

ANÁLISE CRÍTICA

ORDEM DOS ARQUITECTOS

“Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro – Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”



ÍNDICE

A. ENQUADRAMENTO	3
B. ALTERAÇÕES FUNDAMENTAIS	4
C. QUESTÕES CRÍTICAS	10
D. CONCLUSÃO	16
E. NOTA FINAL	17
ANEXO	
Alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT DL 117/2024, de 30 de dezembro	18

A. ENQUADRAMENTO

No dia 30 de dezembro de 2024 foi publicado o Decreto-Lei nº 117/2024, o qual veio introduzir alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

A Ordem dos Arquitectos, associação pública profissional representativa de todos os que exercem a profissão de arquiteto, atendendo à importância das alterações introduzidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), não poderia deixar de proceder a uma análise crítica, tendo em atenção que, apesar de ter sido ouvida, a redação final do diploma não acolheu os contributos que foram enviados em resposta à solicitação do Ministério da Coesão Territorial.

Tal como tem sido divulgado na Comunicação Social, as alterações agora introduzidas terão um grande impacto no nosso território, pelo que se procura, neste documento traduzir de uma forma clara que alterações são essas e quais as questões críticas específicas subjacentes a essas mesmas alterações.

B. ALTERAÇÕES FUNDAMENTAIS

As alterações fundamentais centram-se, essencialmente, nos critérios estabelecidos para a reclassificação dos solos rústicos para urbanos, nomeadamente quando está em causa a reclassificação para uso habitacional:

1. **Deixa de exigir a demonstração** da “... ***inexistência de áreas urbanas disponíveis*** e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, ...”, bem como deixa de ser exigido a “...***demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo, ...***”

A redação ainda em vigor estabelece, como critérios gerais para ser possível reclassificar o solo, que:

- *A mesma seja “... limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, trazendo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais,*

patrimoniais, económicos e sociais. (nº 1 do artigo 72º - Reclassificação para solo urbano).

- *“A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar 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. (nº 3 do artigo 72º - Reclassificação para solo urbano)*

Na redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro deixaram de constar estas exigências, passando a existir uma norma mais flexível e discricionária, tendo sido revogado o nº 3 do artigo 72º:

“1 — A reclassificação para solo urbano tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.” (nº 1 do artigo 72º - Reclassificação para solo urbano).

2. Instituiu-se o Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares – artigo 72º-B.

Antes da presente alteração, o artigo 72º-B não estabelecia um regime especial, apenas definia os critérios específicos que deveriam ser cumpridos quando estava em causa a reclassificação do solo rústico para solo urbano sempre que a finalidade prevista fosse habitacional.

O n.º 1 do artigo 72.º-B (Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional) estabelecia como critérios:

- a) Uso habitacional
- b) Propriedade do solo seja exclusivamente pública
- c) Solo esteja situado na contiguidade de solo urbano
- d) Possibilidade de dispensa de demonstrar a indisponibilidade de solo urbano, o impacto da carga urbanística proposta, e a viabilidade económico-financeira da proposta, desde que a respetiva fundamentação conste:
 - i. *De Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual; ou*
 - ii. *De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.*

A alteração ao artigo 72.º-B veio instituir um **Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares**, estabelecendo novos critérios bem como regras a que ficarão sujeitos os prédios objeto de reclassificação. Sendo a grande diferença entre os critérios estabelecidos a possibilidade de:

- a) Reclassificar algumas áreas inseridas em Reserva Ecológica Nacional (REN) e em Reserva Agrícola Nacional (RAN).
- b) Reclassificar solo privado, uma vez que deixa de se fazer referência "*a propriedade do solo seja exclusivamente pública.*"
- c) Habitação não tem de ser habitação pública, mas poderá ser **habitação de valor moderado** (introdução de novo conceito).

d) Como regras, entre outras, estabelece que:

- No registo predial, dos prédios destinados a construção de habitação de valor moderado, ou de edifícios e frações autónomas construídos nesses prédios e sujeitos a limite do preço de venda, deverá ficar inscrito definitivamente essa condição.
- O município possui direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo do presente artigo.

3. Criação de um novo conceito - “Valor Moderado”.

A nova redação, do artigo 72º-B (Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares), introduz um novo conceito: **habitação de valor moderado**.

É considerada **habitação de valor moderado**: *“toda aquela em que o preço por m2 de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por m2 de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por m2 de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional.”* (nº 8 do artigo 72º-B - Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares).

Traduzindo-se:

- a) O preço por m2 de área bruta privativa não pode exceder o valor da mediana do preço de venda por m2 para o território nacional.
- b) Em alternativa, o preço por m2 de área bruta privativa pode ir até 125% do valor da mediana do preço de venda por m2 de habitação para o concelho de localização do imóvel, não ultrapassando os 225% do valor da mediana nacional.

Nota: conceito de mediana – valor central de um conjunto de números colocados por ordem de grandeza. Trata-se do número que se encontra exatamente no centro, de modo que 50% dos números são superiores e 50% são inferiores a essa mediana.

4. Prevêm-se exceções para a suspensão das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada.

O artigo 199º (classificação do solo) previa que os municípios, até 31 de dezembro de 2024, procedessem à revisão ou alteração dos planos municipais ou intermunicipais de forma a os adequar às regras de classificação e qualificação previstas no RJIGT, sob pena de suspensão das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada inseridas nos planos territoriais em vigor na área em causa. Ou seja, deveriam alterar ou rever os planos “*acabando*” com os terrenos classificados como “urbanizáveis ou com urbanização programada”, passando-os para solo urbano ou para solo rústico, dependendo das características¹ dos mesmos. Se tal não se concretizasse, implicaria que, não seria possível, “... *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 sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual*” (nº 6 do artigo 199º na redação anterior à alteação pelo DL nº 117/2024).

Com a redação agora em vigor (a alteração ao artigo 199º entrou em vigor no dia seguinte à publicação do DL nº 117/2024, de 30 de dezembro), mantém-se a suspensão automática, até à inclusão das regras de classificação e qualificação, das “...*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*

1. Nota: Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (lei nº 31/2014, de 30 de maio - Artigo 10.º Classificação e qualificação do solo “1 - A classificação do solo determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por:

a) «Solo rústico», aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;

b) ‘Solo urbano’, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.

(...)

Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.” (nº 3 do artigo 199º na sua atual redação).

No entanto, agora o artigo 199º prevê algumas exceções. Assim, a suspensão automática das normas do plano:

- Não se aplica “... às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada 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, ou até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio”. (nº 4 do artigo 199º na sua atual redação).
- Não impede “... a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programada cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, nos termos do artigo 72.º-B, aplicando-se o procedimento de reclassificação do solo para estas finalidades”. (nº 6 do artigo 199º na sua atual redação).

C. QUESTÕES CRÍTICAS

As alterações ao RJIGT que foram mencionadas no ponto B levantam algumas questões críticas, que salvo melhor opinião, deverão ser devidamente ponderadas:

1. Relativamente à opção de **deixar de exigir a demonstração da inexistência de áreas urbanas disponíveis**, bem como, de **comprovar fundamentadamente a sustentabilidade económica e financeira da reclassificação para solo urbano**, entende-se que a atual redação se traduz numa norma mais flexível e discricionária.

A redação do nº 1 do artigo 72º, conjugada com o nº 3 do mesmo artigo, passou de norma com exigências mais definidas e objetivas, de aplicação transversal a qualquer reclassificação do solo, independentemente do uso em causa (habitacional ou atividade económica - instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos), para uma norma que adota conceitos mais abstratos podendo dar origem a interpretações ambíguas, o que se poderá traduzir em análises divergentes para situações idênticas.

O ponto 8 do art.º 72º exige o procedimento de realizar uma Unidade de Execução, pelo que é necessário densificar a competência técnica referida no número 4 do art.º 72º-B, através de equipa multidisciplinar, com coordenação indispensável de Arquiteto Urbanista.

2. A possibilidade de reclassificar solo rústico para urbano, quando estavam em causa usos específicos (habitacional ou atividade económica - instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos), já estava prevista na anterior redação. **Uma das grandes diferenças**, introduzidas pela criação do regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares – artigo 72º-B, **é a possibilidade de reclassificar para solo urbano algumas áreas inseridas em Reserva Ecológica Nacional e em Reserva Agrícola Nacional.**

Ora, a reclassificação para solo urbano, mediante alteração simplificada do plano diretor municipal (PDM), em áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN), agora prevista, parece-nos ser um dos aspetos mais relevantes, desta alteração, tanto mais que, nas zonas consolidadas e densamente povoadas, a RAN é inexistente e a REN resume-se a áreas sensíveis (por exemplo, leitos de rio, orla costeira, etc.). No restante território a sua existência ocorre em áreas de atualmente muito reduzida densidade demográfica, cuja alteração não está diretamente dependente da escassez de habitação.

A possibilidade de Reclassificar algumas áreas inseridas em Reserva Ecológica Nacional (REN):

A REN, é «uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial,» (nº 1 do artigo 2º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional - RJREN), a qual «visa contribuir para a ocupação e o uso sustentáveis do território e tem por objetivos:

- a) *Proteger os recursos naturais água e solo, bem como salvaguardar sistemas e processos biofísicos associados ao litoral e ao ciclo hidrológico terrestre, que asseguram bens e serviços ambientais indispensáveis ao desenvolvimento das atividades humanas;*

- b) Prevenir e reduzir os efeitos da degradação das áreas estratégicas de infiltração e de recarga de aquíferos, dos riscos de inundação marítima, de cheias, de erosão hídrica do solo e de movimentos de massa em vertentes, contribuindo para a adaptação aos efeitos das alterações climáticas e acautelando a sustentabilidade ambiental e a segurança de pessoas e bens;
- c) *Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;*
- d) *Contribuir para a concretização, a nível nacional, das prioridades da Agenda Territorial da União Europeia nos domínios ecológico e da gestão transeuropeia de riscos naturais.» (nº 3 do artigo 2º do RJREN). (sublinhado nosso)*

Será de ter em atenção que:

- A REN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas. A sua relevância vai ao encontro do estabelecido na Política Nacional de Arquitetura e da Paisagem (PNAP).
- A delimitação da REN segue orientações estratégicas de âmbito nacional e regional e de acordo com os critérios constantes do RJREN. Os solos reclassificados como urbanos também podem estar inseridos na REN, pelo que nesses casos de procedimento simplificado deverá ponderar-se o cumprimento das condições de edificação estipuladas pelo RJREN, nomeadamente no seu anexo II.

A possibilidade de Reclassificar algumas áreas inseridas em Reserva Agrícola Nacional (RAN):

Por sua vez, a **RAN** apresenta-se como «o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola» e não podemos deixar de lembrar os objetivos que estão subjacentes à RAN:

- a) «Proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;

- b) Contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola;
- c) *Promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território;*
- d) *Contribuir para a preservação dos recursos naturais;*
- e) *Assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores;*
- f) *Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;*
- g) Adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso «solo».» (sublinhado nosso)

Integram a RAN os terrenos que apresentam elevada ou moderada aptidão para a atividade agrícola (classes A1 e A2, previstas no artigo 6.º do RJRAN) ou as áreas com solos das classes de capacidade de uso A, B e Ch (previstas no n.º 2 do artigo 7.º); as áreas com unidades de solos classificados como baixas aluvionares e coluviais; e as áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola não inseridas em solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

A impossibilidade de reclassificação apenas abrange os terrenos classificados como A1 ou os solos classificados como A e B, ficando os restantes abrangidos pela possibilidade de aplicação do procedimento simplificado de reclassificação definido no artigo 72º-B.

Será de ter em atenção que:

- Tal como a REN, a RAN é uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas. A sua relevância vai também ao encontro do estabelecido na PNAP.

- A classificação das áreas é feita com base na metodologia de classificação da aptidão da terra recomendada pela Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (FAO), que considera as características agroclimáticas, da topografia e dos solos.
- Na delimitação da RAN tem de ser ponderada a necessidade de exclusão de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como das destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e de infraestruturas.
- A reclassificação do solo inserido em RAN, ao abrigo do artigo 72º-B, não afasta a obrigação de cumprir o artigo 14º do RJRAN, que define o “Acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação da RAN”, não sendo o bastante seguir o estipulado nos números 3 e 4 do artigo 123º do RJIGT.

Diante do exposto, atendendo às características das áreas inseridas em REN e RAN, entendemos que a possibilidade de reclassificação, destas áreas, para solo urbano, de acordo com o procedimento simplificado, previsto no artigo 72º-B deveria ser repensado e devidamente ponderado, uma vez que se corre o risco de contrariar as estratégias definidas a nível Nacional, tal como acontece com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio) e a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem (PNAP).

3. O novo conceito de “Valor Moderado”, com a determinação, diretamente no diploma e por referência, do valor de venda do m2 de área bruta privativa, que se entende necessitar de uma maior reflexão. Para ir ao encontro das diferentes realidades territoriais, seria de ponderar o nível estatístico das NUT II, que meramente a título de exemplo se justifica bem no caso da região de Lisboa, dado que é agora esse o âmbito da Grande Lisboa, a norte do Tejo, e da Península de Setúbal (9 municípios em cada uma dessas NUT II).

Os números 10 e 12 deste artigo apontam para a regulamentação da afetação da habitação de valor moderado através de uma Portaria a aprovar pelos responsáveis do Governo, pelas áreas do ordenamento do território,

da justiça e da habitação, a qual poderia incluir, aí sim, as referências aos valores medianos de venda por m², a nível nacional, regional e local.

4. Analisamos agora uma medida que nos parecer bastante assertiva, porquanto, desde a publicação do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, tem sido, sucessivamente, prorrogado o prazo para os Municípios incluírem as regras de classificação e qualificação previstas no RJIGT em consonância com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio), determinando o fim das áreas urbanizáveis e de urbanização programada.

Esta decisão obriga a uma maior responsabilização por parte dos Municípios na gestão do território, pois nas áreas que estão ainda classificadas como urbanizáveis ou de urbanização programada, fica suspensa automaticamente a possibilidade de haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

No entanto, a nova redação prevê algumas exceções a essa suspensão automática, permitindo alguma flexibilidade e adequação, nomeadamente às políticas de habitação. Se estivermos perante a realização de uma operação urbanística cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, nos termos do artigo 72.º-B, é possível reclassificar o solo para urbano, e aqui sim faz sentido ser reclassificado para habitação, pois se estava classificado como urbanizado ou de urbanização programada, a possibilidade de estar inserido em REN ou em RAN é quase nula.

5. Por fim, e atendendo ao que já foi referido nos pontos anteriores, relevamos a necessidade das alterações, que se pretendam introduzir, agora e no futuro, se articularem com os verdadeiros objetivos definidos no RJIGT, e também com os pressupostos do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio) e da Política Nacional de Arquitetura e Paisagem (PNAP).

O correto Ordenamento do Território exige coerência nas opções, entre todos os documentos estratégicos e orientadores e os respetivos regimes jurídicos.

D. CONCLUSÃO

A Ordem dos Arquitectos entende que o diploma em análise deve ser revisto por forma a incluir ajustes que alinhem o diploma com os pressupostos da Lei de Bases (n.º 31/2014), do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e da Política Nacional de Arquitetura e Paisagem (PNAP). Tal ajustamento garantiria a proteção dos valores territoriais essenciais e ajudaria a conter a urbanização dispersa, sem comprometer a agilidade necessária para aumentar a oferta habitacional.

A Ordem dos Arquitectos alerta ainda que, sem estas correções, a aplicação do **regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares** será geradora de significativa desconfiança e críticas generalizadas, dificultando a sua utilização ponderada pelos municípios e resultando num efeito contrário ao pretendido, pois inibirá que as operações urbanísticas especiais sejam utilizadas como instrumento de planeamento no poder local com alargado apoio institucional e político, invertendo a dinâmica desejada.

E. NOTA FINAL

Este documento foi elaborado para os Colegas poderem rapidamente identificar e compreender alterações introduzidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e quais as possíveis implicações no exercício da sua atividade profissional.

Em anexo encontra-se um documento com os artigos do RJIGT alterados pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro, onde a vermelhos se identifica a redação introduzida, a rasurado a redação que foi alterada ou revogada e a preto a redação que foi mantida.

A Ordem dos Arquitectos, a quem cabe através do seu Conselho Diretivo Nacional, emitir parecer e participar nos trabalhos preparatórios, relativamente a projetos de diplomas legislativos que interessem ao exercício da profissão de arquiteto, **sublinha a sua total disponibilidade para colaborar** e continuar a prestar os seus contributos, no sentido de melhorar o diploma e assegurar que ele responde às necessidades atuais e futuras do ordenamento do território em Portugal.

Lisboa, 7 de janeiro de 2025

Avelino Oliveira

Presidente

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL – RJIGT

DL 117/2024, de 30 de dezembro

Nota: abaixo transcrevem-se os artigos do RJIGT alterados pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro, onde a vermelhos se identifica a redação introduzida, a rasurado a redação que foi alterada ou revogada e a preto a redação que foi mantida.

Artigo 72.º

Reclassificação para solo urbano

~~1 – A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.~~

1 — A reclassificação para solo urbano tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.

~~2 – Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.~~

2 — A reclassificação para solo urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

~~3 – A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar 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.~~

3 — (Revogado.)

~~4 – A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, ou através dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos artigos seguintes.~~

4 — A reclassificação para solo urbano processa-se através:

a) Dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo;

b) Dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos n.os 6 a 8 do presente artigo;

c) Do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A;

d) Do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B.

~~5 – O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.~~

5 — O plano de pormenor com efeitos registais deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano territorial a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

~~6 – A reclassificação do solo 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 processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.~~

6 — A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva, obedece aos critérios previstos no n.º 1 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 do solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.os 1 a 3, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.~~

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 e 2, 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 – A reclassificação do solo a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.~~

8 — Nos procedimentos de reclassificação para solo urbano não sujeitos a plano de pormenor, a reclassificação a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados.

~~9 – A alteração por adaptação, do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal, só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 5 e desde que executadas as operações urbanísticas previstas no plano, seguindo o procedimento referido no artigo 121.º~~

9 — O disposto no n.º 2 não se aplica a habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, no que respeita ao dever de contribuir para a consolidação das áreas urbanas existentes.

~~10 – Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.~~

10 — Nas situações previstas nos n.os 4 e 5, a alteração por adaptação, destinada à atualização do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal, nos termos do artigo 28.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º só deve ser realizada finda a execução das operações urbanísticas previstas no plano de pormenor.

~~11 – Nas situações previstas no número anterior a câmara municipal deve, no prazo de 60 dias, iniciar procedimento de alteração ou de revisão do plano, de forma a garantir a coerência do modelo territorial.~~

11 — O prazo estabelecido de acordo com os n.os 5, 6 ou 7 não pode exceder os cinco 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 correspondente a, pelo menos, metade do prazo inicial, por razões excecionais e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas.

13 — Findo os prazos referidos nos números anteriores, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

Artigo 72.º-A

Procedimento simplificado de reclassificação dos solos

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:

a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;

b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;

b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º

3 - A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 - Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.

5 - A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

6 - A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.

7 - A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

~~9 - O procedimento previsto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:~~

~~a) Estratégia local de habitação;~~

~~b) Carta municipal de habitação; ou~~

~~c) Bolsa de habitação.~~

9 - (Revogado).

Artigo 72.º-B

Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares

~~1 – A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano, é efetuada através do procedimento de alteração simplificada consagrado no artigo 123.º, dispensando-se os elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º, desde que a respetiva fundamentação conste:~~

~~a) De Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual; ou~~

~~b) De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.~~

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

a) Seja assegurada a consolidação e a 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, ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8;

c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;

d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, assim como os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos;

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

~~2 – À alteração simplificada prevista no número anterior não é aplicável o disposto no n.º 6 do artigo 123.º, sem prejuízo da conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e da compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes.~~

2 — A reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo não pode abranger:

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) Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como as que sejam identificadas, sendo objeto de decisão pela respetiva câmara municipal, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal;

c) Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;

d) Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;

e) Aproveitamentos hidroagrícolas.

3 — A reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo não pode, também, abranger:

a) Áreas classificadas nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) como faixa marítima de proteção costeira, praias, barreiras detríticas, tombolos, 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;

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 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 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.

6 — A reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação, do qual deve constar a indicação das seguintes condições nela estabelecidas:

- a) Prazos de execução das obras de urbanização e de edificação;
- b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública ou para habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8.

7 — A classificação do solo como urbano caduca nos termos previstos nos n.os 11 a 13 do artigo 72.º, com as devidas adaptações, sendo comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar quais os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um desses prédios, se a caducidade é total ou parcial.

8 — Para os efeitos previstos no presente decreto-lei, considera-se habitação de valor moderado, toda aquela em que o preço por m² de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional.

9 — Os valores de mediana previstos no número anterior são apurados de acordo com a última estatística disponível do Instituto Nacional de Estatística, I. P., à data da celebração do contrato de compra e venda, considerando todas as transações no caso dos preços de venda.

10 — A afetação a habitação de valor moderado e a sujeição a limite do preço de venda de cada fração autónoma de edifício em propriedade horizontal e de cada prédio urbano destinados a habitação são factos obrigatoriamente sujeitos a registo predial, gratuito, a efetuar nos termos previstos por portaria a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, da justiça e da habitação.

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 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 transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo do presente artigo.

13 — O disposto no presente artigo é regulamentado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da habitação, sem prejuízo dos limites fixados no n.º 8.

Artigo 84.º

Representação na comissão consultiva

1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, a designação dos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas incorpora a delegação ou subdelegação dos poderes necessários à vinculação daqueles serviços e entidades.

~~2 - A posição manifestada pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas na comissão consultiva substitui os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, a qualquer título, sobre o plano, nos termos legais e regulamentares, ficando expressamente proibida a emissão de parecer escrito ou outra forma de pronúncia.~~

2 — A posição manifestada pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas na comissão consultiva substitui os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, a qualquer título, sobre o plano, nos termos legais e regulamentares.

3 - Caso o representante de um serviço ou de uma entidade não manifeste, fundamentadamente, a sua discordância com as soluções propostas, ou, apesar de regularmente convocado, não compareça à reunião, nem o serviço ou entidade que representa manifeste a sua posição até à data da reunião, considera-se que este serviço ou esta entidade nada tem a opor à proposta de plano diretor municipal.

Artigo 119.º
Procedimento

1 - As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes.

2 - As alterações ao plano diretor intermunicipal e ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações.

3 - A revisão dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação.

~~4 - Quando se pretenda realizar uma alteração da classificação ou da qualificação dos solos, pode ser seguido o procedimento de reclassificação dos solos, previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B.~~

4 — À alteração para reclassificação para solo urbano prevista no artigo 72.º-B aplica-se o procedimento previsto no artigo 123.º

Artigo 121.º

Alteração por adaptação

1 - A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre:

a) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos;

b) Da entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes;

~~c) Do disposto no n.º 9 do artigo 72.º~~

c) (Revogada.)

2 - A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração.

3 - A alteração por adaptação dos programas ou de planos territoriais depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 60 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX.

4 - A declaração referida no número anterior é transmitida previamente ao órgão competente pela aprovação do programa ou plano, quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração, sendo depois transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e remetida para publicação e depósito, nos termos previstos no presente decreto-lei.

Artigo 123.º

Alteração simplificada

~~1 – Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de:~~

~~a) Redefinição do uso do solo, determinada pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstri-
tos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;~~

~~b) Previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamen-
to e gestão, nos casos em que um plano diretor municipal defina que essa execu-
ção dependa de plano de urbanização e/ou plano de pormenor, designadamente
através de um loteamento de iniciativa municipal, com o acordo das entidades
públicas envolvidas, desde que, cumulativamente:~~

~~i) a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o uso predominante seja
o habitacional,~~

~~ii) traduza a execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-
Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de
Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.~~

~~c) Substituição da altura ou capacidade volumétrica como critério limite para ins-
talações industriais.~~

1 — Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de pla-
nos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como
outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de:

a) Requalificação do solo decorrente de:

i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública;

ii) Desafetação de bens móveis do domínio público ou dos fins de utilidade públi-
ca a que se encontravam adstri-
tos, designadamente os do domínio privado indis-
ponível do Estado;

iii) Cessaçãõ de atividades econõmicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificaçãõ da áreã abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da áreã total de construçãõ acima do solo se destine a habitaçãõ pùblica ou a habitaçãõ de valor moderado nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilizaçãõ coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

b) Alteraçãõ de delimitaçãõ da áreã de solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanizaçãõ ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execuçãõ e ou previsãõ de outra forma de execuçãõ de uma unidade operativa de planeamento e gestãõ;

c) Alteraçãõ do número de fogos ou tipologias, bem como de características de desenho urbano e de edificaçãõ sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos;

d) Alteraçãõ da altura máxãma das edificações ou volume das instalações industriais;

e) Adoçãõ dos parâmetros para o dimensionamento das áreãs destinadas a cedência para habitaçãõ pùblica, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanizaçãõ e Edificaçãõ, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redaçãõ atual, e de parâmetros de estacionamento pùblico e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da áreã de construçãõ dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei;

f) Concretizaçãõ do disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redaçãõ atual;

g) Previsãõ da possibilidade de majoraçãõ até 20 % do índice de construçãõ aplicável em áreãs específicas a delimitar pela alteraçãõ simplificada, na condiçãõ de pelo menos 700/1000 da áreã total de construçãõ acima do solo correspondente à majoraçãõ ser afeta a habitaçãõ pùblica ou a habitaçãõ de valor moderado, nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B.

~~2- A integraçãõ a que se refere o número anterior é feita por analogia, através da aplicaçãõ das normas do plano que são aplicáveis às parcelas confinantes e com as quais, a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.~~

2 — A requalificação a que se refere a alínea a) do número anterior depende da existência, na continuidade da área abrangida, de um regime de uso do solo que permita uma unidade harmoniosa, sendo esse o regime aplicável, com as devidas adaptações, à área objeto de requalificação do solo.

~~3—A deliberação da câmara municipal, da comissão executiva metropolitana, do conselho intermunicipal ou das câmaras municipais associadas para o efeito, que determina o início do procedimento de alteração simplificada, nos termos do presente artigo, é tomada no prazo de 60 dias a contar da data da verificação da desafetação e deve conter a proposta integradora, nos termos do disposto no número anterior.~~

3 — A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito

~~4—A câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito procedem à publicitação e à divulgação da proposta, estabelecendo um prazo, que não deve ser inferior a 10 dias, para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões.~~

4 — 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—Findo o prazo previsto no número anterior e ponderadas as participações, a câmara, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, reformulam os elementos do plano na parte afetada.~~

5 — (Revogado.)

~~6—As alterações dos planos intermunicipais e municipais referidas no presente artigo, 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, o qual deve ser proferido no prazo de 10 dias a contar da data do envio da proposta.~~

6 — (Revogado.)

~~7 – As alterações simplificadas são aprovadas pela assembleia municipal, pelo conselho metropolitano, pela assembleia intermunicipal ou pelas assembleias municipais dos municípios associados para o efeito, consoante os casos, mediante proposta do executivo, aplicando-se o disposto no capítulo VIII.~~

7 — (Revogado.)

~~8 – Excetuam-se do disposto na alínea a) do n.º 1 as situações previstas nos n.os 6 e 7 do artigo 22.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.~~

8 — (Revogado.)

~~9 – Nos casos previstos no número anterior, na ausência da decisão referida no número seguinte, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.~~

9 — (Revogado.)

~~10 – No prazo de 20 dias contados a partir da data da comunicação da pretensão de promoção de uso habitacional, a câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à presunção prevista no número anterior, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente:~~

~~a) Ruído;~~

~~b) Estacionamento;~~

~~c) Sistemas de mobilidade existentes;~~

~~d) Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.~~

10 — (Revogado.)

Artigo 199.º
Classificação do solo

1 - As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.

~~2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2024, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município, sob pena de suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa.~~

2 — Os planos municipais ou intermunicipais que até 31 de dezembro de 2024 não tenham incluído as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei na totalidade do território do município ficam sujeitos ao disposto nos números seguintes.

~~3 - Se, até 31 de maio de 2024, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º, por facto 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.~~

3 — Ficam automaticamente 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 cessa com a disponibilização dos documentos previstos na alínea a) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou no n.º 3 do artigo 86.º, consoante o caso e nos respetivos termos, e apresentação de pedido, à entidade competente, de convocação da primeira reunião da comissão consultiva ou da conferência procedimental.~~

4 — A suspensão prevista no n.º 3 não se aplica às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada 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, ou até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio.

~~5 – Para os efeitos previstos no número anterior, presume-se imputável ao município a falta de comparência à reunião ou a falta de envio atempado da proposta de plano, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 29.º~~

5 — A eficácia das exceções previstas no n.º 4 depende de declaração emitida pela câmara municipal com a identificação e delimitação das áreas objeto da exceção, a qual é transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente acompanhada da respetiva fundamentação, e está sujeita a publicação, publicitação e depósito nos termos previstos no presente decreto-lei para as alterações aos planos territoriais.

~~6 – A partir da data estabelecida no n.º 2, a ausência das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, em qualquer parte do território do município, por motivo que lhe seja imputável, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, 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, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.~~

6 — A suspensão das normas nos termos do n.º 3 não impede a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programada cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, nos termos do artigo 72.º-B, aplicando-se o procedimento de reclassificação do solo para estas finalidades.

~~7 — Para os efeitos previstos no número anterior, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, indicar as áreas que já tenham sido objeto de classificação do solo e as que se encontrem abrangidas pela exceção prevista no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, ou demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.~~

7 — Para os efeitos previstos no n.º 3, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.»



**ORDEM DOS
ARQUITECTOS**

ordemdosarquitectos.org