

# O “SIMPLEX” NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

*Com as novas regras, passa a ser possível, em determinadas situações, reclassificar solo rústico em solo urbano através de um novo procedimento que se pretende simples e célere. Simplifica-se igualmente o procedimento de elaboração de planos de pormenor e de urbanização e concretiza-se o conteúdo das unidades de execução.*

As alterações efetuadas pelo “Simplex” publicado em 8 de janeiro de 2024 no âmbito do ordenamento do território centram-se essencialmente:

- Na definição de solo urbano e na possibilidade de, em determinadas situações, reclassificar solo rústico em solo urbano através de um procedimento novo e mais simples;
- Na simplificação dos procedimentos de elaboração de planos de urbanização e de planos de pormenor; e
- Na regulação das unidades de execução.

As novas regras entram em vigor em 4 de março de 2024.

## I. O novo procedimento simplificado de reclassificação de solo rústico em urbano

A reclassificação de solo rústico em solo urbano é excecional e realiza-se, em regra, através de plano de pormenor com efeitos registais acompanhado de contrato de urbanização.

O novo diploma altera o [Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial](#) e cria um procedimento simplificado para esta reclassificação, que poderá utilizar-se:

- quando (i) o solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou portos secos e (ii) o espaço não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional; ou
- quando o solo se destine a habitação a custos controlados ou uso habitacional desde que previsto em (i) estratégia local de habitação; (ii) carta municipal de habitação ou (iii) bolsa de habitação.

Assim, após a elaboração da proposta de reclassificação do solo pela câmara municipal:

- realiza-se uma única consulta pública com a duração mínima de 10 dias em simultâneo com uma conferência procedimental com a participação de todos os órgãos, serviços e pessoa coletivas públicas;
- uma vez decorrido o prazo para a consulta pública e realizada a conferência procedimental, a proposta é submetida à assembleia municipal; e
- sendo aprovada pela assembleia municipal, a respetiva deliberação é publicada em Diário da República.

As operações urbanísticas previstas na deliberação da assembleia municipal deverão ser realizadas no prazo de 5 anos a contar da data de publicação em Diário da República, sob pena de caducidade da reclassificação.

## CONTACTOS

### SUSANA VIEIRA

[SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM](mailto:SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM)

### CATARINA FIGUEIRA

[CFIGUEIRA@MACEDOVITORINO.COM](mailto:CFIGUEIRA@MACEDOVITORINO.COM)

Este prazo pode ser prorrogado uma única vez por mais 5 anos também por deliberação da assembleia municipal. Esta prorrogação é, porém, obrigatória caso as operações urbanísticas possuam já a licença ou comunicação prévia necessária para a sua realização.

Em paralelo, é alterada a definição de solo urbano, de modo a passar a incluir o solo afeto à urbanização ou à edificação não apenas em planos, mas, também, em deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.

## **II. Simplificação dos procedimentos de elaboração de planos de urbanização e de planos de pormenor**

As fases de acompanhamento da elaboração dos planos de urbanização e de pormenor pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional (CCDR) e de concertação são eliminadas e os prazos são encurtados.

Assim, uma vez concluída a elaboração do plano pela câmara municipal, a proposta deverá ser remetida para a CCDR que, no prazo de 5 dias, deverá remetê-la para todas as entidades que devam pronunciar-se sobre a proposta de plano e convocar a conferência procedimental a ter lugar nos 15 dias seguintes ao envio da proposta.

O prazo máximo entre a aprovação do plano de pormenor pela assembleia municipal e a sua publicação em Diário da República passa de 30 para 25 dias.

## **III. Unidades de execução**

Com as alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação efetuadas pelo “Simplex”, as unidades de execução passam a ter um papel mais relevante - quando existam e com determinado conteúdo, várias operações urbanísticas deixam de exigir licenciamento e passam a estar sujeitas a comunicação prévia apenas.

Para este efeito, detalha-se o conteúdo das unidades de execução que pode incluir desenho urbano, parcelas, alinhamentos, polígonos base de implantação, programação de obras de urbanização e contratualização para a sua implementação, entre outros.

*Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.*

© 2024 MACEDO VITORINO