

Anexo

Sugestão de ajustes ao Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro,
visando o que consideramos que seria uma melhoria do diploma.

Artigo 72.º [...]

1- A reclassificação para solo urbano tem caráter excecional, **sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias para a finalidade em concreto e ao desenvolvimento económico e social traduzindo uma opção de ocupação territorial devidamente fundamentada quanto à viabilidade económica e financeira e à sua sustentabilidade** em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.

2 - A reclassificação para solo urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para a **consolidação das áreas urbanas, assegurando contiguidade e coerência com a malha urbana existente, e para o** desenvolvimento sustentável do território.

3 - A reclassificação para solo urbano obriga a que, **na deliberação e no ato de reclassificação sejam estabelecidas:**

a) **A identificação de todos os encargos urbanísticos decorrentes da operação, incluindo os decorrentes do seu impacto no sistema de infraestruturas existentes e a consequente necessidade de reforço e manutenção.**

b) **A fixação de quem irá suportar esses encargos, de prazos de execução, de garantias de financiamento e de efetiva execução, de consequências em caso de incumprimento e das condições de redistribuição dos respetivos benefícios.**

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 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 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 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 - Nos procedimentos de reclassificação para solo urbano não sujeitos a plano de pormenor, a reclassificação a que se **referem os números anteriores** fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados.

~~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 - Nas situações ~~previstas de reclassificação a 8 nos n.ºs 4 e 5 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~~, a alteração do estatuto do solo de rústico para urbano só se torna irreversível ~~deve ser realizada~~ finda a execução das operações urbanísticas previstas no plano de

pormenor.

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 do plano de pormenor com efeitos registais, ou da publicação da deliberação de aprovação da revisão ou alteração do plano que procede à reclassificação**, na 2.ª série do Diário da República.

12 - O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, uma só vez, **por um período que não pode ser superior 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.

14 - A reclassificação para solo urbano prevista nos n.ºs 5 e 7 está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal, com base, respetivamente, na certidão do plano de pormenor com efeitos registais a que se refere o n.º 5 ou em comunicação **do ato de aprovação das operações de transformação fundiária previstas nas unidades de execução da delimitação da unidade de execução e da garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados previstos no n.º 8**, e da qual deve ficar a constar o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação.

15 - A caducidade **das operações de transformação fundiária referidas no n.º anterior** ~~classificação do solo como urbano~~ é comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo **a que se refere o número anterior, tendo como consequência a reclassificação do solo como rústico** ~~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.

Artigo 72.º-A

Revogar na integra

Artigo 72.º-B

Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante o **procedimento de alteração especial** do plano diretor municipal **definido no presente artigo**, sempre que a finalidade seja habitacional ~~ou conexas à finalidade habitacional ou usos complementares~~ e desde que, cumulativamente:

a) **sejam cumpridas as exigências constantes dos números 1 a 3 do artigo 72.º** ~~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, **a custos controlados ou para arrendamento acessível,** ~~ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8;~~

c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;

d) Existam ou **esteja garantida e execução** das 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) **Esteja em conformidade** ~~seja compatível~~ com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação.

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. Nas situações em que a área a reclassificar abranja Reserva Ecológica Nacional ou da Reserva Agrícola Nacional não referidas no número anterior, o parecer favorável da entidade com competência na matéria, no âmbito da conferência procedimental a que se refere o presente artigo, tem como consequência a exclusão daquelas áreas dos respetivos regimes, condicionada à execução das operações que a justificam.

4 - 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, tómbolos, 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~~ o seguinte procedimento especial:

- a) A proposta de reclassificação, da competência da câmara municipal, deve conter os seguintes elementos:
 - i) Fundamentação ~~sumária~~ da reclassificação nos termos do n.º 1;
 - ii) 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.
- b) A proposta de reclassificação é submetida, em simultâneo a:
 - i) Uma única consulta pública, com duração mínima de 20 dias;
 - ii) 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.
- c) 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,
- d) 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

Nota: o procedimento previsto no artigo 123.º do RJIGT, sendo adequado para as situações nele previstas, não o é quando está em causa uma reclassificação. Recupera-se, aqui, o procedimento simplificado, que está no artigo 72.ºA (que aqui se propõe revogar)

7. 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~~, nos atos de aprovação das operações de transformação fundiária previstas nas unidades de execução 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 **a custos controlados ou para arrendamento acessível** ~~ou para habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8.~~

~~8 - A classificação do solo como urbano caduca nos termos previstos nos n.ºs 11 a 13 do artigo 72.º, com as devidas adaptações, **aplicando-se-lhe também o disposto nos n.ºs 14 e 15 do mesmo artigo.** 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~~



AD URBEM

ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO
DIREITO DO URBANISMO E DA 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 119.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

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

Artigo 123.º

[...]

1 - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos 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 pública

a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;

iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, **a custos controlados ou para arrendamento acessível** ~~ou a habitação de valor moderado nos termos do n.º 8 do artigo 72.º B~~, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

b) - [...]

c) - [...]

d) - [...]

e) - [...]

f) - [...]

g) - Previsão da possibilidade de majoração até 20% do índice de construção aplicável em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta a habitação pública, **a custos controlados ou para arrendamento acessível** ~~ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8 do artigo 72.º B~~.

Artigo 199.º

[...]

1 - [...]

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 - 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 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 - 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 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 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.»~~

Janeiro 2025

AD URBEM