

Nota Informativa

27 DEZEMBRO 2023

Imobiliário, Construção e Urbanismo

Prorrogação do prazo para adaptação dos PDM às regras de classificação e qualificação da Lei dos Solos

Solos Urbanizáveis e de Urbanização Programada

Por Comunicado do Conselho de Ministros de 21 de dezembro de 2023, o Governo informou que “Foi aprovado o decreto-lei que prorroga os prazos para a incorporação das regras de classificação e qualificação de solo previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial nos planos municipais e intermunicipais”. A prorrogação deste prazo vem responder aos pedidos formulados, no curso deste ano, pela Associação Nacional de Municípios e seus associados.

O diploma legislativo aprovado ainda não é público, pelo que os detalhes das regras aprovadas não são conhecidos, contudo faz parte do comunicado que o termo do prazo ora prorrogado será o dia 31 de dezembro de 2024.

A prorrogação em causa prende-se com a obrigação de os Municípios adaptarem os seus Planos Diretores Municipais (“PDM”) às regras de classificação e qualificação de solos introduzidas pela 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 dos Solos”).

Efetivamente, com a Lei dos Solos, o legislador pretendeu limitar a classificação dos solos como urbanos àqueles que se encontrem edificados ou infraestruturados, destes excluindo os solos “urbanizáveis” ou de “urbanização programada”. Assim, de forma a combater a edificação dispersa e a disseminação ineficiente de infraestruturas urbanas, pela Lei dos Solos, todos os solos não edificados ou infraestruturados deixam de poder ter vocação urbana (ao contrário do que permitia a legislação anterior), devendo ser reclassificados como rústicos.

No fundo, a Lei dos Solos prevê que as “categorias de classificação” de solos “urbanizáveis” ou de “urbanização programada” devam ser expurgadas dos PDM. Caso tal não acontecesse, as regras dos PDM em desconformidade com a lei suspender-se-iam, “não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo”.

Por outro lado, os procedimentos de elaboração, revisão ou alteração dos PDM iniciados após a entrada em vigor da Lei

dos Solos (em 2014) deveriam já obedecer às regras de classificação e qualificação dos solos.

O legislador, originalmente, concedeu um prazo de cinco anos (desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que ocorreu em julho de 2015) para que os Municípios adaptassem os seus PDM às “novas” regras de classificação e qualificação.

O referido prazo de adaptação veio a ser prorrogado para 31.12.2022 e, posteriormente, para 31.12.2023. O Governo anuncia, portanto, que prorrogou, novamente, este prazo até 31.12.2024.

A prorrogação do prazo de adaptação dos PDM às “novas” regras de classificação e qualificação responde aos anseios da maioria dos Municípios, que ainda não concluíram tal adaptação, e que, em consequência, veriam as regras dos seus PDM suspensas em vastas áreas municipais, sendo suspensa também a possibilidade de aí aprovar novas operações urbanísticas.

De facto, até 30 de novembro de 2023, apenas 64 Municípios tinham o processo finalizado; 214 Municípios tinham em curso os procedimentos de alteração/revisão; e 28 Municípios não tinham sequer agendada a primeira reunião para a apresentação de proposta de Plano.


A prorrogação concedida, por um ano, poderá, ainda assim, não ser suficiente

para que todos os Municípios concluem os necessários procedimentos de revisão ou alteração dos seus PDM.

Para além da prorrogação do mencionado prazo “geral”, foi também prorrogado até 31 de maio de 2024, o prazo intercalar para os Municípios apresentarem a primeira proposta de Plano (no âmbito dos procedimentos para a elaboração, revisão ou alteração dos PDM), sob pena de suspensão dos seus direitos de candidatura a fundos europeus, com exceção das áreas relativas à saúde, educação, habitação ou apoio social.

Com a publicação do diploma em Diário da República irá ainda entrar em vigor um regime transitório para os procedimentos que já estão em curso, o que permitirá levantar a suspensão do direito de candidatura a apoios financeiros que pendia, atualmente, sobre 28 Municípios.

Reitere-se que a sanção de suspensão das normas dos Planos será aplicada a todos os Municípios que não concluem o processo no prazo previsto.

Esta prorrogação abre a oportunidade para que os proprietários dos prédios situados em zonas classificadas como urbanizáveis tentem aproveitar essa classificação. 

Contactos



Pedro Almeida e Sousa
Sócio, Coordenador
p.almeidasousa@telles.pt

O presente documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e as informações nele contidas são de carácter geral e abstrato e não dispensam aconselhamento

jurídico para a resolução de questões concretas. Esta informação não pode ser reproduzida, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso da TELLES.