, regista-se um ligeiro acréscimo de construções concluídas em todas as tipologias, face a 2023, mas abaixo dos valores de 2018, exceto nos “Outros”.

Gráfico 19 – Edifícios (n.º), por tipo de obra, no concelho da Ribeira Brava (2018-2024)



Fonte: INE, Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024), Tipo de obra e Destino da obra; Anual.

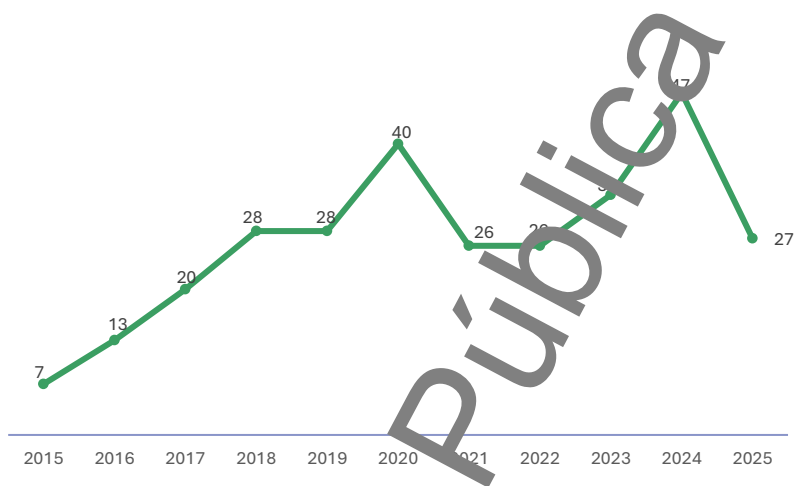
Por sua vez, e considerando os dados do Município da Ribeira Brava, relacionados com a emissão de “**licenças de construção**” entre 2015 e 2025, a informação é a que consta nos gráficos a seguir.

No caso de licenças emitidas por tipologia (gráfico 20 e 21), destaca-se o seguinte:

- os anos em que houve mais licenças emitidas, foram 2024 (47 licenças), 2020 (40 licenças) e 2023 (33 licenças);

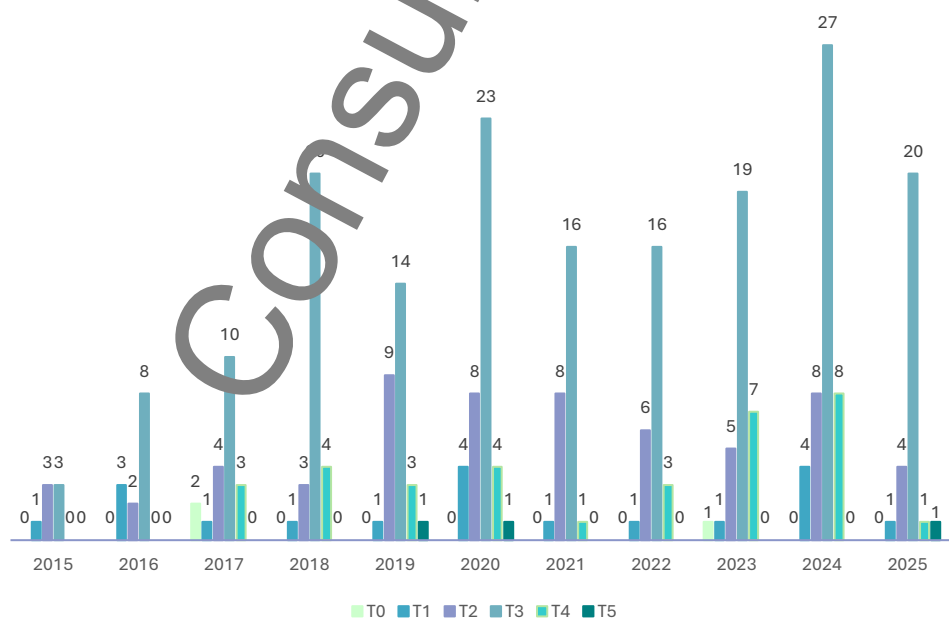
- as tipologias T3, T2 e T4, são aquelas que têm o maior número de licenças emitidas ao longo dos anos, com respetivamente, 176, 60 e 34 licenças;
- as tipologias T0 e T5, são as que têm menor expressão em termos de licenças, com 3 licenças emitidas cada.

Gráfico 20 – Licenças de Construção (n.º), por ano, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)



Fonte: Município de Ribeira Brava (2026).

Gráfico 21 – Licenças de Construção (n.º), por ano e tipologia, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)

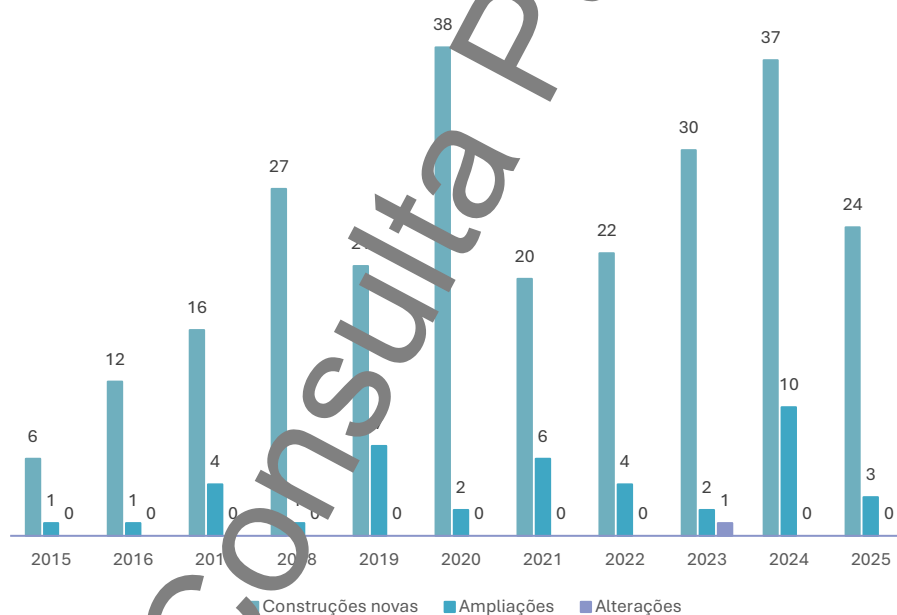


Fonte: Município de Ribeira Brava (2026).

Considerando as licenças emitidas por tipo de obra (gráfico 22), constata-se que, entre 2015 e 2025:

- as “construções novas”, são o tipo de licenciamento mais solicitado ao longo dos anos em análise, com 253 licenças emitidas;
- os anos em que se emitiram mais licenças para “construções novas” foram 2020 (38 licenças) e 2024 (37 licenças);
- as “ampliações” tiveram 41 licenças emitidas entre estas datas, destacando-se o ano de 2024 com 10 licenças e 2019 com 7 licenças;
- o tipo de obra que tem menos licenças emitidas são as que consideram “alterações” ao edificado, com apenas 1 pedido, em 2023.

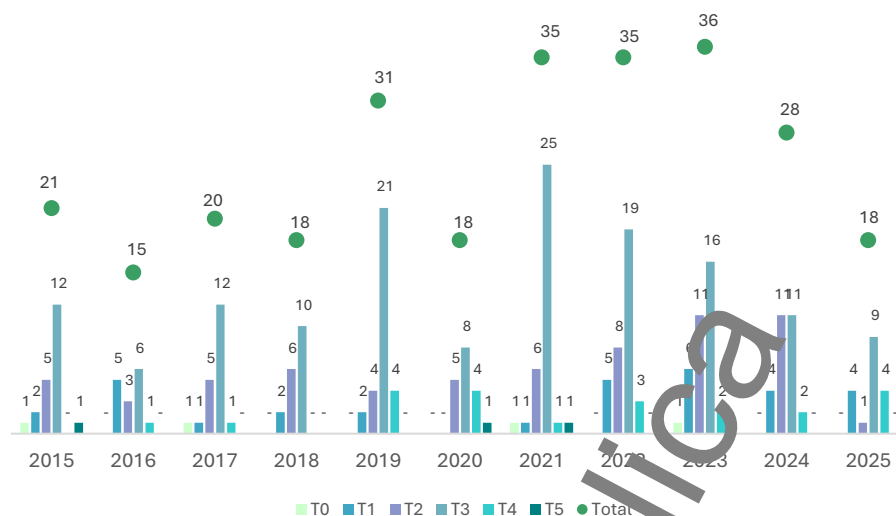
Gráfico 22 – Licenças de Construção (n.º), por ano e tipo de obra, no concelho da Ribeira Brava (2015-2025)



Fonte: Município de Ribeira Brava (2026).

Na análise das **Licenças de Utilização emitidas para habitação, por tipologia**, verifica-se que a tipologia T3 é a que apresenta o maior número de licenças emitidas, destacando-se os anos de 2021, 2022 e 2023 como aqueles em que se registaram os valores mais elevados.

Gráfico 23 – Licenças de Utilização emitidas, em habitação, por tipologia (2015-2025)

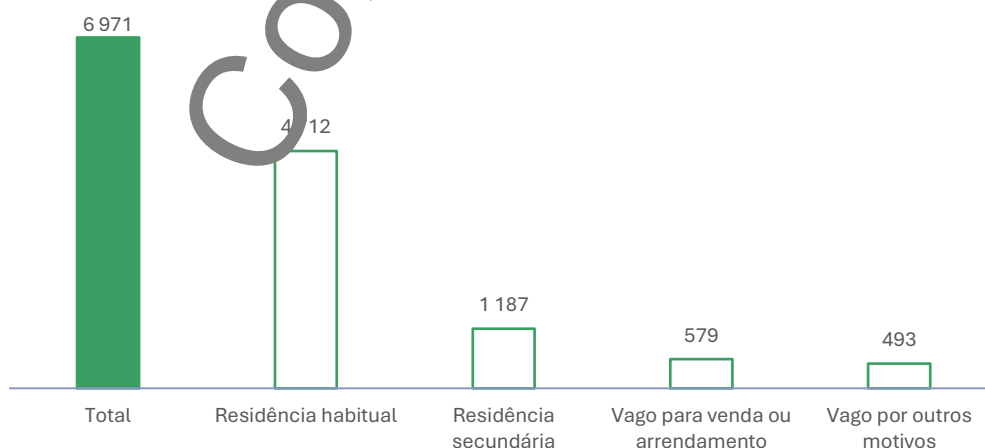


Fonte: Município de Ribeira Brava (2026).

Os gráficos seguintes refletem a análise do indicador **Alojamentos familiares clássicos**. A sua análise permite verificar que:

- a maioria (4 712) dos alojamentos familiares clássicos são utilizados para “residência habitual” dos agregados (67,59%);
- a ocupação para “residência secundária” (1 187) ainda representa 17,03% dos alojamentos;
- com menor expressão, encontram-se as situações em que os alojamentos estão vagos, para “venda ou arrendamento” ou “por outros motivos”, com respetivamente, 8,31% e 7,07%.

Gráfico 24 – Alojamentos familiares clássicos (n.º), por forma de ocupação, no concelho da Ribeira Brava (2021)

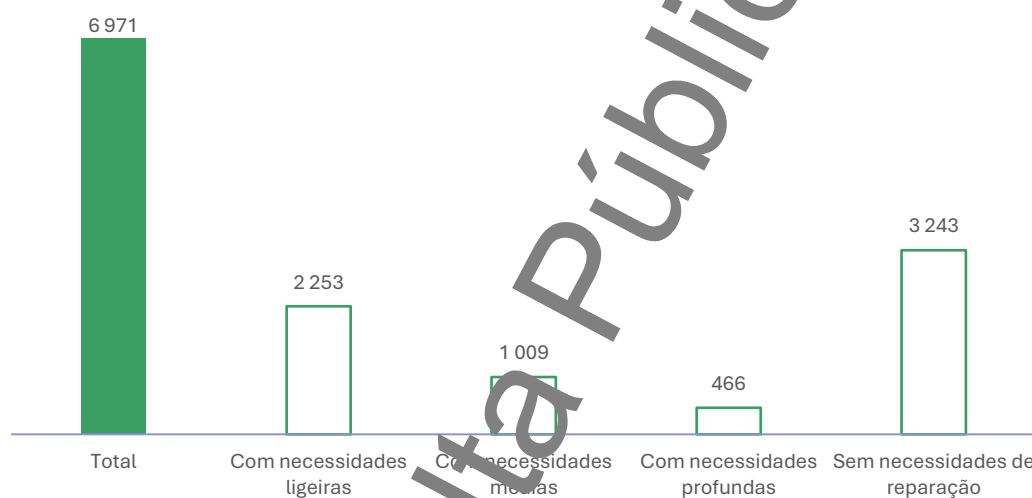


Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Forma de ocupação.

Considerando os **alojamentos familiares clássicos de residência habitual** verifica-se que, no concelho da Ribeira Brava:

- a maioria (3 243), que corresponde a 46,52%, “não tem necessidade de reparação”;
- os alojamentos que necessitam de “ligeiras reparações”, abrangem 32,32% dos alojamentos identificado;
- só uma baixa percentagem (6,68%) é que necessita de “reparações profundas.

Gráfico 25 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º), por dimensão da necessidade de reparação, no concelho da Ribeira Brava (2021)

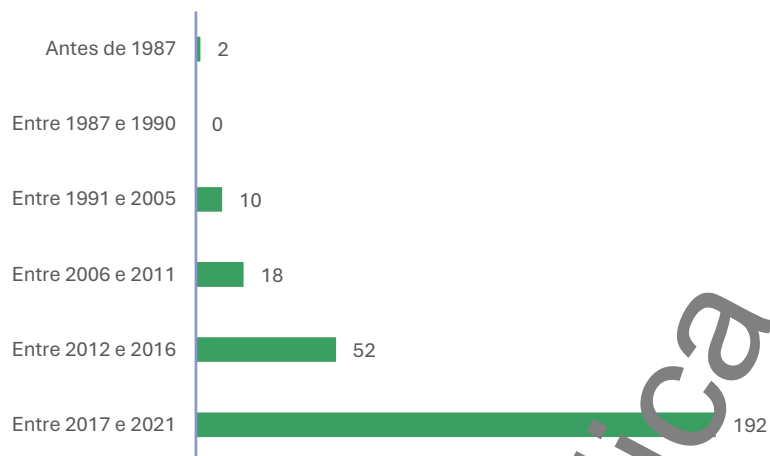


Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Forma de ocupação e Dimensão da necessidade de reparação do edifício; Censal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Ainda relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual constata-se que:

- a maioria dos alojamentos arrendados tem contrato celebrado “entre 2017 e 2021” (70,07%), seguidos dos contratos “entre 2012 e 2016” (18,98%);
- “entre 1987 e 1990”, não houve registo de contratos de arrendamento;
- o período “antes de 1987”, com 0,73% dos alojamentos, é o que apresenta o menor número de contratos celebrados (2).

Gráfico 26 – Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (n.º), por época de celebração do contrato de arrendamento, no concelho da Ribeira Brava (2021)



Fonte: INE, Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Escalão do valor mensal da renda e Época de celebração do contrato de arrendamento; Decenal.

3.2. MERCADO HABITACIONAL

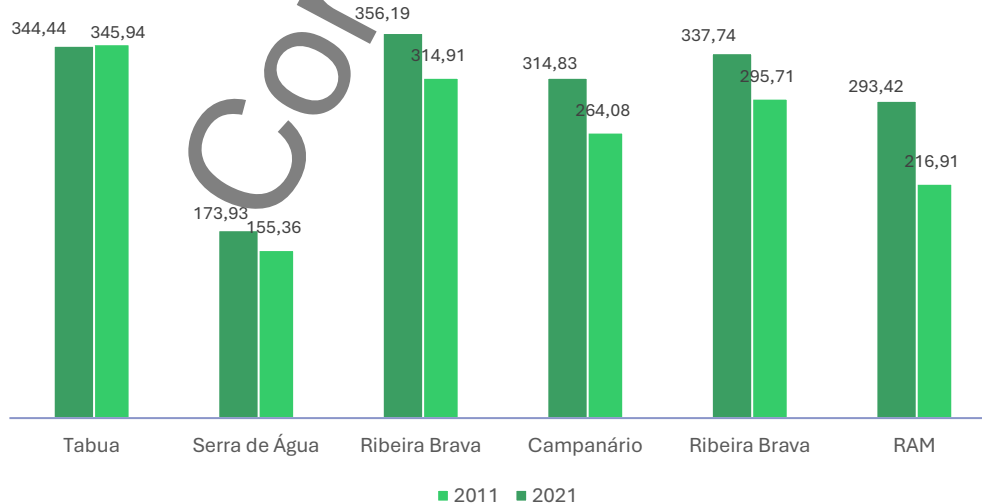
Nos últimos anos, as transformações económicas, turísticas e urbanísticas verificadas na Região Autónoma da Madeira têm contribuído para uma crescente valorização do mercado imobiliário, refletindo-se na evolução dos preços de aquisição e arrendamento habitacional.

Neste contexto, a análise do mercado habitacional no concelho da Ribeira Brava assume particular importância para compreender as dinâmicas de procura e oferta de habitação, assim como, os desafios associados ao acesso à habitação por parte da população residente.

Relativamente ao **valor médio mensal das rendas** verifica-se que, em 2011, as freguesias que apresentam os valores mais elevados são a freguesia de Tabua (345,94€) e a freguesia da Ribeira Brava (314,91€), mantendo-se o cenário em 2021, mas invertendo-se as posições, isto é, a freguesia da Ribeira Brava passou a ter a renda mais cara (356,19€), seguida da freguesia de Tabua (344,44€).

Tabua foi a única freguesia que apresentou um ligeiro abaixamento (-1,5€) no valor da renda, de 2011 para 2021, o que contraria a tendência do aumento crescente das rendas. Em contrapartida, a freguesia de Serra de Água é a que apresenta os valores mais baixos, em 2011 (155,36€) e em 2021 (173,93€) e as maiores diferenças de valores de arrendamento, para os anos em análise, observam-se na freguesia do Campanário (+50,75€) e na freguesia da Ribeira Brava (+41,28€), estando, no entanto, abaixo do valor da RAM (+ 76,51€).

Gráfico 27 – Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos (2011 e 2021)

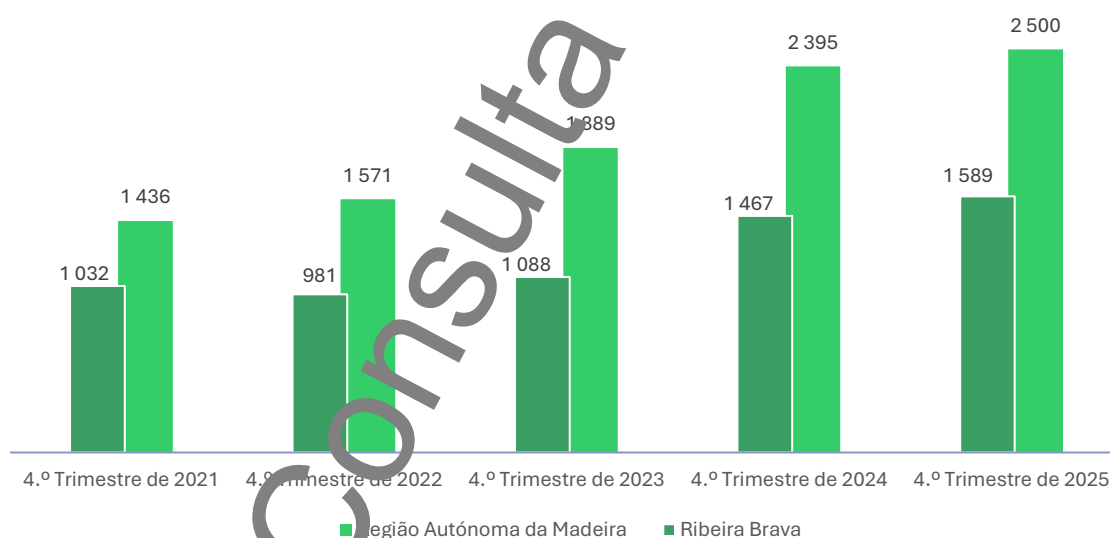


Fonte: INE, Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (última atualização dos dados em: 19 de março de 2024).

Por sua vez, a análise efetuada no 4.º Trimestre, entre 2021 e 2025, do **valor mediano das vendas de alojamentos**, destaca:

- os valores de venda observados por m² na RAM, foram sempre superiores aos praticados no concelho da Ribeira Brava;
- 2024, foi o ano em que a diferença de valor praticado na RAM e no concelho da Ribeira Brava, foi maior (+ 928 €/m² na RAM);
- 2021, foi o ano em que a diferença de valor praticado na RAM e no concelho da Ribeira Brava, foi menor (+ 404 €/m² na RAM);
- a diferença de valor, de 2021 para 2025, na RAM foi de 1 064 €/m² e no concelho da Ribeira Brava de apenas 557 €/m², o que mostra que os valores praticados escalaram mais na Região do que no concelho.

Gráfico 28 – Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/ m²) (2021-2025)



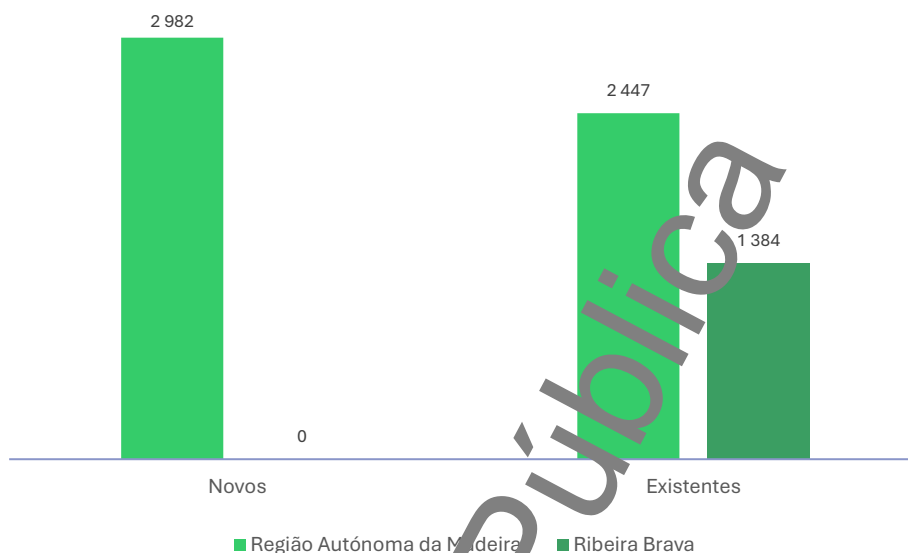
Fonte: INE, Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Metodologia 2022 - €/ m²) por Localização geográfica.

Se considerarmos os dados do “valor mediano das vendas de alojamentos familiares”, na RAM e na Ribeira Brava, em 2026, verifica-se que:

- a RAM apresenta valores mais elevados para as vendas de alojamentos existentes (+ 1 063 €/m²), do que o concelho da Ribeira Brava;

- apesar de não existirem valores para o concelho da Ribeira Brava, que permitam esta comparação para os novos alojamentos, é possível que se mantenha a tendência observada anteriormente.

Gráfico 29 – Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/ m²) (2026)

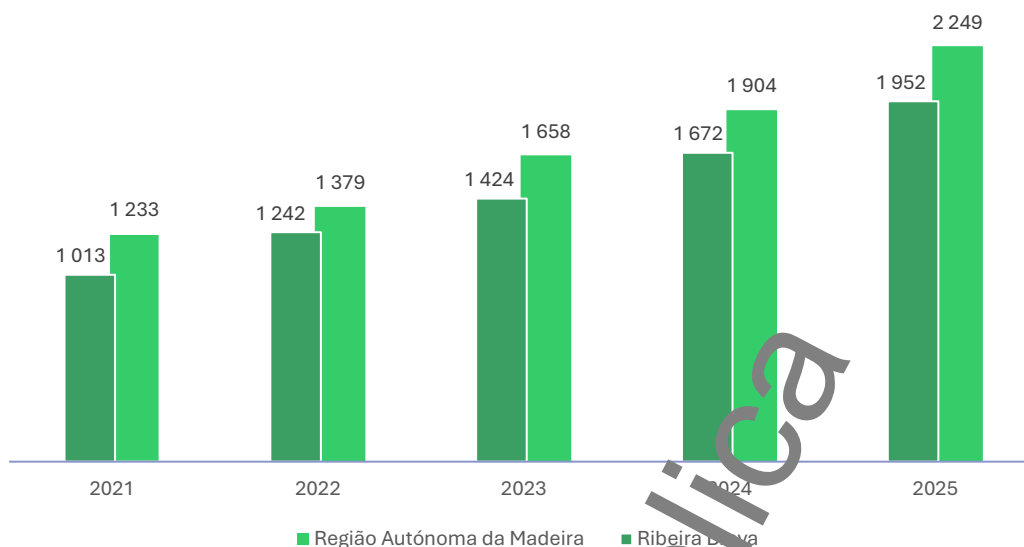


Fonte: INE, Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Metodologia 2022 - €/ m²) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral - INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (Metodologia 2022) (última atualização dos dados em: 17 de julho de 2026).

Para melhor enquadramento do mercado habitacional foi analisado, também, o **valor mediano de avaliação bancária** dos alojamentos. Nesta análise, que teve em conta dados entre 2021 e 2025, evidencia-se que:

- a RAM, apresenta sempre ao longo dos anos, um valor de avaliação superior ao do concelho da Ribeira Brava;
- 2025, foi o ano em que a diferença de valor praticado na RAM e no concelho da Ribeira Brava, foi maior (+ 297 €/m², na RAM);
- 2022, foi o ano em que a diferença de valor praticado na RAM e no concelho da Ribeira Brava, foi menor (+ 137 €/m², na RAM);
- a diferença de valor, de 2021 para 2025, na RAM foi de 1 016 €/m², enquanto, no concelho da Ribeira Brava, foi de 939 €/m².

Gráfico 30 – Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) (2021-2025)



Fonte: INE, Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2024).

A análise dos indicadores apresentados permite concluir que, face aos valores identificados, os agregados familiares poderão ter mais capacidade/facilidade para arrendar, do que para adquirir uma casa, quer no concelho da Ribeira Brava quer na RAM, uma vez que os custos a suportar com a aquisição são maiores.

Para complementar a informação, e de modo a enquadrar a disparidade da oferta e de valores de mercado, fez-se uma consulta na plataforma Idealista¹, identificando-se na tabela seguinte, os dados recolhidos para o concelho da Ribeira Brava, independentemente da freguesia.

¹ Consultado em: <https://www.idealista.pt/comprar-casas/ribeira-brava/ribeira-brava/?ordem=precos-asc> e <https://www.idealista.pt/arrendar-casas/ribeira-brava/ribeira-brava/?ordem=precos-asc>, atualizado em setembro de 2026.

Tabela 1 – Edifícios para venda e arrendamento em Ribeira Brava e valores médios (€/ m²) (2026)

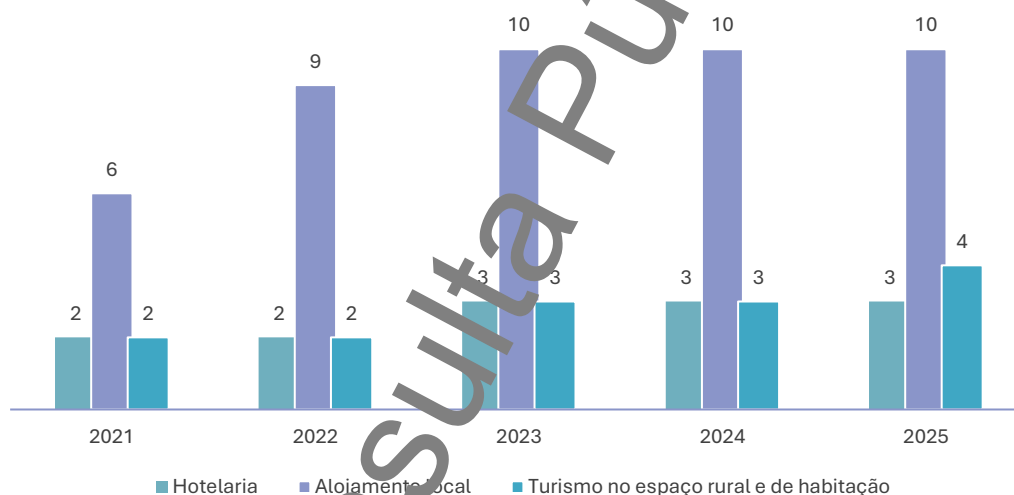
Tipo de imóvel	N.º de edifícios disponíveis	Ação	Valores e valores médios (€/m²)	Caraterísticas
Casas e apartamentos	107	Para venda	Edificado mais barato = 95.000, 00€ (1.979€/m²)	Moradia T1, em ruínas, para recuperar na freguesia do Campanário, com vista mar. Inclui um terreno versátil, perfeito para criar uma zona de cultivo ou um espaço de lazer soalheiro. Localização: A 2 minutos da estrada regional, facilitando qualquer obra de reconstituição.
			Edificado mais caro = 2.777.000, 00€ (1.108€/m²)	Moradia T3, totalmente térrea, com piscina privada. Foi concebida para quem valoriza conforto, privacidade e uma ligação permanente ao exterior, oferecendo uma experiência de habitação prática e sofisticada, onde cada divisão foi desenhada para maximizar o bem-estar e a funcionalidade. Localização: Privilegiada, com rápidos acessos ao centro da Ribeira Brava e à via rápida.
	1	Para arrendamento	1.000€/mês	Apartamento tipologia T3, sem mobília e eletrodomésticos. Situa-se num 5º andar com elevador, e tem garagem. Despesas não incluídas. Localização: Rua de São Bento.

3.3. ALOJAMENTOS TURÍSTICOS

De acordo com informação do Instituto Nacional de Estatística, um **alojamento turístico** “é um estabelecimento que se destina a prestar serviços de curta duração a turistas, mediante remuneração, e que funciona num ou mais edifícios ou instalações”, e em que se incluem hotéis, turismo no espaço rural/habitação e alojamento local, entre outras tipologias.

Considerando os dados do gráfico 31, constata-se que, relativamente à evolução da oferta de alojamento, entre 2021 e 2025, o “alojamento local” é o mais representativo, passando de 6 para 10 alojamentos. Com menor expressão, está a “hotelaria” que passou de 2 para 3 alojamentos, e o “turismo no espaço rural e de habitação”, que passou de 2 para 4 alojamentos.

Gráfico 31 – Estabelecimentos de alojamento turístico (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2021-2025)



Fonte: INE, Estabelecimentos de alojamento turístico (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Estabelecimentos de alojamento turístico (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Tipo (alojamento turístico); Anual - INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos (última atualização dos dados em: 9 de julho de 2026).

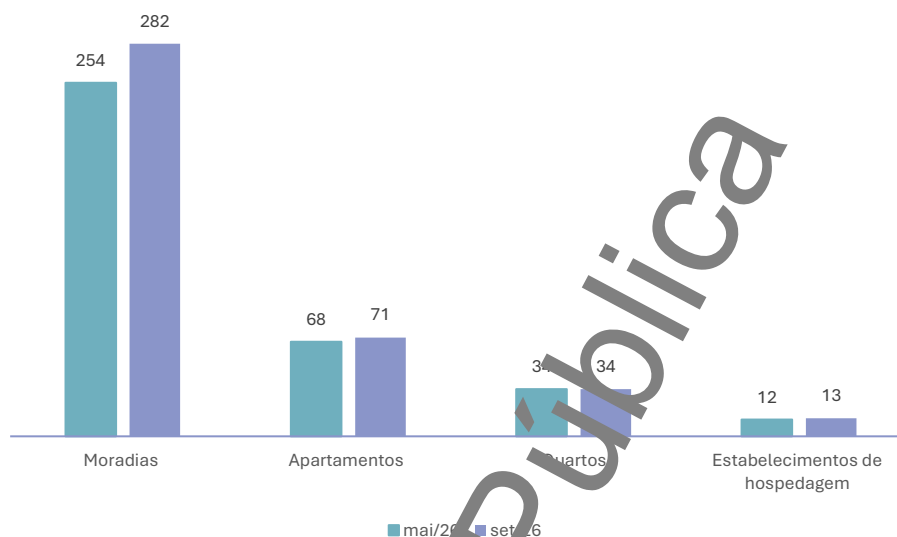
Se considerarmos os dados disponíveis no “Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNT)”², no portal do Turismo de Portugal, verifica-se que existem **400 registos** relativos ao **Alojamento Local (AL)** no concelho da Ribeira Brava, distribuídos por diferentes tipologias e que constam do gráfico seguinte. Analisando esta informação entre maio e setembro de 2026, constata-se que:

- neste curto período, houve um aumento de 32 AL;

² Consultado em: https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/Pesquisa_AL.aspx, em maio e setembro de 2026.

- a tipologia que mais se destacou foi “Moradias” com mais 28 novos registos, tendo pouca expressão “Apartamentos” (+ 3 registos) e “Estabelecimentos de hospedagem” (+ 1 registo);
- a tipologia que não teve mais registos desde maio, foi “Quartos”.

Gráfico 32 – Estabelecimentos de Alojamento Local (n.º) no concelho da Ribeira Brava (2026)



Fonte: Turismo de Portugal, Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNT).

É de salientar que, esta diferença entre o número de estabelecimentos ali registados relativamente aos dados do INE, prende-se com o facto dos indicadores INE identificarem apenas os Alojamentos Locais com mais de 10 camas.

3.4. PARQUE HABITACIONAL DE GESTÃO REGIONAL

A IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM³ é a entidade pública que tem “a responsabilidade de implementar a política habitacional do Governo Regional da Madeira, e o compromisso de encontrar soluções habitacionais adequadas para famílias com carências socioeconómicas”.

Sendo um grande desafio, promoverem-se oportunidades de habitação condigna para a inclusão social das famílias madeirenses, é importante encontrarem-se soluções inovadoras e programas que respondam às suas necessidades reais.

Nesse sentido, a IHM, tendo como lema a proximidade, potencia junto das famílias, um trabalho “comunitário de envolvimento das mesmas, em particular, com os jovens e idosos”, assim como, a ligação às entidades parceiras.

Figura 5 – Localização dos Empreendimentos Sociais da Gestão da IHM no concelho da Ribeira Brava (2026)

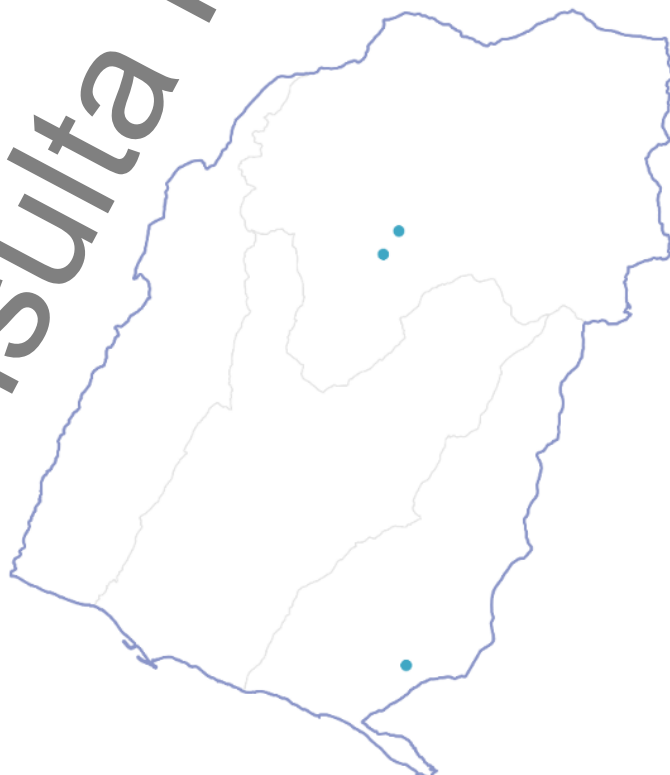
Aldeamento da Serra de Água



Conjunto Habitacional do Poiso



Tranqual



Fonte: IHM

³ Consultado em: <https://www.ihm.pt/pt/a-ihm>, em maio de 2026.

No concelho da Ribeira Brava, esta entidade tem a responsabilidade de gerir atualmente, 3 empreendimentos, que totalizam 33 fogos, repartidos pelas tipologias T1 (11 fogos), T2 (13 fogos) e T3 (9 fogos), abrangendo cerca de 101 pessoas.

Tabela 2 – Fogos Sob a Gestão da IHM no concelho da Ribeira Brava (2026)

Localização	Fogos Sob Gestão da IHM	População Aproximada	Fogos (n.º), por tipologia					
			T0	T1	T2	T3	T4	T5
Ribeira Brava	33	101	0	11	13	9	0	0
Aldeamento da Serra de Água	12	22	0	10	2	0	0	0
Conjunto Habitacional do Poiso	13	55	0	8	8	5	0	0
Tranqual	8	24	0	1	3	4	0	0

Fonte: IHM

Sendo cada vez mais indispensável responder com capacidade, às necessidades de habitação acessível, **estão a ser construídos no concelho da Ribeira Brava, na freguesia de Tabua, 17 fogos de habitação a custos controlados**, visando reforçar o parque habitacional público da RAM.

De acordo com a IHM⁴, “este empreendimento representa um investimento de 2,9 milhões de euros, através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)”, devendo as habitações “ser entregues no âmbito do Programa Renda Reduzida”.

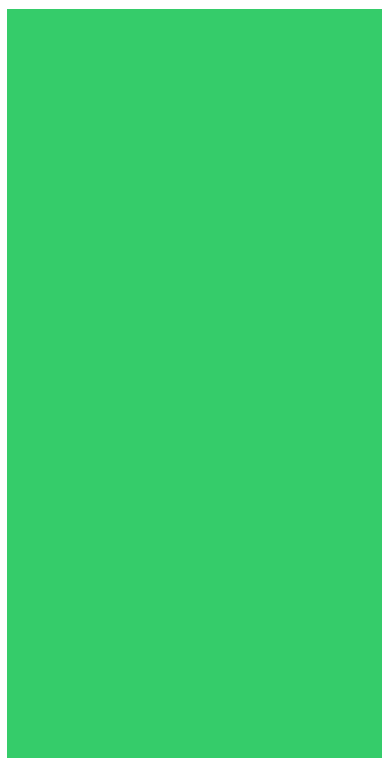
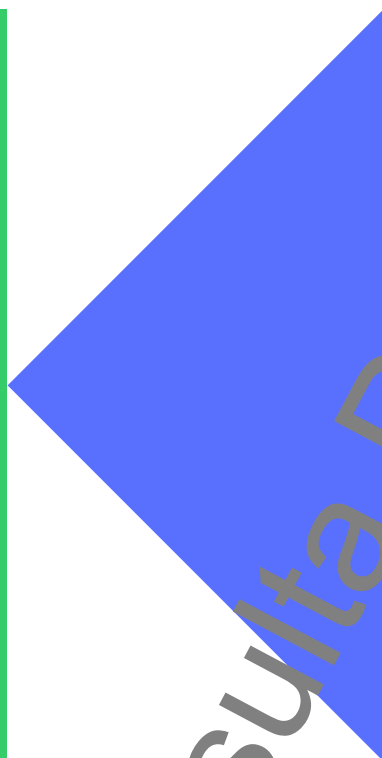
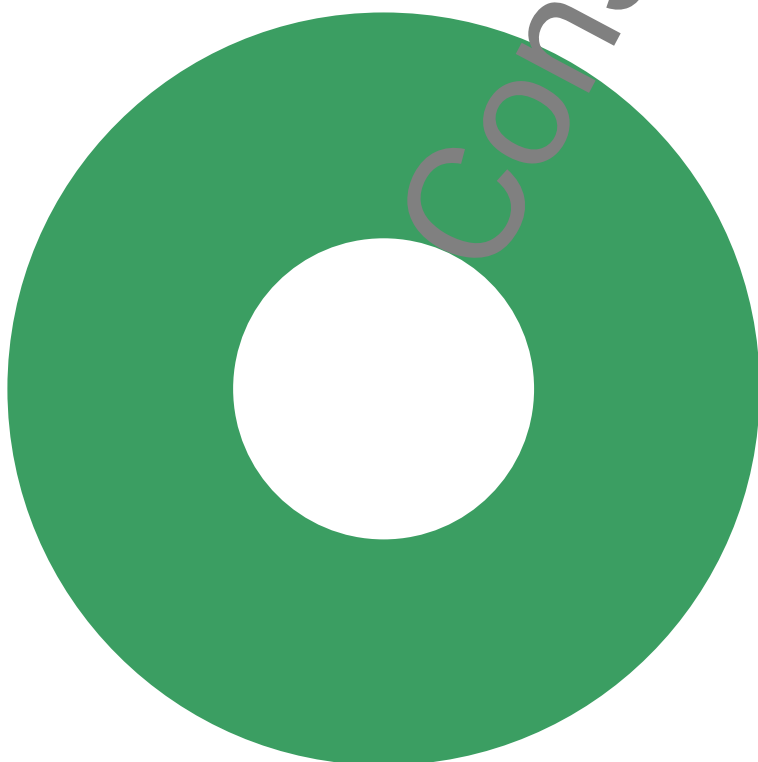
⁴ Consultado em: <https://www.ihm.pt/pt/visita-obra-prr-tabua-ribeira-brava>, maio de 2026.

3.5. PARQUE HABITACIONAL DE GESTÃO MUNICIPAL

A Câmara Municipal da Ribeira Brava, aprovou em Reunião Ordinária Pública (Edital n.º 298/2024, de 19 de dezembro), a abertura do procedimento por Concurso Público referente à “Empreitada de reabilitação de frações ou prédios habitacionais – **6 fogos – Caminho do Porto da Ribeira**, n.º 1, Porto da Ribeira, 9350-067 **Campanário**”.

Os seis fogos habitacionais destinam-se a famílias que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar os custos de acesso a uma habitação adequada. O empreendimento surge no espaço anteriormente ocupado pela Escola Básica do Porto da Ribeira.

Concluídas as obras de requalificação do edifício, o empreendimento, constituído por dois apartamentos de tipologia T2 e quatro de tipologia T1, dá origem ao Parque Habitacional de Gestão Municipal, reforçando a oferta habitacional do concelho e contribuindo para responder às necessidades identificadas.



Consulta Pública

4.

Instrumentos
de Gestão
Territorial

4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA RIBEIRA BRAVA

O primeiro **Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava (2002)**, foi aprovado pela Resolução do Governo Regional da Madeira n.º 2/2002/M, de 11 de junho, publicado no Diário da República, Iª Série - B, de 26 de agosto.

Em **2015**, foi elaborada a primeira **Revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava (RPDMRB)** e aprovada pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária no dia 20 de agosto, tendo sido posteriormente ratificada pelo Conselho do Governo através da Resolução n.º 802/2015⁵, publicada no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira (JORAM), Iª Série, n.º 136, de 4 de setembro de 2015.

Passados dez anos, a autarquia, sentiu necessidade de proceder à alteração do PDM de Ribeira Brava, face às circunstâncias que a seguir se identificam⁶:

- a) Evolução de condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes;
- b) Adaptação a novos programas territoriais entretanto aprovados ou ratificados;
- c) Entrada em vigor de leis e regulamentos, nomeadamente a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o Decreto Legislativo Regional n.º 18/2017/M de 27 de junho, que desenvolve as referidas bases e define o respetivo sistema regional de gestão territorial, na Região Autónoma da Madeira, nas suas atualizações atuais, entre outros;
- d) Classificação dos Sítios da Rede Natura 2000 da Ribeira Brava e do Cabo Girão e da criação da Rede de Monumentos Naturais da RAM, pelo Decreto Regulamentar n.º 7/2021/M, de 16 de março.

Neste contexto, no Aviso n.º 351/2025, IIª Série, n.º 169, de 18 de setembro de **2025**, procede-se à primeira alteração à **1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava (PDMRB)**, enquadrando os seguintes **Objetivos Estratégicos**:

- a) Adequação ao quadro de desenvolvimento local do estabelecido nos Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito nacional e regional;

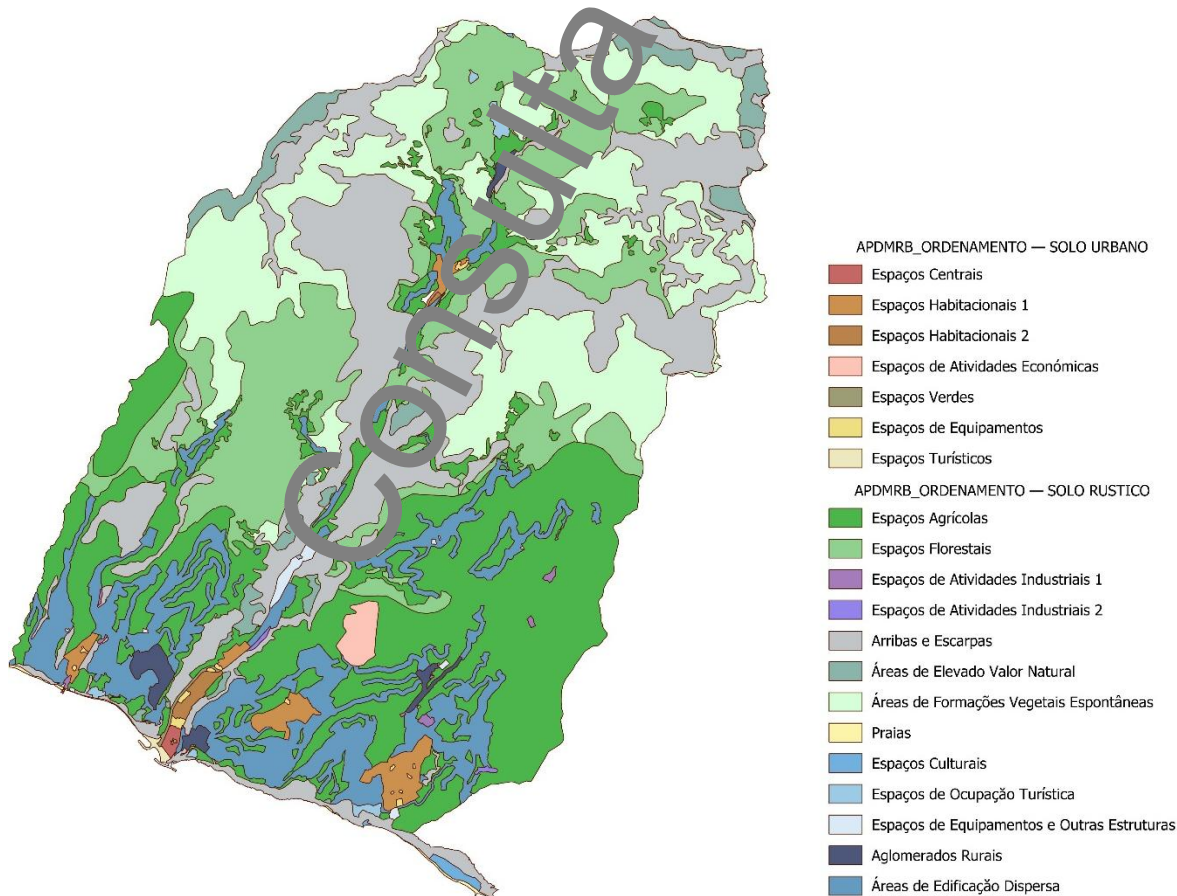
⁵ Consultado em: https://cm-ribeirabrava.pt/wp-content/uploads/2016/11/01_Regulamento.pdf, maio/26.

⁶ Consultado em: <https://cm-ribeirabrava.pt/wp-content/uploads/2025/09/IIserie-169-2025-09-18.pdf>, maio/26.

- b) Definição das principais regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção;
- c) Valorização do mundo rural;
- d) Proteção e aproveitamento racional dos valores e recursos naturais;
- e) Valorização do património e qualificação urbana;
- f) Promoção da identidade e da coesão territorial.

No relatório de Revisão à **1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava** refere-se que a “classificação e qualificação do solo obedece, na RAM, ao disposto nos diplomas complementares à Lei de Bases nomeadamente o Sistema Regional de Gestão Territorial (SRGT), e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e é feita de forma a evitar roturas e degradações das estruturas ecológicas fundamentais – as atividades distribuem-se pelo território em função das suas capacidades de carga e aptidões ecológicas”.

Figura 6 – Carta de Ordenamento do PDM da Ribeira Brava



Fonte: CMRB (2026)

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação do solo no concelho da Ribeira Brava:

- a) **Solo Urbano:** aquele que visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, nele se compreendendo os terrenos total ou parcialmente urbanizados ou edificados, e, como tal, afetos em plano municipal à urbanização e à edificação, assim como os solos afetos à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano;
- b) **Solo Rústico:** aquele que visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardando áreas com reconhecida aptidão para os usos agrícolas, pecuários, florestais ou de recursos geológicos e energéticos, ou à conservação da natureza e da biodiversidade, assim como os solos que se destinam a enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano.

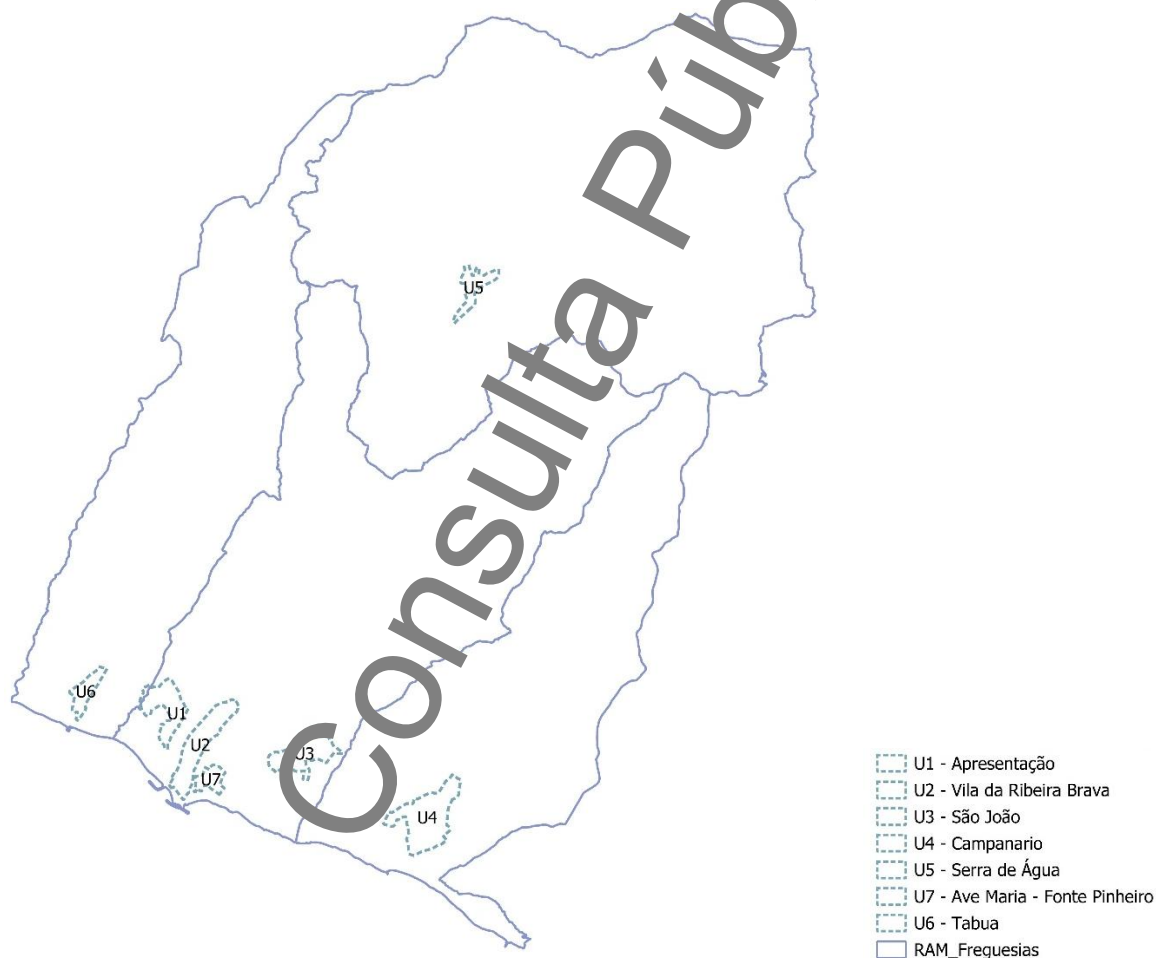
Tabela 3 – Área (ha) por tipologia e classificação de solo

Tipologia	Classificação	Área (ha)
Solo Urbano	Espaços Centrais	6,2
	Espaços Habitacionais 1	87,6
	Espaços Habitacionais 2	14,9
	Espaços de Atividades Económicas	32,2
	Espaços Verdes	5,1
	Espaços de Equipamentos	8,1
	Espaços Turísticos	4,3
Solo Rústico	Espaços Agrícolas	1662,1
	Espaços Florestais	1165,4
	Espaços de Atividades Industriais 1	7,4
	Espaços de Atividades Industriais 2	3,5
	Arribas e Escarpas	1364,2
	Áreas de Elevado Valor Natural	181,7
	Áreas de Formações Vegetais Espontâneas	1193,2
	Praias	6,3
	Espaços Culturais	9,8
	Espaços de Ocupação Turística	15,9
	Espaços de Equipamentos e Outras Estruturas	16,9
	Aglomerados Rurais	45,5
	Áreas de Edificação Dispersa	716,0

As **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)** constituem instrumentos de programação e execução do Plano Diretor Municipal, delimitando áreas do território cuja transformação ou qualificação exige uma abordagem integrada e coordenada. A sua delimitação visa assegurar que a concretização das opções de ordenamento ocorre de forma articulada, promovendo a compatibilização entre os diferentes usos do solo, a adequada dotação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, bem como a repartição equilibrada de benefícios e encargos entre os diversos intervenientes.

O **Município da Ribeira Brava** dispõe de sete Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), delimitadas no âmbito do Plano Diretor Municipal, cuja distribuição territorial pode ser observada na figura seguinte.

Figura 7 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) da Ribeira Brava



Fonte: CMRB (2026)

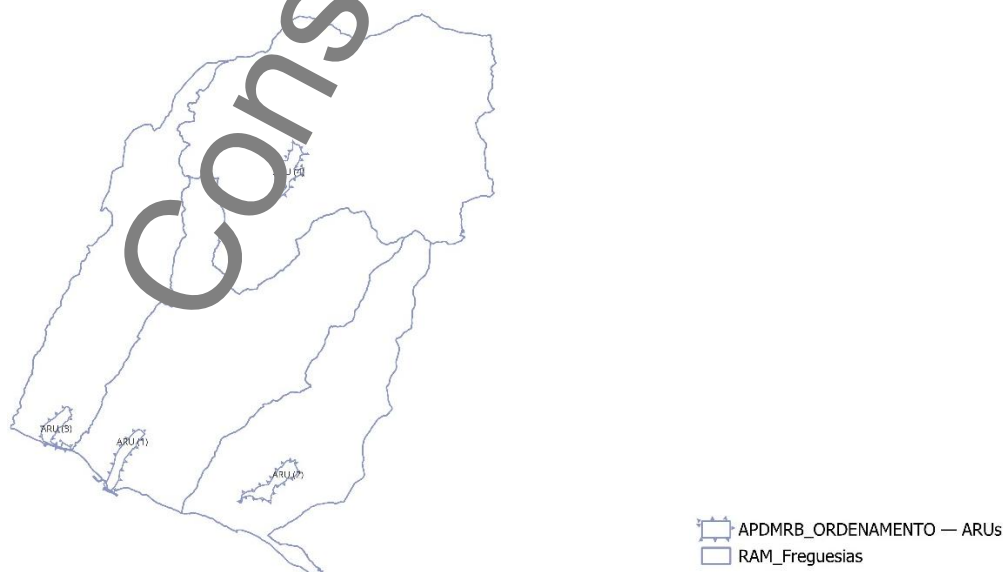
4.2. OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Decreto-Lei n.º 307/2009 (Artigo 2.º, Ponto b), identifica Área de Reabilitação Urbana (ARU) como uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada em instrumento próprio ou em Plano de Pormenor de reabilitação urbana”.

De modo a promover intervenções integradas sobre o tecido urbano existente e a disponibilizar “benefícios fiscais associados aos impostos e apoios e incentivos financeiros à reabilitação”, o município de Ribeira Brava tem delimitadas **quatro ARU's**, tendo por base, “as premissas estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as redações que lhe foram conferidas pela Lei n.º 38/2012, de 14 de Agosto e pelo DL n.º 136/2014, de 09 de Setembro), e os princípios estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava, de 20 de Agosto de 2015”.

Na tabela infra, estão identificadas de forma mais pormenorizada as ARU's que a seguir se indicam⁷: ARU na Vila da Ribeira Brava, ARU na Freguesia da Serra de Água, ARU na Freguesia do Campanário e ARU na Freguesia da Tabua.

Figura 8 – Localização das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's)



Fonte: CMRB (2026)

⁷ Consultado em: <https://cm-ribeirabrava.pt/delimitacao-urbana/>, maio26.

Tabela 4 – Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Ribeira Brava

ARU na Vila da Ribeira Brava

Área ≈ 26,5 ha

Linhas de Orientação Estratégica:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos;
- Requalificar os acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Incentivar a reabilitação do edificado, através dos programas de apoio aos proprietários;
- Requalificar os principais acessos pedonais potenciando a sua vertente turística, quer pedestre quer ocupacional;
- Promover a melhoria das condições de acessibilidade para cidadãos com mobilidade reduzida e requalificação dos percursos viários;
- Recuperar e requalificar espaços de lazer, em articulação com os espaços comerciais e de serviços;
- Requalificar o espaço público junto dos edifícios públicos e religiosos;
- Revitalizar os espaços públicos promovendo as atividades que tradicionalmente neles ocorrem e promover a realização de novos eventos multiculturais;
- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado do território abrangido, através da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais.

ARU na Freguesia da Serra da Água

Área ≈ 21,5 ha

Linhas de Orientação Estratégica:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos, de forma a valorizar a função habitacional e agrícola e incentivar a fixação e atração de residentes;
- Requalificar os acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Requalificar o espaço público junto dos edifícios públicos e religiosos;
- Requalificar e potenciar novos miradouros, como estratégia para complementar a oferta turística;

- Recuperar os percursos pedonais / veredas de acesso aos miradouros na linha de feito;
- Apoiar a recuperação e divulgação dos edifícios associados à venda da tradicional “poncha”, imagem de marca da freguesia;
- Considerar a possibilidade de um local intermodal na zona do estacionamento coberto e imediações próximas, de maneira a potenciar a diversidade da oferta em termos de mobilidade.

ARU na Freguesia do Campanário

Área ≈ 28,4 ha

Linhas de Orientação Estratégica:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos;
- Requalificar os acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Reabilitar o edificado contínuo, a nascente da Igreja, adossado ao percurso de interligação das quintas e antigos solares, através dos programas de apoio aos proprietários;
- Requalificar os principais acessos pedonais e os percursos de interligação das quintas e solares, potenciando a sua vertente turística, quer pedestre quer ocupacional;
- Requalificar os percursos viários, com recurso a um desenho urbano atualizado;
- Recuperar e requalificar espaços de lazer, em articulação com os espaços comerciais e de serviços ao longo do eixo comercial e viário;
- Requalificar o espaço público junto dos edifícios públicos e religiosos;
- Considerar a possibilidade de um local intermodal na zona sob o viaduto da via expresso, que embora fora da área de delimitação da ARU, assuma essa função na proximidade do nó viário ali existente.

ARU na Freguesia da Tabua

Área ≈ 21,6 ha

Linhas de Orientação Estratégica:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos;
- Beneficiar de forma continuada o principal eixo viário, no seguimento das obras de canalização da ribeira, reinterpretando a funcionalidade do espaço compreendido entre a estrada e a ribeira;
- Requalificar os acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Recuperar o caminho da praia e o antigo caminho da corujeira;
- Relocalizar os equipamentos industriais, atípicos da malha construída e que desvirtuam a possibilidade de uma continuidade de escala edificada;
- Requalificar esses espaços com potencialidade variadas, para dinamizar atividades locais relacionadas com o lugar e a cultura, a proximidade com o mar, e consolidar o espaço urbano.
- Considerar a possibilidade de um local intermodal na zona do estacionamento coberto e imediações próximas, de maneira a potenciar a diversidade da oferta em termos de mobilidade.

Relativamente a outros Planos Municipais, considerados “instrumentos de planeamento territorial, de natureza regulamentar, que estabelecem o regime de uso do solo (através da respetiva classificação e qualificação) definindo, para o efeito, modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental (Art.º 69.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT)”, como por exemplo, **Planos de Urbanização** e **Planos de Pormenor**, em vigor, atualização ou elaboração, não foram encontradas quaisquer referências.

4.3. CENTRALIDADES URBANAS E DE SERVIÇOS

As centralidades urbanas correspondem aos principais núcleos de concentração de população, atividades económicas, equipamentos coletivos e serviços, assumindo um papel fundamental na organização e funcionamento do território.

A sua presença contribui para a dinamização das freguesias, promovendo o acesso da população a funções essenciais, como educação, saúde, comércio, serviços públicos, cultura, desporto e transportes.

Neste âmbito, apresenta-se uma síntese das principais centralidades urbanas e da distribuição dos equipamentos e serviços existentes no Concelho da Ribeira Brava, evidenciando a sua localização e a respetiva cobertura territorial.

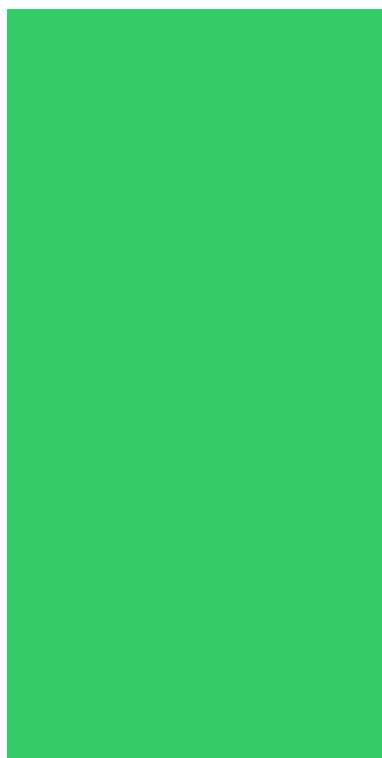
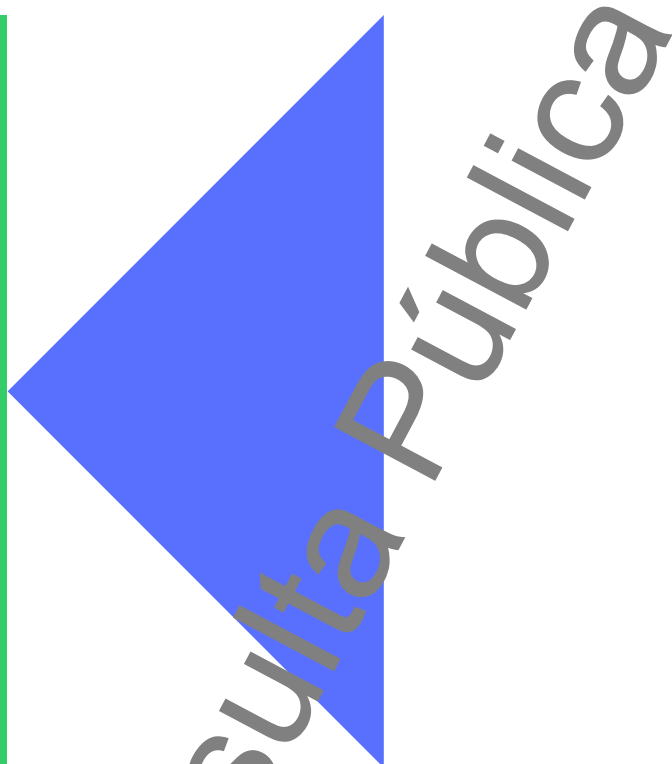
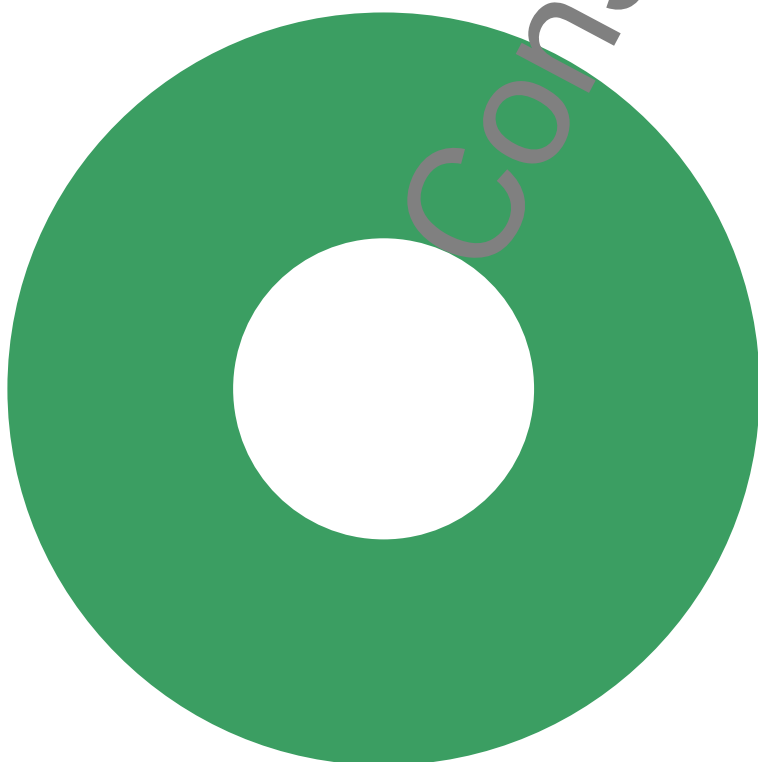
Figura 9 – Localização dos Serviços nas Freguesias do Município da Ribeira Brava



Este enquadramento permite caracterizar a estrutura urbana municipal e compreender a forma como a rede de serviços se articula com os diferentes aglomerados populacionais, constituindo um elemento de contexto para a caracterização do território no âmbito da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**.

Tabela 5 – Rede de Serviços nas Freguesias do Município da Ribeira Brava

n.º	Serviço	Freguesia
1	Câmara Municipal da Ribeira Brava	Ribeira Brava
2	Junta de Freguesia da Ribeira Brava	Ribeira Brava
3	Escola Básica e Secundária Padre Manuel Álvares	Ribeira Brava
4	Escola Básica da Ribeira Brava	Ribeira Brava
5	Segurança Social Ribeira Brava	Ribeira Brava
6	Centro de Saúde de Ribeira Brava	Ribeira Brava
7	CTT	Ribeira Brava
8	PSP	Ribeira Brava
9	Biblioteca Municipal	Ribeira Brava
10	Registo Civil de Ribeira Brava	Ribeira Brava
11	Cartório Notarial de Ribeira Brava	Ribeira Brava
12	Bombeiros Mistos da Ribeira Brava e Ponta do Sol	Ribeira Brava
13	Finanças de Ribeira Brava	Ribeira Brava
14	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar do Lombo de São João	Ribeira Brava
15	Infantário "O Balão"	Ribeira Brava
16	Junta de Freguesia de Campanário	Campanário
17	Escola Básica do Campanário 1.º e 3.º Ciclos, Cónego João Jacinto Gonçalves de Andrade	Campanário
18	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar de Campanário	Campanário
19	Centro de Saúde de Campanário	Campanário
20	CTT Campanário	Campanário
21	Segurança Social de Campanário	Campanário
22	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar da Corujeira	Campanário
23	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar Lugar da Serra	Campanário
24	Junta de Freguesia da Serra de Água	Serra de Água
25	CTT Serra de Água	Serra de Água
26	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar de Serra de Água	Serra de Água
27	Centro de Saúde de Serra de Água	Serra de Água
28	Segurança Social de Serra de Água	Serra de Água
29	Junta de Freguesia de Tabua	Tabua
30	Escola Básica 1.º Ciclo e Pré-Escolar de Tabua	Tabua
31	CTT Tabua	Tabua



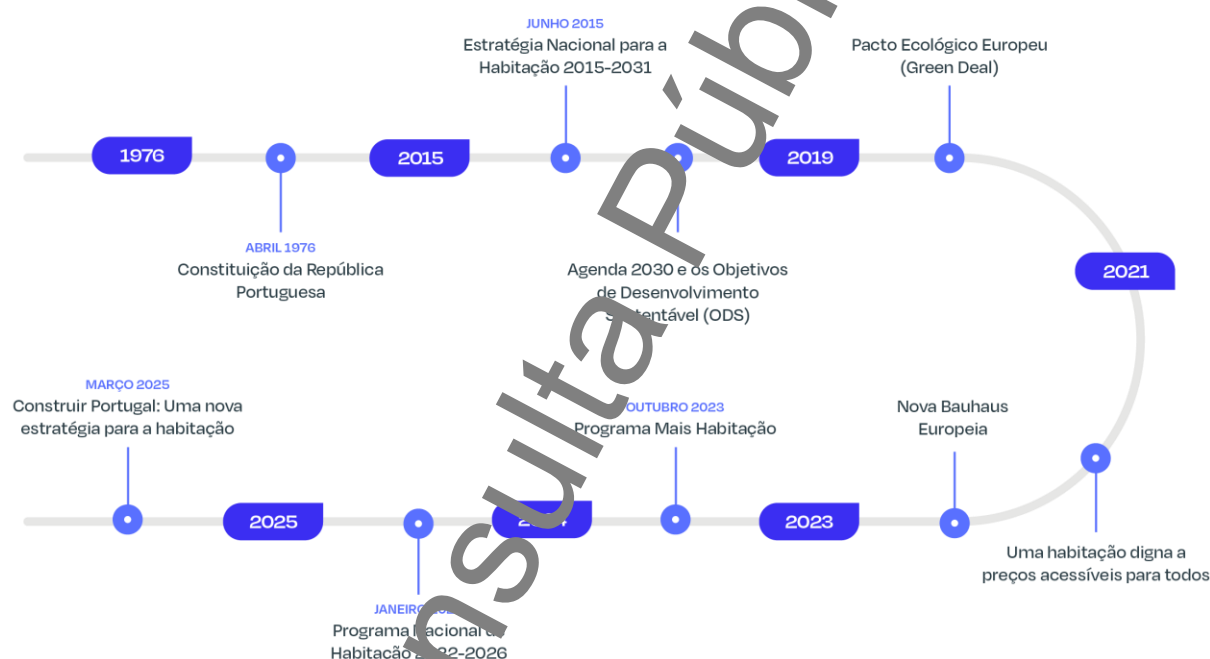
5.
Programas
e Políticas
Habitacionais

5.1. EUROPEU E NACIONAL

As **Políticas Habitacionais** têm assumido um papel central na promoção da coesão social, da qualidade de vida e da sustentabilidade territorial, procurando responder aos desafios crescentes associados ao acesso à habitação digna, adequada e economicamente acessível.

Num contexto marcado pela pressão sobre o mercado imobiliário, pelo aumento dos custos da habitação e pelas transformações demográficas e sociais, as políticas públicas de habitação evoluíram no sentido de uma abordagem mais integrada, articulando instrumentos de apoio social, reabilitação urbana, arrendamento acessível, regeneração territorial e inclusão social.

Figura 10 – Programas e Políticas Nacionais e Europeias



A **Constituição da República Portuguesa**, aprovada em 1976, estabelece que “*todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar*” (Artigo 65.º).

A **Estratégia Nacional para a Habitação** (ENH), que tem como objetivo facilitar o acesso das famílias portuguesas à habitação, foi definida para o período de 2015-2031, e assume uma natureza operativa, estruturada em três pilares: Reabilitação Urbana, Arrendamento Habitacional e Qualificação dos Alojamentos. Estes pilares agregam um conjunto de medidas setoriais que operacionalizam e efetivam os diferentes regimes legais aprovados nos quatro anos que a precedem

A Estratégia Nacional de Habitação espelha-se e concretiza-se ao nível dos municípios através da **Estratégia Local de Habitação**, com o objetivo de promover a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais.

Em 2023, surge o **Programa Mais Habitação (PNH) 2022-2026**, consubstanciado na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, com vista a “*garantir Mais Habitação*” através de um ambicioso plano para promover o acesso a habitação a custos acessíveis, aumentar a oferta de imóveis no mercado, travar o aumento das rendas e proteger as famílias da crise habitacional, com medidas como o arrendamento coercivo de casas devolutas, a criação de apoio ao arrendamento acessível e a limitação das rendas.

Este Programa estabelece como objetivos:

- *Garantir que todos têm acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares;*
- *Garantir que, a médio prazo, o peso da resposta pública no mercado habitacional é capaz de dar resposta às necessidades existentes e contribuir para a regulação do mercado no seu todo, equilibrando a oferta e tornando a habitação mais acessível.*

Por sua vez, o **Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação**, concebida pelo XXIV Governo Constitucional, e aprovada pelo Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, visa assegurar a aprovação e implementação de medidas para mitigar a crise de oferta habitacional, reforçar a confiança no mercado de arrendamento e assegurar a acessibilidade no setor da habitação.

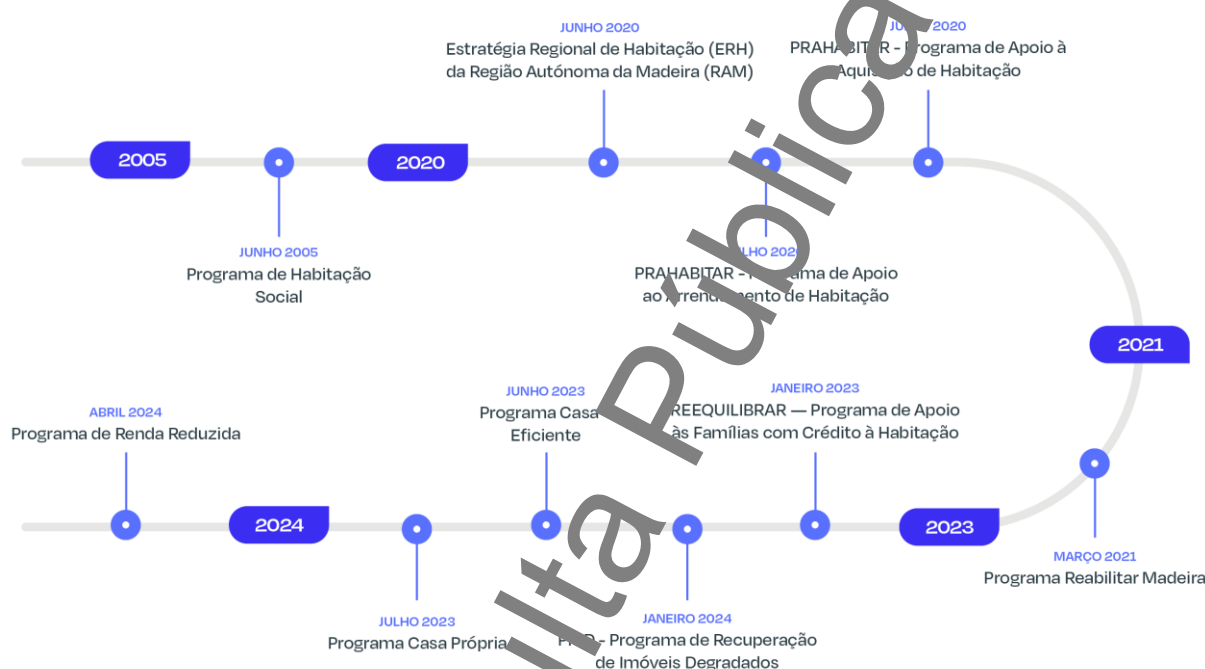
De referir que este instrumento procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, aprovando a criação de um regime especial de financiamento dirigido às soluções habitacionais que tenham sido objeto de candidaturas.

O plano "Construir Portugal" passa por incentivar a oferta de habitação; promover a habitação pública; devolver a confiança a todos os intervenientes; fomentar a habitação jovem e assegurar a acessibilidade na habitação.

5.2. REGIONAL E LOCAL

Ao nível regional, destaca-se a **Estratégia Regional de Habitação (ERH)**, para o período de 2020 a 2030, aprovada pela Resolução n.º 494/2020, de 30 de junho de 2020, que constitui um documento pioneiro que reúne todas as carências habitacionais dos concelhos da Região Autónoma da Madeira.

Figura 11 – Programas e Políticas Regionais e Locais



A **Estratégia Regional de Habitação da Região Autónoma da Madeira** visa a “*Habitação condigna a todos os cidadãos da Região*” e desenvolve-se em seis Domínios de Intervenção, “*que pretendem incrementar a oferta e melhorar a gestão de habitações sociais, a conservação e reabilitação do parque habitacional, atribuir outros apoios à habitação própria e ao arrendamento, criar um ambiente fiscal benéfico, para além de propor-se à inclusão social e à modernização da organização e dos serviços ao cidadão, prosseguindo as orientações estratégicas e desígnios para a Habitação do Programa do XIII Governo Regional da Madeira, a do Documento de Orientação Estratégica 2030, Agenda Temática do Portugal 2030 e da Estratégia Nacional de Habitação*”.

Integra-se como um instrumento programático de carácter estratégico, que deve estar articulada com os Planos Diretores Municipais (PDM) e com os demais instrumentos de gestão territorial ou especiais, com incidência na habitação ou na reabilitação urbana.

Ao nível dos **Programas de Apoio Público na Região Autónoma da Madeira** existe um conjunto de vários programas destinados ao arrendamento, ao apoio às rendas e à reabilitação, entre outros, e que são fundamentais porque contribuem para se encontrarem soluções habitacionais adequadas para famílias com carências socioeconómicas.

Ao nível local, o **Município da Ribeira Brava** dispõe de regulamentos e mecanismos de apoio destinados a incentivar a reabilitação e valorização do património habitacional, disponibilizando instrumentos de apoio técnico, administrativo e financeiro aos munícipes, nomeadamente:

- **Regulamento Municipal n.º 705/2024, de 1 de julho** – Programa Municipal de Apoio à Recuperação e Beneficiação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carenciados do Concelho da Ribeira Brava.
- **Regulamento n.º 721/2024, de 4 de julho** – Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais à Aquisição e Construção de Habitação e à Reabilitação Urbana por Jovens no Município da Ribeira Brava.
- **Regulamento n.º 902/2023, de 14 de agosto** – Regulamento de Taxas e Outras Receitas que estabelece um conjunto de isenções e reduções de taxas urbanísticas, que funcionam como incentivos económicos à construção, reabilitação e acesso à habitação, constituindo um incentivo municipal de natureza fiscal regulamentar, nomeadamente para reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana, famílias numerosas, pessoas em situação de insuficiência económica e projetos de relevante interesse municipal.

O Município da Ribeira Brava assumiu como prioridade estratégica proceder à **Revisão da Estratégia Local de Habitação** e à elaboração da **Carta Municipal de Habitação**, reconhecendo a necessidade de consolidar uma visão integrada para o setor da habitação nos próximos anos.

Este processo conjunto pretende assegurar uma resposta mais estruturada, eficaz e ajustada às atuais dinâmicas territoriais, sociais e económicas, permitindo antecipar desafios futuros e definir linhas de atuação sustentáveis e inclusivas, considerando:

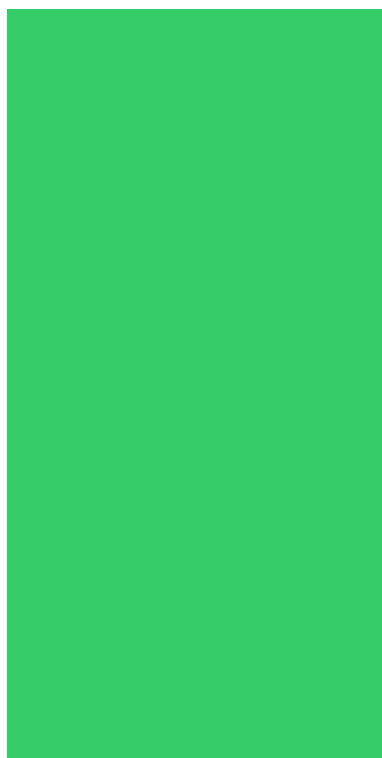
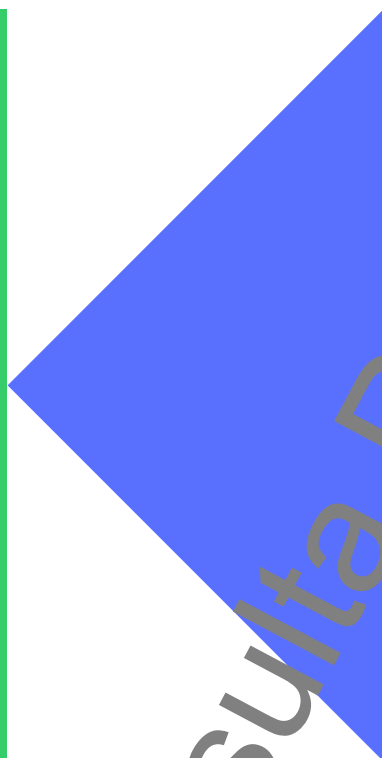
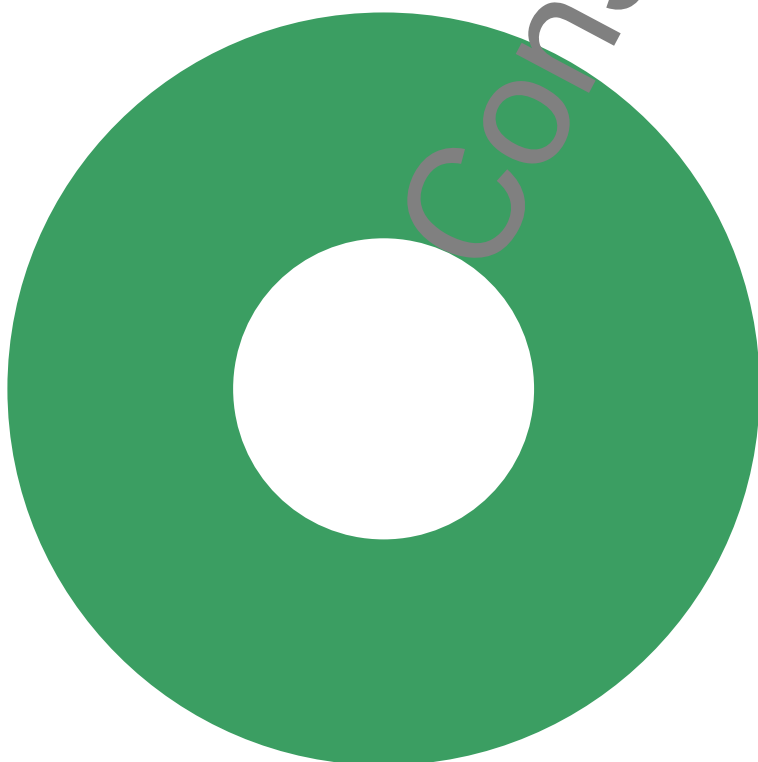
- **Atualização e aprofundamento do diagnóstico habitacional** – Revisão e consolidação da caracterização das necessidades habitacionais do concelho, incorporando novas

dinâmicas demográficas, sociais, económicas e territoriais, assim como, a identificação de situações emergentes de vulnerabilidade habitacional.

- **Equilíbrio entre reabilitação urbana e nova construção** – Definição de uma estratégia integrada que privilegie a reabilitação e reutilização do edificado existente, sem descurar a necessidade de promover novas soluções habitacionais em áreas estratégicas e adequadas ao crescimento e às necessidades da população.
- **Integração de novos modelos e sistemas de habitação** – Consideração de soluções habitacionais inovadoras e mais flexíveis, incluindo modelos colaborativos, habitação acessível, arrendamento apoiado, construção modular e outras abordagens que respondam às transformações sociais e aos novos perfis familiares.
- **Combate à pobreza energética e promoção da eficiência energética** – Incorporação de medidas que contribuam para a melhoria do conforto térmico das habitações, redução dos consumos energéticos e mitigação das situações de vulnerabilidade energética, promovendo habitações mais eficientes e resilientes.
- **Sustentabilidade territorial, ambiental e social** – Desenvolvimento de uma estratégia habitacional alinhada com os princípios da sustentabilidade, promovendo a coesão social, a utilização eficiente dos recursos, a adaptação às alterações climáticas e a articulação entre habitação, mobilidade, serviços e qualidade de vida.

A revisão da **Estratégia Local de Habitação** e a elaboração da **Carta Municipal de Habitação** permitirá proceder ao reajustamento e reenquadramento de algumas ações inicialmente previstas na Estratégia Local de Habitação, assim como, a integração de novas ações considerando os atuais pressupostos estratégicos, as novas exigências legais e programáticas, a articulação com os Planos de Gestão Territoriais e todas as transformações sociais, económicas e territoriais, entretanto verificadas.

A articulação entre estes dois instrumentos estratégicos permitirá reforçar o conhecimento sobre as necessidades habitacionais existentes e emergentes, enquadrar novas prioridades de intervenção e promover uma maior coerência entre as políticas de habitação, o ordenamento do território e os objetivos de desenvolvimento municipal.



Consulta Pública

6.

Pressupostos
para a Definição
Estratégica

6.1. REVISÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

A **Revisão da Estratégia Local de Habitação da Ribeira Brava** assume particular relevância enquanto instrumento estratégico da Política Habitacional Municipal, permitindo assegurar que as respostas definidas permanecem adequadas à evolução das necessidades da população e às transformações do contexto territorial.

Num cenário marcado por dinâmicas demográficas, sociais e económicas em constante mudança, a atualização da estratégia constitui uma oportunidade para reavaliar prioridades, incorporar novos desafios e oportunidades, reforçar a eficácia das medidas em curso e garantir uma utilização eficiente dos recursos e instrumentos de financiamento disponíveis, assim como, assegurar que as políticas e respostas municipais permanecem alinhadas com a realidade local e com os objetivos de desenvolvimento sustentável e coesão social.

Simultaneamente, permite reforçar a articulação entre os diversos agentes com intervenção no setor da habitação, promovendo uma atuação mais integrada, eficiente e orientada para resultados.

A **revisão da Estratégia Local de Habitação** assume, ainda, uma relevância acrescida na medida em que contribui para fundamentar a definição de prioridades de investimento, apoiar a mobilização de recursos financeiros e enquadrar futuras candidaturas a programas de financiamento nacionais e comunitários.

A revisão reforça o papel da Estratégia Local de Habitação como instrumento estruturante da Política Municipal de Habitação, assegurando a sua articulação com a Carta Municipal de Habitação e contribuindo para uma visão integrada, coerente e prospetiva do desenvolvimento habitacional do concelho da Ribeira Brava.

6.2. ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Ter uma habitação condigna, “de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, é um direito consagrado na Constituição da República Portuguesa (Artigo 65.º - Habitação e Urbanismo).⁸

A habitação é um pilar fundamental da existência humana, que vai mais além do que “ter uma casa”, pois proporciona: mais segurança e estabilidade, maior inclusão social e económica e melhor saúde física e mental.

Neste contexto, uma habitação adequada, influencia diretamente o bem-estar físico, emocional e social, que se refletem na confiança individual e na capacidade de usufruir da vida de uma forma mais leve e harmoniosa.

No entanto, nem todas as pessoas vivem esta realidade, uma vez que, ter uma habitação (seja própria ou arrendada) se tem tornado mais difícil face aos desafios sociais que se estão a viver.

O **Município da Ribeira Brava** através do “diagnóstico de carências habitacionais” pretende:

- identificar, quantificar e mapear a realidade local das famílias que vivem em condições indignas e sem capacidade financeira, mostrando a verdadeira dimensão da precariedade habitacional;
- constituir uma base fidedigna de informação para sustentar a revisão da Estratégia Local de Habitação e a elaboração da Carta Municipal de Habitação, num Planeamento Habitacional eficaz, que otimiza recursos e apresenta soluções adequadas para os perfis de carência identificados;
- ter um suporte para o acesso a programas de apoio públicos (como o Programa 1.º Direito e o Plano de Recuperação e Resiliência), possibilitando direcionar fundos comunitários para quem mais precisa;
- combater a exclusão social, a pobreza habitacional e a promover a coesão social e territorial.

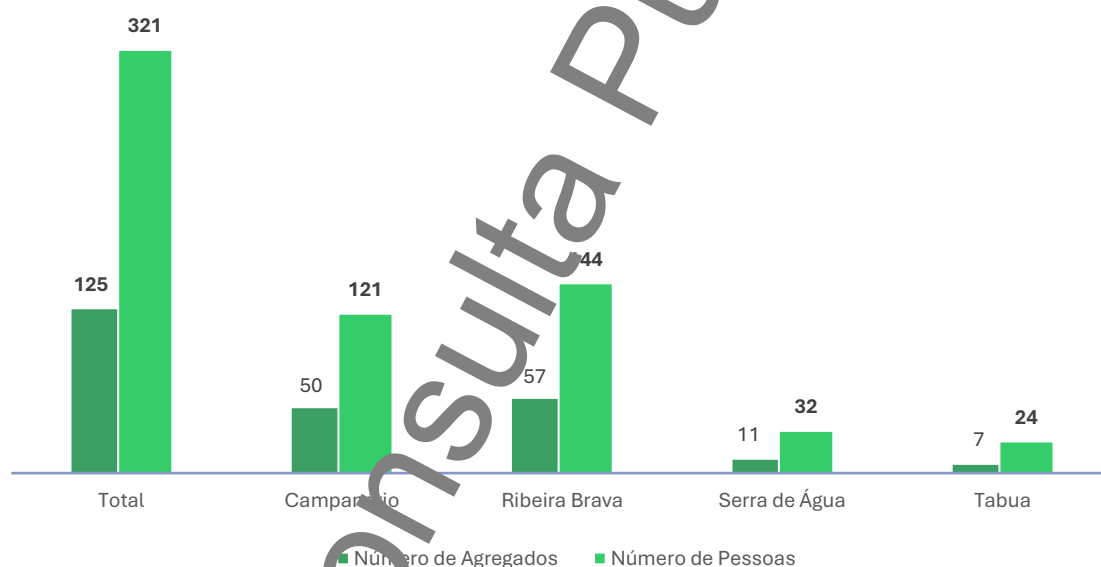
⁸ Consultado em: http://bdjur.almedina.net/citem.php?field=node_id&value=858292, maio de 2026.

De forma a conhecer a sua realidade, o Município da **Ribeira Brava** apresentou no seu Diagnóstico, as situações que a seguir se identificam.

De acordo com o gráfico, existe um total de **125 agregados familiares**, que correspondem a **321 pessoas, em situação de carência habitacional** no concelho da Ribeira Brava, sendo de destacar que:

- as freguesias onde existem mais situações identificadas são a freguesia da Ribeira Brava, com 57 agregados sinalizados (45,6% do total), seguida da freguesia do Campanário, com 50 agregados familiares identificados (40% do total);
- as freguesias onde existem menos situações identificadas são Serra de Água com 11 agregados sinalizados (8,8% do total) e Tabua, com 7 agregados sinalizados (5,6% do total).

Gráfico 33 – Agregados sinalizados em situação de carência habitacional por freguesia (2026)



Analisando a tabela seguinte, com a **tipologia das famílias sinalizadas** constata-se que:

- predominam os agregados “nucleares com filhos” (44% do total) e que correspondem a 197 pessoas;
- os “agregados isolados” são a segunda tipologia mais identificada com 46 famílias (36,8% do total);
- os “agregados nucleares”, são a tipologia com menos expressão, uma vez que foram identificadas, apenas, 3 famílias (2,4% do total);

- os “agregados monoparentais”, apesar de representarem a 3.^a categoria sinalizada, com 13 famílias (10,4% do total), são dos que têm mais pessoas incluídas (48 no total).

Tabela 6 – Tipologia das famílias sinalizadas (2026)

Tipologia Agregados	Número de famílias	Número de Pessoas
Nucleares com filhos	55	197
Isolados	46	46
Monoparentais	13	48
Alargados	8	24
Nucleares	3	6
Total	125	321

No que respeita às **situações de carência habitacional**, verifica-se que:

- 63 famílias correspondem a uma carência associada a “insalubridade e segurança” (50,4% do total);
- a “precariedade” atinge 41 famílias, quando o regime de ocupação é a “cedência de habitação”, o que corresponde a 32,8% do total;
- a “sobrelotação” é, também, uma situação que preocupa os agregados familiares, tendo sido identificada por 13 famílias (10,4% do total), quando a habitação é cedida.

Tabela 7 – Principais situações de carência habitacional, de acordo com os casos sinalizados (2026)

Regime de Ocupação	Situação de Carência Habitacional	Número de Famílias	Número de Pessoas
Proprietários	Insalubridade e segurança	63	203
	Inadequação	2	4
	Precariedade	4	4
Cedência de habitação	Precariedade	41	75
	Sobrelotação	13	32
Arrendamento	Não elegível	2	3
Total		125	321

6.3. AUSCULTAÇÃO À POPULAÇÃO SOBRE OFERTA E PROCURA HABITACIONAL

A elaboração da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assentou numa abordagem participativa, reconhecendo que o conhecimento da realidade habitacional do concelho deve integrar não apenas a análise de indicadores estatísticos e de fontes institucionais, mas também a perceção e as necessidades manifestadas pela população.

Neste contexto, foi disponibilizado um inquérito à população, aberto à participação durante várias semanas, com o objetivo de recolher informação sobre as condições habitacionais dos residentes, as dificuldades sentidas no acesso e manutenção de uma habitação adequada e as principais preocupações relativamente à realidade habitacional do concelho.

A divulgação do inquérito foi efetuada através dos canais de comunicação do Município, das redes sociais institucionais e da colaboração das Juntas de Freguesia, procurando assegurar uma ampla disseminação da iniciativa e incentivar a participação dos munícipes, de forma a garantir uma representação diversificada das diferentes realidades existentes no território.

Figura 12 – Inquérito à população e divulgação do mesmo



O inquérito permitiu complementar o diagnóstico técnico com uma dimensão qualitativa, proporcionando uma compreensão mais aprofundada das vivências e perceções da população.

A informação recolhida contribuiu para identificar necessidades específicas, constrangimentos associados ao mercado habitacional, situações de vulnerabilidade e expectativas da população relativamente às Políticas Municipais de Habitação. Deste modo, os resultados obtidos reforçam a consistência do diagnóstico, permitindo uma leitura mais abrangente e integrada das dinâmicas habitacionais do território.

Os resultados apresentados neste capítulo traduzem a perceção dos participantes sobre diferentes dimensões da realidade habitacional do concelho e constituem um contributo relevante para a fundamentação das opções estratégicas da **Carta Municipal de Habitação**. A sua análise, articulada com a informação estatística e os restantes elementos do diagnóstico territorial, permitiu sustentar a definição de objetivos, prioridades e medidas de ação mais ajustadas às necessidades identificadas, promovendo uma resposta habitacional mais eficaz, inclusiva e alinhada com os desafios atuais e futuros de **Ribeira Brava**.

O inquérito foi estruturado em quatro partes distintas:

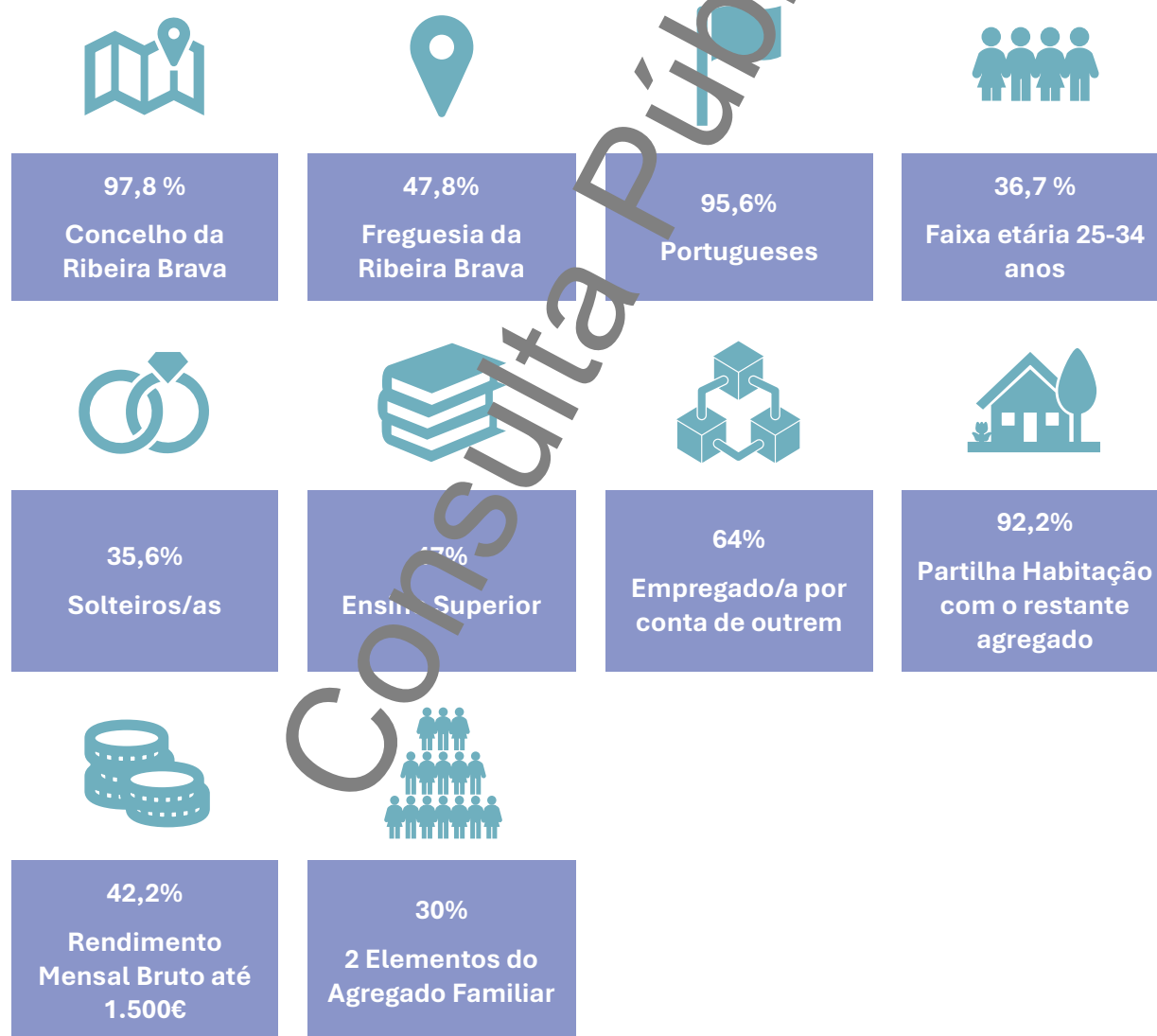
- **PARTE A** | CARACTERIZAÇÃO DO/A INQUERIDO/A E DO AGREGADO FAMILIAR
- **PARTE B** | INFORMAÇÃO HABITACIONAL ATUAL
- **PARTE C** | INFORMAÇÃO SOBRE A PROCURA HABITACIONAL
- **PARTE D** | LOCALIZAÇÃO DA HABITAÇÃO

No total, foram registadas **50 participações**, cujos contributos são apresentados de forma sintetizada nos pontos seguintes, organizados de acordo com cada uma das componentes do questionário.

PARTE A | CARACTERIZAÇÃO DO/A INQUIRIDO/A E DO AGREGADO FAMILIAR

Nesta Parte apresentam-se os principais resultados relativos ao perfil dos/as participantes, constituindo a base de enquadramento para a interpretação das restantes dimensões analisadas no âmbito do inquérito. A caracterização sociodemográfica da população inquirida permite compreender os fatores que influenciam as suas condições habitacionais, identificar necessidades e vulnerabilidades específicas e sustentar, de forma fundamentada, a definição de estratégias, prioridades de intervenção e políticas públicas de habitação mais ajustadas às características da população e às especificidades do território.

Figura 13 – Perfil do Participante



PARTE B | INFORMAÇÃO HABITACIONAL ATUAL

A Parte B do Inquérito visou caracterizar, de forma sucinta, a habitação atualmente ocupada pelos/as participantes. Para o efeito, foram recolhidas informações relativas ao regime de ocupação da habitação (própria, arrendada ou outra situação), à tipologia do alojamento e à respetiva área útil.

Estes indicadores permitiram traçar um retrato geral das características das habitações ocupadas pelos agregados familiares, constituindo um importante suporte para a análise da realidade habitacional do concelho e para a identificação de eventuais necessidades no âmbito da **Carta Municipal de Habitação**.

Da análise das respostas obtidas, destacam-se os seguintes resultados:

- nas **“condições em que os/as participantes residem”**, 83,3% dos/as participantes indicaram que residem numa “habitação” e 15,6% dos/as participantes indicaram que residem num “alojamento precário ou improvisado”;
- na **“condição da habitação”**, 37,8% dos/as participantes indicaram que a casa é “própria e permanente” e “está totalmente paga” e 21,11% dos/as participantes referiu que a sua habitação é “própria e permanente”, mas “tem um crédito em vigor”;
- na **“tipologia do edificado”**, participaram 83,3% das pessoas inquiridas, das quais 78,7% referiram “moradia unifamiliar” e 21,3% indicaram “apartamento ou andar de moradia”.
- na **“dimensão da tipologia do edificado”**, participaram 80,0% das pessoas inquiridas, das quais 44,4% indicaram a “V3 / T3” e 29,2% indicaram a “V2 / T2”.
- na **“área da habitação”**, houve 75 respostas (83,3%), em que 49,3% dos/as participantes referiram que têm uma área entre “50 < 100 m²” e 33,3% referiram que as habitações apresentam uma área com “mais de 100 m²”.

PARTE C | INFORMAÇÃO SOBRE A PROCURA HABITACIONAL

Nesta Parte do inquérito procedeu-se à caracterização da procura habitacional dos/as participantes, identificando as suas necessidades e expectativas relativamente ao acesso a uma habitação. A informação recolhida permitiu compreender as suas principais necessidades habitacionais. De seguida, apresentam-se os principais resultados obtidos:

- às **“necessidades de habitação”**, 44,4% indicou que é necessária uma “nova habitação para o agregado”, 33,2% dos/as participantes indicaram que “não existe necessidade de alterar a habitação atual” e 23,3% das respostas referem ser necessário “reabilitar a habitação atual”.
- Dos 44,4 % que referiram a necessidade de uma **“nova habitação para o agregado”**:
 - 25% dos/as participantes indicaram que a questão da “localização (acessibilidades, proximidade a serviços, entre outros) era importante;
 - 22,5% dos/as participantes referiram a “sobrelotação (habitação insuficiente para a composição do agregado)” como motivo principal;
 - 22,5% dos/as participantes destacaram a questão financeira, associada à necessidade de terem “rendas/encargos financeiros mais baixos”;
 - 50,0% dos/as participantes identificaram a freguesia de Ribeira Brava como **“localização preferencial para a nova habitação”**.
 - 65,0% dos/as participantes responderam “usada - pronta a habitar” quanto ao **“estado da nova habitação”**.
 - 47,5% dos/as participantes, relativamente à **“tipologia de edifício mais procurada”** responderam “moradia unifamiliar” e para 42,5% dos/as participantes era “indiferente ser uma tipologia ou outra”.
 - 70,0% identificaram as tipologias “V2 / T2” e “V3 / T3” como a **“dimensão da tipologia do edifício”** pretendida.
 - 70,0% dos/as participantes selecionaram “aquisição” como opção de **“tipologia de propriedade”** e 30,0% dos/as participantes selecionaram “arrendamento”.
 - 57,5% dos/as participantes indicaram que o **“investimento disponível”** que têm para aquisição de habitação, é um valor “inferior a 25 mil euros”.

- 32,5% dos/as participantes referiram como **“montante mensal disponível”** para pagamento da prestação bancária ou da renda, um valor entre “450€/mês e 550€/mês”.
- Relativamente às **“maiores dificuldades encontradas na aquisição / arrendamento”**, responderam 80,0% dos/as participantes, sendo que, 67,5% referiram a “ausência de oferta habitacional compatível com as necessidades”, 23,6% referiram a “obtenção de crédito bancário” e mais 23,6% dos/as participantes indicaram “incompatibilidade das condições da habitação disponível, face ao procurado, ao nível da tipologia, da localização, outras”.
- Relativamente aos **“benefícios a que gostaria de ter acesso”** responderam 77,8% dos/as participantes, sendo que, 47,1% referiram o “apoio financeiro na construção/aquisição de habitação”, 18,6% referiram “apoio nos procedimentos administrativos necessários à instrução do processo de licenciamento (construção)”, 17,1% identificaram “apoio financeiro na aquisição do terreno” e 17,1% indicou “apoio na elaboração de projeto técnico (construção)”.
- Dos/as participantes que indicaram **“reabilitar a habitação atual”**:
 - à questão **“que obras necessita”**, 76,2% referiram a “estrutura da habitação” e 47,6% referiram “infraestruturas (abastecimento de água, saneamento de águas residuais, eletricidade, outros)”;
 - relativamente ao **“investimento disponível para a reabilitação”** 61,9% dos/as participantes indicou um valor “inferior a 25 mil euros”;
 - 85,7% dos/as participantes responderam “sim” à pergunta **“necessidade de crédito bancário”**, tendo 52,4% referido que o valor disponível para a “prestação mensal” é inferior a 250€/mês.
 - Relativamente às **“maiores dificuldades encontradas para a reabilitação”** a maioria dos/as participantes referiu a falta de “orçamentos ajustados às disponibilidades financeiras” e a “disponibilidade de empreiteiros”.
 - À questão **“benefícios que gostaria de ter acesso”**, os/as participantes identificaram mais do que uma opção, destacando-se, “apoio financeiro para a reabilitação”, “apoio na elaboração de projeto” e “apoio nos procedimentos administrativos necessários à instrução do processo de reabilitação”.

PARTE D | LOCALIZAÇÃO DA HABITAÇÃO

No âmbito do presente inquérito, procurou-se igualmente aferir a predisposição dos/as participantes para uma eventual mudança de residência para outro concelho.

Esta questão pretende avaliar o grau de fixação da população ao território, identificar a intenção de permanência ou de saída e compreender os fatores que poderão influenciar essa decisão. A informação recolhida constitui um importante indicador para a análise da atratividade e da capacidade de retenção do concelho, contribuindo para uma melhor fundamentação das políticas públicas e das estratégias de desenvolvimento local.

Assim, à questão **“mudança de residência para outro concelho”**, verificou-se que 65,6% dos/as participantes responderam “não” e 30,0% dos/as participantes responderam “sim”.

As pessoas que equacionam a mudança, apresentam como principais motivos: procurar uma “habitação a um menor custo”, “não possuir dinheiro para requalificar a casa onde vive”, “qualidade de vida *versus* preço”, obter “oportunidades mais favoráveis noutros concelhos (preços, apoios, condições)”, “estar mais perto do local de trabalho”, ter “mais tranquilidade, policiamento, segurança, serviços de proximidade (ex.: restaurantes)”, “não possuir casa própria”, “sobrelocação”, entre outros.

Importa, contudo, salientar que a maioria dos inquiridos manifesta a intenção de permanecer a residir em **Ribeira Brava**, refletindo um forte sentimento de pertença e de ligação ao território.

Este resultado evidencia um elevado grau de enraizamento da população e constitui um indicador positivo da capacidade de **Ribeira Brava** para reter os seus residentes, reforçando a importância de continuar a promover políticas que valorizem a qualidade de vida e consolidem a atratividade do território.

6.4. AUSCULTAÇÃO ÀS JUNTAS DE FREGUESIA E CASAS DO POVO

Atendendo à relevância da habitação e ao compromisso assumido pelo **Município da Ribeira Brava** na definição e implementação de uma Política Municipal de Habitação capaz de responder aos desafios atuais e futuros do território, a elaboração da **Carta Municipal de Habitação** assentou numa abordagem participativa, promovendo o envolvimento dos principais agentes locais no processo de diagnóstico e de identificação de necessidades e prioridades de intervenção.

Neste contexto, foram promovidas reuniões de trabalho com as Juntas de Freguesia do concelho, nomeadamente, com a **Junta de Freguesia da Ribeira Brava**, com a **Junta de Freguesia do Campanário**, com a **Junta de Freguesia da Serra de Água** e com a **Junta de Freguesia da Tabua**, reconhecendo o seu papel enquanto entidades de proximidade, detentoras de um conhecimento privilegiado sobre a realidade habitacional e as necessidades específicas de cada território.

Estes momentos de auscultação permitiram obter informação sobre as principais preocupações, desafios e necessidades habitacionais identificados em cada freguesia, assim como, identificar prioridades de intervenção e perspetivas para o futuro.

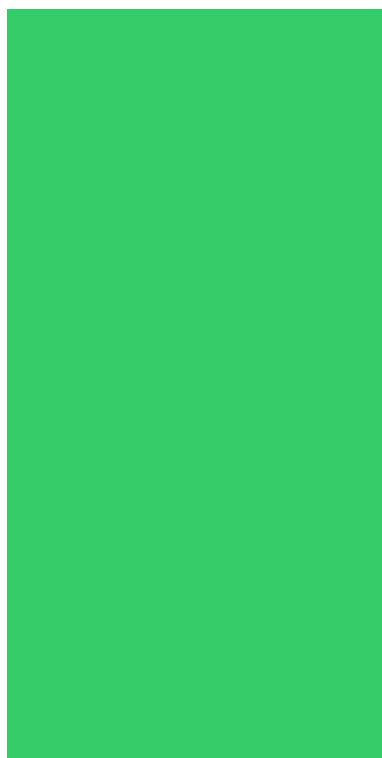
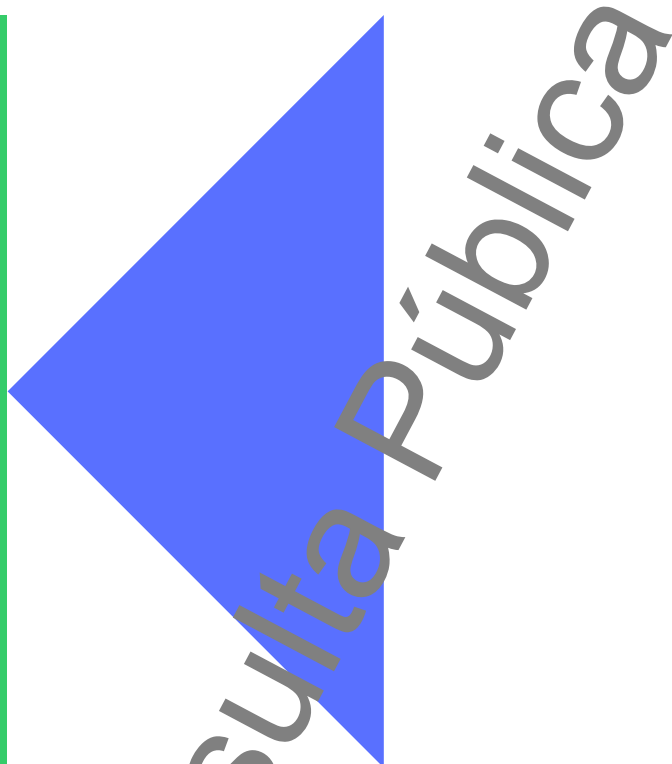
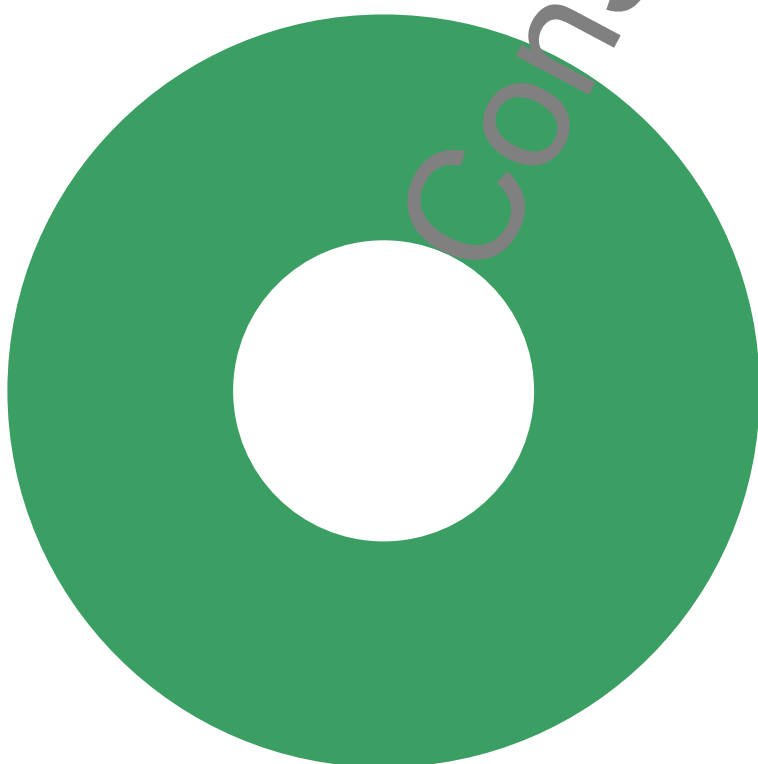
Os principais contributos recolhidos foram os seguintes:

- Requalificação e reconversão de edifícios e equipamentos públicos devolutos, nomeadamente antigas escolas, para fins habitacionais, privilegiando soluções de arrendamento acessível.
- Promoção de modelos habitacionais alternativos e inovadores, designadamente através do incentivo à criação de cooperativas de habitação e de outras formas colaborativas de acesso à habitação.
- Criação de espaços destinados ao desenvolvimento de projetos habitacionais e de iniciativas que contribuam para diversificar a oferta de habitação e responder às necessidades identificadas no território.
- Constituição de uma Bolsa Municipal de Arrendamento, com especial enfoque na promoção do arrendamento acessível e na criação de respostas específicas para a habitação jovem, facilitando a fixação da população no concelho.

- Apoio à regularização de processos habitacionais e urbanísticos.
- Simplificação e agilização dos procedimentos de aprovação de projetos habitacionais.
- Reforço dos incentivos à reabilitação e requalificação do parque habitacional.
- Revisão e adequação dos regulamentos municipais na área da habitação.
- Reforço da articulação entre as intervenções habitacionais, a qualificação do espaço público e a criação de soluções adequadas de estacionamento.
- Melhoria das condições de acessibilidade aos espaços habitacionais, eliminando barreiras físicas e assegurando soluções inclusivas e adaptadas às características do território.
- Articulação das estratégias de habitação com as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU/ORU) e com o planeamento de novos loteamentos, promovendo um desenvolvimento urbano integrado e sustentável.
- Valorização e requalificação das redes de acessibilidade local, nomeadamente através da melhoria de veredas, caminhos pedonais e ligações aos núcleos habitacionais, garantindo melhores condições de mobilidade e acesso às habitações.

A integração destes contributos reforça a qualidade do diagnóstico e contribui para a definição de uma estratégia de habitação mais ajustada às especificidades locais, promovendo soluções sustentadas e alinhadas com as necessidades da população.

A participação das Juntas de Freguesia revelou-se fundamental para complementar a informação obtida através da análise estatística e dos inquéritos realizados, proporcionando um conhecimento de proximidade sobre as especificidades de cada freguesia.



7.

Definição
Estratégica da
Carta Municipal
de Habitação
da Ribeira Brava

7.1. MISSÃO, VISÃO E VALORES

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assenta numa estratégia de longo prazo que reconhece a habitação como um direito fundamental e um fator determinante para o desenvolvimento sustentável do território, a coesão social e a qualidade de vida da população.

Neste contexto, a Missão, a Visão e os Valores constituem o quadro orientador da estratégia municipal, definindo a ambição coletiva para o futuro, o compromisso do Município da Ribeira Brava na promoção de soluções habitacionais adequadas e os princípios que deverão nortear a implementação das políticas públicas, assegurando uma atuação integrada, participada e orientada para as pessoas.

A **Missão** traduz o compromisso do Município na concretização da Visão definida, estabelecendo o propósito da sua intervenção no domínio da habitação e o papel que assume na resposta aos desafios identificados.

A atuação municipal orienta-se para o desenvolvimento de uma política de habitação integrada, participada e sustentável, capaz de articular diferentes áreas de intervenção, nomeadamente o ordenamento do território, a ação social, a reabilitação urbana, a mobilidade, a eficiência energética e o desenvolvimento económico.



Missão

Desenvolver e implementar uma política municipal de habitação integrada, participada e sustentável, capaz de responder às necessidades atuais e futuras da população, promovendo a qualificação do parque habitacional, o reforço da oferta de habitação adequada e acessível, a regeneração urbana e a articulação entre os diferentes agentes do território, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para o desenvolvimento sustentável da Ribeira Brava.

A **Visão** representa a ambição de longo prazo do Município para o futuro da habitação na Ribeira Brava, refletindo o modelo de desenvolvimento territorial que se pretende promover. Assume a habitação como um direito fundamental e como um elemento estruturante da coesão social, da qualidade de vida, da atratividade do território e da sustentabilidade das comunidades.



Visão

Uma Ribeira Brava onde a habitação contribua para valorizar as suas freguesias, reforçar a coesão territorial e promover um futuro mais sustentável.

Mais do que responder às necessidades habitacionais atuais, a Visão procura antecipar os desafios demográficos, sociais, económicos e ambientais que poderão influenciar o desenvolvimento do concelho, orientando a ação municipal para a construção de um território mais inclusivo, resiliente e capaz de oferecer oportunidades às atuais e futuras gerações.

Os **Valores** constituem os princípios orientadores da atuação municipal no domínio da habitação, servindo de referência para a definição, implementação, monitorização e avaliação das políticas, programas e projetos desenvolvidos no âmbito da Carta Municipal de Habitação.

Valores



Equidade

Promover uma política de habitação justa e inclusiva, assegurando respostas ajustadas às diferentes necessidades da população e contribuindo para a redução das desigualdades no acesso à habitação.



Coesão Territorial

Promover um desenvolvimento equilibrado das freguesias da Ribeira Brava, valorizando a complementaridade entre a serra e o mar e reforçando a coesão territorial.



Sustentabilidade

Promover soluções habitacionais sustentáveis que integrem a eficiência energética, a adaptação às alterações climáticas, a utilização eficiente dos recursos e a valorização do património edificado.



Proximidade

Desenvolver uma atuação próxima, participada e centrada nas pessoas, promovendo o diálogo e o conhecimento das necessidades das diferentes freguesias.



Cooperação

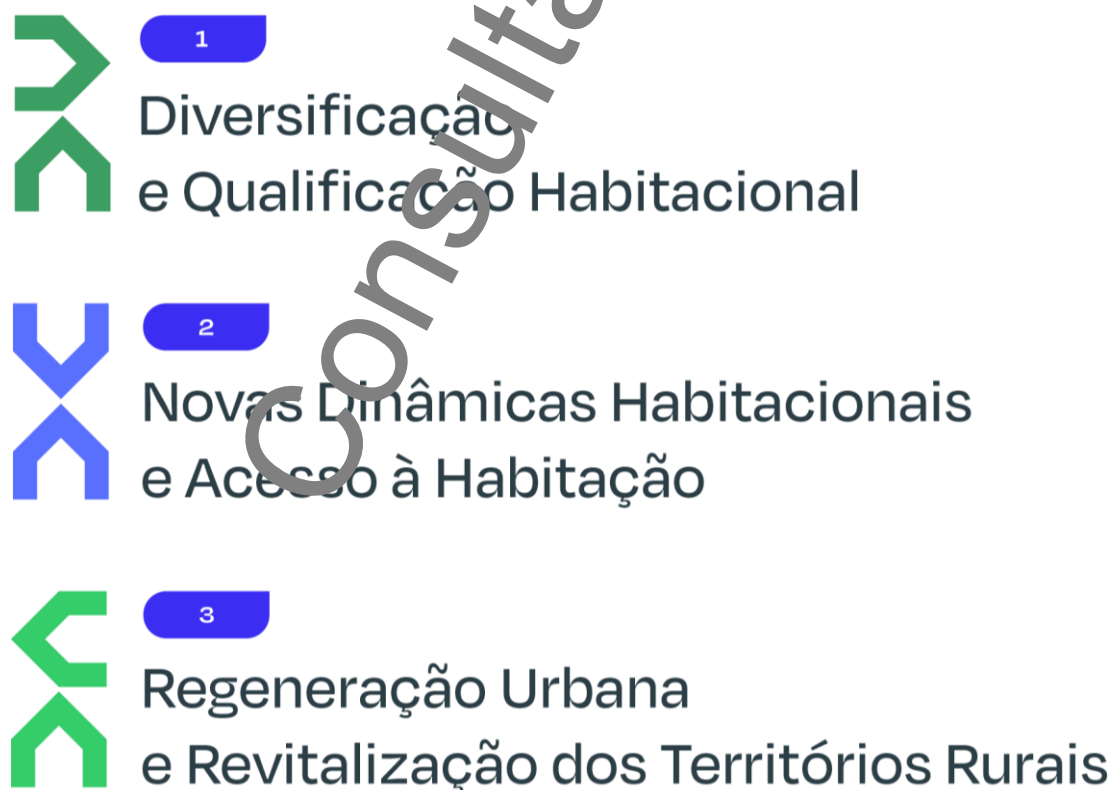
Fomentar a cooperação entre o Município, as Juntas de Freguesia e os diversos agentes do território, potenciando sinergias e soluções habitacionais mais integradas, inclusivas e sustentáveis.

7.2. DOMÍNIOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assenta numa visão integrada e prospetiva do território, estruturada em torno de domínios estratégicos que procuram responder aos desafios habitacionais atuais e futuros. Estes domínios refletem a necessidade de promover soluções habitacionais adequadas, acessíveis e sustentáveis, capazes de melhorar as condições de vida da população e de reforçar a atratividade e a coesão territorial. A sua definição resulta da análise das necessidades identificadas, das dinâmicas de transformação do território e da articulação com os instrumentos de política pública em matéria de habitação e desenvolvimento urbano.

Cada domínio estratégico é concretizado através de um conjunto de objetivos específicos que traduzem as prioridades de intervenção identificadas e orientam a ação a desenvolver no âmbito da **Carta Municipal de Habitação**. Estes objetivos permitem operacionalizar a Visão Estratégica definida, assegurando uma resposta estruturada aos desafios da qualificação habitacional, da adaptação às novas dinâmicas demográficas e socioeconómicas e da promoção da regeneração urbana.

Figura 14 – Domínios Estratégicos da Carta Municipal de Habitação





1

Diversificação e Qualificação Habitacional

- Promover a reabilitação e conservação do parque habitacional existente, melhorando as condições de habitabilidade, conforto, segurança e salubridade das habitações.
- Reforçar a oferta habitacional através da construção de novas soluções habitacionais adequadas às necessidades da população e à evolução das dinâmicas demográficas do território.
- Incentivar a eficiência energética e hídrica, a sustentabilidade ambiental e a adaptação do parque habitacional aos desafios da transição climática e às necessidades específicas dos diferentes grupos populacionais.
- Valorizar e reutilizar o património edificado devoluto ou subutilizado, promovendo a sua integração no mercado habitacional e contribuindo para a qualificação urbana e territorial.
- Reforçar a articulação entre as políticas de habitação, ordenamento do território e desenvolvimento urbano, promovendo uma gestão integrada, participada e sustentável do território.



2

Novas Dinâmicas Habitacionais e Acesso à Habitação

- Promover o aumento da oferta de habitação a custos acessíveis, através de uma ação integrada que envolva a reabilitação do edificado, a dinamização do mercado de arrendamento e a implementação de soluções habitacionais adequadas às diferentes necessidades da população.
- Incentivar a disponibilização de habitações para arrendamento acessível, mobilizando proprietários públicos e privados e promovendo mecanismos de apoio à colocação de imóveis no mercado habitacional.

- Fomentar modelos inovadores de acesso à habitação, nomeadamente através do cooperativismo habitacional, da habitação colaborativa e de outras soluções que contribuam para uma maior acessibilidade e estabilidade residencial.
- Reforçar as respostas habitacionais dirigidas a grupos com maiores dificuldades de acesso à habitação, promovendo a inclusão social, a autonomia residencial e a permanência da população no território.
- Promover a adoção de modelos de construção inovadores e sustentáveis, incentivando soluções construtivas mais eficientes, resilientes e ambientalmente responsáveis, adequadas às necessidades do território.
- Promover um enquadramento regulamentar municipal mais eficiente, flexível e adequado às atuais necessidades habitacionais, favorecendo a inovação, a sustentabilidade e a diversificação das soluções de habitação.



3

Regeneração Urbana e Revitalização dos Territórios Rurais

- Promover a regeneração urbana e a revitalização dos territórios rurais através de ações de reabilitação do edificado e de valorização dos centros urbanos e núcleos rurais.
- Melhorar a acessibilidade e a mobilidade territorial, promovendo uma maior articulação entre a habitação, o espaço público, os equipamentos, os serviços, os transportes e as redes de acessibilidade local, de forma a reforçar a qualidade de vida da população e a coesão territorial.
- Desenvolver intervenções integradas de regeneração territorial que articulem habitação, mobilidade, ambiente, espaço público e desenvolvimento local, contribuindo para territórios mais inclusivos, coesos, resilientes e sustentáveis.
- Reforçar a integração da ação climática na política municipal de habitação, promovendo soluções habitacionais resilientes, sustentáveis e adaptadas aos desafios das alterações climáticas.

7.3. PLANO DE AÇÃO

O Plano de Ação apresenta as ações estratégicas que constituem a componente programática da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**, traduzindo a Estratégia Municipal em intervenções concretas orientadas para responder aos desafios identificados no diagnóstico habitacional, na auscultação da população e de diferentes *stakeholders* e às necessidades atuais e futuras do território.

A sua definição resulta de uma abordagem integrada, que articula as diferentes dimensões da Política de Habitação com os instrumentos de planeamento territorial, as políticas setoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável, promovendo uma atuação coordenada entre as diversas entidades com responsabilidades na matéria.

Com o objetivo de assegurar uma implementação estruturada e facilitar o acompanhamento da execução da Estratégia, as Ações encontram-se organizadas em fichas individuais, em função do respetivo domínio de intervenção, reforçando a coerência e a articulação da **Carta Municipal de Habitação**.

As fichas agregam a informação necessária à programação, implementação e monitorização de cada intervenção, integrando o respetivo enquadramento, os objetivos específicos, a localização, as entidades responsáveis e parceiras, os indicadores e metas de execução, o investimento previsional, o cronograma de implementação e a identificação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável para os quais a ação contribui.

Esta organização permite estabelecer uma relação clara entre os Domínios de Intervenção, os Objetivos Estratégicos e as Ações propostas, constituindo um instrumento de apoio à gestão, acompanhamento e avaliação da execução da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**.

A Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava terá um horizonte temporal de 10 anos, entre 2026 e 2035.

Tabela 8 – Ações Estratégicas da Carta Municipal de Habitação

Domínio de Intervenção	Ações Estratégicas
1. Diversificação e Qualificação Habitacional	1.1 Operacionalização da Estratégia Local de Habitação 1.2 Promoção da Reabilitação de Imóveis devolutos ou degradados 1.3 Atualização do Registo de Imóveis Municipais 1.4 Inovação Tecnológica na Construção 1.5 Promoção da Eficiência Energética e Criação de Comunidades de Energia Renovável (CER)
2. Novas Dinâmicas Habitacionais e Acesso à Habitação	2.1 Promoção do Arrendamento Acessível 2.2 Criação de uma Bolsa para Arrendamento 2.3 Dinamização da Oferta Habitacional de Cooperativas 2.4 Promoção de Novas Formas de Construção 2.5 Criação do Regulamento Municipal de Habitação
3. Regeneração Urbana e Revitalização dos Territórios Rurais	3.1 Programas de Incentivos à Reabilitação Privada 3.2 Promoção da Acessibilidade Física aos Alojamentos 3.3 Certificação Ambiental dos Edifícios Públicos 3.4 Operacionalização e Acompanhamento das Operações de Reabilitação Urbana 3.5 Operacionalização do Plano Municipal de Ação Climática



1

Diversificação e Qualificação Habitacional

Ação 1.1 Operacionalização da Estratégia Local de Habitação

Enquadramento

A **Estratégia Local de Habitação** constitui o instrumento de referência da política municipal de habitação, devendo estar articulada com a **Carta Municipal de Habitação**, de forma a assegurar a coerência entre o diagnóstico territorial, os objetivos estratégicos e as intervenções a desenvolver. Procedeu-se à revisão da Estratégia Local de Habitação, garantindo a sua atualização face às necessidades habitacionais identificadas e o seu alinhamento com o quadro estratégico municipal.

Neste contexto, é fundamental assegurar a operacionalização da **Estratégia Local de Habitação** revista, traduzindo as orientações estratégicas em ações concretas, programadas e monitorizáveis. A sua implementação constitui um fator determinante para a concretização dos objetivos da Política Municipal de Habitação, promovendo uma atuação coordenada entre os diferentes intervenientes, a articulação com os instrumentos de planeamento e programação municipal e o acesso aos mecanismos de financiamento disponíveis para a execução das respostas habitacionais previstas.

Objetivos

- Assegurar a operacionalização da Estratégia Local de Habitação, em articulação com a Carta Municipal de Habitação.
- Promover a execução e o acompanhamento das medidas e projetos previstos na Estratégia Local de Habitação.
- Garantir a articulação da Estratégia Local de Habitação com os restantes instrumentos de planeamento, programação e gestão territorial do Município.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de
Freguesia, Conselho Local de Habitação,
População, IHM – Investimentos
Habitacionais da Madeira.

Indicador/Meta

Taxa de execução das medidas previstas na
Estratégia Local de Habitação (%): 25%/ano

Investimento Previsional

≈ 6.440.000 €

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Ação 1.2 Promoção da Reabilitação de Imóveis devolutos ou degradados

Enquadramento

Da análise efetuada ao parque habitacional do concelho, identifica-se a existência de um conjunto de habitações devolutas e/ou em estado de abandono, que apresentam elevado potencial de reabilitação. Estes imóveis constituem uma oportunidade relevante para reforçar a oferta de habitação, quer através da dinamização do mercado de compra e venda, quer do mercado de arrendamento.

Tratando-se, maioritariamente, de património privado, a capacidade de intervenção direta do Município encontra-se condicionada. Neste contexto, e em articulação com as restantes medidas previstas na **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**, propõe-se a implementação de mecanismos de apoio municipal aos processos de licenciamento urbanístico associados à reabilitação destes imóveis.

Esta medida responde a uma das principais dificuldades identificadas pelos proprietários e promotores, designadamente a complexidade e os custos inerentes aos procedimentos de licenciamento, frequentemente apontados como fatores que dificultam a reabilitação, a reconversão funcional e a colocação dos imóveis no mercado.

A recuperação deste edificado permitirá potenciar a sua integração no mercado habitacional, promovendo soluções de arrendamento e de habitação a custos controlados ou acessíveis e deixando mais solo disponível para a requalificação do espaço público, tendo em vista a criação de mais zonas verdes de proximidade.

Sempre que adequado, esta estratégia poderá ser desenvolvida em parceria com cooperativas de habitação, instituições particulares ou outras entidades privadas, potenciando modelos de gestão e de investimento que contribuam para aumentar a oferta habitacional e responder às necessidades identificadas no território.

Objetivos

- Incentivar a reabilitação e reutilização de imóveis degradados ou devolutos com aptidão habitacional, promovendo a sua integração na resposta às necessidades de habitação.
- Valorizar o património edificado, reforçando o seu contributo para a identidade, a qualificação e a coesão territorial.
- Fomentar soluções inovadoras de disponibilização de habitação, promovendo o acesso a imóveis a custos controlados ou acessíveis.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Informação de Processos de Licenciamento Freguesia, Proprietários Privados.

Indicador/Meta

(M.º): 8/ano

Investimento Previsional

Recursos internos do Município

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS





Ação 1.3 Atualização do Registo de Imóveis Municipais

Enquadramento

A identificação e caracterização do património imobiliário com potencial para uso habitacional constitui um instrumento essencial para o planeamento e a implementação de políticas públicas de habitação.

Neste âmbito, o Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, determinou a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão habitacional, com o objetivo de promover a sua mobilização para fins habitacionais e reforçar a oferta de habitação com apoio público.

Em complemento a esta estratégia, revela-se fundamental assegurar um conhecimento rigoroso e permanentemente atualizado do património imobiliário municipal, permitindo identificar os imóveis suscetíveis de valorização e efetuar a soluções habitacionais.

Neste contexto, propõe-se a atualização do Registo de Imóveis Municipais, através da criação e manutenção de uma base de dados georreferenciada e continuamente atualizada, que funcione como um instrumento de apoio à gestão patrimonial, ao planeamento territorial e à definição de políticas municipais de habitação.

Objetivos

- Atualizar e sistematizar a informação sobre o património imobiliário municipal com potencial para uso habitacional.
- Disponibilizar um instrumento de apoio à gestão e ao planeamento do património municipal.
- Promover a mobilização do património municipal para reforçar a oferta de soluções habitacionais.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, Conselho Local de Habitação, População.

Indicador/Meta

Base de Dados de Registo dos Imóveis Municipais (n.º): 1

Investimento Previsional

≈ 8.000 €

Cronograma



ODS



Consulta Pública

Ação 1.4 Inovação Tecnológica na Construção

Enquadramento

A crescente necessidade de promover soluções habitacionais mais sustentáveis, eficientes e resilientes exige a adoção de abordagens inovadoras nos processos de construção, reabilitação e gestão do edificado.

A incorporação de novas tecnologias e métodos construtivos constitui uma oportunidade para melhorar não só os tempos de construção, como também, a qualidade das habitações, aumentar a eficiência na utilização dos recursos e responder aos desafios associados às alterações climáticas e à transição energética.

A inovação tecnológica na construção, através da utilização de soluções como a construção modular e pré-fabricada, a impressão 3D, a automação de processos, o *Building Information Modeling* (BIM) e outras tecnologias emergentes, permite otimizar os processos construtivos, reduzir prazos e custos de execução e melhorar o desempenho global dos edifícios.

Paralelamente, estas soluções contribuem para o aumento do conforto térmico, acústico e funcional das habitações, para a redução dos consumos energéticos e das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE), promovendo edifícios mais eficientes, resilientes e ambientalmente sustentáveis.

Neste contexto, a aposta na inovação tecnológica assume-se como um fator estratégico para qualificar o parque habitacional, reforçar a sustentabilidade do setor da construção e melhorar a qualidade de vida da população.

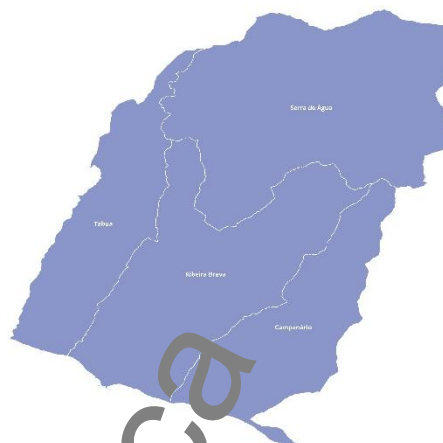
Objetivos

- Promover a adoção de soluções tecnológicas inovadoras na construção e reabilitação habitacional.
- Melhorar o desempenho energético, o conforto e a qualidade das habitações através da inovação construtiva.
- Incentivar a utilização de métodos construtivos sustentáveis, eficientes e de baixa pegada carbónica.

Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, Universidade da Madeira.

Localização



Indicador/Meta

Sessões de sensibilização e divulgação sobre inovação tecnológica na construção realizadas (n.º): 1/ano

Projetos de construção ou reabilitação que integrem soluções de inovação tecnológica (n.º): 1/ano

Habitações construídas ou reabilitadas com recurso a métodos construtivos inovadores (n.º): 1/ano

Investimento Previsional

≈ 3.000 €/sessão/ano

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

ODS



Ação 1.5 Promoção da Eficiência Energética e Criação de Comunidades de Energia Renovável (CER)

Enquadramento

A transição energética e a adaptação às alterações climáticas constituem desafios centrais para o setor da habitação, exigindo a implementação de medidas que promovam um parque habitacional mais eficiente, sustentável e resiliente.

Em alinhamento com os objetivos definidos a nível europeu e nacional, assim como, com os compromissos assumidos no âmbito do Pacto dos Autarcas para o Clima e a Energia, torna-se fundamental incentivar a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios habitacionais.

Neste contexto, pretende-se promover a eficiência energética do parque habitacional existente e incentivar a adoção de soluções sustentáveis nas futuras intervenções de construção e reabilitação, integrando por exemplo o conceito de Comunidades de Energia Renovável (CER) em novas zonas habitacionais ou em intervenções de requalificação de edifícios e contribuindo para a redução dos consumos energéticos, das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) e da dependência energética.

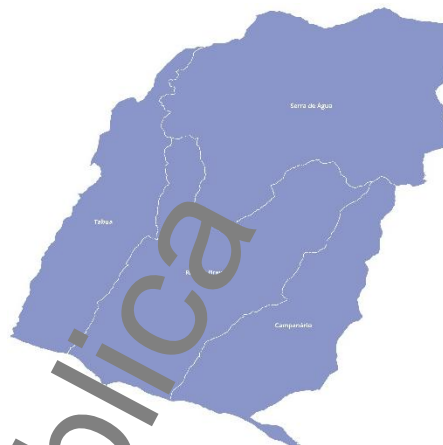
Paralelamente, esta medida visa reforçar o combate à pobreza energética, promovendo melhores condições de conforto térmico e de acesso a serviços energéticos essenciais, especialmente para os agregados familiares mais vulneráveis.

Deste modo, pretende-se reduzir os encargos associados ao consumo de energia, melhorar a qualidade de vida da população e fomentar uma transição energética mais inclusiva e equitativa.

Objetivos

- Reforçar a eficiência energética e o desempenho ambiental do parque habitacional, promovendo edifícios mais sustentáveis e resilientes.
- Melhorar as condições de conforto, habitabilidade e qualidade de vida da população através da reabilitação energética das habitações.
- Contribuir para a redução da pobreza energética, promovendo o acesso a soluções energéticas mais eficientes e reduzindo os encargos das famílias com o consumo de energia.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, Empresa de Eletricidade da Madeira (EEM).

Indicador/Meta

Sessões de Sensibilização e esclarecimento sobre eficiência energética e reabilitação habitacional realizadas (n.º): 1/ano

Edifícios intervencionados com medidas de melhoria da eficiência energética (n.º): 2/ano

Comunidades de Energia Renováveis (CER) criadas (n.º): pelo menos 2

Investimento Previsto

≈ 3.000 €/sessão

Cronograma

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

ODS





2

Novas Dinâmicas Habitacionais e Acesso à Habitação

Ação 2.1 Promoção do Arrendamento Acessível

Enquadramento

Num contexto marcado pela crescente dificuldade de acesso à habitação, torna-se fundamental promover políticas locais que incentivem a disponibilização de imóveis para programas de renda apoiada ou acessível.

Neste enquadramento, o **Município da Ribeira Brava** está a desenvolver um conjunto de medidas para promover uma maior interligação entre o município e os proprietários, de forma a facilitar a integração de habitações no mercado acessível, reduzindo o risco e promovendo uma cultura de responsabilidade social partilhada. Neste âmbito, destaca-se:

- Criação de incentivos fiscais para os proprietários que disponibilizem imóveis em regime de renda acessível, nomeadamente, reduções de IMI, taxas municipais ou benefícios associados a obras de reabilitação.
- Dinamização da bolsa municipal de habitação acessível, agregando imóveis disponíveis e facilitando a ligação entre a oferta e a procura.
- Promoção de campanhas de informação sobre os benefícios da adesão a programas de renda acessível, valorizando o impacto social positivo e a segurança contratual.

Objetivos

- Aumentar a oferta de habitação para arrendamento acessível, garantindo rendas compatíveis com os rendimentos das famílias.
- Facilitar o acesso à habitação, promovendo a permanência e a fixação da população no concelho.
- Reabilitar e valorizar o património habitacional, colocando mais habitações no mercado de arrendamento acessível.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira.

Indicador/Meta

Incentivos fiscais criados (n.º): 2 (até 2035)

Campanhas de informação realizadas (n.º):
1/ano

Investimento Previsional

≈ 2.500 €/campanha

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Ação 2.2 Criação de uma Bolsa para Arrendamento

Enquadramento

O acesso à habitação enfrenta desafios crescentes, resultantes da procura por soluções habitacionais mais flexíveis e das limitações financeiras de um número significativo de famílias. Neste contexto, o arrendamento assume um papel cada vez mais relevante como resposta às necessidades habitacionais da população.

Contudo, a oferta de habitação para arrendamento em Ribeira Brava permanece insuficiente para responder à procura existente, afetando sobretudo os agregados com maior vulnerabilidade económica.

Para responder a esta realidade, propõe-se a criação de uma **Bolsa Municipal de Arrendamento Acessível**, destinada a mobilizar habitações devolutas ou subutilizadas e a promover a sua disponibilização no mercado de arrendamento, através de um modelo regulado, acessível e socialmente responsável. Esta medida contribuirá para aumentar a oferta habitacional, dinamizar o parque habitacional existente e reforçar a capacidade de fixação da população no concelho.

A Bolsa será gerida pelo Município e suportada por uma plataforma digital que reunirá toda a informação relevante sobre o programa, permitindo aos proprietários disponibilizar os seus imóveis e aos potenciais arrendatários consultar a oferta existente de forma simples, transparente e acessível.

Objetivos

- Aumentar a oferta de habitação para arrendamento acessível.
- Facilitar o acesso à habitação, disponibilizando soluções de arrendamento com condições acessíveis e adequadas às necessidades da população.
- Promover a dinamização do parque habitacional e a fixação da população.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de
Freguesia, Proprietários Privados.

Indicador/Meta

Bolsa de Arrendamento criada (n.º): 1

Investimento Previsional

≈ 9.000 €

Cronograma

2026 **2027** **2028** 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

ODS



Ação 2.3 Dinamização da Oferta Habitacional de Cooperativas

Enquadramento

A escassez de habitação a preços acessíveis exige a diversificação das respostas habitacionais disponíveis no concelho. Neste contexto, as cooperativas de habitação e os modelos de habitação colaborativa constituem uma alternativa capaz de aumentar a oferta de habitação a custos controlados, promovendo soluções adaptadas às necessidades da população.

Para o efeito, o **Município da Ribeira Brava** pretende criar um programa de incentivos destinado à constituição e desenvolvimento de cooperativas de habitação e de projetos de habitação colaborativa, disponibilizando terrenos municipais para construção e edifícios municipais devolutos ou subutilizados, para reabilitação e afetação com fins habitacionais.

A medida dará prioridade a projetos que promovam a utilização eficiente dos recursos, integrem espaços de utilização comum e respondam às necessidades de diferentes grupos etários, incentivando modelos de convivência intergeracional e de gestão partilhada.

A implementação desta medida será articulada com os programas de apoio e financiamento disponíveis a nível nacional, garantindo simultaneamente que o património municipal disponibilizado permanece afeto à habitação acessível através de mecanismos que impeçam a sua utilização para fins especulativos ou a sua integração no mercado livre.

Objetivos

- Promover o desenvolvimento de cooperativas de habitação e projetos de habitação colaborativa, aumentando a oferta de habitação a custos acessíveis.
- Valorizar o património municipal, através da cedência de terrenos e edifícios para construção ou reabilitação com fins habitacionais.
- Fomentar modelos habitacionais sustentáveis e inclusivos, privilegiando soluções intergeracionais, colaborativas e

Localização



de gestão partilhada que reforcem a
coesão social.

Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de
Freguesia, Governo Regional, Entidades
Privadas.

Indicador/Meta

Cooperativas de habitação apoiadas (n.º): 1

Fogos criados através de cooperativas ou
habitação colaborativa (n.º): 8

Terrenos ou edifícios municipais
disponibilizados para fins habitacionais (n.º):
1

Investimento Previsional

≈ 1.200.000 €

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Ação 2.4 Promoção de Novas Formas de Construção

Enquadramento

A disponibilidade limitada de solo urbanizável, aliada à orografia acentuada e às características montanhosas do território, constitui um dos principais desafios à promoção de nova habitação no concelho.

Estas condicionantes traduzem-se em maiores custos de construção, maior complexidade técnica das intervenções e prazos de execução mais prolongados, dificultando o aumento da oferta habitacional.

Neste contexto, torna-se fundamental promover soluções construtivas inovadoras que permitam responder de forma mais eficiente às especificidades do território.

A adoção de métodos de construção industrializada, modular, pré-fabricada e de outras tecnologias inovadoras poderá reduzir os tempos de execução, otimizar os processos construtivos, minimizar os impactos da obra no terreno e melhorar a eficiência na utilização dos recursos, sem comprometer a qualidade arquitetónica, a integração paisagística e a identidade local.

A presente ação visa incentivar a aplicação destas soluções na promoção de novos projetos habitacionais, privilegiando intervenções adaptadas às características do território, com elevados padrões de eficiência energética, sustentabilidade ambiental e resiliência.

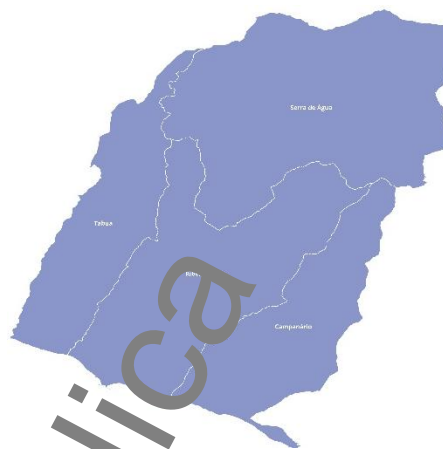
O **Município da Ribeira Brava** procurará incorporar estes princípios nos projetos habitacionais municipais e incentivar a sua adoção por outros promotores públicos, privados e cooperativos, através de:

- **Fase 1:** Capacitação técnica e transferência de conhecimento, destinada a dotar os serviços municipais das competências necessárias para avaliar e acompanhar soluções construtivas inovadoras.
- **Fase 2:** Estudo e caracterização das soluções construtivas, identificando os sistemas construtivos mais adequados às condicionantes geográficas, ambientais e urbanísticas do concelho.

Objetivos

- Promover a adoção de métodos construtivos inovadores e sustentáveis, adequados às características orográficas e territoriais do concelho.
- Reduzir os custos e os prazos de construção, aumentando a eficiência dos processos de promoção habitacional.
- Reforçar as competências técnicas municipais na avaliação e aplicação de soluções construtivas inovadoras adaptadas às especificidades do território

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, Universidade, Centros de Investigação, Associações Empresariais,

Indicador Meta

Sessões de Capacitação (n.º): 1/ano

Diagnóstico de tipologias de soluções

Construtivas (n.º): 1

métodos construtivos inovadores (n.º): 6

Número de habitações através de soluções construtivas inovadoras (n.º): 6

Investimento Previsional

≈ 3.000 € / sessão

≈ 6.500 € / diagnóstico

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Ação 2.5 Criação de Regulamento Municipal de Habitação

Enquadramento

A crescente complexidade dos desafios habitacionais e a necessidade de implementar respostas diversificadas e ajustadas às especificidades da população e do concelho exigem a definição de um modelo de governação assente em regras claras, transparentes e uniformes. A existência de um enquadramento regulamentar constitui, assim, um fator essencial para garantir uma intervenção municipal coerente, eficaz e orientada para o interesse público.

Neste contexto, propõe-se a elaboração de um **Regulamento Municipal de Habitação**, enquanto instrumento estruturante da política municipal de habitação, destinado a enquadrar a implementação das medidas previstas na **Estratégia Local de Habitação** e **Carta Municipal de Habitação**.

O regulamento estabelecerá os princípios de atuação do **Município da Ribeira Brava**, as modalidades de apoio, os critérios de acesso e de elegibilidade, os procedimentos de atribuição, acompanhamento e fiscalização, assim como, os direitos e deveres dos beneficiários, assegurando uma gestão integrada, transparente e equitativa das respostas habitacionais municipais.

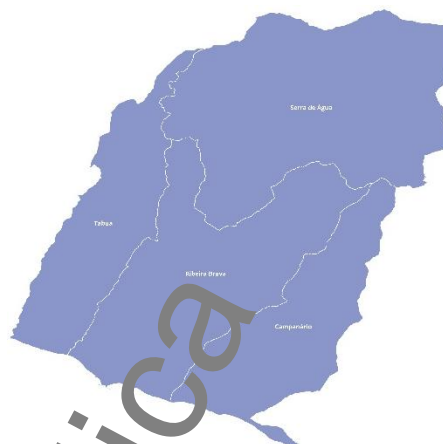
Este instrumento permitirá uniformizar procedimentos, reforçar a segurança jurídica da atuação municipal, promover uma gestão mais eficiente dos recursos públicos e garantir que as diferentes medidas de habitação são aplicadas de forma objetiva, transparente e ajustada às necessidades da população.

A criação do **Regulamento Municipal de Habitação** contribuirá ainda para consolidar uma política de habitação mais consistente, previsível e sustentável, reforçando a capacidade do Município para responder aos desafios atuais e futuros, promover a confiança dos/as cidadãos/ãs e assegurar uma articulação eficaz entre os diferentes instrumentos de intervenção no setor da habitação.

Objetivos

- Estabelecer um quadro regulamentar claro e transparente para a implementação da política municipal de habitação.
- Garantir critérios uniformes, equitativos e objetivos no acesso às respostas e apoios habitacionais municipais.
- Reforçar a eficácia, a transparência e a qualidade da gestão municipal na área da habitação.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Indicador/Meta

Regulamento Municipal Elaborado (n.º): 1

Investimento Previsional

≈ 9.000 €

Cronograma

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

ODS





3

Regeneração Urbana e Revitalização dos Territórios Rurais

Ação 3.1 Programas de Incentivo à Reabilitação Privada

Enquadramento

A promoção da reabilitação urbana constitui um instrumento importante para a valorização do património edificado e para a revitalização dos centros urbanos e rurais.

O **Município da Ribeira Brava** definiu as ARU's e respetivas ORU's, de forma a estimular a reabilitação urbana, considerando, no entanto, que existem alguns prédios degradados ou funcionalmente inadequados em espaços fora dessas áreas de reabilitação urbana que também carecem dessa intervenção.

Entre estes benefícios destacam-se, a aplicação da taxa reduzida de IVA nas obras de reabilitação elegíveis, assim como, isenções ou reduções de IMI e de IMT, nos termos da legislação em vigor, incentivando a recuperação de edifícios degradados e a melhoria das condições de habitabilidade.

Complementarmente, o Regulamento n.º 721/2024 define critérios e condições gerais e específicas, que permitem dotar o Município da Ribeira Brava de incentivos fiscais à aquisição e construção de habitação e promoção da reabilitação urbana por jovens, através do reconhecimento do direito à isenção total do IMT e IMI e na redução de taxas urbanísticas.

Considerando o esforço financeiro em que se traduz o IMT e o IMI, e o facto da atribuição de benefícios fiscais na aquisição de habitação poder influenciar a escolha dos jovens por este concelho para viver, é demonstrativo da importância de concretizar tais incentivos.

Objetivos

- Promover a reabilitação sustentável do património edificado privado.
- Estimular o investimento privado na regeneração urbana.
- Criar condições para a fixação e atração de jovens e novas famílias, promovendo o acesso à habitação reabilitada, acessível e de qualidade.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Indicador/Meta

Pedidos de Incentivos Fiscais recebidos (n.º):
30 (até 2030) (ELH)

Pedidos de Incentivos Fiscais recebidos (n.º):
60 (até 2035)

Investimento Previsional

≈ 1.000 €

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Consulta Pública



Ação 3.2 Promoção de Acessibilidade Física aos Alojamentos

Enquadramento

A presente ação visa promover a melhoria da acessibilidade física aos alojamentos através da identificação das principais barreiras arquitetónicas existentes no parque habitacional e da implementação de medidas que facilitem a adaptação das habitações às necessidades das pessoas com mobilidade condicionada, idosos e pessoas com deficiência.

No âmbito da Carta Municipal de Habitação, pretende-se realizar um levantamento das necessidades de acessibilidade habitacional, identificando os alojamentos prioritários para intervenção e definindo mecanismos municipais de apoio à adaptação das habitações, nomeadamente através de programas de reabilitação, incentivos financeiros ou apoio técnico aos proprietários e agregados familiares.

Esta ação contribuirá para garantir o direito a uma habitação mais inclusiva, segura e adequada às diferentes necessidades da população, favorecendo a permanência das pessoas nas suas habitações, promovendo a autonomia e reforçando a coesão social no concelho.

Objetivos

- Identificar os constrangimentos de acessibilidade existentes nos alojamentos.
- Promover medidas municipais de apoio à adaptação das habitações.
- Melhorar as condições de acessibilidade e autonomia da população com necessidades específicas.

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Indicador/Meta

Levantamento das necessidades de acessibilidade (n.º): 1

Investimento Previsional

≈ 10.000 €

Cronograma

2026 **2027** **2028** 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

ODS



Consulta Pública

Ação 3.3 Operacionalização e Acompanhamento das Operações de Reabilitação Urbana

Enquadramento

Atualmente, o Município da Ribeira Brava dispõe de **4 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**, cada uma delas enquadrada pela respetiva **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, constituindo instrumentos fundamentais para a promoção da reabilitação do edificado, da qualificação do espaço público e da revitalização dos núcleos urbanos do concelho:

- Área de Reabilitação Urbana na Vila da Ribeira Brava;
- Área de Reabilitação Urbana na Freguesia da Serra de Aguda;
- Área de Reabilitação Urbana na Freguesia do Campaário;
- Área de Reabilitação Urbana na Freguesia da Taboara.

A operacionalização e o acompanhamento das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) constituem um instrumento essencial para promover a regeneração do tecido urbano, a valorização do património edificado e a melhoria das condições de habitabilidade no concelho. Através de uma gestão integrada das áreas de reabilitação urbana, pretende-se incentivar a recuperação do edificado degradado, reforçar a atratividade dos espaços urbanos, promover a eficiência energética dos edifícios e contribuir para a qualificação do espaço público.

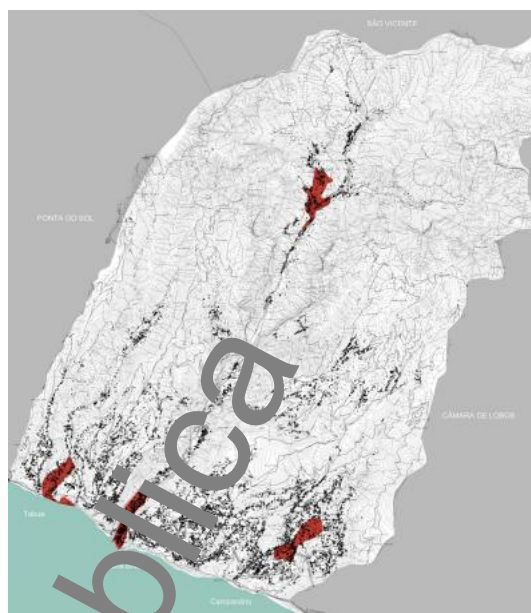
Esta ação visa assegurar a implementação, monitorização e avaliação contínua das Operações de Reabilitação Urbana, garantindo a articulação entre os diferentes instrumentos de planeamento e gestão territorial, os programas de financiamento disponíveis e as diversas entidades intervenientes. Simultaneamente, procura apoiar os proprietários e investidores na concretização das intervenções, promovendo uma atuação coordenada, eficiente e alinhada com os objetivos municipais de desenvolvimento sustentável.

O acompanhamento sistemático das ORU permitirá avaliar o grau de execução das intervenções previstas, identificar constrangimentos, ajustar prioridades e potenciar novas oportunidades de investimento, assegurando que a reabilitação urbana se afirma como um fator de revitalização económica, social, ambiental e paisagística da Ribeira Brava.

Objetivos

- Assegurar a execução das Operações de Reabilitação Urbana.
- Melhorar a qualidade do espaço urbano e do património edificado.
- Reforçar o acompanhamento e a monitorização das Operações de Reabilitação Urbana.

Localização



Fonte: site CMRB

Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Governo Regional da Madeira, Entidades Públicas e Privadas, Empresas e População.

Indicador/Meta

Taxa de Execução das ações previstas nas ORU (%): até 50% (2030)

Número de edifícios reabilitados nas ARU (n.º): 2/edifícios/ano

Monitorização das ORU (n.º): 1 relatório até 2029; 1 relatório até 2032; 1 relatório até 2035

Investimento Previsional

O previsto nas ORU's

Cronograma

2026 2027 2028 2029 2030

2031 2032 2033 2034 2035

ODS



Ação 3.4 Operacionalização do Plano Municipal de Ação Climática

Enquadramento

A presente ação visa assegurar a operacionalização do **Plano Municipal de Ação Climática da Ribeira Brava (PMACRB)**, através da implementação, coordenação, monitorização e avaliação das medidas nele previstas, garantindo a sua integração nas políticas e instrumentos de planeamento e gestão municipal.

A concretização desta ação permitirá transformar os objetivos estratégicos do PMACRB em intervenções concretas, assegurando uma atuação coordenada entre os diversos serviços municipais e entidades parceiras.

Neste âmbito, assume particular relevância a articulação com a **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**, promovendo a integração de critérios de eficiência energética e hídrica, conforto térmico, adaptação às alterações climáticas e sustentabilidade nas políticas de habitação, designadamente nas intervenções de reabilitação do parque habitacional municipal e na promoção de habitação mais resiliente e energeticamente eficiente, assim como, a requalificação de espaços para "refúgios climáticos" no município.

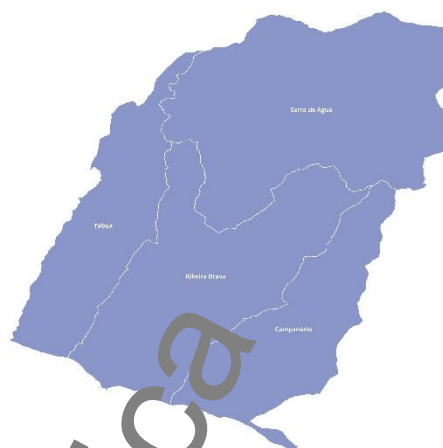
A operacionalização do PMACRB permitirá ainda monitorizar a execução das ações, acompanhar indicadores de desempenho, avaliar o cumprimento das metas climáticas e ajustar as intervenções sempre que necessário.

Desta forma, o Município reforça a sua capacidade de resposta às alterações climáticas, assegurando uma abordagem transversal às diferentes áreas de atuação municipal e promovendo um desenvolvimento territorial mais sustentável, resiliente e alinhado com os objetivos nacionais e europeus de neutralidade carbónica.

Objetivos

- Implementar as medidas previstas no Plano Municipal de Ação Climática.
- Articular o Plano Municipal de Ação Climática com a Carta Municipal de Habitação e outros instrumentos municipais.
- Monitorizar a execução e o cumprimento das metas do Plano Municipal de Ação Climática

Localização



Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de Freguesia, Governo Regional, Proteção Civil, Associação Humanitária de Bombeiros, Universidade da Madeira, Entidades do Sector Público, Entidades do Sector Privado, Empresas e População.

Indicador/Meta

Grau de execução do Plano Municipal de Ação Climática (%): 70% (até 2035)

Indicadores do PMAC monitorizados (%): 100%

Investimento Previsional

O previsto no PMACRB

Cronograma

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

ODS





Ação 3.5 Certificação Ambiental dos Edifícios Públicos

Enquadramento

A presente ação consiste na implementação de processos de certificação ambiental nos edifícios públicos municipais, promovendo a avaliação do seu desempenho ambiental e a adoção de medidas de melhoria nas áreas da eficiência energética, gestão da água, utilização de materiais sustentáveis, gestão de resíduos, qualidade do ambiente interior e redução das emissões de carbono.

Para além dos benefícios associados à redução dos consumos e dos custos de exploração, esta ação permitirá ao **Município da Ribeira Brava** assumir um papel exemplar na promoção da sustentabilidade do edificado, demonstrando o seu compromisso com as metas de descarbonização e com a utilização eficiente dos recursos.

Ao liderar este processo, o Município poderá incentivar outras entidades, empresas e particulares a adotarem soluções semelhantes, promovendo uma cultura de construção e gestão sustentável do património edificado.

Desta forma, a certificação ambiental dos edifícios públicos contribuirá não só para a melhoria do desempenho ambiental do património municipal, mas também, para afirmar o Município como uma referência na implementação de boas práticas de sustentabilidade e de adaptação às alterações climáticas.

Objetivos

- Melhorar o desempenho ambiental dos edifícios públicos municipais através da implementação de processos de certificação ambiental.
- Reduzir os consumos de energia, água e outros recursos, promovendo uma gestão mais eficiente e sustentável do património municipal.
- Reforçar o papel do Município, incentivando a adoção de boas práticas

Localização



de sustentabilidade por outras entidades
públicas, empresas e cidadãos.

Entidades Envolvidas

Município da Ribeira Brava, Juntas de
Freguesia, ADENE – Agência para a Energia.

Indicador/Meta

Edifícios municipais certificados (%): 50
(2030)

Redução do consumo de energia nos edifícios
certificados (%): 55 (2030)

Investimento Previsional

≈ 150.000 €

Cronograma

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ODS



Tabela 9 – Ações Estratégicas por investimento e calendarização da Carta Municipal de Ribeira Brava

	Ação Estratégica	Investimento	Calendarização
1.1	Operacionalização da Estratégia Local de Habitação	≈ 6.440.000	2026-2030
1.2	Promoção da Reabilitação de Imóveis devolutos ou degradados	-	2026-2035
1.3	Atualização do Registo de Imóveis Municipais	≈ 8.000 €	2026-2027
1.4	Inovação Tecnológica na Construção	≈ 24.000 €	2028-2035
1.5	Promoção da Eficiência Energética e Criação de Comunidades de Energia Renovável (CER)	≈ 27.000 €	2027-2035
2.1	Promoção do Arrendamento Acessível	≈ 15.000 €	2030-2035
2.2	Criação de uma Bolsa para Arrendamento	≈ 9.000 €	2027-2028
2.3	Dinamização da Oferta Habitacional de Cooperativas	≈ 1.200.000 €	2027-2035
2.4	Promoção de Novas Formas de Construção	≈ 30.500 €	2028-2035
2.5	Criação do Regulamento Municipal de Habitação	≈ 9.000 €	2027-2029
3.1	Programas de Incentivos à Reabilitação Privada	≈ 1.000 €	2031-2035
3.2	Promoção da Acessibilidade Física aos Alojamentos	≈ 10.000 €	2027-2028
3.3	Operacionalização e Acompanhamento das Operações de Reabilitação Urbana	-	2031-2035
3.4	Operacionalização do Plano Municipal de Ação Climática	-	2028-2035
3.5	Certificação Ambiental dos Edifícios Públicos	≈ 150.000 €	2028-2035

7.4. PROGRAMAS E INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO

O acesso a uma habitação condigna constitui um direito fundamental consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, incumbindo ao Estado, em articulação com as regiões autónomas e as autarquias locais, promover políticas que assegurem “o acesso de todos os cidadãos a uma habitação adequada, em condições de higiene, conforto, segurança e acessibilidade”. Este princípio foi reforçado pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), que veio consolidar a habitação como um direito social e atribuir aos municípios um papel central no planeamento e concretização das políticas públicas de habitação, designadamente através da elaboração das Cartas Municipais de Habitação.

Neste contexto, a Nova Geração de Políticas de Habitação introduziu uma mudança de paradigma na política habitacional portuguesa, privilegiando uma abordagem integrada, orientada para as pessoas e para a diversidade das necessidades habitacionais existentes.

A recente revisão da **Estratégia Local de Habitação do Município da Ribeira Brava** evidencia que os desafios habitacionais do concelho exigem uma intervenção abrangente, que combine a qualificação do parque habitacional existente com o reforço da oferta de habitação, a promoção de soluções de acesso mais diversificadas e a valorização do território enquanto espaço de fixação e atração de população. Neste contexto, a estratégia municipal estrutura-se em torno de três domínios prioritários: a diversificação e qualificação habitacional, as novas dinâmicas habitacionais e o acesso à habitação, e a regeneração urbana e revitalização dos territórios rurais.

A concretização destes domínios implica mobilizar instrumentos financeiros capazes de apoiar intervenções de natureza distinta, desde a reabilitação e conservação do edificado, à construção de novas habitações, à promoção da eficiência energética e da adaptação às alterações climáticas, ao incentivo ao arrendamento acessível, à reutilização de património devoluto ou subutilizado, bem como à implementação de projetos integrados de regeneração urbana e valorização dos núcleos rurais. Simultaneamente, importa promover soluções inovadoras de acesso à habitação e respostas dirigidas aos grupos com maiores dificuldades de acesso ao mercado habitacional, reforçando a inclusão social e a coesão territorial.

Neste contexto, a concretização dos objetivos definidos para a **Carta Municipal de Habitação** dependerá da capacidade do Município em mobilizar, de forma articulada, os diversos programas e instrumentos financeiros disponíveis aos níveis regional, nacional e europeu. Para além dos

programas especificamente vocacionados para a habitação, assumem igualmente relevância os instrumentos dirigidos à regeneração urbana, eficiência energética, sustentabilidade ambiental, inclusão social, mobilidade e desenvolvimento territorial, que podem constituir importantes fontes complementares de financiamento para intervenções no território.

As tabelas seguintes sistematizam os principais programas, medidas e instrumentos atualmente disponíveis que, pela sua natureza, âmbito de intervenção e elegibilidade, poderão contribuir direta ou indiretamente para a concretização dos objetivos da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**.

A organização adotada distingue três grupos de instrumentos:

- 1. Financiamento direto para acesso à habitação:** programas cuja finalidade principal é financiar, de diferentes formas, soluções habitacionais ou apoiar diretamente famílias ou entidades na obtenção de habitação.
- 2. Instrumentos complementares de apoio às políticas de habitação:** financiamento associado à regeneração urbana, eficiência energética e inclusão social: programas que não financiam diretamente habitação, mas financiam componentes ligados a condições de habitabilidade públicas e privadas, espaço público e preservação da paisagem.
- 3. Instrumentos financeiros e programas de inovação:** suscetíveis de apoiar investimentos estruturantes no domínio da habitação onde se incluem os mecanismos que funcionam através de empréstimos, fundos de investimento, engenharia financeira ou financiamento estruturado, bem como programas europeus que financiam projetos inovadores em vez de operações correntes.

Instrumentos de financiamento direto para acesso à habitação

Os instrumentos identificados neste grupo correspondem aos mecanismos com intervenção mais direta sobre o acesso, disponibilização e melhoria das condições habitacionais, abrangendo desde financiamento de habitação pública, soluções dirigidas a agregados em situação de carência, apoios ao arrendamento ou destinados à manutenção da habitação existente, ao acesso ao mercado habitacional, eficiência energética do edificado, à promoção de habitação a custos controlados através de cooperativas

No contexto da Ribeira Brava, estes instrumentos assumem particular relevância face às situações identificadas na Estratégia Local de Habitação revista. A resposta a estas situações exige uma combinação de instrumentos, uma vez que a carência habitacional no território não corresponde apenas à ausência de alojamento, mas também à necessidade de reabilitar, adaptar e garantir condições adequadas de permanência nas habitações existentes e de desenvolver soluções integradas de desenvolvimento territorial.

Tabela 10 – Instrumentos de financiamento para acesso à habitação

Programa ou Instrumento	Descrição e Objetivos	Critério de Seleção para o estudo	Entidade Gestora	Vigência	Potencial aplicação na Ribeira Brava
Programa 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Principal instrumento nacional de apoio à eliminação de situações habitacionais indignas, financiando construção, aquisição, reabilitação e arrendamento de habitação.	Constitui o principal instrumento de financiamento das Estratégias Locais de Habitação e das Cartas Municipais de Habitação.	IHRU	2018, em execução	Reabilitação de habitações degradadas, construção nova, aquisição de fogos e respostas para agregados identificados na ELH.
Madeira 2030 - Habitação Social	Apoia investimentos em construção, aquisição e reabilitação de habitação social.	Constituirá uma das principais fontes de financiamento após a conclusão do PRR.	IDR, IP-RAM IHM, EPERAM	2021-2027	Continuidade dos investimentos em habitação pública, reforço do parque habitacional municipal e regional.
Madeira 2030 - Habitação Acessível	Apoio ao desenvolvimento de projetos de habitação para arrendamento acessível.	Complementa a resposta à dificuldade de acesso da classe média ao mercado habitacional.	IDR, IP-RAM IHM, EPERAM	2021-2027	Promoção de habitação a custos acessíveis, resposta a jovens e famílias trabalhadoras.
Programa Municipal de Apoio à Recuperação e Beneficiação de Habitações Degradadas de Agregados Familiares Carentes	Programa municipal que atribui apoios financeiros a fundo perdido para a recuperação e beneficiação de habitações degradadas pertencentes a agregados familiares economicamente carentes, contribuindo para a	Selecionado por constituir um instrumento municipal de intervenção direta sobre situações de carência habitacional identificadas no concelho, complementando os apoios nacionais e	Câmara Municipal da Ribeira Brava	2018- Ativo (alterado em 2024)	Permite apoiar recuperação de habitações muito degradadas, problemas de salubridade e de coberturas deficientes e casos de dificuldade económica para fazer obras.

	melhoria das condições de habitabilidade	regionais, designadamente o Programa 1.º Direito.			
Porta 65 Jovem	Apoio financeiro ao pagamento da renda por jovens até aos 35 anos.	Responde às dificuldades de acesso à habitação da população jovem.	IHRU IHM, EPERAM	2007 - Ativo	Apoio ao arrendamento jovem, fixação de população e combate à saída de jovens do concelho.
Porta 65+	Apoio financeiro ao arrendamento para agregados familiares com quebra de rendimentos superior a 20% ou famílias monoparentais, independentemente da idade. Apoio concedido através de uma subvenção mensal destinada a reduzir o esforço financeiro associado ao pagamento da renda.	É um instrumento nacional de apoio direto ao acesso e manutenção da habitação arrendada, contribuindo para prevenir situações de vulnerabilidade habitacional e exclusão residencial, em qualquer idade.	IHRU	2007 - Ativo	Apoio a situações de carência económica por quebra significativa de rendimentos junto de população com alguma debilidade financeira.
PRAHABITAR	Programa regional de apoio à aquisição, construção e arrendamento de habitação permanente na Madeira	Instrumento regional dirigido às famílias residentes na Madeira para apoio à aquisição ou arrendamento de casa.	IHM, EPERAM	Ativo	Apoio direto às famílias residentes no concelho.
Programa de Habitação Social da IHM	Gestão e atribuição de habitação pública a agregados em situação de vulnerabilidade habitacional.	Instrumento permanente de resposta social da Região Autónoma da Madeira	IHM, EPERAM	Permanente	Alojamento de famílias em situação de maior vulnerabilidade.
Programa de Renda Reduzida	Apoio ao acesso ao arrendamento para agregados com rendimentos intermédios, mas insuficientes para o mercado privado.	Complementa as respostas dirigidas ao arrendamento acessível, incluindo agregados familiares que estando inseridos no mercado de trabalho, não conseguem aceder a uma habitação condigna.	IHM, EPERAM	Ativo	Promoção do arrendamento acessível e fixação de população ativa.
PRID -Programa de Recuperação de Imóveis Degradados	Apoio à realização de obras de recuperação e melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional privado.	Relevante face às necessidades de reabilitação identificadas na ELH.	IHM, EPERAM	Ativo	Reabilitação do parque habitacional degradado e melhoria das condições de conforto e salubridade.
Programa Casa Própria	Duas vertentes - Apoio a empreendimentos habitacionais a custos controlados, e apoio à aquisição de habitação por agregados que não dispõem de meios financeiros para compra de habitação a preços de mercado.	Estimula o setor privado e cooperativo a construir ou reabilitar edifícios e complementa a resposta à dificuldade de acesso da classe média ao mercado habitacional.	IHM, EPERAM	Ativo	Promoção de habitação a custos acessíveis.
Programa Cooperativas	Incentiva a promoção de habitação a custos	Diversifica os modelos de	IHM, EPERAM	Ativo	Continuidade dos investimentos em

	controlados através de cooperativas de habitação e construção, instituições particulares de solidariedade social e promotores privados.	promoção habitacional e aumenta a oferta de habitação a custos controlados.			habitação pública, reforço do parque habitacional municipal e regional.
Reabilitar Madeira -Programa de Apoio Financeiro para as Empreitadas de Reabilitação de Edifícios	Apoio financeiro destinado à reabilitação de edifícios, promovendo a melhoria do desempenho energético e a utilização predominantemente habitacional dos imóveis. É um incentivo de pequena dimensão de apoio complementar à reabilitação.	Permite apoiar diretamente a reabilitação do parque habitacional existente, contribuindo para melhorar condições de habitabilidade e incentivar a recuperação do edificado na RAM.	IHM, EPERAM	2021-Ativo	Permite a reabilitação de edifícios destinados à habitação, preservando o edificado regional e melhorando as condições energéticas.
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	Apoia situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas estejam em risco ou sejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente.	Constitui um instrumento nacional de resposta imediata às situações de emergência habitacional, particularmente relevante para territórios vulneráveis a riscos naturais, como a Região Autónoma da Madeira. Complementa o Programa 1.º Direito, embora com objetivo distinto.	IHM, em articulação com os municípios e o Governo Regional da Madeira.	2018 - Ativo	Resposta a situações excepcionais de carência habitacional, com especial pertinência em áreas de dispersão do edificado e a implantação de habitações em áreas de declive que aumentam a exposição a riscos naturais.
REEQUILIBRAR- Programa de Apoio às Famílias com Crédito à Habitação	Programa regional destinado a apoiar famílias com crédito à habitação que enfrentam dificuldades financeiras, contribuindo para a manutenção da sua habitação permanente e prevenindo situações de incumprimento e perda do imóvel.	Incluído no plano de apoio direto às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional, complementando os programas orientados para a criação ou reabilitação de habitação. Tem particular relevância numa abordagem integrada do direito à habitação, ao atuar na prevenção da perda da residência habitual.	IHM- EPERAM e Governo Regional da Madeira	Ativo	Permite a manutenção do acesso à habitação própria, prevenindo situações de perda de habitação e tem impacto na permanência das famílias na sua habitação, com impacto na demografia e economia regional.

Instrumentos complementares de apoio às políticas de habitação

Embora os programas especificamente dedicados à habitação constituam o principal mecanismo de resposta às necessidades identificadas na **Carta Municipal de Habitação**, existe atualmente um conjunto alargado de Fundos comunitários e Programas nacionais que podem complementar estas intervenções, apoiando dimensões fundamentais para a melhoria das condições habitacionais e da qualidade de vida da população.

As linhas de atuação refletem o desenvolvimento de uma estratégia para a habitação que se articule com princípios de sustentabilidade, utilização eficiente de recursos, adaptação climática, mobilidade, serviços, qualidade de vida e promoção da coesão social.

Estas circunstâncias justificam que a intervenção municipal procure articular os programas de habitação com instrumentos de financiamento orientados para os desafios específicos da Ribeira Brava, a regeneração urbana com adaptação à orografia do terreno, a melhoria da acessibilidade e mobilidade, a resposta às alterações climáticas e à baixa eficiência energética, prevendo também a inclusão social e o desenvolvimento territorial sustentável. Neste contexto, destacam-se na tabela seguinte os programas e instrumentos relevantes.

Tabela 11 – Instrumentos complementares de apoio às políticas de habitação (regeneração urbana, eficiência energética e inclusão social)

Programa ou Instrumento	Descrição e Objetivos	Critério de Seleção para o Estado	Entidade Gestora	Vigência	Potencial aplicação na Ribeira Brava
FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (Portugal 2030 / Madeira 2030)	Fundo estrutural destinado à promoção da coesão territorial, apoiando investimentos em regeneração urbana, infraestruturas públicas, eficiência energética, mobilidade, acessibilidade, adaptação às alterações climáticas e desenvolvimento sustentável.	Constitui o principal instrumento europeu de financiamento do desenvolvimento regional, permitindo complementar investimentos habitacionais com intervenções urbanas e infraestruturais.	Comissão europeia / Agência para o Desenvolvimento e Coesão / Instituto de Desenvolvimento Regional	2021-2027	Reabilitação urbana, qualificação do espaço público, regeneração de áreas residenciais, melhoria das acessibilidades e infraestruturas urbanas e valorização dos núcleos urbanos.

Fundo Social Europeu Mais (FSE+)	Fundo europeu destinado à promoção da inclusão social, combate à pobreza, empregabilidade e capacitação das populações vulneráveis.	Complementa as políticas habitacionais através do financiamento de medidas sociais dirigidas aos agregados apoiados.	Comissão Europeia - Autoridades de Gestão dos Programas Regionais	2021-2027	Permite apoiar a integração social das famílias beneficiárias, acompanhamento social, combate ao isolamento, envelhecimento ativo e inclusão de grupos vulneráveis, existentes no município.
Programa LIFE	Programa europeu dedicado ao ambiente, ação climática e transição energética, apoiando projetos inovadores de eficiência energética, adaptação climática e conservação ambiental.	As intervenções de reabilitação habitacional beneficiam da integração de medidas de eficiência energética e adaptação climática.	Comissão Europeia (CINEA)	2021-2027	Eficiência energética de edifícios, soluções baseadas na natureza, adaptação climática do parque habitacional, redução da pobreza energética, inovação na renovação de edificado.
Fundo Ambiental	Instrumento financeiro nacional destinado ao financiamento de projetos de ambiente, energia, descarbonização e eficiência energética, incluindo programas de apoio ao setor residencial.	As medidas de eficiência energética contribuem diretamente para melhorar as condições de habitabilidade e reduzir os custos energéticos das famílias.	Fundo Ambiental - Ministério do Ambiente e Energia	2017 -Ativo	Isolamento térmico, substituição de caixilharias, produção de energia renovável, melhoria do conforto térmico das habitações e combate à pobreza energética.
INTERREG MAC 2021- 2027	Programa de Cooperação Territorial Europeia que promove projetos conjuntos entre os territórios da Macaronésia nos domínios da sustentabilidade, inovação, alterações climáticas e desenvolvimento territorial.	A Ribeira Brava poderá beneficiar de projetos-piloto e ações de cooperação habitacional e em regeneração urbana, resiliência territorial e inovação social.	Autoridade de Gestão do Programa INTERREG MAC	2021- 2027 Ativo, mas existência de novos avisos depende do próprio programa e da disponibilidade financeira.	Projetos-piloto de regeneração urbana, bairros resilientes, adaptação às alterações climáticas e soluções para territórios insulares. Permite testar soluções inovadoras.
FEADER - Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (através do PEPAC Madeira 2023-2027)	Fundo europeu destinado ao desenvolvimento rural, apoiando a sustentabilidade agrícola, diversificação económica, valorização dos territórios rurais e desenvolvimento local	Possibilidade de enquadrar projetos associados à valorização do património rural, revitalização de comunidades e diversificação económica.	Comissão Europeia / Autoridade de Gestão do PEPAC Madeira	2023-2027	Projetos relacionados com revitalização e valorização de património construído rural, criação de serviços de proximidade comuns, dinamização económica de territórios envelhecidos.

Ao contrário dos programas apresentados anteriormente, os instrumentos integrados neste grupo apresentam uma natureza complementar aos mecanismos de financiamento direto da habitação. O seu principal contributo consiste em financiar intervenções complementares que potenciam a qualidade, eficácia, sustentabilidade e integração territorial das soluções habitacionais.

Esta abordagem é particularmente relevante no caso da Ribeira Brava, considerando que as necessidades identificadas na **Carta Municipal de Habitação** ultrapassam a dimensão estritamente física do edificado.

O FEDER, enquanto principal fundo europeu de apoio ao desenvolvimento regional e operacionalizado, no caso da Madeira, através do Programa Regional Madeira 2030, assume especial importância neste enquadramento. Embora não constitua um instrumento específico de financiamento habitacional, permite apoiar intervenções complementares essenciais à concretização das políticas de habitação, nomeadamente regeneração urbana, qualificação do espaço público, melhoria das acessibilidades, equipamentos de proximidade, eficiência energética e adaptação às alterações climáticas. Para um território como a Ribeira Brava estes investimentos podem ser determinantes para garantir que as soluções habitacionais são acompanhadas por condições adequadas de integração urbana e territorial.

O Fundo Social Europeu Mais (FSE+), igualmente integrado nos instrumentos financeiros do Portugal 2030 e Madeira 2030, apresenta uma função complementar de natureza predominantemente social. A sua relevância para a política habitacional decorre da possibilidade de apoiar medidas dirigidas aos agregados beneficiários das soluções habitacionais, através de ações de inclusão social, acompanhamento, capacitação e combate a situações de vulnerabilidade. No caso da Ribeira Brava, poderá contribuir para reforçar a componente social das intervenções habitacionais, especialmente considerando a presença de população envelhecida, situações de isolamento e agregados com diferentes níveis de vulnerabilidade económica e social.

No domínio ambiental e energético, o Programa LIFE e o Fundo Ambiental constituem instrumentos relevantes para integrar critérios de sustentabilidade nas intervenções sobre o parque habitacional existente. Estes mecanismos podem complementar operações de reabilitação através da incorporação de medidas de eficiência energética, melhoria do conforto térmico, redução dos consumos energéticos e adaptação às alterações climáticas. Esta dimensão assume particular pertinência no território da Ribeira Brava, onde se identifica a

necessidade de intervir na melhoria do conforto térmico das habitações, redução dos consumos energéticos e mitigação das situações de vulnerabilidade energética, tendo impacto direto nas condições de habitabilidade e nos custos suportados pelas famílias.

O Programa INTERREG MAC 2021-2027 apresenta um interesse específico pela condição insular e ultraperiférica da Região Autónoma da Madeira, permitindo enquadrar projetos de cooperação territorial, inovação e desenvolvimento sustentável entre regiões da Macaronésia. Embora não seja um instrumento habitacional, poderá constituir uma oportunidade para desenvolver projetos-piloto relacionados com resiliência territorial, adaptação às alterações climáticas, regeneração urbana, inovação social ou novas abordagens aplicáveis a territórios com características semelhantes às da Ribeira Brava.

O FEADER, através do PEPAC Madeira 2023-2027, apresenta uma relação mais indireta com a política habitacional, mas poderá ser considerado em estratégias integradas de desenvolvimento rural. Embora não financie diretamente a recuperação de habitação privada para fins residenciais, poderá apoiar projetos complementares relacionados com valorização de territórios rurais, dinamização comunitária, serviços de proximidade, valorização da paisagem e reforço da atratividade das zonas rurais.

Importa ainda destacar que FEDER e FSE não correspondem a programas autónomos de candidatura, mas a fundos estruturais que são mobilizados através de diferentes programas operacionais, nomeadamente o Madeira 2030 e outros instrumentos do Portugal 2030. Por essa razão, a sua inclusão neste grupo deve ser entendida enquanto enquadramento financeiro das políticas públicas e não como uma linha de financiamento habitacional independente.

Instrumentos Financeiros e Programas de Inovação

A crescente complexidade das políticas públicas de habitação tem vindo a reforçar a importância de instrumentos financeiros complementares aos programas tradicionais de apoio público. Paralelamente aos fundos estruturais e aos programas especificamente vocacionados para a habitação, existem atualmente diversas instituições financeiras internacionais e programas europeus de inovação que apoiam investimentos associados ao desenvolvimento urbano sustentável, à eficiência energética, à inovação tecnológica, à adaptação às alterações climáticas e à construção de comunidades mais resilientes.

Embora estes instrumentos apresentem, na generalidade dos casos, uma utilização menos frequente por parte dos municípios portugueses, constituem oportunidades relevantes para projetos estruturantes de maior dimensão ou para iniciativas inovadoras que ultrapassam o âmbito convencional das políticas de habitação. No contexto da Região Autónoma da Madeira, e em particular da Ribeira Brava, poderão assumir importância sobretudo em operações integradas de regeneração urbana, reabilitação energética do parque habitacional, desenvolvimento de bairros sustentáveis ou criação de soluções inovadoras dirigidas ao envelhecimento da população e à melhoria da acessibilidade. Neste enquadramento destacam-se os seguintes instrumentos.

Tabela 12 – Instrumentos financeiros e programas de inovação

Programa ou Instrumento	Descrição e Objetivos	Critério de Seleção para o Estudo	Entidade Gestora	Vigência	Potencial aplicação na Ribeira Brava
IFRRU 2030- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana	Instrumento Financeiro para reforçar a habitação a custos acessíveis, apoiar a reabilitação de edifícios habitacionais, promover a reabilitação energética e apoiar a regeneração urbana.	Foca-se na reabilitação de edifícios, mas também em uma aplicação mais abrangente e tem flexibilidade para apoiar diferentes tipos de beneficiários abrindo um leque de oportunidades para os municípios.	Estrutura de Gestão do IFRRU, IHRU, I.P., em articulação com os Programas Regionais do Portugal 2030	2023-2030 (operacionalização faseada)	Promoção de habitação acessível, combate à pobreza energética e melhoria da eficiência de edifícios, reduzindo custos e promovendo o conforto, revitalização de centros urbanos e qualificação do espaço público, valorização do ambiente, cidades inclusivas e resiliência climática.
FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Fundo especial de investimento imobiliário destinado à reabilitação de património	Constitui um instrumento financeiro nacional vocacionado para a reabilitação de	Fundiestamo - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento	2017- Ativo	Reabilitação de edifícios públicos degradados ou devolutos para colocação no mercado de

	imobiliário público devoluto para disponibilização em regime de arrendamento, preferencialmente a custos acessíveis, contribuindo para a regeneração urbana e para o aumento da oferta habitacional. Disponível para vários tipos de beneficiários públicos.	património público com finalidade habitacional, podendo complementar a estratégia municipal de reforço da oferta de habitação acessível. Também reabilitação não habitacional.	Imobiliário, S.A.		arrendamento, reabilitação urbana de comércio, serviços, lazer, logística.
BEI-Banco Europeu de Investimento, Financiamento para Desenvolvimento Urbano e Habitação	Instituição financeira da União Europeia que concede empréstimos de longo prazo para investimentos públicos em habitação social, regeneração urbana, eficiência energética e infraestruturas municipais.	Constitui a principal instituição financeira europeia para financiamento de investimentos públicos estruturantes.	Banco Europeu de Investimento	Permanente	Cofinanciamento de empreendimentos habitacionais de maior dimensão, regeneração urbana, equipamentos públicos e infraestruturas associadas à habitação.
CEB-Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa	Banco multilateral dedicado ao financiamento de projetos de desenvolvimento social, incluindo habitação social, inclusão social, reabilitação urbana e resposta a grupos vulneráveis.	Tem desempenhado um papel relevante no financiamento de projetos habitacionais em vários países europeus, incluindo Portugal.	Council of Europe Development Bank	Permanente	Apoio financeiro a projetos municipais de habitação social, reabilitação urbana, respostas dirigidas a populações vulneráveis e envelhecidas.
EEEF-European Energy Efficiency Fund	Instrumento financeiro europeu que concede empréstimos e investimento para projetos de eficiência energética, energias renováveis e infraestruturas urbanas sustentáveis.	Potencial de financiar componentes energéticas de operações de reabilitação habitacional e regeneração urbana promovidas por municípios ou entidades públicas.	European Energy Efficiency Fund / Comissão Europeia / Banco Europeu de Investimento	2011- Ativo	Isolamento térmico e caixilharia em bairros municipais, melhoria do desempenho energético dos edifícios públicos, iluminação pública com LED, instalação de painéis fotovoltaicos em edifícios de habitação social e instalação de sistemas de gestão energética.
Horizonte Europa	Programa-Quadro da União Europeia para a investigação e inovação, financiando projetos colaborativos em áreas como cidades inteligentes,	Pode apoiar projetos-piloto e soluções inovadoras relacionadas com habitação, regeneração urbana e sustentabilidade.	Comissão Europeia	2021-2027	Desenvolvimento de soluções inovadoras para bairros sustentáveis, digitalização da gestão habitacional, construção resiliente e

	construção sustentável, digitalização, materiais inovadores e adaptação às alterações climáticas.				inovação tecnológica.
Novo Bauhaus Europeu	Iniciativa da Comissão Europeia que promove projetos integrando sustentabilidade ambiental, inclusão social, qualidade arquitetónica e valorização cultural do ambiente construído.	Promove uma abordagem integrada da regeneração urbana e da qualidade do espaço construído, compatível com os princípios da Lei de Bases da Habitação.	Comissão Europeia	2021 - Ativo	Projetos de regeneração urbana e valorização do património construído, espaços públicos inclusivos e soluções arquitetónicas sustentáveis.

Os instrumentos integrados neste grupo distinguem-se dos anteriores por não corresponderem, na sua maioria, a mecanismos de apoio direto ao acesso à habitação ou a fundos estruturais especificamente orientados para políticas habitacionais. Tratam-se sobretudo de instrumentos financeiros, linhas de investimento e programas europeus de inovação que podem complementar as políticas públicas de habitação através do apoio a projetos de maior escala, operações integradas de regeneração urbana, reabilitação energética, sustentabilidade ambiental e desenvolvimento de soluções inovadoras.

A sua relevância para a Ribeira Brava deve ser analisada numa perspetiva de médio e longo prazo, considerando as características específicas do território e os desafios identificados. A necessidade de intervenção no parque habitacional existente, a presença de edifícios com baixo desempenho energético, as dificuldades de acessibilidade associadas à orografia, o envelhecimento populacional e a necessidade de promover soluções habitacionais adaptadas às novas exigências ambientais e sociais justificam a consideração destes instrumentos enquanto complemento às fontes de financiamento público tradicionais.

O IFRRU 2030 assume particular relevância neste grupo por constituir um instrumento financeiro especificamente orientado para a reabilitação urbana e revitalização de territórios, podendo apoiar operações de reabilitação de edifícios, melhoria do desempenho energético e promoção de habitação acessível. Embora a sua lógica de funcionamento seja distinta dos programas de financiamento a fundo perdido, apresenta potencial para complementar outras fontes de financiamento, mobilizando investimento através de instrumentos reembolsáveis e permitindo apoiar diferentes promotores, incluindo entidades públicas e privadas. No caso da Ribeira Brava,

poderá ser particularmente relevante em operações de reabilitação urbana integradas, recuperação de edifícios existentes ou projetos associados à valorização dos núcleos urbanos.

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) constitui outro instrumento com potencial interesse, sobretudo quando existam imóveis públicos devolutos ou subutilizados com possibilidade de recuperação e afetação a usos habitacionais ou outros usos compatíveis com estratégias de regeneração urbana. A sua aplicabilidade dependerá da existência de património com características adequadas e de uma avaliação municipal sobre a oportunidade de mobilização de ativos públicos para aumentar a oferta habitacional ou promover a reabilitação urbana.

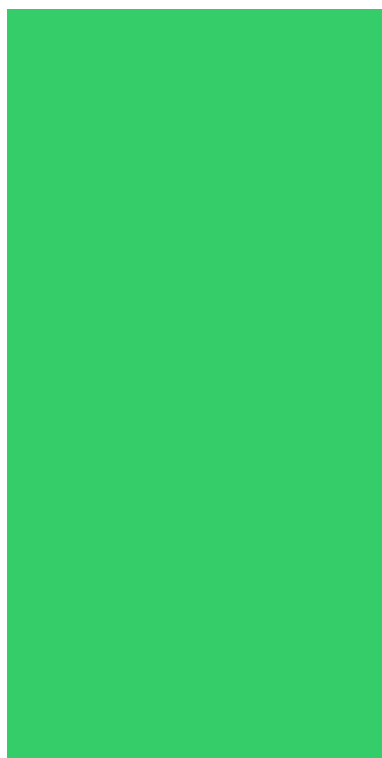
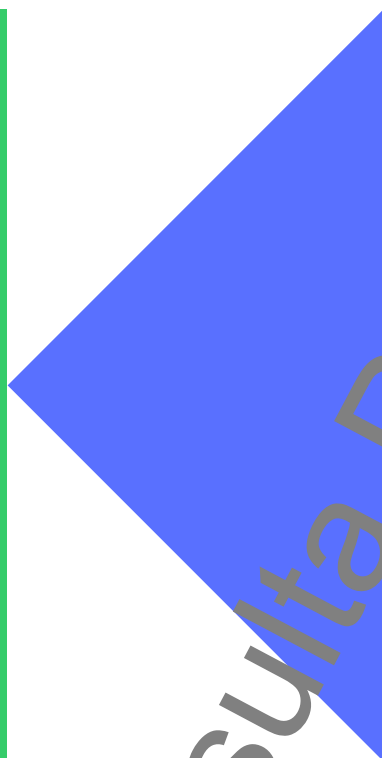
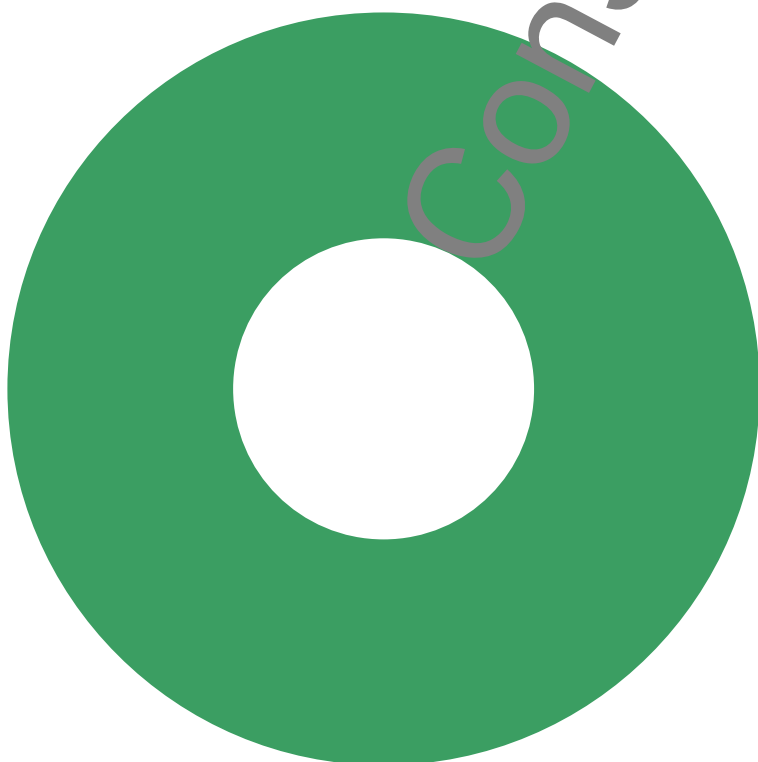
No domínio do financiamento institucional, o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) representam potenciais parceiros para operações estruturantes, especialmente quando estejam em causa investimentos de maior dimensão que ultrapassem a capacidade de financiamento exclusivamente municipal ou dependam de modelos de financiamento misto. O BEI apresenta uma intervenção alargada em áreas como habitação social, regeneração urbana, eficiência energética e infraestruturas públicas, enquanto o CEB tem uma ligação particularmente relevante às áreas de desenvolvimento social, inclusão e habitação dirigida a populações vulneráveis. Apesar de não constituírem instrumentos normalmente mobilizados para pequenas operações municipais isoladas, poderão ser considerados em projetos integrados de maior escala ou através de entidades públicas regionais.

No âmbito da eficiência energética e sustentabilidade ambiental, o European Energy Efficiency Fund (EEEF) constitui um instrumento complementar com potencial para apoiar componentes específicas de projetos de reabilitação, nomeadamente medidas de eficiência energética, produção de energia renovável e redução de consumos. A sua relevância para a Ribeira Brava decorre da necessidade identificada de melhorar o desempenho térmico de parte do parque habitacional, contribuindo para melhores condições de conforto, redução da pobreza energética e cumprimento das metas de descarbonização.

Os programas europeus de inovação, designadamente o Horizonte Europa e o Novo Bauhaus Europeu, apresentam uma natureza distinta dos restantes instrumentos analisados, uma vez que não têm como objetivo principal financiar obras habitacionais ou aumentar diretamente a oferta de habitação. O seu interesse reside na possibilidade de apoiar projetos demonstradores, investigação aplicada, soluções inovadoras de construção sustentável, regeneração urbana

integrada, digitalização de serviços e novas abordagens ao desenho dos espaços habitacionais e urbanos. Para um Município como a Ribeira Brava, a sua mobilização dependerá normalmente da participação em redes, parcerias com entidades académicas, empresas ou outros municípios, podendo constituir uma oportunidade para desenvolver projetos-piloto adaptados à realidade insular.

Em síntese, os instrumentos deste grupo não devem ser considerados como substitutos dos mecanismos de financiamento direto da habitação ou dos fundos estruturais regionais, mas como ferramentas complementares capazes de ampliar a capacidade de intervenção municipal. Entre os instrumentos identificados, o IFRRU 2030 e o FNRE apresentam uma relação mais próxima com a reabilitação e valorização do património construído, enquanto o BEI e o CEB poderão assumir relevância em operações estruturantes de maior dimensão. O EEEF, o Horizonte Europa e o Novo Bauhaus Europeu enquadram-se sobretudo numa lógica de inovação, sustentabilidade e experimentação, podendo contribuir para projetos futuros associados à eficiência energética, resiliência climática e desenvolvimento de soluções habitacionais adaptadas aos desafios específicos da Ribeira Brava.



Consulta Pública

8.

Modelo de
Governança,
Monitorização
e Avaliação

8.1. MODELO DE GOVERNAÇÃO

A **Carta Municipal de Habitação** constitui um instrumento estratégico de planeamento e gestão das políticas locais de habitação, orientado para a identificação das necessidades habitacionais do concelho e para a definição de uma estratégia integrada de intervenção.

Enquanto instrumento de suporte à decisão, estabelece as prioridades de atuação, enquadra a programação dos investimentos públicos e promove a articulação entre os diferentes níveis de administração e os diversos agentes com responsabilidade ou intervenção no setor da habitação.

A sua concretização depende de um modelo de governação sólido, colaborativo e participativo, que assegure a coordenação eficaz das ações previstas, a monitorização da sua execução e a capacidade de adaptação às dinâmicas e desafios do território.

O Modelo de Governação da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assenta numa estrutura de coordenação liderada pelo Município, responsável pela promoção, implementação, acompanhamento e avaliação das medidas previstas, assegurando a articulação entre os diferentes instrumentos de planeamento territorial e as políticas públicas com incidência na habitação.

Figura 15 – Modelo de Organização e Gestão da Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava



Este modelo privilegia uma abordagem integrada e multinível, promovendo a cooperação entre os serviços municipais, as juntas de freguesia, a Administração Central, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), as instituições particulares de solidariedade social, as cooperativas, o setor privado e os restantes parceiros locais, de forma a potenciar sinergias e garantir uma resposta eficaz às necessidades habitacionais identificadas.

Para prossecução dos Objetivos, o Modelo de Governação deve: garantir a coordenação institucional, assegurar uma execução eficiente e a sustentabilidade financeira dos investimentos a realizar, promover a participação territorial e a proximidade a quem habita no Município, monitorizar de forma contínua os resultados e adaptar a Estratégia às dinâmicas emergentes.

O **Município de Ribeira Brava** deverá estar representado pelo seu Executivo, de modo a garantir alinhamento político e institucional, competindo-lhe a coordenação da implementação da **Carta Municipal de Habitação** em articulação com o Gabinete Técnico.

O **Gabinete Técnico** promoverá a dinamização, implementação e monitorização da **Carta Municipal de Habitação**. Este gabinete deve ser composto por uma equipa multidisciplinar, com técnicos da área dos serviços urbanísticos, de ação social/cultural/educacional, do gabinete de financiamento/candidaturas, da contratação pública e gestão de projetos, entre outras áreas (jurídico).

Este Gabinete será igualmente responsável pela elaboração anual do Relatório Municipal de Habitação, destinado a acompanhar e avaliar a execução da política local de habitação.

Quanto ao **Conselho Local de Habitação** e nos termos do artigo 24.º da Lei de Bases da Habitação, deverá ser constituído, enquanto “órgão de natureza consultiva”, com a missão de apoiar o executivo municipal na definição e acompanhamento da **Política Local de Habitação**. A composição deste Conselho deverá ser submetida à aprovação da Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, procurando assegurar uma representação diversificada e o envolvimento dos principais parceiros e agentes com intervenção no domínio da habitação.

Neste âmbito, assume particular relevância a participação das Juntas de Freguesia que, nos termos do artigo 25.º da Lei de Bases da Habitação, desempenham um papel importante na programação e execução das Políticas Locais de Habitação. Deverá igualmente ser promovida a

participação da Rede Social e das entidades do Terceiro Setor, assim como, de associações e cooperativas de habitação, organizações de moradores e entidades ligadas à habitação colaborativa. Poderão ainda integrar o Conselho organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais representativas e com intervenção nos domínios da Habitação e da Reabilitação urbana.

A governação da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** assenta igualmente em princípios de transparência, participação e monitorização contínua, garantindo que a execução das medidas seja acompanhada através de indicadores de desempenho e de mecanismos periódicos de avaliação.

Este processo permitirá aferir o grau de concretização dos objetivos estratégicos, identificar constrangimentos, introduzir os ajustamentos necessários e assegurar a atualização da Carta sempre que a evolução das dinâmicas demográficas, socioeconómicas ou territoriais o justifique.

A participação dos/as cidadãos/ãs e das entidades parceiras constitui um elemento fundamental deste modelo, reforçando a corresponsabilização dos diferentes intervenientes e contribuindo para uma Política Municipal de Habitação mais eficaz, inclusiva e sustentável.

8.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

Para assegurar o sucesso da implementação da **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava**, é indispensável adotar uma abordagem integrada, transversal e articulada das políticas de habitação, reconhecendo a sua interdependência com outras áreas de intervenção pública, como o ordenamento do território, a ação social, a mobilidade, a sustentabilidade ambiental e o desenvolvimento económico.

Acresce que, o compromisso e o envolvimento ativo de todas as entidades com competências ou intervenção no setor da habitação constituem fatores determinantes para garantir uma atuação coordenada e colaborativa, orientada para a concretização dos objetivos estratégicos e das medidas definidas para Ribeira Brava.

Neste sentido, os mecanismos de **Monitorização e Avaliação** são essenciais para a melhoria constante dos processos associados à sua execução, podendo levar ao reajustamento da necessidade de recursos físicos e financeiros indispensáveis para se atingirem os compromissos assumidos.

De forma a assegurar uma implementação eficaz da estratégia definida e garantir o cumprimento dos objetivos estabelecidos na **Carta Municipal de Habitação de Ribeira Brava**, será adotado um sistema de monitorização suportado por indicadores específicos, mensuráveis, relevantes e passíveis de verificação ao longo do período de vigência do instrumento.

Estes indicadores constituem uma ferramenta essencial de apoio à decisão, permitindo acompanhar a evolução da realidade habitacional do concelho, monitorizar a execução das medidas previstas e avaliar os resultados alcançados, promovendo uma gestão adaptativa e a atualização da estratégia sempre que necessário.

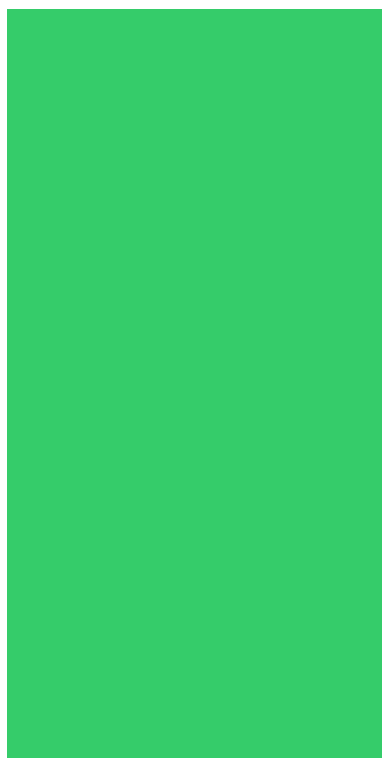
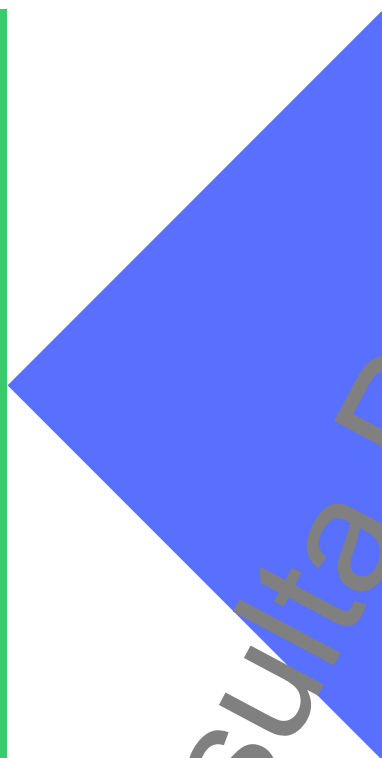
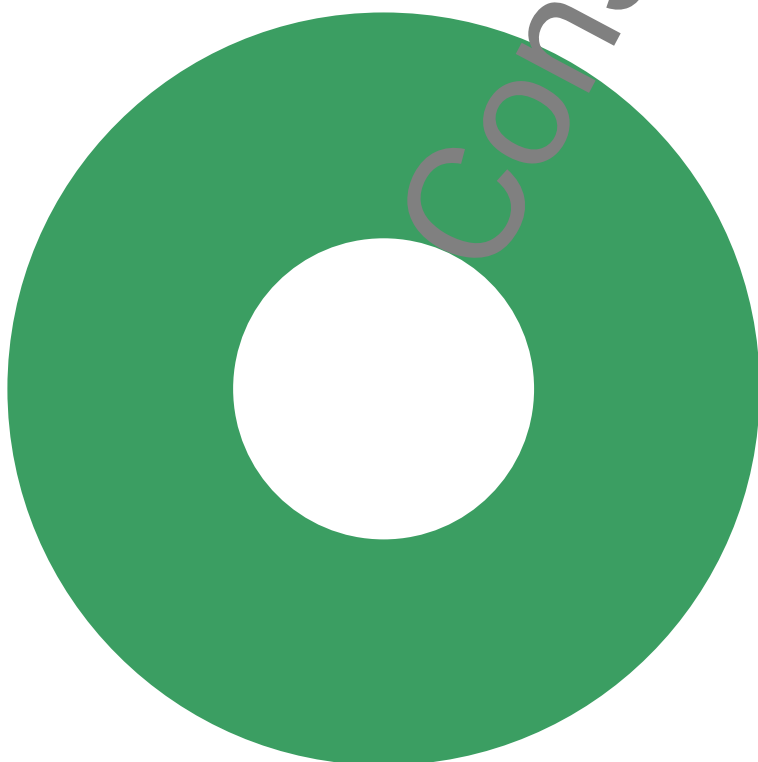
Assim, os indicadores serão organizados em duas tipologias complementares:

- **Indicadores de Enquadramento Territorial e Habitacional**, destinados a caracterizar e acompanhar a evolução do contexto demográfico, socioeconómico, territorial e habitacional do município.
- **Indicadores de Monitorização e Avaliação**, orientados para medir o grau de execução das ações previstas na Carta Municipal de Habitação, assim como, a eficácia e o impacto das intervenções desenvolvidas.

Tabela 13 - Indicadores de Enquadramento Territorial, Habitacional e de Monitorização e Avaliação da Execução da CMH

Indicador	Unidade	Periodicidade de Análise	Fonte
Enquadramento Territorial e Habitacional			
População residente	n.º	anual	INE
População Empregada / População Desempregada	n.º	anual	INE
Ganho médio mensal	€	anual	INE
Poder de compra	n.º	anual	INE
Taxa de Atividade	%	anual	INE
Alojamentos familiares clássicos	n.º	anual	INE
Edifícios Concluídos	n.º	anual	INE
Edifícios Licenciados, por tipologia	n.º	anual	INE
Estado de Conservação da Habitação Social		anual	IHM
Pedidos de Habitação Social	n.º	anual	IHM/CMRB
Fogos de Habitação Social	n.º	anual	INE/IHM/CMRB
Fogos Licenciados	n.º	anual	INE/CMRB
Parque Habitacional	n.º	anual	INE/CMRB
Valor médio mensal das rendas	n.º	anual	INE
Valor mediano das vendas	€	trimestral	INE
Atualização do levantamento do Edificado privado	-	bi-anual	CMRB
Monitorização e Avaliação			
Taxa de execução das medidas previstas na Estratégia Local de Habitação	%	anual	CMRB
Informação de Processos de Licenciamento	n.º	anual	CMRB
Sessões de sensibilização e divulgação	n.º	anual	CMRB
Projetos de construção ou reabilitação que integrem soluções de inovação tecnológica	n.º	anual	CMRB
Habitações construídas ou reabilitadas com recurso a métodos construtivos inovadores	n.º	anual	CMRB
Edifícios intervencionadas com medidas de melhoria da eficiência energética	n.º	anual	CMRB EEM
Comunidades de Energia Renováveis (CER) criadas	n.º	anual	CMRB
Incentivos fiscais criados	n.º	anual	CMRB
Campanhas de informação realizadas	n.º	anual	CMRB
Cooperativas de habitação apoiadas	n.º	anual	CMRB

Indicador	Unidade	Periodicidade de Análise	Fonte
Enquadramento Territorial e Habitacional			
Fogos criadas através de cooperativas ou habitação colaborativa	n.º	anual	CMRB
Terrenos ou edifícios municipais disponibilizados para fins habitacionais	n.º	anual	CMRB
Projetos habitacionais que incorporam métodos construtivos inovadores	n.º	anual	CMRB
Número de habitações construídas através de soluções construtivas inovadoras	n.º	anual	CMRB
Pedidos de Incentivos Fiscais recebidos	n.º	anual	CMRB
Taxa de Execução das ações previstas nas ORU	%	anual	CMRB
Número de edifícios reabilitados nas ARU	n.º	anual	CMRB
Indicadores do PMAC monitorizados	n.º	anual	CMRB
Edifícios municipais certificados	n.º	anual	CMRB
Redução do consumo de energia nos edifícios certificados	%	anual	CMRB



9. Conclusão

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** constitui um marco fundamental na consolidação da **Política Municipal de Habitação**, afirmando-se como um instrumento estratégico de planeamento e gestão territorial, orientado para responder, de forma integrada, aos desafios habitacionais presentes e futuros de **Ribeira Brava**.

Com um **horizonte temporal de 10 anos**, a **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** estabelece uma visão estruturada e prospetiva para o território, identificando as suas dinâmicas demográficas, urbanísticas, sociais e habitacionais.

Sustentada num diagnóstico rigoroso e numa leitura integrada das diferentes dimensões do território, a Carta constitui uma base técnica sólida para orientar a tomada de decisão, apoiar a definição de prioridades de intervenção e promover uma utilização mais eficiente dos recursos públicos, reforçando a articulação entre as Políticas de Habitação, o Ordenamento do Território, a Regeneração Urbana, a Coesão Social e o Desenvolvimento Sustentável.

A concretização dos objetivos definidos dependerá, contudo, da capacidade em manter este instrumento como um processo dinâmico, permanentemente atualizado e sustentado por mecanismos de monitorização, avaliação e adaptação às transformações do território.

A evolução das necessidades habitacionais, as alterações demográficas, os desafios económicos, as exigências ambientais e as oportunidades decorrentes dos diferentes instrumentos de financiamento exigem uma abordagem flexível, baseada em evidência, capaz de antecipar tendências e orientar respostas eficazes.

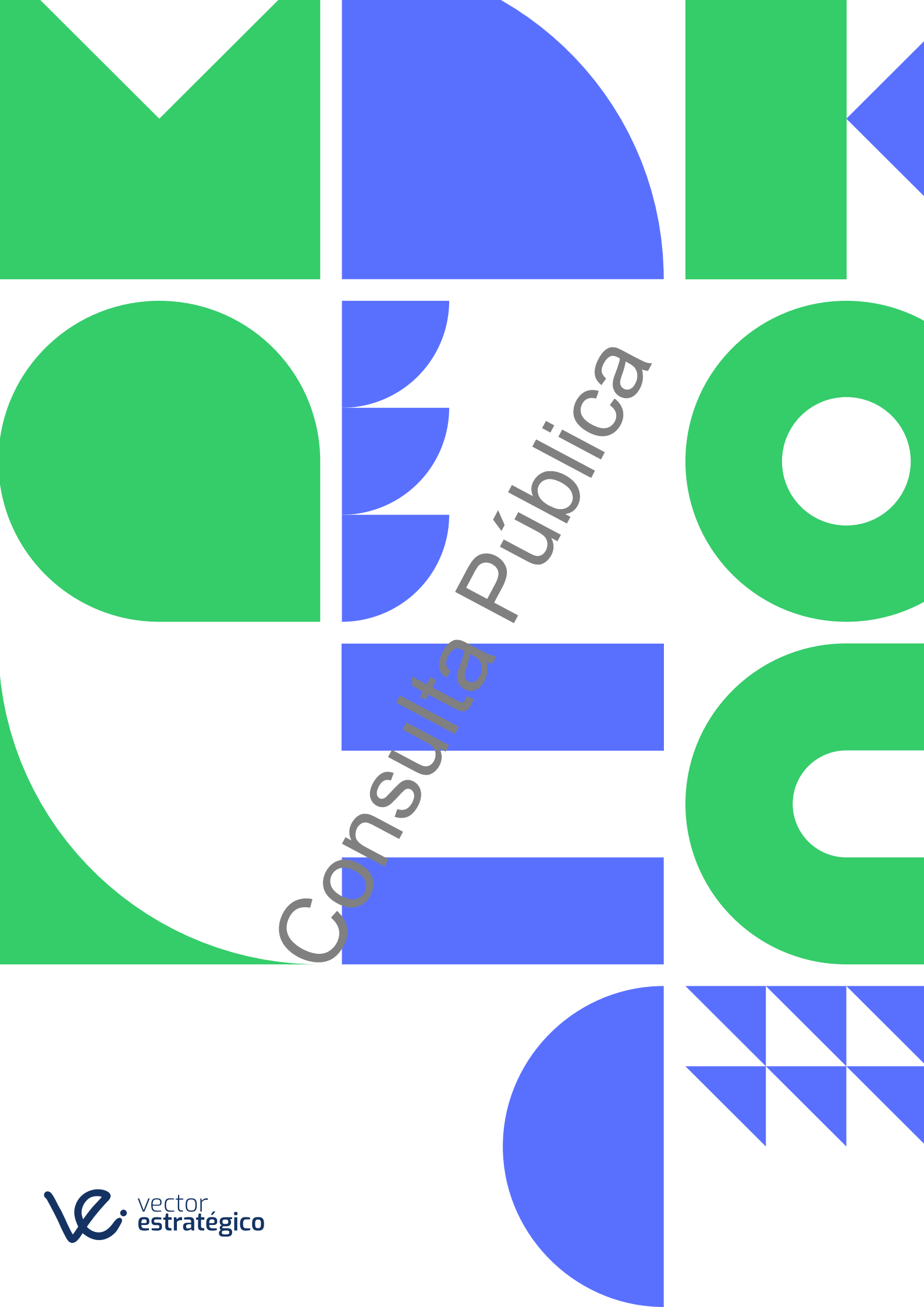
Neste contexto, a **Carta Municipal de Habitação** assume igualmente um papel de articulação institucional, promovendo a cooperação entre o Município, as entidades da Administração Pública, o setor privado, as instituições sociais e a comunidade local. Esta dimensão colaborativa é determinante para potenciar sinergias, otimizar investimentos e garantir que as intervenções futuras respondam de forma equilibrada às necessidades da população e às especificidades de cada parte do território.

Mais do que definir prioridades de intervenção, a **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** estabelece um compromisso com uma Política de Habitação centrada nas pessoas, na valorização do território e na promoção da qualidade de vida. Trata-se de um instrumento orientador que procura assegurar que o desenvolvimento urbano decorra de forma inclusiva,

resiliente e sustentável, contribuindo para a coesão social, para a atratividade do concelho e para a melhoria contínua das condições de habitabilidade.

A **Carta Municipal de Habitação da Ribeira Brava** traduz a clara determinação do Município da Ribeira Brava em colocar a habitação no centro da sua estratégia de desenvolvimento, assumindo-a como um fator essencial de coesão social, de valorização do território, de fixação da população e de promoção da qualidade de vida das gerações presentes e futuras.

Consulta Pública



Consulta Pública