



JORNAL OFICIAL

Sexta-feira, 28 de agosto de 2026



Série

Número 154

3.º Suplemento

Sumário

PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL

Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2026/M

Aprova as medidas preventivas da área a afetar à política habitacional regional, na zona do Amparo, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal.

PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL**Decreto Regulamentar Regional n.º 16/2026/M**

de 28 de agosto

Sumário:

Aprova as medidas preventivas da área a afetar à política habitacional regional, na zona do Amparo, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal.

Texto:

Aprova as medidas preventivas da área a afetar à política habitacional regional, na zona do Amparo, freguesia de São Martinho, concelho do Funchal

Considerando que, de acordo com o programa do XVI Governo Regional da Madeira, a habitação é um dos eixos fundamentais da política pública, a imprimir sob a premissa de uma intervenção social transversal a todos os cidadãos, mediante a adoção de soluções diversificadas de apoio à população regional.

Considerando que compete ao Governo Regional da Madeira, através da IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, desenvolver a política habitacional regional, através da implementação dos programas e investimentos no setor da habitação.

Considerando que a crise habitacional europeia, decorrente do aumento médio do valor das habitações e das rendas na última década, tem dificultado o acesso de milhões de europeus a uma casa que possam pagar, prejudicando a mobilidade da mão de obra, o acesso à educação e a constituição de famílias, com forte impacto na competitividade da economia e na coesão social da União Europeia.

Considerando que Portugal tem uma das maiores crises habitacionais da Europa, apresentando atualmente a pior relação entre rendimentos e preços da habitação desde 1995, sendo que, entre 2015 e 2024, os preços da habitação na UE aumentaram em média 53 %, tendo os maiores aumentos sido observados na Hungria (209,5 %), Lituânia (135 %) e Portugal (124,4 %).

Considerando que a Região Autónoma da Madeira (RAM), enquanto destino turístico de eleição devido ao seu clima e paisagens naturais, tem captado um elevado interesse por parte do investimento estrangeiro, o qual, embora benéfico do ponto de vista da economia regional, tem contribuído para um aumento dos custos da aquisição de casa própria e do mercado de arrendamento.

Considerando que os investidores privados tendem, legitimamente, a direcionar os seus investimentos imobiliários para os segmentos de maior rentabilidade económica, designadamente os segmentos médio-alto, premium e mercado de luxo.

Considerando que o deficiente funcionamento do mercado do arrendamento imobiliário para fins habitacionais de longa duração coloca Portugal como um dos países da Europa com pior desempenho neste mercado.

Considerando a forte concorrência do mercado de arrendamento de curta duração, que ganha especial relevância em regiões turísticas como a RAM.

Considerando que os investimentos públicos habitacionais realizados ao longo das últimas décadas pelo Governo Regional dirigiram-se maioritariamente às classes sociais mais carenciadas. Verificando-se, contudo, no pós-pandemia e guerra da Ucrânia, um aumento generalizado do custo de vida, decorrente do contexto inflacionista, e em especial das rendas no mercado privado que atingiram valores inabarcáveis para os rendimentos das famílias, com especial incidência nos jovens em início de vida ativa e agregados familiares com dependentes a seu cargo, cujos rendimentos do trabalho não permitem aceder ao mercado de arrendamento privado.

Considerando que o Governo Regional, desde logo, diligenciou pela criação de programas habitacionais mais abrangentes, nomeadamente o «Programa de Renda Reduzida» que introduziu um novo regime de habitação pública apoiada adaptado às situações concretas dos agregados familiares, assegurando, de uma forma mais ampla e justa, o acesso a uma habitação condigna por parte da classe média trabalhadora.

Considerando que, atendendo ao enquadramento europeu e nacional, especialmente agravado nas regiões autónomas enquanto regiões ultraperiféricas, se torna imperativo continuar a apostar em respostas na área da habitação que permitam a flexibilidade necessária de adaptação à evolução do mercado e das suas reais necessidades.

Considerando que a atual crise habitacional implica uma resposta estrutural e articulada, não só através de promoção de habitação pública e de incentivo à promoção privada e cooperativa para construção de habitação de custos controlados, mas também mediante captação de investimento através de fundos de investimento imobiliário.

Considerando que a insularidade ultraperiférica da Madeira e a sua orografia acidentada, aliada às encostas íngremes, à fragmentação da propriedade e aos riscos naturais, contribuem para uma elevada escassez de solos com capacidade edificativa.

Considerando que importa alavancar a implementação de novas medidas de promoção de construção de habitação, com especial ênfase nos solos urbanos em zonas de alta densidade.

Considerando que, a nível regional, o Funchal é o concelho que apresenta maiores carências habitacionais e maior procura por Habitação a preços acessíveis.

Considerando que, no âmbito da política regional de habitação, assume primordial interesse público assegurar a existência de terrenos com capacidade edificativa, em zonas com acessibilidades e servidos de infraestruturas, para afetação a soluções habitacionais.

Considerando que, neste âmbito, foram identificados alguns terrenos com elevada capacidade edificativa que se revelam preferencialmente adequados à construção de habitação coletiva a preços acessíveis.

Assim:

O Governo Regional da Madeira decreta, ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 2 do artigo 52.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs 3/2021, de 7 de janeiro, 52/2021, de 15 de junho, e 10/2024, de 8 de janeiro, do n.º 8 do artigo 108.º, do artigo 110.º e do n.º 4 do artigo 112.º, todos do Decreto Legislativo Regional n.º 18/2017/M, de 27 de junho, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais n.ºs 13/2020/M, de 14 de agosto, e 34/2023/M, de 1 de agosto, e ainda nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea d) do artigo 69.º e do n.º 1 do artigo 70.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91, de 5 de junho, revisto e alterado pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto, e 12/2000, de 21 de junho, o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto e âmbito

- 1 - O presente diploma tem por objeto estabelecer medidas preventivas nas áreas de implantação de empreendimentos de habitação coletiva, no âmbito da política regional de habitação.
- 2 - As áreas de implantação a que se refere o número anterior são as delimitadas na planta anexa ao presente diploma, do qual faz parte integrante.

Artigo 2.º
Sujeição a medidas preventivas

- 1 - Fica dependente de prévia autorização da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas, ouvida a Câmara Municipal do Funchal, a prática, nas áreas definidas na planta anexa a este diploma, dos atos ou atividades seguintes:
 - a) Criação de novos núcleos habitacionais;
 - b) Construção, reconstrução, ampliação, alteração, e demolição de edifícios ou outras instalações;
 - c) Instalação de explorações ou ampliação das já existentes;
 - d) Alterações importantes, por meio de aterros ou escavações, à configuração geral do terreno;
 - e) Derrube de árvores em maciço, com qualquer área;
 - f) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
 - g) Abertura de fossas ou depósitos de lixo ou entulhos;
 - h) Captação, desvios de águas ou quaisquer outras obras de hidráulica;
 - i) Pinturas e caiações de edifícios ou muros existentes ou a construir, bem como quaisquer alterações dos elementos ornamentais dos mesmos;
 - j) Quaisquer outras atividades ou trabalhos que afetem a integridade e ou as características da área delimitada.
- 2 - A autorização a que se refere o n.º 1 não dispensa quaisquer outros condicionalismos exigidos por lei nem prejudicam a competência legalmente atribuída a outras entidades.

Artigo 3.º
Regime aplicável

Às medidas preventivas estabelecidas por este decreto regulamentar regional aplica-se o regime constante do artigo 52.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do artigo 108.º do Decreto Legislativo Regional n.º 18/2017/M, de 27 de junho, ambos na sua redação atual.

Artigo 4.º
Fiscalização

São competentes para promover o cumprimento das medidas estabelecidas neste diploma e para proceder em conformidade com o disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, a Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas e a Câmara Municipal do Funchal.

Artigo 5.º
Prazo de vigência

As medidas constantes do presente diploma vigoram pelo prazo de dois anos, prorrogável por mais um ano, no máximo, desde que devidamente demonstrada a sua necessidade.

Artigo 6.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho do Governo Regional em 6 de agosto de 2026.

O PRESIDENTE DO GOVERNO REGIONAL, Miguel Filipe Machado de Albuquerque

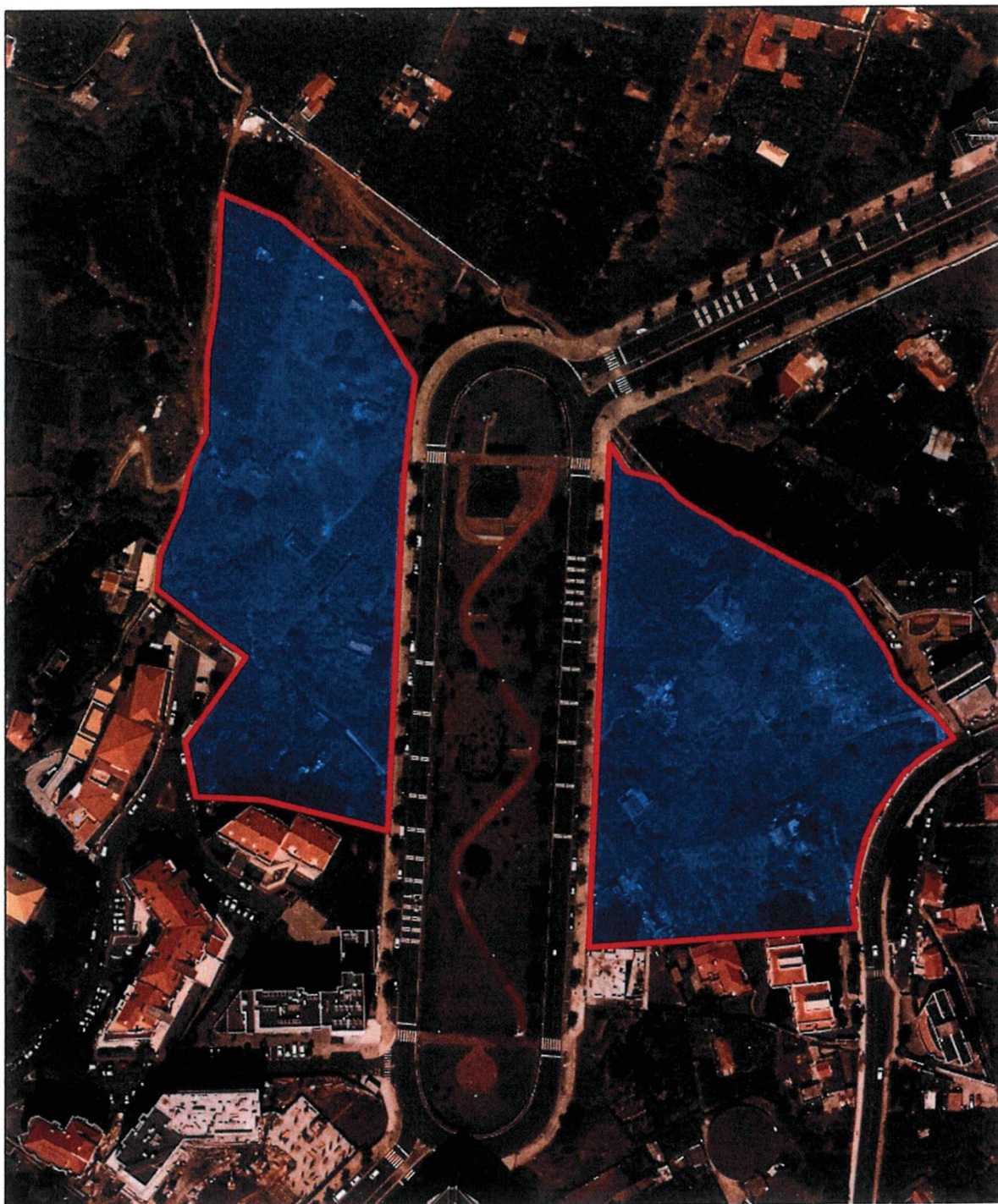
Assinado em 24 de agosto de 2026.

Publique-se.

O REPRESENTANTE DA REPÚBLICA PARA A REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA, Paulo Duarte Barreto Ferreira

ANEXO

Planta da área a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º



CORRESPONDÊNCIA

Toda a correspondência relativa a anúncios e assinaturas do Jornal Oficial deve ser dirigida à Direção Regional da Administração Pública.

PUBLICAÇÕES

Os preços por lauda ou por fração de lauda de anúncio são os seguintes:

Uma lauda.....	€ 15,91 cada	€ 15,91;
Duas laudas.....	€ 17,34 cada	€ 34,68;
Três laudas.....	€ 28,66 cada	€ 85,98;
Quatro laudas.....	€ 30,56 cada	€ 122,24;
Cinco laudas.....	€ 31,74 cada	€ 158,70;
Seis ou mais laudas.....	€ 38,56 cada	€ 231,36

EXEMPLAR

A estes valores acresce o imposto devido.

ASSINATURAS

Números e Suplementos - Preço por página € 0,29

	Anual	Semestral
Uma Série.....	€ 27,66	€ 13,75;
Duas Séries.....	€ 52,38	€ 26,28;
Três Séries.....	€ 63,78	€ 31,95;
Completa.....	€ 74,98	€ 37,19.

A estes valores acrescem os portes de correio, (Portaria n.º 1/2006, de 13 de janeiro) e o imposto devido.

EXECUÇÃO GRÁFICA
IMPRESSÃO
DEPÓSITO LEGAL

Gabinete do Jornal Oficial
Gabinete do Jornal Oficial
Número 181952/02

Preço deste número: € 1,83 (IVA incluído)