

ECONOMIA

URBANISMO

Novos projetos obrigados a ceder espaço para habitação pública

Projetos de loteamento passam a ter de incluir áreas para habitação pública, a custos controlados ou para renda acessível. A medida consta do Simplex do urbanismo, mas deixa dúvidas e “muita insegurança”.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Os projetos de loteamento para novas construções, que atualmente já são obrigados a reservar zonas para a implantação de espaços verdes, infraestruturas viárias ou equipamentos, vão passar a ter de incluir também áreas destinadas a “habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível”. A medida consta do diploma do Simplex urbanístico e trata-se de uma alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), que entrará em vigor a 4 de março. Está, no entanto, a levantar muitas dúvidas aos especialistas em direito do urbanismo.

Este regime foi criado inicialmente no âmbito das políticas do ordenamento do território e para assegurar a qualidade de vida nas cidades. Numa altura em que existem necessidades de habitação e que os municípios têm em mãos as suas estratégias e cartas muni-

cipais de habitação, este deverá ser mais um contributo para aumentar a oferta. Porém, a forma como se concretizará não está clara.

Um projeto de loteamento, basicamente, implica a divisão de um terreno em lotes para construção ou venda, sendo que quem compra já sabe que tem subjacente aquela obrigatoriedade. A lei prevê que os proprietários cedem estes espaços gratuitamente aos municípios e em regra são estes que, depois, se encarregam de lhes dar o uso estipulado, seja construindo os caminhos ou os jardins, seja, daqui para

a frente, construindo habitação.

Tudo depende muito, portanto, das autarquias, que são quem tem de dar luz verde aos projetos, sendo as obrigações depois concretizadas no respetivo alvará. “Perante uma operação de loteamento, a câmara, consoante as características e necessidades do local, fixa as regras aplicáveis, como por exemplo, o que deve ser reservado à implantação de espaços verdes, infraestruturas viárias, entre outros”, explica Isabel de Lima Mayer, da CTSU - Sociedade de Advogados, a Deloitte Legal Practice. Também no caso da habitação, “deverá existir um interesse público subjacente à decisão camarária que justificará que num projeto de loteamento seja reservado um espaço para este fim. Será a câmara a decidir e já tem aqui um fundamento legal”, esclarece a jurista.

Mas até onde pode ir a obrigatoriedade? Como é que os promotores sabem com o que é que podem contar e qual a percentagem do espaço que as câmaras podem exigir? Quando esta regra surgiu inicialmente “colocou-se a dúvida sobre quais seriam os parâmetros urbanísticos que teriam de se aplicar e foi então publicada uma

“

As câmaras vão ter de alterar regulamentos, criar novos parâmetros urbanísticos, e até lá vamos estar numa situação de alguma indefinição.

EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES

Arquiteto e advogado da Sérvulo



As novas regras do Simplex do urbanismo vão entrar em vigor a 4 de março.

portaria com dimensionamento dessas cedências, explica Eduardo Gonçalves Rodrigues, da Sérvulo. O problema é que esta portaria não foi atualizada, portanto, nada refere sobre esta nova obrigatoriedade das áreas para habita-

ção. Restam os planos municipais, que regulam igualmente estas matérias, mas estes também não estão atualizados, nem tão pouco estarão nos próximos tempos.

Para quando a aplicação?

Alexandre Roque, da SRS Legal e também especialista em urbanismo, acredita que, “como está, este artigo ainda não pode ser implementado”. Além de não serem claras as dimensões das cedências, outras dúvidas se levantam, por exemplo se se aplica “se o loteamento for para um parque industrial”. E se a câmara decidir que o espaço deve ser para habitação com renda acessível, já que a nova norma prevê também essa hipótese e esse é um mercado onde os privados também entram? Nesse caso, entende o jurista, “o construtor mantém o lote como privado e este poderá continuar a ser transacionado, mas mantendo aquele fim”.

“

Não sendo clara, [a nova regra] pode causar aplicações erradas e, não se sabendo como lidar com ela, há o risco de ficar letra morta.

ISABEL DE LIMA MAYER
Advogada da CTSU - Sociedade de Advogados



mas muita coisa carece ainda de regulamentação.

Uma coisa é certa, avisa o advogado: esta nova regra “pode encarecer a construção”, na medida em que “se há um lote que vai ter um valor menor, vai-se incrementar o valor dos outros para compensar”.

Dúvidas à parte, “as câmaras

têm de obedecer ao que está na lei e o que está na lei é isto”, resume Eduardo Gonçalves Rodrigues. Isabel de Lima Mayer concorda: “Aportaria, que densifica a norma, tem de ser revista, mas o fundamental está na lei. Mesmo que os planos municipais nada digam presentemente”.

De resto, insiste a advogada, “tem de haver sempre equilíbrio entre o interesse público e o privado e pode haver casos em que não tenha de haver esta cedência, tal como há casos em que não é obrigatório reservar áreas para espaços verdes ou para equipamentos. A norma serve para os municípios exigirem estas cedências, se assim o entenderem fundamentadamente”.

A adaptação é que não será imediata. “As câmaras vão ter de alterar regulamentos, criar novos parâmetros urbanísticos, e até lá vamos estar numa situação de alguma indefinição”, afirma Eduar-

do Gonçalves Rodrigues. Alexandre Roque vai mais longe: “Para já, penso que é de exequibilidade difícil. Carece ainda de regulamentação e, juridicamente, pode ser defensável que ainda não é aplicável”. Ainda assim, avisa, “vai gerar insegurança jurídica” e mesmo que as autarquias ainda não avancem com a exigência e aprovelem novos loteamentos sem a aplicar, isso não impede, por exemplo, “ações populares a contestar essa aprovação ou a interposição de providências cautelares no mesmo sentido”.

Esta nova regra “tem potencial para diversificar o mercado imobiliário e criar novos espaços para habitação, promovendo a coesão”, conclui, por seu turno, Isabel de Lima Mayer. Porém, “não sendo clara, pode causar aplicações erradas e, não se sabendo como lidar com ela, há o risco de ficar letra morta”, remata. ■

Casas pré-fabricadas obrigadas a ter licença ou controlo prévio

Novo diploma do urbanismo vem deixar claro que o regulamento geral das edificações urbanas também se aplica à chamada construção modular.

As casas pré-fabricadas, tecnicamente designadas como construções modulares, que têm “caráter permanente” e se caracterizam por “utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável”, passam a ter de respeitar as normas que existem para as edificações em geral, nomeadamente as previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Se é certo que já havia algum entendimento nesse sentido, fica agora preto no branco que assim tem de ser, o que significa, desde logo, que estão sujeitas a licenciamento ou a outra forma de controlo prévio, consoante as circunstâncias de cada caso em concreto. A norma está incluída no diploma que aprovou o Simplex do urbanismo e que entra em vigor a 4 de março.

Este tipo de habitações tem vindo a ganhar popularidade, até porque pode ter um custo bastante inferior ao da construção dita normal, em alvenaria, e é também de conclusão consideravelmente mais rápida. Trata-se, com frequência, do recurso a que lançam mão proprietários de terrenos onde não há edificado e que lá querem instalar, por exemplo, uma casa de fim de semana.

E também há quem utilize as casas modulares em zonas onde por lei não se pode em regra construir, como acontece, por exemplo, na orla costeira.

Aí os proprietários dos terrenos recorrem a casas desmontáveis, bungalows ou mesmo roulottes, que acabam por se eternizar no local, em alguns casos sem sequer terem qual-quer tipo de fundações. Esse tipo de situações fica agora mais difícil e sujeito a regras que, não sendo cumpridas, podem levar à aplicação de coimas e a ordem dos municípios para remover as casas.

O Simplex do urbanismo, recorde-se, vem agilizar e simplificar processos, mas com uma grande aposta na fiscalização por parte dos municípios. Basicamente, mantém-se o licenciamento para obras de edificação e reabilitação ou operações de urbanização e loteamentos e, para os restantes, reserva-se a comunicação prévia. As autarquias passam a ter um prazo entre 120 dias e 200 dias – consoante a área bruta de construção – para se pronunciarem sobre os pedidos de licenciamento urbano que lhes sejam apresentados. Se não cumprirem haverá lugar a deferimento tácito. ■ FL

Há quem use casas amovíveis em zonas onde não é possível construir, caso da orla costeira.



Isto pode encarecer a construção. Se há um lote que vai ter um valor menor, vai-se incrementar o valor dos outros para compensar.

ALEXANDRE ROQUE
Advogado da SRS Legal

ID: 109321596

29-01-2024

**Novos projetos
têm de ceder
espaço para
habitação
pública**

ECONOMIA 10 e 11