

SIMPLEX – URBANISMO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

“No âmbito do RJGT, as alterações visam a simplificação dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais de âmbito municipal em clara articulação com as prioridades em matéria de disponibilização de solos para habitação”



Isabel Abalada Matos
e **Isabel Moraes Cardoso**
Sócias fundadoras da AMMC LEGAL

No quadro do SIMPLEX, em articulação com o Programa Mais Habitação, foi divulgada a proposta de Lei n.º 77/XV que autoriza o Governo a alterar, entre outros, os diplomas fundamentais em matéria de urbanismo e ordenamento do território, alteração que se concretiza em oito eixos:

i. É ampliado o leque das situações de isenção ou de dispensa de controlo prévio, salientando-se a dispensa da obtenção de licença em área com plano de pormenor, loteamento ou, em certas condições, unidade de execução, sendo que neste último caso, esta dispensa está em consonância com a alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), através da densificação do conteúdo das unidades de execução. Nos pedidos de informação prévia aprovados nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, as operações urbanísticas respetivas ficam dispensadas de comunicação prévia desde que *efetuadas* no prazo de dois anos.

ii. São simplificados os procedimentos para obtenção de licenças urbanísticas ou comunicações prévias através de várias medidas, a mais relevante das quais é o regime de deferimento tácito para as licenças. É, ainda, eliminado o alvará de licença de obras de edificação e das operações de loteamento urbano. Os regulamentos municipais deixam de poder incluir matérias relativas aos procedimentos ou aos elementos instrutórios respetivos e torna-se obrigatório a partir de janeiro de 2026 a utilização pelos municípios da plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, o que não constitui uma inovação, pelo que o que importa é garantir que os municípios recorrem a esta plataforma.

iii. São clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças e (iv.) são eliminadas algumas exigências que se reputam excessivas e desproporcionais em matéria de controlo prévio, tanto a

nível substantivo (alterações ao RGEU) como em matérias instrutórias.

v. É eliminado o controlo prévio da utilização, que é substituído por comunicação prévia, (vi) é clarificada a impossibilidade de os municípios avaliarem projetos de especialidades e (vii) simplifica-se a receção das obras de urbanização. (viii) É eliminada, nas transações imobiliárias, a exigência da exibição da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação.

No âmbito do RJGT, as alterações visam a simplificação dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) em clara articulação com as prioridades em matéria de disponibilização de solos (em especial, públicos) para habitação.

Com exceção das alterações que visam a uniformização dos procedimentos a nível instrutório, as demais alterações propostas para o RJUE levantam inúmeras dúvidas do ponto de vista da atividade municipal, da respetiva articulação com o registo predial e da articulação interna das novas soluções normativas, sendo óbvia a necessidade de ponderação das mesmas com os municípios. Por último, a previsão, a partir de 2030, da validação do cumprimento dos PTAM *de forma totalmente automática e sem intervenção humana*, revela alguma precipitação na avaliação do que são PTAM enquanto instrumentos de definição do quadro estratégico de desenvolvimento territorial, numa adesão que parece imprudente a um modelo de automatização dos atos administrativos de gestão urbanística, cujos resultados na prática administrativa em geral ainda não se conseguem divisar. ■