



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DO AMBIENTE,
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Proposta de Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

Outubro, 2013

Porquê uma nova Lei?

- 1.** A atual Lei de Solos data de 1976, encontra-se obsoleta face à atual conjuntura socioeconómica e face aos novos desafios do ordenamento do território e do desenvolvimento urbano.
 - 2.** A atual Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo data de 1998 e carece de atualização face às novas dinâmicas territoriais.
-

Porquê uma nova Lei?

3. O presente sistema de gestão territorial, apesar de estruturado, evidencia constrangimentos ao nível da compatibilização entre planos e aos tempos de tramitação procedimental dos Instrumentos de Gestão Territorial:

3.1 A sobreposição e complexidade dos planos de ordenamento do território prejudica a transparência e o conhecimento das regras;

3.2 A existência dos vários modelos individuais de cada Concelho não permite o desenvolvimento integrado e a articulação sustentável;

3.3 O modelo de planeamento assente na espacialização da expansão urbana não evitou a proliferação de terrenos expectantes.



A mudança de paradigma

- 1. Flexibilização do planeamento**
 - 2. Reforço do PDM como instrumento estratégico**
 - 3. A reabilitação urbana como desenvolvimento das cidades**
-

10 Inovações

1 Clarificação do Regime do Solo

O solo passa a ser classificado, apenas, em duas classes: **rústico ou urbano**

OBJETIVO : aperfeiçoar o modelo de classificação do solo, no sentido de assegurar que:

- O solo urbano é efetivamente aproveitado para esse fim, segundo mecanismos de contratualização e execução dos planos que assegurem a sustentabilidade financeira dos processos urbanos e a distribuição de encargos e benefícios;
- O solo rural fica disponível para o aproveitamento agrícola e para os demais aproveitamentos que não exijam urbanização;

Limita-se, por isso, a existência de terrenos expectantes, promovendo a contenção e reabilitação dos espaços urbanos e, conseqüentemente ganhos de sustentabilidade energética e ambiental.

As classificação e reclassificação do solo rústico em urbano traduzem uma opção de planeamento que depende da comprovação, quantitativa e qualitativa, da respetiva indispensabilidade e adequação ao desenvolvimento económico-social definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

10 Inovações

2 O Plano Diretor Municipal concentra todas as regras vinculativas dos particulares

Maior transparência e diminuição dos encargos para produtores e investidores

OBJETIVO : Garantir que o PDM reúne todas as normas e regulamentos necessários ao particular, corrigindo a dispersão de programas e planos inter-relacionados e disponíveis em sedes diferentes. Garante-se a compatibilização das diferentes normas num único plano, evitando a sobreposição de regras e objetivos conflitantes.

A não atualização do PDM faz suspender as normas do plano territorial intermunicipal ou municipal que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida, haver qualquer alteração do uso do solo, enquanto durar a suspensão, e limita a possibilidade de candidaturas de projetos a benefícios ou subsídios públicos nacionais ou comunitários.



10 Inovações

3 Cooperação Intermunicipal

Melhor gestão dos recursos naturais, infraestruturas e equipamentos

OBJETIVO : Reforçar a cooperação intermunicipal, de forma a permitir uma adequada articulação entre os diversos municípios, potencialmente geradora de sinergias e de ganhos de escala.

Conceder a possibilidade de municípios vizinhos se associarem para definirem, de modo coordenado, a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial sub-regional, as opções de localização e gestão de equipamentos públicos e infraestruturas, através da aprovação conjunta de programas ou planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.



10 Inovações

4 Maior flexibilidade no planeamento territorial

PDM mais estratégico e programático permitindo uma transformação do solo mais célere e adequada às necessidades do ciclo económico, promovendo procedimentos mais flexíveis da sua alteração e revisão

OBJETIVO : O Planeamento territorial assenta atualmente num modelo estático e com pouca capacidade de adaptação às necessidades do momento. Ao invés de um PDM rígido, apenas capaz de se superar em ciclos de cerca de 10 anos, pretende-se um planeamento dinâmico e capaz de responder às necessidades de cada ciclo económico, podendo ser revisto e alterado através de planos de pormenor e de urbanização.



10 Inovações

5 Municípios com novos instrumentos para a gestão do território

A venda e o arrendamento forçados e ainda a transferência de edificabilidade permitirão uma intervenção eficaz no território, nomeadamente, ao nível da regeneração urbana

OBJETIVO : Os municípios ganham novos meios de intervenção no solo, entre os quais a venda forçada de prédios urbanos cujos proprietários não cumpram os deveres a que estão obrigados por plano territorial. A aplicação destes instrumentos tem lugar, apenas, por motivo de utilidade pública devidamente justificado e tem por base o respeito pelo conteúdo essencial do direito fundamental de propriedade privada.



10 Inovações

6 Novo sistema económico-financeiro

Assegurar a sustentabilidade do uso do solo através do planeamento e da garantia de viabilidade económica e financeira das operações urbanísticas

OBJETIVO : A transformação do solo passa a ser regulada através do novo sistema económico-financeiro, que a condiciona à demonstração da sua viabilidade económico-financeira. Promovem-se, assim, os investimentos saudáveis para o desenvolvimento do território, permitindo a partilha de responsabilidade do desenvolvimento entre o Estado e os particulares, constituindo-se uma expansão urbana responsável e sob o princípio da necessidade.



10 Inovações

7 Distribuição de encargos e benefícios

Valorização e proteção do património cultural, da biodiversidade e dos ecossistemas

OBJETIVO : Estabelecer mecanismos de distribuição de encargos e benefícios destinados a compensar os custos decorrentes da proteção de interesses gerais, como a salvaguarda do património cultural, a valorização da biodiversidade ou da proteção de ecossistemas.



10 Inovações

8 Aposta na Reabilitação Urbana

O desenvolvimento dos aglomerados urbanos é focado na reabilitação e regeneração urbana

OBJETIVO : O foco do desenvolvimento do território estará na regeneração dos aglomerados urbanos já existentes. São regulamentados novos instrumentos de gestão do território e assegura-se que a expansão urbana apenas decorrerá quando o aglomerado urbano se encontre esgotado face a novas necessidades.





10 Inovações

9 Maior relevo aos procedimentos de comunicação prévia

Quando as condições de realização da operação urbanística se encontrem suficientemente definidas, a execução da operação urbanística pode depender da mera comunicação prévia

OBJETIVO : Os processos de licenciamento de operações urbanísticas devem compreender maior número de ações apenas dependentes de mera comunicação prévia, responsabilizando os técnicos autores do projeto.

Aposta-se na partilha de responsabilidades entre o Estado e o particular, promovendo a execução célere dos investimentos, o necessário equilíbrio entre o conhecimento prévio das operações a realizar e o desenvolvimento económico capaz de criar emprego.



10 Inovações

10 Regularização de Operações Urbanísticas

Estabelecem-se, de forma inovadora, mecanismos de regularização de operações urbanísticas que permitirão desbloquear situações de impasse

OBJETIVO : Existindo atualmente diversas atividades económicas, já implementadas e em atividade, que não se adequam aos instrumentos de gestão territorial atuais e, conseqüentemente, às normas ambientais, prevê-se a definição de um mecanismo que encare a situação das pré-existências e constitua um procedimento para a sua ponderação e regularização.

Próximos passos e legislação complementar

1. Discussão e aprovação da Proposta de lei na Assembleia da República

2. Desenvolvimento dos seguintes diplomas complementares

- a) Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
 - b) Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
 - c) Novo modelo do Cadastro
 - d) Regularização das Atividades Económicas
-



**GOVERNO DE
PORTUGAL**

**MINISTÉRIO DO AMBIENTE,
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA**

Obrigado