

Proposta de Lei n.º 77/XV/1.ª (Gov)
Simplex urbanístico
-
Breve abordagem de algumas soluções

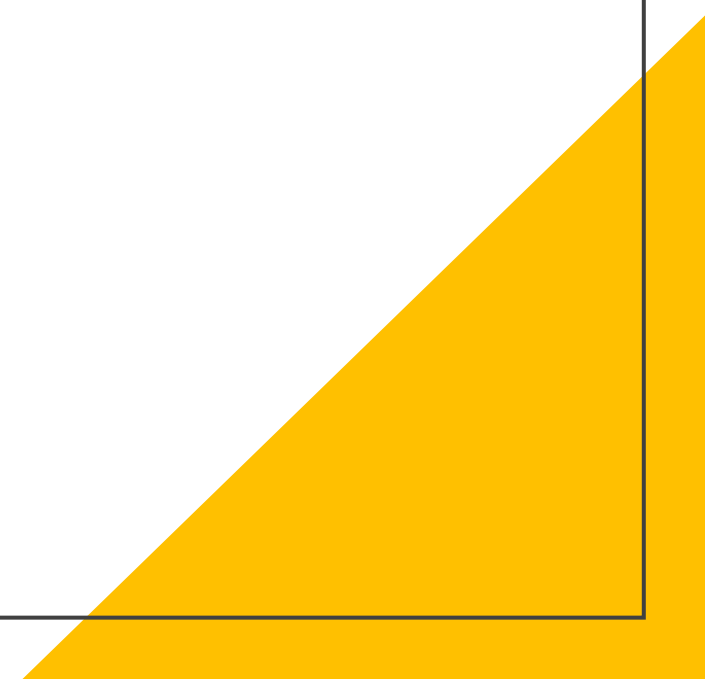
Fernanda Paula Oliveira
Dulce Lopes

Âmbito do Decreto-Lei autorizado (alteração)

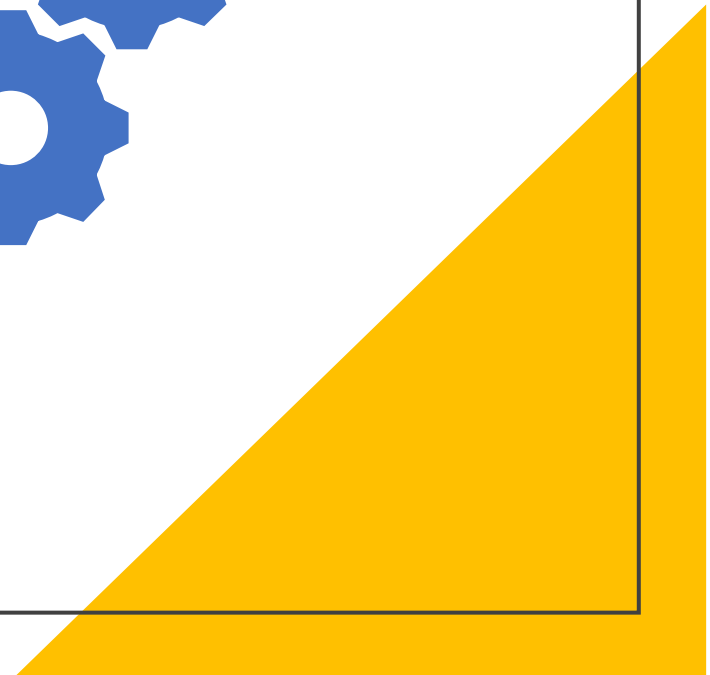
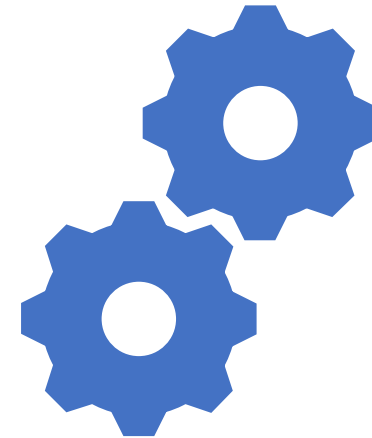
- a) Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) Primeira (!!) alteração ao RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto;
- c) Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda;
- d) Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- e) Regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- f) Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- g) Código do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivos (IRC), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
- h) Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, na sua redação atual;
- i) Decreto-Lei n.º 96/2017, de 10 de agosto, que estabelece o regime das instalações elétricas particulares;
- j) Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- k) Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

RJUE

(GESTÃO URBANÍSTICA)



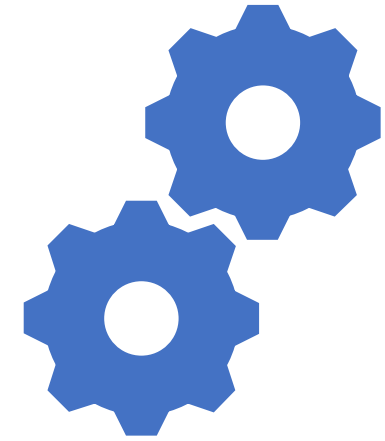
1. Objetivos



Celeridade sempre (segurança jurídica nem tanto!)

Onde está o **diagnóstico** de constrangimentos existentes previsto no PRR e mencionado no preâmbulo da Proposta de Lei n.º 77/XV?

- Sem este estudo, não se compreende o *rationale* de grande parte das medidas, as quais surgem, assim, desarticuladas e algumas delas, mesmo, sem motivo aparente.
- Já vai sendo tempo de uma revisão global do RJUE



1. Os procedimentos, o seu âmbito e as isenções

Tramitação procedimental para realização de operações urbanísticas

RJUE em vigor	Proposta
<ul style="list-style-type: none">- Licença (artigo 18.º e ss.)- Autorização (artigo 62 e ss.)- Comunicação prévia (artigo 34.º e ss.) – que, ao contrário do que o legislador refere, é uma mera comunicação prévia e não uma comunicação prévia com prazo	<ul style="list-style-type: none">- Licença (artigo 18.º e ss)- Eliminação da Autorização- Mera comunicação prévia (art. 34.º e ss e artigo 62.º, n.º 1 e 64.º n.º 1 para a utilização de edifícios)- Comunicação prévia com prazo para a alteração de utilização (artigo 62.º., n.º 2, 64.º, n.º 2 (5 dias))

Alinhamento das comunicações prévias com o artigo 134.º do CPA. (Será?)

1. Os procedimentos – artigo 4.º

- **Licença** deixa de ser o procedimento supletivamente aplicável, por isso, apenas se aplica nos casos expressamente previstos; deixa de ser titulada por alvará (o título é o recibo de pagamento de taxas) - remissão
- **Comunicação prévia com prazo, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 134.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA)**, adiante designada abreviadamente por «comunicação prévia» ou «comunicação» esta é, verdadeiramente, a novidade, pois, ao contrário do que a versão ainda em vigor determina, a comunicação prévia nela prevista é uma mera comunicação prévia e não uma comunicação prévia com prazo. Introduce-se, porém, uma confusão no n.º 4 do artigo 4.º que integra as operações sujeitas a comunicação prévia do artigo 34.º (que é uma mera comunicação prévia) com novas situações, que são verdadeiras comunicações prévias com prazo (sobre utilização de edifícios) [alínea j) do n.º 4.º]
- **Mera comunicação prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 134.º do CPA.** a novidade está essencialmente na utilização dos edifícios (artigo 62.º e ss) em que se distingue uma mera comunicação prévia de uma comunicação prévia com prazo (5 dias, em que pode haver oposição (?)) – ver artigo 66.º, n.º 2

1. Os procedimentos – artigo 4.º

- **Afinal o artigo 4.º, n.º 4 identifica as situações sujeitas comunicação prévia com prazo ou a uma mera comunicação prévia?**
 - As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado; **aplica-se o artigo 34.º, que é uma mera comunicação prévia**
 - Edificação de piscinas associadas a edificação principal **aplica-se o artigo 34.º, que é uma mera comunicação prévia**
 - As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, **que não sejam precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. verdadeira comunicação prévia com prazo**

1. As isenções de controlo pelos municípios (para além das obras de conservação, das obras de escassa relevância urbanística e dos destaques, que se mantêm isentos, integra agora operações que antes estavam sujeitas a licença e a comunicação prévia)

- As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não afetem, mantenham ou **reforcem a estrutura de estabilidade** e que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos de fachada, **independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros**. (**esta alínea não é para obras no interior? – a questão dos azulejos da fachada**)
- As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos; **estavam sujeitas a (mera) comunicação prévia**
- As **obras de reconstrução** em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública; **novidade**
- As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do decreto-lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual; **estavam sujeitas a (mera) comunicação prévia**
- As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º **estavam sujeitas a comunicação prévia (ou na sequência de um PIP que respeite a área sujeita a plano de pormenor, a operação de loteamento ou a unidade de execução, que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação)??**

1. As isenções de controlo pelos municípios como consequência da existência de PP registais e unidades de execução com um certo conteúdo

- **As operações de loteamento** em zona abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais (isento ou desnecessidade de loteamento?) ou unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e **edificação (??)** (o RJIGT passa a prever que as UE podem ter desenho urbano, programação das obras de urbanização (não da edificação) e contratualização para a sua implementação);
- **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos** em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais, por operação de loteamento ou por unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- **As obras de construção, de alteração ou de ampliação** em área abrangida por operação de loteamento, por plano de pormenor ou por unidade de execução, que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- Nota: nas isenções não se paga taxa? No caso de PP com efeitos registrais sim (está previsto no RJIGT), mas e no caso do loteamento em área com unidade de execução (em que não está previsto o seu pagamento nesta fase)?

1. As isenções de controlo pelos municípios (mas com projetos)

- artigo 6.º, n.º 12 – os projetos de arquitetura e especialidades das obras referidas nas alíneas f), g), h), e k) são entregues na Câmara Municipal antes do início da obra exclusivamente para efeitos de depósito e sem que possa existir qualquer tipo de aprovação, apreciação, validação ou intervenção humana (!), acompanhados dos elementos previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e do ordenamento do território.
- Mas se não cumprirem as normas o que fazer nestes casos, já que todas as obras, mesmo as isentas, têm de cumprir as normas legais e regulamentares em vigor? O Município não controla, mas pode impugnar?
- Como articular com os procedimentos em sede de reabilitação, cujas Portarias exigem essa apreciação? Resposta apenas quanto à ausência de poderes das câmaras municipais para apreciação do relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica (alteração ao artigo 8.º do DL 95/2019) mas não quanto a acessibilidades (artigo 9.º-A do DL 163/2006)
- A relação com a alteração ao RGEU e a privatização das regras de construção

1. Os títulos - Eliminação do alvará de licença, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas

Artigo 74.º

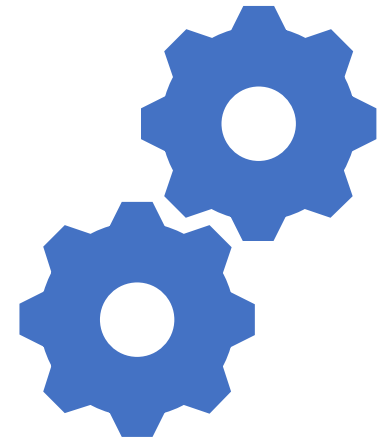
- N.º 1 - as operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença, salvo nos casos em que ocorra deferimento tácito em que o não pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença. **CONSEQUÊNCIAS?**
- Revoga todas as restantes alíneas, porquê – não há pagamento de taxas? **na mera comunicação prévia de utilização diz que pode utilizar imediatamente após a submissão da mera comunicação**
- Os prazos (designadamente para a execução das obras) devem contar-se desde o pagamento de taxas e não da “emissão” da licença (o que nem sempre está garantido)
 - ver por exemplo, artigo 80.º, n.º 1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença, com exceção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no n.º 1 do artigo 23.º não devia ser o pagamento das taxas? O que significa emitida a licença? Significa deferida a licença (o que se emite é o alvará) **ver também artigo 58.º**
- **Artigos 75.º a 79.º** revogada toda a parte relativa ao alvará
- **Revogação dos n.ºs 1 e 2 do artigo 116.º.** Deixa de haver pagamento de taxas? Ou apenas que nos Regulamentos tem de se rever o “momento” do seu pagamento (por deixar de existir alvará?)

Eliminação do alvará de licença, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas

Como fazer nas operações de transformação fundiária?

- **Plano de pormenor com efeitos registais** – o título está definido no RJIGT – certidão do plano + acordo entre interessados
- **As operações de loteamento** – título deixa de ser o alvará (qual o documento a exhibir perante a conservatória? não teria de haver um documento com as indicações necessárias, já que o recibo do pagamento das taxas não tem tais menções? Falta a Portaria para perceber)
- **Unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação** (esta situação torna os loteamento, as obras de urbanização e as obras construção isentas de controlo); - que título, já que o desenho urbano e a programação das obras de urbanização não são projetos? Parece haver uma confusão entre programação de execução com execução propriamente dita (tem de entregar projeto)

2. Matéria competencial e regulamentar



3. Matéria competencial (positivo)

- Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, como seja para conceder licenças de construção, assim evitando a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo; **Na comunicação prévia com prazo quem tem competência para se pronunciar em sentido contrário?**

4. Em matéria regulamentar (artigo 3.º do RJUE) (evita “abusos” existentes)

- Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger, sob pena de nulidade, certo tipo de matérias (embora com abertura para abarcar a autonomia regulamentar):
 - Pode *“Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória”*
- Objetivo: a preocupação é essencialmente em matéria de instrução e de tramitação procedimental, visando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País, eliminando exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;
- O legislador introduz limitações à própria Portaria do Governo no que concerne às exigências procedimentais (artigo 9.º, n.º 12)

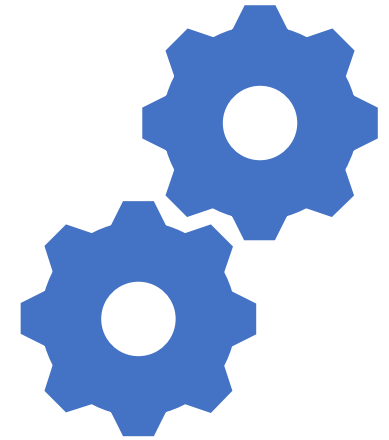
N.º 6 do artigo 3.º

3 – Os regulamentos previstos no número anterior não podem, designadamente:

- a) Estabelecer regras de natureza procedimental;
- b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;
- c) Determinar o envio de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território;
- d) Determinar o envio de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;
- e) Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º;
- f) Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública

Algumas questões:

- Revogação da alínea e): Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- E os procedimentos não regulados (v.g. procedimentos de legalização)?



3. Em matéria de tramitação procedimental (simplificação)

3.1. Adoção de novas regras que tem como consequência a diminuição dos prazos de decisão:

- Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento; **consiste numa redução do prazo para decidir, com a consequência do deferimento tácito**
- Os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da administração pública, pelo que, se a administração pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos (artigo 11.º, 3);
- A administração pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento (artigo 11.º, 3);
- Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido (**rectius, rejeição**) o pedido com fundamento na sua incompleta instrução (artigo 11.º, 3);
- Determinação de que, em caso de pedidos de pareceres, o procedimento deve continuar durante o lapso temporal entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão e o decurso do respetivo prazo (artigo 13.º, n.º 15);

3.2. Dispensa de trâmites

- Artigo 22.º, n.º 1, não há consulta pública quando, cumulativamente:
 - A operação de loteamento seja promovida por uma entidade isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º;
 - Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública .
- Desnecessidade de consultas (artigo 24.º) quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer Direção-Geral do Património Cultural, ficam as câmaras municipais proibidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.
- Dispensa do parecer da entidade responsável do património cultural nalgumas situações, antes exigido pelo artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009

3.3. Junção de procedimentos (e de atos)

- Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença, que por vezes é necessária para a realização da obra (por exemplo, à colocação de caixas de entulho ou à colocação de andaimes na via pública);

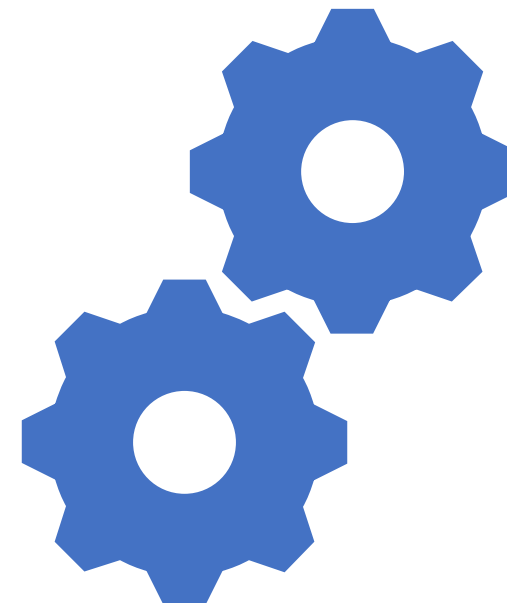
3.4. Simplificação em caso de PIP

- Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor, a operação de loteamento ou a unidade de execução, que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação ou, a informação prévia favorável **tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.**
- A operação urbanística a que se refere o número anterior **deve ser efetuada no prazo de dois anos** após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável. **Deixa de haver possibilidade de renovação do PIP**

3.5. simplificação (ou desproteção?)

- Na realização de escrituras públicas que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o notário informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessário para a utilização ou construção (artigo 20.º do DL autorizado)

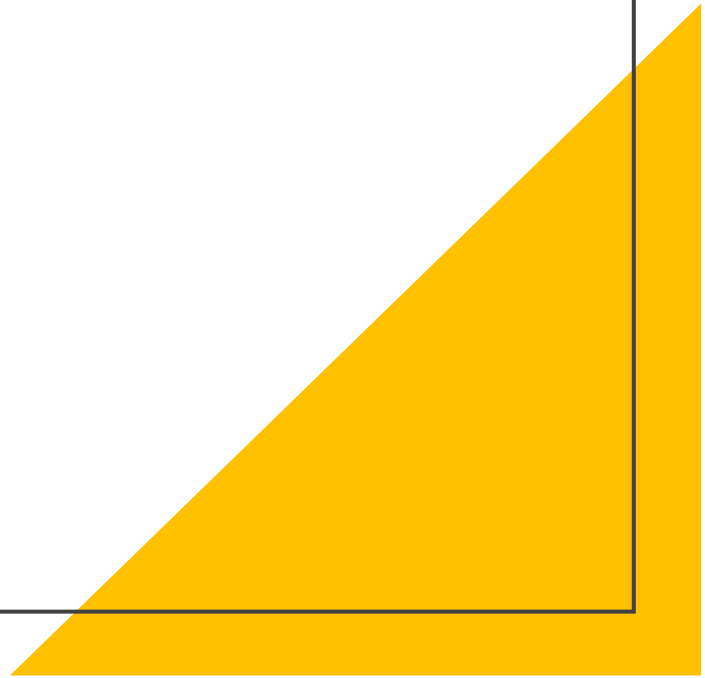
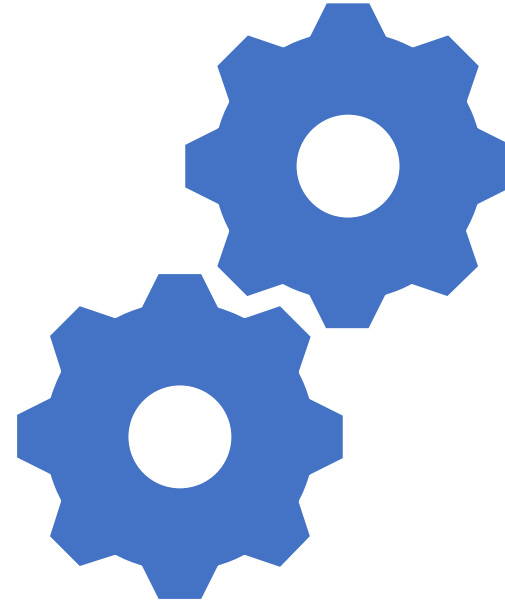
4. Falta de decisão no prazo



O deferimento tácito (maior celeridade, menor segurança)

- Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção (artigo 111.º do RJUE):
 - é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual - Artigo 23.º (com o prazo a correr desde a data do pedido)
 - **Comentário: celeridade em detrimento de segurança: a intimação judicial para a prática de ato devido permite avançar com certezas (e foi a primeira situação na legislação portuguesa a prevê-la)**
- Revogação dos artigos 112.º e 113.º
- n.º 1 do artigo 74.º nos casos em que ocorra deferimento tácito o não pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença ??? (mas tem de ser paga!!)
 - **Código IRC** «Artigo 52.º-A - São deduzidos aos lucros tributáveis, as taxas pagas em matéria de operações urbanísticas, na aceção da alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprova o regime jurídico da urbanização e edificação, na sua redação atual, majoradas em 50% quando, a câmara municipal não cumpra qualquer prazo fixado nos artigos 20.º e 21.º do referido regime, sem prejuízo da decisão final do procedimento urbanístico em apreço»
 - **Regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais** - Artigo 39.º (dedução das transferências do Estado) O disposto no artigo anterior é ainda aplicável, aos montantes apurados em sede deduções de taxas em matéria de urbanismo, previsto no artigo 53.º-A do Código do IRC, incluindo o montante majoração ali previsto e incidindo em primeiro lugar nos montantes relativos à derrama e apenas quando este montante não for suficiente nos demais

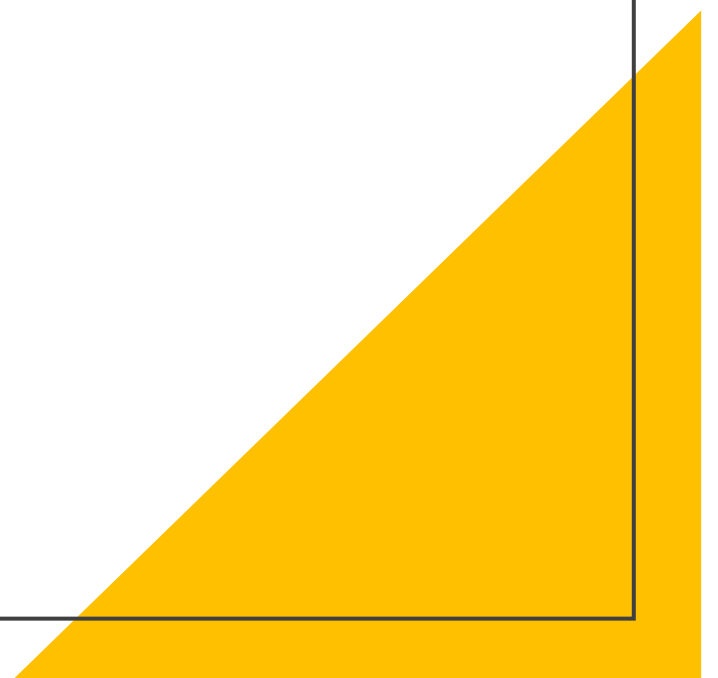
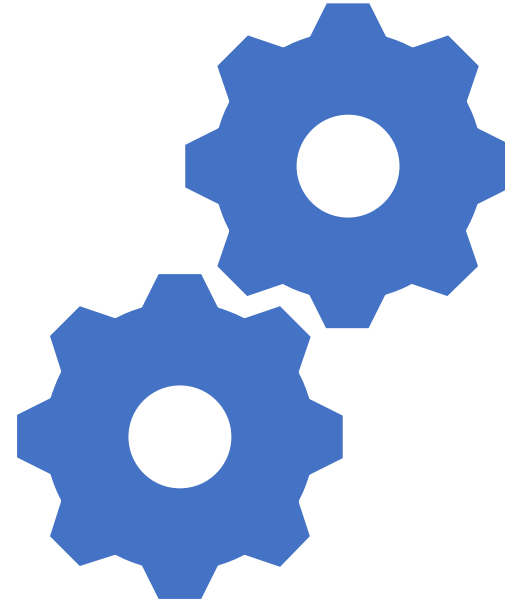
5. Clarificações



Apreciação municipal – artigo 20.º

- Clarificação de que apenas compete ao município verificar o cumprimento de normas de planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações e a suficiência das infraestruturas, não lhe competindo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.) – **o que já era claro antes!**
 - Artigo 20, n.º 11 - São nulas as previsões em planos intermunicipais e municipais, bem como em regulamento municipal ou deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1 ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior.
- Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo após o licenciamento, acompanhadas de declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei; - **já era claro que não eram apreciados; agora só são enviados para conhecimento**

6. Direito à habitação



Direito à habitação – áreas disponíveis

- Artigo 43.º e 44.º que passa a integrar áreas destinadas habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível
- Dúvidas
 - Parâmetros de dimensionamento??
 - Em que momento integram o domínio municipal – com o deferimento da licença ou do instrumento notarial próprio (artigo 34.º)?
 - Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só se torna devido quando forem efetuadas as obras de urbanização. (n.º 6) **O que é que isto quer dizer? E se as obras de urbanização não forem realizadas e a licença caducar ?**
 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previsto no n.º4, apenas deve ser realizado após interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação. (???)

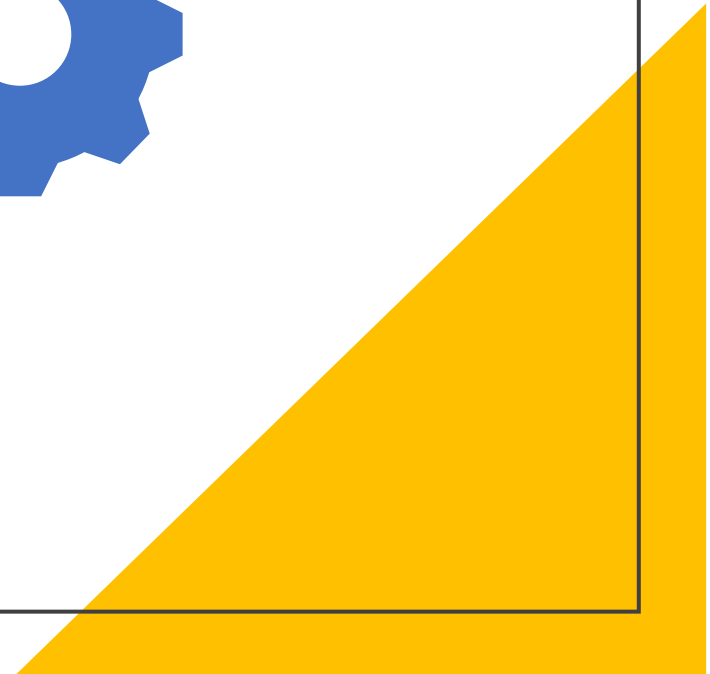
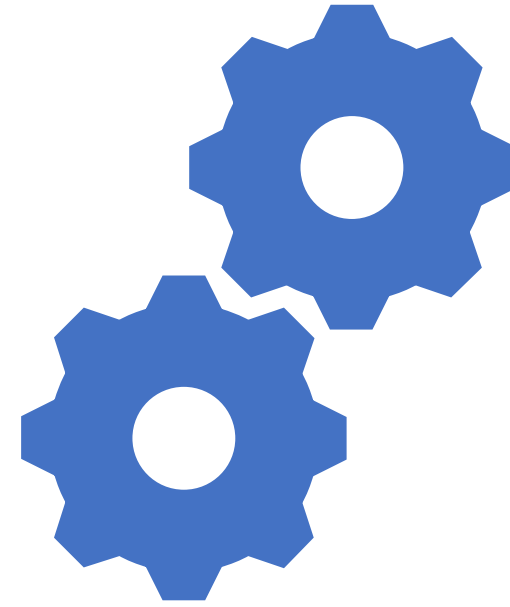
Direito à habitação – utilização dos edifícios

Aditamento ao Código Civil

Artigo 1422.º-B

- 1 - A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação, não carece de autorização dos restantes condóminos.
- 2 - Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da Câmara Municipal, o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- 3 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.»

7. Transição digital



Transição digital

- Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, **obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026** que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, **de deferimentos tácitos**, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modeling* (BIM);
- Artigo 8.º-A
- Como articular com a certidão obtida nos termos do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril de fevereiro, o qual permitirá, a partir de 1 de janeiro de 2024, obter, entre outros, um documento que comprove o direito adquirido por deferimento tácito para a realização do projeto (Simplex ambiental)?

Lei de Bases (Lei n.º 31/2014)



Artigo 10.º

- «Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, ou aquele que é suscetível de ser total ou parcialmente urbanizado ou edificado (???) – atenção que não altera concomitantemente o n.º 2, alínea a) do artigo 71.º do RJIGT (porquê esta alteração?; para integrar os solos onde se programa a urbanização?)

5 - Podem ser propostas desafetações ou alterações dos condicionamentos do aproveitamento específico do solo resultantes das restrições de utilidade pública, em função da respetiva avaliação e ponderação, nos termos e condições previstos na lei:

- a) No âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal;
- b) Através de outros mecanismos ou procedimentos previstos na lei.

Artigo 10.º-A Solo urbano (manutenção dos solos urbanos dos planos ainda não adequados à nova legislação)

Para efeitos da presente lei, mantêm a classificação como solo urbano os terrenos que cumulativamente:

- a) Ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- b) Sejam propriedade exclusivamente pública; significa que tem de os adquirir antes? Ou podem constituir reservas de solo?
- c) O uso predominante previsto seja o habitacional; e
- d) A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma 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 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.» mas será, que neste caso, não é possível programar?

Habitação

- **Artigo 14.º - deveres dos proprietários** - Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;
- **Artigo 18.º A reserva de solo:** para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.
- **Artigo 19.º (estruturação da propriedade)** - Localizar adequadamente as áreas necessárias à implantação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, designadamente as áreas de cedência obrigatória.

Habitação

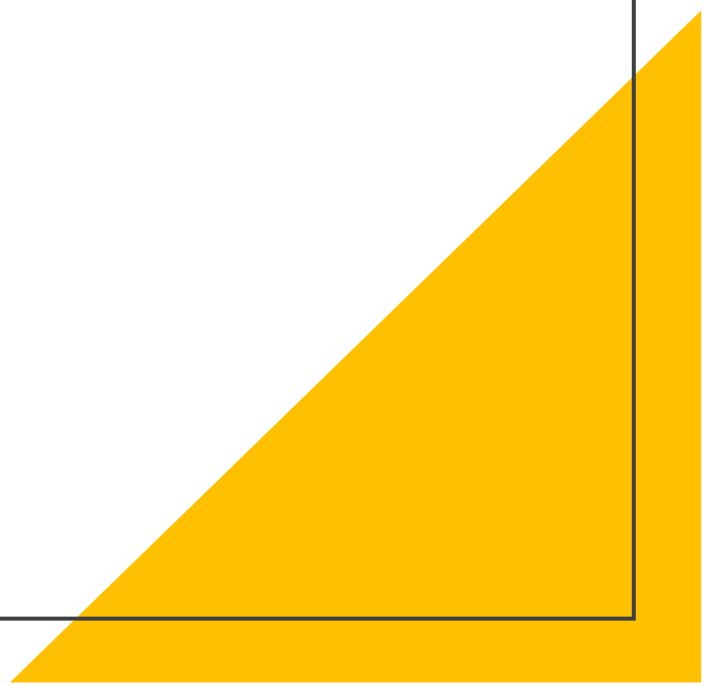
Artigo 22.º Exceção à caducidade do regime de uso do solos em caso de cessação de restrições ou servidões...

- Nos casos em que o uso se destine a habitação, desde que a propriedade do solo seja exclusivamente pública - situação em que se presume (**sem necessidade de alteração ao plano**) 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.
- A câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à presunção referida no número anterior, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente:
 - Ruído;
 - Estacionamento;
 - Sistemas de mobilidade existentes;
 - Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.

Habitação

- **Artigo 29.º direito de preferência** também para a promoção de habitação pública ou a custos controlados. **Como se concretiza? Ligação com a LBH (não abrange arrendamento acessível)**
- **Artigo 65.º objetivos da redistribuição de benefícios e encargos:** Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- **Artigo 66.º tipos de distribuição de benefícios e encargos:** Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

RJIGT



Classificação e reclassificação do solos

Novos artigos 72.º-A e 72.º-B: simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados bem como para habitação (também aplicável à reclassificação para execução de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva)

Artigo 72.º-A

Procedimento reclassificação dos solos

- 1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rustico em solo urbano, através do procedimento, previsto no presente artigo, quando cumulativamente:
 - a) Se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio ou à edificação de habitações a custos controlados;
 - b) Não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional.
- 2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela Camara Municipal que promove, em simultâneo:
 - a) Uma única consulta pública do projeto de deliberação, com duração mínima de 10 dias;
 - b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas, expressam a sua posição, que fica registada em ata e estando expressamente proibida a emissão de qualquer parecer escrito, 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 do fim do prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.
- 5 - Uma vez aprovada a reclassificação dos solos, a mesma é publicada na segunda serie do Diário da República.
- 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, no prazo de dez 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 licenciamento necessário à sua realização.

10 + 10 anos!!!

Artigo 72.º-B

Reclassificação para solo urbano para uso habitacional

1 - A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja o habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e estejam situados 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 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 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.

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.

Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional

Artigo 19.º da proposta do Decreto-lei autorizado:

- A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam classificadas no plano municipal aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do regime simplificado previsto nos n.ºs 8 e seguintes do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

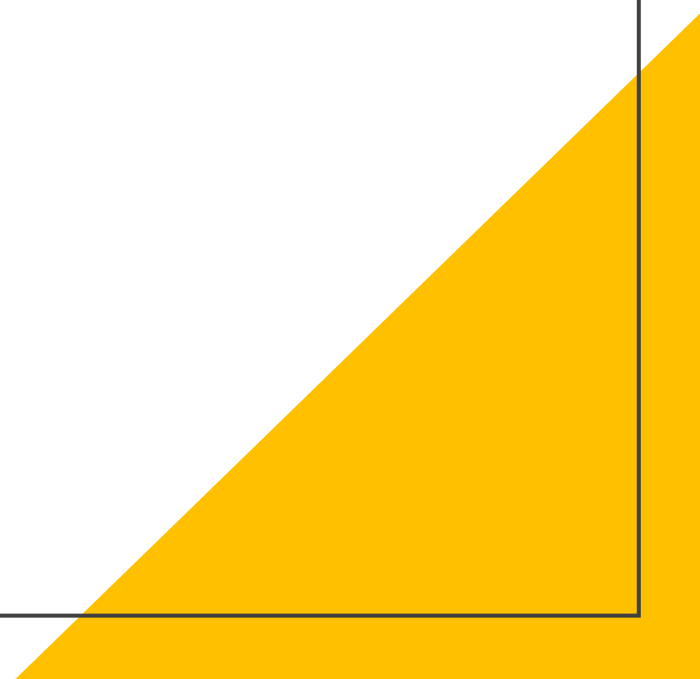
Unidades de execução

Artigo 123.º

5 - À unidade de execução pode estar associado:

- a) Desenho urbano;
- b) Programação das obras de urbanização (não refere a programação da edificação);
- c) Contratualização para a sua implementação

Aplicação



Aplicação aos procedimentos em curso e entrada em vigor

- **Artigo 22.º da proposta de Decreto-lei autorizado:** as alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor que se encontrem pendentes.
- **Artigo 22.º da proposta de Decreto-lei autorizado:** O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação