ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**COMISSÃO DE ECONOMIA, OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

**Texto Final**

**Apresentado pela Comissão de Economia, Obras Públicas e Habitação**

**Relativo à**

**Apreciação Parlamentar n.º 6/XVI/1.ª (BE), (PCP), (L) e (PAN)**

# Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Artigo 1.º

**Objeto**

A presente lei procede à primeira alteração, por apreciação parlamentar, ao Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que procede à sétima alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Artigo 2.º

**Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial**

Os artigos 72.º, 72.º-B, 123.º e 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

1 – (…)

2 – (…)

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

a) 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;

b) 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.

4 – (…)

5 – (…)

6 - A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva, obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 3, e, quando se justifique, no n.º 2, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.

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 no n.º 1, bem como através dos procedimentos simplificados de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B.

8 – (…)

9 – (*Revogado*)

10 – (…)

11 - O prazo para concretizar as obras de urbanização não pode exceder os quatro anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República.

12 – O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, uma só vez, pelo período de um ano por razões excecionais, devidamente fundamentadas, e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas.

13 – (…)

14 – (…)

15 – (…)

Artigo 72.º-B

[...]

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

a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;

b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio ou Habitação a Custos Controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual;

c) (…);

d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;

e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

Novo número: Consideram-se usos complementares todas as funcionalidades em relação de dependência ou de complementaridade com a finalidade de habitação, não podendo ser com ela conflituantes.

2 – (…)

3 – (…)

a) Áreas classificadas nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) como faixa marítima de proteção costeira, praias, barreiras detríticas, tômbolos, sapais, ilhéus e rochedos emersos no mar, dunas costeiras e dunas fósseis, arribas e respetivas faixas de proteção, faixa terrestre de proteção costeira, águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção; cursos de água e respetivos leitos e margens; lagoas e lagos e respetivos leitos, margens e faixas de proteção; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção, zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelo mar e zonas ameaçadas pelas cheias; área estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e áreas de instabilidade de vertentes;

b) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4 – As áreas referidas no número anterior mantêm-se integradas no regime de Reserva Ecológica Nacional (REN) e de Reserva Agrícola Nacional (RAN), devendo, mediante parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito, ser planeadas e executadas as medidas necessárias à salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais em causa, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens, e não se aplicando, respetivamente, o disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, na sua redação atual, e no artigo 14.º do Decreto Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

5 – (…)

[Novo número] - No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade não seja exclusivamente pública, aplica-se ainda o disposto no n.º 4 do artigo 123.º.

[Novo número] - No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade seja exclusivamente pública, dispensam-se os elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º.

6 – […].

a) […];

b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública, arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio ou Habitação a Custos Controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

7 – (…)

8 – (*Revogado*)

[Novo número] - A Habitação a Custos Controlados promovida para arrendamento é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação nos termos da alínea b) do n.º 6.

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 ou de edifícios e frações autónomas referidos na alínea b), do n.º 1 do artigo 72.º B 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 de preço estabelecidos nos respetivos regimes, sob pena de anulabilidade.

12 – (…)

13 - (*Revogado*)

Artigo 123.º
[...]

1 – […]:

a) Requalificação do solo decorrente de:

i) […];

ii) Desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;

iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio ou a Habitação a Custos Controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) Previsão da possibilidade de majoração até 20 % do índice de construção aplicável em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio ou a

Habitação a Custos Controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

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.

5 – A conferência procedimental prevista no número anterior é feita com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria, que expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º.

6 – A deliberação referida no número 3 é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º.

7 - (…)

8 - (…)

9 - (…)

10 - (…)

Artigo 199.º

[...]

1 – (...)

2 – (…)

3 – Ficam suspensas, até à inclusão das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, as normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, como tal classificadas nos planos territoriais em vigor, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo,

sob pena de nulidade desses atos, nos termos do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

4 – A suspensão prevista no número anterior não se aplica às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada:

a) que tenham adquirido entretanto as características de solo urbano nos termos do presente decreto-lei e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;

b) cujas obras de urbanização previstas em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio se encontrem em execução e até ao termo do respetivo prazo;

c) cujos parâmetros urbanísticos já tenham sido definidos pelo órgão autárquico competente através da aprovação de Pedido de Informação Prévia ou projeto de arquitetura.

5 – (*Revogado*)

6 – A suspensão das normas nos termos do n.º 3 não impede a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programadas cuja finalidade se enquadre no disposto nos artigos 72.º - A e 72.º - B, aplicando-se os procedimentos de reclassificação do solo para aquelas finalidades, respetivamente.

7 – A suspensão prevista no número 3 é decretada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente após audição do município.

8 – Para efeitos do número anterior, a suspensão não pode ser decretada caso o município demonstre, fundamentadamente, que a conclusão do processo de revisão dos planos territoriais se encontre em fase de conclusão ou cujo atraso tenha ocorrido por motivos que não lhe sejam imputáveis.

9 – A CCDR fixa a duração do levantamento da suspensão tendo em consideração o tempo previsivelmente necessário para a conclusão do processo de revisão dos planos.»

[Novo] Artigo 3.º-A

**Vigência e retroatividade**

1 – A prorrogação do regime é precedida da apresentação e discussão na Assembleia da República, pelo Governo, de um relatório de avaliação da aplicação do presente decreto-lei, nos termos do número anterior, que fundamente a decisão.

2 – O presente Decreto-Lei vigora durante quatro anos contados a partir da data da respetiva produção de efeitos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – O disposto no número anterior não se aplica aos procedimentos iniciados na vigência e ao abrigo do presente decreto-lei, continuando, quanto aqueles, a vigorar o disposto no presente decreto-lei.

4 - O presente decreto-lei retroage a 31 de dezembro de 2024.