

DIREITO
PÚBLICO

A NOVA LEI DE BASES DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Entrou em vigor no passado dia 30 de junho a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, visando prosseguir, entre outros, os seguintes objectivos:

- **simplificação do sistema** de planeamento e gestão territorial;
- **reforço do papel dos planos municipais** (PDM, PU e PP), como únicos instrumentos jurídicos vinculativos dos particulares e habilitados a definir o regime do uso do solo.

De acordo com a nova Lei de Bases os instrumentos de gestão territorial passam a compreender, apenas, duas categorias:

- **programas territoriais;**
- **planos territoriais.**

Integram-se na categoria dos **programas territoriais** os instrumentos de iniciativa da Administração Central, ou seja: o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território; os Programas Regionais (anteriores PROTs); os Programas Setoriais; os Programas Especiais (anteriores PEOTs).

Os **planos territoriais** são de iniciativa municipal e compreendem as figuras já existentes de Plano Diretor Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU) e Plano de Pormenor (PP).

No que concerne à vinculação externa daqueles instrumentos jurídicos, importa ter presente que os programas territoriais **vinculam as entidades públicas**, ao passo que os planos territoriais **vinculam não só as entidades públicas mas também, direta e imediatamente, os particulares**. E no tocante à articulação entre **programas e planos**, determina a Lei de Bases que os **planos municipais deverão ser compatíveis** com as orientações definidas nos **programas territoriais** preexistentes (de âmbito nacional ou regional), o que significa que **não se exige uma plena conformidade** entre os planos de âmbito municipal e os programas territoriais, mas **uma simples relação de compatibilidade**, naturalmente mais fraca que a primeira¹.

¹ Vide, a propósito das relações de conformidade e compatibilidade entre instrumentos de gestão territorial Fernando Alves Correia in “*Estudos de Direito do Urbanismo*”, Coimbra, Almedina, 1997, pág. 45 e “*As Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português*”, Coimbra, Almedina, 1993, pág. 20.

Simplificação do sistema de planeamento territorial e reforço do papel dos planos municipais

Com o intuito de promover a adaptação dos atuais planos de ordenamento do território ao novo quadro legal instituído pela Lei de Bases, determina este diploma que:

- o conteúdo dos **planos especiais** de ordenamento do território (PEOTs) deverá ser vertido nos planos diretores municipais, no prazo de 3 anos;
- **todos os instrumentos de gestão territorial** (ou seja, nomeadamente, PROTs e PEOTs) atualmente vigentes deverão ser reconduzidos ao tipo de programa ou plano territorial que se revele adequado ao seu âmbito de aplicação específico.

Tal implica, como facilmente se compreende, que iremos assistir, nos próximos anos, a **profundas alterações aos planos** de ordenamento do território que hoje vigoram, o que, naturalmente, aconselha a que os particulares estejam atentos aos efeitos decorrentes desta nova vaga de planeamento territorial.

Para além das modificações à tipologia dos instrumentos de gestão territorial, acima resumidamente enunciadas, **a nova Lei de Bases consagra, ainda, um conjunto de normas de significativa relevância:**

a) Definição do uso do solo exclusivamente efetuada pelos planos municipais

A nova Lei de Bases estabelece o salutar princípio segundo o qual “*o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal (...)*” (cfr. art. 20.º, n.º 1), o que bem se compreende uma vez que tal uso “*realiza-se no âmbito dos limites previstos (...) nos planos territoriais de âmbito (...) municipal*” (cfr. art. 9.º).

Tal significa, por exemplo, que **o regime aplicável às operações de urbanização e de edificação é estabelecido, exclusivamente, pelos planos municipais**, o que parece indiciar que os instrumentos de gestão territorial da iniciativa da Administração Central (como é o caso dos atuais PROTs e PEOTs, agora denominados de Programas Territoriais) não poderão fixar regras imperativas quanto a essa matéria, tarefa que fica adstrita aos planos municipais.

b) Possibilidade de alteração das restrições de utilidade pública

A Lei de Bases prevê que, no âmbito da elaboração, alteração ou revisão de planos municipais de ordenamento do território (PDM, PU e PP), “*podem ser propostas desafetações ou alterações dos condicionamentos do aproveitamento específico do solo resultantes das restrições de utilidade pública*”, leia-se, entre outras, REN e RAN (cfr. art. 11.º, n.º 3), o que, naturalmente, reforça os poderes dos municípios no domínio da gestão territorial e introduz uma flexibilização dos instrumentos de planeamento até agora quase inexistente.

c) Obrigação de identificação de áreas de reabilitação urbana

Prosseguindo o objetivo de promover as políticas de reabilitação urbana, **a Lei vem impor ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais a identificação**

Os planos de ordenamento atualmente em vigor irão sofrer profundas alterações

*Regime excepcional de
legalização de operações
urbanísticas realizadas sem
autorização administrativa*

nos programas e planos territoriais das áreas territoriais a reabilitar ou a regenerar, promovendo as ações adequadas para esse efeito, avultando entre essas ações a concessão de incentivos por parte das entidades públicas acima referidas.

d) Regime excepcional para “legalização” de operações urbanísticas

Prevê-se, pela primeira vez, que deverá ser criado um regime excepcional para regularização (leia-se “**legalização**”) de operações urbanísticas que tenham sido realizadas sem a competente autorização administrativa, remetendo-se para legislação complementar o desenvolvimento da disciplina jurídica a que tais situações ficam sujeitas.

Finalmente, refira-se que, por força da entrada em vigor desta Lei, serão revistos, no prazo de seis meses, o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o regime jurídico de urbanização e edificação e o regime aplicável ao cadastro predial, o que equivale a dizer que todos os diplomas estruturantes do Direito do Urbanismo irão ser alvo de profundas reformas.

Contactos

João Pereira Reis | jp Reis@mlgts.pt
Rui Ribeiro Lima | rrlima@mlgts.pt



MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades crescentes dos seus clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado em Angola, Macau (China) e Moçambique.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: +351 213 817 400
Fax: +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

Luanda, Angola (em parceria)
Angola Legal Circle Advogados

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: +351 226 166 950
Fax: +351 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

Maputo, Moçambique (em parceria)
Mozambique Legal Circle Advogados

MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal
Tel.: +351 291 200 040
Fax: +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notary

www.mlgts.pt

Member

LexMundi
World Ready