Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro

Altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO ÀS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO APRESENTADAS PELO PS E PELO CH

Nota expositiva:

O LIVRE considera que as recentes alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, contrariam as boas práticas de ordenamento do território, ao flexibilizar as regras para a reclassificação de solos rústicos em urbanos, sendo assim prejudicial para o desenvolvimento sustentável do país e não abordando de qualquer forma a crise habitacional. Ainda assim, o LIVRE considera importante adotar uma abordagem de minimização dos riscos e submete, para discussão em processo de especialidade, propostas de alteração às propostas de alterações do PS, PSD e Chega àquele diploma.

De um modo geral, as alterações que o LIVRE propõe prendem-se com a necessidade de:

a) demonstração e identificação da falta de habitação, de acordo com a fundamentação estabelecida nos instrumentos de planeamento da política de habitação municipal, nomeadamente na Estratégia Local de Habitação e ou na Carta Municipal de Habitação, considerando que a grande maioria dos municípios já elaboraram um destes instrumentos e os mesmos são da sua competência;
b) excluir do potencial de reclassificação todas as áreas sensíveis integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, incluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção. Dadas as obrigações do país no âmbito da Lei do Restauro da Natureza, que consta do Regulamento UE2024/1991, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de junho - pelo que vinculativo -, não se compreende que o diploma abra a possibilidade de que áreas da Rede Natura 2000 possam ser sujeitas a pressões urbanísticas, mesmo que marginais.
c) excluir do potencial de reclassificação todos os solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, independentemente da sua classificação e da sua capacidade de uso. Dada a imprevisibilidade quanto às consequências das alterações climáticas em curso, e as negociações sobre segurança alimentar e política climática internacional, todos os solos classificados como Reserva Agrícola Nacional devem ser mantidos fora do potencial de reclassificação, sem exceção;
d) excluir do potencial de reclassificação todas as áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional;

e) garantir a emissão de pareceres vinculativos por parte de entidades independentes com competência na matéria;
f) garantir que não há possibilidade de reclassificação do solo para construção de habitação para alojamento de trabalhadores agrícolas, uma vez que devem ser enquadrados na exploração agrícola;
g) especificar a definição do conceito de uso complementar de habitação explicitando que são os equipamentos de utilização coletiva, espaços públicos e comércio de proximidade;
h) garantir que os imóveis construídos neste regime excecional mantêm o ónus relativamente ao valor de venda e arrendamento aquando da sua transmissão;
i) possibilitar aos municípios o direito de preferência logo na primeira transmissão dos imóveis construídos no âmbito do regime excecional;
j) haver um processo de consulta pública alargado para a prorrogação do regime aprovado pelo presente diploma.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, nomeadamente do artigo 153.º do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar do LIVRE apresenta as seguintes propostas de alteração às propostas de alteração ao Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, submetidas pelos Grupos Parlamentares do Partido Socialista e do Chega:

«Artigo 72.º

[...]

1 - A reclassificação para solo urbano tem caráter excecional, limitada aos casos de inexistência de **solo urbano disponível nas** áreas urbanas **existentes** ~~**disponíveis**~~ e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.

2 - [...]

3 - A salvaguarda do interesse público da transformação do solo deve incluir, na deliberação da reclassificação, os seguintes elementos:

a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso e dos fluxos demográficos;
b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.
d) Demonstração da necessidade, identificada nos instrumentos de planeamento da política de habitação municipal ou no relatório técnico de alteração dos planos territoriais municipais ou intermunicipais.

4 - [...]:

a) [...];
b) [...];

c) [...];
d) [...].

5 - [...]

6 - [...]

7 - A reclassificação para solo urbano que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, **~~bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas~~**, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios previstos nos n.os 1 a 3, ~~e sem prejuízo do disposto no n.º 9,~~ bem como através do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A.

8 - [...].

9 - [...]. (Revogado.)

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

Artigo 72.º-B

[...]

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, **exclusivamente quando ~~sempre que~~** a finalidade seja habitacional ~~ou conexa à finalidade habitacional~~ e usos complementares e desde que, cumulativamente:

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

N +

2 - [...]:

a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual**~~, excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção~~**;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

3 - [...]:

a) [...];

b) Terras classificadas **~~como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter~~** como Reserva Agrícola Nacional, ficando afastada a aplicação do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 199/2015, de 16 de setembro, 11/2023, de 10 de fevereiro, e 36/2023, de 26 de maio.

4 - Nas áreas onde se permite a reclassificação para solo urbano, fundamentada em parecer

técnico dos serviços municipais **e de parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional** ~~**ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito**~~, devem ser planeadas e executadas as medidas necessárias à salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens.

5 - À reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo aplica-se o procedimento estabelecido nos n.os 3 e 4 do artigo 123.º devendo a proposta de deliberação conter os seguintes elementos:

a) Fundamentação técnica detalhada **e independente** sumária da reclassificação nos termos do n.º 1;

b) Peças escritas e desenhadas que incluam a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.

Novo número - A deliberação para reclassificação dos solos localizados em áreas de Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional **é possível sempre que, no caso da Reserva Agrícola Nacional, as terras não sejam classificadas como classe A ou os solos classificados como classe A, B, C, Ch, D ou E sendo, em ambos os regimes,** ~~é~~ acompanhada de relatório técnico detalhado, contendo:

a) Análise de impacto ambiental, social e económico;

b) Justificação da necessidade da reclassificação, **demonstrativa que os benefícios decorrentes desta alteração superam de forma comprovada e considerável:**

i) o benefício de manter a função, sensibilidade e valor ecológicos das áreas a reclassificar;

ii) a importância de proteger as áreas devido à sua exposição e suscetibilidade perante riscos naturais;

iii) a importância de proteger o recurso solo como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;

iv) o contributo para a preservação dos recursos naturais, e

v) o contributo para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza.

6 - [...]:

a) [...];

b) [...];

7 - [...].

8 - [...].

9 - (Revogado)

10 - (Revogado)

11 - Os atos ou negócios jurídicos que tenham por objeto a transmissão, a oneração ou a promessa de transmissão ou de oneração de prédios destinados a construção de habitação para arrendamento acessível ou Habitação a Custos Controlados~~, de valor moderado~~, ou de edifícios e frações autónomas construídos nesses prédios e sujeitos a limite do preço de venda, não podem ser titulados ou realizados sem a menção desses factos, e da sua inscrição definitiva no registo predial, ~~ou em violação dos limites máximos constantes do n.º 8,~~ **sob pena de anulabilidade.**

12 - O município possui direito de preferência ~~após a primeira~~ **na** transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo do presente artigo.
13 - (Revogado)

Artigo 123.º
[...]

1 - [...]:
a) [...]:
i) [...];
ii) [...];
iii) [...];
b) [...];
c) [...];
d) [...];
e) [...];
f) [...];
g) [...].
2 - [...].
3 - [...].
4 - As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer ~~não~~ vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito. ~~A deliberação referida no número anterior é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º~~
5 - [...].
6 - (Revogado.)
7 - (Revogado.)
8 - (Revogado.)
9 - (Revogado.)
10 - (Revogado.)

Artigo 3.º-A
Vigência

1 - [...].
2 - [...]:
a) [...];
b) ~~Manutenção ou redução~~ **Redução** do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares e do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, com base nos dados do INE por freguesia ou, não existindo, por concelho ou, não existindo, por NUTS III.

3 - A prorrogação do regime é precedida da apresentação e discussão na Assembleia da República, pelo Governo, **de processo de consulta pública com uma duração mínima de 30 dias** e de um relatório de avaliação da aplicação do presente Decreto-Lei, nos termos do

número anterior, que fundamente a decisão.

Assembleia da República, 14 de fevereiro de 2025

A Deputada e os Deputados do LIVRE
Isabel Mendes Lopes
Jorge Pinto
Paulo Muacho
Rui Tavares