

**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA
DOS AÇORES**



**SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE
ASSUNTOS PARLAMENTARES, AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

RELATÓRIO E PARECER

AUDIÇÃO N.º 189/XII-AR

**PROJETO DE LEI N.º 650/XV (IL) – “RESTABELECE A FIGURA DOS SOLOS URBANIZÁVEIS E
INSTITUI UM PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS”**

30 DE MARÇO DE 2023



INTRODUÇÃO

A Subcomissão da Comissão Permanente de Assuntos Parlamentares, Ambiente e Desenvolvimento Sustentável analisou e emitiu parecer, no dia 30 de março de 2023, na sequência do solicitado por Sua Excelência o Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, sobre a **Audição n.º 189/XII-AR – Projeto de Lei n.º 650/XV (IL) – “Restabelece a figura dos solos urbanizáveis e institui um procedimento simplificado de reclassificação dos solos”**.

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Projeto de Lei em apreciação, oriundo da Assembleia da República, enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 229.º, da Constituição da República Portuguesa, no n.º 1 do artigo 116.º e artigo 118.º, ambos do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores – Lei n.º 2/2009, de 12 de janeiro e na Lei n.º 40/96, de 31 de agosto.

Considerando a matéria da presente iniciativa – *Ordenamento do território*, constata-se que a competência para emitir parecer é da Comissão de Assuntos Parlamentares, Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, nos termos do artigo 2.º da Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 1/2021/A, de 6 de janeiro, alterada pela Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 49/2021/A, de 11 de agosto, e pela Resolução n.º 52/2021/A, de 25 de outubro.

APRECIÇÃO NA GENERALIDADE

A presente iniciativa legislativa, conforme plasmado no artigo 1.º, visa proceder *“à revisão da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, bem como do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com o objetivo de voltar a permitir às autarquias classificarem certos prédios rurais como urbanizáveis, procedendo assim:*

- a) *À quarta alteração da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo,*



alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, e pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho;

b) À quarta alteração do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho.”

Em sede de exposição de motivos, o proponente refere que *“A atual legislação referente à classificação de solos e ao ordenamento do território elimina, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2023, a figura dos solos urbanizáveis, consagrados nos Planos Diretores Municipais.*

A consequência desta modificação legislativa será uma ainda maior escassez de solos para a construção, fazendo assim aumentar o valor dos já existentes.

A existência de uma boa oferta de solos urbanizáveis em continuidade com os perímetros urbanos existentes é fundamental para gerar concorrência entre os seus proprietários, fazendo baixar o valor dos solos com capacidade construtiva.

A reclassificação do solo rústico para urbano faz-se no âmbito da elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), nomeadamente através de Planos Diretores Municipais e de Planos de Pormenor.

A reclassificação de solo rústico para urbano é regulada pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, sendo uma reclassificação considerada excecional, tendo de cumprir cumulativamente os critérios para a reclassificação do solo como urbano, a que se refere o artigo 8.º do referido Decreto Regulamentar.

Por outro lado, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) densifica os critérios anteriores no seu artigo 72.º, também com termos muito restritos e expressamente excecionais.

Como facilmente se percebe da análise dos mencionados diplomas, estes critérios são muito difíceis ou impossíveis de cumprir, pelo que a oferta de terrenos para a construção será cada vez mais escassa.



A inexistência de áreas urbanizáveis é antagónica a um correto ordenamento e planeamento urbano, cerceando as possibilidades de criação de novas centralidades, polaridades e atividades/usos adaptadas às necessidades das populações. Os perímetros urbanos devem ter a flexibilidade suficiente para poderem acolher investimentos, públicos e privados, de interesse municipal ou nacional, sem que para isso tenham de recorrer aos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente Planos de Pormenor, que implicam prazos muito longos, por vezes incompatíveis com os objetivos dos promotores ou do próprio Estado.

Por outro lado, as CCDR, APA, ICNF e outras entidades públicas, escudam-se nesta legislação para obrigar as Câmaras Municipais a diminuir as áreas urbanas, interferindo com as estratégias de desenvolvimento que os municípios livremente adotam.

A inexistência de infraestruturas nos solos urbanizáveis não é verdadeiramente um problema porque os municípios não são, nem eram, obrigados a custear o prolongamento das infraestruturas necessárias à urbanização, ficando esses encargos a custos dos promotores.

A definição e delimitação dos solos urbanizáveis deve ser criteriosa e bem fundamentada. A classificação de solo com aptidão urbana (fisiografia, pedologia, valores cénicos e custo de oportunidade do abandono da atividade agrícola) deverá ter uma relação com as infraestruturas do solo urbano (existente) que torna consistente a expansão do perímetro urbano, a justificar à luz da estratégia do desenvolvimento municipal.

Este problema (do solo rústico e urbano) não se coloca no município de Lisboa ou do Porto porque os respetivos PDM classificam todo o território como áreas urbanas, mas no resto do País, incluindo as AML e AMP a concretização desta lei vai ser um verdadeiro problema levando ao aumento dos custos do solo urbano, com um grande impacto na habitação.

A produção de efeitos desta Lei de Bases, ao nível da eliminação da classe de “solo urbanizável” e da correspondente obrigação de reclassificação dos “solos urbanizáveis” (terrenos rústicos com potencial edificativo, cuja urbanização não estava programada ou que não estejam devidamente infraestruturados) em solos rústicos (sem capacidade edificatória para fins residenciais, terciários ou industriais), ao nível da revisão dos planos municipais e intermunicipais, vem sendo sucessivamente adiada por pressão das Autarquias, agora para dia 31 de dezembro de 2023, o que bem revela a sua inoperacionalidade. Inicialmente, a revisão de 2015 do RJIGT, previa um



prazo de 5 anos, terminando a 13 de julho de 2020, para a revisão dos planos. Este prazo foi sucessivamente prorrogado para 9 de janeiro de 2021 e, depois, para 31 de dezembro de 2021. Contudo, cerca de um terço dos Municípios não cumpriu o prazo para a realização da conferência procedimental necessária, impossibilitando, assim, a inclusão das novas regras de classificação e qualificação do solo nos planos municipais e intermunicipais.

Em face deste contexto, o Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho que procedeu à última alteração do RJIGT, veio prorrogar, até 31 de dezembro de 2023, o prazo dos Municípios para inclusão das novas regras de classificação e qualificação do solo nos planos municipais e intermunicipais. Aos Municípios que não conseguirem (ou não quiserem) rever os PDM em tempo útil para se conformarem com a Lei dos Solos, não realizando, sequer, a primeira reunião da comissão consultiva prevista até 31 de outubro de 2023, por facto que seja imputável ao Município ou à Associação de Municípios em questão, «é suspenso o respetivo direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social», nos termos no n.º 3 do artigo 199.º do RJIGT, podendo, no limite, implicar a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa.

Por todo o exposto, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal considera que perante a escassez de solos para construção, a falta de concorrência neste setor e a crise habitacional que o país atravessa, a solução passa pela revisão da Lei dos Solos (ou o retorno à legislação anterior, a Lei n.º 48/98, de 11 de agosto), permitindo, novamente, aos Municípios a classificação e/ou reclassificação de certos prédios rurais como urbanizáveis, mas não a existência indiscriminada de áreas urbanizáveis. A criação de bolsas de terrenos, em continuidade com as áreas urbanas, terá a capacidade de responder a uma oferta de solos para edificação, equilibrando, assim, o valor do solo urbano”.

APRECIÇÃO NA ESPECIALIDADE

Importa referir que na análise na especialidade não foram apresentadas quaisquer propostas de alteração.



SÍNTESE DA POSIÇÃO DOS PARTIDOS

O Grupo Parlamentar do PS emitiu parecer de desfavorável à presente iniciativa, com a seguinte declaração de voto: “ *O Grupo Parlamentar do Partido Socialista emite parecer desfavorável à presente iniciativa, uma vez que esta não salvaguarda as especificidades das regiões autónomas*”.

O Grupo Parlamentar do PSD emitiu parecer de abstenção à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do BE emitiu parecer desfavorável à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do PPM não emitiu parecer à presente iniciativa.

A Representação Parlamentar do PAN não emitiu parecer à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do CDS-PP, sem direito a voto, não emitiu parecer à presente iniciativa.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 195.º do Regimento, a Comissão deu conhecimento do presente Projeto de Lei às Representações Parlamentares do CH e do IL, já que os mesmos não integram esta Comissão, sendo que a Representação Parlamentar do IL emitiu parecer favorável à presente iniciativa.

CONCLUSÕES E PARECER

A Subcomissão da Comissão Permanente de Assuntos Parlamentares, Ambiente e Desenvolvimento Sustentável deliberou, por maioria, com os votos contra do PS e BE, e a abstenção do PSD, dar parecer **desfavorável** ao **Projeto de Lei n.º 650/XV (IL) – “Restabelece a figura dos solos urbanizáveis e institui um procedimento simplificado de reclassificação dos solos”**.



Vila do Porto, 30 de março de 2023

A Relatora,

(Joana Pombo Tavares)

O presente relatório foi aprovado por unanimidade.

O Presidente

(José Gabriel Eduardo)