

## Anexo I

### Propostas de alteração ao Decreto-Lei nº 117/2024, de 30/12

17 de janeiro de 2025

**Atenta a não demonstração da necessidade, a inadequação dos seus parâmetros fundamentais e os riscos suscitados pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30/12, a atuação que consideramos ser a mais adequada seria a revogação do diploma e a sua reponderação geral, de modo a melhorar o que efetivamente deve ser ajustado com base numa avaliação tecnicamente fundamentada do RJGT e com debate com as entidades e especialistas com conhecimento nas matérias em causa.**

Caso não seja possível o proposto no ponto anterior, propomos as seguintes alterações ao Decreto-Lei nº 117/2024, relativamente aos **aspetos que consideramos mais críticos, seja por inadequação técnica, seja pelos riscos injustificáveis a que dá azo**, sem prejuízo de outras afinações:

- 1- **A alteração da classificação do solo através de procedimento simplificado deve voltar a ser fundamentada nos instrumentos de planeamento de política de habitação municipal**, ou no âmbito de relatório técnico de alteração dos planos territoriais (inter)municipais.

Se o fundamento para a reclassificação expedita do solo rústico para urbano é a satisfação das necessidades de habitação no concelho, não podem precisamente ser excluídas as demonstrações dessa necessidade como faz o diploma em causa (o diploma revoga a necessidade de fundamentação anteriormente prevista na Estratégia Local de Habitação ou na Carta Municipal de Habitação, sendo esta última o instrumento que articula a política de habitação com o ordenamento do território). Recordamos que mais de 90% dos municípios já têm Estratégia Local de Habitação (cf. informação constante no site do IHRU) e que ambos os instrumentos são da competência exclusiva dos municípios. O quadro legal vigente prevê ainda outros instrumentos, tais como a delimitação de Zonas de Pressão Urbanista ou Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, as quais são competência do município e podem ser convocadas para integrar a fundamentação da utilização de medidas excecionais em termos de reclassificação de usos do solo.

- 2- **Alterar o parâmetro de regulação de preço das habitações que se pretendem mais acessíveis para os agregados familiares de rendimentos intermédios, nos seguintes termos:**

- a) **Eliminar o conceito e parametrização de cálculo de “valor moderado”,** sendo generalizado na comunidade técnica de profissionais de urbanismo e habitação o entendimento de que este parâmetro é inadequado face às finalidades indicadas no diploma.
  - b) **Substituir “valor moderado” pelo conceito de Custos Controlados** (custo de promoção imobiliária), **cujas fórmula de cálculo deve ser revista, atualizada e simplificada, devendo acrescer uma margem de lucro justa para a entidade promotora,** adequada a operações sem risco de procura por serem abaixo de preço de mercado (ver boas práticas e exemplo da Dinamarca e Áustria sobre entidades de lucro moderado).
  - c) **Repor finalidades de manifesto interesse público, constantes nos instrumentos de política municipal de habitação,** isto é, a promoção imobiliária para habitação pública, a custos controlados (atualizados e simplificados nos termos referidos nas alíneas anteriores), a preços acessíveis. Recordamos que as duas últimas podem ser promovidas pelo setor privado, sendo positivo que **passem a ser elegíveis solos privados.**
  - d) **Regular as situações em que as habitações se destinem ao mercado de arrendamento;** nestes casos a renda pode ser calculada considerando o custo de promoção e a yield de referência para o mercado habitacional.
- 3- **Vocacionar os mecanismos de majoração dos índices de construção para prosseguir finalidades de interesse público constantes em Estratégia Local de Habitação ou Carta Municipal de Habitação,** apenas para construção de habitação pública, a custos controlados (nos termos propostos no número anterior) e a preço acessível, através de alteração simplificada (cf. Art. 123/1/b do RJGT), dando prioridade à promoção de edificação em solos urbanos, dentro dos limites que o município considere urbanisticamente adequados considerando os critérios de planeamento pertinentes em cada caso.
- 4- **Retirar a possibilidade de construir em REN ou RAN.** Repor em termos análogos ao que passou a constar no RJGT na sequência do SIMPLEX Urbanismo e Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8/1.
- 5- **Revogar o Art. 72-A do RJGT** (e não apenas o seu nº 9), pois no Art. 72º já tem previsão para as áreas empresariais, cuja fundamentação de necessidade deve ser evidenciada e contratualizada.
- 6- **Retomar o essencial do previsto no nº 3 art 72º do RJGT, que exigia a demonstração da necessidade e a avaliação dos encargos diretos e indiretos que são gerados para o município,** na linha do que estava anteriormente estabelecido no RJGT quanto à demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta.
- 7- **Clarificar o que são usos conexos e complementares à habitação nas áreas objeto de reclassificação de uso,** explicitando que devem ser equipamentos de utilização coletiva, espaços públicos e comércio de proximidade, dimensionados de forma a satisfazer as necessidades da população.

- 8- **A construção de habitação para trabalhadores agrícolas não deve dar lugar alteração da classificação do solo rústico para urbano**, mas ser enquadrado na exploração agrícola, na medida do necessário e suficiente, sob responsabilidade e gestão do empresário agrícola, devendo ser acauteladas as funções complementares à habitação como o acesso a serviços de interesse geral relevantes em termos que permitam assegurar a coesão territorial e social.