



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DA JUVENTUDE, HABITAÇÃO E EMPREGO
DIREÇÃO REGIONAL DA HABITAÇÃO

Exmo. Senhor
Direção Regional Cooperação Poder Local
Palácio dos Capitães Gerais
Largo Prior do Crato
9701-702 Angra do Heroísmo

N.º:	Sua referência Data	Proc.	N.º:	Nossa referência Data	Proc.
			S_Habitac/2026/1761	10-07-2026	

Assunto: Parecer da Direção Regional da Habitação à Proposta de Plano (Fase 3) do PDM de Vila do Porto

Exmo. Sr. Diretor Regional da Cooperação com o Poder Local

No seguimento da comunicação com a referência SAI-DRCPL/2026/150:

Embora a Direção Regional da Habitação não integre a Comissão de Acompanhamento da 2.ª Revisão do PDM de Vila do Porto, tendo apenas sido convidada a participar na 5.ª reunião da referida Comissão e a emitir parecer no âmbito das suas competências, agradece-se e reconhece-se o convite endereçado, considerando-se pertinente a participação desta Direção Regional, atendendo às suas atribuições na definição, coordenação, execução e acompanhamento da política regional de habitação e aos potenciais reflexos das opções de ordenamento do território na concretização das políticas públicas de habitação.

Parte-se do pressuposto de que o Plano Diretor Municipal constitui o principal instrumento de gestão territorial de âmbito municipal, assumindo um papel determinante na definição da estratégia de ocupação, uso e transformação do solo durante o respetivo período de vigência. Nesta medida, as opções de ordenamento nele consagradas deverão assegurar uma ocupação racional, sustentável e coerente do território, em conformidade com o quadro legal aplicável e com os objetivos de desenvolvimento municipal, sem comprometer a concretização dos instrumentos de política pública setorial.

Neste contexto, apresentam-se de seguida as observações e contributos considerados relevantes relativamente à proposta de 2.ª Revisão do PDM de Vila do Porto, incidindo particularmente sobre as matérias suscetíveis de influenciar a concretização das políticas



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DA JUVENTUDE, HABITAÇÃO E EMPREGO
DIREÇÃO REGIONAL DA HABITAÇÃO

públicas de habitação e os investimentos habitacionais promovidos pela Região Autónoma dos Açores, pelo que, apesar do parecer dessa Direção Regional não ser vinculativo, julga-se que deveria ser considerado como tal.

1. No Regulamento, no que respeita à edificabilidade em Espaços Urbanos Consolidados, o n.º 12 do artigo 66.º indica que o afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 3 metros, admitindo-se que os anexos sejam encostados ao limite do lote desde que seja garantido afastamentos laterais mínimos de 3 m. A norma apresenta alguma inconsistência interpretativa, uma vez que prevê um afastamento mínimo de 3 m aos limites do lote, mas admite a implantação de anexos junto a esses mesmos limites. Nestes termos, considera-se que deverá ser clarificado o âmbito de aplicação dos afastamentos mínimos exigidos para a implantação dos anexos;
2. Ainda no Regulamento, e no que respeita à definição das UOPG, verifica-se que o n.º 9 do artigo 78.º estabelece um prazo para a concretização das respetivas operações, determinando que, caso a ocupação prevista não se concretize nesse período, a área em causa reverte para solo rústico, nos termos da legislação aplicável.
A este propósito, importa clarificar o alcance desta disposição relativamente à UOPG 3, cuja delimitação abrange integralmente a área do Lugar do Aeroporto. Com efeito, nesta área existem loteamentos promovidos pela Administração Pública, já titulados por alvará, ainda que algumas das respetivas obras de urbanização não se encontrem concluídas. Neste contexto, suscitam-se dúvidas quanto à eventual aplicação do referido mecanismo de reversão a áreas já abrangidas por operações de loteamento validamente constituídas, designadamente no que respeita aos investimentos já realizados pela Administração Pública no âmbito da promoção habitacional. Assim, considera-se pertinente esclarecer se a reversão prevista no n.º 9 do artigo 78.º poderá produzir efeitos sobre loteamentos já aprovados e titulados por alvará, ainda que as respetivas obras de urbanização não se encontrem integralmente executadas;
3. Relativamente à Planta de Ordenamento I, e no que respeita ao caso específico do Loteamento de São Lourenço, verifica-se que, apesar de o mesmo se encontrar integralmente inserido em solo urbano, a proposta de qualificação do solo atribui a uma parte da sua área a categoria de “Espaços de Equipamentos Urbanos – Áreas de Equipamento de Utilização Coletiva”, circunstância que merece clarificação, por poder



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DA JUVENTUDE, HABITAÇÃO E EMPREGO
DIREÇÃO REGIONAL DA HABITAÇÃO

suscitar dúvidas quanto à compatibilidade com o uso habitacional previsto para o loteamento de acordo com o Alvará n.º 4/2024, de 28 de agosto.

4. Relativamente ao terreno do Ginjal, verifica-se que o mesmo integra o património da Região Autónoma dos Açores, que poderá assumir um ativo público com potencial relevância para a prossecução das políticas públicas de habitação. Contudo, a proposta de revisão do PDM prevê a sua classificação como Solo Rústico - Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal. Acresce que a parcela do prédio em causa não se encontra abrangida por servidões administrativas e restrições de utilidade pública que possam condicionar a sua afetação para fins habitacionais.

Embora não tenha sido concretizada qualquer operação de loteamento no local e não exista, à presente data, previsão para a sua execução a curto prazo, considera-se que parte deste prédio reúne características compatíveis com os critérios de delimitação do solo urbano previstos no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, designadamente em virtude da sua inserção numa malha urbana consolidada, da proximidade e existência de infraestruturas urbanísticas e da sua articulação com áreas já urbanizadas.

Acresce que, apesar de a situação em apreço não se enquadrar diretamente no disposto na alínea a) do artigo 10.º-A da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, uma vez que o terreno se encontra atualmente classificado como solo urbano no PDM em vigor, considera-se que a norma evidencia uma preocupação em salvaguardar o património público com potencial afetação a fins habitacionais, aspeto que julgamos que deverá ser ponderado na apreciação da solução proposta.

5. Relativamente à Planta de Compromissos Urbanísticos e respetivo relatório, sugere-se que os mesmos reflitam os direitos urbanísticos constituídos na sequência dos respetivos alvarás emitidos e pedidos de parecer, nomeadamente dos remetidos para os Bairros de Santo Espírito, Santa Bárbara e São Lourenço.

Para os efeitos tidos por convenientes, partilha-se em anexo um ficheiro contendo informação relevante relativa aos pontos anteriormente expostos.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DA JUVENTUDE, HABITAÇÃO E EMPREGO
DIREÇÃO REGIONAL DA HABITAÇÃO

Não obstante o exposto anteriormente e no que respeita à temática da habitação, importa salientar que esta Direção Regional tem vindo, desde 2021, a desenvolver um conjunto de investimentos estruturantes na ilha de Santa Maria, orientados para o reforço da oferta habitacional, a requalificação urbana e a valorização do território, no âmbito da estratégia regional para a habitação. Neste contexto, foram promovidas diversas operações de loteamento, com a emissão dos respetivos alvarás, bem como desenvolvidos os correspondentes projetos de execução, criando as condições necessárias para a concretização dos investimentos habitacionais planeados no âmbito dos futuros programas comunitários.

Neste enquadramento, considera-se particularmente relevante que a 2.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto assegure a adequada salvaguarda dos compromissos urbanísticos já constituídos, bem como das áreas destinadas à concretização dos investimentos públicos em matéria de habitação, garantindo a sua compatibilização com a estratégia regional de reforço da oferta habitacional.

Em face do exposto, sem prejuízo da respetiva ponderação pela CA, considera-se que a proposta da 2.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Porto deverá incorporar os contributos apresentados no presente parecer, por incidirem sobre matérias suscetíveis de influenciar a execução de investimentos públicos já programados, a salvaguarda de direitos urbanísticos constituídos e a prossecução das políticas públicas de habitação da Região Autónoma dos Açores.

Nestes termos, remete-se o presente parecer esperando que as questões suscitadas possam ser objeto do devido acolhimento na fase final de elaboração da proposta de Plano.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Habitação

Daniel Martins Pavão



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DA JUVENTUDE, HABITAÇÃO E EMPREGO
DIREÇÃO REGIONAL DA HABITAÇÃO