



Imobiliário e Avaliação de Impacte Ambiental: As recentes alterações



João Pereira Reis

As recentes alterações ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJIA - DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro), introduzidas pelo DL n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, apesar do pouco destaque que os media lhe conferiram, possuem relevantes incidências para o setor do imobiliário.

Por um lado, determinados projetos, anteriormente não sujeitos a avaliação de impacte ambiental (AIA) poderão agora ser submetidos a esta avaliação, bastando uma simples decisão da entidade licenciadora nesse sentido, mesmo que o projeto não esteja abrangido pelos limiares fixados no anexo II, nem situado em áreas sensíveis. Passam assim a poder estar obrigados a AIA projetos que envolvam i) loteamentos com área inferior a 10 ha, ou com menos de 500 fogos, ii) aldeamentos turísticos

e conjuntos turísticos (resorts) com área inferior a 10 ha, ou densidade inferior a 50 habitantes/ha, iii) hotéis, apartamentos turísticos ou hotéis rurais com menos de 300 camas e iv) campos de golfe com menos de 18 buracos ou área inferior a 45 ha.

Por outro lado, a AIA (e consequentemente o respectivo EIA - Estudo de Impacte Ambiental) deve incidir sobre matérias que anteriormente não estavam previstas, nomeadamente impactes sobre o solo, sobre o clima, sobre a população e sobre a saúde humana, bem como sobre os riscos de acidentes graves e/ou de catástrofes aos quais o projeto possa ser vulnerável. A feitura do EIA e a emissão da Declaração de Impacte Ambiental (DIA) tornam-se, sem dúvidas, tarefas mais complexas.

Finalmente, o Governo (leia-se, o Ministro do Ambiente) perde competências em matéria de emissão da DIA, já que, agora, esta decisão,

Por um lado, determinados projetos, anteriormente não sujeitos a avaliação de impacte ambiental (AIA) poderão agora ser submetidos a esta avaliação

quando desfavorável, incumbe às autoridades de AIA, que são a APA - Agência Portuguesa do Ambiente ou a CCDR - Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional. Perante uma DIA desfavorável ao projeto restarão poucas alternativas ao promotor além do recurso aos tribunais administrativos, agravando as respetivas pendências que, aliás, já ultrapassam tudo o que seria admissível num Estado de direito (embora, segundo parece, ninguém se preocupe muito com semelhante situação).

MOUÇAS LEITÃO
GALVÃO TELES
SOARES DA SILVA