



# O IMPACTO DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI DOS SOLOS NA AVALIAÇÃO DE TERRENOS

CONGRESSO ASAVAL 2019  
8 de novembro

JOSÉ PEDRO NETO





JOSÉ PEDRO NETO



# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

# DESPOVOAMENTO

[https://duqueli.files.wordpress.com/2017/03/asnela\\_sapo1.jpg?w=864&h=450](https://duqueli.files.wordpress.com/2017/03/asnela_sapo1.jpg?w=864&h=450)

JOSÉ PEDRO NETO



# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

URBANO RURAL

# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

## DEGRADAÇÃO SOLO

OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

# ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

JOSÉ PEDRO NETO



# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

# INTERMODALIDADE

# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

## SERVIÇOS DE INTERESSE GERAL

# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

# INVESTIMENTO PÚBLICO

JOSÉ PEDRO NETO



# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

**PARTICIPA**

CULTURA CÍVICA

# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



JOSÉ PEDRO NETO

# OS DESAFIOS DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DESPOVOAMENTO

URBANO RURAL

DEGRADAÇÃO SOLO

ALTERAÇÕES  
CLIMÁTICAS

INTERMODALIDADE

SERVIÇOS DE  
INTERESSE GERAL

INVESTIMENTO PÚBLICO

**PARTICIPA**  
CULTURA CÍVICA

COORDENAÇÃO

# ALTERAÇÕES DA LEGISLAÇÃO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO

## USOS E AÇÕES

**CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO**  
DECRETO-REGULAMENTAR N.º 15/2015, DE 19 DE AGOSTO

**REGIME JURÍDICO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL**  
DECRETO-LEI N.º 124/2019, DE 28 DE AGOSTO

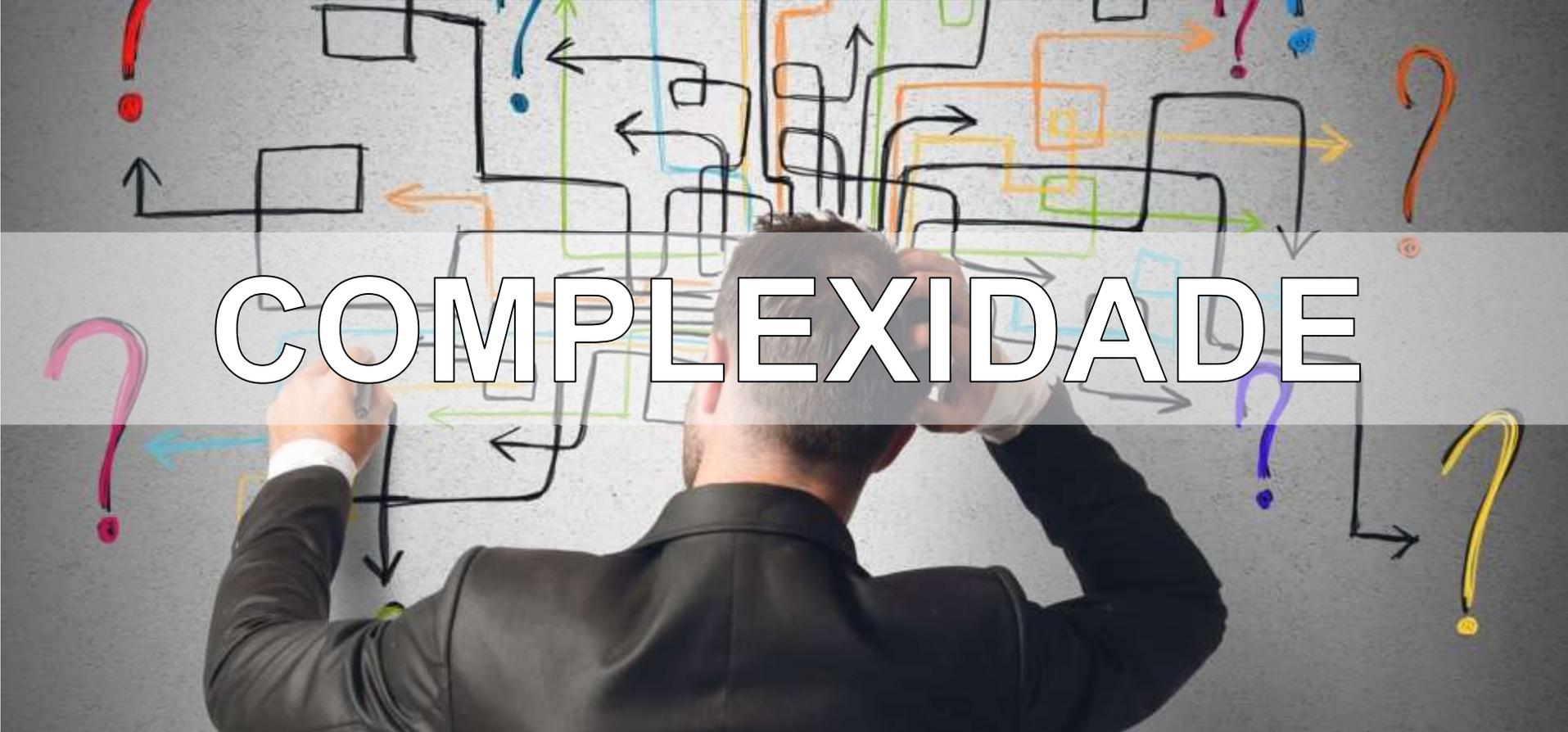
**REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**  
DECRETO-LEI N.º 80/2015, DE 14 DE MAIO

**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

# PRINCIPAIS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS



# IMPACTO DE NOVA LEGISLAÇÃO NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



COMPLEXIDADE

# FINALIDADES DA LEI DE BASES

POTENCIALIDADES DO SOLO	DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	COESÃO NACIONAL	RESILIÊNCIA DO TERRITÓRIO	CONTAMINAÇÃO DO SOLO
IDENTIDADE DO TERRITÓRIO	EDIFICADO	<b>FINALIDADES</b>	PATRIMÓNIO NATURAL, CULTURAL E PAISAGÍSTICO	BIODIVERSIDADE
RISCOS COLETIVOS	ÁREAS COSTEIRAS E HIDROGRÁFICAS	ÁREAS AGRÍCOLAS, FLORESTAIS E SILVO-PASTORIS	ÁREAS DEGRADADAS E AUGI	ACESSIBILIDADE

# DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

POTENCIALIDADES DO SOLO	DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	COESÃO NACIONAL	RESILIÊNCIA DO TERRITÓRIO	CONTAMINAÇÃO DO SOLO
IDENTIDADE DO TERRITÓRIO	EDIFICADO	<b>FINALIDADES</b>	PATRIMÓNIO NATURAL, CULTURAL E PAISAGÍSTICO	BIODIVERSIDADE
RISCOS COLETIVOS	ÁREAS COSTEIRAS E HIDROGRÁFICAS	ÁREAS AGRÍCOLAS, FLORESTAIS E SILVO-PASTORIS	ÁREAS DEGRADADAS E ÁGUA	ACESSIBILIDADE

## GARANTIR

- COMPETITIVIDADE ECONÓMICA TERRITORIAL
- CRIAÇÃO DE EMPREGO
- ORGANIZAÇÃO EFICIENTE DO MERCADO FUNDIÁRIO, TENDO EM VISTA EVITAR A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E AS PRÁTICAS LESIVAS DO INTERESSE GERAL

# SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

## INSTRUMENTOS



# PLANOS TERRITORIAIS

## PLANOS DIRETORES

- Abrangem a totalidade da área administrativa do(s) concelho(s)
- Estabelecem a sua estruturação espacial
- Classificam e qualificam o solo e apresentam os respetivos parâmetros

## PLANOS DE URBANIZAÇÃO

- Abrangem qualquer área do território incluída em perímetro urbano e ainda os solos complementares
- Podem ainda abranger outras áreas do território municipal que possam ser destinadas a usos e a funções urbanas
- Definem uma organização para o meio urbano, estabelecendo o traçado esquemático da rede viária e infraestruturas

## PLANOS DE PORMENOR

- Abrangem áreas contínuas do território municipal (uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas)
- Definem com rigor a ocupação possível de qualquer área específica, indicando os usos do solo e condições de edificação
- Modalidades específicas: **Plano de intervenção em espaço rústico**; **PP de Reabilitação Urbana (RJRU)**; **PP de Salvaguarda** (lei de bases do património)

# VINCULAÇÃO JURÍDICA

	ENTIDADES PÚBLICAS	PARTICULARES
PROGRAMAS TERRITORIAIS		
PLANOS TERRITORIAIS		

SEM PREJUÍZO DA VINCULAÇÃO DIRETA E IMEDIATA DOS PARTICULARES RELATIVAMENTE ÀS NORMAS DE INTERVENÇÃO SOBRE A OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS FLORESTAIS

AS NORMAS DOS PROGRAMAS TERRITORIAIS QUE, EM FUNÇÃO DA SUA INCIDÊNCIA TERRITORIAL URBANÍSTICA, CONDICIONEM A OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO SÃO OBRIGATORIAMENTE INTEGRADAS NOS PLANOS TERRITORIAIS

# PRINCÍPIOS GERAIS DOS PROGRAMAS E PLANOS



**IDENTIFICAR OS INTERESSES PÚBLICOS PROSEGUIDOS**



**ASSEGURAR A HARMONIZAÇÃO DOS VÁRIOS INTERESSES PÚBLICOS COM EXPRESSÃO TERRITORIAL**



**ASSEGURAR A SUSTENTABILIDADE E A SOLIDARIEDADE INTRA E INTERGERACIONAL NA OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**



**ESTABELECEM AS MEDIDAS DE TUTELA DOS INTERESSES PÚBLICOS PROSEGUIDOS E EXPLICITAM OS RESPECTIVOS EFEITOS**



**AS MEDIDAS DE PROTEÇÃO DOS INTERESSES PÚBLICOS ESTABELECIDAS CONSTITUEM REFERÊNCIA NA ADOÇÃO DE QUAISQUER OUTROS REGIMES DE SALVAGUARDA**

# COORDENAÇÃO DAS ENTIDADES - INTERNA



# DINÂMICA DO SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

- OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS

REVISÃO

ALTERAÇÃO

SUSPENSÃO

REVOGAÇÃO

- **ATUALIZAÇÃO DE PLANOS TERRITORIAIS** (OBRIGATÓRIA E DEPENDENTE DE DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA SUA ELABORAÇÃO)
  - DECORRE DA ENTRADA EM VIGOR DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES, QUE NÃO IMPLIQUE UMA DECISÃO AUTÓNOMA DE PLANEAMENTO
- **RATIFICAÇÃO DE PLANOS TERRITÓRIOS**
  - PELO GOVERNO E NATUREZA EXCECIONAL
- **MEDIDAS PREVENTIVAS**
  - EVITAR A ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS DE FACTO EXISTENTES EM DETERMINADA ÁREA DO TERRITÓRIO
- **NORMAS PROVISÓRIAS**
  - SALVAGUARDA DOS INTERESSES PÚBLICOS NÃO POSSA OBTER-SE MEDIANTE A IMPOSIÇÃO DE PROIBIÇÕES E LIMITAÇÕES DE MEDIDAS PREVENTIVAS

# GRADUAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

## ÁREAS TERRITORIAIS EM QUE CONVERGEM INTERESSES PÚBLICOS INCOMPATÍVEIS ENTRE SI

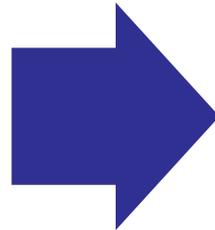
- **PRIORIDADE** ÀQUELES CUJA PROSECUÇÃO DETERMINE O MAIS ADEQUADO USO DO SOLO
  - AMBIENTAL
    - ECONÓMICO
    - SOCIAL
    - CULTURAL
- **EXCEÇÕES** INTERESSES CUJA PROSECUÇÃO TEM PRIORIDADE SOBRE OS DEMAIS INTERESSES PÚBLICOS
  - DEFESA NACIONAL
  - SEGURANÇA
  - SAÚDE PÚBLICA
  - PROTEÇÃO CIVIL
  - PREVENÇÃO E MINIMIZAÇÃO DE RISCOS

# PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO RJIGT

Distinção entre programas e planos	Classificação e qualificação – Planos territoriais	Salvaguarda dos interesses dos particulares	Avaliação planeamento – fixação de indicadores
Prevalência cronológica	Agilizar procedimentos	Concertar posições	Reforçar contratualizações
Reforçar participação	Parecer final único PDM	Plataforma de acompanhamento	Criada a CNT
Articulação espaço marítimo	Programas e Planos intermunicipais	Classificação do solo	Eliminação do urbanizável

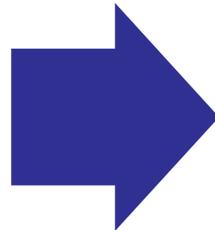
# POLÍTICA DE SOLOS

**Regime do  
uso do solo**



É exclusivo dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, os quais estabelecem a ocupação, transformação e utilização do solo, definido através da classificação e qualificação

**Classificação  
do solo**



Opção construída a partir da realidade existente e traduzem uma opção de planeamento que determina o destino básico do solo

Determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção

**Rústico**

**Urbano**

# SOLO RÚSTICO E SOLO URBANO

## «Solo rústico»

aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas e aquele que não seja classificado como urbano

## «Solo urbano»

o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação

# CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO RÚSTICO

## VERIFICAÇÃO DE UM DOS SEGUINTE CRITÉRIOS

- Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal
- Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos
- Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação
- Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano
- Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas
- Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano
- Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano
- Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos
- Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores

# CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

## Observação cumulativa dos seguintes critérios

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respectivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais – especificidade local
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais – especificidade local
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial

# CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO OU URBANO



# CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO OU URBANO



# RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO

- Caráter excecional
- Limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face
  - Dinâmica demográfica
  - Indispensabilidade de qualificação urbanística
  - Comprovadamente necessária ao desenvolvimento económico e social
- Através da elaboração, alteração ou revisão de PP com efeitos registais acompanhado de contrato de urbanização, o qual fixa
  - Encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do PP
  - Prazo
  - Condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos e todos os interessados envolvidos

# RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO

## CRITÉRIOS COMPLEMENTARES

- Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais em vigor, com suporte em
  - Indicadores de monitorização da execução física da urbanização e da edificação
  - Indicadores da dinâmica do mercado imobiliário
  - Quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes
- Avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente
  - Disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração
  - Disponibilidade de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana
  - Suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano
- Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante
  - De fatores de mudança da organização do território ou
  - Necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano
- Compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos

# RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO

## DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

- Solução contemplada no PP
  - Matérias complementares:
    - Estimativa do impacto sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existente, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção
    - Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos no PP, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução
    - Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do PP, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução referidos nas alíneas anteriores

# CADUCIDADE DA CLASSIFICAÇÃO DE SOLO URBANO

- Findo o prazo previsto para a execução do plano e não realização das operações urbanísticas previstas no processo de reclassificação
  - Caducidade automática, total ou parcial, da classificação como solo urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico
  - Câmara municipal obrigada a iniciar o procedimento de alteração ou revisão do plano, no prazo de 60 dias, a contar da data em que a aquela classificação caducou

## RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO RÚSTICO

- Possibilidade de realização a todo o tempo, em resultado da aprovação de plano territorial que a determine
- Área objeto de reclassificação tem de obedecer aos critérios previstos para classificação para solo rústico

# IMPACTO DA LEI DOS SOLOS

- ARTIGO 199.º DO RJIGT **CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto-lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo

**13 de julho de 2020**

# O QUE SÃO AS CCDR

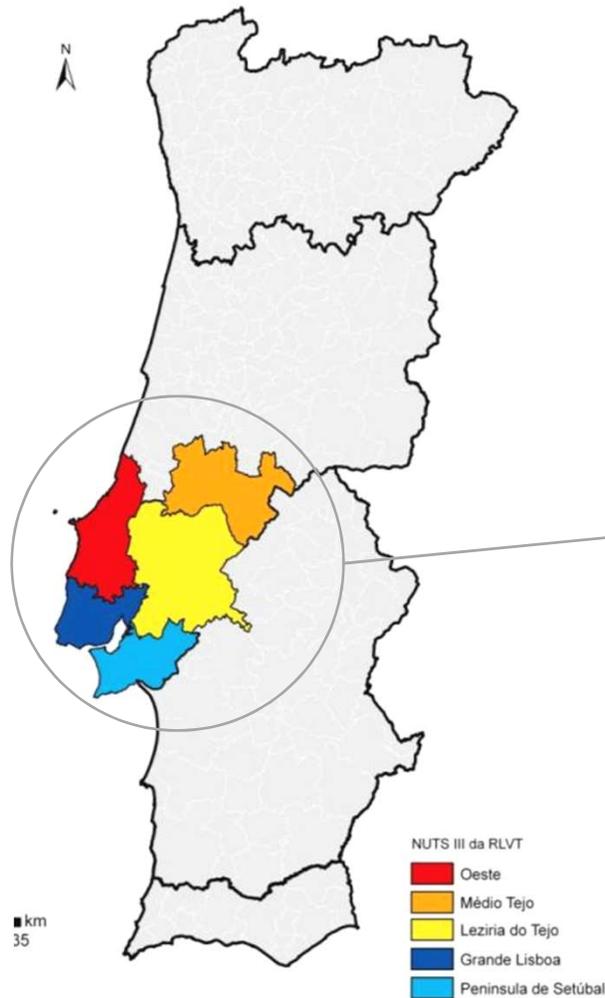
## COMISSÕES DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

- SERVIÇOS PERIFÉRICOS DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA DO ESTADO
- AUTONOMIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
- ORGANIZADAS EM 5 “REGIÕES PLANO”

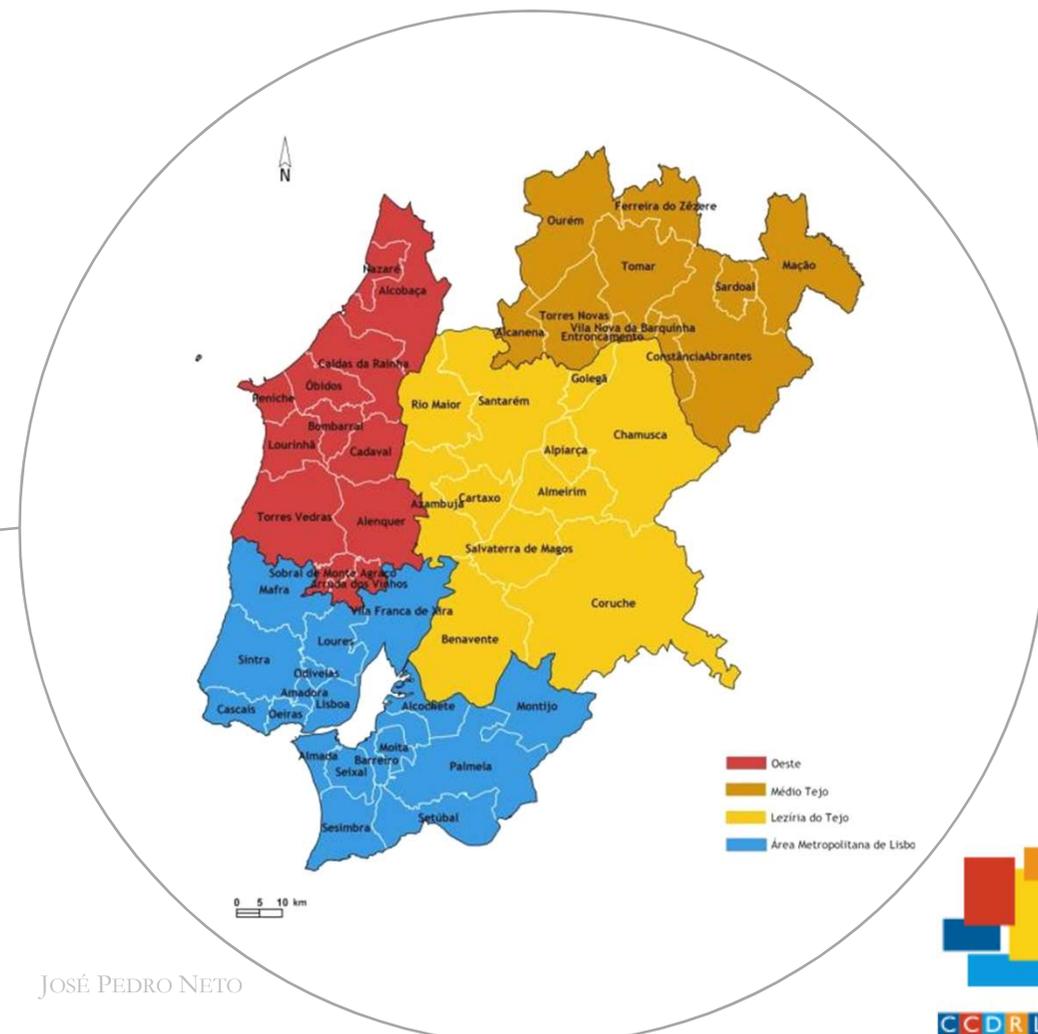


# LISBOA E VALE DO TEJO EM NÚMEROS

PORTUGAL



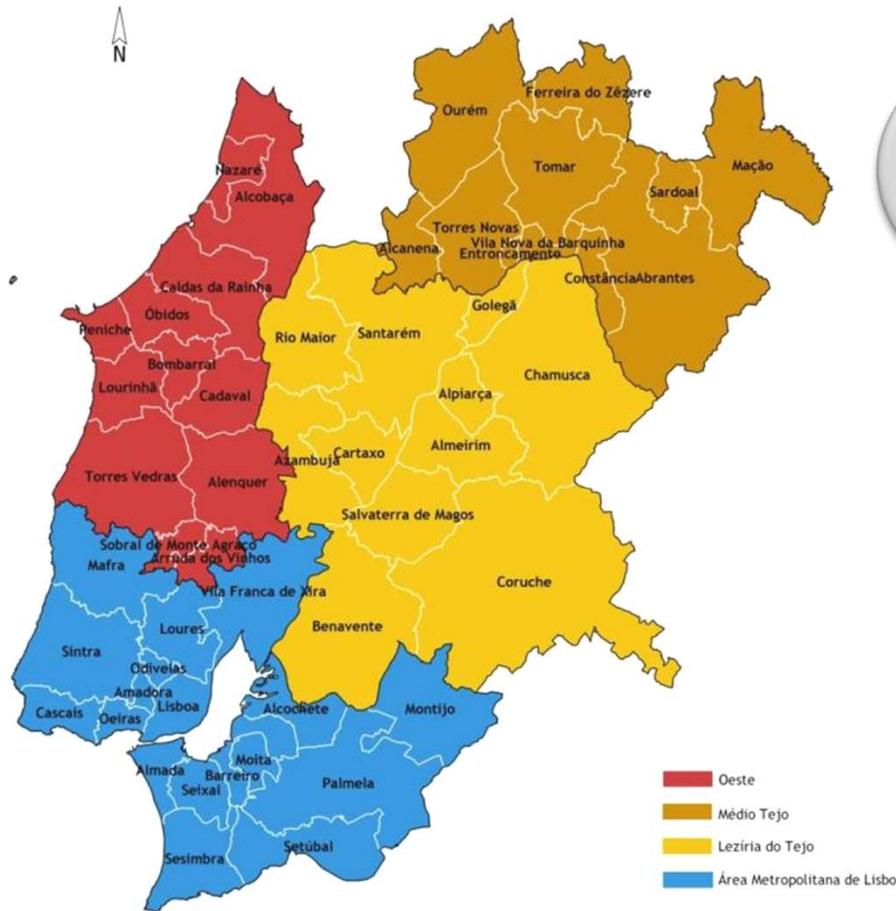
LISBOA E VALE DO TEJO



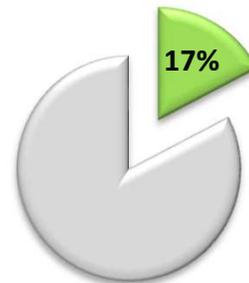
JOSÉ PEDRO NETO



# LISBOA E VALE DO TEJO EM NÚMEROS



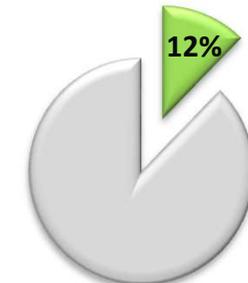
0 5 10 km



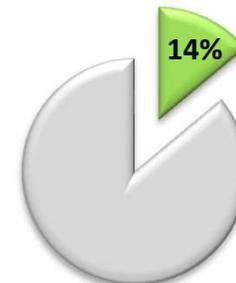
**4** ENTIDADES INTERMUNICIPAIS



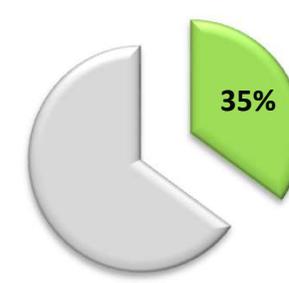
**52** MUNICÍPIOS



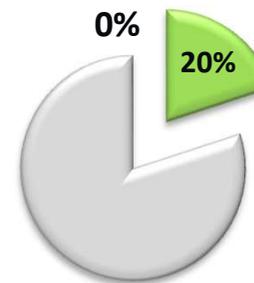
**355** FREGUESIAS



**12 216** km<sup>2</sup>



**3 637 273** RESIDENTES

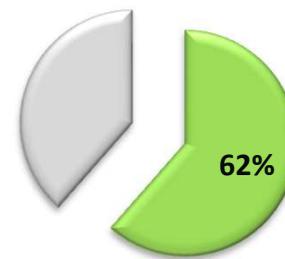
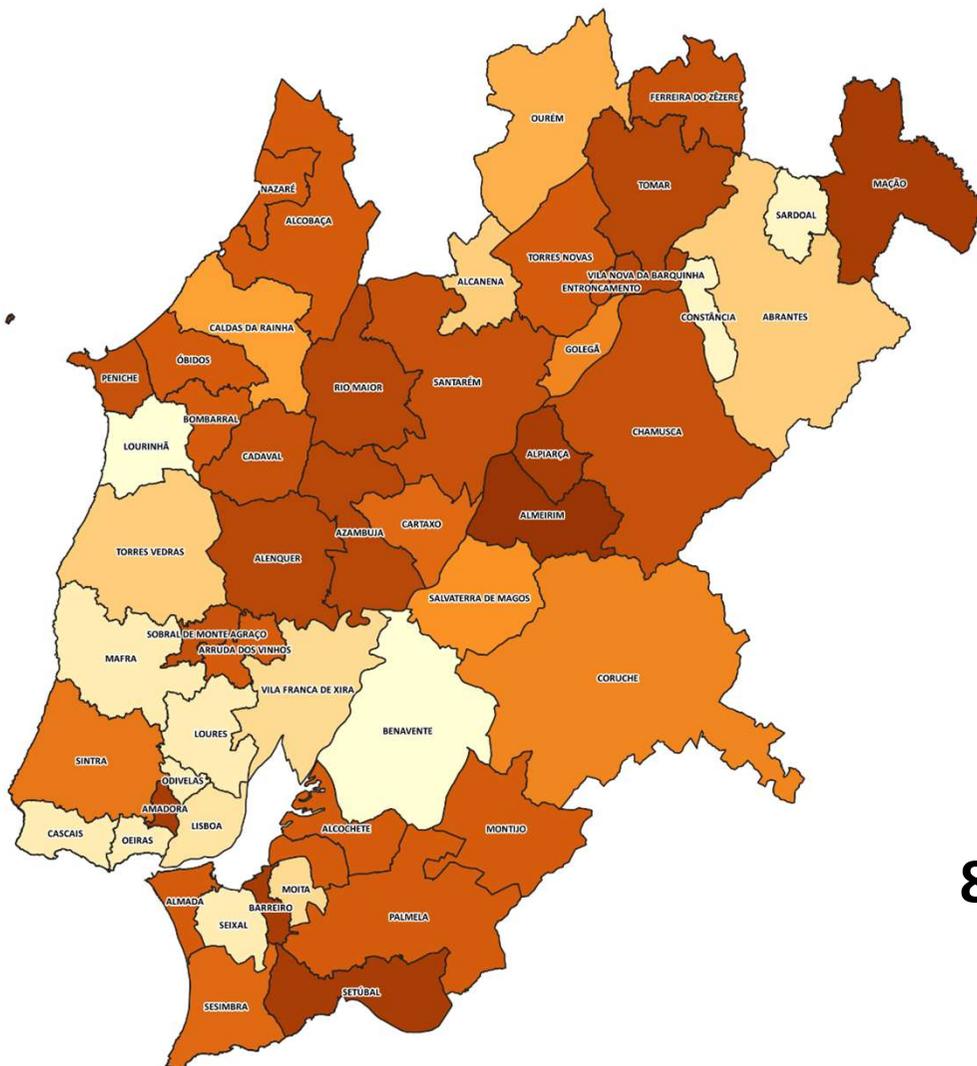


CIDADES



POPULAÇÃO RESIDENTE EM CIDADES

# LONGEVIDADE DOS PDM EM VIGOR



**32** PDMs EM VIGOR COM MAIS DE **20 ANOS**



**12** PDMs DE **2.ª GERAÇÃO**

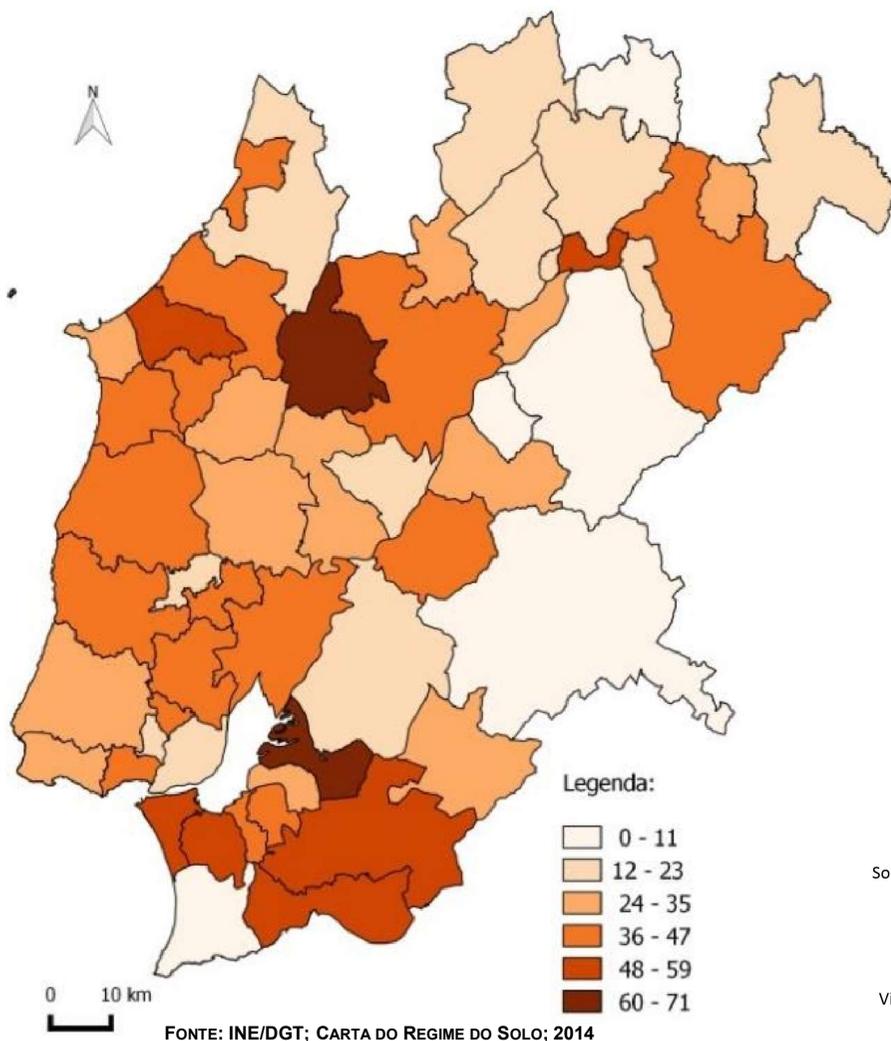


**8** PDMs EM VIGOR COM MAIS DE **10 ANOS**  
E MENOS DE **20 ANOS**

# SOLOS URBANIZÁVEIS

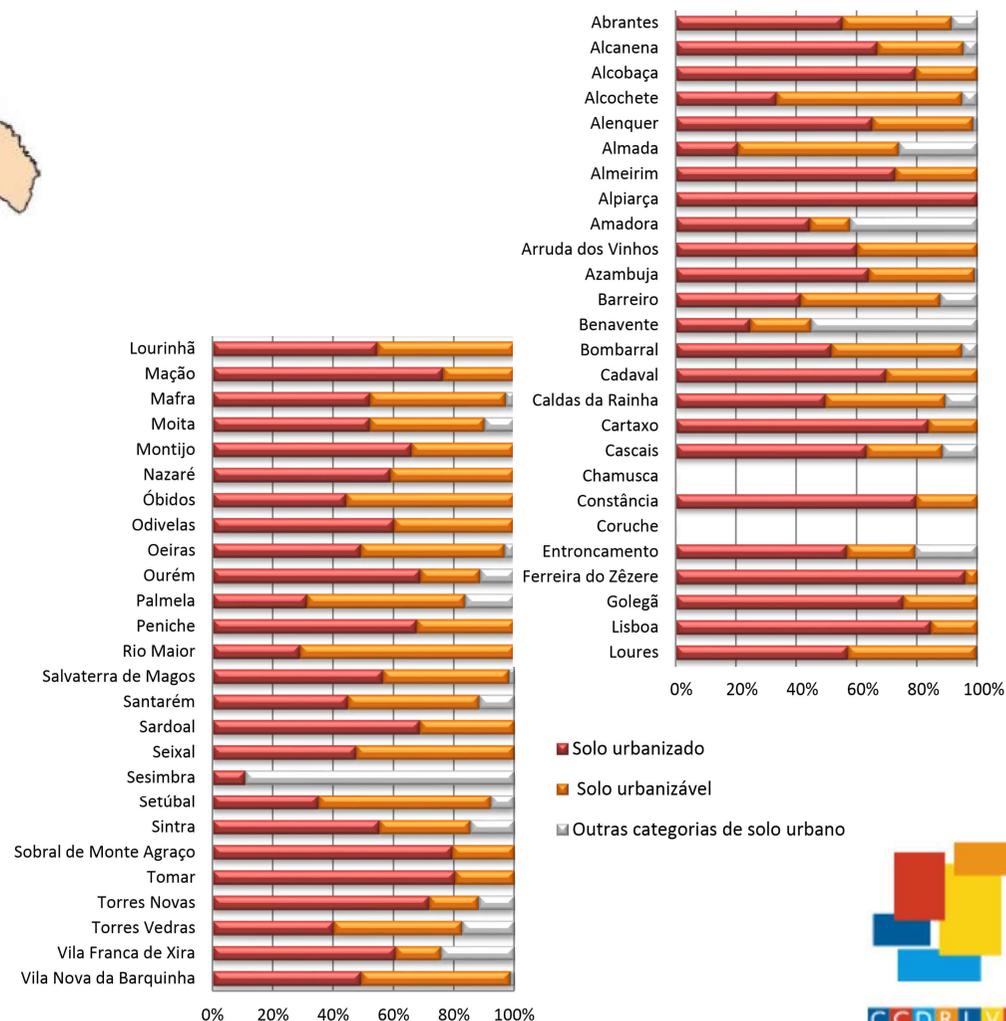
## 2014

PROPORÇÃO DE SOLO URBANIZÁVEL EM SOLO URBANO (%)

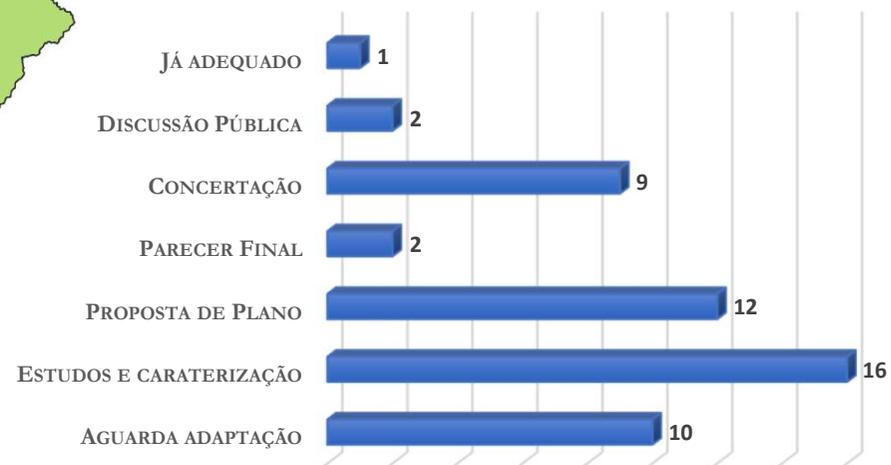
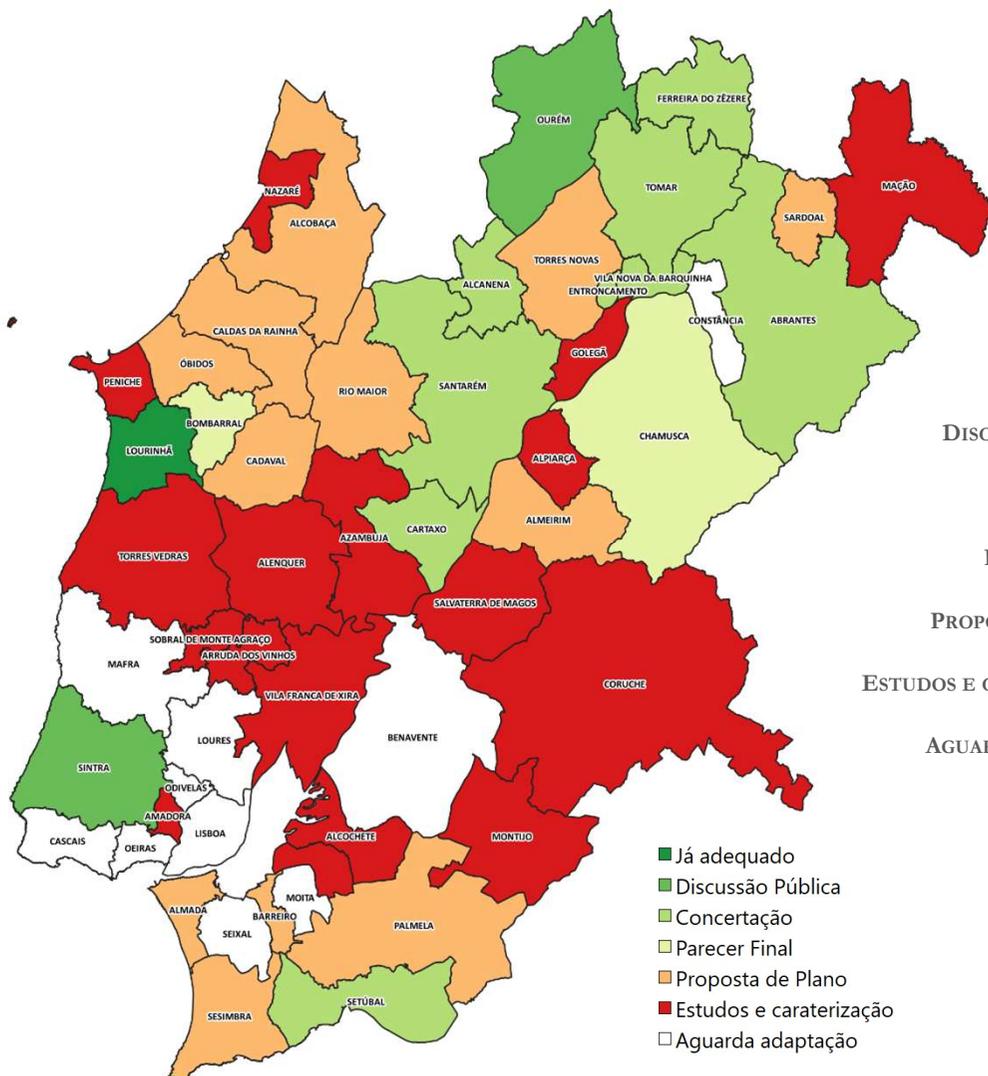


FONTE: INE/DGT; CARTA DO REGIME DO SOLO; 2014

CATEGORIA DE SOLO URBANO IDENTIFICADAS NO PDM



# PONTO DE SITUAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS PDM AOS CONCEITOS DE CLASSIFICAÇÃO URBANO / RÚSTICO



# DISPONIBILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO - PLANOS TERRITORIAIS

- Com caráter de permanência e na versão atualizada
  - Site do município
  - Site do Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT), através de ligação eletrónica a este sistema nacional
- Os municípios devem proceder à transcrição digital vetorial e georreferenciada das peças gráficas dos planos municipais, disponibilizando-as nos respetivos sítios eletrónicos, de acordo com modelo de dados a aprovar pela Direção-Geral do Território
- Plantas e o respetivo acesso devem estar disponíveis em modelo a aprovar pela Direção-Geral do Território

# BALANÇO

- IMPOSSÍVEL RETIRAR CONCLUSÕES NESTE MOMENTO
  - PROBABILIDADE MUITO ELEVADA DE REDUÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS SITUADOS EM ZONAS CLASSIFICADAS ANTERIORMENTE COMO URBANIZÁVEIS E ATUALIZADAS PARA SOLO RÚSTICO
  - CONSOLIDAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO E DAS ZONAS RÚSTICAS
- A MAIOR PARTE DOS MUNICÍPIOS ESTÁ A DELIMITAR OS PERÍMETROS URBANOS DE MODO ADEQUADO
- PRINCIPAIS DIFICULDADES
  - POVOAMENTOS DISPERSOS
    - TENDÊNCIA A “ESTENDER” OS LIMITES DOS PERÍMETROS URBANOS
    - EQUILÍBRIO
      - ESPAÇO NECESSÁRIO PARA ESTRUTURAÇÃO DE TERRITÓRIOS DESESTRUTURADOS
      - CUMPRIMENTO DOS CRITÉRIOS DE SOLO URBANO
  - ATIVIDADES ECONÓMICAS
    - NECESSIDADE DOS MUNICÍPIOS EM MANTER BOLSAS PARA RESPOSTAS A CURTO PRAZO
      - REABILITAÇÃO DE ESPAÇOS INDUSTRIAIS ABANDONADOS OU INFRA OCUPADOS



MUITO OBRIGADO!

JOSÉ PEDRO NETO

