

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Suspensão do regime de uso do solo das áreas urbanizáveis – Declaração de exceção prevista pelo n.º 5 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

1. Considerando que foi publicada a sétima alteração ao RJIGT, operada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30/12, em desenvolvimento da Lei de Bases Gerais da Política Pública de solos, cujo o objetivo é criar as condições para um desenvolvimento habitacional mais justo e acessível, assegurando o cumprimento dos desígnios fixados no plano “Construir Portugal e no programa do XXIV Governo Constitucional em contribuir significativamente para a melhoria das condições de vida dos Portugueses.
2. Considerando o artigo 199.º do RJIGT, que refere nos seus pontos que se transcreve:
“(…)”
 - 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.*

3. Conforme consta na Informação n.º 456, de 22-01-2025, às áreas no PDM de Vila de Rei, que se encontram classificadas como “espaços urbanizáveis”, cumprem os critérios de exceção por terem adquirido características de solo urbano, uma por força da entrada em vigor de novos instrumentos de gestão territorial, como é o caso do PU de Vila de Rei, ou por operações de loteamentos e urbanização desenvolvidos, ou até mesmo por extensões de infraestruturas e ou incorreta classificação dos solos quando da criação do PDM, pois todas estas áreas encontram-se inseridas nos perímetros urbanos e infraestruturadas.

Considerando o teor do artigo n.º 199.º da recente alteração ao RJGT e a informação n.º 456, de 22-01-2025, propõem-se que o Executivo camarário ao abrigo do estipulado na alínea a), n.º 1, do artigo 33.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, com posteriores alterações, e do n.º 5 do artigo 199.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação, delibere excecionar a suspensão do regime de uso do solo das áreas classificada como “espaços urbanizáveis”.

Paços do Município de Vila de Rei, 03/02/2025

O Presidente da Câmara

(Ricardo Jorge Martins Aires)



MUNICÍPIO DE VILA DE REI
Praça Família Mattos e Silva Neves
6110-174 Vila de Rei
Cont. 506 932 273
T. +351 274 890 010
F. +351 274 890 018
geral@cm-viladerei.pt
www.cm-viladerei.pt

Página 3 de 3



INFORMAÇÃO N.º: 456

DATA: 22/01/2025

ASSUNTO: "Identificação dos espaços urbanizáveis do PDM "

Com o registo de entrada n.º 546, de 21-01-2025, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR) informou que:

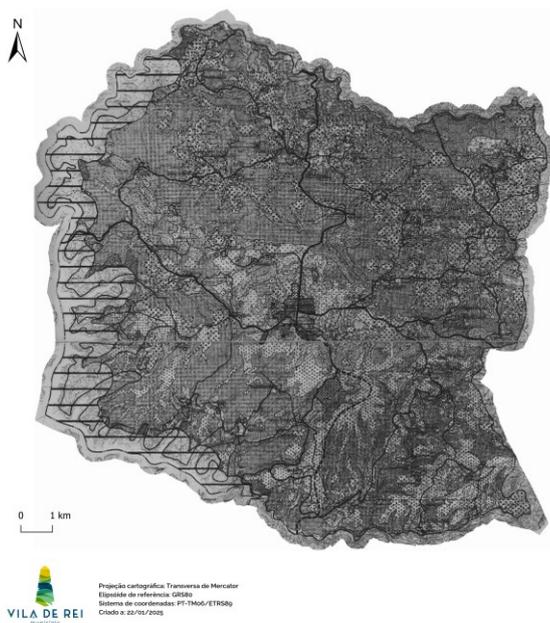
"Face ao disposto nos números 2 e 3 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30/12, alerta-se V.Ex.ª que, a partir de 1 de janeiro de 2025, se operou a suspensão automática das normas gerais e específicas que incidam sobre as áreas delimitadas como espaços urbanizáveis ou de urbanização programada nos planos territoriais em vigor nessa autarquia, uma vez que, até 31/12/2024, não foram incluídas nesses instrumentos as regras de classificação e qualificação previstas no RJIGT."

A comunicação destaca ainda que a suspensão não se aplica a áreas urbanizáveis ou de urbanização programada que tenham adquirido características de solo urbano nos termos do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19/08; ou às áreas com prazo definido para execução das obras de urbanização estabelecido em plano de pormenor, contrato de urbanização ou ato administrativo de controlo prévio.

Para que estas exceções sejam eficazes ficam dependentes da deliberação municipal, da fundamentação, e da publicação e publicitação da mesma, bem como o envio da respetiva deliberação à CCDRC, conforme os n.os 4 e 5 do artigo 199.º do RJIGT.

Da análise à Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei publicado em diário da república pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 31/95, em 06-04-1995, I série-B, atualmente em vigor, conclui-se que não existem definidos "espaços de urbanização programada" no concelho. Por outro lado, existem "espaços urbanizáveis" identificados nas localidades de Vila de Rei, Fundada e São João do Peso.

Planta de Ordenamento
Plano Diretor Municipal de Vila de Rei

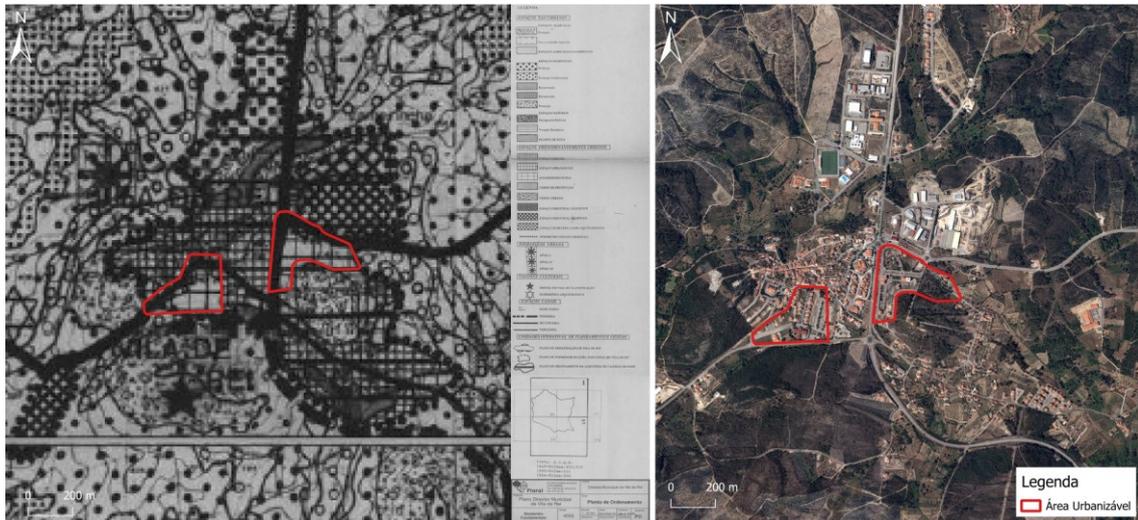


 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
Elipse de referência: GRS80
Sistema de coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Criado a: 22/01/2025

Relativamente às áreas classificadas como “espaço urbanizável” que estão demarcadas no perímetro urbano de Vila de Rei, estas encontram-se inseridas: uma na envolvente do edifício dos paços do concelho, e outra em frente ao Quartel dos Bombeiros Voluntários de Vila de Rei.

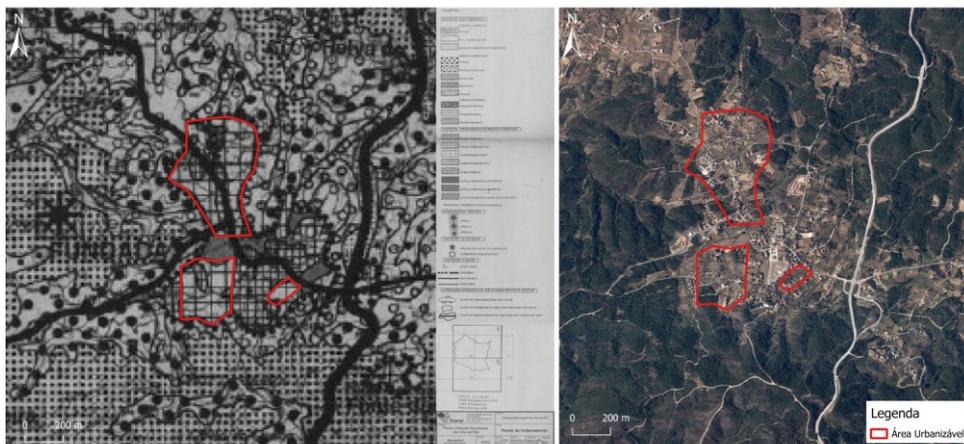
Ambas estão devidamente infraestruturadas e ainda estão abrangidas por um plano de urbanização de Vila de Rei, e ainda por loteamentos, cujo desenvolvimento já foi concluído.

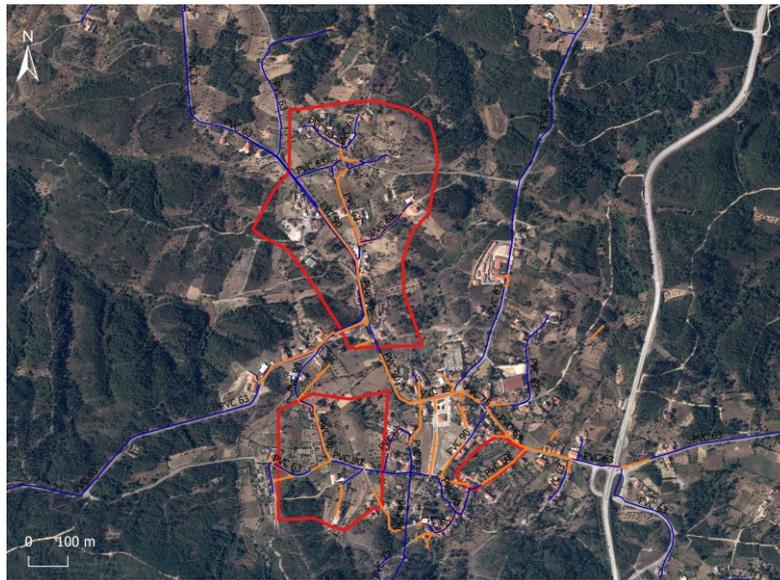
Planta de Ordenamento - Plano Diretor Municipal de Vila de Rei
Vila de Rei



No que concerne às áreas delimitadas no perímetro urbano de Fundada, estas abrangem praticamente a totalidade da localidade de Fouto e partes da localidade de Silveira. Ambas estão inseridas dentro do perímetro urbano e também devidamente infraestruturadas.

Planta de Ordenamento - Plano Diretor Municipal de Vila de Rei
Fundada





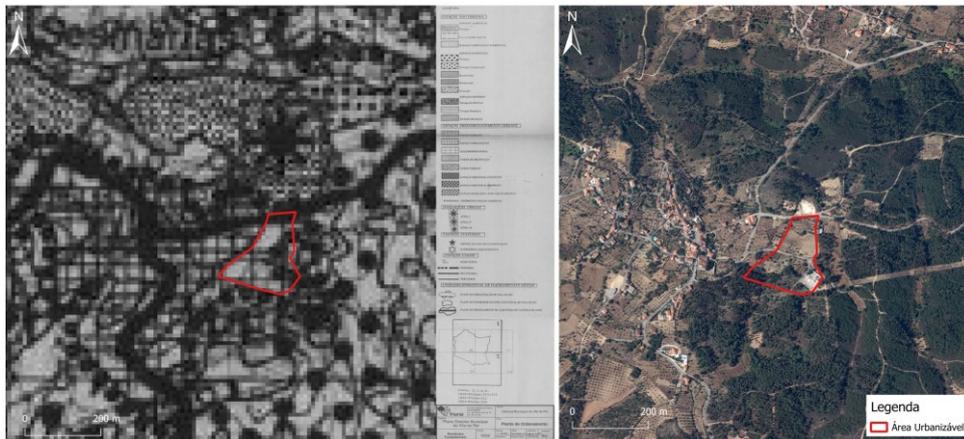
Infraestruturas em
Áreas Urbanizáveis
Fundada

Legenda

- Área Urbanizável
- Coletores de Esgotos
- Conduatas de Saneamento

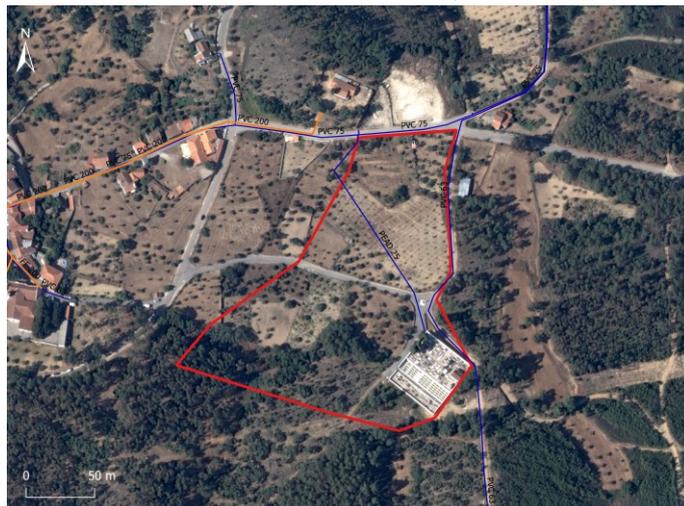
Relativamente à área de São João do Peso, esta abrange uma pequena zona próxima ao cemitério. Neste caso, a área correspondente enquadra-se dentro do perímetro urbano estando devidamente infraestruturada.

Planta de Ordenamento - Plano Diretor Municipal de Vila de Rei
São João do Peso



Legenda

- Área Urbanizável



Infraestruturas em
Áreas Urbanizáveis
São João do Peso

Legenda

- Área Urbanizável
- Coletores de Esgotos
- Conduitas de Saneamento

A CCDRC alerta ainda que *“Enquanto durar a suspensão, não pode haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo nas áreas referidas, 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.”*

Importa ainda referir, que a revisão do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei, se encontra em curso, estando dependente da conclusão da Carta da Reserva Ecológica Nacional, nomeadamente da análise da Agência Portuguesa do Ambiente (APA/IP) aos pedidos realizados através do ofício n.º 5234, de 21-10-2024, bem como do reforço e insistência para a obtenção de resposta realizada através do ofício n.º 143, de 16-01-2025.

Face ao exposto e salvo melhor opinião, considerando que as áreas classificadas como “espaços urbanizáveis” cumprem os critérios de exceção por terem adquirido características de solo urbano, propõem-se que o Município delibere no sentido de que estas áreas se enquadrem no regime de exceção previsto nos n.os 4 e 5 do artigo 199.º do RJGT, e que tenha lugar ainda à publicação da deliberação no Diário da República, que seja publicitado no site oficial do município, e por fim, que seja enviada também a deliberação à CCDRC, acompanhada da presente informação.

À consideração superior,

Elaborou,

Bruno Manuel Francisco Alves
(Técnico Superior)