



**Bloco de Esquerda**

*Grupo Parlamentar*

**PROJECTO DE LEI N.º 390/X**

**ALTERA O DECRETO-LEI N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, QUE ESTABELECE  
O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

**Exposição de motivos:**

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, respeitante aos regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos, das obras de urbanização e das obras particulares representou um passo importante na clarificação dos procedimentos que decorrem de uma concepção de coerência entre o momento de planeamento do território municipal e o momento da sua concretização. Tratando-se de legislação recente, ela resulta da procura de obter maior equilíbrio e transparência para a regras do licenciamento municipal. As alterações agora propostas pelo Bloco de Esquerda enquadram-se na perspectiva de melhorar a adequação do regime jurídico do licenciamento municipal àqueles objectivos.

O debate que tem vindo a ser conduzido sobre os problemas e dificuldades relativos ao regime de licenciamento urbano tem realçado a necessidade de agilizar os procedimentos relativos à aprovação de pedidos de licenciamento. Não deixando de ser um problema real, particularmente no que diz respeito à eficiência dos serviços camarários em resposta às solicitações dos particulares, a extensão temporal para o processo de apreciação não pode ser usado como pretexto para prescindir de regras de precaução em relação ao cumprimento dos regulamentos de edificações. O mesmo se diga quanto à necessidade de conformidade com a prevalência do interesse público na execução das previsões em sede de instrumentos de planeamento urbano.

O Bloco de Esquerda defende que a redução da discussão sobre o modelo de licenciamento exclusivamente à demora na apreciação e aprovação ou reprovação de pedidos de licenciamento de obra exclui uma preocupação que deve ser central e que se situa no plano da qualidade de vida urbana que resulta do modelo de ordenamento e planeamento do território à escala do município, da sua compatibilização com políticas de sustentabilidade e equilíbrio.

Existe uma enorme distância entre o planeamento e ordenamento à escala do município e o planeamento à escala das parcelas de território, para as quais faz falta uma concretização de plano ao nível da definição de usos, da garantia de infra-estruturas, de distribuição de equipamentos e qualificação de espaços públicos. É a esta escala do planeamento que se verifica um vazio. Seja por dificuldade, demora ou demissão, esse vazio de planeamento tem sido na prática preenchido pela iniciativa privada dos promotores imobiliários. Acabam por ser os promotores imobiliários quem faz cidade, ao invés de ser o poder político local, que a devia fazer.

Não temos dúvidas em concordar com a distinção de procedimentos em relação às pequenas obras, das quais resulta um reduzido impacto urbanístico e em relação às quais é possível e admissível simplificar procedimentos. Este processo simplificador ganha tanta mais importância quanto a urgência em melhorar a *eco-eficiência* dos imóveis implica a necessidade de introduzir alterações que, não tendo um impacto relevante sobre o edificado, não precisa de avolumar de processos os gabinetes de urbanismo das câmaras municipais. No entanto, isso não evita a distinção em relação ao licenciamento de operações de loteamento e urbanização, cuja aprovação tem que ser condicionada à existência de planos de pormenor eficazes.

Impõem-se hoje duas obrigações no plano jurídico: a necessidade de melhorar os instrumentos de planeamento do território, clarificando a função dos planos directores municipais enquanto instrumentos de programação e ordenamento à escala do município e a função dos planos de pormenor enquanto instrumentos à escala da parcela territorial, ganhando uma maior dinâmica para a iniciativa pública.

Melhorar a qualidade de vida nos municípios passa em primeiro lugar por salvaguardar a prerrogativa do poder político local em matéria de planeamento e ordenamento e distinguir com a maior clareza esta competência planeadora do direito de edificação.

A perda de qualidade do espaço público nas nossas cidades é hoje uma demonstração de como a ausência de planeamento significa que tem sido deixada à iniciativa dos privados e dos promotores imobiliários o preenchimento de um vazio, de uma demissão de planeamento. Este facto levou a que os promotores imobiliários conduzam políticas activas de açambarcamento especulativo de solos e de direitos de edificabilidade. Contrariar esta tendência deve estar subjacente a quaisquer melhorias que se pretenda introduzir no regime jurídico do licenciamento municipal.

O Projecto de Lei que o Bloco de Esquerda agora submete à apreciação apresenta três objectivos fundamentais:

1. Excluir a possibilidade de licenciamento de operações de loteamento, sem que para tal exista plano de pormenor eficaz. Defendemos que deve ser claramente distinto o direito de propriedade e o direito de edificabilidade, que precisa de se subordinar de forma clara às decisões sobre planeamento por parte do poder político.
2. Garantir a cedência para o município de solos e/ou fogos que permitam uma intervenção mais dinâmica na qualificação dos espaços públicos e na execução dos respectivos planos de mobilidade, ou de realização de infra-estruturas de serviço público; garantir a constituição de bolsas de fogos a custos controlados que permitam aos municípios adequar os seus programas de alojamento social às realidades sociais e demográficas dos respectivos municípios, agindo como equilibradores da desregulação da especulação imobiliária.
3. Evitar que outras entidades públicas, como sejam administrações portuárias ou aeroportuárias ou institutos e entidades sob a tutela do governo central, possam realizar obras de edificação ou demolição ou ainda operações urbanísticas sem a vinculação ao parecer das câmaras municipais. É preciso que planos de desenvolvimento de equipamentos com impacto significativo no ordenamento territorial, como sejam planos de desenvolvimento de portos e

aeroportos ou pólos universitários, sejam planeados em concertação com as câmaras municipais.

*Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projecto de Lei, que altera o Decreto-lei 555/99 de 16 de Dezembro:*

#### Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

Os artigos 2.º, 4.º, 6.º, 7.º, 21.º, 22.º, 23.º e 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

#### “Artigo 2.º

[...]

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação ou de transformação de edificado existente, ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água, em conformidade com Plano de Pormenor competente;

l) [...].

#### Artigo 4.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

a) As operações de loteamento em área classificada por plano municipal de ordenamento do território como urbanizável e abrangida por plano de pormenor;

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;

c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área não abrangida por plano de pormenor desde que cumpridos os requisitos constantes nos artigos 21.º e 22.º do presente diploma;

d) [...];

e) [...];

f) As obras de reconstrução, alteração ou demolição de imóveis integrados em conjuntos localizados em áreas urbanas de valor histórico ou patrimonial.

3 – [...]:

a) [*Revogado*];

b) [*Revogado*];

c) [...];

d) [*Revogado*];

e) [...];

f) [...];

g) [...].

#### Artigo 6.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) As obras de alteração dos edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, nem alterações das cêrceas, das fachadas e da forma dos telhados;

- c) [...];
  - d) As obras de alteração dos edifícios não classificados ou suas fracções, que se destinem exclusivamente a melhorar a eficiência energética, ainda que impliquem alterações das fachadas e da forma dos telhados.
- 2 – [...].
  - 3 – [...].
  - 4 – [...].
  - 5 – [...]:
    - a) [...];
    - b) [...].
  - 6 – [...].
  - 7 – [...].
  - 8 – [...].
  - 9 – [...].

#### Artigo 7.º

[...]

- 1 – Estão isentas de licença ou autorização as operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área abrangida por plano municipal de ordenamento do território.
  - a) [*Revogado*];
  - b) [*Revogado*];
  - c) [*Revogado*];
  - d) [*Revogado*];
  - e) [*Revogado*];
- 2 - [*Revogado*].
- 3 – [...].
- 4 – As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo ministro da tutela e pelo ministro que tutela o ambiente e o ordenamento do território.
- 5 – [...].
- 6 – [...].

7 – [...].

#### Artigo 21.º

##### Apreciação de Projectos de loteamento e de obras de urbanização

1 – A apreciação de projectos de loteamento, dos projectos de obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a conformidade com os respectivos planos de pormenor e planos de urbanização.

2 – Na ausência de plano de pormenor ou plano de urbanização pode a câmara municipal apreciar os projectos de loteamento e de urbanização tendo em consideração a sua conformidade com planos directores municipais, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o impacto do projecto sobre os ecossistemas naturais e a paisagem.

#### Artigo 22.º

[...]

1 – A apreciação pela câmara municipal do pedido de licenciamento de operação de loteamento que não esteja contemplado por plano de pormenor eficaz, é precedida de um período de discussão pública a efectuar nos termos do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – Mediante regulamento municipal podem ser dispensadas de discussão pública as operações de loteamento de que resultem apenas lotes confinantes com arruamentos já existentes e não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 0,5 ha;

b) 25 fogos.

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

## Artigo 23.º

[...]

1 – [...]:

a) No prazo de 20 dias úteis, no caso de operação de urbanização ou de loteamento abrangido por plano de pormenor;

b) No prazo de 30 dias úteis para as licenças previstas nas alíneas d), e) e f) do número 2 do artigo 4.º;

c) No prazo de 40 dias úteis nos casos especificados na alínea c) do número 2 do artigo 4.º.

2 – Os prazos previstos no número anterior contam-se a partir da data da recepção dos pedidos devidamente instruídos com os documentos necessários.

3 – Os prazos de recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos por entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas, não são contabilizados para efeito de cumprimento de prazo por parte da câmara municipal.

4- O prazo de duração da discussão pública não é contabilizado para efeitos do prazo previsto na alínea c) do número um.

5 - Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea a) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

6 – [...].

7 – [...].

## Artigo 41.º

[...]

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território e para as quais exista plano de pormenor aprovado.”

## Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

Ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, é aditado o artigo 42.º-A, com a seguinte redacção:

### “Artigo 42.º - A

#### Urbanização e edificação

- 1 – A aprovação de projectos de loteamento e de urbanização está condicionada à obrigatoriedade de o proprietário e demais titulares de direitos sobre o prédio a lotear cederem ao município solo livre de quaisquer encargos ou obrigações, correspondente a uma percentagem da edificabilidade média ponderada da acção urbanística, fixada em regulamento municipal.
- 2 – No caso de aumento dos índices de edificação, a percentagem referida no número anterior incide sobre o incremento de edificabilidade média ponderada atribuída aos terrenos incluídos na operação.
- 3 – Para efeito dos números 1 e 2, a percentagem referida não pode ser inferior a 5% nem superior a 15%, com excepção das condições referidas nos números seguintes.
- 4 – Quando o projecto de urbanismo se localize em zona urbana consolidada o projecto prevê uma reserva de 30% dos fogos habitacionais para habitação a custos controlados.
- 5 – O município goza de direito de preferência na aquisição dos fogos previstos no número anterior.”

Assembleia da República, 28 de Junho de 2007

Os Deputados e as Deputadas do Bloco de Esquerda,