

## **PARECER SOBRE O PROJETO DE RESOLUÇÃO N.º 35/XIII (CH) – “RECOMENDA AO GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES A ADOÇÃO DE MEDIDAS EFICAZES COM VISTA A FACILITAR A CONSTRUÇÃO PÚBLICA E PRIVADA”**

NIF 500 802 025

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

Entre as várias atribuições definidas pela República Portuguesa, a Ordem dos Arquitectos, visa: assegurar a salvaguarda do interesse constitucional por um correto ordenamento do território, por um urbanismo de qualidade, pela defesa e promoção da paisagem, do património edificado, do ambiente, da qualidade de vida e pelo direito à arquitetura; contribuir para a defesa e promoção da arquitetura, no reconhecimento da sua função social, cultural, económica e ambiental; e, conforme estabelecido na alínea e) do ponto n.º 3 do citado artigo 3.º, “[...] participar na elaboração de legislação, ou pronunciar-se sobre os trabalhos preparatórios de atos legislativos e regulamentares com alcance sobre a arquitetura e as competências da profissão”.

A Comissão Especializada Permanente de Assuntos Parlamentares, Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores solicitou à Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos, conforme ofício com a ref.º S/1009/2025, de 19/03/2025, a emissão de um parecer escrito sobre o Projeto de Resolução n.º 35/XIII (CH) – “Recomenda ao Governo Regional dos Açores a adoção de medidas eficazes com vista facilitar construção pública e privada”.

Neste âmbito, o Conselho Diretivo da Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitectos vem repudiar e manifestar o total desacordo com a citada proposta de Projeto de Resolução, conforme passa a fundamentar.

O estado do ordenamento do território na Região Autónoma dos Açores, embora seja mérito de referência nacional e internacional – Reservas da Biosfera da UNESCO (Graciosa, Flores, Corvo e Fajãs de São Jorge), Patrimónios mundiais da UNESCO (cidade de Angra do Heroísmo e Paisagem Protegida da Vinha da Ilha do Pico), Geoparque Açores e a Rede Natura 2000 –, é ainda frágil e incipiente, principalmente, no que ao urbanismo e ao edificado diz respeito.

O tema foi introduzido no ordenamento legal português tardivamente, quando estavam criadas situações de crescimento desordenado, principalmente, nas periferias dos centros urbanos e, ainda hoje, existem municípios com frágeis recursos humanos e técnicos para a elaboração de instrumentos de gestão territorial robustos que promovam um efetivo desenvolvimento económico, social e cultural, que contribua para a preservação do ambiente e, sobretudo, para a qualidade de vida das pessoas.

Neste contexto, observa-se que, por um lado, a população, no geral, ainda se encontra pouco sensibilizada para a importância, os benefícios e o impacto positivo do tema, havendo ainda a ideia de que o direito de propriedade deveria ser absoluto e não restringido – notório pela número de obras de génesis ilegal e consentidas pelas autoridades por falta de fiscalização – e que o território não é um recurso limitado e irreversível e, por outro lado, a ausência de um planeamento urbano estratégico, que seja aplicado na sua plenitude – unidades de execução e planos de pormenor por executar.

Esta corroboração é tão crítica e problemática que, inclusivamente, esta proposta de projeto de resolução prevê:

- A possibilidade de construção em reserva agrícola ou ecológica, fazendo sobrepor o interesse particular ao interesse

público. Embora o direito à habitação seja, e deva ser, um desígnio, este não pode sobrepor-se a outros interesses cuja preservação levou à criação destas reservas, por falta de previsibilidade ou incapacidade de resposta dos governantes ou dos cidadãos, no geral, ao problema da habitação;

- A premissa de que a suspensão de planos de gestão territorial contribui para resolver o problema de habitação parte do pressuposto que este problema tem como causa a escassez de solo disponível para a construção, o que é factualmente incorreto. A propósito, salienta-se que os planos diretores municipais vigentes preveem áreas urbanizáveis em quantidade significativa que ainda estão disponíveis para a construção nova;

- A suspensão do Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA), sem ser possível perceber a intenção desta suspensão, considerando que este é um plano de natureza estratégica que não vincula os particulares, pelo que a sua suspensão não teria qualquer efeito direto para os mesmos;

- A criação de "determinadas exceções para a construção até 500 metros da orla costeira em todos os POOC's", sugerindo assim que atualmente a construção é interdita nesta faixa, o que se encontra indubitavelmente errado. Embora os POOC's abranjam a faixa até 500 metros da costa, a construção não é interdita em todas estas áreas, mas apenas nas que tal resultou necessário em função dos critérios de salvaguarda de recursos e de valores naturais e de segurança de pessoas e bens compatíveis com a utilização sustentável do território. Há ainda a referir que alguns destes planos foram aprovados muito recentemente, tendo por isso na sua base estudos realizados pelos melhores meios tecnológicos atualmente disponíveis para identificação de áreas de risco;

- Embora a proposta seja sustentada na melhoria do acesso à habitação, esta manifesta a intenção de permitir não apenas a construção de edifícios de habitação, mas também de comércio e indústria, com limites aparentemente arbitrários e genéricos independentemente da sua localização, ignorando a vocação e condições do local, bem como o impacto no território, no urbanismo, na paisagem e nas infraestruturas existentes;

- A construção dispersa e desregrada trará encargos desproporcionados com as infraestruturas – arruamentos, redes de abastecimento de águas, redes elétricas, redes de telecomunicações, redes de esgotos residuais e respetivas estações de tratamento de águas, redes de esgotos de águas pluviais e eventuais redes de gás ou energia –, não estando definido na proposta quem será o responsável por custear estes encargos. No caso destes encargos serem imputados ao particular, os custos da infraestruturação anulariam qualquer efeito de redução que, hipoteticamente, a suspensão reproduzira no preço da construção e, no caso de os encargos serem assumidos pelos municípios, seria um encargo demasiado elevado para o erário público, que é suportado por todos os contribuintes para benefício de um número residual de cidadãos;

- A construção dispersa e desregrada, além dos custos para o erário público com a construção das infraestruturas acima mencionadas, permitirá a construção de bairros habitacionais isolados, distantes e desprovidos de equipamentos de apoio, tais como creches, escolas e estabelecimentos de saúde e de segurança, o que, não só é antagónico com a a da habitação social, como poderá também contribuir para aumentar o número de casos sociais existentes na região, os quais estão, na sua maioria, associados a problemas de natureza social e cultural;

- A construção dispersa e desregrada também não promove a criação de espaços públicos, por natureza, espaços de socialização e promoção de conhecimento, a criação da pequena indústria, comércio e serviços, assim como a utilização do transporte coletivo público, mitigando impactos económicos das famílias e efeitos negativos no ambiente.

Adiante, adotar uma política de solos que assenta na construção nova ao livre arbítrio e sem fundamento, não só

compromete um desenvolvimento harmónico e sustentável, como representa uma rutura com o caminho trilhado em mais de uma década, desde a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que privilegiou, e bem, a promoção da reabilitação do edificado existente, que revela já resultados nos centros urbanos e que importa continuar. Embora não seja de menosprezar a quantidade de edifícios recuperados e ocupados nos últimos anos, constata-se ainda a existência de um número significativo de imóveis em estado devoluto ou em ruínas por todas as ilhas, mesmo com a política de agravamentos fiscais, pelo que, possivelmente, são necessárias mais medidas de incentivo à reabilitação e colocação no mercado destes imóveis.

Não obstante, qualquer medida a ser tomada no sentido de melhorar o acesso à habitação, necessariamente, tem de ter como ponto de partida o conhecimento do "estado da arte" – levantamento das necessidades das famílias, caracterização do parque habitacional e analisar os resultados obtidos através dos programas atualmente existentes, seja de aquisição, construção ou reabilitação –, para definição de uma estratégia ajustada à nossa realidade, com objetivos e metas a alcançar.

Em 2019, foi aprovada a Lei de Bases da Habitação, a que se refere a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que "estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos (...)" . Este diploma apresenta um conjunto relevante de princípios e define uma série de instrumentos, direcionados para as dimensões territoriais nacional, regionais e locais, que abrange também medidas com impacto na reabilitação urbana e no ordenamento do território.

Esta lei prevê, entre outras medidas, que: "o direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria e a uma rede adequada de transportes e equipamento social, no quadro das políticas de ordenamento do território e de urbanismo"; o Conselho Nacional de Habitação, como órgão de consultivo do Governo da República no domínio da política nacional de habitação, e que, recentemente, passou a integrar um representante de cada uma das regiões autónomas; e que (sublinhado nosso) "as regiões autónomas e as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências".

Neste quadro, a lei define a Carta Municipal de Habitação (CMH) como "o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal", prevendo que as autarquias podem criar o seu "Conselho Local de Habitação".

Todavia, na Região Autónoma dos Açores, atualmente, vigora, pelo menos, o "Programa Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Habitar (RpH)", o "Programa de Apoio à Recuperação e Desinfestação de imóveis infestados pela Praga das Térmicas (TE)", o "Programa de Apoio à Ampliação/ Alteração de Habitação (AM/AL)", o "Programa de Apoio à Construção (CH) ou Aquisição de Habitação Própria (AQ)", o "Programa Famílias com Futuro, na vertente de Incentivo ao Arrendamento (IA)", o "Programa Famílias com Futuro, na vertente de Grave Carência Habitacional pela via da aquisição, construção e do arrendamento para subarrendamento (GCH)", o "Programa de Habitação Social (ADC)", o "Programa Casa Renovada, Casa Habitada – Renovar para Arrendar (RpA)".

Aos supracitados programas acresce os incentivos à reabilitação, entre os quais, benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IRS e IVA a taxa reduzida, no âmbito das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas e publicadas nos termos do referido Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, criado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Neste âmbito, importa avaliar os resultados obtidos e a eventual criação de instrumento estratégico regional – Carta Regional de Habitação ou Plano Regional de Habitação –, que visam assegurar o Direito à Habitação a todos os residentes

**SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES**  
CONSELHO DIRETIVO REGIONAL

Largo da Matriz, n.º 60, 2.º andar      T: +351 296 283 201  
9500-094 Ponta Delgada      acores.geral@ordemdosarquitectos.org



na Região Autónoma dos Açores, em harmonia com os demais instrumentos de gestão e ordenamento do território, do turismo, de saúde, de infraestruturas e de segurança. Para acompanhar este novo instrumento, que consideramos fundamental para que haja uma efetiva resposta às necessidades com previsibilidade, também avaliar a eventual criação do Conselho Regional de Habitação.

Neste campo de ação, atendendo que os arquitectos são profissionais altamente qualificadas, a nível técnico e científico, nas áreas da arquitetura, da habitação, da reabilitação urbana e do planeamento urbano, têm forçosamente bons contributos a dar, não só como projetistas, mas também nas tomadas de decisão sobre as políticas da habitação.

NIF 500 802 025

Ponta Delgada, 21 de abril de 2025.

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