

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece das bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

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

Foi publicada em maio passado, 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.

Este diploma, que entrará em vigor em 30 de junho, vem revogar, designadamente, a já velha Lei dos Solos (decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro), e a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de agosto).

Com efeito, a referida lei vem enquadrar as linhas mestras de uma reforma legislativa iniciada no anterior governo e que o atual deu sequência, propondo-se, agora, desenvolver-la através das alterações dos vários diplomas que regulam o planeamento e o ordenamento do território, o urbanismo e edificação, o cadastro e a cartografia.

Importa salientar que não obstante este diploma pretender agregar toda a temática do solo e do território, o mesmo exclui expressamente do âmbito de aplicação o ordenamento e gestão do espaço marítimo, sem que dele resulte claro as razões desta opção

legislativa.

Quanto ao diploma, em concreto, a exposição de motivos da proposta destaca como alterações relevantes: o surgimento de uma nova estrutura do sistema de gestão territorial, um reforço da cooperação intermunicipal e uma tentativa de contenção da expansão urbanística territorial em prol da reabilitação e da regeneração urbana. Mas vejamos com maior detalhe:

- I. A presente lei procura pôr termo à questão de saber se o direito a construir integra ou não o direito de propriedade – aspeto relevante para a valorização económica da propriedade –, optando pela doutrina firmada, designadamente pelas decisões do Tribunal Constitucional no sentido de afastar a inerência, procedendo igualmente ao elenco dos direitos e deveres dos proprietários (art. 13.º a 15.º).
- II. Quanto aos meios de intervenção administrativa do solo, consagra-se o dever de o Estado, regiões autónomas e autarquias locais, no respeito da Constituição e da lei, conduzirem a política pública de solos no quadro das respetivas atribuições e das competências



dos seus órgãos para prossecução das finalidades que lhe são cometidas (art. 26.º e ss).

- III. Vem igualmente introduzir o que designa por um novo sistema de classificação do solo, dividindo-o por duas classes, rústico ou urbano, pretendendo limitar assim a existência de terrenos expectantes de urbanização e a especulação imobiliária que promovem (art. 10.º).
- IV. Quanto à estrutura do sistema de gestão territorial, os instrumentos de gestão do território passam agora a designar-se por *programas* – que estabelecem o quadro estratégico e diretrizes para cada nível de planeamento – e em *planos* – que estabelecem as opções concretas de planeamento do solo, limitando estes apenas aos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território. Neste âmbito as duas verdadeiras novidades residem na desqualificação dos planos especiais de ordenamento do território que perdem a sua eficácia plurisubjetiva (vinculavam diretamente sujeitos públicos e sujeitos privados), a programas de orientação vinculativos apenas das entidades públicas. A outra novidade e em sentido inverso é a valorização dos planos intermunicipais, os quais passam a vincular também os particulares e a assumir todas as características e funções dos planos municipais, quando aqueles existam.
- V. Os planos territoriais de âmbito intermunicipal repartem-se por três níveis: os planos diretores intermunicipais, planos de urbanização intermunicipais e planos de pormenor intermunicipais.
- VI. Nesta lógica, os programas territoriais configuram o quadro de referência estratégico para a elaboração de planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal (art. 37.º a 46.º).
- VII. Novidade ainda é o facto de os planos e programas territoriais passarem, igualmente, a poder impor aos proprietários do solo a realização de operações urbanísticas. A este propósito sublinhe-se a figura

da venda e do arrendamento forçados de prédios urbanos e/ou rústicos cujos proprietários não cumpram os ónus e/ou deveres identificados nos referidos instrumentos de planeamento (art. 35.º e 36.º)

- VIII. Quanto ao nível da estruturação da propriedade, o seu dimensionamento é feito de acordo com o previsto nos programas e planos territoriais, podendo os planos de âmbito intermunicipal e municipal estabelecer limites ao dimensionamento mínimo dos prédios. Permite-se que o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais promovam o agrupamento de prédios e posterior fracionamento (art. 19.º).
- IX. De relevante assinala-se ainda a definição das bases do regime económico-financeiro do solo, o qual, entre outros aspetos, determina ser necessário demonstrar o interesse económico e a sustentabilidade financeira de qualquer infraestrutura urbanística, prevendo-se igualmente a repartição dos encargos e benefícios das operações urbanísticas (art. 62.º).

Em face do exposto, e não obstante o carácter sumário que a presente descrição não poderia deixar de ter, resulta evidente que a nova lei de bases traz para o nosso sistema jurídico algumas alterações cuja adequação somente a prática do planeamento e da gestão urbanística permitirá aferir. Como lei de bases que é, muitas das suas proposições dependem da eficácia das soluções que constarão do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, bem como do novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, entretanto aprovado.



CATARINA GODINHO E SANTOS  
Advogada

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para [info@falm.pt](mailto:info@falm.pt).