



Nordeste, 21 de abril de 2025

Assunto: PROJECTO DE RESOLUÇÃO - RECOMENDA AO GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES A ADOÇÃO DE MEDIDAS EFICAZES COM VISTA A FACILITAR A CONSTRUÇÃO PÚBLICA E PRIVADA

Na sequência do V. envio de pedido de parecer em relação com o PROJECTO DE RESOLUÇÃO - RECOMENDA AO GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES A ADOÇÃO DE MEDIDAS EFICAZES COM VISTA A FACILITAR A CONSTRUÇÃO PÚBLICA E PRIVADA, vimos apresentar as seguintes considerações:

CONSIDERAÇÕES GERAIS (Opinião geral sobre o documento)

A iniciativa apresentada para parecer é em si mesma uma visão simplista e redutora da importância dos instrumentos de ordenamento territorial que, para além de incumprir com os mais básicos princípios legais no caso de ser implementada, poderá colocar em causa a própria segurança de bens e pessoas na Região Autónoma dos Açores.

O objectivo dos instrumentos de ordenamento territorial é garantir um desenvolvimento territorial equilibrado que garanta que a ocupação do território consiga um equilíbrio entre os diferentes usos do mesmo, salvaguardando áreas agrícolas, como garantes da segurança alimentar e áreas de reserva ecológica, de modo a salvaguardar o património natural e impedir a construção em locais com riscos naturais significativos, nomeadamente áreas de inundações, zonas de erosão costeira, zonas com riscos de derrocadas e zonas com riscos de galgamentos marinhos.

A suspensão na Região Autónoma dos Açores destes instrumentos e a construção desorganizada que pretende esta iniciativa não irá cumprir o propósito apresentado, uma vez que no aumento do preço da habitação na região intervêm outros aspetos, nomeadamente o aumento da procura causado pelo crescente interesse turístico da região, já seja para alojamentos de ocupação variável e de nómadas digitais ou reformados estrangeiros, já seja como investimento para o uso turístico. Estes, são os fatores que devem ser considerados e alvo de políticas públicas que protejam a disponibilidade de habitação para a comunidade local. Adicionalmente, em ilhas de pequena dimensão, como é o caso dos Açores, a solução não pode passar simplesmente pela nova construção, e muito menos em áreas de risco, devendo antes apostar-se na recuperação de prédios devolutos e incentivo à ocupação de prédios desocupados, garantindo malhas urbanas coesas.

O aumento desmedido e desorganizado da construção que a suspensão dos instrumentos de ordenamento do território poderá causar, irá ter efeitos negativos em termos de poluição, ao permitir a construção de indústria e habitação avulsa, sem determinar áreas de concentração que permitam um melhor tratamento de efluentes e irá incrementar os riscos naturais, já por si incrementados pelas consequências das alterações climáticas ao aumentar significativamente a superfície impermeabilizada do solo.

CONSIDERAÇÕES ESPECÍFICAS

De seguida, apresentam-se algumas considerações com base na textualidade da iniciativa apresentada.

“Com efeito, desde há muito que se verifica uma escassez de terrenos afectos à construção, com a consequente subida artificial do preço dos imóveis para um valor incomportável, sobretudo para os nossos jovens”

Afirmar que a subida dos preços efectivamente verificada nos Açores é devida a escassez de terrenos afectos a construção, é descurar por completo outros fenómenos que claramente estão a ter um efeito significativo, nomeadamente o aumento da procura de habitação e terrenos de construção devido ao aumento do atractivo dos Açores para investidores estrangeiros com capacidades de compra superiores à população local.

“Para além disso, os Planos de Ordenamento da Orla Costeira dos Açores (“POOC’s”), que condicionam injustificadamente a construção e a legalização de edifícios, bem como o Programa Regional de Ordenamento do Território dos Açores (“PROTA”), criam sérias dificuldades neste sector.”

Os Planos de Ordenamento da Orla Costeira dos Açores, recentemente renovados até aumentam a disponibilidade de terrenos para construção, em zonas não afectadas por riscos naturais e desde que não estejam afectos a outras condicionantes por parte de outros instrumentos de ordenamento do território.

“Acrece que, existem determinadas reservas ecológicas e agrícolas que limitam a construção à beira-mar em locais onde não existe qualquer bem natural a ser protegido ou cultura agrícola em condições de ser explorada”

Considerando as espécies que o arquipélago açoriano alberga, a orla costeira é, de forma geral, local de importância relevante abrangente, inclusive para espécies costeiras endémicas (ex. vidália, erva-leiteira, urze, brancel, etc.) ou espécies de destaque, como o cagarro, o frulho, e o garajau que nidifica tipicamente em zonas costeiras.

Afirmar a existência de locais à beira-mar onde não existe qualquer bem natural a ser protegido, é negar aquilo que os Açores de mais característico têm, e incentivar à perturbação e degradação dos seus recursos naturais únicos.

A Reserva Agrícola Regional (Decreto Legislativo Regional n.º 32/2008/A, de 28 de julho) e a Reserva Ecológica constituem-se ainda como instrumentos essenciais para a proteção da segurança alimentar regional e da preservação do património natural e prevenção de riscos naturais, respectivamente. Constituem portanto, um instrumento de gestão territorial essencial na salvaguarda do bem-estar das populações e na proteção de bens e pessoas.

“Por outro lado, há centenas de imóveis que não foram legalizados na altura em que o Plano Diretor Municipal (“PDM”) o permitia, sendo que, atualmente, com os sucessivos planos e reservas existentes, já não é possível a sua legalização.”

Este parágrafo é diretamente uma incitação à prevaricação. A construção ilegal não pode ser constantemente regularizada, sob pena de se tornar um procedimento usual a construção de

imóveis de modo ilegal para posteriormente legalizá-los. Considerando que já houve um período em que edificações realizadas antes da existência de instrumentos de gestão do território puderam ser legalizadas, consideramos que não terá qualquer sentido abrir novamente esta excepcionalidade sob pena de se promover a construção ilegal à espera do próximo período de legalizações.

“Para esse efeito, dever-se-á proceder à suspensão dos planos, de modo a criar as condições necessárias a fim de facilitar a construção pública e privada, com a garantia de melhoria do acesso à habitação por parte de todos os Açorianos.”

Por todo o anteriormente exposto, consideramos que esta proposta de suspensão dos planos de ordenamento do território não só não terá qualquer efeito positivo no acesso à habitação para os açorianos, uma vez que os restantes factores de inflação dos preços continuarão a operar e até poderá haver um incentivo para estes novos espaços construtivos serem aproveitados por investidores com maior poder aquisitivo, como consideramos que poderá pôr em causa a segurança de pessoas e bens ao permitir construir em zonas de evidente risco. Isto sem considerar o significativo impacto para a disponibilidade de terrenos agrícolas, essenciais à segurança alimentar da região, e no património natural da região.

1. Que determine, através de diploma próprio para esse efeito:

a) A suspensão total dos Planos de Ordenamento da Orla Costeira (“POOC’s”) por um período de três anos, prorrogável por mais um ano se tal se considerar necessário, nos termos do preceituado no n.º 1 do artigo 133.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de Agosto (“RJIGTA”), para efeitos do que vem previsto na alínea a) do número seguinte;

b) A suspensão total do Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (“PROTA”) por um período de três anos, prorrogável por mais um ano se tal se considerar necessário, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 132.º do RJIGTA, com o fim a que se refere a alínea b) do número seguinte.

Como anteriormente exposto, a suspensão de estes instrumentos de ordenamento do território não tem qualquer fundamento e terá de certeza efeitos negativos em termos de segurança de pessoas e bens podendo também incentivar investimentos que para além de descaracterizar a paisagem da região, não contribuirão em modo algum ao aumento de habitação disponível para a população local.

2. Que estabeleça, no seguimento do disposto no número anterior:

a) A introdução de determinadas exceções para a construção até 500 metros da Orla Costeira em todos os POOC’s;

As recentes revisões dos POOCs já contemplam algumas exceções para a construção até 500 metros da Orla Costeira, desde que as zonas em causa não estejam sujeitas a riscos naturais como galgamentos costeiros, erosão ou cheias.

b) A revisão do PROTA, por resolução do Conselho do Governo, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 35.º do RJIGTA, a fim de legitimar as permissões a que se refere o número 4 seguinte.

Considerações no ponto 4.

3. Que incite as autarquias locais da Região a promover a suspensão por um período de três anos, prorrogável por mais um ano se tal se considerar necessário, dos planos municipais de ordenamento do território, através de deliberação da respectiva Assembleia Municipal e sob proposta da Câmara Municipal abrangida, em conformidade com o disposto na alínea b) do RJIGTA.

Do mesmo modo que os POOCs e o PROTA, os PDMs tem como objectivo o ordenamento das actividades nas áreas de jurisdição municipal, contando com períodos de revisão regulares, e de facto neste momento alguns PDMs estão em processo de revisão. Adicionalmente, por decisão municipal, estes planos podem ser revistos e suspensos parcialmente em caso de que assim se justifique e sempre que se cumpra com as regras básicas de ordenamento do território que visam salvaguardar os interesses de segurança de pessoas e bens e do património agrícola e natural. Neste sentido, não fará qualquer sentido promover a suspensão destes planos

4. Para efeitos do exposto no número antecedente, que suscite, junto das autarquias locais abrangidas, e no seguimento da abertura de procedimento de alteração dos planos, nos termos do disposto na alínea c), do n.º 2, do artigo 125 e no n.º 9 do artigo 133.º do RJIGTA, a previsão das seguintes autorizações:

i. A ampliação de todos os edifícios públicos e privados existentes, destinados a habitação, comércio ou indústria, até ao dobro da área de construção e até ao dobro da área de implantação, desde que a área de implantação não ultrapasse os 50% e a área total da nova construção não ultrapasse os 2000m²;

ii. A construção de qualquer habitação, até um máximo de 200m² de área de implantação e com uma área de implantação inferior a 50%, em qualquer terreno, mesmo pertencente à reserva agrícola ou ecológica desde que exista uma estrada regional ou municipal, bem como construções autorizadas em ambas as laterais do prédio a uma distância inferior a 100 metros da extrema do prédio, não podendo a nova construção ultrapassar a altura das construções vizinhas;

iii. Quaisquer construções em que seja provado a sua existência há mais de 15 anos, através de uma fotografia aérea obtida pelo Google Earth ou de uma declaração da respectiva Junta de Freguesia e desde que o município não se oponha por razões relacionadas com perigos da topografia do terreno, violação das normas de construção vigentes ou violação de distâncias constantes em legislação específica que não a enunciada no ponto 1;

iv. A construção de unidades industriais do tipo 1, 2 e 3 na reserva agrícola, desde que estas indústrias estejam ligadas a transformação ou valorização de produtos agrícolas, da indústria da madeira ou do mar e desde que seja assegurado o tratamento dos respectivos efluentes industriais, fornecimento de energia e de água potável;

A possibilidade de construção de unidades industriais de tipologias 1 (sujeitas a avaliação de impacto ambiental) e 2 (indústrias poluentes sem obrigatoriedade de AIA) em zonas de reserva agrícola mesmo que assegurando o tratamento dos efluentes terá um grave risco de poluição dispersa, uma vez que nunca é garantida a eficácia a 100% destes tratamentos. Igualmente, no

caso das unidades industriais de tipo 3, apesar de serem menos poluentes, é muito duvidosa a pertinência da sua instalação em reserva agrícola pelos mesmos motivos, sendo que já existem excepções autorizadas quando estas atividades estão directamente relacionadas com a atividade agrícola, como é o caso dos pavilhões de ordenha.

A lógica que se tem vindo a seguir de concentrar as unidades industriais em parques industriais que permitam um melhor controlo dos efluentes poluentes e restrinjam o impacto de estas unidades e potenciais riscos associados a zonas previamente determinadas, parece muito mais pertinente e deve ser assegurada.

v. A construção de quaisquer instalações sanitárias públicas ou de apoio ao turismo em reservas ecológicas bastando para tal a aprovação do município e o parecer da secretaria da área do ambiente;

A construção de instalações sanitárias em zonas de reserva ecológica poderá ter impactos negativos na qualidade das águas adjacentes, assim como requer a movimentação de terras significativa o que terá de certeza um grande impacto em áreas sensíveis. Neste sentido, não se justifica numa lógica de promoção do turismo sustentável que a região tem vindo a promover (tendo inclusive recebido galardões internacionais como o do Global Council for Sustainable Tourism) a construção de instalações sanitárias em zonas de reserva ecológica nas quais não é possível o tratamento das águas, sendo necessariamente libertadas no meio.

vi. A construção em todos os locais onde exista uma estrada municipal ou regional devidamente asfaltada a menos de 500 metros de distância, ainda que não exista fornecimento de electricidade e de água potável, quando o proprietário se comprometa a apresentar projectos que comprovam esse tipo de fornecimento através de sistemas de armazenamento de água, de produção e acumulação de energia.

Considerando as dimensões das ilhas, esta proposta basicamente iria permitir a construção em praticamente qualquer local, incrementando os riscos associados à construção em locais suscetíveis à riscos naturais, e portanto, colocando em causa a segurança de bens e pessoas, e aumentando os riscos de poluição difusa causada por efluentes de fossas sépticas. Adicionalmente, a construção difusa e fora das malhas urbanas irá dificultar significativamente o fornecimento de serviços municipais como a recolha de resíduos ou até a proteção civil.

5. Na sequência do que vem estabelecido nos números 3 e 4, que tome as diligências necessárias de modo a ser estabelecido um prazo máximo de 6 meses, a todas as autarquias abrangidas, para a aprovação de qualquer projecto de construção destinado a habitação até 200m² de área de implantação.

6. Em alternativa a algumas ou todas as recomendações previstas nos números anteriores, deve o Governo implementar outro tipo de medidas que visem facilitar a construção pública e privada, com a garantia de permitir o acesso a mais e melhor habitação nesta Região.

Em relação a este último ponto, apenas questionamos se a solução em ilhas de pequena dimensão, como é o caso dos Açores não deverá passar antes pela recuperação de prédios devolutos e melhoramento de construções existentes antes de partir para o incremento da área construída, o que de por si só pode ter efeitos negativos num contexto de incremento das



alterações climáticas ao impermeabilizar solos e promover um dos maiores impactos previstos para a região das mesmas: a ocorrência de cheias.

Sem mais assunto, ficamos disponíveis para qualquer esclarecimento que considerem necessário.

Com os melhores cumprimentos,

Azucena de la Cruz | Rui Botelho

Coordenação SPEA-Açores

Sociedade Portuguesa para o Estudo das Aves

Av. António Alves Oliveira, 1, R/c – 9630 – Nordeste

Tel. +351 296 488 455 | Fax. +351 296 488 455 | www.spea.pt

Sociedade Portuguesa para o Estudo das Aves
Portuguese Society for the Study of Birds

Sede Nacional National Headquarters
Avenida João Crisóstomo, 18 – 4ºDo,
1000-179 Lisboa – Portugal

Tel. +351 213 220 430
Fax. +351 213 220 439
E-mail spea@spea.pt

www.spea.pt

NIF 503 091 707

