



Fábrica do Açúcar

Relatório da proposta orientadora
para a intervenção e requalificação

Dezembro 2025



GOVERNO
DOS AÇORES



ORDEM DOS ARQUITECTOS
SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
PARTE I - HISTÓRIA, PATRIMÓNIO INDUSTRIAL E PROCESSOS PARTICIPATIVOS	7
1. HISTÓRIA	7
2. DILIGÊNCIAS QUE ANTECEDERAM A PARTICIPAÇÃO DA ORDEM DOS ARQUITECTOS	22
3. PROCESSOS PARTICIPATIVOS: PROMOVER O DEBATE E ENVOLVER A COMUNIDADE	25
3.1. Programa do Debate Público	26
3.2. Comunicações dos conferencistas e investigadores	34
3.2.1. Desafios do urbanismo moderno, inclusivo e participativo	34
3.2.2. Cidades sustentáveis e infraestruturas verdes	42
3.2.3. Desafios energéticos e materiais da reocupação de edificado devoluto	43
3.2.4. Turismo sustentável e planeamento urbano	48
3.3. Análise dos contributos dos processos participativos	51
3.3.1. Sessões de grupo: contributos e análise	51
3.3.2. Contributos submetidos através do micro site	55
3.4. Balanço do Debate Público	61
PARTE II - ANÁLISE URBANA, IGT's, CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	63
4. ANÁLISE URBANA E ENQUADRAMENTO NOS IGT's	63
4.1. Caracterização Urbanística	63
4.2. Instrumentos de Gestão Territorial	70
4.2.1. Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de São Miguel	70
4.2.2. Plano Diretor Municipal (PDM) de Ponta Delgada	70
4.3. Condicionantes da Gruta do Carvão	72
5. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	75
5.1. Caracterização arquitetónica e estado de conservação	75
5.2. Edifícios adjacentes	87
PARTE III - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE USOS	88
6. METODOLOGIA E PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO	88
6.1. Metodologia para indicação de usos preferenciais	88
6.2. Programas de apoio financeiro potenciais	90
6.2.1. Introdução e enquadramento dos subsistemas do Construir 2030	90
6.2.2. Compatibilização por categoria de uso	91
7. VIABILIDADE FÍSICA E ECONÓMICA E DOS IMPACTES SOCIOCULTURAIS E AMBIENTAIS	99
7.1. Análise da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais ambientais	99
8. PROGRAMA DE USOS	120

PARTE IV – PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO E CONCEITO MUSEOLÓGICO	145
9. PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO.....	145
9.1. Proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público.....	145
10. BASES PARA O CONCEITO MUSEOLÓGICO	155
PARTE V – OPERACIONALIZAÇÃO E RECOMENDAÇÕES	158
11. ZONAMENTO DO COMPLEXO INDUSTRIAL.....	158
12. FASEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS	163
13. OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	165
14. PROCEDIMENTO CONCURSAL.....	180
14.1. Análise do Procedimentos Concurasal.....	180
14.2. Enquadramento do concurso	183
14.3. Princípios do Concurso	186
15. RECOMENDAÇÕES.....	190
CONCLUSÃO.....	192
Índice de Figuras	198
Índice de Quadros.....	200
Ficha Técnica.....	201

INTRODUÇÃO

A Ordem dos Arquitectos, de acordo com as suas atribuições que estão consagradas no seu Estatuto, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de julho, na redação atual, visa assegurar a salvaguarda do interesse constitucional por um correto ordenamento do território, por um urbanismo de qualidade, pela defesa e promoção da paisagem, do património edificado, do ambiente, da qualidade de vida e pelo direito à arquitetura e contribuir para a defesa e promoção da arquitetura, no reconhecimento da sua função social e cultural, mas também económica e ambiental.

A Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, enquanto estrutura regional com âmbito territorial de competência circunscrita à Região Autónoma dos Açores, e a Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública do Governo dos Açores, que detém a competência na área da gestão do Património na mesma Região, assinaram um Protocolo de Colaboração, a 11 de novembro de 2024, e, ao abrigo deste, um Contrato de prestação de serviços, a 27 de novembro de 2024, com o objetivo de definir uma estratégia e encontrar uma solução conciliadora e exequível para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, no concelho de Ponta Delgada, e da Fábrica do Álcool, no concelho da Lagoa, ambas na ilha de São Miguel.

O Protocolo de Colaboração, no seu propósito, previu a criação de duas Comissões de Trabalho, as quais são constituídas envolvendo os departamentos do Governo dos Açores com competência na gestão e na salvaguarda do património e nas obras públicas, as Câmaras Municipais e as Juntas de Freguesia com competência nos territórios onde estão implantadas as Fábricas, o Museu Carlos Machado e o Museu da Lagoa, um representante da estrutura regional da Ordem dos Economistas e um conjunto de especialistas, na sua maioria, arquitetos. Estas duas Comissões de Trabalho foram criadas com os objetivos de elaborarem o programa para a promoção dos dois debates públicos sobre a intervenção e requalificação na Fábrica do Açúcar e na Fábrica do Álcool, bem como redigirem um documento orientador sobre a eventual requalificação das referidas fábricas.

Neste âmbito e no que respeita à herança patrimonial do complexo industrial da SINAGA existente no concelho de Ponta Delgada, o presente documento, intitulado *Fábrica de Açúcar - Relatório da proposta orientadora para a intervenção e requalificação*, reflete e sistematiza o trabalho desenvolvido pela Comissão de Trabalho, que reuniu com uma periodicidade regular para debater e refletir sobre a complexidade, a relevância e a oportunidade que representa intervir e requalificar a Fábrica do Açúcar. Importa frisar que o trabalho desenvolvido, norteado pela defesa do interesse público, visa, sobretudo, salvaguardar o património industrial, promover o desenvolvimento sustentável, garantir a memória, a identidade e a autenticidade da antiga fábrica, procurando responder às expectativas, aspirações e necessidades da comunidade local.

Este relatório, que está estruturado em 5 partes, começa por apresentar na *Parte I - História, Património Industrial e Processos Participativos* o conjunto de

circunstâncias, acontecimentos, valores, ideias e condições sociais, políticas, económicas e culturais que caracterizam uma época e influenciaram as ocorrências que sucederam nela, demonstrando a importância e o significado da Fábrica do Açúcar no contexto socioeconómico e cultural do arquipélago. De forma resumida, sistematiza as diligências do Governo Regional dos Açores, da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores e do Grupo de cidadãos “Santa Clara - Vida Nova” para a implementação de medidas com vista à proteção, inventariação, classificação e salvaguarda do património móvel e imóvel da SINAGA, iniciativas relevantes que antecederam o trabalho da supracitada Comissão de Trabalho e que foram determinantes para a salvaguarda do edificado da antiga Fábrica do Açúcar, em Ponta Delgada. Reúne as comunicações proferidas por especialistas sobre o que o potencial do património industrial representa para as comunidades, no âmbito do debate público realizado na própria Fábrica. Podemos, seguramente, afirmar que este acontecimento representou um sinal de esperança para os cidadãos e contribuiu para a construção de uma sociedade mais ciente, acerca da complexidade que é intervir no património industrial. Também contextualiza e sistematiza os resultados dos processos participativos, promovidos como forma de envolver a população, fortalecer a cidadania e a democracia, bem como corresponsabilizar os cidadãos nas tomadas de decisão.

A *Parte II – Análise urbana, IGT’s, caracterização do edificado e estado de conservação* começa, como o próprio título indica, por apresentar uma análise da cidade de Ponta Delgada, em particular, a distribuição de determinados usos (espaços verdes públicos, parques de estacionamento públicos, equipamentos sociais, estabelecimentos escolares, espaços culturais e os serviços do Governo Regional dos Açores), de modo a compreendermos a dinâmica e o zonamento da cidade de Ponta Delgada. Procede ao enquadramento do local nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT’s) aplicáveis e apresenta as condicionantes decorrentes da classificação e proteção da Gruta do Carvão. Expõe o levantamento das características físicas do edificado existente, ao nível das componentes construtivas e materiais, e o estado de conservação em que estas se encontram. Apesar deste levantamento e caracterização ter sido realizado com base num diagnóstico efetuado através da inspeção visual *in loco*, o que ainda implica a realização de uma avaliação estrutural das componentes e dos elementos construtivos e das patologias existentes aprofundada, considera-se que esta informação é suficiente e adequada para a definição e elaboração da estratégia de intervenção e requalificação para a Fábrica do Açúcar esplanada no presente relatório.

A *Parte III – Metodologia de avaliação e definição do programa de usos*, que racionaliza e fundamenta parte substancial da presente proposta orientadora, apresenta a metodologia técnico-científica adotada para definir o programa de usos proposto, com base nos contributos dos cidadãos e nas perspetivas dos membros da Comissão de Trabalho, bem como na caracterização do edificado e da envolvente. Procede à análise metódica da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais ambientais dos usos previamente sugeridos, com suporte em multicritérios de avaliação, e exhibe os resultados obtidos da avaliação dos usos, devidamente hierarquizados e fundamentados. Por sua vez, apresenta a análise dos usos previamente definidos e a sua compatibilização com os edifícios existentes, que

têm em consideração um conjunto de critérios ou premissas essenciais para a preservação, requalificação e valorização do património industrial do complexo edificado. Por fim, apresenta o conjunto de requisitos que o programa de intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar deve observar.

A *Parte IV – Proposta de classificação e conceito museográfico*, apresenta uma proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público, dada a sua dimensão histórico-identitária e as características arquitetónicas que ostenta. Também apresenta as bases para o conceito Museológico que deverá ser tido em consideração no projeto de requalificação da antiga Fábrica do Açúcar. Esta parte, tem o objetivo de assegurar que a memória e identidade esteja patente e visível ao público nos diferentes espaços, independentemente do novo uso atribuído, configurando-se num autêntico museu interativo e interpelativo, onde a musealização e a patrimonialização do antigo complexo da Fábrica ficará perpetuada.

Por fim, a *Parte V – Operacionalização e recomendações* reflete a operacionalização e implementação do programa de usos, com vista à intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar. Dada a complexidade e a dimensão da intervenção, apresenta uma proposta de zonamento e a possibilidade de a intervenção ser faseada. A proposta de zonamento compreende 5 zonas: uma destinada a espaço verde público; uma que abrange os edifícios a reabilitar situados a norte; uma outra que abrange os edifícios a reabilitar situados a sul; uma área destinada a estacionamento; e uma outra zona destinada a eventual(ais) edifício(s) a construir. A proposta de faseamento da execução das obras comporta 3 fases: a Fase I – Núcleo Central, que abrange os edifícios existentes que necessitam de uma intervenção urgente, para recuperar o património e evitar a sua destruição; a Fase II – Núcleo Antigo, que abrange a parte dos edifícios não incluídos na fase anterior e que a recuperação não apresenta a mesma urgência; e a Fase III – Construção Nova, que prevê a construção de edifícios novos destinados ao Alojamento Intergeracional e a Habitação. Considerando a complexidade do programa de usos, que abrange o edificado existente e a possibilidade de construção nova, apresenta uma reflexão sobre os possíveis mecanismos prévios para programação do uso ou planeamento da operação urbanística, entre os quais, Plano de Pormenor, Unidade de Execução e Obras de Urbanização. Sistematiza a análise crítica do procedimento concursal, que engloba a concessão do espaço com financiamento, a conceção arquitetónica, a elaboração do projeto, a construção/reabilitação, conservação e exploração da antiga Fábrica do Açúcar (solução 3). Por fim, recomenda um conjunto de medidas de intervenção imediata que visam garantir a preservação do património edificado e identifica os estudos necessários ao desenvolvimento dos trabalhos futuros.

Importa destacar que esta proposta orientadora para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, que visa, por um lado, garantir a preservação, a integridade e a autenticidade do complexo industrial e, por outro lado, promover uma intervenção de requalificação que defende o interesse público e garante a qualidade desejada, procura reunir o consenso dos membros da supramencionada Comissão de Trabalho, tanto dos arquitetos, como dos representantes das várias entidades envolvidas.

A Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, enquanto entidade responsável pela coordenação e pela condução dos trabalhos, agradece a participação e os contributos de todos os cidadãos, a colaboração dos trabalhadores e prestadores de serviços envolvidos neste processo, sem os quais não teria sido possível promover o debate público e elaborar o presente relatório, e, em especial, aos membros da Comissão de Trabalho, pelo seu empenho e pelo sentido de missão e de compromisso com que encaram o desafio e a oportunidade de encontrar uma solução que visa, na defesa do bem comum, a requalificação da Fábrica do Açúcar.

Nota: O conteúdo do presente relatório reproduz parte do Relatório Intercalar, datado de setembro de 2025, como resultado de um trabalho contínuo que culmina com a elaboração deste documento, intitulado *Fábrica do Açúcar - Relatório da proposta orientadora para a intervenção e requalificação*.

PARTE I - HISTÓRIA, PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E PROCESSOS PARTICIPATIVOS

1. HISTÓRIA

Isabel Soares de Albergaria
UAc / CHAM

Carolina Cordeiro
Arquiteta



Figura 1 – Vista aérea.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

A. A produção de açúcar no Ocidente

No Ocidente, o açúcar de cana começou a assumir relevância comercial a partir do século XV, impulsionado pelos descobrimentos marítimos modernos. Em 1492, Colombo introduziu a cana-de-açúcar (*Saccharum officinarum* L.) nas Caraíbas, dando início ao estabelecimento de plantações em larga escala – nomeadamente em Cuba, Jamaica e Brasil – que, através do comércio colonial, levaram o açúcar a ser consumido na Europa. Antes que a produção açucareira tomasse conta da economia brasileira a produção foi experimentada com grande sucesso pelos portugueses na ilha da Madeira. Os resultados promissores da Madeira levaram a que também nos Açores se tivesse introduzido o cultivo da cana-de-açúcar, pese embora o clima desfavorável e os fracos resultados obtidos. Continuando ainda a ser considerado um produto de luxo nos séculos XVI e XVII, o aumento da produção e o uso do trabalho escravo nas grandes plantações americanas reduziram o seu preço: em meados do século XVII, o preço do açúcar tinha descido consideravelmente, tornando-se acessível a um número crescente de consumidores.

Durante a segunda metade do século XVIII, os progressos científicos lançaram as bases para a indústria do açúcar a partir da beterraba (*Beta vulgaris* L.) na Europa. Em 1747, o químico prussiano Andreas Marggraf demonstrou, por métodos laboratoriais, que a beterraba continha sacarose idêntica à do açúcar de cana, embora esta descoberta não tenha sido de imediato aplicada à indústria devido aos custos elevados de transformação.¹ Décadas mais tarde, o seu discípulo Franz Karl Achard aperfeiçoou o processo industrial e, com apoio do rei da Prússia, instalou em 1801 a primeira fábrica comercial em Cunern, na Silésia.



Figura 2 – *Beta vulgaris* L..

Fonte: *Atlas des plantes de France*. 1891. Wikipedia commons.

Uma notável expansão da industrialização com a beterraba sacarina ocorreu durante o período das Guerras Napoleónicas (1803–1815), quando o bloqueio naval britânico impediu o abastecimento de açúcar de cana, levando Napoleão a impor a plantação de beterrabas e a apoiar investigação neste domínio, impulsionando o investimento estatal em França e na Europa Central, com incentivos à produção e investigação. A partir das décadas de 1830–1840, graças à melhoria genética das variedades (como as seleções de Louis de Vilmorin (1816–1860) em França) e à introdução de métodos de extração mais eficientes (como a difusão e o uso de centrífugas e evaporadores a vácuo), a indústria atingiu níveis comerciais viáveis.²

¹ Vaughan, John G., and Catherine A. Geissler. *The New Oxford Book of Food Plants*. New York: Oxford University Press, 1997. Color illustrations and descriptions of crops including sugar beets and other kinds of beets. Glossary, indices, and bibliography.

² Galloway, J.H. *Cambridge World History of Food*. Editor: Kenneth F Kiple & Kriemhild Conee Ornelas. Volume 1. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 2000.

No espaço de poucas décadas, o açúcar de beterraba tornou-se competitivo: a produção alemã dominava o mercado europeu em meados do século e, em 1880, a produção europeia de beterraba sacarina já representava mais de 50 % da produção mundial em peso, o que transformou radicalmente a economia açucareira europeia.³

Tendo este contexto internacional como pano de fundo e considerando dois factos assinaláveis, de sinal contrário – os indícios iniciais do declínio da economia da laranja nos Açores e a fundação da Sociedade Promotora da Agricultura Micaelense – SPAM (1843) –, os Açores lançaram-se na procura de alternativas agrícolas que viabilizassem a sua economia produtiva e transformadora. Coube à SPAM a introdução e incentivo de novas culturas industriais, como a batata-doce (para produção de álcool), o tabaco, o chá, a espadana (para a cordoaria), a chicória e, naturalmente, a beterraba sacarina. Um dos primeiros registos concretos dessa aposta agrícola data de 1861, quando se documenta a venda de semente de beterraba sacarina produzida no Jardim Experimental da SPAM a diversos proprietários da ilha de São Miguel. Estes ensaios viriam a originar, a partir do final do século XIX, experiências industriais conduzidas por figuras como Henrique Bensaúde, o engenheiro José Cordeiro e outros.⁴

Dessa iniciativa precoce resultou a criação da Fábrica de Santa Clara, nos Açores, instalada em 1906, numa antiga destilaria de álcool de Ponta Delgada. Esta unidade viria a ser, durante décadas, a única fábrica portuguesa dedicada à transformação industrial de beterraba sacarina em açúcar, tendo desempenhado um papel decisivo na consolidação da indústria açucareira regional e nacional. Para além da sua importância económica, a fábrica tornou-se um marco paisagístico e arquitetónico do desenvolvimento agroindustrial micaelense, simbolizando a capacidade de inovação agrícola da ilha de São Miguel.

No continente, apesar do interesse crescente e alguns ensaios precoces na região de Coimbra, a implementação da cultura foi mais tardia.⁵ A Direção-Geral dos Serviços Agrícolas publicou, em 1942, um relatório detalhado sobre os ensaios realizados em 1941 com a beterraba sacarina em várias regiões portuguesas. Este documento, intitulado “A beterraba sacarina: resultados dos ensaios culturais, económicos e analíticos realizados em 1941”⁶, revela o esforço técnico para avaliar a adaptação agronómica, produtividade e viabilidade económica da cultura em solo continental. No entanto, apesar das boas perspetivas, não existia ainda infraestrutura industrial para o processamento da beterraba no continente, ficando a cultura limitada a ensaios agrícolas, sem ligação industrial imediata. Só nas décadas seguintes (década de 1970 e 1980), com apoios legislativos e quotas comunitárias, se avançou com a criação de unidades industriais – como a fábrica da SUCRAL em 1986 e a DAI em Coruche em 1997, ambas já bem depois das experiências de 1941.

³ Wikipedia.

⁴ BPARPD, Fundo da SPAM.

⁵ BPARPD, telegrama de Luis Pereira da Costa e Ernesto Rudolfo Hintze Ribeiro solicitando em nome de Charles Lepierre, Augusto Barbosa, Chapuy e Bayard um encontro para trara do estabelecimento da indústria sacarina e resultados da experiência de cultivo de beterraba em torno da região de Coimbra, 24-10-1900.PT/BPARPD/PSS/ERHR/0066.

⁶ Ministério da Economia-Direcção Geral dos Serviços Agrícolas, A Beterraba Sacarina: Resultados dos Ensaiois Culturais, Económicos e Analíticos Realizados em 194. *Estudos e Informação Técnica* N.º 17, Serviço Editorial da Repartição de Estudos, Informação e Propaganda, 1942.

B. A União das Fábricas Açorianas do Álcool

As condições favoráveis ao cultivo da batata-doce (*Ipomoea batatas* (L.) Lam.) na região – uma planta de origem americana produzida em abundância nas zonas tropicais – e o notável potencial de transformação em álcool retificado, largamente usado na produção vínica, levou ao forte investimento na indústria do álcool nos Açores. A primeira fábrica a produzir álcool foi instalada em 1870 no Vale de Linhares, freguesia de S. Bento da ilha Terceira, seguindo-se outras unidades fabris em 1882 na Vila da Lagoa, desta vez em São Miguel; uma terceira construída mais tarde, em 1884, na freguesia de Santa Clara (Ponta Delgada); na freguesia das Lajes da ilha Terceira, uma nova fábrica é edificada em 1893; e, finalmente, no ano seguinte surge a fábrica da Ribeira Grande, totalizando cinco fábricas de produção de álcool nos Açores antes de findar o século.⁷ No caso da Destilaria de Santa Clara, documentação de arquivo conservada na Biblioteca Pública e Arquivo Regional de Ponta Delgada, revela que foi instruído o processo preliminar de licença para o estabelecimento de uma fábrica de destilação a 23 de outubro de 1884, pelo então presidente da direção, José Maria Raposo d'Amaral Júnior (1856-1919) – uma das figuras proeminentes da elite industrial açoriana de então, envolvido na produção de chá nas suas propriedades das Sete Cidades e da Barrosa, concessionário da Água das Lombadas e acionista da Fábrica de Álcool de Santa Clara e da Empresa Insulana de Navegação.⁸

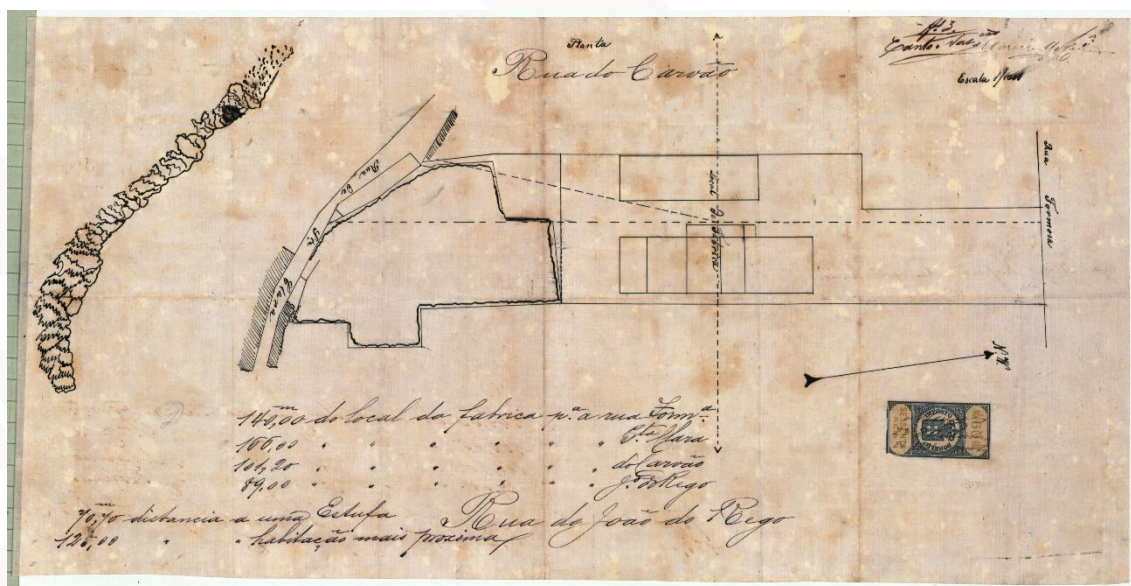


Figura 3 – Esboço da implantação da Destilaria de Santa Clara.

Fonte: BPARPD

A nascente indústria do álcool nos Açores conheceu, no final do século XIX, um desenvolvimento notável, atingindo uma produção total próxima dos 10 milhões de litros anuais, provenientes de cinco fábricas em atividade. Grande parte desse álcool industrial era exportado para o continente português, constituindo uma importante

⁷ Soares, Armando, Açúcar. Enciclopédia Açoriana (jun.1996).

<https://www.culturacores.azores.gov.pt/ea/pesquisa/Default.aspx?id=835>. Consultado em 12 a 15 de 2025.

⁸ João, Maria Isabel, Os Açores no Século XIX. Economia, Sociedade e Movimentos Autonomistas. Lisboa, Edições Cosmos, 1991.

fonte de rendimento para a economia insular.⁹

No entanto, esse dinamismo seria travado com a publicação do Decreto de 14 de junho de 1901, que limitava a exportação anual de álcool açoriano para o continente a 6 milhões de litros, o que representava apenas cerca de um sexto da capacidade instalada nas ilhas. Esta medida teve um impacto económico negativo profundo, gerando forte descontentamento entre os industriais açorianos, que viam comprometidas as suas perspetivas de crescimento. A situação agravou-se com a promulgação da Lei de 15 de julho de 1903, que reduziu progressivamente esse limite: dos 6 milhões iniciais, a exportação seria diminuída em 200 mil litros por ano até estabilizar num teto de apenas 2 milhões de litros anuais.¹⁰

Face a estas restrições, a União das Fábricas Açorianas de Álcool (UFAA), criada em dezembro de 1902 e formalmente constituída em escritura pública a 23 de julho de 1905 na sede da Casa Bensaúde, foi forçada a reorganizar a sua estrutura. Três das cinco destilarias sob sua gestão foram encerradas, reduzindo-se a capacidade de produção ao limite legalmente imposto. Apenas a destilaria da Lagoa se manteve em funcionamento regular, devido à sua ligação à produção de vinhos regionais, enquanto se delineava a reconversão da destilaria de Santa Clara numa unidade de fabrico de açúcar de beterraba. Esta decisão foi impulsionada pelos incentivos do governo central, que, no âmbito de uma política de compensação, autorizava na ilha de São Miguel a cultura de plantas sacarinas e a produção de açúcar, atribuindo benefícios fiscais na exportação até um limite de 4 000 toneladas anuais, a atingir apenas ao fim de sete anos de laboração.¹¹

A escritura da UFAA contou com a participação de figuras destacadas do tecido empresarial açoriano e continental: António José de Viveiros e Albano Pereira da Ponte (representantes da Casa Bensaúde), José Maria Raposo de Amaral (fábrica de Santa Clara), Luís Maria de Aguiar (fábrica da Ribeira Grande), e João de Melo Abreu (em nome de Henrique de Castro e Frederico Augusto de Vasconcelos, proprietários das destilarias de Vale de Linhares e Ramo Grande, na Terceira). Já nessa altura se projetava a criação da nova fábrica de açúcar de Santa Clara, para a qual a sociedade previa um reforço de capital de 100 contos, a realizar em duas tranches, proporcionais às participações de cada sócio.¹²

C. Fábrica de Açúcar de Santa Clara

Em 1903, o Governo autorizou a instalação de uma unidade industrial para a produção de açúcar nos Açores, impondo como condição a conclusão do projeto num prazo máximo de três anos. Esta determinação impulsionou a União das Fábricas Açorianas de Álcool (UFAA) a avançar com a construção da Fábrica de Açúcar de Santa Clara, em Ponta Delgada, aproveitando as instalações da então Fábrica de Destilação de Álcool. A obra foi executada em tempo recorde pela firma alemã Rohrig & König, de Magdeburgo, e a unidade entrou em laboração já em 1906, tendo nesse primeiro ano transformado cerca de 7.500 toneladas de beterraba.¹³

⁹ Soares, Armando, Açúcar. Enciclopédia Açoriana (Jun.1996).

<https://www.culturacores.azores.gov.pt/ea/pesquisa/Default.aspx?id=835>. Consultado em 12 a 15 de 2025.

¹⁰ Assembleia da República, 1919.

¹¹ Câmara, Benedita, A Madeira e o proteccionismo sacarino (1895-1918), *Analise Social*, vol. xxxiii (145), 1998 (1.º), 117-143

¹² BPARPD. CNPDL – 5º Ofício, Tab. Anacleto A. Machado Nogueira, Livro de notas n.º 54, fls. 23-24 – NOT 3358"

¹³ Soares, Armando, Açúcar. Enciclopédia Açoriana (Jun.1996).

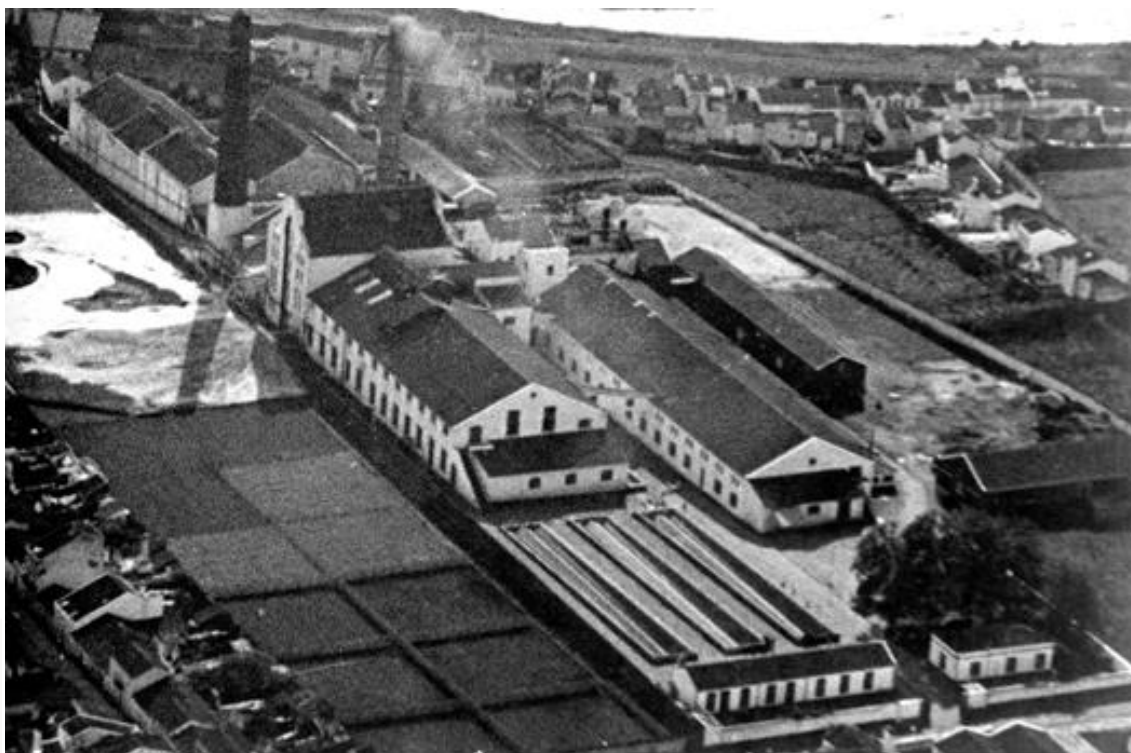


Figura 4 – Vista aérea.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

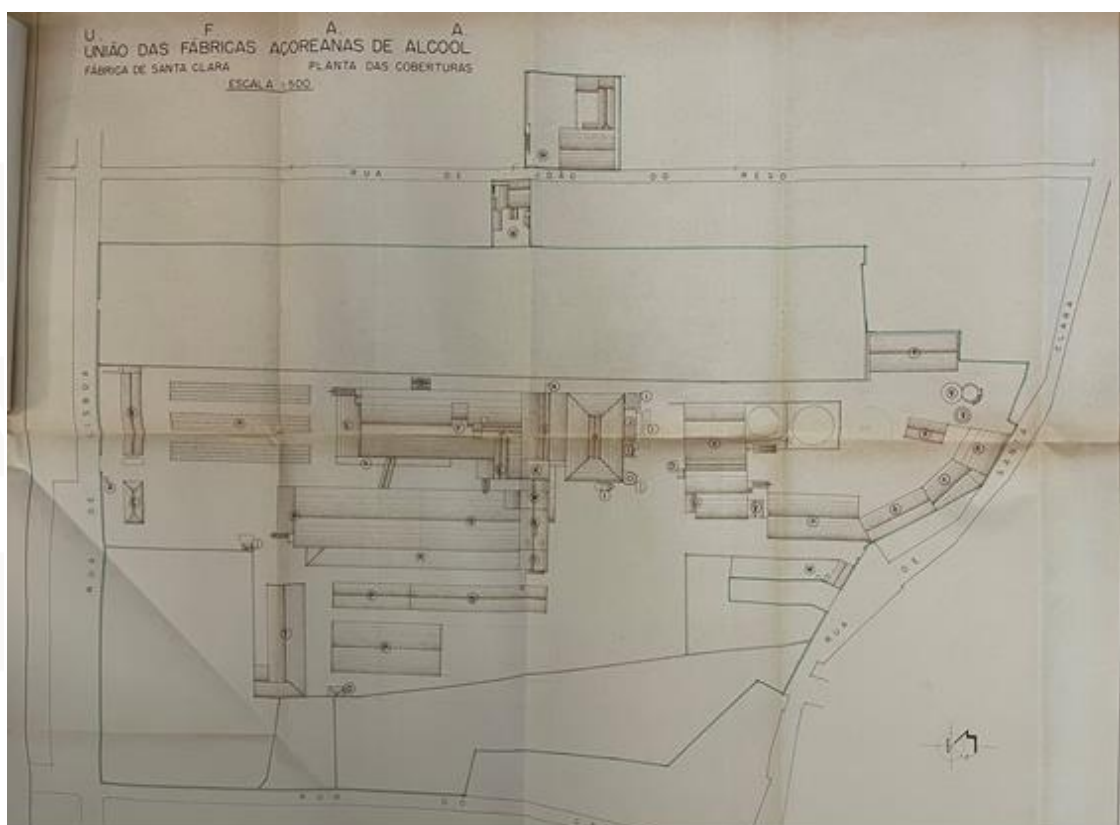


Figura 5 – Excerto da Planta das coberturas da Fábrica de Santa Clara, UFAA.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c da BPARPD

Entre 1906 e 1913, a direção técnica da fábrica ficou a cargo de engenheiros alemães e franceses, contando com equipamentos tecnologicamente avançados, importados da Alemanha. A localização estratégica da unidade, ocupando uma área de três hectares próxima ao porto de Ponta Delgada, facilitava a logística de transporte de mercadorias e a exportação do açúcar produzido. Arquitetonicamente, o edifício apresenta as linhas funcionais típicas da arquitetura industrial do início do século XX, com linhas sóbrias e discretas, amplos espaços com estruturas murarias em alvenaria de pedra e vigamentos de madeira, incluindo inicialmente apenas uma chaminé servindo um corpo de caldeiras, além de armazéns, silos para receber a beterraba e outras dependências.

O primeiro diretor técnico português foi o engenheiro micalense Clemente António de Vasconcelos Júnior (1880-1955), formado na Bélgica. Este assumiu a gestão da fábrica por mais de quatro décadas, destacando-se como figura central na organização laboral, tanto no interior da fábrica quanto no setor produtivo agrícola, que foi dinamizado através de incentivos à produção e à melhoria da qualidade da beterraba sacarina, cujos ensaios de cultivo decorriam nos campos experimentais em redor da fábrica.



Figura 6 – Descarregamento da beterraba em carros de bois, anos de 1930 (?).

Fonte: Espólio do Museu Medeiros e Almeida

A cultura da beterraba sacarina na ilha de São Miguel, desenvolveu-se sobretudo em zonas de baixa altitude - até aos 300 metros - e em terrenos com declives inferiores a 7%, condições consideradas ideais para o seu cultivo. Apesar do investimento na sua expansão, a área com real potencial produtivo revelou-se limitada, o que explica a grande variabilidade na produtividade, que, segundo

Dentinho (2007), podia oscilar entre as 20 e as 90 toneladas por hectare. Em 1948, esta cultura envolvia cerca de 1890 hectares e mobilizava 5700 cultivadores, número significativo que evidencia o papel estruturante da beterraba na economia agrícola regional. Nesse mesmo ano, a União Açoreana de Fábricas do Álcool pagou aproximadamente 12.000 contos aos produtores, valor que atesta a importância económica da fileira. A produção industrial na Fábrica de Santa Clara, processava, em plena campanha, até 500 toneladas de beterraba por dia, contando com um efetivo fixo de 119 trabalhadores, número que subia para 550 durante os picos de laboração.¹⁴

Nos primeiros tempos, a beterraba era transportada para a fábrica em carroças, provenientes especialmente das freguesias dos Arrifes, Lagoa, Ribeira Grande, Ribeirinha e Vila Franca, locais onde as condições topográficas e climáticas favoreciam o cultivo. O açúcar produzido era então ensacado em sarja de juta, com uma largura média de 62 cm, refletindo os métodos tradicionais de acondicionamento do produto final e os padrões comerciais da época.¹⁵ Este conjunto de dados revela não só a dimensão da produção como também a profunda integração entre agricultura e indústria que caracterizou o ciclo da beterraba sacarina nos Açores em meados do século XX.

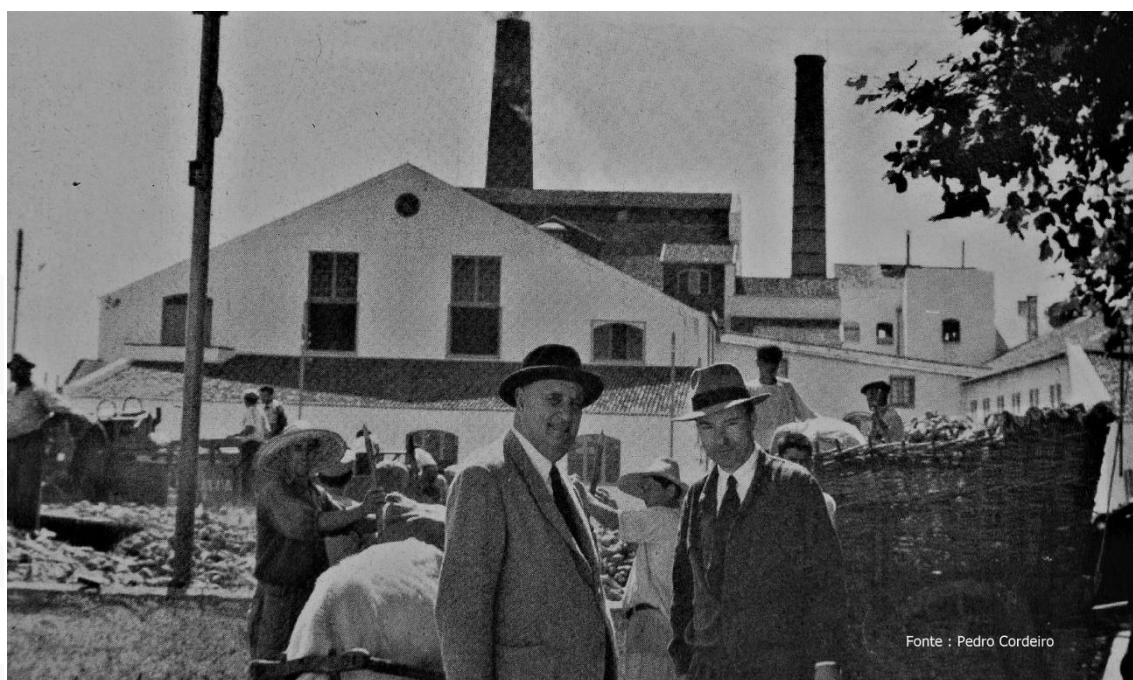


Figura 7 – Manuel António de Vasconcelos e Francisco Jerónimo Vaz Pacheco do Canto e Castro, então diretor geral dos Serviços da Indústria à entrada da Fábrica de Santa Clara. S/d.

Fonte: Pedro Cordeiro

A partir do final da década de 1930, a unidade fabril passou a contar com a colaboração do seu filho, Manuel António de Vasconcelos (1907-1960), engenheiro químico com especialização em produção de açúcar obtida na École de Sucrerie de Waremme, na Bélgica. Também autodidata em arquitetura, introduziu uma linguagem modernista na arquitetura regional, sendo autor de obras como o Hotel, Casino e

¹⁴ Fábrica de Açúcar de Santa Clara. Padrão da vitalidade micalenses. *Madeira-Açores*. Número único [1950], pp.39-41.

¹⁵ Idem.

Bureau de Turismo do Grupo Terra Nostra, além da sua própria moradia erguida na Avenida Gaspar Frutuoso, da Barbearia Gil, em Ponta Delgada, ou do banco Montepio Terceirense, depois Banco Português do Atlântico, em Angra.¹⁶ Já nos anos de 1940 e 1950, supervisionou a fábrica num período de grande crescimento. À sua iniciativa deve-se a montagem de uma báscula gigante para pesagem de até 40 toneladas, situada junto ao portão da Rua de Lisboa e a instalação de uma cisterna de grande capacidade segundo um projeto engenhoso.¹⁷ Em 1966, registou-se a maior produção de sempre exclusivamente a partir da beterraba, com mais de 11.000 toneladas de açúcar.

Durante o seu período de maior atividade, a Fábrica de Santa Clara empregou até 800 trabalhadores, entre efetivos e sazonais, desempenhando um papel relevante não apenas no plano económico, mas também social.¹⁸



Figura 8 – Curso de aperfeiçoamento elementar.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

Desde cedo foram implementadas medidas de carácter social, como refeições gratuitas produzidas na cozinha da fábrica e servidas no refeitório após 4 horas de trabalho, acesso a géneros alimentícios de primeira necessidade a preços reduzidos, promoção da alfabetização dos trabalhadores, subsídios de doença e funeral e fornecimento de fatos de ganga e calçado aos funcionários efetivos.¹⁹ No

¹⁶ Cordeiro, Cristina (Ed.). *Manuel António de Vasconcelos. Pioneiro da Arquitectura Modernista*. Ponta Delgada: ICPD, 2016.

¹⁷ Fábrica de Açúcar de Santa Clara. Padrão da vitalidade micalenses. *Madeira-Açores*. Número único [1950], pp.39-41.

¹⁸ Soares, Armando, Açúcar. *Enciclopédia Açoriana* (Jun.1996).

<https://www.culturacores.azores.gov.pt/ea/pesquisa/Default.aspx?id=835>. Consultado em 12 a 15 de 2025.

¹⁹ Fábrica de Açúcar de Santa Clara. Padrão da vitalidade micalenses. *Madeira-Açores*. Número único [1950], pp.39-41.

plano cultural e recreativo, incentivou-se a formação de clubes desportivos e agrupamentos musicais, como a Charanga e o Orfeão, contribuindo para o fortalecimento da coesão social e bem-estar da comunidade laboral.



Figura 9 – Orquestra.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado



Figura 10 – Fotografia da visita do Ministro do Interior à Fábrica de Santa Clara em outubro de 1948 acompanhado pelo Eng. Manuel António de Vasconcelos.

Fonte: Revista Açores-Madeira, 1950, p.39

D. A SINAGA e a renovação da indústria sacarina em São Miguel

Em 1969 assiste-se a uma reestruturação profunda do setor agroindustrial nos Açores com a fundação da SINAGA – Sociedade de Indústrias Agrícolas Açoreanas SARL, que sucede à União das Fábricas Açorianas de Álcool (UFAA), dissolvida em 1968. Esta nova entidade passou a deter as duas principais unidades fabris da ilha de São Miguel: a Fábrica de Açúcar de Santa Clara (Ponta Delgada) e a Fábrica de Álcool da Lagoa.



Figura 10 e Figura 11 - Embalagens de Açúcar, anos de 1960/70.

O empresário açoriano António de Medeiros e Almeida (1895–1986), então administrador delegado da Casa Bensaúde, herdou a participação na UFAA desde 1936 e viria a presidir à SINAGA até à sua morte, em 1986. A sua liderança garantiu a continuidade de uma orientação empresarial moderna e com forte enraizamento local.

A década de 1970 marca uma viragem estrutural, com a modernização da unidade fabril de Santa Clara, liderada pelo Eng. Augusto Cymbron (1931-). A remodelação contou com consultoria técnica da British Sugar Corporation Limited, à época a maior produtora mundial de açúcar de beterraba, e da dinamarquesa DDS – Aktieselskabet Dansk Sukkerfabriker. Este investimento elevou significativamente a capacidade de produção, assinalando o início de uma nova fase de industrialização no setor açoriano do açúcar.²⁰

²⁰ Soares, Armando, Açúcar. Enciclopédia Açoriana (jun.1996).

<https://www.culturacores.azores.gov.pt/ea/pesquisa/Default.aspx?id=835>. Consultado em 12 a 15 de 2025.



Figura 12 – Laboratório de análises.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

Entre 1971 e 1979, a direção técnica e a gestão de pessoal das duas fábricas estiveram a cargo do Eng. Cymbron. Durante este período, a Fábrica de Santa Clara afirmou-se como a única unidade em Portugal dedicada à produção de açúcar de beterraba sacarina, estatuto que manteria até 1986. A fábrica dispunha de Serviços Agrários, que desempenhavam funções essenciais para garantir a produção eficiente do açúcar. A atividade deste serviço coordenava e supervisionava o cultivo da beterraba açucareira, garantindo práticas agrícolas adequadas para aumentar a produtividade; apoio técnico aos agricultores locais, fornecendo orientações sobre o preparo do solo, fertilização e controle de pragas; aluguer de alfaías agrícolas, organização dos períodos de plantio e colheita incluindo o fornecimento de sementes, adubos e fertilizantes e as escumas.

No que respeita à produção, o processo praticado na Fábrica de Santa Clara seguia um ciclo técnico rigoroso e meticulosamente organizado. A beterraba, proveniente de diversas freguesias da ilha de São Miguel chegava em camiões e tratores. À entrada da fábrica, era pesada na báscula e submetida a análises laboratoriais que determinavam o teor sacarino, parâmetro fundamental para o cálculo da remuneração dos produtores. Armazenada em silos, a beterraba era então conduzida por água, através de um canal específico, até ao lavadouro, sendo posteriormente elevada mecanicamente até aos corta-raízes, onde era transformada em tiras finas em forma de “v”, conhecidas por aparas. Seguiu-se a fase de difusão, em que, por ação da osmose, o açúcar das aparas era extraído por água quente em movimento contracorrente, originando dois produtos: o suco de difusão — água impregnada de sacarose — e a polpa da beterraba, já sem valor sacarino, que era reaproveitada como alimento para o gado tendo tido um papel importante na consolidação da bacia leiteira regional. O suco extraído passava depois por um processo de depuração, onde se adicionava hidróxido de cálcio e gás carbónico, ocorrendo uma série de operações de filtração, decantação e sulfitação que permitiam remover impurezas. Esta operação gerava um novo subproduto

valioso, conhecido como escumas, utilizado como corretivo agrícola para solos ácidos. Seguiu-se a evaporação do suco depurado, com eliminação de mais de 60% da água, originando um xarope espesso que era então sujeito às etapas cruciais de cristalização e centrifugação. Destas operações resultavam o açúcar.

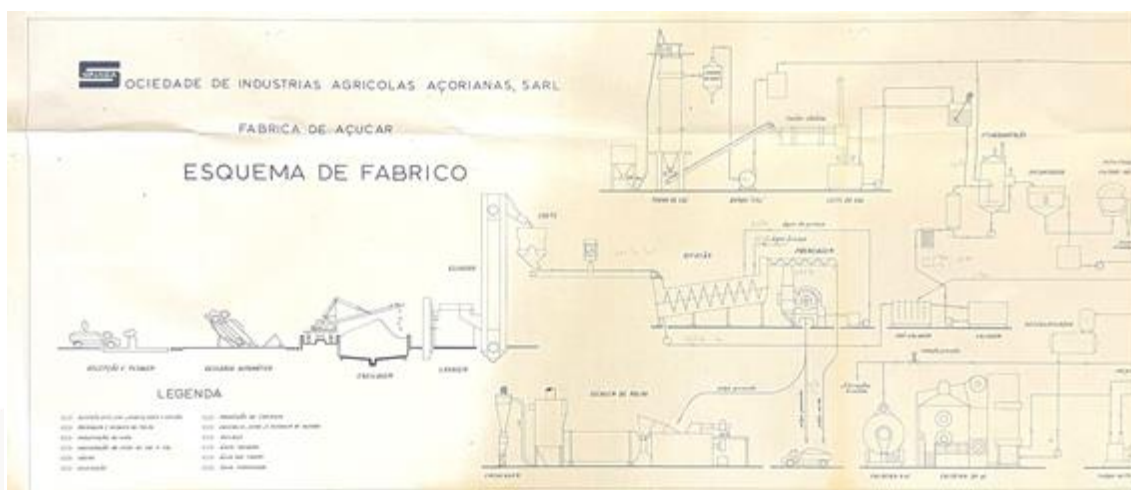


Figura 13 – Excerto do esquema de fabrico.
Fonte: Espólio da SINAGA a/c da BPARPD

Em 1990, nova remodelação teve lugar na área de refinação de ramas, realizada pela firma alemã *Krupp*, possibilitando uma capacidade de trabalho de 200 toneladas por dia. A unidade dispunha então de uma potência instalada de 2800 kVA, com gerador de igual capacidade, sendo ambos os maiores da região em contexto privado.



Figura 14 e Figura 15 – Tacho de cristalização a vácuo (esquerda) e aparelhos de saturação com reciclagem (direita).

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado



Figura 16 – Sala das Geradoras de vapor “Babcock & Wilcox”.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

Paralelamente, a SINAGA empreendeu esforços para incentivar a produção local de beterraba, promovendo a mecanização agrícola e formação profissional de agricultores. Contudo, estas medidas enfrentaram resistência, dado que a mão-de-obra rural era cada vez mais absorvida pelo setor terciário e, sobretudo, pela pecuária leiteira, fortemente promovida pelas políticas governamentais.

Este redirecionamento estrutural da agricultura resultou na redução progressiva da área dedicada à beterraba, agravada pelo arroteamento de terras agrícolas para a atividade pecuária. A área mobilizada para a cultura da beterraba, que rondava os 3000 hectares na década de 1960, desceu para cerca de 200 hectares no início dos anos 2000. Contudo, o caráter rotativo da cultura fazia com que a área efetivamente mobilizada ao longo do tempo fosse até três vezes superior.²¹

A partir de 1997, o setor do açúcar de beterraba em Portugal continental foi encerrado, permanecendo a SINAGA como uma exceção regional. No entanto, as dificuldades económicas da empresa tornaram-se crescentes.

Em 2010, o Governo Regional dos Açores adquiriu 51% das ações da SINAGA, tornando-se o principal acionista e intervindo diretamente na gestão da empresa. A tentativa de recuperação foi, porém, insuficiente para travar o declínio económico e produtivo. A empresa acumulou prejuízos significativos durante a década seguinte.

A produção foi interrompida em 2017, e, após um período de indefinição, a extinção formal da SINAGA foi decretada em 2021, encerrando assim um ciclo de mais de 150 anos de produção açucareira industrial nos Açores.

²¹ Dentinho, Tomás & Calara Luisa. A Rentabilidade da Beterraba sacarina vs a Agro-pecuária nos Açores, *Revista de Ciências Agrárias*, Universidade dos Açores, 2007.

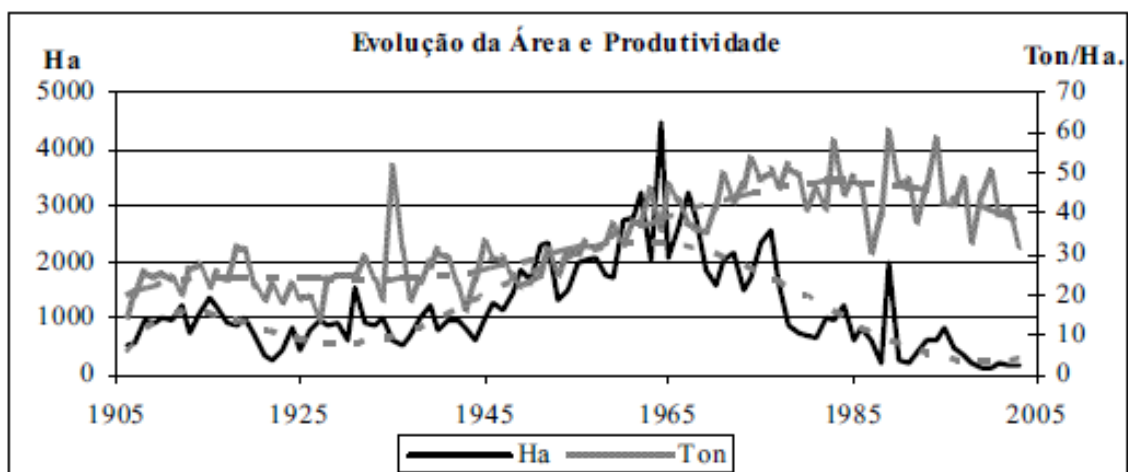


Figura 17 – Evolução da área e produtividade da beterraba sacarina nos Açores.
Fonte: Dentinho 2007, p.204

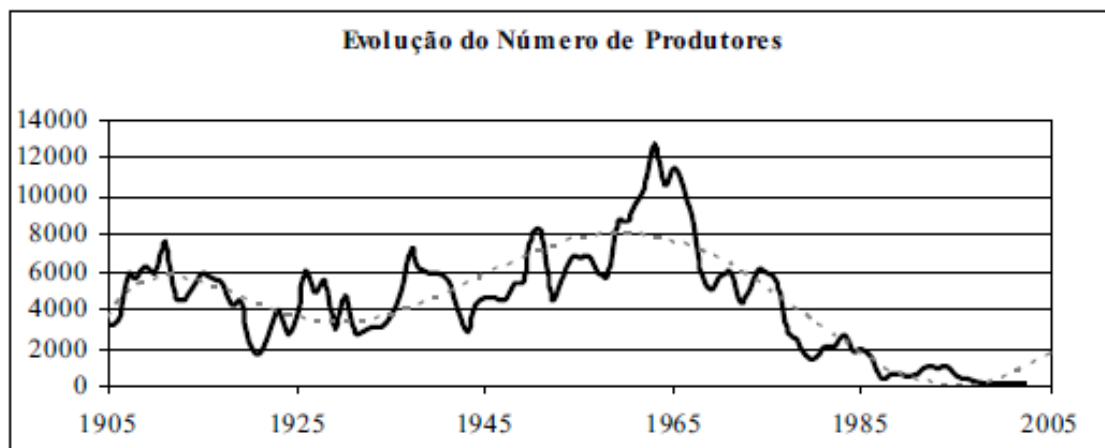


Figura 18 – Evolução do número de produtores de beterraba sacarina nos Açores.
Fonte: Dentinho 2007, p.204

2. DILIGÊNCIAS QUE ANTECEDERAM A PARTICIPAÇÃO DA ORDEM DOS ARQUITECTOS

Ao longo da última década, foram várias as diligências do Governo Regional dos Açores, da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores e de iniciativa privada, com vista à proteção, inventariação, classificação, salvaguarda do património móvel e imóvel da SINAGA, bem como à intervenção e requalificação deste complexo industrial, sendo de ressaltar as seguintes:

2017 **Resolução do Conselho do Governo n.º 134/2017, de 6 de dezembro**

Governo Regional dos Açores adquire a totalidade do capital social da SINAGA.

As entradas no capital social da empresa SINAGA, S. A., por parte do Governo Regional, ocorreram em 2010, de forma indireta, através da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 19/2010, de 26 de fevereiro, e, subsequentemente, de forma direta, através da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 134/2017, de 6 de dezembro.

2018 **Pedido de Informação Prévia à CMPD (iniciativa particular)**

Foi entregue, por iniciativa particular, um Pedido de Informação Prévia no município de Ponta Delgada, com o objetivo de aferir eventuais condicionantes e demais diretrizes, sobre o desenvolvimento de uma operação urbanística de Loteamento nos terrenos da unidade fabril de produção de açúcar SINAGA.

Da operação resulta a constituição de nove lotes dos quais: 5 seriam destinados a habitação (89%) e comércio (4,5%); 1 seria destinado a comércio, serviços (1%) e equipamentos (1,5%); 1 para uso turístico (4%); e 2 para instalação do P.T e do Reservatório de Gás, destinados a assegurar o abastecimento ao loteamento.

Segundo o indicado na memória descritiva, o estudo é em boa parte, semelhante ao anteriormente deferido pelo município de Ponta Delgada (proc. Pº I-LOTE-7/2008), instruído posteriormente sob a forma de licenciamento, e interrompido na fase de desenvolvimento dos projetos das infraestruturas, por iniciativa do requerente.

2019 **Estudo geológico e geotécnico**

Governo dos Açores promoveu a elaboração do estudo geológico e geotécnico aos terrenos da Fábrica do Açúcar.

Relatório de Avaliação

Governo dos Açores promoveu a elaboração do Relatório de Avaliação, com vista à aferição do custo do terreno no mercado imobiliário, tendo em conta, para além de fatores comuns como localização, construções existentes e respetivos estados de conservação, os pressupostos indicados no Pedido de Informação Prévia entregue em 2018.

2021 Providência Cautelar

Grupo de cidadãos “Santa Clara - Vida Nova” entrega uma providência cautelar no Tribunal de Ponta Delgada, para travar o processo de desmantelamento da antiga fábrica da SINAGA, com vista a salvaguardar o património existente.

Registo fotográfico dos artigos da Sala Museu

Museu Carlos Machado elabora o registo fotográfico dos artigos que compõem a Sala Museu da SINAGA.

Decreto Legislativo Regional n.º 30/2021/A, de 19 de outubro

Determina a extinção da SINAGA - Sociedade de Indústrias Agrícolas Açorianas, S.A., e regula o processo de integração dos trabalhadores na administração pública regional.

Incorporação do acervo museológico da SINAGA no Museu Carlos Machado

Museu Carlos Machado confirma disponibilidade para a integração da Coleção e o respetivo tratamento técnico museológico e arquivístico, referente ao Espólio Museológico da Fábrica SINAGA, a convite da Direção Regional da Cultura.

A partir de 7 de maio deu-se início aos procedimentos para levar a cabo a incorporação do acervo museológico da SINAGA no Museu Carlos Machado, pela Direção Regional da Cultura.

Neste mesmo ano, em maio e junho de 2021, são realizadas recolhas relativas ao Património (móvel) da SINAGA e, entre 31 de maio e 2 de junho, entrevistas com registo de testemunhos em suporte vídeo (Equipa PCI do Museu Carlos Machado, conforme Relatório Interno MCM, 30 de junho, 2021).

2022 Resolução n.º 6/2022, de 9 de fevereiro, e Resolução n.º 11/2022/A, de 10 de março, ambas aprovadas pela ALRAA

Recomenda ao Governo Regional dos Açores a proteção e reconversão do património da SINAGA, através da:

- Inventariação e levantamento do estado de conservação de todos os bens móveis e imóveis industriais que se considerem detentores de valor histórico e cultural;
- Adoção de medidas urgentes no sentido de executar intervenções que visem a preservação e reabilitação do edificado que apresente mau estado de conservação;
- Classificação dos imóveis como de interesse público: Fábrica do Açúcar, Fábrica do Álcool, Casa da Balança;
- Construção de um núcleo de carácter museológico integrado que contemple o património móvel passível de mostra pública e complementar com um centro interpretativo do ciclo da produção do açúcar de beterraba;
- Abertura de concurso de ideias para apresentação de conceitos e projetos funcionais para os referidos imóveis.

Resolução da ALRAA n.º 12/2022/A, de 16 de março

Recomenda ao Governo Regional dos Açores, a criação de um núcleo museológico da indústria açoriana dos séculos XIX e XX para integrar a Rede de Museus e Coleções Visitáveis dos Açores (*Em resultado do Projeto de Resolução 75/XII (IL)*), bem como a cessação, de imediato, de qualquer operação de desmontagem e remoção de equipamentos, e inventariação de todo o equipamento relativo a outras preponderantes unidades industriais já desativadas.

2024 Requerimento PAN – Proteção e reconversão do património da SINAGA

No seguimento da Resolução da ALRAA n.º 11/2022/A, de 10 de março, é entregue requerimento com solicitação de respostas escritas, dirigidas ao Governo Regional dos Açores, relativamente ao ponto de situação da proteção e reconversão do património da SINAGA.



3. PROCESSOS PARTICIPATIVOS: PROMOVER O DEBATE E ENVOLVER A COMUNIDADE

A Comissão de Trabalho para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, unanimemente, entendeu que seria fundamental envolver e auscultar os cidadãos, enquanto potenciais utilizadores, num processo democrático de tomada de decisões conjunta, respeito mútuo e empoderamento.

Neste âmbito, a Comissão de Trabalho entendeu que, além da promoção do debate público previsto no Protocolo de Colaboração e no Contrato de prestação de serviços, seria pertinente a criação de um micro site, com os objetivos de:

- Sensibilizar os cidadãos da comunidade local e outros interessados para a importância que o património industrial representa para o desenvolvimento das cidades e dos seus habitantes, contribuindo para a regeneração e consolidação dos tecidos urbanos e criação de centros de dinamização económica social e cultural;
- Diligenciar pela participação, consciente, responsável e alargada dos cidadãos da comunidade local e de outros interessados na reflexão e discussão acerca dos problemas e oportunidades que a requalificação dos edifícios e espaços envolventes da Fábrica do Açúcar e da Fábrica do Álcool oferecem;
- Desconstruir eventuais ideias preconcebidas sobre possíveis soluções que sejam convencionais e que possam preexistir junto do cidadão comum, através da apresentação de exemplos de intervenções em património industrial bem-sucedidos;
- Divulgar os programas dos debates públicos sobre a intervenção e eventual requalificação da Fábrica do Açúcar e da Fábrica do Álcool, que contam também com a participação de especialistas vindos de diferentes universidades portuguesas;
- Promover a reflexão e o debate alargado sobre o que a requalificação do património edificado da Fábrica do Açúcar e da Fábrica do Álcool representa para o desenvolvimento - económico, social e cultural - da comunidade local;
- Reunir contributos da parte dos cidadãos da comunidade local ou de outros interessados, para serem analisados pelas respetivas Comissões de Trabalho e tidos em consideração na elaboração dos documentos que vierem a ser produzidos, com vista à requalificação da Fábrica do Açúcar e da Fábrica do Álcool.

Assim, a Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos disponibilizou a plataforma www.sinaga.pt, sendo que todos os cidadãos interessados tiveram a oportunidade de manifestar as suas preocupações e enviar os seus contributos, durante o período compreendido entre os meses de fevereiro e março de 2025.

A Comissão de Trabalho também elaborou e aprovou o programa do debate público, que compreendeu diferentes momentos de partilha de conhecimento, reflexão conjunta e recolha de contributos. Definiu como objetivos os seguintes:

- Divulgar amplamente a intenção de requalificação do espaço da antiga Fábrica do Açúcar, garantindo a presença de setores estratégicos de Ponta Delgada;

- Promover a reflexão e o debate de ideias sobre os problemas e oportunidades para o aproveitamento e reuso dos edifícios e espaços afetos à antiga Fábrica do Açúcar;
- Fomentar o diálogo intersectorial entre *stakeholders* regionais e locais;
- Identificar e propor soluções concretas para a reabilitação do espaço;
- Estimular a participação cidadã ativa na criação de ideias para o planeamento urbano desta zona da cidade.

Neste âmbito, a Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos promoveu, no dia 22 de março de 2025, o debate público nas antigas instalações da Fábrica do Açúcar.

3.1. Programa do Debate Público

O debate público, promovido pela Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos nas antigas instalações da Fábrica do Açúcar, contou com cerca de 120 participantes e estiveram presentes o Presidente da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, Nuno Costa, o Secretário Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública do Governo dos Açores, Duarte Freitas, e o Presidente da Câmara Municipal de Ponta Delgada, Pedro do Nascimento Cabral.



Figura 19 – Representantes do Governo dos Açores, da Câmara de Ponta Delgada e da Ordem dos Arquitectos.

O Secretário Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública do Governo dos Açores, Duarte Freitas (ao centro), o Presidente da Câmara Municipal de Ponta Delgada, Pedro do Nascimento Cabral (à esquerda), e o Presidente da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, Nuno Costa (à direita).

Autor: Hugo Moreira

O evento contou com a participação dos conferencistas e investigadores José Mota, Domingos Lopes, Joana Mourão e Rui Monteiro, numa sessão moderada por Isabel Soares de Albergaria. As comunicações, intituladas “desafios do urbanismo moderno, inclusivo e participativo”, “cidades sustentáveis e infraestruturas verdes”, “desafios energéticos e materiais da reocupação de edificado devoluto” e “turismo sustentável e planeamento urbano”, destacaram a importância da requalificação do património industrial para o desenvolvimento económico, social e cultural das populações.

Na mesa-redonda, que contou com a moderação da jornalista Inês Linhares Dias, participaram o Presidente da Câmara Municipal de Ponta Delgada, Pedro do Nascimento Cabral, o Diretor Regional dos Recursos Florestais e Ordenamento Territorial, Nuno Sousa, o Presidente da direção da Câmara de Comércio e Indústria de Ponta Delgada, Mário Fortuna, o Vice-Presidente da Direção da AICOPA, Francisco Morais, o Diretor do Museu Carlos Machado, João Paulo Constância, e o Presidente da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, Nuno Costa.

Ainda no período da manhã, as arquitetas Ana Fernandes e Carolina Cordeiro conduziram a visita às antigas instalações da fábrica do Açúcar, destacando aspetos relevantes da história e do edificado da fábrica.

Paralelamente aos trabalhos que decorreram durante o período da manhã, a população teve a oportunidade de manifestar as suas preocupações e apontar algumas propostas de ocupação, sendo que, durante o período da tarde, os participantes formaram grupos de trabalho para abordar os 4 desafios/oportunidades que reuniram maior consenso, tendo refletido e elaborado propostas de solução para a requalificação da Fábrica do Açúcar, as quais foram posteriormente apresentadas.

Mas, atendendo ao seu estado atual, como podemos recuperar este património industrial e dar-lhe um novo propósito? Essa foi a questão central deste encontro.

Esta iniciativa foi precedida por uma sessão sobre a antiga Fábrica do Açúcar, que teve lugar no Centro Cívico e Cultural de Santa Clara, no concelho de Ponta Delgada, no dia 18 de março de 2025. Esta sessão, que procurou revigorar a memória da Fábrica, contou com a moderação de João Paulo Constância e a participação de Ana Maria Faria e Maia, António Arruda, Jorge Franco, João Pacheco de Melo e Augusto Cymbron.



Figura 20 – Debate Público nas antigas instalações da Fábrica do Açúcar.
 Autor: Hugo Moreira



Figura 21 – Conferência “Planear, Conservar, Usufruir e Gerir o Espaço Urbano”.
 Autor: Hugo Moreira



Figura 22 – Mesa-Redonda com Stakeholders.
Autor: Hugo Moreira



Figura 23 – Visita guiada conduzida por Carolina Cordeiro e Ana Fernandes.
Autor: Hugo Moreira



Figura 24 – Fórum Participativo/Dinâmica de Grupos, coordenado por Isabel Sorares de Albergaria.
Autor: Hugo Moreira



Figura 25 – Sessão que teve lugar no Centro Cívico e Cultural de Santa Clara, moderada por João Paulo Constância.
Autor: Hugo Moreira

PROGRAMA DO EVENTO

9:00h – Sessão de Abertura

Nuno Costa, Presidente da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, que fará uma breve apresentação da intenção de reabilitação do espaço correspondente à Fábrica do Açúcar.

9:30h – Conferência “Planear, Conservar, Usufruir e Gerir o Espaço Urbano”

- **Desafios do urbanismo moderno, inclusivo e participativo**

José Mota é Professor Auxiliar do Departamento de Ciências Sociais, Políticas e Territoriais da Universidade de Aveiro e investigador do GOVCOPP. Doutoramento em Ciências Sociais pela Universidade de Aveiro e Mestre em Planeamento e Projeto Urbano pela Universidade do Porto. Foi o Diretor do Mestrado em Planeamento Urbano e Regional (2016-2020). Criou o Laboratório de Planeamento e Políticas Públicas premiado recentemente com distinção Cooperação UA2023. Tem estado envolvido em vários projetos de investigação nacionais e internacionais sobre planeamento participativo de base territorial. Tem vindo a dinamizar várias iniciativas cívicas em prol das cidades e da cidadania.

- **Cidades sustentáveis e infraestruturas verdes**

Domingos Lopes é licenciado em Engenharia e Florestal e Arquitetura Paisagista, pela UTAD. É Mestre em Instrumentos e Técnicas de Apoio ao Desenvolvimento Rural, pela UTAD, e em Arquitetura Paisagista, pela Universidade de Évora. É doutorado em Ciências do Ambiente pela Universidade de Kingston (Londres). É Professor Associado com Agregação da UTAD. É o diretor de Departamento de Ciências Florestais e Arquitetura Paisagista, da UTAD. É Vice-Presidente da Fundação Côa Parque. É elemento da direção da Associação Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas.

- **Desafios energéticos e materiais da reocupação de edificado devoluto**

Joana Mourão é investigadora em arquitetura e urbanismo, integrada no Centro para a Inovação em Território, Urbanismo e Arquitetura do Instituto Superior Técnico (CITUA/IST-ID). Detém pós-doutoramento em regeneração urbana e reabilitação habitacional (IST/LNEC), doutoramento em arquitetura, na vertente formas e dinâmicas urbanas (FAUP), pós-graduação em urbanismo (FEUP/FAUP) e licenciatura em arquitetura (DARQ-FCTUC). Leciona “Ambiente e Sustentabilidade” e “Arquitetura no Antropoceno” no Mestrado Integrado em Arquitetura do ISCTE e da FAUL. Foi formadora na Ordem dos Arquitectos. Os seus interesses focam-se na regeneração contínua do ambiente construído, políticas públicas, inovação e criatividade na intervenção no ambiente construído.

- **Turismo sustentável e planeamento urbano**

Rui Coutinho Monteiro da Câmara Pereira é licenciado em Arquitetura Paisagista pelo Instituto Superior de Agronomia, Pós-Graduado em Ordenamento do Território e Planeamento Ambiental, pela Universidade dos Açores e é, atualmente, doutorando em Alterações Climáticas e Políticas de Desenvolvimento Sustentável, pela Universidade de Lisboa e Universidade Nova de Lisboa. Como funcionário público, exerceu diversos cargos dirigentes

e coordenou vários estudos e projetos nas áreas do ordenamento do território, urbanismo, paisagem e habitação, tendo participado com textos de autor em diversas publicações, na edição de livros e em vários congressos e outros eventos científicos. Integra, como associado, a Associação Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas e a Associação Portuguesa de Urbanistas. Atualmente desempenha as funções coordenador do grupo de trabalho técnico para a revisão do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónomas dos Açores.

- **Moderação**

Isabel Soares de Albergaria, historiadora da arte, é doutorada em Arquitetura (IST, 2012). É Professora Associada da Universidade dos Açores onde dirige os cursos de Pós-Graduação em Turismo Cultural e mestrado em Património, Museologia e Desenvolvimento. É membro votante do International Scientific Committee on Cultural Landscapes ICOMOS-IFLA (UNESCO) e investigadora do CHAM - Centro de Humanidades FCSH-UNL/UAc, no qual é coordenadora do grupo de Arte, História e Património. Tem produzido investigação especialmente em História da Arquitetura e História dos Jardins e da Paisagem, bem como na área do Turismo Cultural.

10:45h - Debate aberto ao público

Reunindo os especialistas que proferiam às comunicações, o público terá a oportunidade de comentar e formular questões sobre os problemas, os desafios e as oportunidades da futura intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, situada no concelho de Ponta Delgada.

11:00h - Coffee break

11:30h - Mesa-Redonda com Stakeholders

Discussão com representantes da administração regional, autarquias, associações culturais, Ordem dos Arquitectos, Ordem dos Economistas, Câmara do Comércio de Ponta Delgada e agentes do planeamento turístico.

12:30h - Visita guiada

Carolina Cordeiro e Ana Fernandes, ambas arquitetas, convidam os participantes a fazerem um percurso que os levarão a viajar ao passado e darão a conhecer a história da Fábrica do Açúcar, enfatizando aspetos relevantes das estruturas edificadas no local e desvendando ao público espaços outrora interditos e pouco conhecidos.

13:15h - Pausa para Almoço

14:30h - Fórum Participativo/Dinâmica de Grupos – parte I

Pretende-se promover a formação de pequenos grupos, de dois a quatro participantes, com o objeto de identificarem os 3 principais problemas/desafios para a reabilitação dos espaços da antiga Fábrica do Açúcar, sendo que os resultados serão fixados e agrupados em categorias

afins num painel.

De seguida, individualmente, cada participante (com 4 votos) vota nas problemáticas que considerou mais relevantes podendo atribuir os 4 votos num único problema ou distribuir por outros.

No final do exercício, proceder-se-á à contagem e apresentação dos cinco grupos de problemas/desafios mais votados.

15:40h – **Soluções e Propostas**

Identificação conjunta das principais entidades responsáveis pela resolução e implementação de cada problema/desafio.

16:00h – **Fórum Participativo/Dinâmica de Grupos – parte II**

Sorteio de participantes para constituir 5 grupos de trabalho, com o objetivo de trabalhar sobre um dos desafios principais e elaborar, por escrito, a descrição do problema/desafio, a proposta de solução, incluindo objetivos, ações, entidades responsáveis/parcerias e modelos de financiamento.

No final, cada grupo procederá à apresentação das suas conclusões, mediadas por um porta-voz.

17:30h – **Encerramento**

3.2. Comunicações dos conferencistas e investigadores

Os artigos, que, seguidamente, se apresentam, resultam da participação dos conferencistas e investigadores no encontro sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar.

3.2.1. Desafios do urbanismo moderno, inclusivo e participativo

José Carlos Mota

Universidade de Aveiro / GOVCOPP

O artigo parte da análise dos desafios globais que marcam a sociedade contemporânea e explora o papel das cidades na resposta a problemas como o aquecimento global, a crise da habitação, o envelhecimento demográfico e a excessiva dependência do automóvel. Defende, assim, uma visão da cidade como espaço de esperança e de ação coletiva, ilustrada através de exemplos práticos de transformação urbana bem-sucedida. Destaca ainda a importância da participação cívica e da valorização dos recursos invisíveis das comunidades na construção de um futuro partilhado. Por fim, apresenta o caso da antiga Fábrica do Açúcar como uma oportunidade exemplar para repensar e transformar a cidade de Ponta Delgada.

A. Um mundo em transformação e desafios globais

O mundo ocidental atravessa um período de profunda instabilidade sociopolítica, marcado por conflitos armados em diversas geografias, nomeadamente, na Europa, e agravado por tensões na economia global. Neste contexto, os regimes democráticos sofrem uma crescente erosão. Segundo o *The Global State of Democracy 2024*, “uma em cada três pessoas que foram às urnas este ano votou em países onde o processo eleitoral está hoje pior do que estava há cinco anos”. Apenas “6,6% da população mundial vive atualmente em plena democracia, cerca de seis pontos percentuais a menos do que há uma década”²².

A par da crise sociopolítica, os fenómenos climáticos extremos tornam-se cada vez mais frequentes. Em outubro de 2024, na cidade de Valência, choveu, em apenas oito horas, o equivalente à precipitação de um ano inteiro. As ruas transformaram-se em rios, arrastando viaturas como se fossem barcos de papel. Morreram mais de 220 pessoas. Na Califórnia, em janeiro de 2025, os incêndios destruíram mais de 150 km² — o dobro da área da cidade de Lisboa —, tornando-se nos mais devastadores em mais de quatro décadas.

Regista-se que há um ano que o mundo mantém temperaturas 1,5°C acima dos valores da era pré-industrial, uma situação comparável a permanecer um ano inteiro com febre moderada a elevada. Face a este cenário, o novo governo dos Estados Unidos da América decide afastar-se do Acordo de Paris, e o presidente lança o apelo “*drill, babe, drill*”, renovando a aposta na extração de petróleo, em contraciclo com todas as recomendações do Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas da Organização das Nações Unidas.

²² <https://www.idea.int/gsod/2024/>

Esta breve descrição do contexto atual em que vivemos constitui o pano de fundo para a discussão dos desafios locais e da necessidade de um urbanismo que procure dar-lhes respostas.

B. Do global ao local: os desafios das cidades

Nos últimos anos, as cidades têm vindo a afirmar-se como laboratórios de resposta aos desafios globais que enfrentamos. Existe a convicção crescente de que é à escala local, marcada pela proximidade, que poderão ser ensaiados novos caminhos para os grandes desafios sociais, nomeadamente a inclusão social (em especial de idosos ou de pessoas em situação de pobreza e imigrantes), a transição energética e climática, bem como a reinvenção dos modelos de produção e consumo.

A proximidade é o novo *zeitgeist* do urbanismo contemporâneo. Como escrevi recentemente, “é necessária e urgente uma mudança de estilos de vida, por várias razões: pelas ambientais, para reduzir as deslocações em transporte individual (que consomem energia fóssil e emitem CO2) e, com isso, melhorar a qualidade do ar e reduzir a sinistralidade rodoviária; mas também por razões sociais e económicas, para ativar redes de solidariedade e de vizinhança, gerar produção de circuitos curtos e promover consumos que dinamizem a economia local”²³.

No entanto, como vários autores têm alertado, as palavras podem encerrar significados equívocos. “Estar próximo não é sinónimo de estar ligado ou conectado. As casas que juntam vizinhos nem sempre têm janelas ou portas abertas, podendo até estar de costas voltadas. As escolas de bairro erguem muros para que as crianças não usem os recreios ao fim de semana. As lojas devolutas desesperam anos por vida urbana, em locais onde há carência de espaços para acolher serviços de apoio à comunidade. Há moradores de um prédio que nunca trocaram um bom dia, quanto mais um pacote de açúcar”²⁴. A solidão também mata²⁵.

Acresce que, “para muitos, a proximidade é um bem inalcançável. O trabalho fica a mais de uma hora de distância e os serviços do quotidiano — dos transportes à educação, passando pela saúde, cultura e desporto — são escassos e de difícil acesso e usufruto. Para outros, a geografia difusa não se encaixa em modelos predefinidos da cidade canónica”. Ainda assim, “a proximidade, entendida nos seus diferentes graus e intensidades, tomando a forma de espírito de vizinhança, solidariedade e cuidar coletivo ou sentido de pertença, como Ezio Manzini tem alertado, pode ser um desígnio comum, um desafio de futuro para arrumar melhor as vidas dispersas que as diferentes crises (financeira, pandémica ou climática) baralharam”²⁶.

Esta narrativa da proximidade encerra vários riscos: “centrar a sua ação nas zonas centrais, onde há massa crítica; ser concretizada de forma apressada, deixando muitos de fora; ser entendida como um privilégio de elites; ou não ser de fácil aplicação nos bairros periféricos, quer pelo contexto (distância), quer pela fragilidade das condições”²⁷. “Não há soluções mágicas para implementar a

²³ <https://lisboaparapessoas.pt/2023/09/06/cidade-de-proximidade/>

²⁴ Idem 2

²⁵ <https://www.hhs.gov/sites/default/files/surgeon-general-social-connection-advisory.pdf>

²⁶ Idem 2

²⁷ Idem 2

“revolução da proximidade”, nem esta se faz por decreto. Mas há combinações de medidas de curto e médio prazo que poderão ser ensaiadas”²⁸.

Vários países têm vindo a desenvolver algumas iniciativas inspiradoras.

A iniciativa “Quartiers de demain”, lançada pelo presidente francês Emmanuel Macron, pretende transformar dez bairros prioritários em laboratórios de inovação arquitetónica, urbana e paisagística até 2030. O projeto envolve arquitetos, urbanistas e paisagistas, e tem como objetivo “melhorar a qualidade de vida das populações, respeitando a sustentabilidade ecológica e a inclusão social”.

Os locais selecionados representam realidades geográficas distintas e as propostas de intervenção variam entre a requalificação de espaços públicos, criação de zonas verdes e renovação de infraestruturas, evitando a demolição de edifícios. Esta iniciativa tem como dimensão fundamental a participação cidadã. Cada bairro terá um júri de moradores que ajudará a avaliar os projetos e a escolher as equipas vencedoras. O financiamento inicial cobre a fase de consulta, com 500 mil euros por município para apoiar os estudos.

Contudo, viver nas cidades enfrenta hoje obstáculos consideráveis. Um dos principais desafios é a crise da habitação que impede muitas famílias de aceder a casa própria ou ao arrendamento em cidades como Lisboa e Porto. Dados citados pelo jornal Público referem que, em Lisboa, é necessário “reservar 58% do rendimento mensal para adquirir uma casa ou 67% para a alugar”²⁹, excluindo assim uma parte significativa da população.

A pobreza, em particular a infantil, é um desafio social urgente. O Expresso indica que, em 2021, “duas em cada dez crianças até aos 15 anos viviam em situação de pobreza, totalizando 226 mil pessoas, das quais 76 mil tinham menos de seis anos”³⁰.

O envelhecimento demográfico constitui outro desafio relevante. Portugal é o “4.º país mais envelhecido do mundo”, com “um quarto da população com mais de 65 anos”. Destaca-se que “cerca de meio milhão de pessoas com mais de 65 anos vive sozinha”³¹ (7% da população), número que duplica (para 1,2 milhões, um quarto da população) se incluirmos casais sem outros familiares. Embora as mulheres continuem a ser a maioria a viver sós (dois terços), o aumento na última década foi mais acentuado entre os homens (47%).

A perda do espaço público como lugar de encontro e socialização, sobretudo entre os jovens, é outro fator preocupante. Um estudo refere que “apenas 27% das crianças brincam regularmente na rua” (El País), muito menos do que nas gerações anteriores, evidenciando um problema na “qualidade e quantidade de ofertas de encontro público nas cidades”³².

A dependência do automóvel é igualmente um ponto crítico. O peso do carro nas deslocações casa-trabalho “triplicou em quarenta anos (66%)”, apesar de “30 a 40%

²⁸ Idem 2

²⁹ <https://www.publico.pt/interactivos/mapa-rendas-onde-consigo-viver/>

³⁰ <https://expresso.pt/geracao-e/2023-11-20-Portugal-e-o-segundo-pais-com-menos-criancas-da-UE-e-dois-em-cada-dez-jovens-vivem-em-situacao-de-pobreza-563e6945>

³¹ <https://www.publico.pt/2024/07/11/sociedade/noticia/velhos-viver-sozinhos-menos-criancas-portugueses-estao-solitarios-2097102>

³² <https://elpais.com/salud-y-bienestar/2024-06-02/te-falta-calle-y-si-el-problema-no-es-el-exceso-de-pantallas-sino-el-escaso-tiempo-al-aire-libre.html>

das deslocações em automóvel serem de curta distância ou duração”, o que sugere um potencial de redução com estímulos adequados. O envelhecimento da frota automóvel é também relevante: “7 milhões de veículos, com idade média de 13,4 anos”³³.

Nunca se passa nada no meu bairro, de Ellen Raskin, editado em Portugal pela Bruaá Editora, oferece uma metáfora perfeita para estes tempos estranhos. Afogados em lixo comunicacional, perdemos a capacidade de distinguir o que realmente importa. Seguindo modas impostas por outros, esquecemo-nos do que nos torna únicos. Com medo do diferente, enclausuramo-nos em bolhas de conforto. No entanto, há coisas extraordinárias a acontecer nos nossos bairros. Só precisamos de abrir os olhos e ir à procura delas.

C. A Cidade como esperança e construção coletiva — exemplos inspiradores

Não existem soluções pronto-a-vestir, temos de as experimentar, avaliar e replicar. O caminho pode passar por convocar vontades, selecionar os desafios prioritários que estão ao nosso alcance e começar por fazer as coisas mais fáceis e com impacto. Apesar dos desafios, as cidades são vistas como espaços de esperança e transformação.

Existe um conjunto de exemplos de modelos urbanos inovadores:

Cidade esponja

Um conceito desenvolvido pelo arquiteto paisagista Kongjian Yu, trata-se de um modelo de cidade resiliente à água, através da qual se desenvolvem soluções baseadas na natureza para absorver, armazenar e libertar águas pluviais através de telhados verdes, jardins de chuva, zonas húmidas, superfícies permeáveis, com benefícios como a “redução de inundações, aumento da biodiversidade, melhoria da qualidade do ar, espaços recreativos”.³⁴

Micro-bosques urbanos

A prefeitura de Paris tem como aposta estratégica o verdejar da cidade, promovendo ações de plantação de árvores e de pequenos bosques urbanos. O plano climático propõe-se criar 300 ilhas de calor até 2030. A micro-floresta da Praça da Catalunha³⁵ em Paris é uma intervenção na qual uma antiga rotunda foi transformada, gerando um ponto de encontro dos moradores do bairro e um refúgio climático para responder ao problema do calor excessivo. Foram plantadas 478 árvores e 16 mil plantas com uma organização espacial bem conseguida.

Ruas escolares

A prefeitura de Paris está a criar quase 200 *rues aux écoles*³⁶, fechando o trânsito rodoviário na envolvente dos estabelecimentos de ensino e promovendo um novo espaço verde e de brincadeira. Foram convidados gabinetes de urbanismo e

³³ Mota, J. C. (2024). Creativity for Sustainable Cities. In K. Tschimmel (Ed.), *Creativity for a Sustainable Future*. Porto: Mindshake.

³⁴ <https://www.publico.pt/2024/06/10/azul/noticia/kongjian-yu-quer-transformar-cidades-esponjas-solucao-cheias-secas-2093378>

³⁵ <https://mairie14.paris.fr/pages/foret-urbaine-place-de-catalogne-19486>

³⁶ <https://www.paris.fr/pages/57-nouvelles-rues-aux-ecoles-dans-paris-8197>

paisagismo e coletivos de cidadãos para conceber os projetos de pedonalização e revegetação.

Piazze Aperte

O projeto Piazze Aperte³⁷ em Milão transformou o espaço público, sobretudo nos lugares de maior potencial de sociabilização, como são as envolventes das escolas e os centros dos bairros. Estas ações de transformação do espaço público de forma gradual, barata e rápida através de um conjunto de ações táticas urbanas, abrindo convocatórias à comunidade para identificar as áreas de intervenção, concebendo os projetos numa lógica de cocriação com os moradores e comerciantes usando os materiais existentes nas estruturas municipais (bancos, floreiras) e encontrando pequenos apoios para o que falta.

Espaços desportivos não convencionais

O modelo do Basket Triangle, concebido pelo 100 Architects em Xangai, é uma iniciativa particularmente inspiradora. Trata-se de uma instalação baseada no basquetebol, onde a estrutura apresenta “cestos posicionados de formas não convencionais — de cabeça para baixo, em vários ângulos e a diferentes alturas”, permitindo jogar e treinar habilidades de forma criativa e envolvente.³⁸

Sentido de pertença

O gabinete Gehl - Making Cities for People desenvolveu o projeto UrbanBelonging que pretende investigar “como as pessoas percebem, vivenciam e se ligam à cidade de Copenhaga”. Ao envolver os cidadãos, o projeto oferece aos decisores, técnicos e investigadores “novas perspetivas sobre até que ponto o espaço público acolhe ou estimula dinâmicas informais de diversidade, equidade e inclusão”³⁹.

Muitos dos exemplos inspiradores referidos de transformação urbana social e ecológica impõem um novo modelo de envolvimento dos cidadãos com três cuidados principais: um exercício colaborativo de conceção de uma narrativa comum para o futuro dos lugares, que explicita temas agregadores; um trabalho de costura de proximidade (física, relacional, emocional) entre pessoas e espaços; uma ação de experimentação de possibilidades de mudança, mobilizando saberes, recursos e vontades.

Como refere Mattern (2017), “em vez de mais modelação paramétrica gratuita, precisamos de pensar em epistemologias urbanas que acolham a memória e a história; que reconheçam a inteligência espacial como sensorial e experiencial; que considerem as formas de conhecimento de outras espécies; que valorizem a sabedoria das multidões e comunidades locais; que reconheçam a informação incorporada nas fachadas, na flora, na estatuária e nas escadarias da cidade; que procurem integrar formas de cognição distribuída que se assemelhem aos próprios processos cognitivos distribuídos do nosso cérebro”⁴⁰.

³⁷ <https://www.comune.milano.it/aree-tematiche/quartieri/piano-quartieri/piazze-aperte>

³⁸ <https://amensagem.pt/2025/04/01/cesto-colorido-xangai-lisboa-mudar-cidades/>

³⁹ <https://urbanbelonging.com/>

⁴⁰ <https://placesjournal.org/article/a-city-is-not-a-computer/>

Esta necessidade de participação cidadã através de metodologias colaborativas de escuta ativa deve mobilizar um conjunto de recursos invisíveis da participação, nomeadamente as histórias de vida e memórias coletivas, os lugares, espaços e edifícios (devolutos ou subaproveitados), o conhecimento científico, técnico e empírico/tácito e as redes de organizações.

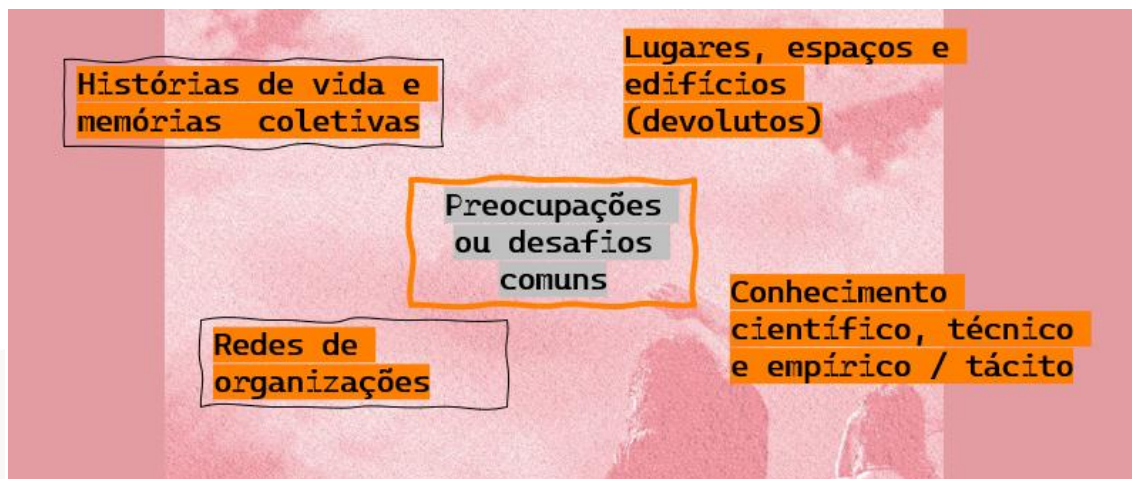


Figura 26 – Recursos invisíveis da participação.

D. O processo participativo da Fábrica do Açúcar (SINAGA) em Ponta Delgada

O encontro participativo sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar (SINAGA), em Ponta Delgada, é uma iniciativa exemplar promovida pela Ordem dos Arquitectos - Secção Regional dos Açores e pelo Governo dos Açores, que envolveu o município e demais organizações locais, para refletir sobre o futuro de duas unidades industriais devolutas de propriedade pública — a Fábrica do Açúcar e a Fábrica do Álcool — e que visa reunir especialistas, entidades locais e a comunidade para discutir o futuro deste espaços.

Quando fui convidado para participar neste evento, recordei-me da peregrinação dos romeiros de São Miguel. No período antes da Páscoa, realiza-se uma peregrinação num percurso que atravessa várias igrejas e capelas da ilha. Trata-se de uma tradição antiga que leva grupos de católicos organizados em ranchos de diferentes localidades a dar a volta à ilha a pé, vestidos com uma indumentária tradicional, com o objetivo de pagar promessas, cantando e rezando ao longo do percurso. O percurso é feito no sentido dos ponteiros do relógio, ou seja, tendo sempre o mar à esquerda. A saída do rancho deverá ser antes de o alvorecer, e a entrada na localidade das pernoitas, logo a seguir ao pôr do sol. Só no final da volta à ilha é que os romeiros regressam a casa.

Tal como os romeiros percorrem a ilha numa viagem de fé e compromisso, também o processo de repensar o futuro de lugares simbólicos exige um percurso coletivo, onde se confrontam as memórias do que foi com os desejos do que está por vir. Irão surgir, certamente, caminhos alternativos encruzilhados. E, não havendo mapas predefinidos, o caminho terá de ser feito caminhando. Uma peregrinação coletiva que só terminará quando se chegar a bom porto.

Foi isso mesmo que a Ordem dos Arquitectos - Secção Regional dos Açores realizou.

Como primeiro passo, mobilizou a comunidade interessada — antigos trabalhadores, defensores do património arquitetónico e histórico, responsáveis de organizações e cidadãos ativos —, essencial para dar visibilidade e relevância ao tema. Depois, enquadrou a discussão num contexto mais amplo, refletindo sobre os desafios urbanos, a evolução das cidades, os cuidados técnicos de intervenção (paisagismo, energia, mobilidade) e experiências inspiradoras aplicáveis a casos semelhantes. Por último, organizou visitas acompanhadas ao local, permitindo uma leitura mais aprofundada do seu potencial e das suas limitações. A partir daí, promoveu conversas em grupo para clarificar ideias, procurar consensos e definir objetivos comuns. Como culminar, está a construir um caderno de encargos para orientar futuros estudos de planeamento e projetos de conceção. Esta metodologia deve servir de referência para outros processos semelhantes.



Figura 27 – Fábrica do Açúcar (SINAGA) de Ponta Delgada, 1955.

Fonte: Arquivo Histórico da SG Economia

A Fábrica do Açúcar (SINAGA) de Ponta Delgada foi uma empresa fundada em 1886, como resposta ao declínio da economia da laranja, aproveitando as condições favoráveis ao cultivo da beterraba e da batata-doce. Como se pode constatar pela fotografia, é possível ver os trabalhadores a descarregar a beterraba, num registo que evidencia a atividade industrial da época. A fábrica foi uma das maiores de Ponta Delgada, chegando a empregar 150 trabalhadores.

O território em análise é uma enorme oportunidade de repensar não só o espaço da antiga fábrica, com uma área de 5 hectares localizado na entrada poente de Ponta Delgada, próxima do Aeroporto, mas também a cidade como um todo.

Esta operação permitirá repensar todo o território da “cidade poente” de Ponta Delgada, na sua relação urbano-rural e na ligação à frente marítima. Pode também ser uma forma de ligar o passado e o futuro, conectando as memórias coletivas dos trabalhadores, os objetos e os espaços à resposta aos desafios sociais e

necessidades da comunidade. Nesse sentido, devem ser convocados os vários saberes e disciplinas (economia, artes, ciência, tecnologia, cidadania) e equacionar vários modelos de transformação (permanentes ou temporários), flexíveis e adaptáveis.



Figura 28 e Figura 29 – Cidade de Ponta Delgada e terrenos da antiga Fábrica do Açúcar.
Fonte: Googlemaps

Por último, convém perceber o bem maior que este momento confere e aceitar que não será possível que todos estejam de acordo com a solução final. Ainda assim, a auscultação dos contributos dos grupos de trabalho permitiu-me concluir que surgiu uma aproximação significativa entre modelos desejados.



Figura 30 e Figura 31 – Encontro participativo sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar.

E. Reflexões finais e a importância da esperança

Esta reflexão começou por apresentar um cenário complexo de desafios urbanos, impulsionados por fatores globais, como as alterações climáticas, mas que se manifestam de forma aguda a nível local em questões sociais, económicas e ambientais. No entanto, pretendi deixar uma mensagem de esperança, destacando o potencial das cidades para a transformação, através de abordagens inovadoras, da renaturalização e, crucialmente, da participação ativa e da escuta atenta dos cidadãos.

O caso da antiga Fábrica do Açúcar (SINAGA), em Ponta Delgada, serve como exemplo tangível de como um local com história pode ser reimaginado para responder aos desafios do presente e do futuro, através de uma abordagem inclusiva e adaptável.

O método é uma peça essencial para alcançar os objetivos propostos. Neste caso, o cuidado com a mobilização dos participantes, a escuta ativa, as visitas e aprendizagens partilhadas, bem como o exercício de cocriação do programa que virá a orientar a transformação, constituem um contributo valioso para conceber uma solução mais adequada para os cidadãos e para a cidade.

Este exercício tem ainda um outro valor: mostra como, em tempos de incerteza, as cidades podem funcionar como espaços de possibilidade para outros futuros, capazes de oferecer respostas aos anseios e preocupações, mas, sobretudo, de alimentar a esperança num futuro melhor.

3.2.2. Cidades sustentáveis e infraestruturas verdes

Domingos Lopes

UTAD / Fundação Côa Parque / APAP

Num contexto de visões multidisciplinares, multifuncionais e multiperspetivas, do que pode ser a requalificação da antiga Fábrica do Açúcar de Ponta Delgada, este espaço constitui uma “verdadeira Pérola” da cidade de Ponta Delgada, indiscutivelmente relevante para a Arquitetura Paisagista.

Os Açores são considerados “paraíso na terra” e a região é reconhecida internacionalmente pela sua beleza, pela força e intensidade da natureza e pela forma magistral como o homem soube trabalhar estas Paisagens, num diálogo profundo de respeito pela mesma. A construção, as atividades económicas, as estruturas de conectividade, souberam inserir-se neste meio natural e o ecoturismo (mais do que o turismo de massas) tem enorme potencial de alavanca destes territórios.

Sugeriu-se que, ao abordar a requalificação urbana, se deva optar por ler, refletir e analisar casos de sucesso noutros contextos. Mencionou especificamente exemplos de parques industriais abandonados, atualmente fantásticos parques verdes urbanos e periurbanos, como exemplos positivos de transformação, que se constituem como exemplos inspiradores em parques verdes que promovem a qualidade de vida das pessoas. Expressam a multifuncionalidade destas estruturas e contribuem para a promoção do bem-estar das suas populações, numa abordagem de diálogo com o que era a sua história, mas ampliando o que são as potencialidades de verdadeiro usufruto atual.

As cidades constituem-se naturalmente como “polos de desafios”, constituindo-se como espaços artificiais, tendencialmente impermeáveis, desprovidos de natureza e tendencialmente constituindo-se como ilhas de calor. As pessoas, mesmo que por vezes nem sempre de forma consciente, tendem a procurar a natureza nestes ambientes urbanos, para busca de um maior conforto. A natureza, em contexto urbano, aumenta esse conforto, a resiliência dos territórios e a segurança dos mesmos.

Ao aplicar estes princípios à Fábrica do Açúcar, realçou-se o “enorme potencial” deste espaço, cujo aproveitamento pode passar pela integração da zona industrial abandonada com estruturas multifuncionais, integrando-as com espaços verdes e

jardins, mantendo-se a sua história. É importante e inteligente ponderar a possibilidade de o espaço acolher e compatibilizar arte, economia (desde logo, disponibilizando pontos de venda de produtos tradicionais locais), com possibilidades de lazer e usufruto da natureza, funcionando como um *hub* de entrada na ilha, num reforço do que é o potencial natural da ilha com potencial, para atrair turistas, gerar economia, educar para o lazer e para a sustentabilidade.

Reforçou-se a necessidade de criar circuitos de diálogo com o centro da cidade, com o cuidado de não gerar desequilíbrios com as dinâmicas preexistentes. Defendeu-se a importância crescente de renaturalizar as cidades e de ampliar os espaços verdes e jardins das áreas centrais. A arquitetura paisagista sublinha a importância de trazer “o máximo de vegetação” para o espaço, transformando os percursos de cimento em solos ou pavimentos permeáveis, numa leitura correta de gestão eficiente do ciclo da água.

Durante a discussão, no painel de debate, destacou-se a ligação com o mar como estruturante e a necessidade de maximizar essa proximidade. Mencionou-se que a proximidade ao aeroporto impõe cuidados na escolha da vegetação para evitar fauna. Introduziu-se a ideia de a área poder contribuir para que Ponta Delgada se torne uma “cidade esponja”, absorvendo a água da chuva para gerir picos climáticos extremos, e sugeriu que se conserve a água doce no local, mesmo que a ligação ao mar tenha de ser apenas visual. Apresentou um exemplo (Padaria Nadir Afonso em Vila Real) para ilustrar o risco de ceder a *lobbies* e desvalorizar património valioso, o que reforça a sua visão de valorizar “aquilo que é nosso”. Vê a presença de decisores políticos genuinamente interessados como um fator de esperança.

A perspetiva expressa para a Fábrica do Açúcar centra-se na criação de um espaço multifuncional vibrante que integre a memória industrial com a natureza (verde e azul), utilize a área como um polo dinâmico para a cidade e ilha (turismo, economia, cultura, ensino), aprenda com exemplos internacionais, e se baseie numa abordagem que valorize o património e a sustentabilidade, gerindo os desafios específicos da localização.

Assim, em jeito de súplica, pode vislumbrar-se o espaço como um potencial Jardim Botânico da diversidade da ilha, ou uma estrutura de ensino que integre história da arte, botânica, turismo e economia, num diálogo que não deve esconder o carácter industrial histórico do mesmo. A compatibilização de todos estes *layers* é possível, e até desejável.

3.2.3. Desafios energéticos e materiais da reocupação de edificado devoluto

Joana Mourão
CITUA/IST-ID

A missão de proteger e recuperar o património edificado implica definir objetivos e tomar decisões seletivas, com base em avaliações criteriosas dos impactes dessa recuperação, em diferentes dimensões complementares. Para esse fim, este breve registo da comunicação ocorrida na fábrica de Açúcar da SINAGA, em Ponta Delgada, apresenta pressupostos e orientações gerais para uma reabilitação

adequada e sustentável deste edificado devoluto, com referência a objetivos socioambientais relevantes, e também a casos ilustrativos na Europa⁴¹.

Num processo de recuperação do edificado com sentido estratégico as escolhas e decisões respondem a objetivos claros que refletem desígnios da comunidade. Nesse sentido, uma reabilitação sustentável, que não comprometa recursos nem equilíbrio socio-ecológicos vitais, deve ser desenvolvida, pelo menos, com três objetivos complementares: a preservação técnico-cultural; a eficiência energética e ambiental; e a coesão social⁴². Na fábrica do Açúcar da SINAGA, o maior complexo industrial dos Açores até ao séc. XX, estes objetivos concretizam-se de forma específica e colocam desafios e oportunidades a considerar e ponderar.

Quanto ao objetivo da eficiência energética e ambiental, em que esta comunicação se focou com maior detalhe, este implica uma visão conjunta dos recursos materiais e energéticos envolvidos, para poder convergir para a sustentabilidade e viabilidade da intervenção, bem como para os objetivos de preservação patrimonial e de adequação às necessidades da comunidade.

A eficiência ambiental da reabilitação do edificado implica, para além de contenção no uso de recursos, o controlo dos impactes no clima, interior e exterior, local e global. Este objetivo abrangente é legitimado pela regulação do potencial de aquecimento global (GWP) recorrendo à análise de ciclo de vida (LCA) dos edifícios em reabilitação, que evidencia as vantagens da recuperação de edifícios, componentes e materiais, em termos de energia incorporada (na reconstrução) e operacional (na climatização), e lhes confere um suporte técnico e métrico. Este quadro analítico de referência⁴³ (Figura 32) pode orientar reduções significativas em emissões de gases com efeito de estufa (carbono), ajudando a cumprir os compromissos climáticos do Acordo de Paris⁴⁴.

Quanto aos desafios no uso de materiais, na reabilitação a preexistência é o ponto de partida e reflete um valor cultural, arquitetónico histórico e técnico. Atualmente, face aos desafios de sustentabilidade, a preexistência tem um valor material intrínseco, pois a sua valorização pode evitar a nova extração de materiais, reduzir consumo de energia e emissões de carbono e assim mitigar as alterações climáticas crescentes.

A fábrica do Açúcar da SINAGA é um banco de estruturas e materiais onde se encontram componentes que podem participar na reconfiguração da identidade do novo uso, se reveladas por um diagnóstico orientado por objetivos de sustentabilidade. Não será possível nem desejável conservar tudo, mas é possível armazenar, inventariar, selecionar, reutilizar, reaplicar; processos exigentes, mas com compensações significativas em termos económicos e ambientais (Figura 33).

Orientação: Evitar nova extração de materiais, conservando e reutilizando componentes e partes do edificado a recuperar; escolher os materiais que se

⁴¹ <https://www.houseeurope.eu/renovation-stories/>

⁴² Mourão, Joana. 2024. Multicriteria Assessment of Urban Buildings' Rehabilitation for Integrated Urban Regeneration. In *Urban Regeneration Trends in Europe*, Ed. U. Altrock e D. Kurth, U. Kassel, Springer: Switzerland (eBook)

https://doi.org/10.1007/978-3-031-64773-4_0

⁴³ CEN/TC 350. 2019, Sustainability of construction works, EN 15804:2012+A2:2019, Environmental product declarations. Core rules for the product category of construction products. European Standard, Brussels.

⁴⁴ Conference of the Parties. 2015. Adoption of the Paris Agreement, Dec. 12, 2015, U.N. Doc. FCCC/CP/2015/L.9/Rev/1

adicionam, não só em termos de compatibilidade com os preexistentes, mas também em termos da sua pegada carbónica, privilegiando materiais locais, circulares, provenientes de desmontagens, ou biomateriais.

Quanto aos desafios no uso de energia, estes prendem-se com as necessidades de um edifício em termos de habitabilidade e conforto. Essas necessidades energéticas (designadas operacionais⁴⁵) podem ser controladas de forma passiva⁴⁶ de forma a reduzir o consumo de energia, que é também uma forma de mitigar as alterações climáticas.

Mitigar o impacto climático implica considerar, para usos determinados, necessidades de conforto ao longo das estações do ano, a curto e médio prazo, num clima em mudança e com crescentes fenómenos extremos⁴⁷ (Figura 35). Os diferentes edifícios que compõem esta fábrica devem ser sujeitos a um diagnóstico climático, considerando a relação entre o interior e o exterior, o acesso solar e a exposição a situações climáticas extremas.

Orientação: Dotar o edificado recuperado com eficiência e suficiência energética, irá reduzir as necessidades energéticas de aquecimento e arrefecimento e de garantia da qualidade do ar interior, e essas necessidades podem ser supridas com energia renováveis integradas localmente, no próprio edifício, ou no terreno adjacente (ou na rede insular descarbonizada), tendo em vista o standard NZEB (*nearly zero energy building*).

As decisões a tomar para recuperar materiais e assegurar conforto prendem-se com os usos atribuídos, a curto e médio prazo. Se a preservação e eficiência forem objetivos estratégicos assumidos, estes usos devem ser compatíveis com a mitigação climática, por via da regulação do potencial de aquecimento global da intervenção.

O uso museológico, incontornável num local com esta História industrial, poderá não ser suficiente para reativar todo este legado de forma durável (Figura 37). Usos mistos no edificado existente, introduzidos em diferentes fases (uso habitacional para novos modos de habitar, comercial, recreativo, ou até uso de armazenagem para construção civil circular - para memória futura da atividade industrial), podem assegurar uma vivência mais contínua e frutífera do espaço evitando o acentuar da sua degradação.

Orientação: Assegurar um habitat sempre vivo, com auto manutenção e para esse fim decidir usos adequados em diferentes momentos temporais e nas diferentes partes do complexo, permitindo uma intervenção de recuperação e uma ocupação faseada, reconhecida como legítima pela comunidade que tem participado ativamente neste processo.

⁴⁵ CEN/TC 350. 2019, Sustainability of construction works, EN 15804:2012+A2:2019, Environmental product declarations. Core rules for the product category of construction products. European Standard, Brussels.

⁴⁶ AAVV. 2024. Guia de Formação em Arquitetura Bioclimática e Eficiência Energética nos Açores, Ordem dos Arquitetos, Secção Regional dos Açores e Direção Regional do Ambiente e Alterações Climáticas (ebook) https://www.ordemdosarquitectos.org/sr_acores/noticias/guia-de-formacao-em-arquiteturbioclimatica-e-eficiencia-energetica-nos-acores

⁴⁷ AAVV. 2024. Guia de Formação em Arquitetura Bioclimática e Eficiência Energética nos Açores, Ordem dos Arquitetos, Secção Regional dos Açores e Direção Regional do Ambiente e Alterações Climáticas (ebook) https://www.ordemdosarquitectos.org/sr_acores/noticias/guia-de-formacao-em-arquiteturbioclimatica-e-eficiencia-energetica-nos-acores

A intervenção na Fábrica da SINAGA pode, portanto, assumir diferentes objetivos legitimados pelas diversas vontades em presença: os de preservação material e cultural, os de eficiência energética e ambiental, e ainda os de uso adequado e acessível a todos, em diferentes horizontes temporais, como forma de contribuir para a vivência social plena do espaço.

Contudo, para poder responder a estes objetivos de forma equilibrada e ponderada, considera-se que a intervenção deverá ser conduzida por uma avaliação com critérios correspondentes a cada um destes objetivos, passíveis de verificação e compreensão pela comunidade e entidades envolvidas.

Etapa de Produto			Etapa de Construção		Etapa de Uso e Manutenção							Etapa de Fim de vida				Etapa de Beneficiamento
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	C1	C2	C3	C4	D
Extração de matéria-prima	Transporte	Manufatura	Transporte	Construção e instalação	Uso	Manutenção	Reparo	Reposições	Reformas	Consumo de energia	Consumo de água	Demolição	Transporte	Processamento de resíduos	Descarte / destinação de resíduos	Recuperação Reuso Reciclagem
Impacto Incorporado											Impacto Operacional	Impacto Incorporado				Impacto Incorporado e Operacional

Figura 32 - Fases e respetivos módulos de avaliação do ciclo de vida de edifícios.

Fonte: EN/TC 350. 2019, Sustainability of construction works, EN 15804:2012+A2:2019, Environmental product declarations. Core rules for the product category of construction products. European Standard, Brussels. © LCA EN 15804



Figura 33 e Figura 34 - Lysbüchel Süd, Basileia: de armazém vinícola a habitação multifamiliar.

Conversão de um edifício devoluto, armazém vinícola, com a revelação dos seus valores estruturais e arquitetónicos. A conservação estrutural configura a identidade da nova utilização habitacional.

Fontes: <https://www.houseeurope.eu/renovation-stories/> e <https://www.eschsintzel.ch/>



Figura 35 e Figura 36 - l'Îlot Saint-Germain, Paris: de escritórios a habitação multifamiliar. Conversão de um edifício de escritórios devoluto em habitação, adicionando nova fachada para controlo climático passivo e de baixa energia. A estrutura é conservada.

Fontes: Concheiro, Isabel. 2023. 'Démolition(s) en question: une approche pédagogique | Espazium'. 29. December 2023. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/demolitions-en-question-une-approche-pedagogique> e © <https://www.fb-architectes.fr/>

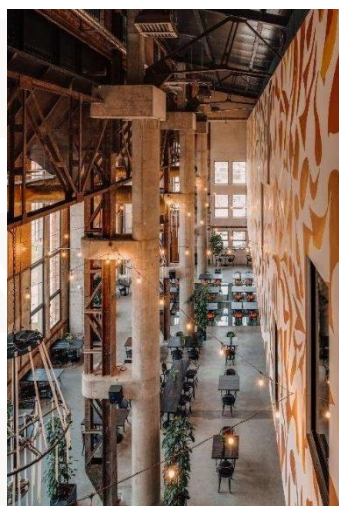


Figura 37, Figura 38 e Figura 39 - Żnin Sugar Factory Ckucrownia, Polónia.

Antiga fábrica de açúcar transformada em complexo multiusos, em convivência com a preexistência e monumentalidade do edifício, valorizadas com os novos usos e com elementos adicionados. Uso hoteleiro reversível para residência de estudantes ou outros segmentos.

Fontes: <https://www.houseeurope.eu/renovation-stories/> e <https://bulakprojekt.pl/pf/cukrownia-znin/>

3.2.4. Turismo sustentável e planeamento urbano

Rui Monteiro

Arquiteto Paisagista

A estrutura industrial da Fábrica do Açúcar da SINAGA desempenhou um papel fundamental na história da agroindústria micalense e açoriana, marcando o desenvolvimento económico e social da Região, desde o final do século XIX e durante mais de um século.

Após entrar em inatividade, desde 2021, impõe-se colocar, pelo menos, as seguintes questões:

- O que fazer com esta estrutura arquitetónica?
- Quais os usos e valências a adotar que mais servem a cidade?

De facto, a imponência da arquitetura desta unidade fabril e a sua localização, em pleno casco urbano da cidade de Ponta Delgada, são evidências incontornáveis que devem servir de mote para este processo de participação pública, quanto ao futuro deste espaço.

A. Planeamento Urbano

O Urbanismo, segundo a Direção-Geral do Território, “é uma disciplina do planeamento que lida com o desenvolvimento físico, social, económico e ambiental das áreas urbanas, concretizando-se através dos planos urbanísticos, como sejam os planos de urbanização, os Planos de Pormenor e as Unidades de Execução”. Estes instrumentos de planeamento, de acordo com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), devem assegurar a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial, bem como a sustentabilidade territorial.

A evolução da estrutura urbana de Ponta Delgada conta com várias etapas ao longo dos últimos séculos. Focando-nos nos tempos mais recentes, entre o final do século XIX e início do século XX, verificou-se a instalação de polos industriais nos extremos nascente e poente da cidade. No lado poente, para além da Fábrica do Açúcar da SINAGA, instalaram-se também as indústrias do tabaco, ainda existentes. Entretanto, a malha urbana desta zona da cidade foi sendo colmatada, à volta destas unidades industriais, através de bairros habitacionais, que se supõe, para fixação da população operária.

Ao longo do século XX, foram sendo desenvolvidos planos urbanísticos que contribuíram para pensar a organização da cidade. Realçamos os seguintes:

- Em 1946, surgiu o Plano Geral de Urbanização de Ponta Delgada do Arq. João Aguiar que ainda não previa o aeroporto e que projetava a primeira circular, bem como a estruturação urbana nos lados nascente e poente da cidade;
- Em 1963, foi apresentado o Plano Geral de Urbanização de Ponta Delgada do Arq. Nereus Fernandes que se destacou por propor a construção de uma circular viária à cidade, bem como a expansão urbana para poente, através da construção

de diversos eixos viários na zona onde mais tarde veio a ser construído o aeroporto, que curiosamente não se encontrava previsto neste plano;

- Já em 1978, foi elaborado pelo Arq. Soares de Sousa o Plano Diretor da Cidade de Ponta Delgada que já contemplava o aeroporto, inaugurado em 1969, e que mantinha a ideia de construção da circular à cidade.

Todos estes planos proponham manter as valências industriais na cidade, entre as quais a Fábrica do Açúcar da SINAGA.

No entanto, só em 2000 é aprovado o Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes (PUPDAE), da autoria do Arq. José Lamas.

Este plano urbanístico enquadrou a Fábrica do Açúcar da SINAGA na “Zona de reconversão da Rua de Lisboa/Avenida do Príncipe do Mónaco/Santa Catarina - ZR 1”, afirmando que esta zona “corresponde às atuais instalações das Fábricas do Açúcar e do Tabaco, que serão transferidas a curto prazo para zonas industriais, libertando assim grandes espaços dentro do tecido urbano consolidado da cidade. É importante que a futura ocupação urbana destas áreas se articule com a estrutura urbana adjacente e responda às suas necessidades funcionais”.

Para esta zona foi proposto a elaboração de um Plano de Pormenor, nunca desenvolvido, com os objetivos seguintes: a alteração do uso do solo; o traçado de novas vias e infraestruturas; as intervenções no parque edificado existente; e a definição de parâmetros urbanísticos de utilização e ocupação do solo.

O PUPDAE foi parcialmente suspenso em 2007, através da publicação da revisão do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada (PDM).

Contudo, a primeira versão do PDM, de 2002, classificou aquele espaço como pertencente aos Espaços Urbanos – Cidade de Ponta Delgada, que, dispondo de uma densidade de edificação e nível de infraestruturação apreciável, se destinavam predominantemente à construção.

Atualmente vigora o PDM de 2007, que classifica este espaço como incluído nas “Áreas mistas de média densidade”, que correspondem às zonas com estrutura urbana consolidada da cidade de Ponta Delgada envolventes ao núcleo histórico central, onde coexistem as funções habitacionais e de comércio e serviços e que integram espaços ocupados com atividades industriais e de armazenagem a reconverter.

Podemos, assim, concluir que nos instrumentos de gestão territorial em vigor há claras orientações para a realocação das atividades industriais existentes, associada a objetivos de requalificação urbana.

B. Turismo Sustentável

O turismo sustentável visa, essencialmente, o uso adequado dos recursos ambientais, devendo respeitar a autenticidade sociocultural das comunidades, incluindo a conservação do seu património cultural e arquitetónico construído, e assegurar que as atividades económicas sejam viáveis no longo prazo.

Esta qualificação do turismo tem como foco o cumprimento dos objetivos de

desenvolvimento sustentável (ODS 2030), particularmente o seu objetivo 11 – “Tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis”, uma vez que é o que está mais relacionado com esta temática do planeamento urbano.

Este ODS tem como principais metas para 2030, entre outras, as seguintes: a garantia do acesso à habitação (segura, adequada e a preço acessível); a possibilidade de fruição de espaços públicos e verdes; a urbanização inclusiva e sustentável; a proteção e salvaguarda do património cultural (incluindo o industrial); e a redução do impacte ambiental.

C. Observações finais

À semelhança da organização do tecido urbano da cidade de Ponta Delgada, no final do século XIX e início do século XX, os polos industriais que se instalaram naquela altura continuam a existir, acoplados a zonas urbanas com uso habitacional que carecem de reabilitação.

Particularmente para esta zona poente da cidade, tal como é referenciado pelo PUPDAE de 2000 e pelo PDM de 2007, há uma orientação para a realocação das atividades industriais existentes, associada a objetivos de requalificação urbana.

Assim, tentando responder às questões colocadas na introdução, podemos referir, o seguinte:

- A Fábrica da SINAGA tem uma riqueza arquitetónica indiscutível;
- Localiza-se numa zona urbana que carece de requalificação;
- O local apresenta potencialidades, como por exemplo a proximidade à zona costeira;
- O processo de requalificação urbana do “bairro” pode e deve ser alavancado através da intervenção neste espaço;
- É uma oportunidade para pensar a cidade na sua globalidade, em todas as suas componentes urbanísticas;
- Os usos e valências a adotar no espaço da Fábrica da SINAGA devem suprimir as carências evidenciadas pela cidade;
- O espaço da Fábrica da SINAGA pode e deve constituir uma nova de centralidade de Ponta Delgada;
- A sustentabilidade económica é um fator determinante para o sucesso da intervenção no espaço da Fábrica da SINAGA, bem como na requalificação desta zona da cidade.

3.3. Análise dos contributos dos processos participativos

3.3.1. Sessões de grupo: contributos e análise

No programa do encontro promovido a 22 de março de 2025 sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar de Santa Clara, a Comissão de Trabalho organizou um exercício aberto à participação do público, distribuídos em grupos multidisciplinares, constituídos por residentes, técnicos e representantes institucionais, que foram convidados a esboçar propostas de intervenção em painéis.

Neste âmbito, durante o período da manhã, a população teve a oportunidade de manifestar as suas preocupações e apontar algumas propostas de ocupação, em boletim próprio e de forma anónima. Estes contributos, apresentados na forma de tópicos, foram analisados e organizados por temas. Durante o período da tarde, os 4 temas que reuniram maior consenso serviram de ponto de partida para a reflexão tida nos referidos grupos de trabalho, que terminaram com a apresentação de propostas de solução para a requalificação da Fábrica do Açúcar.

A presente síntese regista, de forma clara e imparcial, as ideias-chave resultantes desse exercício, identificando pontos de convergência, divergência e ênfases específicas. O objetivo é fornecer um quadro de referência que apoie as fases subsequentes de programação, estudo de viabilidade e decisão política, garantindo que a pluralidade de visões recolhida seja efetivamente considerada.

A. Síntese das propostas

Grupo 1 “Pátio da SINAGA”

O grupo propõe um complexo multifuncional estruturado em torno de um pátio central, conjugando núcleo museológico agroindustrial, mercado municipal, áreas de negócios, residências intergeracionais, parque habitacional privado, parque lúdico infantil, ginásio coberto, zonas verdes e um silo de estacionamento periférico. Defende financiamento maioritariamente privado, cabendo ao sector público o museu, os espaços verdes e alguns equipamentos.

Grupo 2 Focado em dimensão comunitária, integra museu do açúcar e de culturas agroindustriais, espaços para indústrias criativas, ninho de empresas e pequenos restaurantes. Inclui novas ligações viárias, recuperação de courts de ténis, habitação pública e estacionamento paisagístico. Rejeita hotéis, centro de congressos e grandes parques de autocarros.

Grupo 3 “Fábrica 24/7”

Encara o recinto como âncora comunitária aberta permanentemente. Propõe concessão comunitária, valências de desporto, saúde, artes, comércio local, cantina social, *cowork* e amplas zonas verdes. A sustentabilidade assenta em rendas e programação cultural contínua.

Grupo 4 Apresenta a intervenção como motor para repensar a cidade. Defende grande corredor verde habitado, museu industrial como polo identitário, cultura como âncora, habitação integrada, microcomércio e requalificação viária, num modelo de financiamento misto privado-público.

Grupo 5 “Quartirão da Fábrica do Açúcar”

Prevê museu agroindustrial, espaço de experimentação para arte e tecnologia, habitação, eixo pedonal-ciclovía N-S, complexo desportivo com piscina olímpica, silo de estacionamento, mercado com praça de restauração e centro intergeracional, ligando cidade e mar.

Grupo 6 Enfatiza mobilidade e resiliência: manutenção de espaços livres, silo periférico com *hub* de mudança modal para meios suaves, acesso pedonal sul-mar e aproveitamento de áreas amplas para usos multifunção (desporto e logística de emergência).

B. Pontos de convergência

- a. Núcleo museológico ativo que preserve o legado açucareiro;
- b. Criação ou manutenção de amplas zonas verdes;
- c. Introdução de um *mix* funcional (cultura, comércio local, habitação, *cowork*/indústrias criativas);
- d. Preferência por estacionamento em silo na periferia, reduzindo tráfego interno.

C. Pontos de divergências e ênfases específicas

- a. Mercado municipal é prioritário nos Grupos 1 e 5, mas rejeitado no Grupo 2;
- b. Dimensão turística varia de visão moderada (Grupos 1 e 5) a enfoque estritamente comunitário (Grupo 3) e recusa de grandes equipamentos (Grupo 2);
- c. Equipamentos desportivos variam entre ginásio simples, complexo olímpico e uso multifunção para emergência.

D. Súmula

Os seis painéis revelam consenso sobre a preservação patrimonial ativa, a necessidade de zonas verdes generosas e a combinação de usos capazes de atrair investimento privado sem perder vocação comunitária. Divergem na escala dos equipamentos comerciais, turísticos e desportivos. A opção de desenho final deverá articular o núcleo museológico com habitação, comércio de proximidade, economia criativa e infraestruturas de mobilidade suave, garantindo sustentabilidade financeira e benefício urbano duradouro.



Figura 40 – Coordenadores da sessão de grupos multidisciplinares, Isabel Soares de Albergaria (à direita) Nuno Costa (à esquerda).
 Autor: Hugo Moreira



Figura 41 – Sessão de grupos multidisciplinares.
 Autor: Hugo Moreira

3.3.2. Contributos submetidos através do micro site

No âmbito do período de auscultação pública, que decorreu durante os meses de fevereiro e março de 2025, foram obtidos 18 contributos formais, os quais foram cuidadosamente classificados em 31 categorias temáticas distintas – um reflexo da diversidade de visões sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar de Santa Clara.

A análise quantitativa evidencia que a categoria “Museu” surge como a mais recorrente, totalizando 9 menções. Este dado revela uma preocupação transversal com a salvaguarda e a valorização do património industrial, apontando para um consenso alargado no sentido de se criar um núcleo museológico que preserve a memória coletiva do complexo açucareiro e simultaneamente potencie novas valências culturais e turísticas.

As propostas concentram-se na preservação do património industrial e na criação de valências museológicas e culturais, complementadas por habitação, lazer, serviços sociais e melhorias viárias.

A. Metodologia

A metodologia aplicada da análise dos contributos resultantes da auscultação pública, baseia-se em fases que se consideram essenciais para a sistematização e extrapolação de conclusões, a saber:

- a. Recolha: 18 contributos submetidos entre fevereiro e março de 2025;
- b. Estruturação: extração de dados, normalização de campos (proponente, data, categorias, propostas, descrição);
- c. Classificação: atribuição de 17 macro categorias e contagem de ocorrências por categoria para análise.

B. Síntese dos contributos

Dos contributos resultantes da auscultação pública, sumariamente, temos:

- 1 Categorias enquadradas: Indústria.

Proposta principal: Manutenção da atividade industrial na SINAGA.

Defende a continuidade da laboração fabril, salvaguardando postos de trabalho e mantendo a produção local de açúcar, em vez de converter totalmente o complexo em museu ou zona verde.

- 2 Categorias enquadradas: Transporte, Património, Museu.

Proposta principal: Terminal rodoviário, museu industrial e serviço *shuttle* intermodal.

Sugere a instalação de um terminal rodoviário no recinto, aliado à reabilitação do edifício principal como museu industrial, complementado por um serviço de *shuttle* que ligue a zona ao centro da cidade, prevenindo fenómenos de especulação imobiliária.

- 3 Categorias enquadradas: Comércio, Cultura, Gastronomia, Artesanato, Incubadora de empresas.
 Proposta principal: *hub* multiempresarial, comercial e artístico.
 Propõe a criação de um espaço coberto que combine restauração regional, oferta cultural, mostra de artesanato local e uma incubadora de negócios, de modo a dinamizar o tecido empresarial micaelense.
- 4 Categorias enquadradas: Habitação, Museu, Turismo industrial.
 Proposta principal: Habitação em edifícios secundários e museu/turismo industrial no edifício principal.
 Defende a reconversão dos edifícios periféricos em habitação a custos controlados, reservando o núcleo fabril para fins museológicos e de turismo industrial, garantindo assim uso misto e sustentável.
- 5 Categorias enquadradas: Indústria.
 Proposta principal: Retoma da produção de açúcar.
 Advoga a reindustrialização plena da SINAGA, retomando a produção açucareira como motor económico local e reintegrando o complexo no sector agroindustrial açoriano.
- 6 Categorias enquadradas: Comércio, Mercado municipal.
 Proposta principal: Criação de mercados municipais na FAL e na SINAGA.
 Sugere substituir o atual Mercado da Graça por dois mercados municipais modernos, um na FAL (Lagoa) e outro na SINAGA, reforçando a oferta comercial de produtos frescos.
- 7 Categorias enquadradas: Saúde, Social.
 Proposta principal: Centro de Reabilitação de Dependências.
 Propõe a construção de um centro especializado em tratamento, literacia e reintegração social de dependentes, preenchendo uma lacuna na rede de apoio insular.
- 8 Categorias enquadradas: Museu, Transporte.
 Proposta principal: Museu da SINAGA e central de autocarros.
 Apresenta a criação de um museu industrial dedicado à história da fábrica, integrado numa central rodoviária para potenciar a mobilidade urbana.
- 9 Categorias enquadradas: Museu, Comércio, Mercado municipal.
 Proposta principal: Núcleo museológico e novo mercado municipal.
 Defende a instalação de um núcleo museológico sobre a atividade fabril, acompanhado de um mercado municipal digno que substitua o Mercado da Graça.
- 10 Categorias enquadradas: Consultoria técnica, Indústria.
 Proposta principal: Colaboração técnica em bioetanol e instrumentação.
 Oferece-se para colaborar tecnicamente, disponibilizando experiência em instrumentação científica e processos de produção de bioetanol, visando revitalizar atividades industriais.

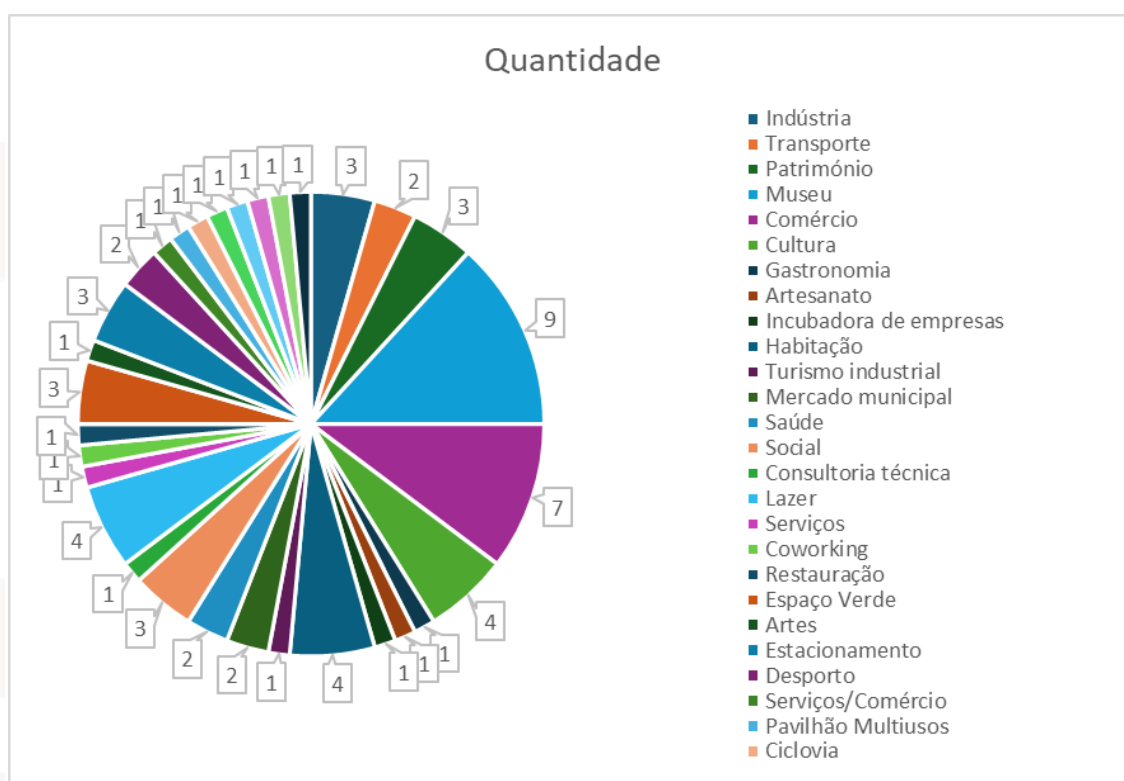
- 11 Categorias enquadradas: Lazer, Cultura, Comércio, Saúde, Serviços, *Coworking*, Restauração.
-
- Proposta principal: Espaço coberto multifuncional ao estilo LX Factory.
-
- Idealiza um grande espaço de lazer urbano, coberto, com restauração, ginásio, salas de espetáculo, lojas, área de *cowork* e comércio local, criando um ponto de encontro para residentes e turistas mesmo em dias de chuva.
-
- 12 Categorias enquadradas: Habitação, Lazer, Espaço Verde, Social, Museu, Artes, Estacionamento, Comércio.
-
- Proposta principal: Plano multifuncional faseado 2026-2030.
-
- Propõe um programa faseado que inclui habitação pública e privada, zonas de lazer, espaços verdes, infraestruturas sociais (creche e lar), musealização, mercado remodelado e estacionamento, articulado num cronograma até 2030.
-
- 13 Categorias enquadradas: Desporto, Lazer.
-
- Proposta principal: Circuito de corrida, campos multiusos, calistenia e jogos de praia.
-
- Propõe infraestruturas desportivas diversificadas, incluindo pista de corrida, campos cobertos e ao ar livre, zonas de calistenia e área infantil.
-
- 14 Categorias enquadradas: Museu, Habitação, Serviços/Comércio, Pavilhão Multiusos, Espaço Verde, Ciclovia.
-
- Proposta principal: Museu agroindustrial, zona residencial e pavilhão multiusos.
-
- Apresenta um conceito em três frentes: museu regional, bairro habitacional/comercial e pavilhão de eventos, complementados por zonas verdes e ciclovia.
-
- 15 Categorias enquadradas: Cultura, Património, Lazer, Social, Comércio.
-
- Proposta principal: Centro de convivência cultural participativo.
-
- Defende a preservação das estruturas industriais, criando auditório, galerias, ateliers, lojas, cafés, museu e centro comunitário, promovendo participação coletiva.
-
- 16 Categorias enquadradas: Museu, Estacionamento, Espaço Verde, Habitação, Desporto, Comércio.
-
- Proposta principal: Núcleo museológico, parque de estacionamento, zonas verdes e habitação.
-
- Pretende instalar um museu no edifício principal, criar estacionamento estratégico, zonas verdes, campos de ténis e basquetebol, e uma área habitacional adjacente.
-
- 17 Categorias enquadradas: Museu, Património, Viário, Estacionamento, Participação pública.
-
- Proposta principal: Núcleo museológico, requalificação viária e auscultação pública.
-
- Propõe um núcleo museológico que preserve elementos emblemáticos, novas ligações viárias a sul e poente com estacionamentos, e sessão de auscultação popular para recolher contributos adicionais.

- 18 Categorias enquadradas: Patrimônio Industrial, Museu, Cultura, Economia Criativa, Eventos, Arquitetura.

Proposta principal: Reabilitação do edifício central, *black-box* e espaços multifuncionais.

Recomenda intervenção de contenção urgente nas coberturas, reabilitação estética de maquinaria, criação de espaço interpretativo, *black-box* para performances audiovisuais e salas polivalentes para congressos e certames.

C. Distribuição das categorias proponentes



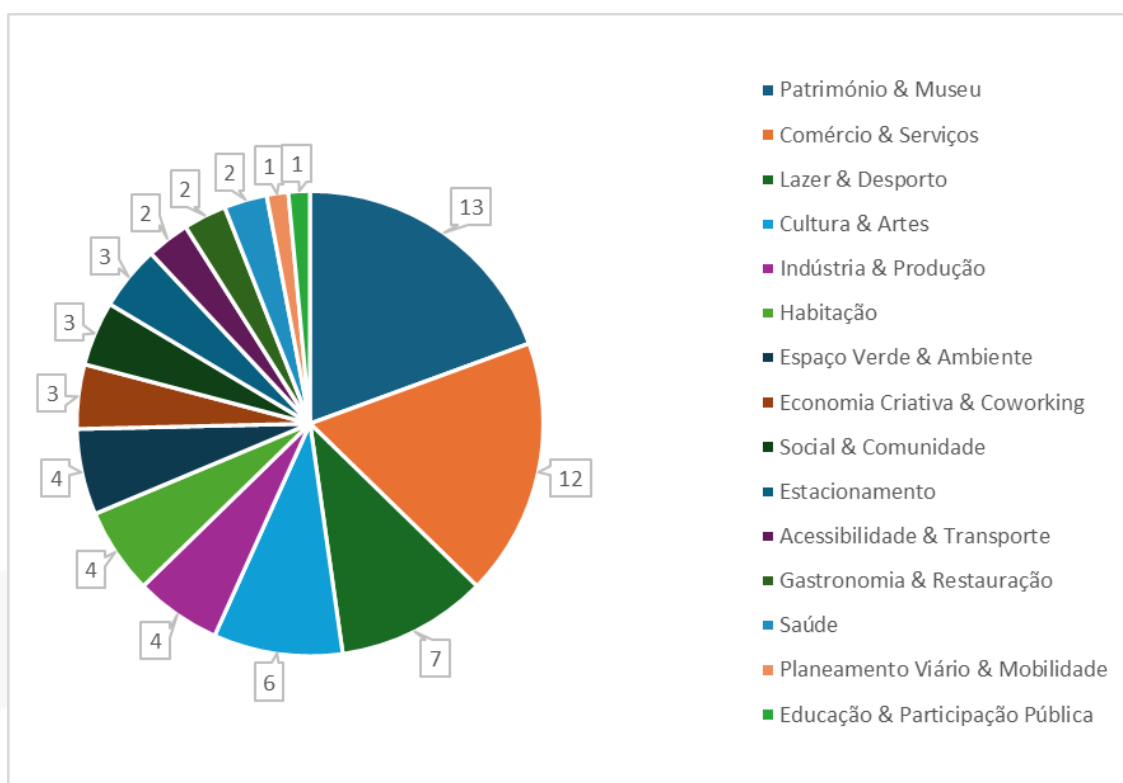
Quadro 1 - Distribuição das categorias proponentes.

Seguindo a metodologia referida, da sistematização dos supracitados contributos resulta uma multiplicidade de designações quase sinónimos (26 designações, num total de 31 referências), conforme apresentado no Quadro 1.

D. Estrutura de macro categorias e distribuição das ocorrências

Para evitar uma multiplicidade de designações quase sinónimos (31 no total) e permitir uma leitura agregada dos contributos, cada termo original foi mapeado para 15 macro categorias temáticas. Este agrupamento foi definido com base em afinidades funcionais (p. ex. “Mercado municipal”, “Comércio” e “Serviços/Comércio” fundem-se na macro categoria “Comércio & Mercado”).

O Quadro 2 apresenta estas 15 macro categorias e o número de vezes que, no conjunto dos 18 contributos, cada uma foi mencionada.



Quadro 2 - Estrutura macro das categorias de distribuição das ocorrências.

Nota: Uma ocorrência corresponde a cada vez que um proponente menciona explicitamente uma temática pertencente à macro categoria. Por exemplo, se um contributo refere “Museu” e “Património Industrial”, conta duas ocorrências dentro de Património & Museu.

E. Análise temática

Património & Museu – Treze cidadãos propõem a criação de um núcleo museológico. Destes, um cidadão propõe reabilitar o edifício central com espaços interpretativos e *black-box*, enquanto outro cidadão sugere um percurso patrimonial que inclua a torre e a chaminé, tornando-as visitáveis.

Comércio & Serviços – Doze cidadãos propõem quiosques de produtos frescos, lojas artesanais, serviços de apoio e incubadora de empresas, criando fluxo económico diário e valorizando cadeias curtas de distribuição. Três cidadãos defendem a ideia de reinstalar um Mercado Municipal moderno.

Lazer & Desporto – Sete cidadãos propõem espaços de lazer e desporto. Observa-se que dois destes cidadãos propõem uma pista de 400 m, campos cobertos e zonas de calistenia, garantindo atividade física para diferentes idades e atraindo eventos desportivos de pequena escala.

Cultura & Artes – Seis cidadãos identificam a necessidade de salas polivalentes para exposições e espetáculos, ancoradas na memória industrial, bem como galerias e ateliers.

Indústria & Produção – Quatro cidadãos propõem reafecção a indústria. Um cidadão sugere a retoma da produção açucareira, justificando-a como motor económico, e outro oferece consultoria técnica para processos de bioetanol, demonstrando abertura a novas fileiras agroindustriais.

Habitação – Quatro cidadãos propõem converter armazéns periféricos em habitação acessível. A habitação permanente é vista como meio de garantir vigilância natural, vitalidade noturna e *mix* social.

Espaço Verde & Ambiente – Quatro cidadãos propõem a criação de zonas verdes, ciclovias e corredores ecológicos surgem para mitigar a impermeabilização e criar ilhas de sombra. É sugerido um amplo parque verde conectado a percursos pedonais.

Economia Criativa & Coworking – Três cidadãos propõem a fixação de talento criativo, gerando receita e inovação, sugerindo uma *black-box* e o LX Factory açoriano.

Social & Comunidade – Três cidadãos propõem uma creche, lar e centro comunitário, como forma de reforçar a coesão social em torno do complexo.

Estacionamento – Três cidadãos propõem parques de estacionamento periféricos a nascente, sul e poente, interligados por percursos pedonais, evitando congestionamento.

Acessibilidade & Transporte – Dois cidadãos propõem um terminal rodoviário com *shuttle* elétrico e ligações viárias diretas à 1.ª rua de Santa Clara e à rua do Carvão.

Gastronomia & Restauração – Dois cidadãos propõem restaurantes temáticos e espaços *gourmet*, valorizando o açúcar açoriano e produtos locais, aparecem sobretudo nos projetos de *hub* cultural e mercado.

Saúde – Dois cidadãos propõem um centro de reabilitação de dependências e ginásio/spa.

F. Súmula

A análise global dos contributos permite afirmar, com elevado grau de confiança, que a preservação do património edificado, acompanhada da criação de um polo museológico de referência, constitui o eixo estruturante desejado para qualquer intervenção futura.

Não se trata apenas de manter a torre, a chaminé ou a maquinaria histórica: o objetivo passa por conferir sentido contemporâneo a esses elementos, transformando-os num mecanismo ativo de educação, de reforço da identidade local e de captação de fluxos turísticos qualificados.

Neste sentido, emerge um ecossistema funcional alargado assente em:

- a) Valências culturais e de economia criativa (*black-box*, galerias, espaços de *cowork*, ateliers de artesanato) — funcionam como prolongamento natural do museu, assegurando programação contínua e geração de receita própria.

- b) Zonas de lazer, circuitos pedonais, equipamentos desportivos e áreas verdes — elevam a qualidade de vida do bairro e criam condições para usufruto quotidiano da população residente.
- c) Habitação (preferencialmente de custo controlado) e serviços de proximidade — introduzem massa crítica permanente, estimulando atividades comerciais e evitando a mono-funcionalidade do recinto.
- d) Retoma de atividades industriais ou agroindustriais de pequena escala, ainda que minoritária nos contributos — surge como oportunidade de criar emprego especializado e manter viva a dimensão produtiva que marcou a história do complexo.

Todavia, todos estes usos dependem de infraestruturas de mobilidade e estacionamento dimensionadas à escala do projeto. A criação de um “terminal rodoviário” (ou, no mínimo, de interfaces de transporte público), novas ligações viárias a sul e poente e parques de estacionamento periféricos são apontadas como condições *“sine qua non”* para evitar pressão sobre a malha viária existente e garantir acessibilidade universal.

Em síntese, as propostas convergem num modelo polinuclear assente em três pilares:

1. Preservar e interpretar o legado industrial (polo museológico).
2. Ativar o território com cultura, lazer e economia criativa, assegurando uso diário e sustentabilidade financeira.
3. Garantir condições urbanísticas e de mobilidade que suportem o conjunto de funções, integrando habitação, comércio de proximidade e, onde viável, pequena produção.

Ao conjugar estes pilares, a intervenção na Fábrica do Açúcar poderá honrar o passado, responder às necessidades atuais da comunidade e projetar-se como catalisador de desenvolvimento económico e social para Ponta Delgada e para a Região Autónoma dos Açores.

3.4. Balanço do Debate Público

A Comissão de Trabalho considera que a realização do debate público foi profícua, sendo que destaca os seguintes aspetos:

- a. Organização exemplar do evento, quer ao nível logístico, quer ao nível programático, o que permitiu que o evento ocorresse como previsto, de forma cívica e coordenada, resultando numa reflexão alargada e participada;
- b. Participação dos oradores pertinente e justificada ao contexto, dado o conteúdo das comunicações apresentadas e as considerações proferidas, as quais estão revertidas no presente relatório;
- c. Contributos do público, no geral, positivos e pertinentes, que reforçam a necessidade de uma intervenção urgente, com vista à preservação e salvaguarda do património existente e à respetiva requalificação e reuso do complexo edificado, mas ponderada e ajustada à realidade local;

- d. Consciencialização da complexidade de definir um programa de intervenção que seja consensual e imediato, dadas as necessidades de garantir segurança, de consolidar e/ou adaptar a novos usos as estruturas edificadas existentes, de avaliar o estado de conservação do edificado existente, de definir um novo zonamento para ocupação e de executar as respetivas obras de requalificação e/ou construção, prevendo, eventualmente, uma ocupação faseada;
- e. Reflexão programática, nomeadamente:
 - i. A criação do museu da agroindústria ou da industrialização, como forma de garantir a memória do espaço e da atividade agrícola, embora levante questões orçamentais e financeiras de execução e de manutenção;
 - ii. A criação de zonas verdes ou a renaturalização da área não edificada com zonas verdes, com eventuais equipamentos de lazer e desportivos;
 - iii. A eventual instalação de um equipamento intergeracional;
 - iv. A resolução do trânsito e estacionamento das ruas periféricas, nomeadamente, na 1.ª rua Direita de Santa Clara;
 - v. A criação de zonas multiculturais, comércio e serviços;
 - vi. A possibilidade de garantir segurança nos espaços de acesso público, através da instalação de meios de videovigilância;
 - vii. A eventual instalação de um parque intermodal, tema que mereceu pouco consenso.

PARTE II – ANÁLISE URBANA, IGT's, CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

4. ANÁLISE URBANA E ENQUADRAMENTO NOS IGT's

A análise e caracterização urbana, em particular, da distribuição de determinados usos, é essencial para compreender a dinâmica e o zonamento da cidade de Ponta Delgada. Nesta análise, considera-se importante mapear:

- Espaços verdes públicos;
- Parques de estacionamento público;
- Equipamentos sociais (creches, lares e residências universitárias);
- Equipamentos escolares (ensino público, privado e profissional);
- Espaços culturais (galerias, museus e centros de eventos/espetáculos);
- Distribuição dos serviços do Governo Regional dos Açores.

Considera-se importante o mapeamento da distribuição dos serviços do Governo Regional dos Açores, dada a sua relevância para a criação de polos de serviços que poderão ser criadores de dinâmicas sociais e culturais.

Os instrumentos de gestão territorial determinam os usos e os parâmetros urbanísticos para todo o concelho, pelo que, em qualquer intervenção a levar avante terão que ser tidos em consideração. Assim, também se apresenta o enquadramento urbanístico do complexo da antiga Fábrica do Açúcar.

A Gruta do Carvão possui uma extensão atual de 1912 metros repartida por 3 troços: um a norte (Troço Paím) com uma extensão de 880,2 metros; um intermédio (Troço dos Secadores de Tabaco e rua de Lisboa), com um comprimento de 701,8 metros; e um a sul (Troço João do Rego), com 300 metros.⁴⁸ Este último troço atravessa o complexo edificado da antiga Fábrica do Açúcar, sendo também importante proceder à sua caracterização. Possui ainda um pequeno troço mais a sul, o Algar José Bensaúde, bem como diversos troços não conhecidos.

4.1. Caracterização Urbanística

A. Espaços verdes públicos

O acesso e a fruição dos espaços verdes são determinantes para garantir qualidade de vida aos cidadãos que habitam a cidade. Por sua vez, na freguesia de Santa Clara residem um número considerável de habitantes.

Neste pressuposto, importa compreender a localização e a acessibilidade aos espaços verdes públicos existentes na cidade de Ponta Delgada.

Assim, foram considerados os espaços verdes públicos, quer de acesso livre, quer de acesso condicionado ao seu horário de abertura ao público, incluindo espaços adjacentes pavimentados necessários à fruição dos espaços verdes.

⁴⁸ Associação dos Amigos dos Açores.

<https://grutadocarvao.amigosdosacores.pt/pt/gruta-do-carvao> Consultado em 21/11/2025.

Por não configurar convencionalmente um espaço de fruição, nesta análise foram excluídos os espaços verdes intersticiais adjacentes a vias e a passeios, bem como os espaços verdes de acesso condicionado propriedade de entidades privadas.

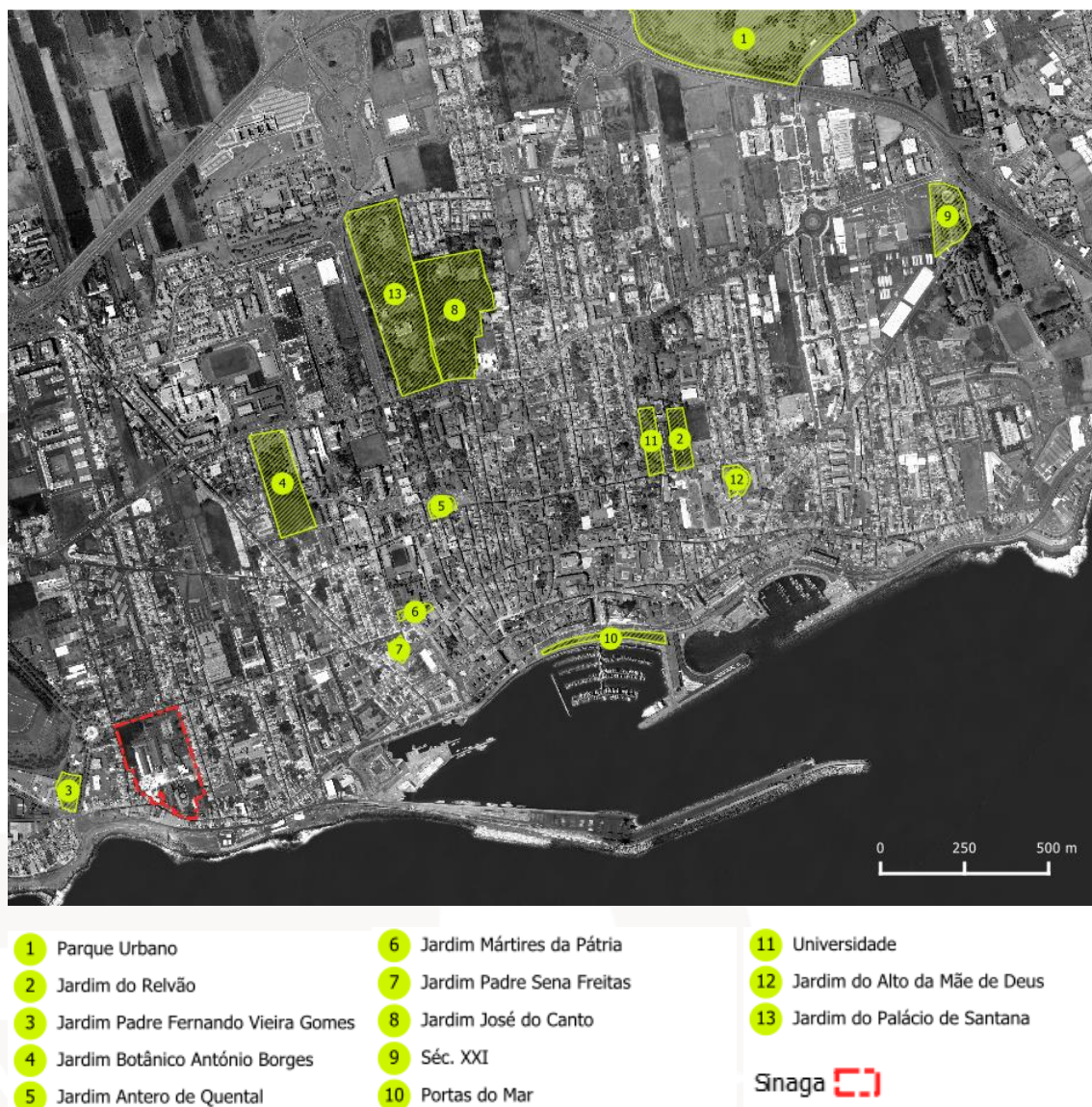


Figura 44 – Mapeamento dos espaços verdes públicos na cidade de Ponta Delgada.

Desta análise, resulta que os espaços verdes públicos, de maior dimensão, estão, sobretudo, localizados na zona norte da cidade.

Na zona poente da cidade, que abrange o parque habitacional da freguesia de Santa Clara, verifica-se apenas a remanescência do Jardim Padre Fernando Vieira Gomes.

B. Parques de estacionamento público

As ruas existentes nas áreas consolidadas da cidade de Ponta Delgada, que abrange a freguesia de Santa Clara, naturalmente, foram construídas numa altura em que não existiam automóveis, salvo alguns arruamentos abertos durante o século XIX, onde o número de automóveis era residual.

Chegados aos dias de hoje, onde o automóvel tem sido o veículo privilegiado, por residentes e visitantes, a problemática da circulação automóvel e consequente necessidade de estacionamento é premente.

Assim, torna-se pertinente proceder ao levantamento e caracterização dos parques de estacionamento públicos existentes na cidade.



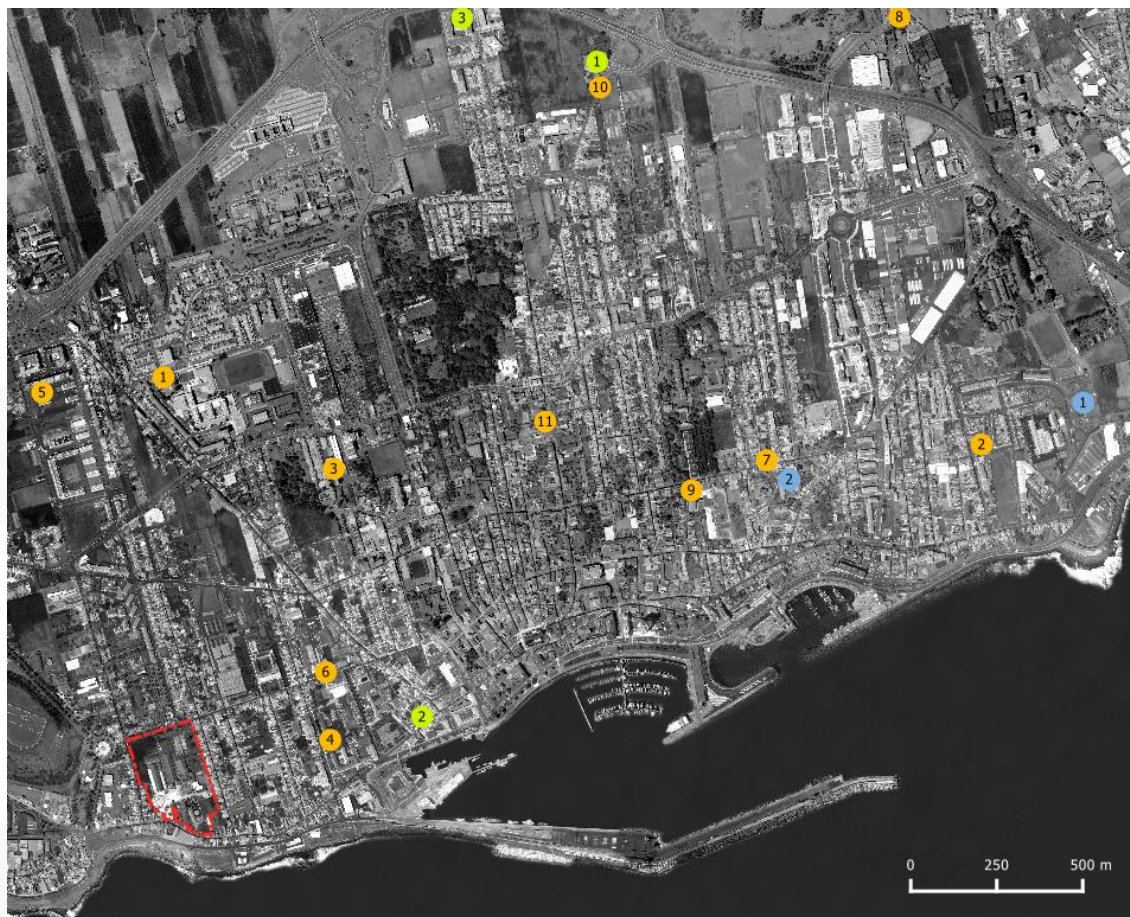
Figura 45 – Mapeamento dos parques de estacionamento público na cidade de Ponta Delgada.

Sem prejuízo do estacionamento existente ao longo de diversos arruamentos, na generalidade, verifica-se a existência de parques de estacionamento público (de acesso gratuito ou com parquímetro), sobretudo, a norte e este do centro da cidade.

Junto à antiga fábrica, apesar da predominância de habitações, o único parque existente está situado a norte e com um número limitado de lugares de estacionamento.

C. Equipamentos sociais (creches, lares e residências universitárias)

Os equipamentos sociais, designadamente, as creches, os lares e as residências universitárias, são essenciais para responder às necessidades dos cidadãos, em diferentes fases da sua vida.



Creches

- 1 Castelinho Encantado
- 2 Colégio Arco-Íris
- 3 Colégio São Francisco Xavier
- 4 A Joaninha + A Pequeneda
- 5 Creche da Esperança
- 6 Gente de Palmo e Meio

- 7 Jardim Infância Coração Jesus
- 8 Jardim-Escola João de Deus
- 9 Mundo Infantil (Lar Mãe de Deus)
- 10 O Regaço (Santa Casa da Misericórdia)
- 11 Os Traquinas

Lar 3ª idade

- 1 Lar da Levada
- 2 Luis Soares de Sousa
- 3 Momentos Felizes

Residência Universitária

- 1 Laranjeiras
- 2 Novas residências 2025

Snaga

Figura 46 – Mapeamento dos equipamentos sociais (creches, lares e residências universitárias) na cidade de Ponta Delgada.

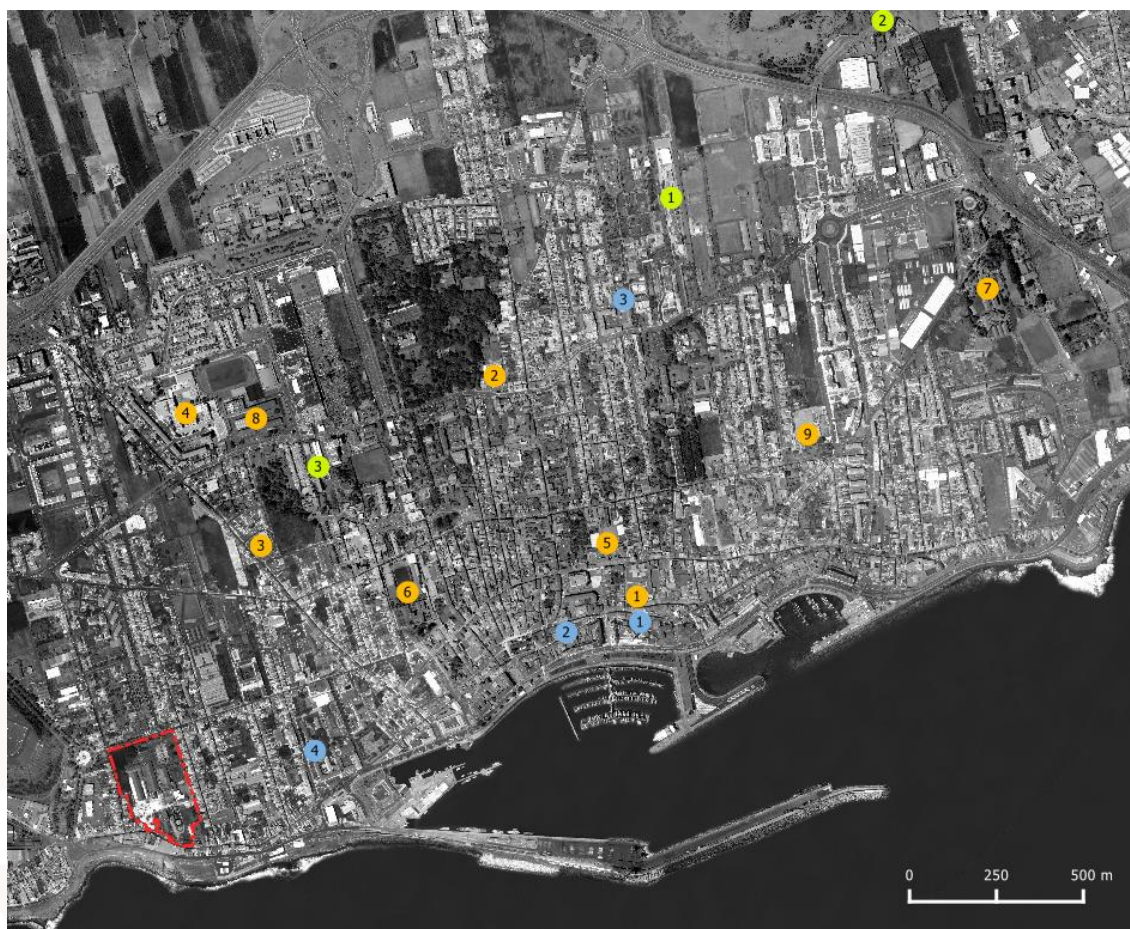
A proximidade entre a residência e os equipamentos sociais representa um contributo para a qualidade de vida, com economia de tempo e recursos em deslocações, garantindo, naturalmente, conforto, segurança e bem-estar a todos os cidadãos.

Da análise, resulta uma dispersão de equipamentos por toda a cidade.

D. Equipamentos escolares (ensino público, privado e profissional)

Os equipamentos escolares são essenciais para responder às necessidades educativas e formativas dos cidadãos, como podem também contribuir para a criação de polos de desenvolvimento social, cultural e económico.

A proximidade entre a residência e os equipamentos sociais também representa um contributo para a qualidade de vida, com economia de tempo e recursos em deslocações, garantindo, naturalmente, conforto, segurança e bem-estar a todos os cidadãos.



Equipamentos Escolares Públicos

- 1 Conservatório Regional de Ponta Delgada
- 2 EB1/JI de Matriz
- 3 EB1/JI São José (Vitória)
- 4 EB2/JI Canto da Maia
- 5 EB2 Roberto Ivens
- 6 Escola Secundária Antero de Quental
- 7 Escola Secundária das Laranjeiras
- 8 Escola Secundária Domingos Rebelo
- 9 EB1/JI de São Pedro

Equipamentos Escolares Privados

- 1 Colégio do Castanheiro
- 2 Jardim Escola João De Deus
- 3 Colégio de São Francisco Xavier

Escolas Profissionais

- 1 Escola de Formação Turística dos Açores
- 2 Câmara do Comércio e Ind. de Ponta Delgada
- 3 Escola de Novas Tecnologias dos Açores
- 4 Escola Profissional da SCM de Ponta Delgada

Sinaga 

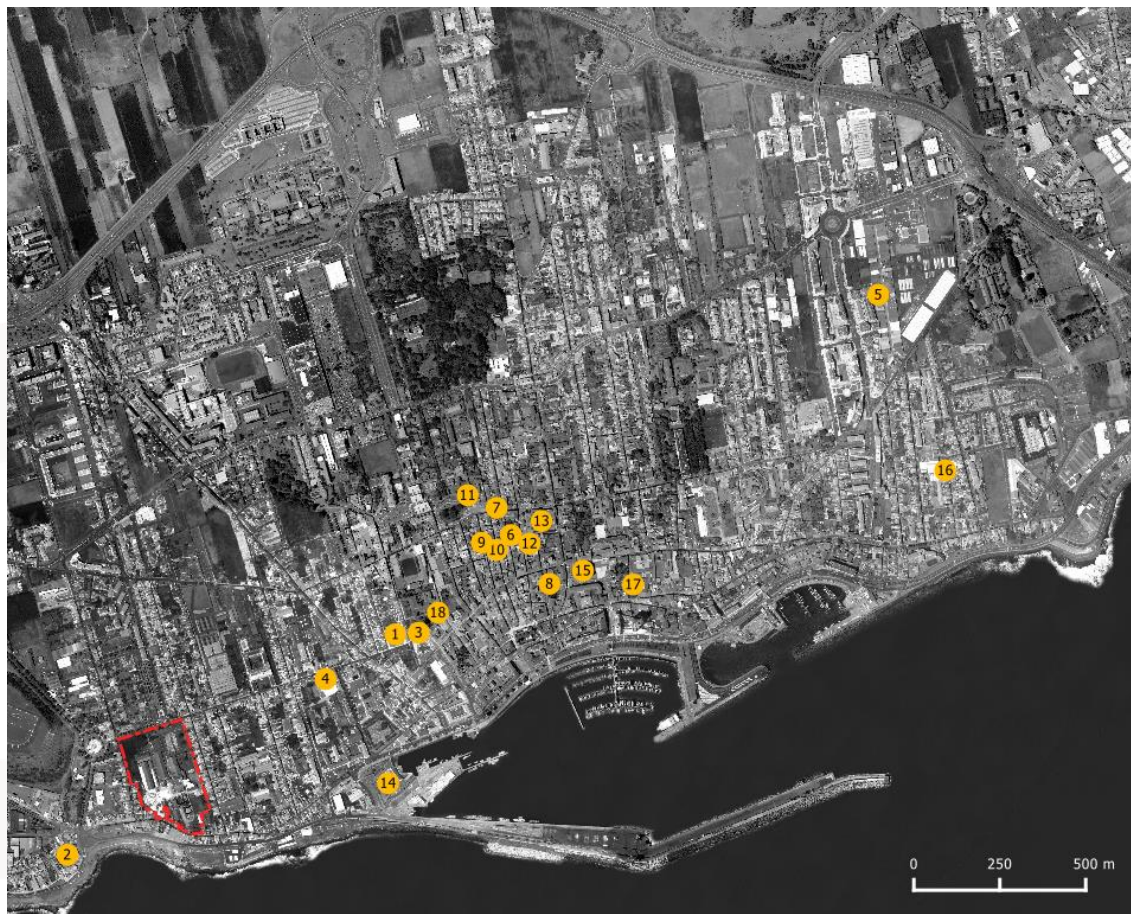
Figura 47 – Mapeamento dos equipamentos escolares (ensino público, privado e profissional) na cidade de Ponta Delgada.

Da análise, resulta uma maior concentração no centro da cidade com desenvolvimento relativamente disperso a norte da cidade.

Garantir a acessibilidade e a proximidade é garantir qualidade de vida aos cidadãos.

E. Espaços culturais (galerias, museus e centros de eventos/espetáculos)

Os espaços culturais são essenciais para responder às necessidades lúdicas, educativas e formativas dos cidadãos, como podem também contribuir para a criação de centros de desenvolvimento social e cultural, com os demais benefícios para a economia.



- | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|
| 1 Casa da Autonomia | 7 Galeria Fonseca Macedo | 13 Museu C.M. Núcleo Santo André |
| 2 Centro Cívico e Cultural de Santa Clara | 8 Galeria Informal Concept | 14 Museu Militar |
| 3 Centro Municipal da Cultura | 9 Galeria Magma | 15 Teatro Micaelense |
| 4 Coliseu Micaelense | 10 Galeria Traça Studio | 16 Vaga |
| 5 Estúdio 13 | 11 Museu C.M. Núcleo Arte Sacra | 17 Academia das Artes da UAç |
| 6 Galeria BRUI | 12 Museu C.M. Núcleo Santa Bárbara | 18 Oficina do Largo |

Sinaga 

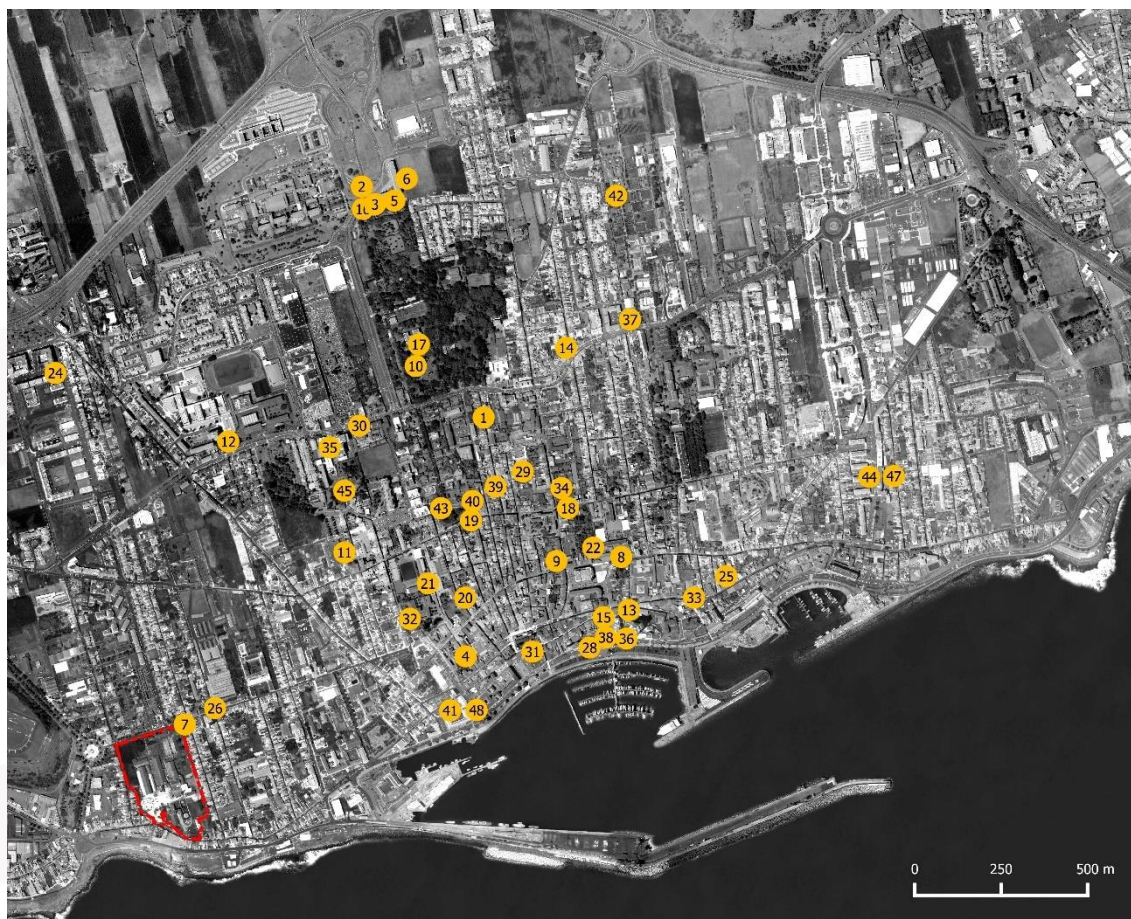
Figura 48 – Mapeamento dos espaços culturais (galerias, museus e centros de eventos/espetáculos) na cidade de Ponta Delgada.

Da análise efetuada, verifica-se que os espaços culturais estão localizados, na sua grande maioria, na zona norte do centro histórico da cidade de Ponta Delgada.

F. Serviços do Governo Regional dos Açores

A existência de serviços da administração pública regional indubitavelmente contribui para a dinâmica da cidade, a nível social, cultural e económico.

Com vista a eventual otimização dos recursos do Governo Regional dos Açores, considera-se pertinente analisar a localização dos respetivos serviços sediados na cidade de Ponta Delgada.



- | | | |
|---|---|--|
| 1 Assembleia Legislativa Regional | 18 Secretaria Regional dos Assuntos Parlamentares e Comunidades | 35 Secretaria Regional do Ambiente e Ação Climática |
| 2 Secretaria Regional da Saúde e Segurança Social | 19 Direção Regional da Mobilidade | 36 Observatório do Emprego e Qualificação Profissional |
| 3 Presidência do Governo Regional | 20 Centro de Artesanato e Design dos Açores | 37 Laboratório Regional de Engenharia Civil |
| 4 Dir. Reg. dos Assuntos Europeus e Cooperação Externa -PGR | 21 Inspeção Regional das Atividades Económicas | 38 Serviço Regional de Conciliação e Arbitragem do Trabalho |
| 5 Presidência do Governo Regional | 22 Direção Regional do Empreendedorismo e Competitividade | 39 Sec. Regional do Turismo, Mobilidade e Infraestruturas |
| 6 Presidência do Governo Regional | 23 Secretaria Regional da Juventude, Habitação e Emprego | 40 Direção Regional das Obras Públicas |
| 7 Direção Regional da Juventude -PGR | 24 Direção Regional da Energia | 41 Direção Regional do Desenvolvimento Rural |
| 8 Direção Regional da Ciência e Tecnologia - VPGR | 25 Subdireção Regional dos Transportes Terrestres | 42 Serviços do Desenvolvimento Agrário de s. Miguel |
| 9 Sec. Reg. das Finanças, Planeamento e Administração Pública | 26 Inspeção Regional da Educação | 43 Direção Regional das Obras Públicas |
| 10 Presidência do Governo Regional -PGR | 27 Fundo Regional do Emprego | 44 Direção Regional da Cooperação com o Poder Local |
| 11 Direção Regional da Habitação | 28 Fundo Reg. de Apoio à Coesão e ao Desenvolvimento Económico | 45 Pousada da Juventude |
| 12 Instituto de Segurança Social dos Açores | 29 Dir. Reg. dos Recursos Florestais e Ordenamento Territorial | 46 Direção Regional de Qualificação Profissional e Emprego |
| 13 Direção Regional do Orçamento e Tesouro | 30 Dir. Reg. do Ordenamento do Território e dos Recursos Hídricos | 47 Direção Regional do Ambiente e Ação Climática |
| 14 Instituto de alimentação e mercados agrícolas | 31 Fundo Regional da Ciência e Tecnologia | 48 Dir. de Serviços do Património / Dir. Reg. do Orçamento e Tesouro |
| 15 Direção Regional das Comunicações e da Transição Digital | 32 Secretaria-Geral da Presidência | |
| 16 Centro de Ciências da Informação e Documentação do Gov. Reg. | 33 Fundo Regional dos Transportes Terrestres | |
| 17 Centro Consulta e Estudos Técnico-Jurídicos do Gov. Regional | 34 Sec. Regional dos Assuntos Parlamentares e Comunidades | |

Sinaga

Figura 49 – Mapeamento dos edifícios ocupados pelos serviços do Governo Regional dos Açores na cidade de Ponta Delgada.

Da análise, constata-se que os serviços do Governo Regional dos Açores estão, sobretudo, concentrados no centro e a norte da cidade, com exceção das zonas este e oeste da cidade.

G. Conclusões da análise

Da análise da identificação e mapeamento dos espaços verdes públicos, dos parques de estacionamento público, dos equipamentos sociais (creches, lares e residências universitárias), dos equipamentos escolares (ensino público, privado e profissional) e dos espaços culturais (galerias, museus e centros de eventos/espetáculos), resulta que a zona poente da cidade de Ponta Delgada, em particular, a área envolvente ao complexo da antiga Fábrica do Açúcar, onde predomina a habitação, apresenta:

- Falta de espaços verdes para fruição dos habitantes. O único espaço verde existente é o Jardim Padre Fernando Vieira Gomes, que não permite a realização de atividades de lazer e desportivas, essenciais para o desenvolvimento de crianças e jovens, bem como para a saúde e bem-estar dos habitantes;
- Falta de estacionamento para moradores, em particular, nas ruas circundantes, nomeadamente, a 1.ª rua de Santa Clara, a rua João do Rego e a rua do Carvão, o que condiciona a circulação automóvel;
- Ausência de creches e lares na proximidade dos habitantes, que sejam facilmente acessíveis e que possam contribuir para a qualidade de vida, segurança, bem-estar e saúde dos cidadãos;
- Poucos serviços do Governo Regional dos Açores, que possam contribuir para a criação de dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como diminuir custos (no caso dos edifícios arrendados) e redução do trânsito viário no centro da cidade.

4.2. Instrumentos de Gestão Territorial

4.2.1. Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de São Miguel

De acordo com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) da ilha de São Miguel, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2025/A, de 20 de fevereiro, o terreno em causa insere-se em “áreas edificadas”.

Nos termos do respetivo regulamento, “as áreas edificadas correspondem às áreas com elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à urbanização, mas, também, a outros usos e atividades que vierem a ser considerados nos termos dos respetivos planos territoriais” (cf. art. 31.º), sendo que o regime de ocupação e edificabilidade se rege, essencialmente, pelas disposições dos respetivos planos territoriais.

4.2.2. Plano Diretor Municipal (PDM) de Ponta Delgada

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Ponta Delgada, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2007/A, de 13 de agosto, classifica o prédio como “Solo Urbano” – “Áreas Mistas de Média Densidade”.

Em termos de condicionantes o prédio encontra-se abrangido pela Servidão Aeronáutica do Aeroporto João Paulo II (Decreto-Lei n.º 116/2006, de 16 de junho), pela Faixa de Proteção da Gruta do Carvão (Decreto Legislativo Regional n.º

4/2005/A, de 11 de maio) e Monumento Natural no Parque Natural de Ilha (Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho).

Salvaguardadas as respetivas servidões, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Ponta Delgada prevê para esta categoria de espaço, Áreas Mistas de Média Densidade, para além das disposições gerais para o solo urbano, um número máximo de quatro pisos e um índice de implantação bruto (IIB – quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície da unidade ou unidades cadastrais sobre as quais incide a operação urbanística) de 0,5 (art.º 62.º e 63.º).

Nas áreas mistas o PDM admite a habitação, comércio e serviços.

Importa referir que o PDM prevê a majoração dos índices previsto para cada categoria do solo, no caso de haver uma reconversão de uma indústria existente noutros usos (art.º 55.º). A majoração referida é de 25% da área bruta de construção permitida para cada subcategoria de solo onde se inserem e mais um piso (por forma a poder acomodar o aumento da área de construção quando a implantação estiver esgotada).

Nos termos do PDM, o estacionamento da operação deve ser calculado de acordo com os usos previstos (art.º 107 e seguintes do capítulo I, secção II).

Pelo exposto, no PDM é enquadrável uma operação de loteamento urbano, cujos usos previstos podem ser de habitação, comércio e serviços, tirando partido da majoração dos índices previstos por se tratar de uma reconversão de um conjunto de edifícios industriais desativados.

Salvaguardam-se as respetivas servidões e pareceres das entidades com competência na área de intervenção.

No âmbito da revisão do PDM em curso, prevê-se a manutenção desta área no solo urbano, numa subcategoria definida como espaços urbanos a consolidar que integram áreas de uso misto ou predominantemente habitacional onde se pretende promover uma maior diversidade de funções desde que compatíveis com o uso habitacional (comércio e serviços), que correspondem a áreas infraestruturadas de maior dimensão e que admitem operações urbanísticas de maior dimensão, carecendo de estruturação prévia ou que pressupõem operações de reconversão do edificado existente.

Em modo de conclusão, informa-se que para o prédio em apreço relativamente aos instrumentos de planeamento e gestão territorial não existem constrangimentos a que possa ser desenvolvida uma operação urbanística prevendo a manutenção e valorização do património industrial, habitação e serviços.

4.3. Condicionantes da Gruta do Carvão

A. Enquadramento legal

Os terrenos da SINAGA encontram-se parcialmente abrangidos por vários diplomas ou normativos regulamentares, nomeadamente:

- **Monumento Natural Regional**, classificado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 4/2005/A, de 11 de maio;
- **Parque Natural de Ilha de São Miguel (PNI)**, criado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro, em área classificada como Monumento Natural da Gruta do Carvão (artigos 10.º e 12.º);
- **Plano de Gestão das Áreas Terrestres (PGPNI)**, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, na Unidade Operativa de Gestão (UOG) SMG04.01 (Gruta do Carvão), classificada como Área de Proteção Parcial (artigo 9.º);
- **Regime de Proteção e Classificação das Cavidades Vulcânicas dos Açores (RPCCV)**, publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 10/2019/A, de 22 de maio (artigos 4.º e 8.º - Classe C);
- **Resolução do Conselho do Governo n.º 163/2024, de 4 de novembro**, que aprova a classificação das cavidades vulcânicas da RAA (Classe C).

B. Análise e conclusões

A Gruta do Carvão possui uma extensão atual de 1912 metros repartida por 3 troços: um a norte (Troço Paím) com uma extensão de 880,2 metros; um intermédio (Troço dos Secadores de Tabaco e rua de Lisboa), com um comprimento de 701,8 metros; e um a sul (Troço João do Rego), com 300 metros.⁴⁹ Possui ainda um pequeno troço mais a sul, o Algar José Bensaúde. No entanto, existem diversos troços não conhecidos e a sua extensão pode atingir dimensões na ordem dos 5 km de comprimento, desde o litoral até às proximidades da Serra Gorda, nos Arrifes.⁵⁰

A Gruta do Carvão, com idade compreendida entre os 5.000 – 12.000 anos, integra o "Complexo Vulcânico dos Picos", uma área de vulcanismo fissural, composta por cerca de 250 cones de escórias e por escoadas lávicas de natureza basáltica. Desenvolve-se numa extensa escoada basáltica, com orientação geral norte-sul, que atingiu o mar na zona poente da cidade de Ponta Delgada.⁵¹

Esta estrutura geológica, pela sua localização e extensão, pela variedade de estruturas geológicas que podem ser observadas e pelos fenómenos vulcânicos que a ela estão associados, foi classificada como Monumento Natural Regional através do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2005/A, de 11 de maio.⁵² Posteriormente, foi reclassificada e integrada no Parque Natural da Ilha de São Miguel, como

⁴⁹ Associação dos Amigos dos Açores.

<https://grutadocarvao.amigosdosacores.pt/pt/gruta-do-carvao> Consultado em 21/11/2025.

⁵⁰ Idem.

⁵¹ Idem.

⁵² Idem.

Monumento Natural Regional da Gruta do Carvão, pelo Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A, de 31 de janeiro.

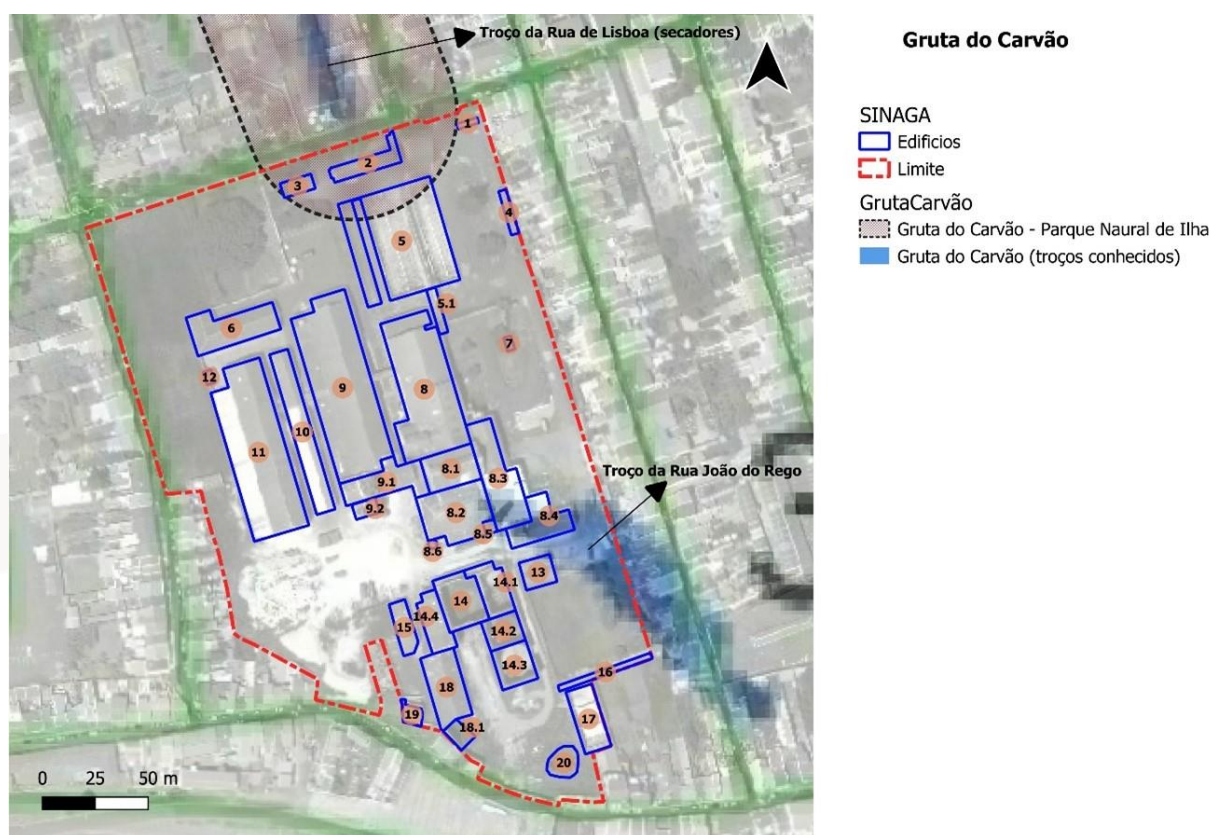


Figura 50 – Mapeamento da Gruta do Carvão.

A classificação inclui apenas os dois troços mais a norte, o troço do Paím e o troço dos Secadores de Tabaco e rua de Lisboa. Uma faixa junto ao limite norte do complexo da Fábrica do Açúcar encontra-se incluída na respetiva área de proteção, abrangendo os edifícios 2 e 3 e parte dos tanques. Nessa zona estão interditas determinadas ações previstas no n.º 3 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, do que se destaca a alteração da morfologia do terreno, nomeadamente através de escavações, aterros e depósitos de resíduos. A realização de obras que, por qualquer modo, possam danificar ou destruir a superfície e o interior das cavidades vulcânicas, assim como a abertura de novas vias de comunicação ou acesso, estão condicionadas a parecer prévio do serviço do Governo Regional dos Açores com competência em matéria de ambiente (n.º 4 do artigo 12.º do Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho).

O troço João do Rego atravessa o complexo edificado da antiga Fábrica do Açúcar junto ao limite sudeste. Embora não esteja incluído no Monumento Natural Regional da Gruta do Carvão, é relevante proceder à sua caracterização. Este troço apresenta-se segundo dois ramos sensivelmente paralelos entre si, de orientação geral noroeste-sudeste, encontra-se degradado e atualmente sem acesso.⁵³

Considerando a topografia conhecida, verifica-se que este troço se localiza parcialmente sob os edifícios 8.3 e 8.4. Não é conhecido o traçado de ligação a norte com o troço dos Secadores de Tabaco e rua de Lisboa (que poderá estar parcialmente ou totalmente obstruído), sendo provável que se desenvolva sob os edifícios 8, 8.1 e 8.2.

A sul, não é de excluir a existência de uma possível ligação entre o troço João do Rego e o complexo do Poço de Maré, face às referências históricas a uma bifurcação e a duas saídas para o mar.⁵⁴ É recomendável que sejam consideradas nestes troços restrições equivalentes aos troços classificados, de forma a não inviabilizar um eventual estudo científico, assim como a sua valorização e preservação, com a criação de infraestruturas que facilitem a sua exploração de uma forma ordenada e responsável.

No Inventário das Cavidades Vulcânicas publicado pela Resolução do Conselho do Governo n.º 163/2024, de 4 de novembro, o troço da rua João do Rego e o da rua de Lisboa estão classificados como Classe C. Neste sentido, considerando o previsto no Regime de Proteção e Classificação das Cavidades Vulcânicas dos Açores, a construção de novas edificações e a ampliação de construções existentes sobre o traçado da cavidade vulcânica está sujeita a parecer prévio vinculativo do departamento do Governo Regional dos Açores com competência em matéria de ambiente (alínea d) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 10/2019/A, de 22 de maio).

No Plano de Gestão das Áreas Terrestres (PGPNI), publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, os terrenos da SIANGA estão na Unidade Operativa de Gestão (UOG) SMG04.01 (Gruta do Carvão), classificada como Área de Proteção Parcial (artigo 9.º). De salientar que o PGPNI define um conjunto de medidas de gestão para cada uma das UOG, sendo que para a SMG04.01 estipula na Medida 8.1 que deverá ser efetuada a gestão da urbanização por meio da interdição ou condicionamento da construção de novas edificações.

Os vários troços estão identificados no PDM como “Grutas e cavidades naturais”. Numa faixa de 40m, as obras de construção, alteração ou ampliação devem atender às condições estruturais de fundação do terreno (artigo 42.º do PDM). Está prevista ainda uma área de proteção às entradas com 50m, onde se admite a instalação de equipamentos de apoio à preservação e divulgação destes espaços (n.º 5 do artigo 27.º do PDM).

⁵⁴ Idem.

⁵⁴ GesPEA - Grupo de Trabalho para o Estudo do Património Espeleológico dos Açores.
<https://www.montanheiros.com/speleoazores-home/speleoazores-gruta-carvao> Consultado em 26/11/2025.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A caracterização dos sistemas e componentes construtivas e o estado de conservação dos mesmos, é outro dado crucial a ter em consideração na tomada de decisão sobre o reuso, reutilização e reabilitação dos diferentes edifícios que compõem o completo da antiga Fábrica.

Embora esta análise careça de um estudo mais aprofundado, procedeu-se à caracterização possível dos diferentes edifícios, de modo a sustentar as tomadas de decisão da Comissão Técnica.

5.1. Caracterização arquitetónica e estado de conservação

Para sustentar as opções a tomar, foi realizada uma caracterização arquitetónica sumária, que inclui a respetiva análise do estado de conservação, dos edifícios que fazem parte do complexo da Fábrica do Açúcar, em Ponta Delgada, com base numa visita técnica. Não obstante, esta análise inicial, considera-se que numa fase posterior de projeto, seja necessária uma abordagem com maior pormenorização e abrangência, incluindo uma avaliação estrutural fundamentada dos elementos construtivos existentes, por entidades competentes, bem como a produção (ou atualização) de um levantamento digital do edificado.

O principal objetivo desta caracterização prende-se com uma análise geral da materialidade e estado de conservação dos principais elementos construtivos, tais como: paredes exteriores e interiores, coberturas, pavimentos, tetos, vãos, bem como, de informação de uso e número de pisos.

Associado a cada elemento construtivo foi igualmente analisado o seu estado de conservação, para o qual, e à semelhança dos critérios utilizados na ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios aplicado no NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano), foram considerados os seguintes níveis: bom, médio, mau e ruína. À ausência de anomalias, ou anomalias sem significado, dos elementos construtivos, foi atribuído o nível “bom” de conservação. Por sua vez, aos elementos construtivos que contenham anomalias prejudiciais ao uso ou conforto, cuja reparação/conservação requerem trabalhos de fácil execução, adotou-se o nível de conservação “médio”. No caso da existência de anomalias que prejudicam o uso ou conforto, que requerem trabalhos de difícil execução para a sua reparação, ou que colocam em risco a saúde e segurança podendo motivar acidentes sem gravidade, foi atribuído o nível “mau” de conservação. Por fim, a existência de anomalias que colocam em risco a saúde e segurança de pessoas e bens, que possam originar acidentes com gravidade, foi considerado o nível mais gravoso, de “ruína”.

Foram avaliados todos os edifícios que compõem o complexo, atribuindo-se uma numeração a cada um, com início na entrada norte, e fim no seu limite a sul, compreendendo um total de 19 edifícios, com usos diversos, desde a portaria, armazéns, oficinas, escritórios e estufas até aos edifícios de fabrico de açúcar, propriamente dito. Incluiu-se igualmente um edifício habitacional, por pertencer Região e se encontrar em propriedade adjacente ao complexo, bem como a zona dos

tanques de receção da beterraba, pela sua dimensão e relevo no urbanismo de todo o complexo fabril. Por último, alguns dos edifícios foram subdivididos em secções (principalmente os que envolveram a laboração do açúcar), devido à sua variedade construtiva, volumétrica ou época diferenciada de construção (acrescentos ou aumentos aos edifícios iniciais).

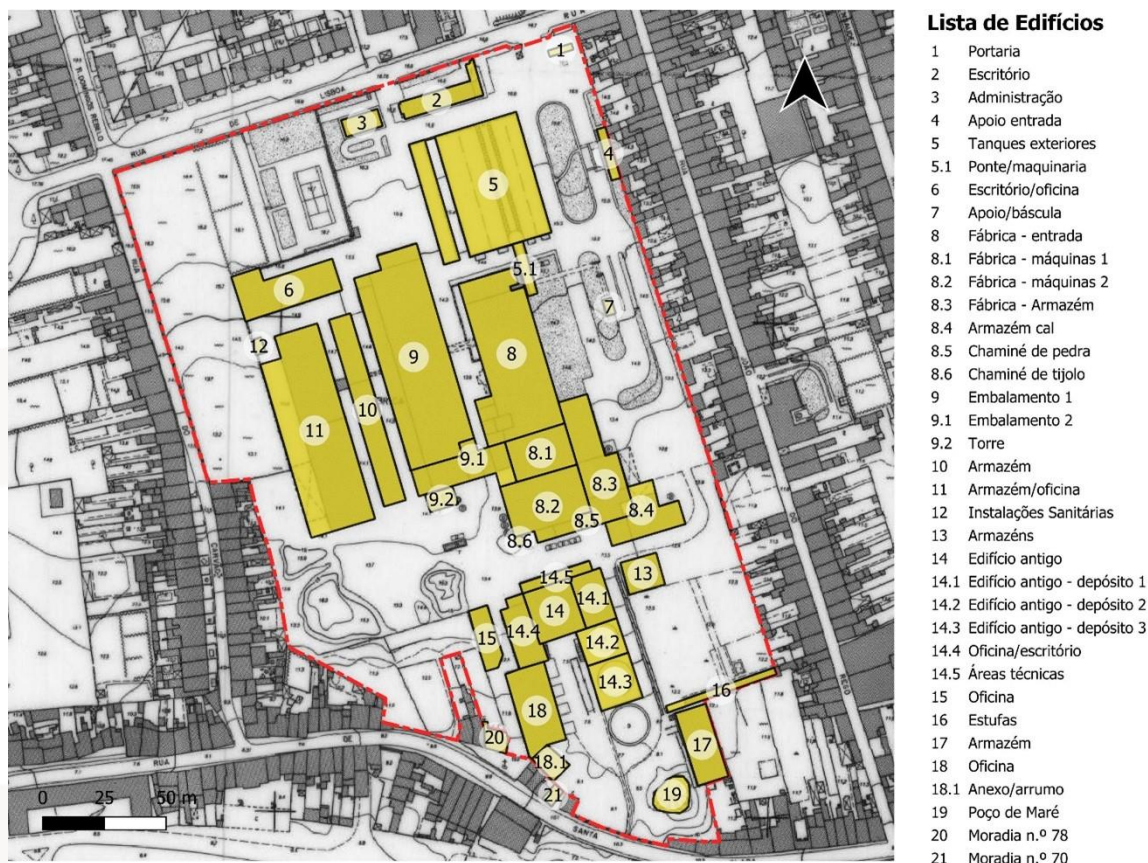


Figura 51 – Planta de identificação dos edifícios.

De uma maneira geral, com a exceção das moradias unifamiliares e das estufas em vidro, as paredes exteriores de todo o complexo são em alvenaria de pedra basáltica. As coberturas variam entre telha cerâmica nos edifícios de menores dimensões e as telhas de fibrocimento e chapas metálicas das zonas de produção de açúcar. Os pavimentos térreos são na sua grande maioria em betonilha, havendo pontualmente zonas com revestimento cerâmico, e os pisos intermédios em soalho de madeira. Os vãos são na sua grande maioria em caixilharia de madeira, com vidro simples, excepcionando-se apenas algumas zonas de armazenamento e a moradia, com caixilhos em alumínio. A maioria dos tetos dos edifícios de menores dimensões são em forro de madeira, enquanto nos edifícios fabris encontramos asnas metálicas ou em madeira à vista com, nalguns casos, respetivo forro cantilado. Por fim, relativamente à compartimentação interior, encontramos uma maior diversidade de materiais, que vão desde as alvenarias de pedra, nos edifícios de maior volumetria, alvenarias em blocos de betão e tabique ou contraplacados, nas zonas dos escritórios.

ID	Designação	Número de pisos	Paredes exteriores		Coberturas		Vãos Exteriores		Pavimento térreo		Pavimento(s) intermédio(s)		Parede(s) interior(es)		Teto(s)		Estado geral
			Tipo	Estado	Tipo	Estado	Tipo	Estado	Tipo	Estado	Tipo	Estado	Tipo	Estado	Tipo	Estado	
1	Portaria	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha cerâmica	Bom	Caixilharia madeira	Médio	Revestimento cerâmico	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Forro	Bom	Médio
2	Escritório	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha cerâmica	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Corticite	Mau	Não tem	N/A	Mistas (blocos e outros)	Médio	Forro	Médio	Médio
3	Administração	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha cerâmica	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Soalho em madeira	Mau	Não tem	N/A	Tabique	Médio	Teto falso	Médio	Médio
4	Apoio entrada	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Forro	Médio	Médio
5	Tanques exteriores	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Pedra com argamassa	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Médio
5.1	Ponte - maquinaria	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Betonilha	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Médio
6	Escritório/oficina	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha cerâmica	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Parquet	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Médio	Forro	Médio	Médio
7	Apoio balança	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Forro	Médio	Médio
8	Fábrica - entrada	2	Alvenaria de pedra	Mau	Telha fibrocimento	Mau	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Soalho em madeira	Ruína	Alvenaria de pedra	Médio	Asnas de madeira e forro	Mau	Mau
8.1	Fábrica - máquinas 1	3 + 2	Alvenaria de pedra	Mau	Chapa metálica	Mau	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Soalho em madeira	Ruína	Alvenaria de pedra	Médio	Asnas de madeira e forro	Mau	Mau
8.2	Fábrica - máquinas 2	1	Alvenaria de pedra	Mau	Telha fibrocimento	Mau	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Asnas metálicas sem forro	Mau	Mau
8.3	Fábrica - Armazém	2	Alvenaria de pedra	Mau	Telha fibrocimento	Ruína	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Asnas metálicas sem forro	Mau	Mau
8.4	Armazém cal	2	Alvenaria de blocos	Mau	Telha fibrocimento	Mau	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Asnas metálicas sem forro	Mau	Mau
8.5	Chaminé de pedra	7 aprox.	Alvenaria de pedra	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Terra	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Mau
8.6	Chaminé de tijolo	3 aprox.	Alvenaria de Tijolo	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Terra	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Mau
9	Embalamento 1	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Médio	Asnas de madeira e forro	Médio	Médio
9.1	Embalamento 2	4	Alvenaria de pedra	Mau	Telha fibrocimento	Mau	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Mau	Betonilha	Mau	Alvenaria de blocos	Mau	Asnas metálicas sem forro	Ruína	Mau
9.2	Torre	8															Mau
10	Armazém	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Médio	Asnas metálicas sem forro	Médio	Médio
11	Armazém/oficina	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia alumínio	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de pedra	Médio	Asnas metálicas sem forro	Médio	Médio
12	Casas de banho	1	Alvenaria de blocos	Médio	Telha cerâmica	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Médio	Forro	Médio	Médio
13	Armazéns curvos	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Médio			Não tem	N/A					Médio
14	Edifício com tanques	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Caixilharia madeira	Ruína	Não tem	Ruína	Não tem	N/A	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Ruína
14.1	Edifício tanque 1	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Caixilharia madeira	Ruína	Não tem	Ruína	Não tem	N/A	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Ruína
14.2	Edifício tanque 2	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Caixilharia madeira	Ruína	Não tem	Ruína	Não tem	N/A	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Ruína
14.3	Edifício tanque 3	1	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Caixilharia madeira	Ruína	Não tem	Ruína	Não tem	N/A	Alvenaria de pedra	Médio	Não tem	Ruína	Ruína
14.4	Oficina/escritório	2	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Mau	Betonilha	Médio							Médio
14.5	Edifício - áreas técnicas	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Mau									Médio
15	Oficina	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Caixilharia madeira	Médio	Betonilha	Médio	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Médio	Não tem	N/A	Médio
16	Estufas	1	Vidro (estufa)	Ruína	vidro (estufa)	Ruína	Caixilharia madeira	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Alvenaria de blocos	Mau	Não tem	N/A	Mau
17	Armazém	1	Alvenaria de pedra	Mau	Não tem	Ruína	Não tem	Ruína			Não tem	N/A	Não tem	N/A	Não tem	Ruína	Ruína
18	Oficinas	1	Alvenaria de pedra	Médio	Telha fibrocimento	Médio	Portões metálicos	Médio									Médio
18.1	Anexo	1	Alvenaria de pedra	Ruína	Não tem	Ruína	Não tem	Ruína	Betonilha	Mau	Não tem	N/A	Não tem	N/A	Não tem	Ruína	Ruína
19	Poço de Maré	1	Alvenaria de blocos	Médio													Médio
20	Moradia n.º 78	2	Alvenaria de blocos	Médio	Telha cerâmica	Médio	Caixilharia alumínio	Médio									Médio
21	Moradia n.º 70	2	Alvenaria de pedra	Ruína	Telha cerâmica	Telha cerâmica											Ruína

Quadro 3 – Caracterização das componentes construtivas e estados de conservação.

Notas do Quadro 3:

ID 2 - Pavimento térreo também com revestimento cerâmico e parquet;
 ID 3 - Pavimento térreo também com parquet;
 ID5.1 - 1 piso sobre-elevado;
 ID 6 - Pavimento térreo também com revestimento cerâmico e soalho (5%) e paredes interiores em contraplacado;
 ID 8 - Paredes interiores também em tabique;
 ID 8.2 - Zona de escritório em mezanino;
 ID 8.3 - Parte da cobertura é em chapa metálica. Zona de escritório em mezanino (acesso condicionado);
 ID 9 - Alguns anexos com pavimento em revestimento cerâmico, alguns caixilhos em alumínio e teto parcialmente com forro em chapa metálica;
 ID 9.1 - Tem uma zona com cobertura plana e um passadiço, sala superior em soalho e tetos em abóbodas de tijolo e lajes aligeiradas à vista;
 ID 9.2 - Estrutura metálica;
 ID 10 - Cerca de 40% da cobertura em painel sandwich.
 ID 13 - Acesso ao interior vedado, pelo que não foi possível recolher informação do interior;
 ID 14.4 - Acesso ao interior condicionado;
 ID 18 - Acesso ao interior vedado;
 ID 19 - Acesso ao interior vedado.

Em termos volumétricos, a maioria dos edifícios tem 1 piso, excetuando-se uma zona de oficinas e a moradia com 2 pisos, e os edifícios de laboração, com 3 e 4 pisos.

Por fim, no que se refere ao estado de conservação dos elementos construtivos, conclui-se que as coberturas e tetos são os que se encontram em pior estado, muitos deles inexistentes ou em ruínas, seguindo-se os vãos, despoletando assim um conjunto de anomalias significativas nos restantes elementos construtivos, como sejam pisos intermédios e térreos, e as próprias alvenarias de pedra das paredes exteriores. Constatase igualmente que os edifícios em pior estado de conservação geral, são os de maior dimensão e volumetria, afetos à produção do açúcar, que inclui o edifício principal, o edifício com a torre, bem como o núcleo inicial, a sul, com os respetivos tanques, porventura os edifícios mais representativos em termos arquitetónicos e patrimoniais.

Conclui-se, assim, por um lado, a urgência de uma intervenção rápida ao nível das coberturas para conter a degradação galopante destes edifícios, e, por outro, a necessidade de um conhecimento mais exaustivos e aprofundado, em fases posteriores, para uma correta reabilitação dos edifícios, nos futuros usos propostos.

SINAGA



Figura 52 – Vista exterior da antiga Fábrica (edifício 8).
Autor: Hugo Moreira



Figura 53 – Vista exterior da antiga Fábrica (passagem entre o edifício 8 e o edifício 9).
Autor: Hugo Moreira



Figura 54 – Vista exterior lateral da antiga Fábrica (edifício 8).
 Autor: Hugo Moreira



Figura 55 – Interior do edifício da antiga Fábrica (edifício 8).



Figura 56 – Laboratório da antiga Fábrica (edifício 8).



Figura 57 – Interior do edifício da antiga Fábrica (edifício 8.1).



Figura 58 – Vista das chaminés da Fábrica (edifício 8.2).

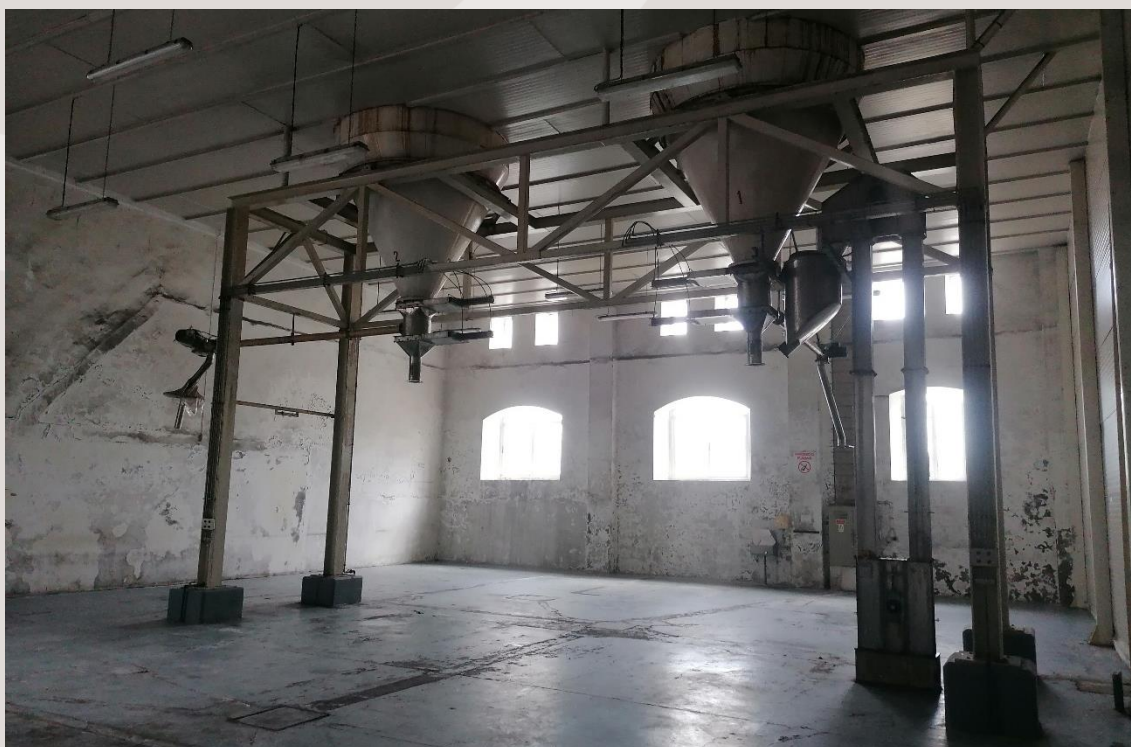


Figura 59 – Interior da sala de embalagem (edifício 9).



Figura 60 – Interior da sala de embalagem/armazenamento (edifício 9).



Figura 61 – Torre adjacente ao edifício de embalagem/armazenamento (edifício 9.1).



Figura 62 – Vista da envolvente a partir da torre (edifício 9.1).



Figura 63 – Vista exterior do edifício dos escritórios dos serviços agrícolas (edifício 6).



Figura 64 – Vista exterior do edifício primitivo (edifício 14).



Figura 65 – Interior do edifício primitivo com os tanques (edifício 14).



Figura 66 – Interior da chaminé de pedro de basalto (edifício 8.5).



Figura 67 – Interior da chaminé de tijolo (edifício 8.6).

5.2. Edifícios adjacentes

No âmbito da análise contextual, no extremo sul da propriedade estão localizadas duas edificações afetas a habitação, que pertencem ao Governo Regional dos Açores, a saber:

- A moradia sita na 1.ª rua de Santa Clara, n.º 78, parte integrante do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2272, denominado por antiga Fábrica do Açúcar, e encontra-se ocupada em regime de arrendamento habitacional (ver Figura 68);
- A moradia sita na 1.ª rua de Santa Clara, n.º 70, prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 1309, e encontra-se devoluta e emparedada (Figura 69).



Figura 68 – Planta de localização da moradia sita na 1.ª Rua de Santa Clara, n.º 78.

Figura 69 – Planta de localização da moradia sita na 1.ª Rua de Santa Clara, n.º 70.

PARTE III – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE USOS

6. METODOLOGIA E PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO

6.1. Metodologia para indicação de usos preferenciais

A metodologia adotada para definir o programa de usos proposto (capítulo 8), e indicar opções de intervenção para reuso adequadas a cada edifício ou espaço deste complexo industrial, baseou-se na conjugação de diferentes fontes de informação, apresentadas neste relatório, designadamente:

1. **A caracterização do edificado** e espaços existentes (diagnóstico construtivo, vd. 5.1);
2. **A caracterização da envolvente** (diagnóstico urbanístico, vd. 4.1 a 4.3);
3. **A auscultação das expetativas do público** (contributos e sessões colaborativas, vd. 3.3 e 3.4);
4. **As perspetivas da Comissão de Trabalho** e suas visões sobre a intervenção (reuniões periódicas).



Figura 70 – Sequência da metodologia da proposta

Com esta informação foi possível desenvolver uma avaliação multicritério ponderada dos usos preferenciais para o complexo. A metodologia seguiu as seguintes etapas (Figura 70):

1. **Listagem inicial dos usos possíveis**, pré-selecionados de acordo com a auscultação pública e visão da comissão;
2. **Definição de critérios de avaliação**, estabelecendo uma árvore multicritério com 13 subcritérios e 3 níveis, agrupados nos seguintes critérios de base (Quadro 4):
 - **Viabilidade física** – Considerando os edifícios com possibilidade de conservação e reabilitação, com interesse e potencial arquitetónico e construtivo, e qualidades assinaláveis, e as possibilidades de conservação e reutilização de preexistências;

- **Viabilidade económica** – Considerando a recolha de informação sobre programas de financiamento e modelos de investimento aplicáveis;
- **Impacte social e cultural** – Considerando as possibilidades de resposta às expectativas da comunidade auscultada, e aos usos que a Comissão de Trabalho considera apropriados face às necessidades e oportunidades no local e à regeneração urbana de Ponta Delgada;
- **Impacte ambiental** – Considerando as preexistências específicas de património natural presentes no local, como a relevante Gruta do carvão, e também as possibilidades de mitigação do impacte ambiental da construção ao longo do seu ciclo de vida com opções inovadoras de regeneração e reuso da construção já existente.

ESTRUTURA DA AVALIAÇÃO MULTICRITÉRIO DOS USOS					
CRITÉRIO NÍVEL 1	Pond.	CRITÉRIO NÍVEL 2	Pond.	CRITÉRIO NÍVEL 3	Pond.
VIABILIDADE	50%	VIABILIDADE FÍSICA	40%	Compatibilidade com a conservação do edificado ou preexistências	70 %
				Compatibilidade com as condicionantes do local e dos Instrumentos de Gestão Territorial e regimes de classificação e proteção aplicáveis	30 %
		VIABILIDADE ECONÓMICA	60%	Adequação a modelo de investimento privado	60 %
				Atratividade à promoção ou geração contrapartidas para o setor público	20 %
				Adequação a financiamento do Governo Regional ou a fundos europeus	20 %
IMPACTES	50%	IMPACTES SOCIO CULTURAIS	60%	Relevância para a comunidade de acordo com as expectativas do público	15 %
				Resposta adequada às necessidades sociais da comunidade local	10 %
				Valorização do património edificado, a história da Fábrica e a identidade cultural	15 %
				Promoção do desenvolvimento social e cultural da comunidade local	20 %
				Regeneração urbana da cidade, e da zona urbana onde está inserido	20 %
				Contributo para o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos habitantes	20 %
		IMPACTES AMBIENTAIS	40%	Contributo para conservação e valorização da natureza e recursos naturais	50 %
				Contributo para maior sustentabilidade ambiental e climática da construção e do habitat	50 %

Quadro 4 – Definição dos multicritérios de avaliação de usos e respetivas ponderações.

3. **Avaliação da compatibilidade, adequação e relevância de cada uso** em cada subcritério, atribuindo uma pontuação sujeita a ponderações específicas (Quadro 7) e seguidamente somada (Quadro 8 ao Quadro 11), usando a pontuação seguinte escala:
 - 0 - Nada compatível/ adequado/ relevante
 - 1 - Pouco compatível/ adequado/ relevante
 - 2 - Compatível/ adequado/ relevante
 - 3 - Bastante compatível/ adequado/ relevante
 - 4 - Muito compatível/ adequado/ relevante
4. **Ponderação relativa de cada critério** atribuindo percentagens nos 3 níveis de critérios (Quadro 12), estabelecidas com a participação da comissão de trabalho, refletindo a importância de cada critério na avaliação global de cada uso (soma ponderada da pontuação atribuída nos subcritérios).
5. **Lista hierarquizada e seleção dos usos** mais bem pontuados na avaliação global (acima do valor 2, destacando os acima do valor 3), na lista hierarquizada obtida (ver Quadro 13);
6. **Análise dos usos selecionados** e sua compatibilização com os edifícios e espaços do complexo, adicionando observações sobre a natureza da obra a preconizar, considerando a qualidade arquitetónica de cada edifício, o potencial da sua valorização, a possibilidade de reutilização e a adequação das áreas disponíveis em cada edifício aos usos em causa (ver Quadro 14);
7. **Mapeamento da análise dos usos selecionados**, ilustrando graficamente a adequação de cada uso potencial aos edifícios ou espaços do complexo (ver Figuras 71 a 84, capítulo 8), usando a seguinte legenda:
 - Uso preferencial;
 - Uso admitido;
 - Uso incompatível.

6.2. Programas de apoio financeiro potenciais

6.2.1. Introdução e enquadramento dos subsistemas do Construir 2030

O **Construir 2030** é o sistema regional de incentivos ao investimento empresarial financiado pelo Programa Açores 2030, estruturado em quatro medidas: **Negócios Estruturantes (NE)**, **Base Económica Local (BEL)**, **Jovem Investidor (JI)** e **Pequenos Negócios (PN)**.

Cada medida responde a um segmento específico de empresas:

- **Negócios Estruturantes** – apoia projetos de carácter estruturante, orientados para bens e serviços transacionáveis, reconversão estratégica e novas áreas de negócio, com investimento mínimo de 50 000 €.
- **Base Económica Local** – dirige-se a Pequenas e Médias Empresas (PME) em setores vocacionados para a procura interna (indústria, construção, comércio,

restauração e conjunto delimitado de serviços), também com investimento superior a 50 000 €, para modernização e reestruturação produtiva.

- **Jovem Investidor** – apoia empresas recém-criadas por jovens (18–40 anos), em setores com forte dinâmica de crescimento (indústria, alojamento, restauração, animação turística e serviços), com investimento entre 15 000 € e 350 000 € e incentivo máximo de 245 000 €.
- **Pequenos Negócios** – financia micro e pequenas empresas com investimentos reduzidos ($\geq 5\,000$ € e $\leq 75\,000$ €), em setores que contribuem para a coesão económica e social: indústria, resíduos, construção, comércio, logística, alojamento, restauração, educação, saúde, animação turística e serviços.

No caso específico de **Ponta Delgada** (localização da Fábrica do Açúcar – Sinaga Santa Clara), as taxas de incentivo e tetos relevantes são:

- **NE:** 40 % base + prémios até +25 p.p., incentivo máximo de 7 M€.
- **BEL:** 35 % base + prémios até +20 p.p., incentivo máximo de 4 M€.
- **Jl:** 45 % base + prémios até +20 p.p., incentivo máximo de 245 000 €.
- **PN:** 50 % base + prémios até +10 p.p., incentivo máximo de 52 500 €.

Os quatro subsistemas são dirigidos a **empresas** (PME ou micro/pequenas), não a entidades públicas ou associações sem fins lucrativos, o que é determinante para a compatibilização com os usos previstos na Fábrica do Açúcar da Sinaga.

6.2.2. Compatibilização por categoria de uso

A. Património

Usos propostos:

- Edifício memória de património Industrial 1
- Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)

Leitura: trata-se de funções predominantemente museológicas e interpretativas do património industrial. Se forem equipamentos públicos, a via natural de financiamento é o **Programa Açores 2030 (FEDER – regeneração urbana, cultura e património)**, não o Construir 2030.

Compatibilização com o Construir 2030 (apenas se houver exploração empresarial):

- **NE** – compatível se existir uma entidade privada que explore o edifício como **equipamento turístico e cultural transacionável** (ex.: museu temático, centro de eventos e congressos, produto de animação turística), enquadrado nas CAE de cultura, turismo ou na subclasse 82300 (organização de feiras, congressos e similares).
- **Jl** – possível para empresas jovens que explorem produtos de **animação turística ou serviços criativos** (visitas guiadas, experiências imersivas, mediação patrimonial), dentro dos limites de investimento ($\leq 350\,000$ €).

- **PN** – adequado para microempresas que operem **lojas temáticas, pequenos espaços expositivos pagos, micro-equipamentos culturais ou de animação** integrados nos edifícios de memória, desde que o investimento seja $\leq 75\,000$ €.
- **BEL** – apenas se a exploração tiver natureza de **serviço ou comércio local** (ex.: loja de produtos associados à memória industrial, sem forte vocação turística), enquadrada nas CAE de comércio/serviços elegíveis.

Conclusão: o financiamento da **reabilitação estrutural** dos edifícios de memória tenderá a não ser suportado pelo Construir 2030; o sistema é relevante sobretudo para **operadores privados** que explorem funções turísticas, culturais e comerciais nestes edifícios.

B. Lazer e Natureza

LAZER

Usos propostos:

- Centro de visitação da gruta do carvão

Função claramente turística, com forte potencial transacionável (atração de visitantes externos).

- **NE – programa prioritário**, para uma operação de dimensão relevante, orientada para o mercado turístico externo e para a valorização de recurso endógeno (gruta do carvão). Enquadra-se em indústria do turismo/serviços transacionáveis e animação turística, desde que a CAE esteja incluída e exista parecer favorável da tutela do turismo.
- **JI** – adequado se a exploração for feita por **empresa jovem** (18–40 anos) com investimento até 350 000 €, em CAE de animação turística, com parecer prévio vinculativo de turismo.
- **PN** – aplicável a micronegócios associados (pequena empresa de visitas guiadas, merchandising, cafetaria), com investimento até 75 000 €, nas áreas de animação turística, comércio ou restauração.
- **BEL** – apenas faz sentido se a operação estiver claramente vocacionada para **procura local** (cenário menos provável neste uso, que é tipicamente turístico).

NATUREZA

Usos propostos:

- Espaços verdes e de lazer permeáveis (água / hortas / prática desportiva)

Enquanto **infraestrutura pública de lazer**, estes espaços não se enquadram diretamente em medidas empresariais.

Construir 2030 só intervém em **atividades empresariais específicas** instaladas nesses espaços: exploração de **hortas comerciais, cafetarias, aluguer de equipamentos desportivos, ginásios ao ar livre com gestão privada**, etc.

Nesses casos:

- **BEL** – para empresas que sirvam maioritariamente o mercado local (ex.: cafetaria de parque, aluguer de equipamentos, hortas comerciais).
- **PN** – para micro negócios com investimento $\leq 75\ 000\ €$ (pequeno quiosque, negócio de aluguer de bicicletas, etc.).
- **JI** – se a exploração for de jovens empreendedores, com foco em serviços inovadores de lazer e bem-estar.

Conclusão: os espaços verdes em si deverão ser financiados por instrumentos de regeneração urbana destinados a entidades públicas; o Construir 2030 é relevante para **negócios instalados dentro desses espaços**.

C. Alojamento

Usos propostos:

- Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)
- Alojamento intergeracional em edifícios novos
- Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)
- Habitação em edifícios novos

Há que distinguir entre:

- **Alojamento com exploração empresarial** (residências, lares, residências de estudantes, alojamento turístico);
- **Habitação permanente** (promoção imobiliária clássica, arrendamento habitacional), que não é objeto típico do Construir 2030, nem surge nos CAE elegíveis das medidas analisadas.

ALOJAMENTO INTERGERACIONAL (REABILITADO OU NOVO)

Se a exploração for empresarial (residência sénior, residência de estudantes, estrutura intergeracional com serviços associados):

- **NE** – adequado para operações de maior escala, com forte componente de serviços e eventualmente oferta dirigida a mercados extra-regionais (ex.: residência sénior com captação de residentes de fora da região).
- **BEL** – **não abrange alojamento** na sua lista de CAE elegíveis; os serviços sociais (divisão 88) são elegíveis, mas não o alojamento em si (divisão 55).
- **JI** – encaixe provável para **residências intergeracionais inovadoras** promovidas por jovens empreendedores, enquadradas em alojamento ou serviços de saúde/ação social, nos limites de 350 000 € e 245 000 € de incentivo.
- **PN** – possível para unidades de alojamento de muito pequena escala (poucos quartos/apartamentos), desde que o investimento elegível não ultrapasse 75 000 € e a empresa seja micro ou pequena.

HABITAÇÃO (REABILITADA COM QUOTA ACESSÍVEL / NOVA)

- **Habitação pura (uso residencial clássico)** – não existe enquadramento claro no Construir 2030, que se dirige a empresas e não a políticas habitacionais; estes usos deverão ser enquadrados em programas específicos de habitação (IHRU, PRR, etc.), não analisados aqui.
- Apenas se a habitação for parte de um **modelo empresarial específico** (ex.: edifício explorado como alojamento temporário, *coliving*, residência com serviços), poderá ser reavaliada à luz das medidas acima indicadas.

D. Acessibilidades e Transportes

Usos propostos:

- Estação intermodal
- Estacionamento à superfície
- Estacionamento em edifício (existente)
- Estacionamento em edifício (novo) – silo
- Estacionamento em cave

Estes usos têm natureza de **infraestrutura de mobilidade**. O enquadramento no Construir 2030 depende de serem explorados por **empresas concessionárias** com CAE elegíveis (logística, atividades de apoio ao transporte, parques de estacionamento).

- **NE** – é o subsistema com enquadramento mais direto para **logística e atividades conexas**, incluindo o grupo 521 e várias subclasses 522 e 523 (armazenagem, atividades auxiliares dos transportes, etc.).

Uma **empresa privada que opere a estação intermodal** ou um grande parque de estacionamento associado à logística urbana poderá candidatar-se a NE, desde que a CAE específica conste do elenco elegível.

- **BEL** – também abrange parte das atividades de logística e serviços (grupo 521 e outras atividades de apoio), mas com foco em **procura interna** e investimentos até 4 M€.
- **JI e PN** – apenas serão relevantes para **operações de pequena escala**, por exemplo, um pequeno parque de estacionamento explorado por microempresa ou soluções inovadoras de mobilidade (car-sharing, micromobilidade) que se enquadrem nas CAE elegíveis destes subsistemas.

Nota: se a estação intermodal e os parques de estacionamento forem infraestruturas de titularidade e gestão públicas, o financiamento deverá ser enquadrado em **eixos de transportes do Programa Açores 2030**, não no Programa Construir 2030.

E. Comércio

Usos propostos:

- Pequeno comércio local e restauração
- Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo

PEQUENO COMÉRCIO LOCAL E RESTAURAÇÃO

- **BEL** – **medida de referência** para este uso: inclui comércio (divisões 46 e 47) e restauração/similares (divisão 56), com investimentos entre 50 000 € e 500 000 € (restauração) ou até 1 000 000 € (instalação/deslocalização de comércio), taxas base de 35 % em Ponta Delgada e prémios até 20 %.
- **PN** – indicado para **micronegócios de comércio e restauração**, investimento $\leq$ 75 000 €, taxa base de 50 % + até 10 % de prémios.
- **JI** – adequado quando o comércio/restauração é promovido por **jovens empreendedores**, com posicionamento diferenciado (gastronomia inovadora, produtos com forte componente de marca), até 350 000 € de investimento e 245 000 € de apoio.
- **NE** – apenas fará sentido para operações de restauração/comércio com clara vocação transacionável (ex.: marca gastronómica com forte componente exportadora ou turística de alto valor), e com escala de investimento $\geq$ 50 000 €, podendo beneficiar de 40 % + até 25 % em Ponta Delgada.

PEQUENA INDÚSTRIA DE PRODUTOS ALIMENTARES C/ LOCAL DE CONSUMO

- **NE** – fortemente compatível quando a unidade industrial visa **produção para mercados externos** (exportação, distribuição para fora da região, integração em cadeias de valor alargadas). A indústria alimentar enquadra-se nas divisões 10–33 (com exceções específicas), com incentivos até 7 M€.
- **BEL** – adequado caso o foco seja a **procura local**, com fabrico e consumo essencialmente na região; a indústria está expressamente incluída, desde que o projeto respeite os limites e requisitos de BEL.
- **JI** – aplicável se a pequena indústria for criada por jovens empreendedores e incorporarem inovação de produto/processo (ex.: fábrica artesanal com conceito contemporâneo), nos limites de investimento.
- **PN** – opção para **unidades muito pequenas**, em que o investimento total não ultrapasse 75 000 €, combinando produção alimentar com ponto de consumo local.

F. Serviços

Usos propostos:

- Serviços comunitários (creche / centro de dia)
- Serviços da administração pública regional e local
- Escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS (CRECHE / CENTRO DE DIA)

- **BEL** – inclui explicitamente serviços de ação social (divisão 88), sendo adequado para empresas privadas ou IPSS com natureza empresarial que operem creches ou centros de dia, desde que cumpram os requisitos de PME e de investimento ($\geq 50\,000$ €).
- **PN** – relevante para microestruturas (pequenas creches/centros de dia integrados no complexo), investimento $\leq 75\,000$ €; a apresentação de Pequenos Negócios inclui educação e saúde como setores elegíveis.
- **JI** – pode enquadrar residências/serviços comunitários inovadores, desde que a CAE de educação/ação social conste do elenco de serviços elegíveis e a empresa seja jovem (18–40 anos).
- **NE** – apenas justificável se se tratar de **equipamento âncora com claro caráter estruturante e oferta supra-local** (ex.: centro de serviços especializados com captação de utilizadores de fora da região), o que é menos provável numa creche ou centro de dia de base territorial.

SERVIÇOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA REGIONAL E LOCAL

Estes serviços são **funções públicas**. As entidades públicas não são o público-alvo do Construir 2030, que se dirige a empresas. O financiamento da instalação de serviços administrativos públicos no complexo deverá ser procurado através do programa **Açores 2030 / FEDER – Administração Pública e serviços públicos**, e não via medidas empresariais.

ESCRITÓRIOS PRIVADOS OU COWORKING EM EDIFÍCIOS REABILITADOS

Aqui importa distinguir duas situações:

1. Empresas de serviços que arrendem escritórios no complexo

- Essas empresas podem candidatar-se aos vários subsistemas (NE, BEL, JI, PN) para financiar **equipamentos, tecnologia e adaptação dos seus espaços**, desde que as respetivas CAE sejam elegíveis (ex.: TIC, engenharia, consultoria, atividades criativas, saúde, etc.).
- A reabilitação estrutural do edifício de escritórios, enquanto ativo imobiliário, será tratada noutros investimentos (NE/BEL pela entidade proprietária ou outros instrumentos).

2. Empresa que explora o *coworking* (gestão do espaço, venda de serviços de escritório partilhado)

- **NE** – possível se o *coworking* for posicionado como **infraestrutura estratégica para a economia do conhecimento e serviços transacionáveis**, atraindo empresas exportadoras ou nómadas digitais.
- **BEL** – enquadrável se o foco for essencialmente mercado local de serviços, desde que a CAE corresponda a serviços elegíveis (consultoria, apoio administrativo, TIC).

- **JI** – adequado para *coworkings* inovadores criados por jovens empreendedores, até 350 000 € de investimento.
- **PN** – viável para espaços de *coworking* de muito pequena dimensão, com investimento $\leq 75\ 000$ €.

G. Cultura

Usos propostos:

- Espaços multiusos para associações
- Pavilhão multiusos

São usos predominantemente de **cariz cultural, associativo e desportivo**, fortemente ligados a interesse público.

- **Equipamentos físicos (construção/reabilitação)** – quando destinados a uso de **associações e comunidade**, o financiamento deverá ser enquadrado em **programas de regeneração urbana, cultura e inclusão social do Açores 2030**, não no Construir 2030, que é empresarial.
- **Exploração empresarial de eventos e programação cultural/desportiva** dentro destes espaços:
- **NE** – possível para empresas que organizem **feiras, congressos e eventos de grande escala**, enquadradas na subclasse 82300 ou CAE de atividades culturais e recreativas, com vocação transacionável (congressos internacionais, festivais com captação de público externo).
- **JI** – ajustado a empresas jovens de **animação turística e cultural**, que usem o pavilhão ou os multiusos para eventos regulares, desde que CAE e parecer de turismo/cultura sejam favoráveis.
- **PN** – adequado para microempresas que operem **pequenos eventos, programação cultural local, escolas de artes/desportos** com investimento $\leq 75\ 000$ €.

H. Síntese final

O **Construir 2030**, em Ponta Delgada, é um instrumento **exclusivamente empresarial**; logo, só é compatível com os usos propostos para a Sinaga quando estes forem explorados por **empresas** (PME, micro ou pequenas) em CAE elegíveis.

Os **usos de património, cultura, espaços verdes e serviços públicos** tendem a ser financiados por outras vertentes do **Programa Açores 2030 (FEDER)**; o Construir 2030 atua sobretudo nos **negócios que se instalam nessas infraestruturas**.

Uso proposto	Construir 2030				FEDER (Açores 2030)
	NE - Negócios Estruturantes	BEL - Base Económica Local	Jl - Jovem Investidor	PN - Pequenos Negócios	
Edifício memória de património Industrial 1					
Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)					
Centro de visitação da gruta do carvão					
Espaços verdes e de lazer permeáveis (água / hortas / prática desportiva)					
Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)					
Alojamento intergeracional em edifícios novos					
Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)					
Habitação em edifícios novos					
Estação intermodal					
Estacionamento à superfície					
Estacionamento em edifício (existente)					
Estacionamento em edifício (novo) – silo					
Estacionamento em cave					
Pequeno comércio local e restauração					
Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo					
Serviços comunitários (creche / centro de dia)					
Serviços da administração pública regional e local					
Escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados					
Espaços multiusos para associações					
Pavilhão multiusos					

Legenda:

	Compatível
	Não Compatível
	Compatível via FEDER

Quadro 5 - Compatibilização dos programas de apoio financeiro por categoria de uso.

7. VIABILIDADE FÍSICA E ECONÓMICA E DOS IMPACTES SOCIOCULTURAIS E AMBIENTAIS

7.1. Análise da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais ambientais

A. Usos sugeridos pela comunidade e pela Comissão de Trabalho

O programa da futura intervenção para requalificação da antiga Fábrica do Açúcar, em conformidade com o referido no Relatório Intercalar, em termos de usos aponta para um conjunto alargado de usos, os quais estão organizados por categorias no quadro seguinte:

CATEGORIA DE USO	USOS PROPOSTOS
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)
	Alojamento intergeracional em edifícios novos
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)
	Habitação em edifícios novos
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade
	Estacionamento à superfície
	Estacionamento em edifício (existente)
	Estacionamento em edifício (novo) - silo
	Estacionamento em cave
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)
	Serviços da administração pública regional e local
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados
CULTURA	Espaços multiusos para associações
	Pavilhão multiusos

Quadro 6 - Usos previamente definidos pelos processos participativos e inputs da Comissão de Trabalho.

B. Definição dos multicritérios de avaliação de usos

NIVEL 1	Pond.	NIVEL2	Pond.	NIVEL3	Pond.
Viabilidade	50%	Viabilidade física	40%	Compatibilidade com a conservação do edificado ou preexistências	70%
				Compatibilidade com as condicionantes do local e dos Instrumentos de Gestão Territorial e regimes de classificação e proteção aplicáveis	30%
		Viabilidade económica	60%	Adequação a modelo de investimento privado	60%
				Atratividade à promoção ou geração contrapartidas para o setor público	20%
				Adequação a financiamento do Governo Regional ou a fundos europeus	20%
Impactes Positivos	50%	Impactes Sociais	60%	Relevância para a comunidade de acordo com as expectativas do público	15%
				Resposta adequada às necessidades sociais da comunidade local	10%
				Valorização do património edificado, a história da Fábrica e a identidade cultural	15%
				Promoção do desenvolvimento social e cultural da comunidade local	20%
				Regeneração urbana da cidade, e da zona urbana onde está inserido	20%
				Contributo para o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos habitantes	20%
		Impactes Ambientais	40%	Contributo para conservação e valorização da natureza e recursos naturais	50%
				Contributo para maior sustentabilidade ambiental e climática da construção e do habitat	50%

Quadro 7 – Definição dos multicritérios de avaliação de usos e respetivas ponderações.

C. Avaliação da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais e ambientais – nível 3

CATEGORIA DE USO	FATOR CRÍTICO DE DECISÃO:	Viabilidade física				
	FONTE DE INFORMAÇÃO:	Diagnóstico do edificado e enquadramento urbanístico (IGT's)				
	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:	Compatibilidade com a conservação do edificado ou preexistências		Compatibilidade com as condicionantes do local e dos IGT's		AVALIAÇÃO Nível 3
	USOS PROPOSTOS PONDERAÇÃO:	70%	Notas	30%	Notas	
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1	4	a)	4	a)	4
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	4	b)	4	b)	4
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão	4	c)	2	c)	3,4
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	4	d)	4	d)	4
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	3	e)	4	e)	3,3
	Alojamento intergeracional em edifícios novos	2	f)	3	f)	2,3
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	3	g)	4	g)	3,3
	Habitação em edifícios novos	2	h)	3	h)	2,3
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1	i)	2	i)	1,3
	Estacionamento à superfície	4	j)	4	j)	4
	Estacionamento em edifício (existente)	4	k)	4	k)	4
	Estacionamento em edifício (novo) - silo	2	l)	3	l)	2,3
	Estacionamento em cave	0	m)	1	m)	0,3
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração	4	n)	4	n)	4
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	4	o)	4	o)	4
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	3	p)	4	p)	3,3
	Serviços da administração pública regional e local	4	q)	4	p)	4
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados	4	r)	4	p)	4
CULTURA	Espaços multiusos para associações	4	s)	4	p)	4
	Pavilhão multiusos	4	t)	4	p)	4

Legenda: 0 - Nada compatível/adequado/relevante; 1 - Pouco compatível/adequado/relevante; 2 - Compatível/adequado/relevante; 3 - Bastante compatível/adequado/relevante; 4 - Muito compatível/adequado/relevante.

Quadro 8 – Demonstração da avaliação da viabilidade física - nível 3

Compatibilidade com a conservação do edifício ou preexistências

- a) Muito compatível tendo em conta o valor arquitetónico e histórico do edifício, como o património móvel industrial ainda existente, a integrar na proposta de uso.
- b) Muito compatível tendo em conta o valor arquitetónico e histórico do edifício, como os tanques existentes, a integrar na proposta de uso.
- c) Muito compatível com os edifícios existentes. Tem como condicionante a opção de localização próxima dos poços de maré (troço da gruta menos viável), ou junto à rua de Lisboa, para acesso pedonal à abertura existente nos secadores de tabaco, ou ainda a possibilidade de se abrir nova entrada.
- d) Muito compatível tendo em conta a permeabilidade e eixos visuais e de percursos existentes/necessários para os novos usos.
- e) Bastante compatível com o edifício existente, ressalvando-se a especificidade em termos técnicos e espaciais, necessários para este tipo de uso.
- f) Compatível com o edifício existente, podendo ser uma solução a considerar para a questão da integração dos limites deste território (colmatação de frentes urbanas) com o restante tecido urbano envolvente. Ver a questão da volumetria máxima permitida, para não desvalorizar o conjunto a preservar (e não aplicar apenas a prevista no PDM).
- g) Bastante compatível com o edifício existente, ressalvando-se a especificidade em termos técnicos e espaciais, necessários para este tipo de uso.
- h) Compatível com o edifício existente, podendo ser uma solução a considerar para a questão da integração dos limites deste território (colmatação de frentes urbanas) com o restante tecido urbano envolvente. Ver a questão da volumetria máxima permitida, para não desvalorizar o conjunto a preservar (e não aplicar apenas a prevista no PDM).
- i) Pouco compatível, para a valorização do conjunto arquitetónico. Deverá ter-se em conta a volumetria e implantação da proposta bem como a configuração dos arruamentos contíguos existentes.
- j) Muito compatível com o edifício existente, sendo preferencial a sua localização junto aos limites do conjunto, de forma a servir igualmente o tecido urbano contíguo.
- k) Muito compatível com o edifício existente, desde que sejam nos edifícios armazém ou oficina, contíguos à fábrica, que pela sua configuração e espacialidade se adequam ao uso. Nos restantes edifícios não terão o mesmo grau de compatibilidade.
- l) Compatível com o edifício existente, desde que seja salvaguardado o limite de volumetria máxima permitida (e não apenas a prevista no PDM) e a sua localização, para a não desvalorização do conjunto a preservar.
- m) Nada compatível, pelos perigos que a construção em cave poderá causar ao edifício existente.
- n) Muito compatível com os edifícios existentes, sendo recomendável a sua localização próxima da zona ampla exterior 25, de forma a facilitar cargas e descargas, bem como a instalação de esplanadas.
- o) Muito compatível, consoante a dimensão da indústria, e principalmente se em áreas da temática da anterior fábrica (ex. confeitaria, doçaria, bebidas licorosas, etc.)

- p) Bastante compatível com o edificado existente, ressalvando-se a especificidade em termos técnicos e espaciais, necessários para este tipo de uso.
- q) Muito compatível com a preservação arquitetónica e histórico do edificado, permitindo integrar o património móvel industrial ainda existente, na proposta de uso.
- r) Muito compatível com a preservação arquitetónica e histórico do edificado, especialmente se for implantado nos edifícios contíguos à fábrica
- s) Muito compatível tendo em conta o valor arquitetónico e histórico do edificado, como o património móvel industrial ainda existente, a integrar na proposta de uso.
- t) Muito compatível tendo em conta o valor arquitetónico e histórico do edificado, desde que localizado nos edifícios que contenham um espaço mais amplo (área e pé-direito)

Compatibilidade com as condicionantes do local e dos IGT's

- a) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local (Gruta do Carvão e IGT's) em termos volumétricos e de área de construção/implantação. Uso permitido no PDM.
- b) Muito compatível tendo em conta que não se se agravam/alteram as condicionantes do local (Gruta do Carvão e ITG's) em termos volumétricos e de área de construção/implantação. Uso permitido no PDM.
- c) Compatível, apesar das condicionantes existentes, nomeadamente, o distanciamento à entrada da gruta existente, junto aos Secadores de Tabaco. Possui a vantagem da proximidade ao poço de maré (troço da gruta menos viável) e a possibilidade de se fazer nova abertura ao troço da rua João do Rego.
- d) Muito compatível com os espaços intersticiais dos edifícios existentes, bem como com a temática da preservação de memória das agroindústrias, integrando-se perfeitamente nas condicionantes do território e dos IGT's.
- e) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local, nem a área de construção/implantação existente. Uso permitido no PDM. Acessibilidades permitidas quer a sul, norte como poente.
- f) Bastante compatível, desde que a construção tenha um máximo de 4 pisos, e o IIB seja no máximo de 0,5 (com a possibilidade de majoração de 25%). Poderá ser uma solução para a colmatação deste território ao tecido urbano contíguo. De salientar que não será compatível na zona da localização da Gruta do Carvão. Considera-se menos compatível a proximidade ao aeroporto (ruído) e as exigências de estacionamento.
- g) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local, nem a área de construção/implantação existente. Uso permitido no PDM. Acessibilidades permitidas quer a sul, norte como poente.
- h) Bastante compatível, desde que a construção tenha um máximo de 4 pisos, e o IIB seja no máximo de 0,5 (com a possibilidade de majoração de 25%). Poderá ser uma solução para a colmatação deste território ao tecido urbano contíguo. De salientar que não será compatível na zona da localização da Gruta do Carvão. Considera-se menos compatível a proximidade ao aeroporto (ruído) e as exigências de estacionamento.
- i) Compatível, mas com constrangimentos no que concerne ao perfil das ruas de Lisboa e do Carvão que darão acesso a este equipamento.

- j) Muito compatível com as condicionantes do local, sendo preferencial a sua localização junto aos limites do conjunto, de forma a servir igualmente o tecido urbano contíguo.
- k) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local, nem a área de construção/implantação existente. Uso permitido no PDM. Acessibilidades permitidas quer a sul, norte como poente.
- l) Bastante compatível, desde que a construção tenha um máximo de 4 pisos, e o IIB seja no máximo de 0,5 (com a possibilidade de majoração de 25%). Poderá ser uma solução para a colmatação deste território ao tecido urbano contíguo.
- m) Pouco compatível com as condicionantes existentes nomeadamente com a zona nascente pela proximidade à servidão da Gruta do Carvão.
- n) Muito compatível com as condicionantes do local, bem como com os usos permitidos no PDM. Acessibilidades (cargas/descargas) permitidas quer a sul, norte como poente.
- o) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local, nem a área de construção/implantação existente. Uso idêntico ao inicial, pelo que, permitido no PDM. Acessibilidades (cargas/descargas) permitidas quer a sul, norte como poente.
- p) Muito compatível tendo em conta que não se agravam/alteram as condicionantes do local, nem a área de construção/implantação existente. Uso permitido no PDM. Acessibilidades (cargas/descargas) permitidas quer a sul, norte como poente.

CATEGORIA DE USO	FATOR CRÍTICO DE DECISÃO:	Viabilidade económica						
	FONTE DE INFORMAÇÃO:	Visão e inputs adicionais da comissão						
	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:	Adequação a modelo de investimento privado		Atratividade à promoção ou possibilidade de gerar contrapartidas para o setor público		Adequação a financiamento do Governo Regional ou a fundos europeus		AVALIAÇÃO Nível 3
	USOS PROPOSTOS PONDERAÇÃO:	60%	Notas	20%	Notas	20%	Notas	
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1	1	a)	2	a)	3	a)	2,6
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	1	b)	2	b)	3	b)	2,6
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão	2	c)	3	c)	4	c)	2,9
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	0	d)	0	d)	3	d)	2,0
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	3	e)	2	e)	4	e)	3,1
	Alojamento intergeracional em edifícios novos	4	f)	2	f)	4	f)	3,1
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	3	g)	3	g)	2	g)	3,0
	Habitação em edifícios novos	4	h)	3	h)	0	h)	2,7
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1	i)	1	i)	4	i)	1,6
	Estacionamento à superfície	3	j)	1	j)	3	j)	2,6
	Estacionamento em edifício (existente)	3	k)	1	k)	3	k)	2,6
	Estacionamento em edifício (novo) - silo	2	l)	1	l)	3	l)	2
	Estacionamento em cave	1	m)	1	m)	2	m)	1,2
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração	4	n)	2	n)	4	n)	3,8
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	4	o)	2	o)	4	o)	3,8
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	4	p)	2	p)	3	p)	3,4
	Serviços da administração pública regional e local	3	q)	4	q)	4	q)	3,6
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados	4	r)	2	r)	4	r)	3,8
CULTURA	Espaços multiusos para associações	2	s)	2	s)	3	s)	2,9
	Pavilhão multiusos	2	t)	2	t)	3	t)	2,9

Legenda: 0 - Nada compatível/adequado/relevante; 1 - Pouco compatível/adequado/relevante; 2 - Compatível/adequado/relevante; 3 - Bastante compatível/adequado/relevante; 4 - Muito compatível/adequado/relevante.

Quadro 9 – Demonstração da avaliação da viabilidade económica - nível 3

Adequação a modelo de investimento privado

- a) Uso sobretudo museológico/simbólico, com capacidade limitada de gerar rendas que remunerem o investimento privado.
- b) Função principal de preservação patrimonial, com receitas previsivelmente baixas e dependentes de programação cultural.
- c) Pode captar turismo e bilhética, mas é um uso muito dependente do fluxo de visitantes e de políticas públicas de promoção.
- d) São usos tipicamente de domínio público, com difícil monetização direta e retorno financeiro reduzido.
- e) Produto residencial diferenciado para idosos, estudantes e jovens, com procura diversificada e estável, garantindo elevada taxa de ocupação, embora exija uma gestão cuidada do equilíbrio entre rendas acessíveis e retorno do investimento.
- f) Permite conceber desde início um produto residencial ajustado ao mercado, com tipologias pensadas para idosos, estudantes e jovens, possibilitando modelos de negócio baseados em renda e/ou venda, com elevado potencial de valorização e retorno para o investidor privado.
- g) Garante rendimento recorrente, ainda que condicionado por limites de renda e por custos adicionais de reabilitação.
- h) Tipologia clássica de investimento imobiliário, com forte liquidez, facilidade de venda ou arrendamento e risco moderado.
- i) Infraestrutura de mobilidade tipicamente pública, com receitas indiretas e difícil captura de retorno pelo investidor privado.
- j) Baixo custo de implementação e operação, com potencial de gerar fluxos de caixa estáveis a partir de tarifas de uso.
- k) Ativo já construído, com procura previsível e capacidade de gerar rendas regulares, embora com custos de manutenção.
- l) Forte capacidade de receita, mas exige elevado investimento inicial e depende da procura efetiva de estacionamento.
- m) Custos de construção e exploração elevados, com risco de não serem compensados pelas tarifas praticáveis.
- n) Espaços comerciais geram rendas superiores por m², diversificam o risco e valorizam o conjunto edificado.
- o) Combina área produtiva com venda direta, permitindo contratos de arrendamento sólidos e efeito âncora no conjunto.
- p) Forte procura e contratos de longa duração, frequentemente com apoio público, garantindo estabilidade de rendas.
- q) Inquilino institucional com baixo risco de incumprimento, embora com capacidade de pagamento e rendas mais controladas.
- r) Produto flexível e com potencial de rendas competitivas, atraindo empresas e profissionais qualificados.
- s) Uso com fraca capacidade financeira própria, podendo exigir rendas reduzidas ou apoio público.
- t) Possibilidade de receitas por eventos, mas fluxo de caixa irregular e dependente de programação e gestão intensiva.

Atratividade à promoção ou possibilidade de gerar contrapartidas para o setor público

- a) Contribui para a salvaguarda do património industrial e para a imagem da cidade, gerando retorno público sobretudo simbólico e turístico.
- b) Reforça a valorização do conjunto industrial e pode integrar circuitos culturais/educativos, trazendo visibilidade e dinamização moderada para o setor público.
- c) Potencia o turismo científico e ambiental, aumentando a atratividade do território e a capacidade de captação de receitas e investimento associado.
- d) Apesar do benefício ambiental e social, trata-se de infraestrutura básica de uso livre, com reduzida capacidade de gerar contrapartidas adicionais específicas para o setor público.
- e) Responde a políticas públicas de coesão social e de reabilitação urbana, oferecendo contrapartidas relevantes, mas de escala limitada.
- f) Aumenta a oferta residencial para diferentes faixas etárias e apoia objetivos de política de habitação, embora sem uma componente social tão marcada.
- g) Articula reabilitação urbana com habitação acessível, alinhando-se diretamente com prioridades públicas de resposta à crise habitacional.
- h) Contribui para aumentar a oferta de habitação e aliviar a pressão no mercado, gerando impactos positivos na política pública de solo e habitação.
- i) Melhora a acessibilidade e a integração de transportes, mas implica forte investimento público, com contrapartidas concentradas na operação e gestão.
- j) Apoia a organização do trânsito local, mas gera benefícios públicos limitados e pouco estruturantes para a estratégia territorial.
- k) Otimiza a utilização de infraestruturas já construídas, com impacto público sobretudo funcional e pouco relevante em termos de promoção.
- l) Melhora a oferta de estacionamento e serve a população em geral, mas é uma infraestrutura sobretudo funcional, com impacto limitado em termos de promoção do território ou de geração de contrapartidas específicas para o setor público.
- m) Liberta espaço à superfície e organiza o estacionamento, mas o benefício para o setor público é indireto e pouco diferenciador.
- n) Anima o espaço público, cria emprego e reforça a vitalidade urbana, oferecendo contrapartidas económicas e sociais moderadas.
- o) Gera emprego e pode valorizar produtos locais, trazendo contrapartidas económicas e de identidade territorial, embora com impacto circunscrito.
- p) Complementa a oferta pública de equipamentos sociais, apoiando famílias e idosos e reduzindo pressão sobre serviços municipais/regionais.
- q) Permite concentrar serviços públicos, melhorar o atendimento aos cidadãos e usar o projeto como motor de regeneração urbana, com forte retorno institucional e funcional.
- r) Dinamiza a economia local e o empreendedorismo, ampliando a base fiscal e gerando contrapartidas sobretudo económicas para o setor público.
- s) Reforça o tecido associativo e a coesão social, apoiando políticas públicas na área cultural, desportiva e comunitária.
- t) Permite acolher eventos culturais, desportivos e económicos, contribuindo para a projeção do território e para a dinamização da economia local, gerando contrapartidas sobretudo indiretas para o setor público.

Adequação a financiamento do Governo Regional ou a fundos europeus

- a) Compatível com NE, JI e PN (Construir 2030) e ainda com FEDER (Açores 2030) para reabilitação patrimonial, não tendo enquadramento em BEL, o que assegura boas possibilidades de cofinanciamento, embora não totais.
- b) Tal como o edifício 1, tem enquadramento em NE, JI e PN (Construir 2030) e é elegível a FEDER (Açores 2030), mas não em BEL, garantindo um bom nível de acesso a financiamento público.
- c) Muito adequado: projeto turístico âncora associado a um recurso natural e geológico de elevado valor patrimonial, claramente elegível em medidas de turismo, natureza e valorização do património.
- d) Uso com potencial turístico, compatível com todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) e com FEDER (Açores 2030) em medidas de turismo e valorização de património natural, o que lhe dá elevada probabilidade de apoio.
- e) Não tem enquadramento em todos os incentivos empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN), mas é compatível com FEDER (Açores 2030) em operações de regeneração urbana e infraestrutura verde, permitindo um nível relevante de financiamento, embora tenha que estar previsto numa estratégia de ação local.
- f) Compatível com NE, JI e PN (Construir 2030) para exploração privada e com FEDER (Açores 2030) na componente de reabilitação e habitação com função social, combinando várias fontes potenciais de apoio.
- g) Tem enquadramento em NE, JI e PN (Construir 2030) como projeto habitacional inovador e é ainda compatível com FEDER (Açores 2030) em linhas de habitação e inclusão, o que o torna muito adequado a financiamento público.
- h) Não se identificam programas regionais ou fundos europeus que apoiem diretamente a construção nova de habitação de mercado, pelo que este uso depende quase exclusivamente de capitais privados ou crédito bancário, sem enquadramento relevante em apoios públicos.
- i) Compatível com NE, BEL e PN (Construir 2030) como projeto estruturante de mobilidade e com FEDER (Açores 2030) para infraestruturas de transportes sustentáveis, o que garante forte potencial de cofinanciamento.
- j) É formalmente elegível em todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) e pode integrar projetos FEDER (Açores 2030), mas normalmente como componente secundária (exceto se interligado ao Interface Intermodalidade), o que reduz a prioridade e a adequação global.
- k) Tal como o estacionamento de superfície, é compatível com todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) e pode ser incluído em operações FEDER (Açores 2030), mas tende a ser financiado apenas quando associado a projetos mais abrangentes.
- l) Compatível com todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) e enquadrável em FEDER (Açores 2030), embora, na prática, o estacionamento silo seja financiado sobretudo como parte de projetos de mobilidade mais amplos, o que limita a adequação.
- m) Também elegível em todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) e integrável em projetos FEDER (Açores 2030), mas com lógica semelhante aos restantes estacionamentos: apoio tendencialmente acessório e não central.

- n) Fortemente compatível com todos os subsistemas do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN), embora sem linha autónoma em FEDER (Açores 2030) fora destes programas, o que ainda assim garante excelente acesso a incentivos.
- o) Tal como o pequeno comércio, tem enquadramento pleno em todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) para investimento produtivo e comercial, sem necessidade de apelar a FEDER (Açores 2030) diretamente, apresentando elevada adequação.
- p) Não é compatível com NE (Construir 2030), mas pode ser apoiado por BEL, JI e PN (Construir 2030) quando gerido por entidade privada. É adicionalmente elegível a FEDER (Açores 2030) como infraestrutura social, o que assegura boa, mas não máxima, adequação.
- q) Sem enquadramento nos incentivos empresariais em todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN), mas claramente compatível com FEDER (Açores 2030) em medidas de modernização e concentração de serviços públicos, com forte prioridade de financiamento.
- r) Compatível com todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN) para atividades de serviços e inovação, ainda que sem linha autónoma FEDER fora destes sistemas, o que lhe confere elevada adequação ao financiamento.
- s) Não tem enquadramento em todos os subsistemas empresariais do Construir 2030 (NE, BEL, JI e PN), mas é compatível com FEDER (Açores 2030) em programas de equipamentos coletivos e inclusão social, garantindo um nível relevante de apoio potencial.
- t) Compatível com NE, JI e PN (Construir 2030) como equipamento gerido por entidade privada e com FEDER (Açores 2030) em medidas de cultura, desporto e coesão territorial, embora não tenha enquadramento em BEL, resultando numa adequação intermédia/boa.

CATEGORIA DE USO	FATOR CRÍTICO DE DECISÃO:	Impacte social e cultural												
	FONTE DE INFORMAÇÃO:	Auscultação pública, diagnóstico urbanístico e inputs adicionais da comissão												
	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:	Relevância para a comunidade de acordo com as expetativas do público (resultados da auscultação)		Resposta adequada às necessidades sociais da comunidade local		Valoriza ou respeita o património edificado existente, a história da Fábrica e a identidade cultural		Promove o desenvolvimento social e cultural da comunidade local		Promove a regeneração urbana da cidade, em particular, da zona urbana onde o complexo industrial está inserido		Contribui para o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos habitantes		AVALIAÇÃO Nível 3
	USOS PROPOSTOS	PONDERAÇÃO:	15%	Notas	10%	Notas	15%	Notas	20%	Notas	20%	Notas	20%	
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1	4	a)	3	a)	4	a)	4	a)	4	a)	3	a)	3,7
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	4	b)	3	b)	4	b)	4	b)	4	b)	3	b)	3,7
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão	3	c)	2	c)	4	c)	4	c)	4	c)	3	c)	3,45
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	4	d)	4	d)	4	d)	4	d)	4	d)	4	d)	4
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	3	e)	4	e)	3	e)	4	e)	4	e)	4	e)	3,7
	Alojamento intergeracional em edifícios novos	3	f)	4	f)	2	f)	4	f)	4	f)	4	f)	3,55
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	3	g)	4	g)	3	g)	3	g)	4	g)	3	g)	3,3
	Habitação em edifícios novos	3	h)	4	h)	2	h)	3	h)	4	h)	3	h)	3,15
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1	i)	2	i)	0	i)	1	i)	1	i)	1	i)	0,95
	Estacionamento à superfície	3	j)	3	j)	1	j)	1	j)	1	j)	1	j)	1,5
	Estacionamento em edifício (existente)	2	k)	2	k)	2	k)	1	k)	3	k)	2	k)	2
	Estacionamento em edifício (novo) - silo	2	l)	3	l)	1	l)	1	l)	2	l)	2	l)	1,75
	Estacionamento em cave	1	m)	1	m)	0	m)	1	m)	2	m)	2	m)	1,25
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração	3	n)	4	n)	4	n)	4	n)	4	n)	3	n)	3,65
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	2	o)	4	o)	4	o)	4	o)	4	o)	3	o)	3,5
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	3	p)	4	p)	3	p)	4	p)	4	p)	4	p)	3,7
	Serviços da administração pública regional e local	2	q)	3	q)	4	q)	3	q)	4	q)	3	q)	3,2
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados	2	r)	4	r)	4	r)	3	r)	4	r)	3	r)	3,3
CULTURA	Espaços multiusos para associações	4	s)	4	s)	4	s)	4	s)	4	s)	3	s)	3,8
	Pavilhão multiusos	4	t)	4	t)	4	t)	4	t)	4	t)	3	t)	3,8

Legenda: 0 - Nada compatível/adequado/relevante; 1 - Pouco compatível/adequado/relevante; 2 - Compatível/adequado/relevante; 3 - Bastante compatível/adequado/relevante; 4 - Muito compatível/adequado/relevante.

Quadro 10 – Demonstração da avaliação dos impactos socioculturais - nível 3

Relevância para a comunidade de acordo com as expectativas do público (resultados da auscultação)

- a) Tema mais recorrente na auscultação e ponto de convergência dos grupos. Responde à expectativa pública de preservação e interpretação do legado açucareiro.
- b) Tema mais recorrente na auscultação e ponto de convergência dos grupos. Responde à expectativa pública de preservação e interpretação do legado açucareiro.
- c) Elemento bem acolhido por estruturar a narrativa território-indústria e valorizar a singularidade local.
- d) Zonas verdes surgem como prioridade recorrente e convergência dos grupos
- e) A presença de residentes é entendida como motor de vida quotidiana e vigilância natural.
- f) Aceitação semelhante quanto à função social, com atenção à integração no *mix* funcional.
- g) Acolhimento social alargado; consenso quando a habitação se integra no *mix* de usos.
- h) Aceitação pública com reservas devido a riscos de hiperdensificação.
- i) Tema divisivo; aceitável se dimensionada e acoplada a meios suaves/*shuttle*.
- j) Baixa aceitação face à oportunidade de qualificar o solo e priorizar fruição pedonal.
- k) Solução pragmática se reconvertido e gerido com critério.
- l) Recomendado e consensual como solução periférica.
- m) Aceitável, condicionado por geotecnia e custos de construção/manutenção.
- n) Bem valorizado como parte do *mix* funcional e apoio quotidiano.
- o) Aceitação moderada; melhor enquadrada como produção leve/interpretativa.
- p) Bem recebidos, incluindo tipologias intergeracionais.
- q) Úteis, mas não prioritários na auscultação; vocação mais interna/administrativa.
- r) Relevância moderada; recomendável integrá-los em reabilitação e em escala contida.
- s) Prolongamento natural do núcleo museológico e motor de economia criativa.
- t) Aceitação boa quando dimensionado à escala do sítio e articulado com o parque.

Resposta adequada às necessidades sociais da comunidade local

- a) Satisfaz a necessidade social de educação patrimonial e fruição cultural acessível.
- b) Satisfaz a necessidade social de educação patrimonial e fruição cultural acessível.
- c) Responde sobretudo a interesse cultural/educativo; impacto social direto moderado.
- d) Responde a carência de espaço verde qualificado na envolvente, com uso quotidiano multigeracional.

- e) Resposta direta a necessidades sociais (faixas vulneráveis, juventude) e estabilização demográfica.
- f) Resposta forte a necessidades habitacionais.
- g) Quotas acessíveis respondem a necessidades habitacionais e reforçam inclusão.
- h) Contribui para oferta, mas deve ser calibrada à procura local.
- i) Melhora acessibilidade regional, mas pode induzir tráfego e conflituosidade local.
- j) Pouco contributo social face a alternativas estruturadas.
- k) Satisfaz procura local sem ocupar mais solo.
- l) Melhora acessibilidade sem invadir o recinto.
- m) Neutralidade social; responde à procura sem ocupar superfície.
- n) Responde a serviços do dia-a-dia, reduzindo deslocações.
- o) Emprego local e cadeias curtas de valor (produção-consumo).
- p) Resposta direta a necessidades de cuidado e inclusão social na freguesia.
- q) Serviço público com valor cívico, mas menor alcance social imediato.
- r) Gera emprego qualificado, mas com menor impacto social direto.
- s) Responde parcialmente a necessidades sociais (trabalho/qualificação).
- t) Ganho social indireto (uso comunitário, eventos).

Valoriza ou respeita o património edificado existente, a história da Fábrica e a identidade cultural

- a) Instrumento central de salvaguarda ativa.
- b) Instrumento central de salvaguarda ativa.
- c) Reforça a identidade ao articular património geológico e industrial.
- d) Impacto identitário indireto; reforça cenário patrimonial quando articulado com percursos interpretativos.
- e) A solução de reabilitação respeita e compatibiliza melhor a leitura patrimonial do conjunto.
- f) Intervenções em construção nova devem observar compatibilidade tipo morfológica e a preservação das linhas de vista e da legibilidade do património.
- g) A reabilitação respeita a identidade e as pré-existências.
- h) Intervenções em construção nova devem observar compatibilidade tipo morfológica e a preservação das linhas de vista e da legibilidade do património.
- i) Compatível com reservas (ruído/impacte visual sobre elementos patrimoniais).
- j) Penaliza leitura patrimonial e a paisagem (extensas lajes impermeáveis).
- k) Compatível se mitigados impactos de fluxos e frentes urbanas.
- l) Impacto volumétrico a controlar (implantação e fachadas ativas).
- m) Menor impacto visual; atenção a acessos/ventilação.
- n) Identidade reforçada com curadoria local (produtos regionais/artesanato).

- o) Compatível se alinhada com a identidade alimentar
- p) Compatível se respeitar volumetrias e pré-existências.
- q) Neutro em termos de identidade patrimonial.
- r) Compatível com identidade se preservar pré-existências.
- s) Compatível com a memória industrial a reabilitar.
- t) Necessita integração arquitetónica para não competir com elementos icónicos.

Promove o desenvolvimento social e cultural da comunidade local

- a) Âncora programática que permite mediação, exposições e articulação com usos criativos.
- b) Âncora programática que permite mediação, exposições e articulação com usos criativos.
- c) Amplia conteúdos interpretativos e rotas educativas.
- d) Espaço público que potencia práticas culturais informais e eventos de pequena/média escala.
- e) Gera massa crítica para serviços de proximidade e participação comunitária.
- f) Dinamiza o bairro com a presença diária.
- g) Sustenta serviços de proximidade e coesão de bairro.
- h) Benefícios sociais/culturais moderados face a outras valências públicas.
- i) Habilita os usos, mas não gera programação por si só.
- j) Não ativa usos; favorece o automóvel no interior do recinto.
- k) Habilita os usos, mas não gera vida urbana por si.
- l) Condição habilitadora para eventos e uso cultural.
- m) Habilitador; não gera uso.
- n) Ativa o térreo e apoia a programação cultural.
- o) Potencia oferta gastronómica/educativa e eventos temáticos.
- p) Reforça coesão e oferece suporte às famílias.
- q) Atividade diurna previsível; pouco efeito fora do horário laboral.
- r) Dinamiza o recinto em horário laboral.
- s) Gera programação contínua, redes colaborativas e incubação.
- t) Suporta eventos culturais/desportivos e feiras.

Promove a regeneração urbana da cidade, em particular, da zona urbana onde o complexo industrial está inserido

- a) Reabilitação catalisa a requalificação física e funcional do quarteirão.
- b) Reabilitação catalisa a requalificação física e funcional do quarteirão.
- c) Melhora legibilidade e atratividade urbanas, criando percursos dedicados.

- d) Introduce natureza e estrutura o processo de reabilitação, mitigando o sobreaquecimento urbano e favorecendo percursos pedonais e cicláveis.
- e) Opera sobre o centro do complexo, promovendo requalificação das frentes internas e continuidade funcional do tecido, com ganhos mensuráveis em acessibilidade pedonal e efeitos de arrastamento na regeneração.
- f) Impacto urbano condicionado pelo desenho urbano e pela integração com o espaço público.
- g) Reforça ligação ao tecido urbano existente.
- h) Regeneração condicionada pelo desenho e pela inserção urbana.
- i) Contributo dependente do desenho e da integração urbana; sobredimensionada, tem efeito contrário.
- j) Ineficiente em regeneração, consumindo espaço público de qualidade.
- k) Ajuda a ordenar a mobilidade, libertando o interior.
- l) Liberta o interior para espaço público e mobilidade suave.
- m) Benefícios dependem da viabilidade técnica e da inserção.
- n) Estimula economia de proximidade e ocupa frentes urbanas.
- o) Contributo económico com cautelas logísticas e ambientais.
- p) Estabiliza o bairro e atrai serviços complementares.
- q) Contributo moderado para regeneração face a usos mais públicos.
- r) Regeneração limitada comparada com usos abertos ao público.
- s) Ocupa térreos e atrai talento e iniciativas.
- t) Capaz de ativar o quarteirão quando combinado com mobilidade suave.

Contribui para o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos habitantes

- a) Benefício indireto por coesão social e qualificação do espaço público.
- b) Benefício indireto por coesão social e qualificação do espaço público.
- c) Favorece combinabilidade e fruição ao ar livre.
- d) Melhora a saúde e a qualidade de vida através do contacto com a natureza e a atividade física.
- e) Estabilidade residencial e acesso a espaços verdes/serviços melhoram o bem-estar.
- f) Bem-estar dependente da articulação com espaço verde e com os serviços.
- g) Melhora bem-estar pela estabilidade residencial.
- h) Bem-estar melhora se articulada com espaço verde, equipamentos e mobilidade suave.
- i) Neutro; conforto dependente de mitigação de ruído e emissões.
- j) Menor conforto ambiental (ilha de calor, poeiras).
- k) Efeito neutro/positivo moderado na qualidade de vida.
- l) Menos tráfego interno, melhor ambiente e segurança pedonal.

- m) Neutro/positivo se bem ventilado e com segurança.
- n) Gera comodidade e maior presença/segurança no espaço público.
- o) Impactos a mitigar; conforto depende de desenho/ventilação e horários.
- p) Impacto muito positivo no bem-estar das famílias e cuidadores.
- q) Efeito neutro na qualidade de vida.
- r) Neutro no bem-estar; benefícios indiretos por emprego local.
- s) Melhora bem-estar via pertença e oportunidades de trabalho.
- t) Melhora fruição coletiva e oferta de lazer.



CATEGORIA DE USO	FATOR CRÍTICO DE DECISÃO:	Impacte ambiental				
	FONTE DE INFORMAÇÃO:	Visão e inputs adicionais da comissão				
	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:	Contributo para conservação e valorização da natureza e recursos naturais		Contributo para maior sustentabilidade ambiental e climática da construção e do habitat		AVALIAÇÃO Nível 3
	USOS PROPOSTOS PONDERAÇÃO:	50%	Notas	50%	Notas	
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1	3	a)	4	a)	3,5
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	3	b)	4	b)	3,5
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão	4	c)	3	c)	3,5
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	4	d)	4	d)	4
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	4	e)	3	e)	3,5
	Alojamento intergeracional em edifícios novos	1	f)	1	f)	1
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	4	g)	3	g)	3,5
	Habitação em edifícios novos	1	h)	1	h)	1
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1	i)	1	i)	1
	Estacionamento à superfície	1	j)	1	j)	1
	Estacionamento em edifício (existente)	3	k)	3	k)	3
	Estacionamento em edifício (novo) - silo	1	l)	1	l)	1
	Estacionamento em cave	0	m)	0	m)	0
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração	3	n)	3	n)	3
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	3	n)	3	n)	3
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	3	n)	3	n)	3
	Serviços da administração pública regional e local	3	n)	3	n)	3
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados	3	n)	3	n)	3
CULTURA	Espaços multiusos para associações	3	n)	3	n)	3
	Pavilhão multiusos	3	n)	3	n)	3

Legenda: 0 - Nada compatível/adequado/relevante; 1 - Pouco compatível/adequado/relevante; 2 - Compatível/adequado/relevante; 3 - Bastante compatível/adequado/relevante; 4 - Muito compatível/adequado/relevante.

Quadro 11 – Demonstração da avaliação dos impactes ambientais - nível 3

Contributo para conservação e valorização da natureza e recursos naturais

- a) Permite reutilizar solo infraestruturado.
- b) Ver observação a).
- c) Permite valorizar solo não construído e a conservação de património natural.
- d) Ver observação c).
- e) Permite não afetar mais solo.
- f) Implica afetar novo solo.
- g) Permite não afetar mais solo.
- h) Implica afetar novo solo.
- i) Implica afetar novo solo.
- j) Pode implicar impermeabilização do solo.
- k) Permite não afetar mais solo.
- l) Implica afetar novo solo.
- m) Implica escavação.
- n) Permite não afetar mais solo a usos necessários para a comunidade e investidores.

Contributo para maior sustentabilidade ambiental e climática da construção e do habitat

- a) Implica conservação do existente.
- b) Implica conservação do existente.
- c) Reconversão de edifício mantendo grande parte dos seus elementos.
- d) Permite renaturalização.
- e) Implica reuso do existente.
- f) Implica construção nova.
- g) Implica reuso do existente.
- h) Implica construção nova.
- i) Implica construção nova e compatibilidade com as vias circundantes.
- j) Impacto visual e ocupação do solo que poderá ser destinado a espaço verdes ou outras valências.
- k) Implica reuso do existente.
- l) Implica construção nova.
- m) Consumo de recursos para construção nova.
- n) Implica reuso do existente e redução de resíduos da construção.

D. Avaliação da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais e ambientais – nível 2 e nível 1

CATEGORIA DE USO	FATOR CRÍTICO DE DECISÃO:	Viabilidade física	Viabilidade económica	Viabilidade	Impacte social e cultural	Impacte ambiental	Impactes Positivos	Resultados Globais
	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:	AVALIAÇÃO Nível 3	AVALIAÇÃO Nível 3	AVALIAÇÃO Nível 2 50%	AVALIAÇÃO Nível 3	AVALIAÇÃO Nível 3	AVALIAÇÃO Nível 2 50%	AVALIAÇÃO Nível 1
	USOS PROPOSTOS PONDERAÇÃO:	40%	60%		60%	40%		
PATRIMÓNIO	Edifício memória de património Industrial 1	4	1,6	2,6	3,7	3,5	3,6	3,1
	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	4	1,6	2,6	3,7	3,5	3,6	3,1
LAZER E NATUREZA	Centro de visitação da gruta do carvão	3,4	2,6	2,9	3,45	3,5	3,5	3,2
	Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	4	0,6	2,0	4	4	4,0	3,0
ALOJAMENTO	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	3,3	3	3,1	3,7	3,5	3,6	3,4
	Alojamento intergeracional em edifícios novos	2,3	3,6	3,1	3,55	1	2,5	2,8
	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	3,3	2,8	3,0	3,3	3,5	3,4	3,2
	Habitação em edifícios novos	2,3	3	2,7	3,15	1	2,3	2,5
ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE	Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1,3	1,6	1,5	0,95	1	1,0	1,2
	Estacionamento à superfície	4	2,6	3,2	1,5	1	1,3	2,2
	Estacionamento em edifício (existente)	4	2,6	3,2	2	3	2,4	2,8
	Estacionamento em edifício (novo) - silo	2,3	2	2,1	1,75	1	1,5	1,8
	Estacionamento em cave	0,3	1,2	0,8	1,25	0	0,8	0,8
COMÉRCIO	Pequeno comércio local e restauração	4	3,6	3,8	3,65	3	3,4	3,6
	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	4	3,6	3,8	3,5	3	3,3	3,5
SERVIÇOS	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	3,3	3,4	3,4	3,7	3	3,4	3,4
	Serviços da administração pública regional e local	4	3,4	3,6	3,2	3	3,1	3,4
	Escritórios privados ou <i>coworking</i> em edifícios reabilitados	4	3,6	3,8	3,3	3	3,2	3,5
CULTURA	Espaços multiusos para associações	4	2,2	2,9	3,8	3	3,5	3,2
	Pavilhão multiusos	4	2,2	2,9	3,8	3	3,5	3,2

Quadro 12 – Demonstração da avaliação da viabilidade física e económica e impactes socioculturais e ambientais - nível 2 e nível 1.

E. Resultados e hierarquização da avaliação dos usos

USOS PROPOSTOS	Resultados Globais
	AVALIAÇÃO Nível 1
Pequeno comércio local e restauração	3,6
Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	3,5
Escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados	3,5
Serviços comunitários (creche / centro de dia)	3,4
Serviços da administração pública regional e local	3,4
Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	3,4
Espaços multiusos para associações	3,2
Pavilhão multiusos	3,2
Centro de visitação da gruta do carvão	3,2
Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	3,2
Edifício memória de património Industrial 1	3,1
Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	3,1
Espaços verdes e de lazer permeáveis (água/ hortas/ prática desportiva)	3,0
Alojamento intergeracional em edifícios novos	2,8
Estacionamento em edifício (existente)	2,8
Habitação em edifícios novos	2,5
Estacionamento à superfície	2,2
Estacionamento em edifício (novo) - silo	1,8
Estação Intermodal / Interface de Intermodalidade	1,2
Estacionamento em cave	0,8

Nota: considera-se como mais bem pontuados na avaliação global os acima do valor 2, destacando os acima do valor 3.

Quadro 13 – Resultados e hierarquização da avaliação de usos.

Da supra análise da avaliação da viabilidade física e económica e dos impactos socioculturais e ambientais dos usos, resulta a hierarquia de usos prioritários, conforme apresentado no Quadro 13.

8. PROGRAMA DE USOS

A proposta do programa de usos da futura intervenção para requalificação da antiga Fábrica do Açúcar, de acordo com a metodologia de avaliação da viabilidade física e económica e dos impactes socioculturais e ambientais, prevê os seguintes usos:

1. Pequeno comércio local e restauração;
2. Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo;
3. Escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados;
4. Serviços comunitários (creche / centro de dia);
5. Serviços da administração pública regional e local;
6. Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens);
7. Espaços multiusos para associações;
8. Pavilhão multiusos;
9. Centro de visitação da gruta do carvão;
10. Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível);
11. Edifício memória de património Industrial 1;
12. Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14);
13. Estacionamento em edifício (existente).

No entanto, a definição dos usos propostos é relevante para a inequívoca interpretação por parte de todos os intervenientes e interessados, tendo em consideração o seguinte:

- a) Alinhar o desenvolvimento do projeto com as necessidades previamente definidas e as expectativas da população;
- b) Orientar e emanar diretrizes programáticas concretas para desenvolvimento e concretização;
- c) Desenvolvimento adequado do programa de necessidades previamente definidas, visando a garantia da viabilidade funcional do projeto e, consequentemente, da obra de requalificação e do respetivo usufruto;
- d) Garantia da compatibilidade dos usos propostos com as necessidades previamente diagnosticadas, em resposta às necessidades da população, bem como com o zonamento urbano e a sustentabilidade da intervenção de requalificação.

A. Definição dos usos propostos

1. Pequeno comércio local e restauração

Os espaços para comércio são áreas físicas e delimitadas destinadas à oferta de bens (produtos), devendo dispor de boas acessibilidades e infraestruturas.

Os espaços de restauração e de cafetaria são locais destinados ao preparo e

consumo de alimentos e bebidas, podendo variar desde refeições completas até lanches rápidos e cafés. Esses espaços desempenham um papel económico, social e cultural importante, especialmente quando integrados em ambientes como espaços culturais, espaços de *coworking* e eventos ou projetos comunitários.

Neste sentido, os espaços de restauração e de cafetaria devem:

- a) Promover a convivência social, favorecendo o encontro entre pessoas, o diálogo e o lazer;
- b) Fomentar a economia local, através da geração emprego e rendimentos, devendo valorizar os produtos regionais (ex: café, chá, doçaria e pratos tradicionais);
- c) Servir de complemento aos outros usos, nomeadamente, as pessoas (trabalhadores, clientes e visitantes) que utilizam ou beneficiam dos diferentes espaços a implementar no antigo completo da Fábrica e dos habitantes locais;

Os espaços de restauração e de cafetaria devem ser atrativos para diferentes públicos e podem contemplar espaços exteriores, ao ar livre, com recurso a esplanadas equipadas com estruturas amovíveis ou leves.

2. Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo

Os espaços para pequena indústria de produtos alimentares, com local de consumo, são áreas físicas e delimitadas destinadas à produção, processamento ou transformação de alimentos, devendo dispor de boas acessibilidades e infraestruturas, de acordo com as normas sanitárias obrigatórias.

Neste sentido, à semelhança dos espaços de restauração e de cafetaria, estes espaços devem:

- a) Promover a convivência social, favorecendo o encontro entre as pessoas, o diálogo e o lazer;
- b) Fomentar a economia local, através da geração emprego e rendimentos, devendo valorizar os produtos regionais e locais (ex: pães, bolos, queijos, doces, massas frescas, enchidos, sumos, entre outros produtos tradicionais);
- c) Servir de complemento aos outros usos, nomeadamente, as pessoas (trabalhadores, clientes e visitantes) que utilizam ou beneficiam dos diferentes espaços a implementar no antigo completo da Fábrica e dos habitantes locais;
- d) Abastecer mercados locais, mercearias, padarias, feiras e até supermercados, contribuindo para a economia regional e oferecendo produtos diferenciados ou artesanais;
- e) Reunir condições para fabricação artesanal ou semi-industrial de produtos regionais ou inovadores;
- f) Permitir a instalação de pequenas indústrias alimentícias, nomeadamente:
 - i. Fábricas de pães e bolos artesanais;
 - ii. Produção de queijos, iogurtes e derivados do leite;
 - iii. Indústrias de doces, geleias e conservas;

- iv. Fábricas de massas frescas;
- v. Produção de enchidos (chouriços, morcela) em pequena escala;
- vi. Indústrias de sumos, polpas e bebidas artesanais;
- vii. Estabelecimento de talho;
- viii. Estabelecimento de peixaria;
- ix. Fábricas de snacks ou alimentos naturais.

Os espaços para pequena indústria de produtos alimentares devem ser atrativos para diferentes públicos. Podem contemplar espaços exteriores, ao ar livre, com recurso esplanadas equipadas com estruturas amovíveis ou leves, bem como áreas exteriores cobertas para consumo no local e exposição de produtos.

3. Escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados

Os espaços para serviços são áreas físicas e delimitadas destinadas à oferta de prestação de serviços à comunidade, devendo dispor de boas acessibilidades e infraestruturas.

Os espaços de *coworking* visam a criação de espaços/ambientes compartilhados de trabalho onde profissionais independentes, *freelancers*, *startups*, pequenas empresas e até equipes remotas utilizam uma infraestrutura comum para desenvolver as suas atividades, mantendo independência, mas com oportunidades de colaboração e *networking*.

Estes espaços devem ser concebidos tendo em consideração determinados requisitos, nomeadamente:

- a) Ambiente compartilhado: espaço amplo equipado com mesas, sala(s) de reunião, internet, impressoras e outros recursos de utilização coletiva;
- b) Flexibilidade: planos por hora, dia, mês ou estação fixa, conforme a necessidade do usuário;
- c) Diversidade de profissionais: diferentes áreas atuando no mesmo espaço, promovendo trocas de ideias e parcerias;
- d) Local de trabalho: oferecer uma estrutura/equipamento similar a de um escritório tradicional;
- e) Comunidade e colaboração: foco na criação de redes, eventos internos, oficinas e conexões entre os usuários.

Atendendo que as oficinas criativas e os espaços de *coworking* visam a partilha de experiências e de conhecimento, o estímulo da criação e inovação e o desenvolvimento económico, social e cultural, tanto do indivíduo, como da sociedade, estes espaços devem coabitar e estar interligados entre si.

4. Serviços comunitários (creche / centro de dia)

Os serviços comunitários são áreas destinadas a atividades ou programas oferecidos à comunidade com o objetivo de melhorar a qualidade de vida das pessoas e promover o bem-estar social. Esses serviços podem ser prestados por entidades públicas ou privadas, que envolvem ações em áreas como saúde, educação, segurança, cultura e assistência social.

Estes serviços visam fortalecer o compromisso social e reduzir desigualdades sociais, com a criação de espaços que funcionam em rede e permitem a interação entre diferentes gerações.

Neste sentido, o programa proposto contempla duas valências, nomeadamente:

a) Creche

A creche é destinada ao cuidado e educação de crianças pequenas, geralmente de 0 a 3 anos de idade.

Deverá oferecer um ambiente seguro onde bebés e crianças recebem atenção, alimentação, atividades educativas e acompanhamento por profissionais especializados.

b) Centro de Dia

O centro de dia é um estabelecimento destinado ao cuidado e acompanhamento de pessoas idosas ou dependentes durante o dia, oferecendo apoio social, atividades recreativas, cuidados de saúde e alimentação. Os idosos deverão passar o dia no centro e voltam para as suas casas à noite, mantendo o seu ambiente familiar e sem que precisem ser internados.

Deverá oferecer serviços de alimentação (geralmente incluindo almoço e lanche), atividades de lazer (como jogos, música, artesanato) e atividades físicas (para melhorar a mobilidade e o bem-estar). Pode também oferecer atendimento psicológico, apoio emocional e acompanhamento médico (controle de medicações, check-ups de saúde).

Os serviços comunitários de Creche e de Centro de Dia podem ser articulados com o Alojamento Intergeracional proposto (ponto 6).

5. Serviços da administração pública regional e local

Os espaços para serviços da administração pública regional e local são áreas físicas e delimitadas destinadas à oferta de prestação de serviços à comunidade, devendo dispor de boas acessibilidades e infraestruturas.

Podem prever espaços comuns, tais como salas de reuniões, instalações sanitárias e copas, e espaços de *coworking*, que visem a criação de espaços/ambientes compartilhados de trabalho

Estes espaços devem ser concebidos tendo em consideração os requisitos estabelecidos para escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados (ponto 3 anterior).

6. Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)

O alojamento intergeracional é um modelo de habitação que promove a convivência e a interação entre diferentes faixas etárias, como jovens e idosos, dentro de um mesmo espaço. A ideia é criar um ambiente onde as pessoas de diferentes idades possam partilhar experiências, conhecimentos e cuidados, beneficiando-se mutuamente.

Os principais objetivos do alojamento intergeracional são:

a) Promoção do convívio entre gerações - criar um ambiente onde as gerações

possam se conhecer, aprender umas com as outras e desenvolver um sentido de comunidade;

- b) Combate ao isolamento social – os idosos beneficiam da interação entre si e entre os mais jovens, já que podem estar mais propensos ao isolamento social, e, ao mesmo tempo, os jovens podem encontrar uma forma de fortalecer vínculos familiares e comunitários;
- c) Apoio mútuo – cada geração pode oferecer algo de valor à outra, nomeadamente, os mais velhos podem compartilhar as suas histórias de vida, sabedoria e experiências, enquanto os mais jovens podem trazer energia, novas perspectivas e, muitas vezes, apoio tecnológico;
- d) Melhoria da qualidade de vida – convivência intergeracional pode aumentar o bem-estar emocional e social de todos os envolvidos, proporcionando uma sensação de propósito e pertença.

Neste âmbito, propõe-se a criação de unidades de habitação de tipologia T0, com espaços de utilização coletiva, tais como sala convívio e lazer e sala de leitura e estudo.

O Alojamento Intergeracional pode ser articulado com os serviços comunitários de Creche e de Centro de Dia (ponto 4), de modo a potenciar a interação entre diferentes faixas etárias e a otimização de espaços.

7. Espaços multiusos para associações

Os espaços destinados às associações deverão reunir características similares aos espaços destinados a serviços e aos espaços de *coworking* (ver ponto 3 – Escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados) ou possuírem uma flexibilidade ou adaptabilidade que permita diferentes formas de ocupação, de modo a permitir a instalação de oficinas criativas.

As oficinas criativas visam disponibilizar espaços de aprendizagem prática individual ou coletiva, onde os participantes desenvolvem atividades ligadas à criação, expressão, experimentação e produção de conteúdos ou produtos de natureza artística, cultural, artesanal ou educativa.

As oficinas criativas são ferramentas poderosas de educação não formal, de inclusão social, de produção e promoção cultural e de estímulo ao empreendedorismo criativo, especialmente quando envolvem as comunidades locais e os saberes regionais. Neste sentido, têm como finalidades:

- a) Estimular o pensamento criativo e crítico;
- b) Promover o desenvolvimento de habilidades práticas;
- c) Fortalecer a cultura local e o conhecimento dos produtos e técnicas tradicionais;
- d) Oferecer alternativas de geração de rendimentos;
- e) Proporcionar lazer educativo e inclusão sociocultural.

As oficinas criativas poderão abranger as seguintes áreas:

- a) Artes e expressão artística

- i. Oficina de pintura, desenho ou aquarela
- ii. Oficina de teatro, dança ou música
- iii. Oficina de escrita criativa ou poesia
- b) Artesanato e saberes tradicionais
 - i. Oficina de cerâmica, bordado ou cestaria
 - ii. Oficina de biojoias ou produção com materiais recicláveis
 - iii. Oficina de brinquedos populares ou instrumentos musicais artesanais
- c) Sustentabilidade e inovação
 - i. Oficina de hortas urbanas
 - ii. Oficina de reaproveitamento de alimentos
 - iii. Oficina de cosméticos naturais ou sabão artesanal
- d) Criatividade digital
 - i. Oficina de design gráfico básico
 - ii. Oficina de criação de conteúdo para redes sociais
 - iii. Oficina de produção audiovisual (vídeo, podcast)

8. Pavilhão multiusos

O espaço ou pavilhão multiusos (ou multifuncional) deverá ser concebido e projetado para abrigar diferentes tipos de atividades e eventos, entre os quais, exposições, conferências e a prática desportiva. Tem como principal objetivo o de servir de apoio a atividades promovidas por agentes da comunidade (indivíduos e associações).

Face ao exposto, espaço ou pavilhão multiusos deverá apresentar determinadas características, nomeadamente:

- a) Ser um espaço amplo e flexível, facilmente adaptado diferentes tipos de atividades e eventos;
- b) Estar equipado para albergar múltiplas finalidades, ao nível do som, iluminação, ventilação e acessibilidade;
- c) Estar dotado com área destinada a preparação e empratamento de alimentos, instalações sanitárias, arrumo do material de limpeza, arrecadação ou armazém de apoio;
- d) Capacidade para acolher um público variável, conforme o tipo de evento (de reuniões pequenas a grandes encontros), tendo como referência:

Tipo de uso	Ocupação média por m ²	Exemplo: espaço de 500 m ²
Público sentado (auditório)	1 pessoa por 1 m ²	~500 pessoas
Público em pé (shows, feiras)	2 a 3 pessoas por m ²	~1000 a 1500 pessoas
Mesas e cadeiras (banquetes, oficinas)	1 pessoa por 1,2 a 1,5 m ²	~330 a 400 pessoas

9. Centro de visitação da gruta do carvão

O Centro de visitação da gruta do carvão deve ser entendido como um espaço destinado a centro de interpretação do Complexo Vulcânico dos Picos, uma área de vulcanismo fissural, composta por cerca de 250 cones de escórias e por escoadas lávicas de natureza basáltica. Desenvolve-se numa extensa escoada basáltica, com orientação geral N-S, que atingiu o mar na zona poente da cidade de Ponta Delgada.⁵⁵

Para além disso, deverá ser entendido como um espaço educativo e informativo dedicado a explicar e promover o entendimento sobre a geologia do Complexo Vulcânico dos Picos, com foco nos processos naturais, formações rochosas, recursos minerais e a evolução geológica. Esse centro deverá ter como objetivo principal educar o público sobre a história geológica local, apresentando o contexto de fenómenos naturais como terremotos, vulcões, erosão, formação de montanhas e diversidade de fósseis.

Porém, o complexo da antiga Fábrica do Açúcar apresenta um conjunto de condicionantes, conforme explanado no capítulo 4.3.

Acresce que, a prever o Centro de visitação da gruta do carvão ou Centro Interpretativo do Complexo Vulcânico dos Picos, este deverá possuir um acesso à Gruta do Carvão, diretamente através do complexo da antiga Fábrica do Açúcar. A propósito, importa salientar que é desconhecido o estado em que se encontra o interior do troço da Gruta do Carvão que passa nos terrenos da Fábrica do Açúcar. Além disso, o acesso entre o Troço dos Secadores de Tabaco e o Troço João do Rego, que atravessa a rua de Lisboa, está interdito.

10. Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)

A Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível) refere-se a um modelo de habitação que combina a recuperação ou reabilitação de edifícios antigos ou degradados com a oferta de habitação a preços acessíveis para pessoas ou famílias com rendimentos baixos ou carência social e económica. Esse tipo de habitação visa revitalizar áreas urbanas, preservar o património arquitetónico e oferecer uma “casa” acessível.

A quota acessível refere-se a um percentual das unidades habitacionais ou apartamentos dentro do edifício que são destinados a pessoas ou famílias com rendimentos baixos ou carência social e económica. Essas unidades são oferecidas a preços abaixo do mercado, permitindo que os grupos sociais com menos poder aquisitivo tenham acesso a uma moradia em locais centrais ou urbanos.

Esta quota acessível pode ser definida por políticas públicas e leis locais que estabelecem um número mínimo de unidades habitacionais para grupos com rendimentos baixos ou carência social e económica, com preços de arrendamento mais baixos.

⁵⁵ Associação dos Amigos dos Açores.

<https://grutadocarvao.amigosdosacores.pt/pt/gruta-do-carvao> Consultado em 21/11/2025.

Este modelo tem como objetivos e benefícios:

- a) Revitalização urbana - este modelo de habitação contribui para a recuperação de áreas degradadas nas cidades, especialmente em centros históricos ou bairros em declínio. Além disso, incentiva o uso sustentável do espaço urbano, aproveitando a infraestrutura existente;
- b) Promoção da diversidade social - ao oferecer habitação acessível em áreas centrais, este modelo permite a convivência entre pessoas de diferentes faixas etárias, origens e classes sociais, promovendo a inclusão social;
- c) Sustentabilidade - a reabilitação de edifícios antigos é mais sustentável do que a construção de novos edifícios, já que aproveita recursos já existentes e reduz o desperdício de materiais e energia;
- d) Acesso a infraestrutura e serviços - os edifícios a reabilitar estão localizados em área central ou bem servidas de transportes públicos, escolas, comércio e outros serviços essenciais, tornando a habitação mais conveniente e acessível para os moradores.

Assim, a habitação em edifícios reabilitados com quota acessível é uma solução inovadora que combina a preservação do património arquitetónico com a necessidade de oferecer moradia acessível. Ela pode ser uma forma eficaz de revitalizar a zona, promover a sustentabilidade urbana e garantir que as pessoas ou famílias de baixos rendimentos tenham acesso a habitação em local com boa infraestrutura e serviços.

11. Edifício memória de património Industrial 1

O Edifício memória de património Industrial 1 corresponde ao conjunto edificado da fábrica que abrange os edifícios e os seus equipamentos e que se propõe classificar como Imóvel de Interesse Público, nomeadamente: os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); e o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2).

Pretende-se preservar e salvaguardar a memória e o património da antiga Fábrica do Açúcar, mas atribuindo novos usos.

12. Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)

O Edifício memória de património Industrial 2 corresponde ao conjunto edificado da fábrica que abrange os edifícios e os seus equipamentos e que se propõe classificar como Imóvel de Interesse Público, nomeadamente: o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19).

Pretende-se preservar e salvaguardar a memória e o património da antiga Fábrica do Açúcar, mas atribuindo novos usos.

13. Estacionamento em edifício (existente)

O estacionamento em edifício (existente) refere-se, como o próprio nome indica, à adaptação de edifício existente para criação de lugares de estacionamento. A ideia é aproveitar a estrutura existente do edifício para adicionar lugares de estacionamento sem a necessidade de construir novas instalações, podendo ser incorporado andares intermédios.

O principal objetivo é otimizar o uso de espaço e resolver a falta de estacionamento.

Comparativamente a outras soluções para estacionamento (ocupação do solo, construção nova à superfície do terreno ou em cave), esta solução apresenta algumas vantagens, nomeadamente:

- a) Uso eficiente do espaço - em áreas urbanas densas, pode ser uma solução prática para aumentar a oferta de estacionamento sem a necessidade de novas construções ou ampliação de áreas externas;
- b) Revitalização de edifícios - a adaptação para estacionamento pode revitalizar edifícios antigos, tornando-os mais modernos e compatíveis com as necessidades contemporâneas, como a procura crescente por espaços de estacionamento em áreas centrais;
- c) Solução mais rápida e económica - a adaptação de um edifício existente para estacionamento pode ser mais rápida e menos cara do que construir novos estacionamentos do zero, especialmente em áreas onde o espaço é limitado e os custos de construção são altos;
- d) Sustentabilidade - ao utilizar espaços já construídos, evita-se o impacto ambiental associado à demolição e construção de novos edifícios, tornando o processo mais sustentável.

O estacionamento em edifício existente é uma solução eficaz para enfrentar a crescente procura por lugares de estacionamento, especialmente em áreas urbanas onde o espaço é limitado. Ele oferece vantagens como uso otimizado de espaço, redução de custos e sustentabilidade, embora exige planeamento cuidadoso e adaptações técnicas para garantir que os espaços sejam seguros e funcionais.

14. Espaços verdes e de lazer

Os espaços verdes e de lazer são áreas ao ar livre, que devem ser ajardinadas, mas prevendo a criação de zonas para a permanência ou usufruto da população, de modo a proporcionar bem-estar, convívio sociocultural e contato com o meio ambiente/natureza. Deverão contribuir para a qualidade de vida dos cidadãos locais, o apoio ao turismo, a saúde pública e a sustentabilidade ambiental.

B. Análise dos usos propostos

Com o objetivo de definir o Programa efetivo da intervenção, torna-se perentório analisar os usos previamente definidos e compatibilizá-los com os edifícios existentes, que deverá ter em consideração um conjunto de critérios ou premissas essenciais para a preservação, requalificação e valorização do património industrial do complexo edificado, designadamente:

- a) Condicionantes e potencialidades de ocupação e dos usos;
- b) Possibilidades e potencialidades dos espaços e edifícios existentes, de acordo com o diagnóstico realizado, refletindo as expectativas, aspirações e necessidades quanto aos usos;
- c) Salvar os edifícios ou estruturas a classificar como Imóvel de Interesse Público, concretamente, os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2); o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia Açúcar (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19);
- d) Preservação e valorização do património industrial do complexo edificado e os espaços exteriores, assim como do património imaterial, com destaque para a respetiva memória e identidade;
- e) Características arquitetónicas do edificado existente, bem como das suas componentes construtivas e materiais;
- f) Estado de conservação do edificado existente, bem como a qualidade das componentes construtivas e dos materiais;
- g) Reutilização das estruturas, das componentes construtivas e dos materiais existentes, atendendo às questões patrimoniais, ambientais e de sustentabilidade;
- h) Enquadramento urbanístico e paisagístico, observando o definido nos instrumentos de planeamento aplicáveis;
- i) Flexibilidade de possíveis formas de ocupação e de distribuição dos usos, de modo a não comprometer a criatividade dos projetistas e permitir o desenvolvimento de soluções que sejam atrativas para os investidores privados (sem prejuízo da celebração de eventuais acordos com entidades públicas, para garantir a viabilidade económica de determinados usos);
- j) Criação de um polo de dinamização social, cultural e económica, que responda às necessidades da comunidade local e que seja atrativo para o setor turístico e para os visitantes;
- k) Abertura para a criação de novos projetos, visando a consolidação da cultura produtiva regional, a dinamização da economia regional ou local, a sensibilização e consciencialização para a importância do património industrial na recuperação da identidade das populações locais.

Como metodologia, procede-se à sistematização da análise dos usos previamente definidos, que está espelhada no seguinte quadro:

ID	Designação	USOS / REABILITAÇÃO												
		Pequeno comércio local e restauração	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	Escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	Serviços da administração pública regional e local	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	Espaços multiusos para associações	Pavilhão multiusos	Centro de visitação da gruta do carvão	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	Edifício memória de património Industrial 1	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	Estacionamento em edifício (existente)
1	Portaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Escritório													
3	Administração													
4	Apoio entrada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Tanques exteriores													
5.1	Ponte/maquinaria													
6	Escritório/oficina													
7	Apoio/báscula	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Fábrica - entrada													
8.1	Fábrica - máquinas 1													
8.2	Fábrica - máquinas 2													
8.3	Fábrica - Armazém	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4	Armazém cal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.5	Chaminé de pedra													
8.6	Chaminé de tijolo													
9	Embalamento 1													
9.1	Embalamento 2													
9.2	Torre													
10	Armazém													

(continua)

(continuação)

ID	Designação	USOS / REABILITAÇÃO												
		Pequeno comércio local e restauração	Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	Escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados	Serviços comunitários (creche / centro de dia)	Serviços da administração pública regional e local	Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	Espaços multiusos para associações	Pavilhão multiusos	Centro de visitação da gruta do carvão	Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	Edifício memória de património Industrial 1	Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	Estacionamento em edifício (existente)
11	Armazém/oficina													
12	Instalações Sanitárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Armazéns													
14	Edifício antigo													
14.1	Edifício antigo - depósito 1													
14.2	Edifício antigo - depósito 2													
14.3	Edifício antigo - depósito 3													
14.4	Oficina/escritório													
14.5	Áreas técnicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Oficina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Estufas													
17	Armazém	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Oficina													
18.1	Anexo/arrumo													
19	Poço de Maré													
20	Moradia n.º 78													
21	Moradia n.º 70													

Legenda:

IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO

USO PREFERENCIALDEMOLIÇÃO PROPOSTA OU ADMITIDA

Quadro 14 - Sistematização da análise dos usos previamente definidos.

ID OBSERVAÇÕES

1	Edifício sem valor arquitetónico. A sua demolição é aconselhada para potenciar uma relação mais adequada com a envolvente urbana e para libertar espaços para tratamento paisagístico e/ou zonas verdes e de lazer, que tragam uma mais valia ao nível do conjunto e da sua relação com o tecido urbano contíguo.
2	Edifício que, pelas suas características, dimensões, facilidade de acesso e estado de conservação adequa-se a pequeno comércio local ou restauração, bem como escritórios (privados ou da administração pública regional e local), integrando-se quer nos usos dos edifícios do complexo, como nos existentes na rua de Lisboa.
3	Ver observação 2.
4	Ver observação 1.
5	Elementos com valor arquitetónico e de memória cuja preservação e classificação deverá ser considerada. Aconselha-se a sua integração no edifício de património industrial 1, contextualizando o uso e memória do complexo, bem como na zona ajardinada e de lazer numa clara alusão ao carácter agroindustrial do conjunto.
5.1	Ver observação 5.
6	Edifício que, pelas suas características, dimensões e estado de conservação adequa-se, preferencialmente, a escritórios (privados ou da administração pública regional e local) e serviços comunitários, podendo igualmente albergar espaços multiusos de menor dimensão, adequados a associações ou grupos reduzidos de utilizadores.
7	Ver observação 2.
8	Edifício com grande valor arquitetónico e de memória, integrando um conjunto significativo de património móvel, cuja preservação e classificação deverá ser considerada. Como garante da valorização e preservação deste mesmo património móvel integrado no conjunto arquitetónico, e tendo em conta os desafios da espacialidade sobranete, considera-se que o uso com maior potencial para a sua preservação é afeta a escritórios (nas suas diferentes vertentes públicas, privadas ou <i>coworking</i>).
8.1	Ver observação 8.
8.2	Edifício com valor arquitetónico e de memória cuja preservação e classificação deverá ser considerada. É versátil no que diz respeito à sua possível ocupação, devido à sua volumetria, dimensão, facilidade de acessos, potencial económico e relação com os espaços exteriores, apresentando maior potencial para o pequeno comércio local e restauração, pequena indústria de produtos alimentares (associado ou não a local de venda e consumo) e espaços multiusos.
8.3	Edifício sem valor arquitetónico e em mau estado de conservação, construído em ampliação posterior ao edifício original. A sua demolição é aconselhada

para valorizar a memória do edifício industrial original e para permitir libertar espaços para tratamento paisagístico e/ou zonas verdes e de lazer, que tragam uma mais valia ao nível do conjunto e da sua relação com o tecido urbano contíguo.

-
- 8.4 Ver observação 8.3.
-
- 8.5 Elemento com valor arquitetónico e de memória cuja preservação e classificação deverá ser considerada, bem como a sua integração no conjunto industrial de memória 1.
-
- 8.6 Ver observação 8.6.
-
- 9 Edifício que pelas suas características e dimensões é facilmente adaptável a vários usos. Não obstante, a afetação a escritórios (privados, públicos ou em *coworking*), pequeno comércio local e de restauração ou espaços multiusos são os que melhor otimizam o seu potencial, sem grandes intervenções ou custos excessivos, contribuindo para a valorização do conjunto edificado.
-
- 9.1 Esta zona do edifício 9, pelas suas características, dimensões e volumetria, bem como interligação ao edifício 8.1 da fábrica, adequa-se a eventuais zonas de apoio e acessibilidade aos usos afetos aos edifícios contíguos (9 e 8.1).
-
- 9.2 Elemento com valor arquitetónico e de memória a preservar, devendo ser integrado no conjunto industrial de memória 1.
-
- 10 Edifício cujas características e dimensões limitam a sua refuncionalização, sendo, no entanto, adequado para albergar pequeno comércio local e de restauração, bem como escritórios privados ou em *coworking*, de menores dimensões.
-
- 11 Edifício que, pelas suas características, dimensões e facilidade de acesso a partir da rua do Carvão, ou da 2.ª rua de Santa Clara, é, preferencialmente, adequado a estacionamento, admitindo a introdução de piso intermédio.
-
- 12 Edifício sem valor arquitetónico. A sua demolição é aconselhada, dado que a sua dimensão e o seu estado de conservação não se adequam a refuncionalização.
-
- 13 Edifício sem valor arquitetónico, apesar da sua diferenciação volumétrica no conjunto. Admite-se a sua demolição para libertação dos espaços contíguos a tratamento paisagístico e/ou zonas verdes e de lazer, ou ainda a sua refuncionalização a zona de apoio a este mesmo espaço verde.
-
- 14 Edifício com grande valor arquitetónico e de memória, cuja preservação e classificação deverá ser considerada. As suas características e dimensões, tornam-no versátil no que diz respeito à sua possível ocupação, considerando-se que os usos com maior potencial para a sua preservação centram-se nos serviços da administração pública regional e local e em espaços multiusos de carácter cultural e/ou ambiental.
-
- 14.1 Edifício com grande valor arquitetónico e de memória, cuja preservação e classificação deverá ser considerada. As suas características, dimensões, volumetria e existência de tanque cilíndrico no seu interior, condicionam a

sua possível ocupação, considerando-se que os usos a adotar deverão respeitar a memória industrial e apoiar o uso afeto ao edifício 14, de forma a manter a coerência do conjunto.

14.2 Ver observação 14.1.

14.3 Ver observação 14.1.

14.4 Edifício sem valor arquitetónico, resultado de possível ampliação do edifício 14. Admite-se a sua refuncionalização, mas também a sua demolição, de forma a permitir melhorar a acessibilidade a partir da entrada pela rua de Santa Clara e aos espaços propostos para todo o recinto.

14.5 Edifício sem valor arquitetónico, resultado de possível ampliação do edifício original. A sua demolição é aconselhada para potenciar uma relação mais adequada com a envolvente urbana, libertar espaços para tratamento paisagístico e melhorar a acessibilidade de todo o conjunto edificado.

15 Edifício sem valor arquitetónico. A sua demolição é aconselhada para permitir melhorar a acessibilidade a partir da entrada pela rua de Santa Clara e aos espaços propostos para todo o recinto.

16 Construção sem valor arquitetónico e em mau estado de conservação. Poderá ser utilizado como apoio/viveiro da zona verde e de lazer programada.

17 Edifício em ruína, que devido à ausência de melhor informação, se propõe a demolição e a sua integração em espaços verdes e de lazer.

18 Edifício sem valor arquitetónico cuja refunção poderá ser admitida, assim como a sua demolição, para permitir melhorar a acessibilidade a partir da entrada pela rua de Santa Clara e aos espaços propostos para todo o recinto, bem como libertar espaços para tratamento paisagístico.

18.1 Edifício sem valor arquitetónico e num estado de ruína. Admite-se a sua demolição, para permitir melhorar a acessibilidade a partir da entrada pela rua de Santa Clara e aos espaços propostos para todo o recinto, bem como libertar espaços para tratamento paisagístico.

19 Elemento de grande valor ambiental, cuja preservação deverá ser garantida. Em termos funcionais admite-se a sua ligação às funções de memória do edifício industrial 14, preferencialmente com uso de carácter ambiental e/ou cultural. Considera-se igualmente a possibilidade de ser integrada num possível Centro Interpretativo ou de visita da Gruta do Carvão.

20 Edifício com a função atual de habitação, em artigo autónomo, que deverá ser requalificada.

21 Ver observação 20.

C. Mapeamento da análise dos usos propostos



Figura 71 – Planta de identificação dos edifícios a demolir e possíveis de demolição.



Figura 72 – Planta de análise do uso: pequeno comércio local e restauração.

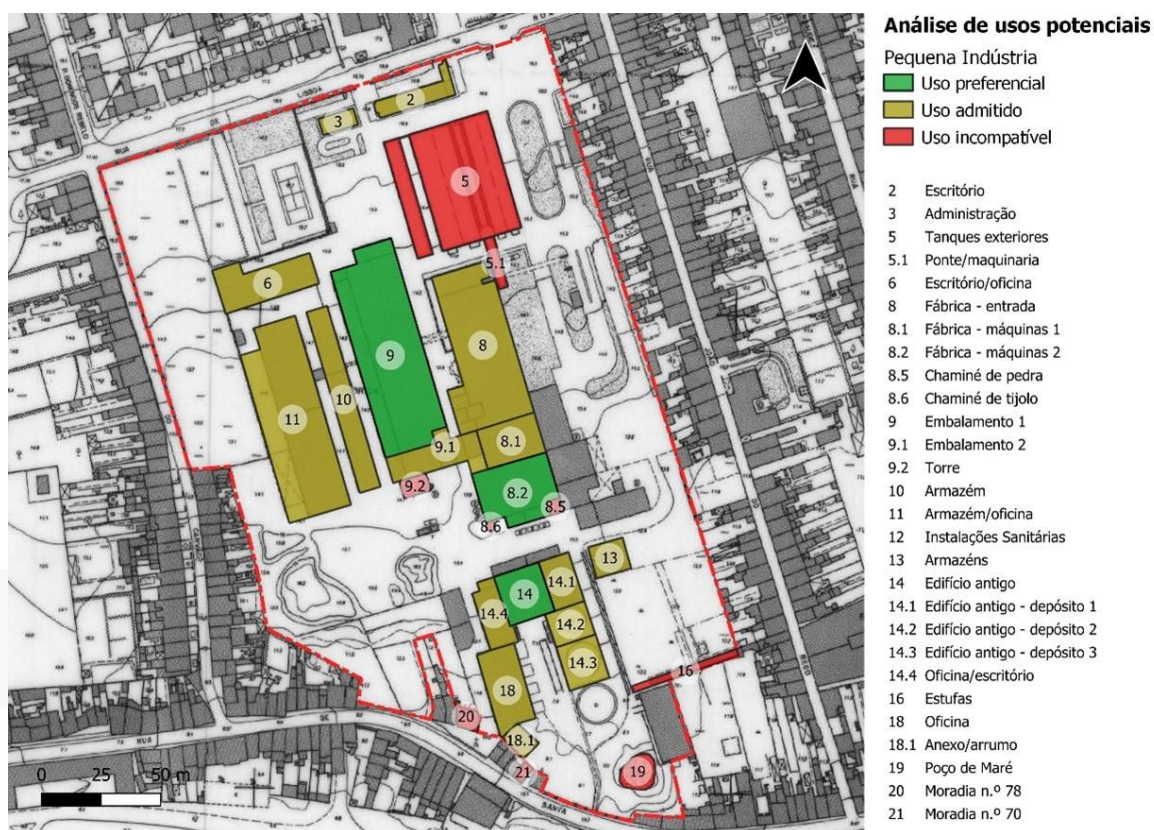


Figura 73 – Planta de análise do uso: pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo.

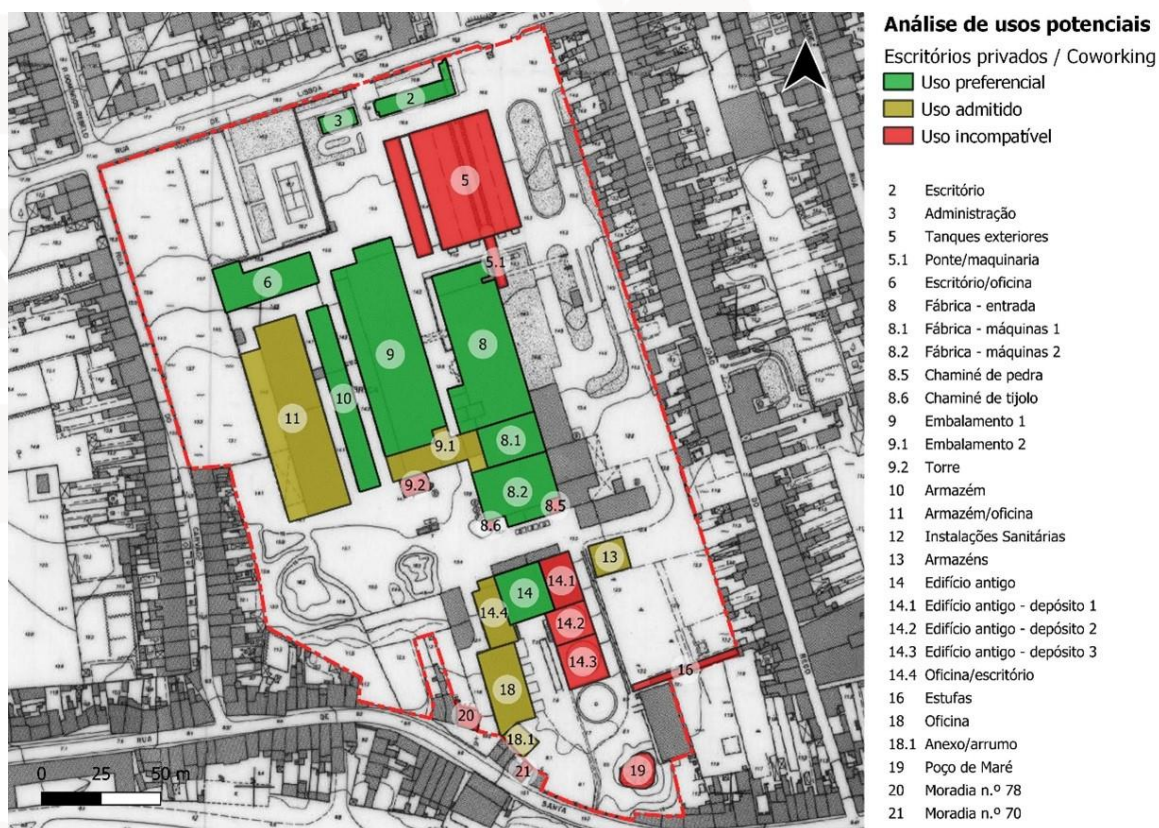


Figura 74 – Planta de análise do uso: escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados.



Análise de usos potenciais

Serviços comunitários (creche / c. dia)

- Uso preferencial
- Uso admitido
- Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/máquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 75 – Planta de análise do uso: serviços comunitários (creche / centro de dia).



Análise de usos potenciais

Serviços da Administração Pública

- Uso preferencial
- Uso admitido
- Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/máquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 76 – Planta de análise do uso: serviços da administração pública regional e local.

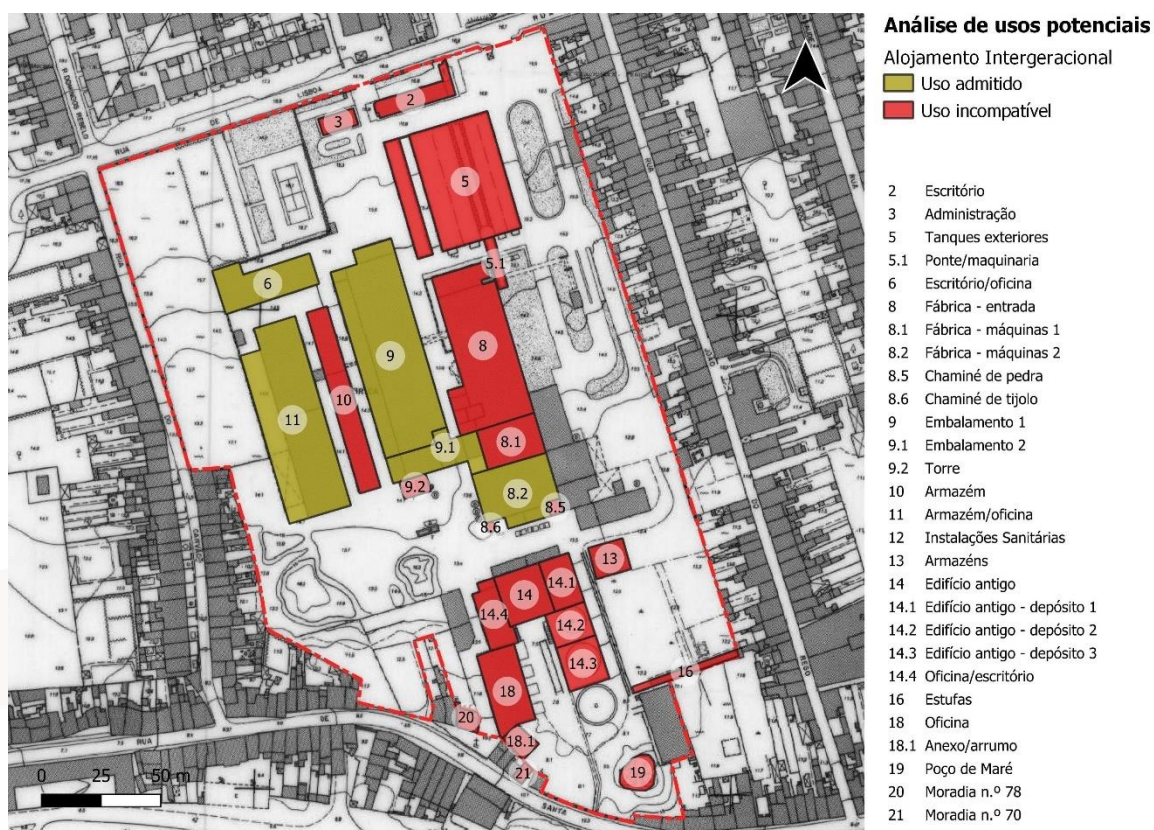


Figura 77 – Planta de análise do uso: alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens).

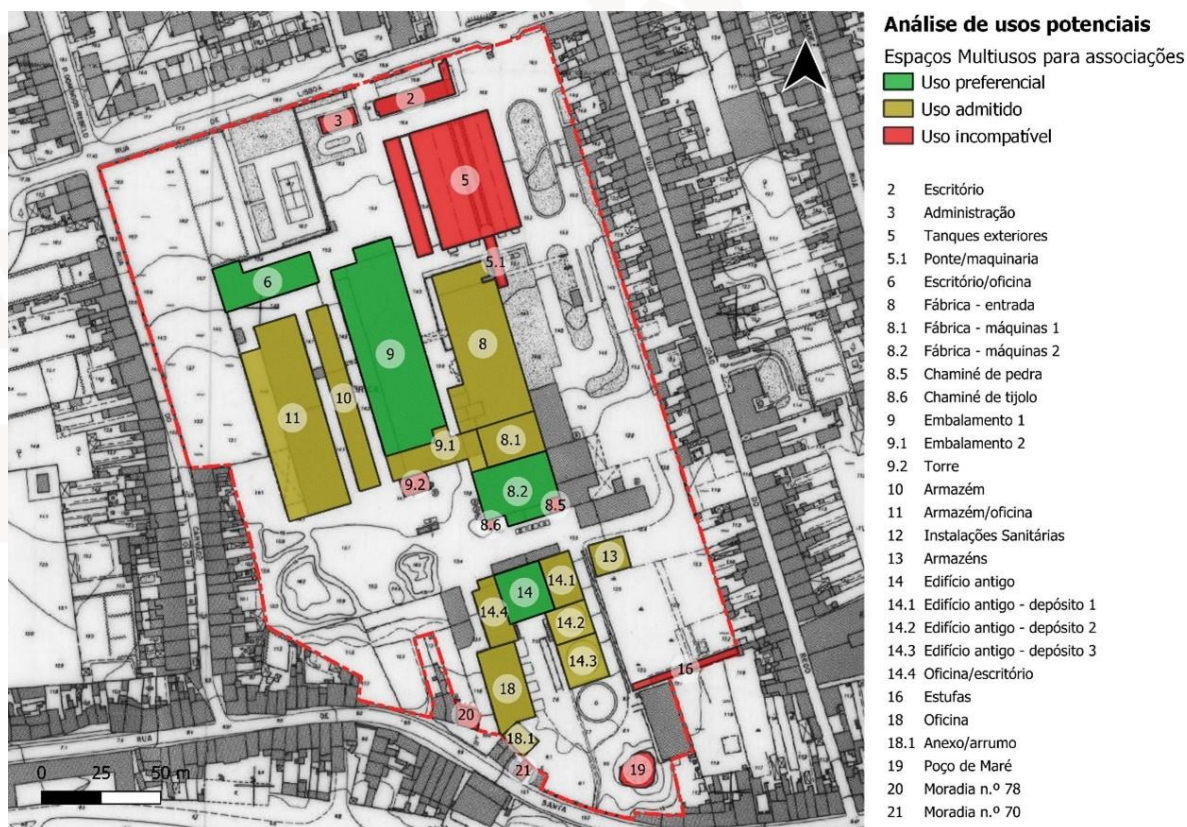


Figura 78 – Planta de análise do uso: espaços multiusos para associações.



Análise de usos potenciais

Pavilhão multiusos

■ Uso preferencial

■ Uso admitido

■ Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/mquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 79 – Planta de análise do uso: pavilhão multiusos.



Análise de usos potenciais

Centro de visita da gruta do carvão

■ Uso admitido

■ Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/mquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 80 – Planta de análise do uso: centro de visita da gruta do carvão

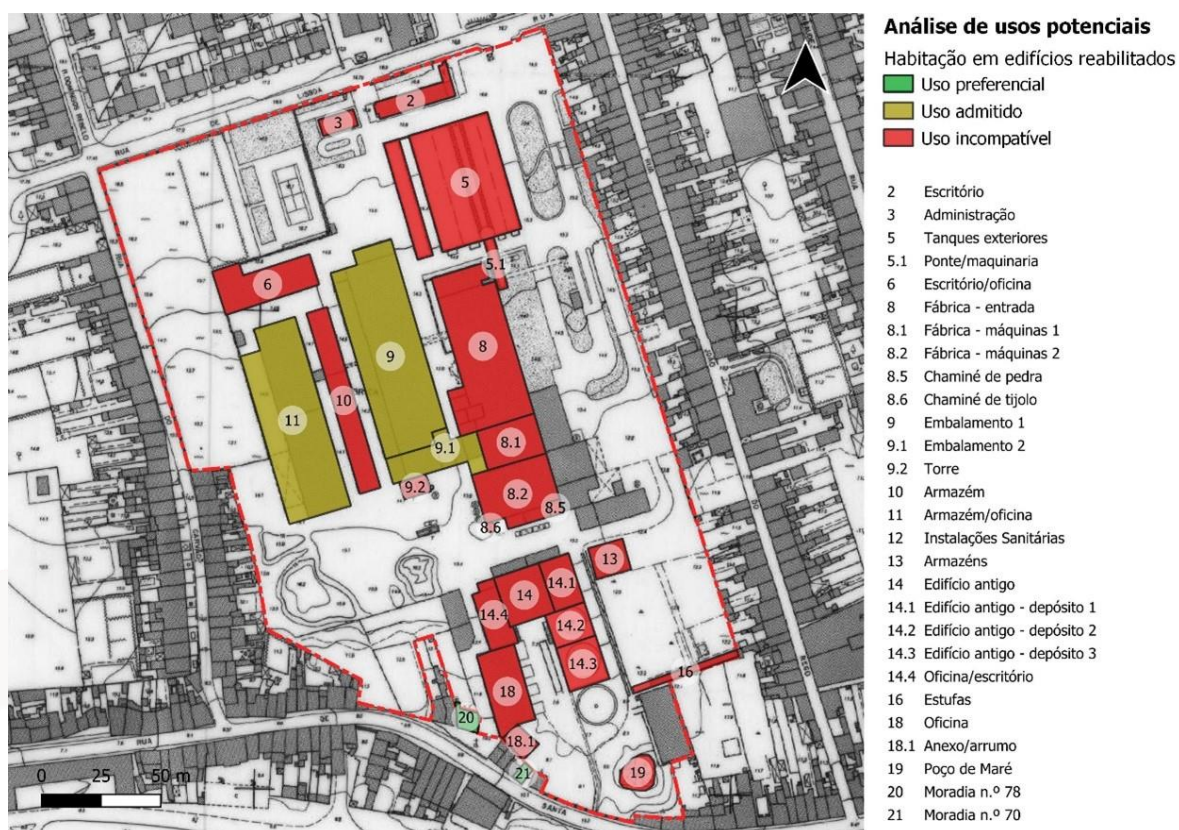


Figura 81 – Planta de análise do uso: habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível).



Figura 82 – Planta de análise do uso: edifício memória de património Industrial 1.



Análise de usos potenciais

Memória do Patrimônio Industrial 2

- Uso preferencial
- Uso admitido
- Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/máquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 83 – Planta de análise do uso: edifício memória de patrimônio Industrial 2 (edifício 14).



Análise de usos potenciais

Estacionamento

- Uso preferencial
- Uso incompatível

- 2 Escritório
- 3 Administração
- 5 Tanques exteriores
- 5.1 Ponte/máquinaria
- 6 Escritório/oficina
- 8 Fábrica - entrada
- 8.1 Fábrica - máquinas 1
- 8.2 Fábrica - máquinas 2
- 8.5 Chaminé de pedra
- 8.6 Chaminé de tijolo
- 9 Embalamento 1
- 9.1 Embalamento 2
- 9.2 Torre
- 10 Armazém
- 11 Armazém/oficina
- 12 Instalações Sanitárias
- 13 Armazéns
- 14 Edifício antigo
- 14.1 Edifício antigo - depósito 1
- 14.2 Edifício antigo - depósito 2
- 14.3 Edifício antigo - depósito 3
- 14.4 Oficina/escritório
- 16 Estufas
- 18 Oficina
- 18.1 Anexo/arrumo
- 19 Poço de Maré
- 20 Moradia n.º 78
- 21 Moradia n.º 70

Figura 84 – Planta de análise do uso: estacionamento em edifício (existente).

D. Definição de áreas

Considerando a flexibilidade de possíveis formas de ocupação e de distribuição dos usos propostos pelos edifícios existentes e a manter, importa balizar as áreas de ocupação mínimas ou máximas admissíveis por cada uso proposto, visando a criação de um polo de dinamização social, cultural e económica, que responda aos critérios ou premissas essenciais para a preservação, requalificação e valorização do património industrial do complexo edificado, bem como às necessidades da comunidade local e que seja atrativo para o setor turístico e para os visitantes.

Neste sentido, considera-se adequado adotar como áreas de ocupação mínimas admissíveis por cada uso proposto o seguinte:

	Área mínima (m ²)	
Pequeno comércio local e restauração	800	a)
Pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo	600	
Escritórios privados ou <i>co-working</i> em edifícios reabilitados	800	
Serviços comunitários (creche / centro de dia)	600	b)
Serviços da administração pública regional e local	1000	c)
Alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens)	1400	d)
Espaços multiusos para associações	500	
Pavilhão multiusos	500	
Centro de visitação da gruta do carvão	-	e)
Habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível)	-	f)
Edifício memória de património Industrial 1	4000	g)
Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14)	-	h)
Estacionamento em edifício (existente).	1500	i)

Quadro 15 – Fixação de áreas mínimas para os usos propostos

- a) Considera-se adequado que 50% da área indicada seja afeta a restauração.
- b) Área estimada tendo como referência a área média de estabelecimentos existentes na cidade de Ponta Delgada.
- c) Considera-se razoável relocar 10% dos espaços do Governo Regional dos Açores sediados na cidade de Ponta Delgada, que corresponde a cerca de 5 departamentos/serviços, de acordo com a informação da **Figura 49**.
- d) Considera-se adequado considerar 20 unidades para alojamento de jovens estudantes e outras 20 para alojamento de idosos, em unidades de habitação de tipologia T0.
- e) Considera-se que este uso está depende da resolução dos acessos ou ligações diretas aos troços da Gruta do Carvão, o que não deverá ser impeditivo ou condicionar a abertura do procedimento concursal.

- f) Atendendo que apenas a afetação de alguns edifícios a habitação é admissível, considera-se que não se deverá condicionar eventuais propostas de interessados a uma obrigação de áreas mínimas ou máximas.
- g) Considerou-se que 50% da área afeta aos edifícios 8, 8.1, 8.2 estão ocupados com equipamentos a classificar, situação que carece de confirmação mediante a realização dos levantamentos.
- h) Não se consideraram áreas mínimas ou máximas, atendendo que o imóvel a classificar apenas dispõe de paredes estruturais em alvenaria de pedra.
- i) Área aproximada do corpo principal do edifício 11.

E. Programa de intervenção

O programa da intervenção deve observar os seguintes requisitos:

- a) Cumprir o programa de usos estabelecido nos pontos A a D do presente documento, no que se refere à ocupação dos edifícios, sendo que o uso preferencial é valorizado em detrimento do uso admissível;
- b) Garantir a salvaguarda dos edifícios ou estruturas a classificar como Imóvel de Interesse Público, concretamente, os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2); o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia Açúcar (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19);
- c) Respeitar integralmente a volumetria dos edifícios existentes, salvo os edifícios a demolir, com o intuito de garantir a preservação da identidade e a memória do complexo industrial, bem como a autenticidade e integridade do conjunto;
- d) Reutilizar as estruturas, as componentes construtivas e os materiais existentes, atendendo às questões patrimoniais, ambientais e de sustentabilidade;
- e) Manter a integridade das paredes de alvenaria de pedra existentes, com os reforços estruturais necessários ao cumprimento de requisitos de segurança e estabilidade, bem como das componentes dos elementos construtivos e materiais;
- f) Preservar ou reconstruir as estruturas de madeira das coberturas, bem como das componentes construtivas e materiais, de modo a garantir a integridade do complexo industrial;
- g) Preservar os equipamentos nos dois edifícios centrais (8, 8.1, 8.2, 9 e 9.1);
- h) Preservar ou (re)funcionalizar os tanques existentes no edificado a sul que remontam à origem da fábrica quando produzia álcool (14.1, 14.2 e 14.3);
- i) Equacionar a demolição total ou parcial de pequenas ampliações ou elementos dissonantes, que comprometam a unidade formal e estática dos elementos a preservar;

- j) Preservar e valorizar o património industrial do complexo edificado e os espaços exteriores, assim como do património imaterial, com destaque para a respetiva memória e identidade com recurso a técnicas de museologia, nomeadamente, com a introdução de objetos ou documentos da antiga fábrica;
- k) Garantir o enquadramento urbanístico e paisagístico da intervenção, observando o definido nos instrumentos de planeamento;
- l) Requalificar as frentes urbanas do complexo industrial, prevendo a demolição total ou parcial dos muros/barreiras existentes, de modo a garantir o livre acesso de pessoas;
- m) Com referência à alínea anterior, prever um sistema de videovigilância, para garantir segurança e bem-estar à livre permanência ou circulação de pessoas;
- n) Privilegiar a criação de espaços verdes e zonas de sombra destinados à permanência, usufruto e à circulação de pessoas, em detrimento da circulação automóvel;
- o) Limitar a circulação automóvel no interior da propriedade, salvo os acessos necessários para garantir a acessibilidade de veículos de emergência e segurança e para cargas e descargas;
- p) Conceber uma iluminação cénica que destaque e valorize o património industrial existente;
- q) Potenciar o desenvolvimento de soluções ou modelos de concessão e gestão que sejam atrativas para os investidores privados (sem prejuízo da celebração de eventuais acordos com entidades públicas, para garantir a viabilidade económica de determinados usos).

SINAGA

PARTE IV – PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO E CONCEITO MUSEOLÓGICO

9. PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO

9.1. Proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público

A. Dimensão histórico-identitária

O antigo complexo da Fábrica Açúcar, pela sua dimensão histórica, económica, social e cultural, representa o expoente máximo da industrialização no arquipélago dos Açores. Associado ao seu carácter industrial, com características monumentais e com desenho singular, que marca de forma significativa a paisagem urbana da cidade de Ponta Delgada, está presente na memória e identidade da comunidade.



Figura 85 – Vista aérea.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado

A Fábrica da Destilação de Álcool de Santa Clara, atualmente conhecida como Fábrica do Açúcar, localizada na freguesia de Santa Clara, concelho de Ponta Delgada, foi inaugurada em 1886. Este complexo surgiu após o declínio da economia da laranja, aproveitando a conjuntura favorável ao cultivo da beterraba e da batata-doce. Esta nova cultura, de extração do açúcar (sacarose) da raiz da beterraba, emerge em resposta às políticas restritivas do Governo de Lisboa, que no século XIX já havia sido alvo das primeiras experiências pelas mãos de Henrique Bensaúde, do Eng. José Cordeiro e da Sociedade Promotora da Agricultura Micaelense. A Fábrica do Açúcar passou por diversas crises e processos de ampliação e modernização, tendo indubitavelmente contribuído para a economia e para o desenvolvimento da ilha de S. Miguel, tanto para consumo local quanto para exportação. Considerado o maior complexo industrial dos Açores até meados do século XX, a Fábrica do Açúcar representa um património histórico e identitário.



Figura 86 – Visita do Presidente da República Américo Thomaz à Fábrica de Açúcar de Santa Clara, ano de 1961.

Fonte: Espólio do Museu Medeiros e Almeida.



Figura 87 – Pesagem, transporte e armazenagem de beterraba.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado.



Figura 88 – Sala das geradoras de vapor “Babcock & Wilcox”, utilizando fuel oil como combustível.
Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado.



Figura 89 – Aparelho de “Múltiplo-efeito” (para concentrar xaropes a baixa temperatura).
Fonte: Espólio da SINAGA a/c do Museu Carlos Machado.

B. Características arquitetônicas

A Fábrica de Açúcar de Santa Clara, em Ponta Delgada, apresenta características arquitetônicas marcantes, típicas da arquitetura industrial de finais do século XIX e inícios do século XX, com um forte enfoque funcional combinado com elementos estéticos discretos e qualidade construtiva.

O edifício foi projetado para atender às demandas de uma instalação fabril, priorizando funcionalidade e eficiência. O uso de estruturas robustas e espaços amplos refletia a necessidade de abrigar equipamentos industriais de grande porte e processos de produção em larga escala.

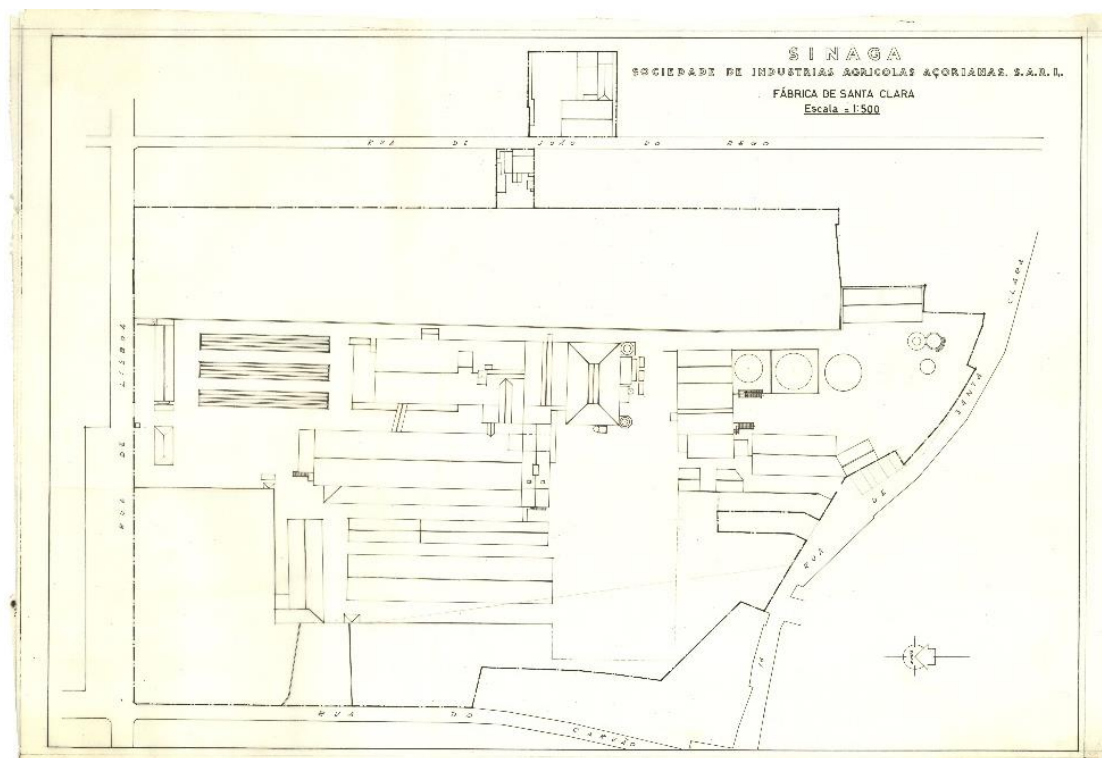


Figura 90 – Planta das coberturas da SINAGA – Fábrica de Santa Clara.

Fonte: Espólio da SINAGA a/c da BPARPD.



Figura 91 – Fotografia das fachadas norte, ano de 2022.

Fonte: Arq.ª Carolina Cordeiro

Comum na arquitetura dos Açores, o basalto é um material de eleição e a fábrica utilizava esse material nas suas estruturas externas (paredes portantes/elementos verticais), conferindo resistência e integração ao ambiente insular. Aliado à pedra vulcânica, encontram-se também estruturas e alguns elementos decorativos em ferro, típicos da arquitetura industrial da época, e madeira.



Figura 92 – Alçado edifício sul dos tanques de melaço e fuel, ano de 2022.
Fonte: Arq.^a Carolina Cordeiro.



Figura 93 e Figura 94 – Escada em ferro e estruturas e pavimentos em madeira, ano de 2022.
Fonte: Arq.^a Carolina Cordeiro.



Figura 95 –Fachada norte, ano de 2024.
Fonte: Arq.^a Carolina Cordeiro.



Figura 96 –Fachadas, ano de 2024.
Fonte: Arq.^a Carolina Cordeiro.

As fachadas exibem linhas retas e despojadas de ornamentação, com janelas amplas e regularmente distribuídas que garantiam iluminação natural e ventilação aos interiores. A composição dos vãos obedece a princípios de simetria e proporção, refletindo a estética funcionalista. Os vãos apresentam dimensões generosas, adequadas ao movimento de materiais e equipamentos de grande porte.

Ocupando uma área de 52.260 m², a fábrica era organizada em setores bem definidos, cada um dedicado a uma etapa do processo de produção de açúcar. Destacam-se no conjunto: os fornos de cal; o laboratório para análise da beterraba; os armazéns, com capacidade para até 4.000 toneladas de açúcar; o posto de transformação elétrica, um dos maiores da região à época; os escritórios/serviços administrativos; a cantina; as oficinas; os Serviços Agrícolas; os tanques de melaço e de combustível; o poço de maré; e os silos.



Figura 97 –Alçado sul (esquerda para a direita): forno e tremonha de carregamento da cal, chaminés, ano de 2022.

Fonte: Arq.ª Carolina Cordeiro.



Figura 98 –Silos de beterraba, ano de 2022.

Fonte: Arq.ª Carolina Cordeiro.



Figura 99 – Poço de maré, ano de 2022.

Fonte: Arq.ª Carolina Cordeiro.

A imponência da fábrica faz-se sentir no *skyline* da cidade. As chaminés altas, símbolo das instalações industriais do período, utilizadas para a dispersão de gases gerados durante a produção, são testemunho de memórias da época da laboração. São também um ícone visual do complexo industrial que permanece até aos dias de hoje, embora tenha sido demolida parcialmente a chaminé a poente.

Uma parte substancial do património industrial da fábrica da SINAGA é de carácter integrado, dada a sua relação direta com o edifício e com os espaços especificamente concebidos ou adaptados para o acomodar. Neste conjunto incluem-se os grandes tanques de cristalização, as centrifugadoras industriais, o grupo gerador elétrico, os fornos e outros equipamentos.

A preservação deste património integrado, condicionada tanto pelas suas dimensões como pela articulação funcional entre os espaços e a sequência produtiva, só é justificável se pensada *in loco*, no quadro da conservação do próprio edifício.

A Fábrica de Açúcar de Santa Clara combina funcionalidade com o charme histórico típico das construções industriais da época, tornando-se assim símbolo da modernização económica e social dos Açores.

C. Proposta de classificação

Tendo em consideração que a Fábrica de Açúcar de Santa Clara conta a história de resiliência e capacidade de adaptação num momento adverso da história local, uma indelével marca identitária da região, e considerando a Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 6/2022, de 09 de fevereiro, que recomenda ao Governo Regional dos Açores a proteção e reconversão do Património da SINAGA, propõe-se classificar a Antiga Fábrica de Açúcar de Santa Clara como Imóvel de Interesse Público.

Com base nos critérios genéricos de apreciação constantes no artigo 17.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, para a classificação dos bens

culturais, bem como no desejo de proteger e valorizar o património agroindustrial construído no arquipélago dos Açores e no qual se refletem valores de memória, identidade, antiguidade, originalidade, autenticidade e singularidade, considera-se que a Fábrica de Açúcar, em Santa Clara, se integra nos critérios:

- d) O interesse do bem como testemunho notável de vivências ou factos históricos;
- e) O valor estético, técnico ou material intrínseco do bem;
- g) A extensão do bem e o que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva;
- h) A importância do bem do ponto de vista da investigação histórica ou científica.

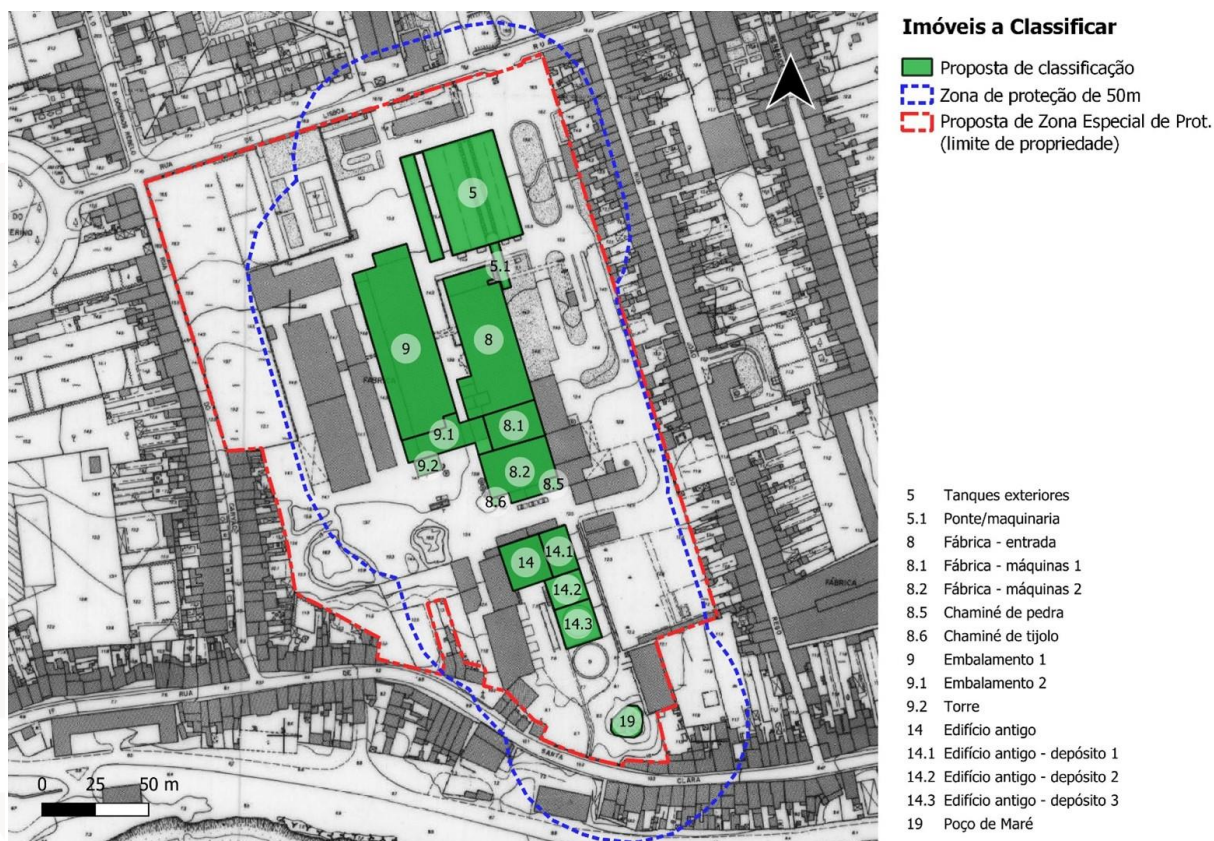


Figura 100 – Planta de identificação dos edifícios a classificar como Imóvel de Interesse Público.

Uma vez que o conjunto edificado da fábrica é fruto de diversos processos de transformação e renovação, considera-se que a classificação deverá cingir-se aos edifícios e aos equipamentos cujas características arquitetónicas e simbolismo são mais relevantes. Deste complexo, destacam-se: os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2); o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19).

Assim, e considerando os artigos 15.º, 18.º, o ponto 2 do artigo 28.º e o ponto 1 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e sua adaptação à Região Autónoma

dos Açores, através do Decreto Legislativo Regional n.º 3/2015/A, de 4 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico relativo à inventariação, classificação, proteção e valorização dos bens culturais móveis e imóveis, existentes na Região Autónoma dos Açores, propõe-se a classificação, como Imóvel de Interesse Público, da *Fábrica de Açúcar de Santa Clara*, situada na freguesia de Santa Clara, do concelho de Ponta Delgada, na ilha de São Miguel.

A zona de proteção ao conjunto de edifícios a classificar, para efeitos do artigo 30.º do Decreto Legislativo Regional n.º 3/2015/A, de 4 de fevereiro, de modo a garantir a integridade e autenticidade do antigo complexo da Fábrica do Açúcar, deverá abranger a totalidade da propriedade.

Importa ressaltar que esta proposta de classificação não compromete o programa de usos e os princípios defendidos para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, os estão explanados neste documento.



10. BASES PARA O CONCEITO MUSEOLÓGICO

É fundamental valorizar o enquadramento geográfico desta unidade fabril no contexto da cidade de Ponta Delgada. A proximidade da Fábrica do Açúcar deve ser potenciada nas dinâmicas turísticas e culturais a desenvolver no complexo a requalificar, de forma a garantir o diálogo entre o espaço envolvente aos edifícios existentes da Fábrica e o seu interior, em estreita articulação com os novos usos.

Com base no diálogo enunciado acima, o conceito que deve nortear o discurso museológico deste espaço fabril deve espelhar as suas múltiplas valências e articular-se com as novas funcionalidades que se preveem criar. Assim, considera-se que não deve haver um núcleo/espaço museológico único, mas sim que a patrimonialização da memória da Fábrica esteja presente, de forma disseminada, mas constante, nos seus múltiplos espaços e usos futuros.

A fragmentação do património desta Fábrica será uma oportunidade excecional para valorizar a sua dimensão multifacetada: espaço de cariz económico de perfil industrial; estrutura de apoio social; e elemento de dinamização cultural - vertentes distintas que refletem a riquíssima e singular habitabilidade dos espaços. Desta forma, entende-se que o passado da Fábrica de Açúcar justapõe-se ao seu futuro, considerando o Programa de Usos que está a ser equacionado.

A valorização museológica dos antigos “usos” da Fábrica de Açúcar em novas e diferentes áreas permitirá, não só capacitar este equipamento industrial como um bem patrimonial ativo, como valorizá-lo-á enquanto unidade de inclusão. Assim se fará jus às diferentes classes socioprofissionais (tarefeiro, operário, pescador, técnico industrial, engenheiro químico, empresário, empreendedor...) que ocupavam, de forma harmoniosa, a Fábrica de Açúcar, característica que será perpetuada na concertação das futuras ocupações do território fabril: memórias vivas num espaço novamente vivo.

Com esta visão, pretende-se a criação de espaços diferenciadores e qualificados, onde a memória e identidade do antigo complexo da Fábrica coabitam com as novas valências atribuídas a cada espaço. Simultaneamente, criar espaços que potenciam novas experiências, enriquecidas com a oferta cultural legada pela antiga Fábrica do Açúcar.

Neste sentido, considera-se que, sobretudo, os dois edifícios centrais (identificados com os números 8, 8.1, 8.2, 8.5, 8.6, 9, 9.1 e 9.2) deverão ser um repositório de memória coletiva, onde a integração dos equipamentos/maquinaria existentes deverá ser complementada com equipamentos ou sistemas tecnológicos interativos com conteúdos expositivos de cariz histórico e documental. Nos restantes edifícios do antigo complexo industrial, na decoração dos espaços interiores de acesso ao público também deverá ser privilegiada a temática da antiga Fábrica do Açúcar, nas suas diversas dimensões. Esta dimensão concetual deverá estender-se aos espaços exteriores e arranjos paisagísticos, reforçando a componente produtiva das agroindústrias regionais e locais.

As novas atividades industriais e os espaços de restauração deverão privilegiar as matérias primas e os produtos regionais e locais, promovendo a economia de

proximidade e reforçando a identidade cultural. Esta premissa permite preservar e interpretar práticas, técnicas e modos de vida característicos da região. Quando se privilegiam matérias-primas e produtos locais, reforça-se a autenticidade e a continuidade cultural, permitindo que utilizadores ou visitantes compreendam o contexto histórico, social e económico da produção.

Musealizar não significa apenas guardar objetos. Musealizar é documentar, transmitir e manter vivas essas práticas, integrando mestres locais, associações e comunidades. Pode reativar circuitos locais - cadeia produtiva, saber-fazer tradicional e gastronomia regional ou local —, integrando-os em estratégias de consumo local e turismo sustentável. Isso estimula pequenas produções, a criação de marcas territoriais e diversifica a oferta e a economia local. Traduz-se em demonstrações ao vivo de técnicas artesanais, visitas guiadas a unidades produtivas ou antigas fábricas, espaços gastronómicos que funcionam como “laboratórios de sabores” e narrativas digitais e/ou interativas.

Visando complementar as possíveis soluções que emanam do referido anteriormente, sugere-se a elaboração de uma linha cronológica que reflita as principais etapas da história da Fábrica, a qual poderá ser “gravada” no solo, por exemplo, com um QR Code ou através de um sistema de “beacon” ou o zoomguide, e disseminada ao longo dos vários espaços exteriores da Fábrica, permitindo aos visitantes identificar a utilização histórica e atual do imóvel através deste circuito pedestre.

O programa museológico deverá contemplar a criação de uma narrativa que permita ao visitante compreender facilmente a mensagem, o que implica: textos curatoriais claros; painéis interpretativos; mapas, cronologias, esquemas; infografias; e grafismo coerente com o conceito e com a identidade do projeto. Pode integrar recursos que vão além da observação, como recursos sensoriais e interativos, tais como: dispositivos multimédia, vídeos, projeções; realidade aumentada ou virtual; experiências sonoras e olfativas; e módulos interativos que convidam à participação.

Desta forma, assegura-se que a memória e identidade esteja patente e visível ao público nos diferentes espaços, independentemente do novo uso atribuído, configurando-se num autêntico museu interativo e interpelativo, onde a musealização e a patrimonialização do antigo complexo da Fábrica ficará perpetuada, com o objetivo de transformar o visitante em participante ativo, não apenas observador.

Para a concretização do projeto museológico, nos moldes do acima mencionado, será necessário aplicar uma metodologia que compreende as seguintes etapas:

- a) Identificação da localização atual do acervo da Fábrica do Açúcar, quer no que concerne o seu património móvel, quer os fundos e arquivos (públicos e privados) que reúnam documentos visuais e escritos sobre fábrica;
- b) Análise do acervo da antiga Fábrica da SINAGA;
- c) Seleção das peças mais adequadas, de acordo com os espaços e novos usos;
- d) Conceção, produção e implementação do projeto museográfico;
- e) Definição da museografia, com recurso às técnicas, métodos e práticas para conceber, organizar e apresentar os conteúdos expositivos;

- f) Elaboração dos descritores técnicos, textos de apoio e demais material expositivo.

Acresce referir que os dados recolhidos até ao presente permitirão que todas as valências a desenvolver na requalificação da Fábrica possam ser anfitriãs de memórias da antiga unidade fabril.

A propósito, a solução a implementar deverá prever a recuperação e reabilitação dos edifícios centrais da antiga fábrica, constituindo-se como um centro multifuncional, polo de dinamização cultural e económica, incentivando as indústrias criativas, e tendo como base os seguintes pontos:

- a) Intervenção no âmbito da arqueologia industrial, com a reabilitação estética dos equipamentos integrados, numa perspetiva de salvaguarda e de reinterpretação;
- b) Criação de um espaço interpretativo sobre a fábrica e sobre as agroindústrias que emergiram na segunda metade do século XIX, numa perspetiva da história económica e do empreendedorismo da época;
- c) Articulação com o pavilhão multiusos previsto no programa de usos ou criação de uma “*Black-Box*”, para acolher performances de base audiovisual;
- d) Criação de espaços multifuncionais destinados a reuniões, congressos de pequena dimensão e espaços de demonstração, nomeadamente certames nas áreas do turismo e das atividades comerciais;
- e) Criação de um jardim etnobotânico, que une botânica, cultura, história e educação, valorizando o conhecimento tradicional sobre as plantas ligadas à agroindústria açoriana;
- f) Promoção de conhecimento científico, através da eventual ligação aos centros de investigação da Universidade dos Açores e da rede de museu regional ou mesmo nacional.

Nota: Conteúdo desenvolvido a partir do texto escrito por Susana Goulart Costa, Igor Espínola de França e Marcelo Borges e que integra o documento intitulado Fábrica do Alcool - Relatório da proposta orientadora para a intervenção e requalificação.

PARTE V – OPERACIONALIZAÇÃO E RECOMENDAÇÕES

11. ZONAMENTO DO COMPLEXO INDUSTRIAL

Dada a complexidade e a dimensão da intervenção, tendo em consideração as análises urbanística e arquitetónica efetuadas e em harmonia com o programa de usos proposto, para os espaços exteriores propõe-se o seguinte zonamento:

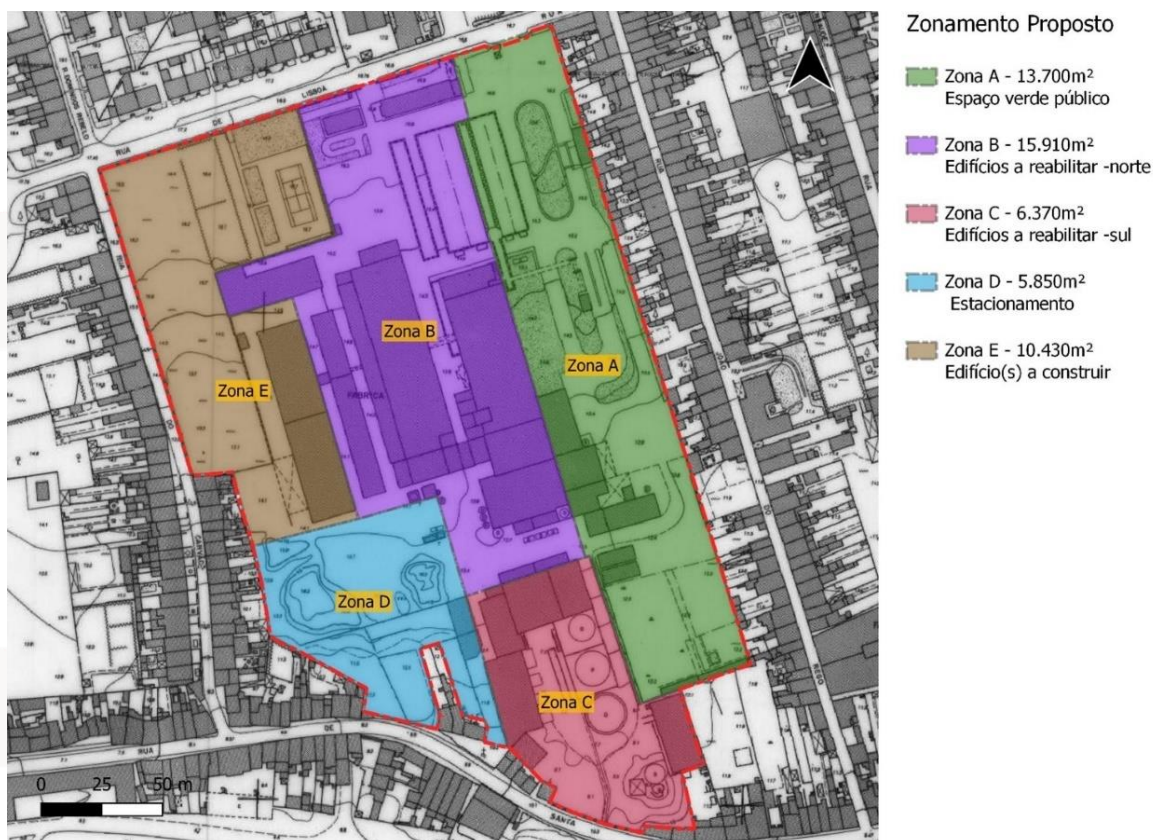


Figura 101 – Planta de zonamento.

Zona A - Espaço verde público

A zona A corresponde à área destinada à criação de espaço verde público, que deve ser ajardinado e arborizado, mas prevendo áreas de lazer, destinadas à prática de atividades desportivas e à permanência de pessoas.

Considerando a área bruta de construção proposta, estima-se que a área de espaço verde necessária para responder ao legalmente exigido, de acordo com a Portaria n.º 75/2024, é de 5.100 m².⁵⁶ Porém, esta zona terá a capacidade para responder também às necessidades de espaços verdes da envolvente.

⁵⁶ De acordo com o PDM vigente, estima-se que a área de espaço verde é de 8.600 m², uma área superior aos 5.100 m² calculados com base na Portaria n.º 75/2024. No entanto, o PDM está em revisão e, prevê-se que irá adotar os critérios estabelecidos na citada Portaria, que foi publicada em data posterior.

Para esta zona, propõe-se:

- a) Criar um percurso pedonal ao longo do espaço verde público, que possa servir cumulativamente de percurso de manutenção e atividade física e ligação entre a rua de Lisboa e 1.ª rua de Santa Clara;
- b) Criar eventual ligação pedonal à rua João do Rego, de forma a potenciar a utilização do espaço verde pelos moradores ou utilizadores da referida rua e para permitir o acesso pedonal aos lugares de estacionamento a prever no complexo da antiga Fábrica (salienta-se que esse arruamento não tem passeios com largura adequada);
- c) Nos percursos a definir, aproveitar a pavimentação existente, com vista à economia de recursos (p. ex.: evitar trabalhos de compactação de solo);
- d) Respeitar a topografia existente (zona sobre troços da Gruta do Carvão);
- e) Manter e integrar a vegetação existente, nomeadamente, a araucária, o metrosidero e os plátanos;
- f) Prever arborização que, por um lado, não viole a servidão aeronáutica existente no local e, por outro lado, com raízes superficiais para não comprometer as estruturas geológicas da Gruta do Carvão;
- g) Integrar mobiliário urbano, nomeadamente, papeleiras e bancos;
- h) Criar eventuais Hortas comunitárias, nomeadamente, na área situada a sul;
- i) Recuperar e aproveitar as estufas existentes, que poderão ser afetadas a viveiros de plantas para manutenção e reflorestação do espaço verde;
- j) Tratar as traseiras dos logradouros das casas existentes na rua João do Rego com vegetação adequada;
- k) Demolir cuidadosamente as edificações assinaladas, os pavimentos e as estruturas ou elementos existentes dissonantes.

Zona B – Edifícios a reabilitar situados a norte

A zona B corresponde à faixa do terreno norte que abrange os edifícios do antigo complexo industrial da Fábrica do Açúcar, que incluiu os edifícios a classificar – silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2).

Para esta zona, temos:

- a) Considerar o programa de usos proposto no capítulo 8);
- b) Recuperar o antigo acesso principal ao complexo industrial da Fábrica do Açúcar, integrando-o como percurso pedonal estruturante;

- c) Definir os percursos de acesso destinados à circulação de pessoas e de veículos de emergência e segurança e para cargas e descargas, aproveitando a pavimentação existente, com vista à economia de recursos;
- d) Respeitar a topografia existente (zona sobre troços da Gruta do Carvão);
- e) Articular a zona dos tanques com o espaço verde proposto a nascente;
- f) Criar espaços verdes públicos, que devem ser ajardinados e arborizados com vegetação adequada e de fácil manutenção;
- g) Integrar mobiliário urbano, nomeadamente, papéis e bancos;
- h) Integrar iluminação cénica nos espaços exteriores, que destaque e valorize o património industrial existente;
- i) Valorizar os elementos de património industrial integrados no espaço exterior de fruição pública.

Zona C – Edifícios a reabilitar situados a sul

A zona C corresponde à faixa do terreno sul que abrange os edifícios mais antigos do complexo industrial da Fábrica do Açúcar, que incluiu os edifícios a classificar - o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando ainda produzia Álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o Poço de Maré (19).

Para esta zona, propõe-se:

- a) Considerar o programa de usos proposto no capítulo 8);
- b) Definir os percursos de acesso destinados à circulação de pessoas e de veículos de emergência e segurança e para cargas e descargas, aproveitando a pavimentação existente, com vista à economia de recursos;
- c) Criar um acesso que permita a visita do Poço de Maré (19);
- d) Prever a ligação da 1.ª rua de Santa Clara à zona A - Espaço verde público;
- e) Criar eventual ligação do espaço público adjacente ao edifício que remonta à origem da fábrica quando ainda produzia Álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3), com os lugares de estacionamento a poente;
- f) Respeitar a topografia existente (zona sobre troços da Gruta do Carvão);
- g) Interligar a zona do Poço de Maré (19) com o espaço verde proposto a nascente;
- h) Criar espaços verdes públicos, que devem ser ajardinados e arborizados com vegetação adequada e de fácil manutenção;
- i) Integrar mobiliário urbano, nomeadamente, papéis e bancos;
- j) Integrar iluminação cénica nos espaços exteriores, que destaque e valorize o património industrial existente;
- k) Valorizar os elementos de património industrial integrados no espaço exterior de fruição pública.

Zona D – Lugares de estacionamento

A zona D corresponde à área do terreno destinada aos lugares de estacionamento do complexo, com acesso a partir da 1.ª rua de Santa Clara. Considerando a área bruta de construção proposta, estima-se que o número de lugares de estacionamento necessário para responder ao legalmente exigido, de acordo com a Portaria n.º 75/2024, é de 615 unidades.⁵⁷

Para esta zona, propõe-se:

- a) Criar ou manter o acesso pedonal e automóvel a partir da 1.ª rua de Santa Clara, para fomentar a utilização do complexo pelos moradores ou utilizadores da referida rua e para permitir o acesso automóvel aos respetivos lugares de estacionamento (salienta-se que esse arruamento apresenta problemas de estacionamento dos moradores);
- b) Criar eventual ligação pedonal e automóvel à rua do Carvão, de forma a promover a utilização do espaço verde pelos moradores ou utilizadores da referida rua e para permitir o acesso automóvel aos respetivos lugares de estacionamento (salienta-se que esse arruamento não tem passeios com largura adequada);
- c) Articular com eventual percurso pedonal e automóvel a partir da rua de Lisboa e a zona E, para permitir a circulação em sentido único nas ruas adjacentes (1.ª rua de Santa Clara e rua do Carvão);
- d) Considerar a possibilidade de estacionamento em edifício armazém/oficina (11) existente, quer através da reutilização do edifício existente, quer da sua substituição.
- e) Prever a eventual construção de estacionamento em níveis sobrepostos, tirando partido de diferenças de cotas existentes;
- f) Privilegiar a utilização de pavimentação permeável;
- g) Prever arborização adequada e de fácil manutenção, para qualificar o espaço e criar sombreamento;
- h) Tratar as traseiras dos logradouros das casas existentes na 1.ª rua de Santa Clara e na rua do Carvão com vegetação adequada.

Zona E – Edifício(s) a construir

A zona E corresponde à área do terreno destinada à construção nova. De acordo com a análise de usos, admite-se a construção de Alojamento Intergeracional, pela especificidade programática e de gestão, e de Habitação, com quota acessível, em edifícios novos.

Para esta zona, temos:

- a) Consolidar as frentes urbanas da rua de Lisboa e da rua do Carvão;
- b) Prever o alargamento da rua do Carvão;

⁵⁷ No entanto, de acordo com o PDM vigente, estima-se que o número de lugares de estacionamento necessário para responder ao legalmente exigido é de 560 unidades, sem prejuízo de outros critérios a adotar no novo PDM que está em revisão.

- c) Prever apenas a construção em 3 pisos, atendendo às características da envolvente e de modo que a nova construção não se sobreponha aos edifícios da antiga Fábrica;
- d) Adotar soluções conceituais e sistemas de construção da arquitetura bioclimática e eficiência energética⁵⁸;
- e) Prever eventual ligação pedonal e automóvel entre a rua do Carvão e a zona D, de forma a promover a utilização do espaço verde pelos moradores ou utilizadores da referida rua e para permitir o acesso automóvel aos respetivos lugares de estacionamento (salienta-se que esse arruamento não tem passeios com largura adequada);
- f) Prever eventual acesso pedonal e automóvel entre a rua de Lisboa e a zona D, considerando que a circulação é em sentido único nas ruas adjacentes (1.ª rua de Santa Clara e rua do Carvão);
- g) Prever lugares de estacionamento de uso flexível, para uso noturno dos moradores e uso diurno dos trabalhadores e utilizadores dos novos espaços afetos ao complexo industrial da Fábrica;
- h) Criar espaços verdes não murados, ou seja, abertos com os espaços confinantes e de utilização pública.

⁵⁸ AAVV., *Guia de formação em Arquitetura Bioclimática e Eficiência Energética dos Açores*. Ponta Delgada, Ordem dos Arquitectos – Secção Regional dos Açores, janeiro 2024. Disponível para consulta em: https://ordemdosarquitectos.org/backend/uploads/Guia_de_Formacao_em_Arquitetura_Bioclimatica_e_Eficiencia_Energetica_nos_Acores_77619ddcd4.pdf

12. FASEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Dada a dimensão e a complexidade da intervenção e requalificação da antiga Fábrica do Açúcar, considera-se a possibilidade de a execução das obras ser efetuada em 3 fases, nomeadamente:



Figura 102 – Planta de faseamento da intervenção.

Fase I – Núcleo Central

A urgência de intervir e requalificar o património da antiga Fábrica do Açúcar, para recuperar o património e evitar a sua destruição, determina que a Zona B – Edifícios a reabilitar situados a norte deverá ser estabelecida como prioritária.

Considerando o preconizado na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, torna-se imperativo juntar a esta fase de obras a Zona A - Espaço verde público e a Zona D – Lugares de estacionamento.

Importa referir que este conjunto de edifícios integra a proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público.

Fase II – Núcleo Antigo

A segunda fase para a execução das obras abrange a parte dos edifícios não incluídos na fase anterior, que também integram a proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público.

Atendendo que estes edifícios apresentam apenas as paredes de alvenaria de pedra e os depósitos, entende-se que a sua recuperação não apresenta a mesma urgência que a fase anterior, onde ainda há muitos elementos com valor patrimonial a preservar.

Fase III – Construção Nova

O programa de usos prevê a construção de edifícios novos, nomeadamente, o Alojamento Intergeracional e Habitação, com quota acessível.

Estabelecendo como prioridade a requalificação do património existente, a construção nova corresponde à última fase da intervenção.

A proposta de faseamento apresentada é indicativa e constitui uma forma de operacionalizar a intervenção no complexo, podendo ser ajustada, de forma a responder ao programa pretendido.

13. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A complexidade do programa de usos, que abrange o edificado existente e a possibilidade de construção nova, impõe refletir sobre os possíveis mecanismos prévios para programação do uso ou planeamento da operação urbanística.

O enquadramento dos planos de programação do uso do solo é regido por um conjunto de normas jurídicas que visam ordenar e regulamentar a ocupação e utilização do território, de forma a garantir o desenvolvimento equilibrado e sustentável, a eficiência na ocupação e utilização do solo, a preservação ambiental e a qualidade de vida dos cidadãos.

A execução das obras, enquadradas por uma solução urbanística, deve ser equacionada, pois correspondem a obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

Neste âmbito, os principais mecanismos, necessários para nortear a utilização do solo e a ordenação do complexo da antiga Fábrica do Açúcar, correspondem a Plano de Pormenor e a Unidade de Execução, objeto de análise no presente capítulo.

O enquadramento legal desses mecanismos rege-se, no essencial, pelos seguintes diplomas:

- LBPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio;
- RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- RJGT/A - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores, aprovado com a publicação do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto;
- RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.
- Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE.

A. Plano de Pormenor

O Plano de Pormenor (PP) desenvolve e concretiza o Plano Diretor Municipal (PDM), incidindo sobre parte determinada do território municipal, definindo a implantação e volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas, conforme determina o n.º 5 do Artigo. 43º da LBPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e Artigo 101º e seguintes do RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O supracitado RJIGT foi adaptado à Região Autónoma dos Açores, com a publicação do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, que define o regime de coordenação dos âmbitos do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, acompanhamento, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Esse diploma regional (RJIGT/A) é anterior à atual LBPSOTU e às últimas alterações ao RJIGT. Tem sido entendimento das entidades regionais que o diploma nacional não revoga o regional. No entanto, como o diploma regional não pode contrariar o nacional, considera-se prudente considerar que o diploma regional se aplica superlativamente em tudo o que não contrariar o diploma nacional.

Objeto do procedimento

O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (cf. n.º 1 do Artigo 112º - Objeto do RJIGT/A).

O Plano de Pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas (cf. n.º 3 do Artigo 112º - Objeto do RJIGT/A).

A solução urbanística está condicionada apenas à proposta desenvolvida pela entidade que elabora o Plano de Pormenor e implica o lançamento de procedimentos concursais posteriores para desenvolvimento dos projetos de arquitetura e especialidades necessários à correta implementação do programa de usos.

Acresce que, o desenvolvimento de um Plano de Pormenor permite a criação e registo predial de várias parcelas (nos termos do n.º 3 de Artigo 114º e do Artigo 117º do RJIGT/A) que poderia facilitar a eventual alienação ou faseamento.

Modalidades específicas

Existem modalidades específicas de Plano de Pormenor (cf. Artigo 119º e seguintes do RJIGT/A), nomeadamente:

a) Plano de intervenção no espaço rústico

Destinado a intervenção no espaço rústico e abrange solo rústico, o que não é o caso.

b) Plano de Pormenor de reabilitação urbana

O Plano de Pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de:

- i. Um centro histórico delimitado em plano diretor municipal ou Plano de Urbanização eficaz;
- ii. Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística;

iii. Uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.

O eventual enquadramento nesta modalidade específica de Plano de Pormenor depende de prévia delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na área do complexo da antiga fábrica do Açúcar.

A vantagem principal da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana reside nos eventuais incentivos aos particulares e a possibilidade de a Câmara Municipal fazer intervenções coercivas ou permitir a venda forçada por outros interessados.

Neste sentido, sendo o terreno todo do Governo Regional dos Açores, esta modalidade não parece adequada ao local e depende da vontade da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal (a não ser que a possibilidade de acesso a financiamento dependa disso, o que não é o caso).

c) Plano de Pormenor de salvaguarda

O conteúdo e as finalidades do Plano de Pormenor de salvaguarda são definidos nos termos previstos na lei de bases do património cultural e demais legislação complementar.

Embora a natureza da intervenção no complexo da antiga Fábrica do Açúcar se enquadre no âmbito da salvaguarda do património, ainda não existem os edifícios classificados e a modalidade do Plano de Pormenor de salvaguarda é mais complexa, pois, para além das regras normais estabelecidas no Plano de Pormenor geral, é necessário definir outras regras formais da intervenção que exigem um estudo aprofundado das características construtivas dos edifícios existentes.

Responsabilidade da operação

A operacionalidade implica que a entidade promotora articule com o respetivo Município, pois o Plano de Pormenor, tal como o plano diretor municipal e o Plano de Urbanização, é um procedimento de âmbito municipal (cf. n.º 2 do Artigo 43º - Âmbito municipal da LBPSOTU).

Os Planos de Pormenor são elaborados pela Câmara Municipal e aprovados pela Assembleia Municipal (cf. n.º 5 do Artigo 48º - Elaboração e aprovação da LBPSOTU).

A entidade promotora, enquanto interessada na elaboração de um Plano de Pormenor, deverá propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento (cf. n.º 1 e seguintes do Artigo 8º - Contratualização do RJGT/A).

Conteúdo material

O Plano de Pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração (cf. n.º 1 do Artigo 113º - Conteúdo material do RJGT/A).ⁱ

Conteúdo documental

O Plano de Pormenor é constituído por um regulamento, planta de implantação, planta de condicionantes, bem como por outra documentação (Relatório contendo

a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, peças escritas e desenhadas, programa de execução das ações previstas e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira (cf. Artigo 114º - Conteúdo documental do RJGT/A).ⁱⁱ

Tempo de implementação

O processo requer tempo para articulação do programa de usos e intenções com o respetivo Município, para eventual contratação de equipa que irá elaborar o Plano de Pormenor e para auscultação/ discussão pública (cf. n.º 3 do Artigo 92º - Participação do RJGT/A).

Ou seja, aumenta o número de procedimentos a lançar: um primeiro para a elaboração do Plano de Pormenor e um segundo para o concurso de concessão.

Trabalhos preparatórios

Condiciona a flexibilidade e liberdade de soluções urbanísticas e arquitetónicas no âmbito do concurso, dado que irá definir uma solução para o local ao nível de ocupação do solo, eventuais arruamentos, parâmetros urbanísticos, etc..

Pode ser exigida a avaliação do impacte ambiental, sendo que a decisão compete ao departamento do Governo Regional competente em matéria de avaliação ambiental (cf. n.º 5 do Artigo 90º - Elaboração e n.º 4 do Artigo 114º - Conteúdo documental do RJGT/A).

Custos do promotor

O Governo dos Açores terá que custear, além dos custos necessários ao lançamento do procedimento concursal, os respeitantes à elaboração do Plano de Pormenor e infraestruturas.

Em alternativa, se o Plano de Pormenor for elaborado por eventual concorrente, para além dos custos adicionais, vai introduzir alguma incerteza e insegurança, uma vez que a solução final vai depender do que resultar do processo de elaboração, avaliação ambiental (caso se aplique) e discussão pública, o que pode ser difícil de antecipar, e, como tal, seria certamente dissuasor.

Atratividade do investimento

Os potenciais investidores têm condicionantes urbanísticas e arquitetónicas impostas no Plano de Pormenor, além das estabelecidas nos demais IGT's (PDM) e na legislação aplicável.

B. Unidade de Execução

A Unidade de Execução (UE) é uma figura jurídico-urbanística utilizada para garantir que o planeamento urbano aprovado seja efetivamente implementado no terreno. Corresponde a uma área delimitada onde o processo de urbanização, loteamento ou reabilitação é organizado e estruturado, garantindo que as obras e intervenções urbanísticas sejam feitas de forma coordenada e conforme as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM) ou em Planos de Pormenor (PP).

A Unidade de Execução é regida pela LBPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, que define os princípios gerais de como as Unidades de Execução devem ser usadas para implementar programas ou planos de ordenamento, bem como pelo RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores, publicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, que regulam o processo de implementação desse instrumento de planeamento urbanístico.

Objeto do procedimento

A Unidade de Execução visa garantir a organização e a eficiência na implementação de planos urbanísticos e a distribuição equitativa dos encargos relacionados com a urbanização e desenvolvimento de áreas, garantindo que os proprietários de terrenos contribuam para o processo de execução das infraestruturas e espaço público, tornando o crescimento urbano mais equilibrado e coordenado (cf. Capítulo V - Execução, compensação e indemnização do RJIGT/A).

A principal função da Unidade de Execução é permitir a execução prática de um plano de ordenamento, como um PDM ou Plano de Pormenor, ao definir como as obras de urbanização, as infraestruturas (como ruas, redes de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, entre outras) e os espaços públicos (como parques e praças) devem ser realizadas.

Modalidades específicas

A Unidade de Execução abrange uma área territorial específica e devidamente delimitada, onde será realizada uma ou mais operações urbanísticas, enquadradas por uma solução urbanística base, que pode incluir a delimitação de parcelas ou lotes, visando garantir que o desenvolvimento urbano ocorra de forma ordenada, com as devidas infraestruturas, espaços públicos e equipamentos urbanos necessários para a nova ocupação do solo.

A delimitação de Unidades de Execução, da competência da Câmara Municipal, consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação e todos os prédios abrangidos.

Uma Unidade de Execução não cria novas regras de uso do solo, mas sim aplica o que já está previsto em planos de ordenamento como o PDM ou Planos de Pormenor (PP), loteamentos e requalificação de zonas.

Quando a Unidade de Execução abrange mais do que um prédio, garante a distribuição de custos entre os proprietários dos terrenos, através de mecanismos compensatórios, tornando a implementação dos planos urbanísticos mais eficiente e ordenada.

A Unidade de Execução pode ser desenvolvida por iniciativa particular ou pública, segundo diferentes modalidades, nomeadamente:

a) Sistema de compensação

A iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal. Os direitos e as obrigações dos participantes na Unidade de Execução são definidos por contrato de urbanização.

b) Sistema de cooperação

A iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual. Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização.

c) Sistema de imposição administrativa

A iniciativa de execução do plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização. A concessão só pode ter lugar precedendo concurso público, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

(Cf. Artigos 154º a 156º do RJIGT/A)

Responsabilidade da operação

A Unidade de Execução é delimitada pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um Plano de Pormenor ou a parte desta área.

Na falta de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor aplicável à área abrangida pela Unidade de Execução, deve a Câmara Municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o Plano de Pormenor.

(Cf. Artigo 152º - Delimitação das Unidades de Execução do RJIGT/A)

Conteúdo material e documental

O RJIGT/A nada refere quanto ao conteúdo material e documental da Unidade de Execução. Assim, considerando o preconizado no RJIGT, à Unidade de Execução pode estar associado:

- a) O desenho urbano;
- b) As parcelas;
- c) Os alinhamentos;
- d) O polígono de base para implantação das edificações;
- e) A altura total das edificações;
- f) A altura das fachadas;

- g) A divisão em lotes;
- h) O número máximo de fogos;
- i) A área de construção e o respetivo uso;
- j) A programação das obras de urbanização;
- k) A contratualização para a sua implementação.

(Cf. n.º 5 do Artigo 148º - Delimitação das Unidades de Execução do RJIGT)

Tempo de implementação

Embora o conteúdo material e documental seja menos exigente que o Plano de Pormenor, o processo requer tempo para articulação do programa de usos e intenções com o respetivo Município, para eventual contratação de equipa que irá elaborar a Unidade de Execução e para discussão pública (cf. n.º 4 do Artigo 152º - Delimitação das Unidades de Execução do RJIGT/A).

Ou seja, aumenta o número de procedimentos a lançar: um primeiro para a elaboração da Unidade de Execução e um segundo para o(s) concurso(s) de concessão.

Trabalhos preparatórios

Embora menos exigente e mais célere de elaborar do que o Plano de Pormenor, condiciona a flexibilidade e liberdade de soluções urbanísticas e arquitetónicas no âmbito do concurso, dado que irá definir uma solução para o local ao nível de ocupação do solo, eventuais arruamentos, parâmetros urbanísticos, etc.

O RJIGT/A nada refere quanto ao conteúdo material e documental da Unidade de Execução.

No entanto, embora as pequenas alterações aos planos e programa estejam excluídas de avaliação ambiental, a entidade responsável pela elaboração do plano ou programa deve solicitar a emissão de parecer sobre esta matéria ao serviço da administração pública regional com competência em matéria de ambiente (cf. Artigo 5º - Planos e programas excluídos de avaliação ambiental do Decreto Legislativo Regional n.º 20/2025/A, de 29 de julho, que aprova o Regime jurídico da avaliação do impacte e do licenciamento ambiental).

Ademais, temos que:

- A construção de novas edificações e a ampliação de construções existentes sobre o traçado de cavidade vulcânica das classes C ficam condicionados e sujeitos a parecer prévio, de carácter vinculativo, do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ambiente (cf. alínea a) do n.º 2 do Artigo 8º - Atividades interditas ou condicionadas do Decreto Legislativo Regional n.º 10/2019/A, que aprova o Regime de proteção e classificação das cavidades vulcânicas dos Açores);
- A realização de obras que, por qualquer modo, possam danificar ou destruir a superfície e o interior das cavidades vulcânicas, ficam condicionadas e sujeitas a parecer prévio do serviço com competência em matéria de ambiente (cf. Artigo 12º - Monumento Natural da Gruta do Carvão do Decreto Legislativo Regional n.º

7/2025/A - Primeira alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, que cria o Parque Natural da Ilha de São Miguel);

- Nas áreas abrangidas pelo monumento natural regional são sujeitos a autorização da direção regional competente em matéria de ambiente os seguintes atos e atividades: a realização de obras que, por qualquer modo, possam danificar ou destruir a superfície e o interior das cavidades vulcânicas, incluindo os espeleotemas; a abertura de novas vias de comunicação ou de acesso ou qualquer modificação das existentes; a instalação subterrânea de linhas elétricas, telefónicas ou de condutas, nomeadamente tubagens de água ou saneamento; o corte de árvores e a alteração do coberto vegetal; a entrada ou permanência nas cavidades vulcânicas; e os atos e atividades necessários à preservação, valorização e ordenamento da área protegida, bem assim como os efetuados com fins exclusivos de investigação científica, arqueológica ou de monitorização ambiental (cf. n.º 2 do Artigo 3º - Interdições e autorizações do Decreto Legislativo Regional n.º 4/2005/A, que procede à classificação como monumento natural regional da Gruta do Carvão, na ilha de São Miguel);

- E nas áreas de proteção parcial são interditos, entre outras, novas edificações, exceto equipamentos de apoio à conservação e gestão das áreas protegidas (cf. n.º 2 do a Artigo 9º - Áreas de proteção parcial do Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, que aprova o Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel), bem como sujeitas a parecer prévio, de carácter vinculativo, do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ambiente a alteração, demolição, reconstrução ou ampliação de edificações existentes devidamente legalizadas, bem como a alteração à morfologia do solo por escavações ou aterros (cf. n.º 3 do mesmo preceito legal).

Custos do promotor

O Governo dos Açores terá que custear, além dos custos necessários ao lançamento do procedimento concursal, os respeitantes à elaboração da Unidade de Execução e infraestruturas.

Em alternativa, se a Unidade de Execução for elaborada por eventual concorrente, para além dos custos associados, vai introduzir alguma incerteza e insegurança, uma vez que a solução final vai depender do que resultar do processo de elaboração, avaliação ambiental (caso se aplique) e discussão pública, o que pode ser difícil de antecipar, e, como tal, seria certamente dissuasor.

Atratividade do investimento

Os potenciais investidores têm condicionantes urbanísticas e arquitetónicas impostas na Unidade de Execução, além das estabelecidas no PDM e na legislação aplicável.

Caso se opte por uma solução de concessão da totalidade da propriedade a um único promotor, torna-se uma fase desnecessária (que pode ser dissuasora), uma vez que os principais mecanismos previstos de articulação entre proprietários não têm aplicação prática.

C. Obras de Urbanização

As obras de urbanização referem-se a um conjunto de intervenções necessárias para transformar um terreno ou área em condições de ser utilizado para construção ou outras finalidades urbanísticas. Essas intervenções, associadas a uma solução urbanística base, incluem a execução de infraestruturas urbanísticas, como ruas, passeios, redes de água, eletricidade, telecomunicações, esgotos e drenagem de águas pluviais, além de espaços públicos, como parques, praças e jardins.

Essa operação urbanística tem enquadramento no RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sendo que os elementos instrutórios do procedimento estão previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

Objeto do procedimento

As operações relativas a obras de urbanização, que concretizam e materializam as opções contidas nos instrumentos de gestão territorial, englobam a criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

(Cf. Preâmbulo e alínea h) do Artigo 2º - Definições do RJUE)

Modalidades específicas

Operação urbanística prevista no RJUE, sendo que o licenciamento das obras de urbanização é obrigatório.

Responsabilidade da operação

O promotor da operação urbanística é o responsável pela execução e financiamento das obras de urbanização nas áreas de intervenção definidas.

Ressalva-se que, caso o Governo Regional opte por promover um procedimento concursal único para o complexo da Fábrica do Açúcar, que inclua toda a propriedade, a execução e financiamento das obras de urbanização pode ficar a cargo do Adjudicatário, sendo que as peças do procedimento deverão prever elementos escritos e peças desenhadas que permitam avaliar a qualidade das obras de urbanização a realizar, de modo a salvaguardar o interesse público.

A câmara municipal é responsável pela fiscalização das obras de urbanização, para garantir que as normas e os planos aprovados (PDM) sejam cumpridos.

Conteúdo material e documental

O processo de licenciamento de obras de urbanização inclui um conjunto de peças escritas e peças desenhadas que define as características impostas pela função da obra e todos os elementos indispensáveis à sua correta execução, nomeadamente, a planta da situação existente, as peças desenhadas que permitam caracterizar a operação a realizar, incluindo a planta de síntese das obras de urbanização e perfis transversais e longitudinais, os projetos de

especialidades que integrem a obra (infraestruturas viárias, redes de abastecimento de águas, esgotos e drenagem, de gás, de eletricidade, de telecomunicações, arranjos exteriores, contendo cada projeto memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada), o plano de acessibilidades (cf. o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual), estudo que ateste que a execução das obras de urbanização se conforma com o Regulamento Geral do Ruído (cf. o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual), calendarização da execução da obra, estimativa do custo total da obra e custo por especialidades, entre outros documentos e termos de responsabilidade civil (cf. n.º 10 e n.º 16 da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro).ⁱⁱⁱ

Tempo de implementação

Procedimento operativo único, submetido a discussão pública, nos termos estabelecidos na lei para a discussão pública dos Planos de Pormenor, quando promovidas em área não abrangida por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor (cf. n.º 5 do Artigo 7º do RJUE).

Trabalhos preparatórios

Exige a elaboração dos estudos e levantamentos necessários à elaboração e licenciamento do projeto, oferecendo flexibilidade e liberdade de soluções urbanísticas e arquitetónicas no âmbito do concurso.

Acresce ainda que, embora as pequenas alterações aos planos e programa estejam excluídas de avaliação ambiental, deverá ser solicitada a emissão de parecer sobre esta matéria ao serviço da administração pública regional com competência em matéria de ambiente (cf. Artigo 5º Planos e programas excluídos de avaliação ambiental do Decreto Legislativo Regional n.º 20/2025/A, de 29 de julho, que aprova o Regime jurídico da avaliação do impacte e do licenciamento ambiental).

Ademais, esta obrigatoriedade também resulta das seguintes disposições:

- Decreto Legislativo Regional n.º 10/2019/A, que aprova o Regime de proteção e classificação das cavidades vulcânicas dos Açores);
- Decreto Legislativo Regional n.º 7/2025/A - Primeira alteração ao Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, de 8 de julho, que cria o Parque Natural da Ilha de São Miguel);
- Decreto Legislativo Regional n.º 4/2005/A, que procede à classificação como monumento natural regional da Gruta do Carvão, na ilha de São Miguel);
- E do Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, de 5 de agosto, que aprova o Plano de Gestão das Áreas Terrestres do Parque Natural da Ilha de São Miguel).

(Ver o referido na parte correspondente à Unidade de Execução.)

Custos do promotor

O Governo dos Açores terá que custear os estudos e levantamentos necessários ao lançamento do procedimento concursal.

Os custos respeitantes às obras de urbanização ficarão a cargo do adjudicatário, caso seja promovido apenas um procedimento concursal, incluindo o estudo de avaliação ambiental (caso se aplique).

Atratividade do investimento

Os potenciais investidores têm apenas as condicionantes urbanísticas e arquitetónicas impostas nas peças do procedimento concursal, além das estabelecidas no PDM e na legislação aplicável.

D. Síntese comparativa

Da supra análise sobre os possíveis mecanismos de operacionalização do programa de usos proposto e planeamento urbanístico da intervenção, resulta o seguinte:

	Plano de Pormenor (PP)	Unidade de Execução (UE)	Obras de Urbanização
Definição	Um PP é um instrumento de planeamento urbano mais detalhado que estabelece regras específicas para uma área dentro de um município. Ele pode definir como uma determinada zona deve ser ocupada, construída e organizada.	A UE é uma área delimitada dentro de um plano de ordenamento, como um PDM ou PP, onde será realizada a execução das obras de urbanização de forma coordenada.	As obras de urbanização referem-se a todas as intervenções urbanísticas necessárias para preparar um terreno ou área para construção ou utilização, incluindo a instalação de infraestruturas e a criação de espaços públicos.
Função	O PP define com grande precisão como o uso do solo em uma área específica será feito. Ele estabelece regras para: - Uso do solo (habitacional, comercial, industrial, etc.), - Densidade (número de edificações permitidas), - Altura das construções,	A UE serve para organizar a execução prática das obras urbanísticas numa área definida, garantindo que as infraestruturas e os espaços públicos sejam construídos de acordo com o que está previsto no PP ou no PDM. Ela especifica quem será responsável pelas obras e como	As obras de urbanização incluem a criação de arruamentos, rede de abastecimento de água, saneamento básico, eletricidade, espaços públicos (parques, praças), e qualquer outra infraestrutura urbana necessária. Elas são necessárias para viabilizar a ocupação de uma área, seja

alinhamentos, distâncias, - Infraestruturas (ruas, redes de água, esgotos, etc.). Ele também pode alterar ou detalhar as diretrizes já previstas em um Plano Diretor Municipal (PDM), com o objetivo de tornar viável o desenvolvimento da área.	os custos serão repartidos entre os proprietários dos terrenos envolvidos. Ao delimitar a área de intervenção, a UE assegura que as infraestruturas e urbanização sejam feitas de maneira organizada e equilibrada.	para loteamentos ou desenvolvimento urbano de novos bairros, áreas comerciais ou industriais.
---	---	--

Características	Nível de detalhe muito alto, incluindo todas as regras e normas específicas para a construção na área. Traduz-se num regulamento, que vincula a administração pública e os particulares.	Execução prática. Trata da implementação de planos de urbanização já definidos. Define os custos e encargos da urbanização, que são compartilhados entre os proprietários dos terrenos da área da UE.	Concentra-se na execução prática das obras necessárias para tornar uma área utilizável. Normalmente, é responsabilidade dos proprietários da área ou de um promotor imobiliário que lidera o projeto de urbanização.
Objetivo	Definir claramente como uma área específica do município deve ser urbanizada, com foco no uso e ocupação do solo.	Executar as infraestruturas previstas no PP ou no PDM, dividindo responsabilidades entre os diferentes envolvidos.	Garantir que uma área esteja preparada para ser ocupada, com as infraestruturas necessárias funcionando de maneira eficiente.

Ou seja, em síntese, temos que:

Plano de Pormenor (PP)	Unidade de Execução (UE)	Obras de Urbanização
Instrumento de planeamento	Instrumento de execução	Instrumento operativo
Muito detalhado	Operativo	Bastante operativo
Regulamentar	Procedimental	Procedimental
Planear	Executar	Intervir

E. Considerações

A Comissão de Trabalho considera que a intervenção no complexo da Fábrica do Açúcar representa uma oportunidade para se promover a revitalização desta zona urbana da cidade de Ponta Delgada e que a solução de promover um procedimento concursal único, em que a propriedade seja mantida como um todo, é a modalidade que melhor responde à urgência da intervenção e a solução que garante a unidade da requalificação da antiga Fábrica do Açúcar. Por outro lado, reconhece que o número de possíveis interessados poderá ser reduzido, face à complexidade da operação e à elevada capacidade financeira necessária, assim como o desenvolvimento de um plano urbanístico ou desenho urbano que abranja a totalidade dos terrenos afetos ao antigo complexo da Fábrica é um instrumento adequado, embora esta solução requeira de um prazo adicional e acarreta custos com a sua elaboração e implementação, com encargos para o erário público.

A escolha do procedimento mais adequado à operacionalização dessa solução urbanística depende da opção de manutenção do complexo como propriedade única e, consequentemente, a adoção de um único procedimento concursal, ou da alteração da estrutura fundiária com a criação de várias parcelas a sujeitar a procedimentos concursais distintos.

A opção da alteração da estrutura fundiária com a criação de várias parcelas condiciona o mecanismo a utilizar, pois requer um procedimento prévio para desenvolver e implementar a solução urbanística base, que, neste caso, terá de ser obrigatoriamente desenvolvida pelo Governo dos Açores. Para operacionalização desta solução urbanística base, recomenda-se a delimitação de uma Unidade de Execução, que defina os parâmetros urbanísticos e as áreas de cedências, assim como os direitos e deveres e encargos a imputar a cada uma das parcelas a urbanizar, que serão alvo de procedimentos concursais distintos. Embora a criação de parcelas possa ser conseguida diretamente através de uma operação de loteamento (dispensando a delimitação de Unidade de Execução), essa delimitação vai garantir uma visão estratégica e um processo participativo, que inclui discussão pública, permitindo, não só o controle dos objetivos pelo promotor, como também pelos particulares. A Unidade de Execução, caso produza efeitos registrais, poderá dispensar o recurso a uma operação de loteamento subsequente. Através de contrato de urbanização, os encargos pela execução das obras de urbanização poderão ser proporcionalmente imputados a cada uma das parcelas resultantes e transpostas aos futuros proprietários.

A opção de promover um único procedimento concursal para toda a propriedade dispensa procedimentos prévios com vista à autonomização de parcelas. Recomenda-se, no entanto, que seja desenvolvida previamente uma solução urbanística base que densifique o zonamento aqui proposto e que acautele, por exemplo, quais as áreas que devem ser cedidas ao domínio público. Caso não seja previamente elaborada pelo Governo dos Açores, essa solução urbanística base deverá constar nos elementos apresentados pelos concorrentes para análise pelo júri. Neste caso, as obras de urbanização ficariam a cargo do concorrente. Importa, no entanto, definir previamente se será admitido ao concorrente prever a criação de parcelas autónomas e se será admitida a transmissão do respetivo direito, sendo nesse caso necessária a realização de procedimentos subsequentes pelo

concorrente, como uma operação de loteamento (mais ágil) ou a delimitação de Unidade de Execução (mais transparente).

Existem outras possíveis alternativas de divisão de propriedade que não parecem adequadas ao caso em apreço, nomeadamente o Destaque e a constituição de propriedade horizontal (frações autónomas).

Embora o destaque permita a criação de uma nova parcela, quer abrangendo edifício(s) existente(s), quer abrangendo apenas espaço livre destinado à construção, desde que garantida a confrontação com arruamentos existentes, esta operação urbanística permite apenas à criação de uma única parcela nova e não garante a coerência das futuras intervenções nas parcelas resultantes.

A criação de frações autónomas de um conjunto de edifícios funcionalmente interligados e integrados numa propriedade única, poderá ser possível através do regime de propriedade horizontal justificada pela existência de partes comuns (p. ex. espaços exteriores). No entanto, esta solução corresponderia a uma gestão bastante complexa e apresenta o risco de o prédio ser comercializado em múltiplas frações, o que poderá comprometer a integridade do património público.

Na tomada decisão, há que ter consideração que a intervenção na Sinaga de Santa Clara caracteriza-se por: eventual alteração da estrutura fundiária, face aos novos usos e à possibilidade de construção nova; necessidade de execução de infraestruturas urbanísticas; possível desenvolvimento faseado no tempo; reconversão de património industrial com integração de nova construção; e relevante interesse público na coerência urbana, patrimonial e funcional.

Face ao exposto, conclui-se que a Unidade de Execução permite, por um lado, estruturar a intervenção como operação urbanística integrada, assegurando a articulação entre planeamento, concurso público e execução faseada, e, por outro lado, compatibilizar uma visão global com execução faseada, garantindo a autonomia operacional de cada fase e a coerência infraestrutural e urbana. Simultaneamente, a Unidade de Execução deverá funcionar como um quadro estratégico flexível, permitindo ajustes de programa proposto, sem comprometer os objetivos públicos.

ⁱ O Plano de Pormenor adota o conteúdo material seguinte:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b) As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição e o tratamento dos espaços públicos, da circulação viária e pedonal, do estacionamento, dos alinhamentos, da modelação do terreno, das implantações, da distribuição volumétrica, das zonas verdes e da localização dos equipamentos;
- d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade habitacional, número de pisos e altura das fachadas;
- e) Os indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- h) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetas;
- i) Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;

- j) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- k) A estruturação das ações de perequação compensatória.
- (...).
- (Cf. n.º 1 do Artigo 113º - *Conteúdo material* do RJIGT.)
- ii) O Plano de Pormenor “é constituído por:
- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor à data de conclusão do processo de elaboração do plano, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.
- 2 — O Plano de Pormenor é acompanhado por:
- a) Relatório, que contenha a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- b) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- c) Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- d) Planta de enquadramento, que contenha a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respetiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- e) Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- f) Relatório ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração da câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área de intervenção do plano;
- g) Extratos do regulamento, das plantas de síntese, de ordenamento, de zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- h) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas e equipamentos urbanos;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- j) Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído, nos termos da legislação em vigor;
- k) Ficha de dados estatísticos que contenha a informação constante do documento disponível para o efeito no Portal do Governo Regional na Internet, através do SRIT definido no Artigo 178º
- (...)
- 4 — Sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, nos termos do Decreto Legislativo Regional n.º 30/2010/A, de 15 de novembro, o Plano de Pormenor é acompanhado por um relatório ambiental no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.
- (Cf. Artigo 114º - *Conteúdo documental* do RJIGT.)
- iii) Elementos específicos do licenciamento de Obras de Urbanização:
- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação;
- b) Planta da situação existente, à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
- c) Peças desenhadas que permitam caracterizar a operação a realizar, nomeadamente planta de síntese das obras de urbanização e perfis transversais e longitudinais, quando esta operação não seja enquadrada por operação de loteamento;
- d) Projetos de especialidades que integrem a obra, designadamente infraestruturas viárias, redes de abastecimento de águas, esgotos e drenagem, de gás, de eletricidade, de telecomunicações, arranjos exteriores, contendo cada projeto memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada;
- e) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu Artigo 2º, quando se trate de obras em área não abrangida por operação de loteamento;
- f) Estudo que ateste que a execução das obras de urbanização se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;
- g) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
- h) Estimativa do custo total da obra e custo por especialidades, baseado em quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, devendo ser adotadas as normas europeias e portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- i) Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 5 do Artigo 17º do RJUE, identificando o procedimento de informação prévia em causa;
- j) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- k) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- (Cf. n.º 10 e n.º 16 da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.)

14. PROCEDIMENTO CONCURSAL

O Serviço de Concursos da Ordem dos Arquitectos – Secção Regional dos Açores, no âmbito da definição de uma estratégia para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, no concelho de Ponta Delgada, acerca da proposta de um modelo de concurso que coloque em equilíbrio as condicionantes da Entidade Promotora/Adjudicante (Governo dos Açores) e a salvaguarda por um correto ordenamento do território, por um urbanismo de qualidade, pela defesa e promoção da paisagem, do património edificado, do ambiente, da qualidade de vida e do direito à arquitetura, procedeu a uma análise comparativa de possíveis soluções para abertura de um procedimento concursal para a atribuição de direito de superfície, construção e uso, por forma a identificar as respetivas vantagens e fragilidades em alguns aspetos relevantes.

14.1. Análise do Procedimentos Concursal

	SOLUÇÃO 1	SOLUÇÃO 2	SOLUÇÃO 3
	Concurso de conceção limitado por prévia qualificação + Contratação do projeto + Concurso para atribuição de direito de superfície, construção e uso	Concurso para atribuição de direito de superfície, construção e uso	Concessão com financiamento, conceção, projeto, construção / reabilitação, conservação e exploração (inclui proposta de solução arquitetónica e urbanística)
Garantia de qualidade	<i>Favorável</i> Como existe um procedimento para seleção de um projeto/plano com base em critérios de qualidade, quer da solução arquitetónica e quer da adequação técnica da equipa projetista, a decisão centra-se na resposta mais competente face aos objetivos gerais da intervenção, separando o concurso de arquitetura do concurso para a conceção/construção/uso do edificado, garantindo, assim, maior rigor e assertividade técnica da intervenção.	<i>Desfavorável</i> O critério de seleção não se centra na qualidade do projeto/plano. Apesar de poder ser considerada, a sua ponderação não será superior às condições de exploração e uso a propor pelos concorrentes. Os interesses de quem apresenta a proposta sobrepõem-se à preocupação sobre a qualidade arquitetónica/patrimonial da intervenção.	<i>Favorável com reservas</i> O critério de adjudicação será repartido em dois fatores: a) as condições de exploração e preço; b) a qualidade da solução arquitetónica e urbanística da intervenção apresentada. Assim, garante-se, de alguma forma, a seleção de uma proposta que dê garantias à Entidade Adjudicante da qualidade da intervenção, que valorize o património edificado, baseada nos princípios formais da solução a ser realizada.

Controlo do projeto	<i>Favorável</i> A Entidade Adjudicante tem um maior controlo sobre o projeto/plano e sobre a equipa projetista contratada para o seu desenvolvimento porque a equipa projetista é adjudicatário direto.	<i>Desfavorável</i> O Adjudicatário responsável pela conceção/ construção/ uso é o mesmo, ou seja, o Adjudicatário é o único interveniente em todo o processo, cabendo-lhe a ele fazer a gestão junto da equipa de projeto/plano que contrate, não existindo relação contratual direta entre a Entidade Adjudicante e os autores do projeto/plano. Raramente, um consórcio neste tipo de concurso tem uma equipa projetista na sua constituição.	<i>Favorável com reservas</i> Apesar do Adjudicatário ser o único interveniente em todo o processo, cabendo-lhe a ele fazer a gestão junto da equipa de projeto que contrate, não existindo relação contratual direta entre a Entidade Adjudicante e os autores do projeto, o facto da seleção ter sido realizada com base numa solução arquitetónica e urbanística, garantem-se premissas relevantes para o projeto a desenvolver.
Salvaguarda do património, sustentabilidade e impacto social e urbano	<i>Favorável</i> A Entidade Adjudicante tem controlo sobre o que se pretende realizar no âmbito da intervenção, garantindo o cumprimento de condicionantes legais e regulamentares, mas também de condições específicas para a realização do projeto/plano de intervenção.	<i>Desfavorável</i> A partir do momento que existe uma atribuição do direito de superfície/ construção/uso, a Entidade Adjudicante deixa de ter controlo direto sobre a formalização da intervenção. E apesar de serem cumpridas as condicionantes legais e regulamentares, não lhe é dada a garantia da qualidade concetual e forma da proposta a implementar.	<i>Favorável com reservas</i> Apesar da Entidade Adjudicante não ter controlo direto sobre o projeto que virá a ser desenvolvido, em fase de concurso garante uma seleção com base na qualidade concetual e formal da intervenção a preconizar e na melhor resposta aos objetivos e ambições para o objeto em questão.
Flexibilidade da solução arquitetónica	<i>Favorável</i> Existe um projeto/plano vinculativo à intervenção, que poderá ter o nível de desenvolvimento que se pretender, podendo ser apenas constituído por aspetos relevantes para a estabilização da	<i>Desfavorável</i> Solução arquitetónica totalmente sujeita ao critério do concorrente, apenas limitado pelas condicionantes gerais impostas pela Entidade Adjudicante no processo de concurso.	<i>Favorável</i> Existe um projeto apresentado em fase de concurso que é vinculativo à intervenção a realizar e que será, posteriormente, desenvolvido em pormenor pelo concorrente vencedor (adjudicatário).

	intervenção em conformidade com os objetivos da Entidade Adjudicante, nomeadamente, usos, zonamentos, volumetrias, polígonos de implantação, entre outros, permitindo que o concorrente do concurso posterior para atribuição de direito de superfície, construção e uso possa desenvolver o projeto em maior pormenorização.		
Tempo	<i>Favorável com reservas</i> Considerando que se está a avaliar qualidade conceptual e capacidade técnica da equipa projetista, o prazo despendido com a fase de concurso limitado por prévia qualificação e posterior adjudicação do projeto/plano é superior a um concurso público normal.	<i>Favorável</i> Considera o tempo afeto a um único procedimento numa única fase.	<i>Favorável</i> Considera o tempo afeto a um único procedimento numa única fase.
Investimento financeiro da Entidade Adjudicante	<i>Desfavorável</i> Existem custos associados aos prémios em fase de concurso e ao valor da contratação do projeto em fase de ajuste direto. Na ótica do investidor, face à apresentação de um projeto com usos e formalização predefinidos, poderá não ser um investimento atrativo.	<i>Favorável</i> Sem custos associados a prémios ou elaboração do projeto/plano.	<i>Favorável</i> Sem custos associados a prémios ou elaboração do projeto/plano.

Desta análise comparativa de possíveis soluções para abertura de um procedimento concursal para a atribuição de direito de superfície, construção e uso, resulta que o procedimento que melhor cumpre este equilíbrio é a solução 3, permitindo compromisso entre a qualidade da intervenção e a futura construção/exploração/uso. Esta solução garante o desenvolvimento de um projeto cuja conceção foi avaliada em fase de concurso, e que proporciona uma resposta competente às premissas da intervenção pretendidas pela Entidade Adjudicante, nomeadamente, ao nível da arquitetura, arquitetura paisagista e património, entre outros, salvaguardando e enquadrando a intervenção a ser realizada posteriormente por terceiros.

Face ao exposto, para efeitos da intervenção de requalificação do edificado existente, a Comissão Técnica recomenda a Solução 3 - Concessão com financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração (inclui proposta de solução arquitetónica e urbanística), cujo critério de adjudicação será repartido em duas componentes: as condições de exploração e preço; e a qualidade da solução arquitetónica e urbanística da intervenção apresentada, com base na avaliação de um programa base que reflita a visão do promotor para a antiga Fábrica do Açúcar.

14.2. Enquadramento do concurso

A. Objeto

O estabelecimento da concessão é composto pelos bens imóveis que lhe são afetos e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato, considerando-se afetos à concessão todos os bens identificados no Caderno de Encargos à data de celebração do contrato, assim como, os bens a criar, construir, reabilitar e a adquirir ou instalar pelo Adjudicatário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas.

A concessão deverá ter por objeto as seguintes atividades:

- a) A conceção e elaboração de todos os projetos necessários à intervenção;
 - i. Arquitetura
 - ii. Arquitetura paisagista
 - iii. Museografia (definição do conceito e identificação dos elementos a incorporar)
 - iv. Projeto de conservação e restauro (dos edifícios e tanques existentes e a manter)
 - v. Demolições, escavação e contenção periférica
 - vi. Fundações e estruturas
 - vii. Instalações, equipamentos e sistemas de AVAC (se aplicável)
 - viii. Instalações, equipamentos e sistemas de águas e esgotos
 - ix. Instalações, equipamentos e sistemas elétricos

- x. Instalações, equipamentos e sistemas de comunicação
- xi. Instalações, equipamentos e sistemas de transporte de pessoas e cargas (se aplicável)
- xii. Segurança contra incêndios em edifícios, incluindo a sinalética geral e de emergência
- xiii. Acústica e condicionamento acústico
- xiv. Projeto de conforto/comportamento térmico (SCE)
- xv. Luminotecnica e sistemas de iluminação cénica (se aplicável)
- xvi. Segurança integrada (sistemas de videovigilância)
- xvii. Sistemas de gestão técnica centralizada
- xviii. Plano de acessibilidades
- xix. Projeto de resíduos sólidos urbanos
- xx. Plano de segurança e saúde em fase de projeto
- xxi. Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição
- xxii. Plano de intervenção arqueológica (se aplicável)
- b) A reabilitação e requalificação de imóveis;
- c) A conservação, manutenção, gestão e exploração de bens imóveis;
- d) O financiamento integral de todas as operações;
- e) O desenvolvimento de todas as atividades, ainda que complementares ou acessórias, destinadas a assegurar a boa execução do objeto do contrato;
- f) E outros que estejam vinculados no Relatório ou sistematizados em documento específico.

O custo estimado das obras a realizar pelo Adjudicatário e o indicado no Estudo de Viabilidade Económico-Financeira, nos termos da proposta adjudicada.

B. Bens afetos à concessão

Devem considerar-se afetos à concessão:

- a) Os terrenos e os edifícios da Entidade Adjudicante transmitidos ao Adjudicatário em regime de direito de superfície, por prazo igual ao período da concessão;
- b) Os edifícios reabilitados pelo Adjudicatário em regime de direito de superfície, bem como os respetivos equipamentos técnicos necessários ao seu funcionamento e exploração.

A concessão abrangerá a constituição do direito de superfície sobre imóveis construídos ou reabilitados pelo Adjudicatário, nos termos da proposta adjudicada.

C. Autorizações, aprovações e licenças

É da responsabilidade, risco e encargo do Adjudicatário a obtenção de todas as autorizações, licenças e pareceres de entidades externas, legalmente exigíveis relativamente à execução de todas as suas prestações contratuais, incluindo os relacionados com o projeto, a construção e o funcionamento e exploração dos imóveis.

A execução das obras é da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, que as deverá realizar de forma a adaptar os imóveis aos fins de utilização a que se destinam, de acordo com os projetos e prazos previamente aprovados pela Entidade Adjudicante.

Concluída a execução das obras previstas no projeto de execução, o Adjudicatário deve comunicar esse facto ao Concedente para efeitos de este, a expensas do d Entidade Adjudicante, realizar as operações necessárias à verificação da conformidade dos imóveis com as normas e regras técnicas aplicáveis, designadamente com os projetos aprovados e o cumprimento das demais exigências legais ou contratualmente fixadas, e a sua funcionalidade aos respetivos usos.

Durante a elaboração do projeto e da execução da obra deverão ser promovidas reuniões, com uma periodicidade mensal, ou outra a definir nas peças do procedimento concursal, para acompanhamento, monitorização e fiscalização do desenvolvimento da intervenção e do cumprimento das condições contratualizadas por parte da Entidade Adjudicante. De igual modo, no respeitante ao período de exploração deverão ser previstas reuniões semestrais ou anuais para verificação do estado de conservação e o cumprimento das condições de exploração contratualizadas.

D. Consignação dos Imóveis

Os imóveis serão consignados ao Concessionário no prazo a contar da data do visto do Tribunal de Contas, salvo a ocorrência de circunstâncias que justifiquem a dilação daquele por igual período.

O Direito de Superfície sobre todos os imóveis afetos à Concessão considera-se transmitido ao Concessionário no ato da consignação, observando-se as demais formalidades legais exigíveis, incluindo as de registo.

E. Risco, responsabilidade e seguros

Todos os riscos inerentes à exploração da concessão, bem como a responsabilidade por atos próprios do Concessionário ou de terceiro são integralmente assumidos por aquele.

O Concessionário deve assegurar a existência de apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e completa cobertura de riscos da concessão, emitidas por seguradoras e nos termos aceites pelo Concedente.

F. Caderno de Encargos

Operações

O Adjudicatário executa todas as operações inerentes à Concessão e que sejam necessárias para assegurar a boa gestão, exploração, manutenção e conservação dos imóveis objeto do Contrato de Concessão.

Programa

- Requisitos imperativos dos edifícios e dos espaços comuns;
- Requisitos desejáveis dos edifícios e dos espaços comuns;
- Elaboração de projetos na fase de concurso;
- Controlo urbanístico (Arquitetura e especialidades);
- Calendarização dos projetos e obra;
- Elaboração de projetos na fase de execução do contrato;
- Aprovação pela Entidade Adjudicante;
- Projetos de execução;
- Acompanhamento da execução da obra.

Estes requisitos deverão ser revistos para compatibilizar com o estabelecido no Relatório ou no documento específico produzido para o efeito.

14.3. Princípios do Concurso

No que respeita ao procedimento concursal a ser lançado, importa garantir que o mesmo seja instruído com elementos que permitam uma avaliação da solução arquitetónica a implementar. Desta forma, cumpre-nos apresentar um conjunto de premissas e recomendações que devem ser consideradas no concurso no que se refere à componente arquitetónica e patrimonial.

A. Programa de intervenção

O Relatório elaborado pela Comissão de Trabalho para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, concelho de Ponta Delgada, deve ser vinculativo ou sistematizado em documento específico delimitando objetivos e condicionantes.

B. Elementos a disponibilizar

Para efeitos de elaboração das propostas, ao abrigo do artigo 18.º da Lei nº 31/2009, de 3 de julho, na redação da Lei nº 40/2015, de 1 de junho, a Entidade Adjudicante deverá fornecer a informação necessária aos concorrentes relativa às condicionantes, de modo a garantir que os estudos preliminares sejam tecnicamente viáveis e não comprometam o desenvolvimento das fases seguintes dos projetos de arquitetura e especialidades, nomeadamente:

- a) Levantamento arquitetónico (formato editável);

- b) Levantamento topográfico (formato editável);
- c) Ficha de avaliação do estado de conservação;
- d) Relatório de inspeção estrutural;
- e) Relatório de vulnerabilidade sísmica;
- f) Estudo geotécnico;
- g) Cadastros de infraestruturas;
- h) Inventário dos equipamentos, materiais e documentos da antiga Fábrica do Açúcar;
- i) Levantamento ou registo fotográfico.

C. Critérios de adjudicação

A adjudicação deve ser efetuada de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante na modalidade multifator, de acordo com a qual o critério de adjudicação é densificado pelos seguintes fatores e subfactores:

A – Condições de exploração e preço: 40%

B – Solução arquitetónica e urbanística: 60%

B.1 – Valorização patrimonial e memória: 20%

B.2 – Coerência funcional e integração urbana: 20%

B.3 – Materialidade e viabilidade técnica: 20%

D. Documentos da proposta

Devem ser exigidos aos concorrentes, para a apresentação da proposta, conteúdos que permitam ao Júri a sua apreciação.

Para garantir a qualidade da solução arquitetónica e patrimonial da intervenção, para além dos documentos afetos à concessão, construção e exploração, devem, também, ser exigidos elementos gráficos e escritos que permitam uma avaliação qualitativa.

Neste sentido, os concorrentes devem entregar um caderno A3, tamanho DIN A3 (297mm x 420mm) com orientação horizontal, incluindo as seguintes peças escritas/desenhadas:

A – Peças Escritas

- a) Memória descritiva (recomenda-se com um número máximo de 25 páginas), com o seguinte índice:

1. Conceito geral de intervenção

Síntese sobre os aspetos inovadores da conceção espacial para a requalificação dos edifícios e espaços envolventes e a recuperação deste espaço emblemático da comunidade local e regional.

2. Valorização patrimonial e memória

- Síntese sobre a clareza da solução no que respeita à salvaguarda e preservação do edificado industrial e patrimonial em diálogo com a intervenção a realizar.
- Síntese sobre a criação de uma imagem identitária e de memória, permitindo a interação com a população e a criação de uma nova centralidade cultural, económica, urbana e social.

3. Coerência funcional

Síntese sobre a adequação dos usos ao edificado existente, incluindo a demonstração da organização das diversas áreas funcionais/usos, com referência às especificidades de cada um dos espaços e sua relação com o edificado.

4. Integração urbana

Síntese sobre a solução de acessibilidades e mobilidade e a capacidade de contribuir para a abertura à cidade.

5. Materialidade e viabilidade técnica

Síntese sobre a durabilidade dos materiais e a sua pegada ambiental e a adequação ao existente das soluções construtivas, nomeadamente, sistemas estruturais, fachadas, vãos, coberturas, ventilação e infraestruturas.

b) Imagens tridimensionais, a saber:

- i. Vista aérea do conjunto;
- ii. Relação com a envolvente urbana (3 imagens, que deverão abranger as frentes para a rua de Lisboa, para a 1.ª rua de Santa Clara e para a rua do Carvão);
- iii. Espaços exteriores propostos;
- iv. Área envolvente aos edifícios a classificar (3 imagens, que deverão abranger parte dos edifícios 5, 5.1, 8, 8.1, 8.2, 8.5, 8.6, 9, 9.1, 9.2, 14, 14.1, 14.2 e 14.3);
- v. Outras imagens ao critério do concorrente.

B – Peças Desenhadas

Conjunto de desenhos, à escala 1/500, nomeadamente:

- i. Planta de Implantação;
- ii. Plantas com a distribuição dos usos;
- iii. Planta(s) com identificação dos elementos a demolir;
- iv. Corte(s)/perfil(s) de conjunto;
- v. Alçado(s) de conjunto;
- vi. Outras peças desenhadas ao critério do concorrente.

E. Júri

O Júri deve ser em número ímpar e constituído por pessoas singulares, maioritariamente, externas à Entidade Adjudicante, para garantir a necessária independência na avaliação, com formação especializada em determinadas áreas, nomeadamente:

A - Membros efetivos

- a) 3 técnicos legalmente habilitados nas áreas da arquitetura, da arquitetura paisagista ou urbanismo e do património;
- b) 2 técnicos legalmente habilitados nas áreas das finanças ou economia e da gestão ou administração de empresas;

B - Membros suplentes

5 técnicos legalmente habilitados nas respetivas áreas dos membros efetivos, de modo a garantir as áreas de conhecimento definidas no ponto A anterior;

C - Consultoria

1 técnico legalmente habilitado na área do direito, sem direito a voto.

F. Prazos

O prazo para a entrega das propostas deve considerar o tempo necessário à elaboração dos documentos a serem apresentados, por forma a permitir condições adequadas e de efetiva concorrência e para que os concorrentes possam responder de forma ponderada, responsável e competente, sendo que este prazo não deve ser inferior a 60/75 dias.

G. Direitos de autor

Após a conclusão do procedimento concursal, a Entidade Adjudicante apenas passará a deter os direitos de autor, de carácter patrimonial, dos elementos entregues, uma vez que a componente imaterial é inalienável, irrenunciável e intransmissível. O direito de autor de natureza intelectual pertence ao criador intelectual da obra.

H. Concorrente

Considerando que a arquitetura é o projeto ordenador, a coordenação de projeto deve ser assumida exclusivamente por um arquiteto inscrito na Ordem dos Arquitectos e que se encontre habilitado nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho, e da Portaria n.º 212/2022, de 23 de agosto. Para este efeito, é necessário garantir que em fase de concurso seja solicitada a ficha técnica com a identificação dos técnicos da equipa projetista e respetivos comprovativos de habilitação profissional.

15. RECOMENDAÇÕES

Considerando as observações e a manifesta preocupação dos cidadãos, aquando dos momentos de participação e auscultação pública, a análise urbanística, da envolvente e dos instrumentos de gestão territorial, e a caracterização arquitetónica e do estado de conservação do complexo da Fábrica do Açúcar, sistematizada nos capítulos anteriores do presente relatório, consideramos como pertinentes que, a curto prazo, a Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública articule com os vários departamentos do Governo, nomeadamente, com a Direção Regional das Obras Públicas (DROP) e com a Direção Regional da Cultura (DRC), as recomendações seguintes:

1. A urgência de uma intervenção nas coberturas dos principais edifícios afetos à laboração do açúcar, de forma a conter a degradação galopante a que estão sujeitos devido à infiltração de águas pluviais;
2. Consolidação dos elementos estruturais e das componentes construtivas, que apresentam maior risco de vulnerabilidade, como é o caso das chaminés e dos pisos intermédios;
3. Realização de operações de limpeza de impurezas, vegetação, entulho e dejetos de animais no interior dos edifícios, de forma a minimizar as patologias decorrentes da sua existência nos mesmos, enquanto não se realizarem intervenções estruturais no complexo;
4. Desenvolvimento de medidas que impeçam a entrada e ação de pombos ou outros animais no interior dos edifícios, minimizando a degradação que estes animais provocam nos mesmos;
5. Verificação da atualidade do estudo Geológico e Geotécnico, que forneça informações detalhadas sobre as características do solo, visando garantir a segurança, a viabilidade técnica e a economia da intervenção, nomeadamente, os potenciais perigos da proximidade à Gruta do Carvão e a possibilidade de escavação para possíveis novas construções nas áreas livres do complexo;
6. Consulta ao departamento do Governo Regional dos Açores com competência na área do ambiente para identificação das condicionantes aplicáveis à futura intervenção, tendo em conta a proximidade à Gruta do Carvão;
7. Elaboração do relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, com a caracterização pormenorizada do estado de conservação do edificado, que inclua a avaliação estrutural das componentes e dos elementos construtivos existentes e das respetivas patologias, por entidade competente e credenciada (p. ex., o LREC);
8. Execução do levantamento arquitetónico, de forma a determinar as áreas de implantação, as áreas de construção e as volumetrias do edificado existente, informação relevante para os estudos e projetos a implementar;
9. Realização de eventual levantamento digital 3D, por laser scan (tecnologia por nuvem de pontos), para construção de um modelo BIM-H, complementar aos estudos anteriores;

10. Solicitação à Câmara Municipal de Ponta Delgada para disponibilizar o estudo de mobilidade da cidade, para que seja tido em consideração no dimensionamento de eventuais parques de estacionamento, ajustes viários e acessos ao complexo industrial requalificado;
11. Conclusão da inventariação do património móvel, que está a ser realizada pelos serviços do Museu Carlos Machado, com descrição e caracterização pormenorizada dos equipamentos/maquinaria existentes e dos, entretanto, removidos, permitindo a sua possível inclusão em equipamento cultural (tanto na forma física, como virtual);
12. Classificação dos edifícios do complexo com interesse ou valores identitários, históricos e patrimoniais, em articulação com a Direção Regional da Cultura, de forma a salvaguardar e garantir a sua proteção;
13. Elaboração de um estudo de avaliação de viabilidade económica da presente proposta para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar;
14. Elaboração das peças do procedimento concursal para concessão com financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração (inclui proposta de solução arquitetónica e urbanística), conforme sugerido nos pontos 8 - PROGRAMA DE USOS e 11 - PROCEDIMENTO CONCURSAL do presente relatório.

CONCLUSÃO

A Comissão de Trabalho, criada pela Ordem dos Arquitectos – Secção Regional dos Açores com o objetivo de prestar apoio especializado, promover a reflexão e o debate, investigar e realizar tarefas específicas, elaborou o relatório com a proposta orientadora para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar, que reúne, entre outros, conteúdos sobre a história socioeconómica e cultural desta fábrica, a importância do Património Industrial como motor de desenvolvimento, a análise dos contributos provenientes dos processos participativos, a análise urbana da cidade de Ponta Delgada, o enquadramento urbanístico preconizado nos IGT's, as condicionantes associadas à Gruta do Carvão, a caracterização das componentes construtivas e materiais do edificado existente, o estado de conservação dos edifícios que formam o complexo industrial, a metodologia de avaliação e definição do programa de usos, que inclui a análise da viabilidade física e económica e dos impactos socioculturais e ambientais, o programa de usos, a proposta de classificação, o conceito museológico da intervenção pretendida, a indicação da operação de planeamento urbano, o procedimento concursal inovador e um conjunto de recomendações de medidas e estudos a executar num futuro próximo.

A abordagem e a metodologia adotada pela Comissão de Trabalho permitiram refletir, de forma participada e esclarecedora, matérias científicas e técnicas intrínsecas ao modo de intervir e requalificar o Património Urbano e Arquitetónico e que levaram à compreensão e ao entendimento unânime da urgente necessidade de valorização do Património Industrial da Fábrica do Açúcar. A história da Fábrica do Açúcar explica a dimensão socioeconómica e cultural que esta indústria representa para comunidade local ainda hoje. As diligências do Governo Regional dos Açores e da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, que antecederam a participação da Ordem dos Arquitectos – Secção Regional dos Açores, reconheceram o valor patrimonial e identitário em causa e assinalam medidas com vista à proteção, inventariação, classificação e salvaguarda do património móvel e imóvel da SINAGA. A iniciativa do Grupo de cidadãos “Santa Clara - Vida Nova” foi determinante para a salvaguarda e preservação o Património edificado desta Fábrica. Os processos participativos, promoção do debate público, que reuniu especialistas multidisciplinares em Património Industrial, e auscultação das expectativas dos cidadãos, permitiram uma reflexão alargada que contribuiu, por um lado, para a construção de uma sociedade mais ciente e, por outro lado, melhor compreender as necessidades e os anseios da população local. O diagnóstico da realidade física existente e das condicionantes aplicáveis, ao nível urbanístico e ao nível das componentes construtivas e materiais, constituiu um passo crucial para avaliar o estado da arte e definir uma estratégia de intervenção consciente e realista.

Desta forma, a proposta orientadora para a intervenção e requalificação da Fábrica do Açúcar apresenta um conjunto de valências (programa de usos) e condicionantes, que se consideram fundamentais para a criação de um polo de dinamização socioeconómico e cultural que promove desenvolvimento e, simultaneamente, garante a memória, a identidade e a autenticidade da antiga fábrica, respondendo às expectativas, aspirações e necessidades da comunidade local.

O programa de usos proposto, que considera os contributos dos cidadãos e os *inputs* da Comissão de Trabalho, prevê:

- a) Pequeno comércio local e restauração, destinados à oferta de bens (produtos), essenciais para a dinamização económica e sociocultural, que deverão ser atrativos para diferentes públicos e podem contemplar espaços exteriores, ao ar livre, com recurso a esplanadas equipadas com estruturas amovíveis ou leves;
- b) Pequena indústria de produtos alimentares, com local de consumo, destinada a pequenos produtores e empreendedores locais, que podem contemplar espaços exteriores, ao ar livre, com recurso a esplanadas equipadas com estruturas amovíveis ou leves, bem como áreas exteriores cobertas para consumo no local e exposição de produtos;
- c) Escritórios privados ou *coworking* em edifícios reabilitados, destinados à oferta e prestação de serviços à comunidade, onde profissionais independentes, *freelancers*, *startups*, pequenas empresas e até equipes remotas utilizam infraestrutura comum para desenvolver as suas atividades, mantendo independência, mas com oportunidades de colaboração e *networking*, visando a partilha de experiências e de conhecimento, o estímulo da criação e inovação e o desenvolvimento económico, social e cultural, tanto do indivíduo, como da sociedade;
- d) Serviços comunitários (creche/centro de dia), destinadas a atividades ou programas oferecidos à comunidade com o objetivo de melhorar a qualidade de vida das pessoas e promover o bem-estar social. Esses serviços podem ser prestados por entidades públicas ou privadas, que envolvem ações em áreas como saúde, educação, segurança, cultura e assistência social;
- e) Serviços da administração pública regional e local, através da realocização de serviços do Governo Regional e eventualmente da Autarquia, destinadas à oferta de prestação de serviços à comunidade;
- f) Alojamento intergeracional (idosos, estudantes, jovens), em edifícios reabilitados ou novos, um modelo de habitação que promove a convivência e a interação entre diferentes faixas etárias, como jovens e idosos, dentro de um mesmo espaço, através da criação de unidades de habitação de tipologia T0, com espaços de utilização coletiva, tais como sala convívio e lazer e sala de leitura e estudo;
- g) Espaços multiusos para associações, que deverão reunir características similares aos espaços destinados a serviço e aos espaços de *coworking* ou possuírem uma flexibilidade ou adaptabilidade que permita diferentes formas de ocupação, de modo a permitir a instalação de oficinas criativas;
- h) Pavilhão multiusos, destinado à realização de atividades e eventos, tais como exposições, conferências e prática desportiva, tendo como principal objetivo o de servir de apoio a atividades promovidas por agentes da comunidade (indivíduos e associações);
- i) Centro de visitação da gruta do carvão, que deverá ser entendido como um espaço educativo e informativo dedicado a explicar e promover o entendimento sobre a geologia do Complexo Vulcânico dos Picos, salvo se forem reunidas as condições de acesso diretos aos troços existentes no local;

- j) Habitação, com quota acessível, em edifícios reabilitados ou novos, que pode ser uma forma eficaz de revitalizar a zona, promover a sustentabilidade urbana e garantir que as pessoas ou famílias de baixos rendimentos tenham acesso a habitação em local com boa infraestrutura e serviços;
- k) Edifício memória de património Industrial 1, que corresponde ao conjunto edificado da fábrica que abrange os edifícios e os seus equipamentos e que se propõe classificar como Imóvel de Interesse Público, nomeadamente: os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); e o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2);
- l) Edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14), que corresponde ao conjunto edificado da fábrica que abrange os edifícios e os seus equipamentos e que se propõe classificar como Imóvel de Interesse Público, nomeadamente: o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19);
- m) Estacionamento em edifício (existente), uma solução eficaz que oferece vantagens como o uso otimizado de espaço, a redução de custos e sustentabilidade;
- n) Espaços verdes e de lazer, que devem ser ajardinadas e prever a criação de zonas para a permanência ou usufruto da população, de modo a proporcionar bem-estar, convívio sociocultural e contato com o meio ambiente/natureza.

Importa frisar que o programa de usos proposto apresenta um conjunto de condicionantes, entre as quais:

- a) Garantir a salvaguarda dos edifícios ou estruturas a classificar como Imóvel de Interesse Municipal;
- b) Respeitar integralmente a volumetria dos edifícios existentes, salvo os edifícios a demolir, com o intuito de garantir a autenticidade e integridade do conjunto;
- c) Reutilizar as estruturas, as componentes construtivas e os materiais existentes, atendendo às questões patrimoniais, ambientais e de sustentabilidade;
- d) Manter a integridade das paredes de alvenaria de pedra existentes, com os reforços estruturais necessários ao cumprimento de requisitos de segurança e estabilidade;
- e) Preservar ou reconstruir as estruturas de madeira das coberturas;
- f) Preservar os equipamentos nos dois edifícios centrais (8, 8.1, 8.2, 9 e 9.1);
- g) Preservar ou (re)funcionalizar os tanques existentes no edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia álcool (14.1, 14.2 e 14.3);
- h) Equacionar a demolição total ou parcial de pequenas ampliações ou elementos dissonantes;
- i) Preservar e valorizar o património industrial do complexo edificado e os espaços exteriores, incluindo o património imaterial;

- j) Garantir o enquadramento urbanístico e paisagístico da intervenção;
- k) Requalificar as frentes urbanas do complexo industrial;
- l) Prever um sistema de videovigilância, para garantir segurança e bem-estar;
- m) Privilegiar a criação de espaços verdes, em detrimento da circulação automóvel;
- n) Limitar a circulação automóvel no interior da propriedade, salvo os acessos necessários para garantir a acessibilidade de veículos de emergência e segurança e para cargas e descargas;
- o) Conceber uma iluminação cénica que destaque e valorize o património industrial existente;

Estas condicionantes programáticas têm como objetivo manter a memória identitária e a integridade e autenticidade da Fábrica do Açúcar, mas também contemplando premissas que permitem diferentes formas de ocupação, tornando o programa flexível e atrativo para possíveis investidores. Neste âmbito, a proposta também prevê a fixação de áreas de ocupação mínimas, que visam garantir, por um lado, o equilíbrio das atividades e usos propostos e, por outro lado, a salvaguarda do Património Industrial da Fábrica do Açúcar.

A proposta de classificação como Imóvel de Interesse Público abrange os edifícios e aos equipamentos cujas características arquitetónicas e simbolismo são mais relevantes, designadamente: os silos de beterraba a norte (5) e a passadeira onde era descarregada a matéria prima (5.1); os dois edifícios centrais pela sua imponência, linguagem arquitetónica e património industrial integrado (8, 8.1, 8.2 e 9); as chaminés que são elementos icónicos da paisagem e preservam a memória do funcionamento da fábrica (8.5 e 8.6); o forno e tremonha de carregamento da cal (9.1 e 9.2); o edificado a sul que remonta à origem da fábrica quando produzia álcool (14, 14.1, 14.2 e 14.3); e o poço de maré (19). A zona de proteção ao conjunto de edifícios a classificar deverá abranger a totalidade da propriedade.

O programa museológico deverá contemplar a criação de uma narrativa que permita ao visitante compreender facilmente a mensagem, onde a memória e identidade do antigo complexo da Fábrica coabitam com as novas valências atribuídas a cada espaço. Poderá incluir: textos curatoriais claros; painéis interpretativos; mapas, cronologias, esquemas; infografias; dispositivos multimédia, vídeos, projeções; realidade aumentada ou virtual; experiências sonoras e olfativas; e módulos interativos. Esta dimensão concetual deverá estender-se aos espaços exteriores e arranjos paisagísticos, reforçando a componente produtiva das agroindústrias regionais e locais.

Dada a complexidade e a dimensão da intervenção, a proposta de zonamento compreende 5 zonas: uma destinada a espaço verde público; uma que abrange os edifícios a reabilitar situados a norte; uma outra que abrange os edifícios a reabilitar situados a sul; uma área destinada a estacionamento; e uma outra zona destinada a eventual(ais) edifício(s) a construir. Por sua vez, considera-se que a execução da obra poderá ser faseada em 3 fases: a Fase I - Núcleo Central, que abrange os edifícios existentes que necessitam de uma intervenção urgente, para recuperar o património e evitar a sua destruição; a Fase II - Núcleo Antigo, que abrange a parte dos edifícios não incluídos na fase anterior e que a recuperação não apresenta a

mesma urgência; e a Fase III – Construção Nova, que prevê a construção de edifícios novos destinados ao Alojamento Intergeracional e a Habitação.

A Comissão de Trabalho considera que a intervenção no complexo da Fábrica do Açúcar representa uma oportunidade para se revitalizar esta zona urbana da cidade de Ponta Delgada, e que o procedimento concursal único é a modalidade que melhor responde à urgência da intervenção e que garante a unidade da requalificação da antiga Fábrica do Açúcar, em que a propriedade é mantida como um todo. No entanto, admite a definição de uma Unidade de Execução, que, por um lado, permite estruturar a intervenção como uma operação urbanística integrada que assegura a articulação entre planeamento, concurso público e execução faseada, e, por outro lado, compatibilizar uma visão global com execução faseada, garantindo a autonomia operacional de cada fase e a coerência infraestrutural e urbana.

Porém, a escolha do procedimento mais adequado à operacionalização da solução urbanística depende da opção de manutenção do complexo como propriedade única e, consequentemente, a adoção de um único procedimento concursal, ou da alteração da estrutura fundiária através da Unidade de Execução, prevendo a criação de várias parcelas a sujeitar a procedimentos concursais distintos.

A proposta de procedimento concursal recomendada, a Solução 3 – Concessão com financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração (inclui proposta de solução arquitetónica e urbanística), garante o desenvolvimento de um projeto cuja conceção foi avaliada em fase de concurso, e que proporciona uma resposta competente às premissas da intervenção pretendidas pelo Governo dos Açores, enquanto Entidade Promotora detentora da propriedade e responsável pelo procedimento concursal, nomeadamente, ao nível da arquitetura, arquitetura paisagista e património, entre outros, salvaguardando e enquadrando a intervenção a ser realizada posteriormente por potenciais interessados. Prevê que o critério de adjudicação seja repartido em duas componentes: as condições de exploração e preço; e a qualidade da solução arquitetónica e urbanística da intervenção apresentada, com base na avaliação de um programa base que reflita a visão do promotor para a antiga Fábrica do Açúcar.

Todavia, visando responder aos desafios e às oportunidades que a Fábrica do Açúcar nos decreta, é urgente atuar e ser consequente. Neste sentido, a Comissão de Trabalho recomenda ao Governo dos Açores um conjunto de medidas a desenvolver a curto prazo, com o propósito de salvaguardar o Património Industrial da antiga Fábrica do Açúcar, e a elaboração dos estudos e levantamentos necessários à concretização do programa de usos patenteado no presente relatório, nomeadamente:

- a) Urgência de uma intervenção nas coberturas dos edifícios existentes;
- b) Consolidação dos elementos estruturais e das componentes construtivas;
- c) Realização de operações de limpezas de impurezas, vegetação, entulho e dejetos de animais;
- d) Adoção de medidas que impeçam a entrada e ação de pombos ou outros animais no interior dos edifícios;
- e) Verificação da atualidade do estudo Geológico e Geotécnico;

- f) Consulta à Direção Regional do Ambiente e Ação Climática (DRAAC) para identificação das condicionantes da Gruta do Carvão;
- g) Elaboração do relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, com a caracterização do estado de conservação do edificado e a avaliação estrutural;
- h) Execução do levantamento arquitetónico;
- i) Solicitação à Câmara Municipal de Ponta Delgada para disponibilizar o estudo de mobilidade da cidade;
- j) Conclusão da inventariação do património móvel;
- k) Classificação dos edifícios do complexo com interesse ou valores identitários, históricos e patrimoniais;
- l) Elaboração de um estudo de avaliação de viabilidade económica da presente proposta;
- m) Elaboração das peças do procedimento concursal para concessão com financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração (inclui proposta de solução arquitetónica e urbanística).

Posto isto, a Comissão de Trabalho para a intervenção e requalificação na Fábrica do Açúcar dá por terminada a sua missão, consciente que compete ao Governo dos Açores, através da Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública e em articulação com os demais departamentos governamentais, dar seguimento ao trabalho expresso no presente relatório, visando promover a requalificação da antiga Fábrica do Açúcar.

SINAGA

Índice de Figuras

Figura 1 – Vista aérea.	7
Figura 2 – Beta vulgaris L.	8
Figura 3 – Esboço da implantação da Destilaria de Santa Clara.	10
Figura 4 – Vista aérea.	12
Figura 5 – Excerto da Planta das coberturas da Fábrica de Santa Clara, UFAA.	12
Figura 6 – Descarregamento da beterraba em carros de bois, anos de 1930 (?).	13
Figura 7 – Manuel António de Vasconcelos e Francisco Jerónimo Vaz Pacheco do Canto e Castro, então diretor geral dos Serviços da Indústria à entrada da Fábrica de Santa Clara. S/d.	14
Figura 8 – Curso de aperfeiçoamento elementar.	15
Figura 9 – Orquestra.	16
Figura 10 e Figura 11 – Embalagens de Açúcar, anos de 1960/70.	17
Figura 12 – Laboratório de análises.	18
Figura 13 – Excerto do esquema de fabrico.	19
Figura 14 e Figura 15 – Tacho de cristalização a vácuo (esquerda) e aparelhos de saturação com reciclagem (direita).	19
Figura 16 – Sala das Geradoras de vapor “Babcock & Wilcox”.	20
Figura 17 – Evolução da área e produtividade da beterraba sacarina nos Açores.	21
Figura 18 – Evolução do número de produtores de beterraba sacarina nos Açores.	21
Figura 19 – Representantes do Governo dos Açores, da Câmara de Ponta Delgada e da Ordem dos Arquitectos.	26
Figura 20 – Debate Público nas antigas instalações da Fábrica do Açúcar.	28
Figura 21 – Conferência “Planear, Conservar, Usufruir e Gerir o Espaço Urbano”.	28
Figura 22 – Mesa-Redonda com Stakeholders.	29
Figura 23 – Visita guiada conduzida por Carolina Cordeiro e Ana Fernandes.	29
Figura 24 – Fórum Participativo/Dinâmica de Grupos, coordenado por Isabel Soares de Albergaria.	30
Figura 25 – Sessão que teve lugar no Centro Cívico e Cultural de Santa Clara, moderada por João Paulo Constância.	30
Figura 26 – Recursos invisíveis da participação.	39
Figura 27 – Fábrica do Açúcar (SINAGA) de Ponta Delgada, 1955.	40
Figura 28 e Figura 29 – Cidade de Ponta Delgada e terrenos da antiga Fábrica do Açúcar.	41
Figura 30 e Figura 31 – Encontro participativo sobre o futuro da antiga Fábrica do Açúcar.	41
Figura 32 – Fases e respetivos módulos de avaliação do ciclo de vida de edifícios.	46
Figura 33 e Figura 34 – Lysbüchel Süd, Basileia: de armazém vinícola a habitação multifamiliar.	46
Figura 35 e Figura 36 – l’îlot Saint-Germain, Paris: de escritórios a habitação multifamiliar.	47
Figura 37, Figura 38 e Figura 39 – Żnin Sugar Factory Ckucrownia, Polónia.	47
Figura 40 – Coordenadores da sessão de grupos multidisciplinares, Isabel Soares de Albergaria (à direita) Nuno Costa (à esquerda).	53
Figura 41 – Sessão de grupos multidisciplinares.	53
Figura 42 – Reflexão na sessão de grupos multidisciplinares.	54
Figura 43 – Trabalhos da sessão de grupos multidisciplinares.	54
Figura 44 – Mapeamento dos espaços verdes públicos na cidade de Ponta Delgada.	64
Figura 45 – Mapeamento dos parques de estacionamento público na cidade de Ponta Delgada.	65
Figura 46 – Mapeamento dos equipamentos sociais (creches, lares e residências universitárias) na cidade de Ponta Delgada.	66

Figura 47 – Mapeamento dos equipamentos escolares (ensino público, privado e profissional) na cidade de Ponta Delgada.....	67
Figura 48 – Mapeamento dos espaços culturais (galerias, museus e centros de eventos/espetáculos) na cidade de Ponta Delgada.....	68
Figura 49 – Mapeamento dos edifícios ocupados pelos serviços do Governo Regional dos Açores na cidade de Ponta Delgada.....	69
Figura 50 – Mapeamento da Gruta do Carvão.....	73
Figura 51 – Planta de identificação dos edifícios.....	76
Figura 52 – Vista exterior da antiga Fábrica (edifício 8).....	79
Figura 53 – Vista exterior da antiga Fábrica (passagem entre o edifício 8 e o edifício 9).....	79
Figura 54 – Vista exterior lateral da antiga Fábrica (edifício 8).....	80
Figura 55 – Interior do edifício da antiga Fábrica (edifício 8).....	80
Figura 56 – Laboratório da antiga Fábrica (edifício 8).....	81
Figura 57 – Interior do edifício da antiga Fábrica (edifício 8.1).....	81
Figura 58 – Vista das chaminés da Fábrica (edifício 8.2).....	82
Figura 59 – Interior da sala de embalamento (edifício 9).....	82
Figura 60 – Interior da sala de embalamento/armazenamento (edifício 9).....	83
Figura 61 – Torre adjacente ao edifício de embalamento/armazenamento (edifício 9.1).....	83
Figura 62 – Vista da envolvente a partir da torre (edifício 9.1).....	84
Figura 63 – Vista exterior do edifício dos escritórios dos serviços agrícolas (edifício 6).....	84
Figura 64 – Vista exterior do edifício primitivo (edifício 14).....	85
Figura 65 – Interior do edifício primitivo com os tanques (edifício 14).....	85
Figura 66 – Interior da chaminé de pedro de basalto (edifício 8.5).....	86
Figura 67 – Interior da chaminé de tijolo (edifício 8.6).....	86
Figura 68 – Planta de localização da moradia sita na 1.ª Rua de Santa Clara, n.º 78.....	87
Figura 69 – Planta de localização da moradia sita na 1.ª Rua de Santa Clara, n.º 70.....	87
Figura 70 – Sequência da metodologia da proposta.....	88
Figura 71 – Planta de identificação dos edifícios a demolir e possíveis de demolição.....	135
Figura 72 – Planta de análise do uso: pequeno comércio local e restauração.....	135
Figura 73 – Planta de análise do uso: pequena indústria de produtos alimentares c/ local de consumo.....	136
Figura 74 – Planta de análise do uso: escritórios privados ou coworking em edifícios reabilitados.....	136
Figura 75 – Planta de análise do uso: serviços comunitários (creche / centro de dia).....	137
Figura 76 – Planta de análise do uso: serviços da administração pública regional e local.....	137
Figura 77 – Planta de análise do uso: alojamento intergeracional em edifícios reabilitados (idosos, estudantes, jovens).....	138
Figura 78 – Planta de análise do uso: espaços multiusos para associações.....	138
Figura 79 – Planta de análise do uso: pavilhão multiusos.....	139
Figura 80 – Planta de análise do uso: centro de visita da gruta do carvão.....	139
Figura 81 – Planta de análise do uso: habitação em edifícios reabilitados (com quota acessível).....	140
Figura 82 – Planta de análise do uso: edifício memória de património Industrial 1.....	140
Figura 83 – Planta de análise do uso: edifício memória de património Industrial 2 (edifício 14).....	141
Figura 84 – Planta de análise do uso: estacionamento em edifício (existente).....	141
Figura 85 – Vista aérea.....	145
Figura 86 – Visita do Presidente da República Américo Thomaz à Fábrica de Açúcar de Santa Clara, ano de 1961.....	146

Figura 87 – Pesagem, transporte e armazenagem de beterraba.....	146
Figura 88 – Sala das geradoras de vapor “Babcock & Wilcox”, utilizando fuel oil como combustível..	147
Figura 89 – Aparelho de “Múltiplo-efeito” (para concentrar xaropes a baixa temperatura).....	147
Figura 90 – Planta das coberturas da SINAGA – Fábrica de Santa Clara.....	148
Figura 91 – Fotografia das fachadas norte, ano de 2022.	148
Figura 92 – Alçado edifício sul dos tanques de melaço e fuel, ano de 2022.	149
Figura 93 e Figura 94 – Escada em ferro e estruturas e pavimentos em madeira, ano de 2022.	149
Figura 95 –Fachada norte, ano de 2024.	150
Figura 96 –Fachadas, ano de 2024.....	150
Figura 97 –Alçado sul (esquerda para a direita): forno e tremonha de carregamento da cal, chaminés, ano de 2022.	151
Figura 98 –Silos de beterraba, ano de 2022.....	151
Figura 99 – Poço de maré, ano de 2022.....	152
Figura 100 – Planta de identificação dos edifícios a classificar como Imóvel de Interesse Público.....	153
Figura 101 – Planta de zonamento.....	158
Figura 102 – Planta de faseamento da intervenção.....	163

Índice de Quadros

Quadro 1 – Distribuição das categorias proponentes.	58
Quadro 2 – Estrutura macro das categorias de distribuição das ocorrências.....	59
Quadro 3 – Caracterização das componentes construtivas e estados de conservação.....	77
Quadro 4 – Definição dos multicritérios de avaliação de usos e respetivas ponderações.....	89
Quadro 5 – Compatibilização dos programas de apoio financeiro por categoria de uso.....	98
Quadro 6 – Usos previamente definidos pelos processos participativos e inputs da Comissão de Trabalho.....	99
Quadro 7 – Definição dos multicritérios de avaliação de usos e respetivas ponderações.....	100
Quadro 8 – Demonstração da avaliação da viabilidade física – nível 3.....	101
Quadro 9 – Demonstração da avaliação da viabilidade económica – nível 3.....	105
Quadro 10 – Demonstração da avaliação dos impactes socioculturais – nível 3.....	110
Quadro 11 – Demonstração da avaliação dos impactes ambientais – nível 3.....	116
Quadro 12 – Demonstração da avaliação da viabilidade física e económica e impactes socioculturais e ambientais – nível 2 e nível 1.	118
Quadro 13 – Resultados e hierarquização da avaliação de usos.	119
Quadro 14 – Sistematização da análise dos usos previamente definidos.	131
Quadro 15 – Fixação de áreas mínimas para os usos propostos.....	142

Ficha Técnica

ORDEM DOS ARQUITECTOS - SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

CONSELHO DIRETIVO

Nuno Costa – Presidente

Catarina Pinheiro – Vice-presidente

Miguel Machado

Ana Rita Campos

SERVIÇO DE CONCURSOS

Célia Faria

Helena Rocha

ASSESSORIA

Tiago Andrade

APOIO JURÍDICO

Nuno Bettencourt Raposo

SECRETARIADO

Emanuel Bulhões

DESIGN GRÁFICO

Pedro Martins

COMISSÃO DE TRABALHO PARA A INTERVENÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DA FÁBRICA DO AÇÚCAR

COORDENADOR

Nuno Costa

COMISSÁRIOS

Melânia Garcia

Secretaria Regional das Finanças,
Planeamento e Administração Pública -
Governo dos Açores

João Rebelo Costa

Direção Regional das Obras Públicas

Carolina Cordeiro

Direção Regional da Cultura

Luís Garcia

Câmara Municipal de Ponta Delgada

António Cabral

Junta de Freguesia de Santa Clara

João Paulo Constância

Museu Carlos Machado

Monteiro da Silva

Ordem dos Economistas - Delegação dos
Açores

Igor Espínola de França

Jorge Kol de Carvalho

Paulo André Franco

Sílvia Santos

Paulo Vieitas

Miguel Frazão de Medeiros

Hernâni Ponte

Isabel Soares de Albergaria (UAc / CHAM)

Joana Mourão (CITUA / IST-ID)

RELATOR

Tiago Andrade

Emanuel Bulhões

ASSESSORIA

Tiago Andrade

Emanuel Bulhões

ESPECIALISTAS/INVESTIGADORES

Isabel Soares de Albergaria

UAc / CHAM

José Carlos Mota

Universidade de Aveiro / GOVCOPP

Domingos Lopes

UTAD / Fundação Côa Parque / Associação
Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas

Joana Mourão

CITUA / IST-ID

Rui Monteiro

Arquiteto Paisagista



**ORDEM DOS ARQUITECTOS
SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES**

Largo da Matriz n.º 60, 2.º andar
9500-094 Ponta Delgada
São Miguel – Açores

+351 296 283 201

acores.geral@ordemdosarquitectos.org

