

LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO

NEWSLETTER

16-06-2014

**REGAL
VARELA
RAMOS**
& ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados RL

Foi publicada a Lei nº 31/2014 de 30 de Maio, Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo.

RVR
Rua Castilho 59, 7º Esq.
1250-068 Lisboa
T+ 351 21 351 25 10
F+ 351 21 315 42 72
www.rvr.pt
geral@rvr.pt

© Regal, Varela, Ramos & Associados - Sociedade de Advogados RL // 2011

Esta informação tem apenas carácter genérico, não constituindo uma forma de publicidade, de solicitação de clientes ou de aconselhamento jurídico. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas ou outras matérias sugerimos que contacte um advogado.

Esta lei de bases é o primeiro passo na reforma em curso dos vários diplomas que regulam o planeamento e o ordenamento do território, o urbanismo e edificação, o cadastro e a cartografia. Aliás, a lei de bases ora publicada determina que a legislação complementar sobre os instrumentos de gestão territorial, sobre urbanização e edificação e cadastro predial deverá ser aprovada no espaço de seis meses subsequentes à sua entrada em vigor.

A criação desta nova lei de bases é justificada pela necessidade de actualização das normas legais sobre o território, em ordem à simplificação da gestão territorial, pela vontade de criar condições indutoras do investimento, num quadro de regeneração do território, nomeadamente através da requalificação das áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal.

A lei de bases enuncia os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:

1. Valorizar as potencialidades do solo;
2. Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário;
3. Reforçar a coesão nacional;
4. Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos;
5. Evitar a contaminação do solo;
6. Salvar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
7. Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e os aglomerados rurais;
8. Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
9. Assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo;
10. Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;
11. Salvar e valorizar a orla costeira, as margens dos rios e as albufeiras;
12. Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas, florestais e silvo - pastoris;
13. Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal;
14. Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva.

A lei de bases parte de um conjunto de direitos e deveres que orientam e balizam o regime jurídico ora consagrado:

1. O direito de propriedade privada do solo garantido nos termos da Constituição e da lei;
2. Todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos;
3. Todos têm direito a usar e fruir o solo, no respeito pelos usos e utilizações previstos na lei e nos programas e planos territoriais, beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva, aceder, em condições de igualdade, a espaços coletivos e de uso público.

Uma das inovações da nova lei de bases está na nova classificação do solo apenas como rústico ou urbano, atendendo, para o efeito, à sua natureza/destino básico. Nesta matéria é preocupação fundamental da lei de Bases a salvaguarda do imobiliário existente, erigindo-se a reabilitação e regeneração urbanas nos modos privilegiados de desenvolvimento da cidade.

Com esta nova lei de Bases os Municípios portugueses foram dotados de dois novos instrumentos de intervenção administrativa no solo, quais sejam a venda e o arrendamento forçados de prédios urbanos, cujos proprietários não cumprem os deveres a que estão obrigados por plano territorial.

A estrutura do sistema de gestão territorial é profundamente alterada, passando a prever os programas territoriais, de âmbito nacional, regional e intermunicipal e, por outro lado, os 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).

Por outro lado, preceitua-se 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.

Por último, ressalta-se a criação de um regime económico e financeiro para financiamento de estruturas urbanísticas. Em síntese, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais implica:

1. Ser precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal;
2. Que os municípios elaborem obrigatoriamente um programa de financiamento urbanístico que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos;
3. Que os municípios constituam um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais.

A lei nº 31/2014 entra em vigor no prazo de 30 dias após a data da sua publicação.