



DIREITO PÚBLICO

O INÍCIO DA REFORMA DO URBANISMO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Foi hoje publicada a Nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Foi hoje publicada a nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio - "Lei de Bases"), a qual entrará em vigor no prazo de 30 dias.

Justificada (i) pela necessidade de actualização das normas legais então em vigor sobre o território, (ii) pelo diagnosticar de um sistema de gestão territorial complexo e pouco flexível, (iii) pela vontade de criar políticas estáveis que propiciem o investimento e (iv) pelos objectivos de reforçar a integração de políticas no território e a ideia de valorização e/ou reabilitação/regeneração do existente (temperados pela garantia do desenvolvimento sustentável e amigo do ambiente), a Lei de Bases trará para o nosso sistema jurídico variadas inovações que pressagiam um correr de tinta, aquando da sua implementação prática.

Partindo da enunciação da garantia constitucional do direito de propriedade privada e do direito ao ordenamento do território, optou-se por classificar o solo apenas como rústico ou urbano, atendendo-se, para o efeito, à sua natureza/destino básico. Quer-se agora, já não a expansão urbana (tendo sido eliminado o conceito de solo urbanizável), mas sim a salvaguarda do existente, convolvendo-se a reabilitação e regeneração urbanas nos modos privilegiados de desenvolvimento da cidade.

Neste contexto - assumindo uma realidade sempre conhecida e pouco aceite -, estabelece-se um procedimento excepcional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas e, bem assim, para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas.

Mais uma vez, sai reforçada a ideia de responsabilização dos particulares no âmbito das operações urbanísticas (mediante o recurso à comunicação prévia e/ou controlo sucessivo de operações urbanísticas).

Quer-se agora, já não a expansão urbana (...), mas sim a salvaguarda do existente, convolvendo-se a reabilitação e regeneração urbanas nos modos privilegiados de desenvolvimento da cidade.

A Lei de Bases veio conferir aos Municípios - que veem fortalecida a ideia de cooperação intermunicipal - instrumentos para a gestão do território, como sejam, a venda e o arrendamento forçados de prédios urbanos cujos proprietários não cumpram os deveres a que estão obrigados por plano territorial (mecanismos já antes previstos no contexto da reabilitação urbana). Foram igualmente consagradas vastas hipóteses que justificam a possibilidade de transferência de edificabilidade, a prever em planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

MAIO 2014

A estrutura do sistema de gestão territorial é profundamente alterada, ficando estribada, por um lado, nos programas territoriais, de âmbito nacional (onde encontramos os até então designados planos sectoriais e planos especiais, agora sob a roupagem de “programas”), regional e intermunicipal e, por outro lado, nos planos territoriais de âmbito intermunicipal (planos directores intermunicipais, planos de urbanização intermunicipais e planos de pormenor intermunicipais) e municipal (plano director municipal, plano de urbanização e plano de pormenor). Define-se, noutra perspectiva, que a existência de um plano director, de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor de âmbito intermunicipal exclui a possibilidade de existência, ao nível municipal, de planos do mesmo tipo, na área por eles abrangida. Mais: ao nível dos planos directores municipais – que se querem mais estratégicos e programáticos, permitindo uma transformação do solo mais célere e adequada às necessidades económicas, promovendo-se procedimentos mais flexíveis da sua alteração e revisão – é afastada a obrigatoriedade da sua elaboração no caso de existência de plano director intermunicipal.

Os planos directores municipais, juntamente com os planos intermunicipais, com os planos de urbanização e com os planos de pormenor, são considerados como directa e imediatamente vinculativos para os particulares, contrariamente aos planos especiais de ordenamento do território – agora, “programas” – que, não obstante a especificidade e sensibilidade do respectivo conteúdo, parecem deixar de ser dotados de tal prerrogativa. Acresce que nada é regulado na Lei de Bases sobre a aplicação directa e vinculativa para os particulares dos regimes da Reserva Ecológica Nacional, da Reserva Agrícola Nacional e da Rede Natura 2000.

Por fim (e sem pretensão de exaustão na análise do tema), é gizado um sistema económico-financeiro onde se estabelece a necessidade de prévia demonstração do interesse económico e sustentabilidade financeira de qualquer infra-estrutura urbanística a criar, devendo os Municípios elaborar um programa de financiamento urbanístico e constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística e são definidos tipos de mecanismos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos urbanísticos a consagrar nos planos.

(...) no prazo de seis meses a contar da sua entrada em vigor, deverão ser aprovados os diplomas legais complementares que, mais uma vez, irão rever o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (...), o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (...) e o regime aplicável ao Cadastro Predial e respectivos diplomas regulamentares.



PEDRO CALAPEZ
(detalhe)

Estudo Sem Título #10, 2010
Acrílico sobre papel
38 x 56,5 cm

Obra da Coleção da Fundação PLMJ



Com a entrada em vigor da Lei de Bases, são, por um lado, revogados (designadamente) a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, tal como alterada) e a Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, tal como alterado). Por outro lado, e no prazo de seis meses a contar da sua entrada em vigor, deverão ser aprovados os diplomas legais complementares que, mais uma vez, irão rever o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tal como alterado), o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, tal como alterado) e o regime aplicável ao Cadastro Predial e respectivos diplomas regulamentares.

Neste contexto, já ontem, 29 de Maio de 2014, e sob a bandeira da (i) maior eficiência dos serviços da Administração, (ii) maior responsabilização da Administração, (iii) maior capacitação do poder local para o planeamento e (iv) maior competitividade económica do país, foi aprovado pelo Conselho de Ministros o Novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (“NRJUE”).

Neste contexto, já ontem, 29 de Maio de 2014 (...) foi aprovado pelo Conselho de Ministros o Novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Com o NRJUE, visa-se a criação de um novo e mais simples / célere regime de comunicação prévia das operações urbanísticas, ao mesmo tempo que se reduz o âmbito de apreciação no processo de licenciamento para os impactos urbanísticos da operação concreta. Sai daqui evidente a já referida ideia da responsabilização dos particulares e dos técnicos nos procedimentos e, bem assim, a passagem de um paradigma de fiscalização preventiva para um paradigma de fiscalização sucessiva.

Por outro lado, em prol da celeridade, o NRJUE quer reduzir os prazos das consultas às entidades externas (para 20 dias) e, em prol da transparência e do princípio da participação, incluir o interessado nas conferências decisórias dos procedimentos, em caso de pareceres negativos das entidades consultadas.

No estribo da ideia essencial de valorização e/ou reabilitação/regeneração do existente que marca a Lei de Bases, o NRJUE propõe um novo e mais esclarecedor conceito de reconstrução: obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas.

Por fim, o diploma anunciado, com vista a acabar com as áreas urbanizáveis (já eliminadas na Lei de Bases), vem, de forma inovadora (e, quem sabe, controversa), criar um prazo máximo (de até 10 anos) de caducidade do direito de edificar.

Face ao exposto, parece que Lei de Bases ora aprovada mais não é do que o alicerce de uma operação que, embora pugne pela reabilitação e regeneração contidas, opta por renovar o direito do ordenamento do território e do urbanismo que temos vindo a aplicar.

A Lei de Bases ora aprovada mais não é do que o alicerce de uma operação que, embora pugne pela reabilitação e regeneração contidas, opta por renovar o direito do ordenamento do território e do urbanismo que temos vindo a aplicar.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Pedro Melo** (pedro.melo@plmj.pt) / **Andreia Candeias Mousinho** (andrea.candeiasmousinho@plmj.pt).

Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012, 2014

Sociedade de Advogados Ibérica do Ano
The Lawyer European Awards, 2012

25ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa
Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011-2013