



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Novembro 2020

Novo prazo para a revisão dos planos diretores municipais

Filipa Névoa | fne@servulo.com
Francisca Saldanha Monteiro | fom@servulo.com

Foi recentemente publicada a Lei n.º 68/2020, de 5 de novembro, que autoriza o Governo a alterar 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.

A lei concede ao Governo autorização legislativa para alterar os artigos 36.º e 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, (i) alargando o prazo previsto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, para transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território para os planos diretores intermunicipais ou municipais e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais e inclusão nestes das regras de classificação e qualificação do solo até **13 de julho de 2021**.

O Governo dispõe agora de 180 dias para aprovar o diploma que procederá à referida prorrogação.

Relembramos que, por efeito do Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, que alterou as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia Covid 19 e procedeu à alteração de várias disposições do Decreto-Lei n.º 10 -A/2020, de 13 de março, o prazo de 13 de julho de 2020 havia sido suspenso.

Com efeito, o artigo 35.º-D do referido Decreto-Lei n.º 20/2020 determinava, no seu n.º 1, que ficariam suspensos pelo prazo de 180 dias contados da cessação do estado de emergência – ou seja, desde o dia 3 de maio –, os prazos previstos no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e no n.º 2 do artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (“RJIGT”). Por efeito da referida suspensão, o prazo para revisão dos planos diretores intermunicipais ou municipais e de outros planos intermunicipais ou municipais, que era inicialmente 13 de julho de 2020, foi prorrogado até ao próximo dia 9 de janeiro de 2021.

Havíamos antecipado a necessidade desta medida desde o primeiro momento da pandemia, mas considerámos, também, que esta prorrogação por um período de pouco mais de meio ano poderia não ser suficiente atendendo a uma possível nova vaga de Covid 19 e ao facto de abranger o período do Verão e do Natal.

A Associação Nacional de Municípios Portugueses em reunião do passado dia 16 de junho de 2020, referiu expressamente o impacto nefasto que a situação epidemiológica do COVID 19 está a ter no funcionamento dos municípios e alertando ainda para a disparidade dos estádios de desenvolvimento do referido processo nos municípios portugueses, situação que impõe que os municípios que envidaram os seus melhores esforços no sentido de cumprirem os prazos, não saiam prejudicados.

Na verdade, segundo o levantamento da Comissão Nacional do Território (CNT) realizado em 30 de junho, junto das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), sobre a adaptação dos PDM à lei de bases gerais da política pública de solos e ao RJIGT, existem 19 municípios que já integraram as novas regras, designadamente oito na região Norte, quatro no Centro, dois em Lisboa e Vale do Tejo e cinco no Alentejo.

Os dados da CNT, que têm já por referência o novo prazo aprovado no âmbito da pandemia de Covid 19, registam *“113 municípios que foram considerados como prováveis – ou seja, estando em condições de cumprir o prazo, registando-se procedimentos em curso com elevada dinâmica”*.

Além destes, haverá 36 municípios com pouca probabilidade de cumprimento do prazo e *“110 foram considerados como muito improvável, ou seja, sem procedimento iniciado ou com dinâmica muito reduzida”*, segundo terá revelado o Ministério do Ambiente à comunicação social, com base no levantamento da CN. São, assim, mais uma vez, boas notícias para os municípios, que poderão, com maior serenidade, continuar o difícil trabalho de definição dos novos modelos de ordenamento pretendidos para as respetivas áreas de intervenção, mas também para os particulares, os quais corriam sérios riscos, em algumas situações e por efeito do incumprimento do prazo, de ver reclassificados para solo rústico vários prédios destinados a operações urbanísticas cujo controlo prévio se encontraria já em fase muito avançada. A iniciativa permite mais uma vez a salvaguarda de expectativas legítimas de muitos particulares decorrentes de licenciamentos e aprovações de inúmeras pretensões urbanísticas com base nas disposições dos planos atualmente em vigor.

A prorrogação do prazo revela-se, também, de enorme importância para que a participação dos cidadãos na fase de discussão pública possa resultar numa efetiva ponderação e eventual acolhimento, quando seja o caso, das sugestões e propostas na proposta final do plano.