



**REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA**

4.ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

PARECER

Proposta de Lei n.º 183/XII

“Aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”

A 4.ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação reuniu no dia **02 de janeiro de 2014, pelas 10h** para analisar o diploma em epígrafe, no âmbito da audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa e no artigo 6.º da Lei n.º 40/96, de 31 de agosto.

Após a análise e discussão, a Comissão subscreve o parecer oportunamente enviado pelo Governo Regional da Madeira, que de seguida se transcreve:

“Relativamente ao assunto identificado em epígrafe, e em resposta ao e-mail do Vosso Gabinete, de 26 de novembro de 2012, cumpre-nos, de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 229 da Constituição da República Portuguesa e do art.º 142.º do Regimento da Assembleia da República, transmitir a V. Exa. que, analisada a *“Proposta de Lei n.º 183/XII, que **“Estabelece as bases gerais das políticas públicas de solo de ordenamento do território e de urbanismo”*, temos a tecer as seguintes considerações:**

1. Como questão preliminar, refere-se que a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, através do Parecer da 4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação, datado de 28-06-2013, e o Governo Regional, através do Ofício com a Ref.ª nº 10809, de 27-06-2013, desta Secretaria Regional, já se pronunciaram sobre uma versão preliminar da proposta de Lei em apreço.

2. Em ambos os documentos resulta uma apreciação globalmente favorável à proposta de Lei. Com a ressalva, no primeiro caso, de dever ser aditado um novo artigo que consagre os poderes próprios das Regiões Autónomas e as competências específicas dos seus órgãos de governo próprio e, no segundo caso, de se considerar que a proposta, em algumas matérias, nomeadamente, de natureza ambiental, fica aquém do esperado.

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

3. Sobre o documento que foi agora submetido à presente análise, que constitui basicamente uma versão consolidada da primeira proposta, e que teve o mérito de verter muitos dos contributos efetuados ao longo do processo de consultas realizado, que se estendeu às mais variadas organizações e entidades com responsabilidade e intervenção em matéria de ordenamento do território, urbanismo e ambiente, cumpre dizer que ele apresenta-se desde logo com o mérito de tratar de forma integrada a política de solos, a política de ordenamento do território e de urbanismo e a política de ambiente, domínios que, pela sua cumplicidade e estreita interpenetração, devem de facto ser encaradas conjuntamente e objeto de uma perspetiva articulada.

4. Tratando-se de uma proposta de lei de bases, importará ao nível dos desenvolvimentos legislativos que ela promove, e até determina, assegurar uma efetiva e coerente articulação entre todos os regimes jurídicos envolvidos, designadamente, o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e da edificação, a fim de o ordenamento do território e a gestão urbanística conviverem harmoniosamente sob um mesmo modelo.

5. Outro aspeto positivo a destacar da proposta em apreço é o enfoque dado à reabilitação e regeneração urbanas, respondendo assim a uma tendência crescente de evitar o aumento dos perímetros urbanos, com o acréscimo de responsabilidades territoriais, financeiras, ambientais e sociais que lhe está associado, sem coartar, antes promovendo, novas possibilidades de desenvolvimento urbanístico, assente num paradigma de sustentabilidade e de reaproveitamento dos recursos do solo urbano e procurando um novo reequilíbrio com a exploração dos recursos naturais, inerente aos espaços de índole agrícola e florestal.

6. A este nível, será de sublinhar a preocupação manifestada com a fiscalidade do património imobiliário enquanto meio que se pretende colocar ao serviço de um mais eficiente aproveitamento do solo.

7. Em paralelo, regista-se o reforço dos mecanismos de perequação, nomeadamente, nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, como forma de promover um melhor planeamento territorial

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

mediante o pagamento de justa compensação inerente à transferência de capacidade construtiva.

8. Uma referência também para os mecanismos de intervenção no solo que a proposta de Lei *sub judice* põe à disposição da Administração Pública como forma de assegurar uma política de ordenamento do território mais eficaz, como é o caso do mecanismo, previsto no artigo 35º, da venda forçada de prédios urbanos cujos proprietários não acatem os ónus e deveres a que se encontrem obrigados por força de um plano territorial.

9. Doutro passo, salienta-se igualmente o reforço que está previsto incutir à cooperação intermunicipal, em matéria de elaboração de programas e planos territoriais que abranjam mais do que um município. Esta cooperação afigura-se muito importante, sobretudo num contexto em que os recursos públicos são escassos, como forma de promover a concertação de interesses comuns e de captar ganhos de escala inerentes a âmbitos de intervenção no território mais alargados.

10. A intenção de simplificar o sistema de gestão territorial e de promover a segurança jurídica e a proteção da confiança é outro dos objetivos da proposta de Lei em apreço. É nesse sentido que se prevê o reforço do papel do plano diretor municipal como o instrumento de gestão do território que vincula direta e imediatamente os particulares e ao qual estes se devem cingir para conhecer com segurança o que lhes é permitido fazer em termo de operações urbanísticas. Os municípios devem para tal integrar nos seus planos territoriais as normas com impacte no uso do solo decorrentes de programas de âmbito nacional ou regional e de planos especiais de ordenamento do território, assim como de restrições de utilidade pública e de servidões administrativas. Este objetivo da proposta de Lei deve ser acolhido como positivo e facilitador da gestão dos assuntos que se referem ao ordenamento do território e urbanismo, não só pela perspetiva dos particulares, mas também do ponto de vista dos serviços públicos que lidam diariamente com estas matérias.

11. De realçar ainda a norma inovadora prevista no artigo 59º da proposta de Lei em análise, a qual vem instituir um mecanismo excecional de regularização de operações urbanísticas de génese ilegal que poderá, em

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

função dos termos em que este procedimento vier a ser regulamentado por lei, representar um passo muito importante na resolução de situações que há muito oneram os particulares envolvidos e obstaculizam a ação dos poderes públicos com responsabilidades nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

12. No que respeita ao artigo 63.º (Tributação do património imobiliário), importa referir que, de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) em vigor, o rendimento fundiário de um prédio rústico apura-se a partir da soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes, quando pertencentes ao titular do direito ao rendimento do prédio e se, no seu conjunto, tiverem interesse económico. Desta forma, a previsão do artigo 63.º prevê extravasa o que o CIMI estabelece, acrescentando aos fatores reais do rendimento e encargos de exploração previstos, a utilização eficiente do solo e a promoção efetiva da sua utilização.

13. O artigo 70.º, sob a epígrafe “Avaliação do solo rústico”, apresenta um elemento novo face à legislação atual que é o “*potencial da exploração*”, o qual será calculado com base no rendimento decorrente do uso, da fruição ou da exploração dos terrenos utilizando os meios técnicos que conduzam ao uso do solo mais eficiente. Contudo, entendemos que o conceito “meios técnicos que conduzam ao uso do solo mais eficiente” é muito impreciso, podendo conduzir à adoção de critérios subjetivos que originem avaliações excessivas do património rústico.

14. No que respeita à entrada em vigor do diploma legal objeto da presente apreciação, questionamos a adequação da previsão do artigo 84º, condicionando o início da vigência à data da entrada em vigor dos diplomas que vierem a rever o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e edificação.

15. Por outro lado, à semelhança do que já havia sido referido, seja no parecer emitido pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, seja no parecer deste Governo Regional, reiteramos que, não obstante se tratar de uma proposta de Lei de bases, deveria consagrar-se uma norma respeitante às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, que

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

reconhecesse a sua especificidade e previsse a sua aplicação a estes territórios, sem prejuízo da sua adequação à especificidade regional, a introduzir através de decreto legislativo regional. Com vista a facilitar o trabalho de técnica de legística, sugerimos a seguinte redação:

“Art.º ...

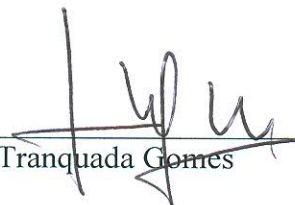
O presente diploma aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo da sua adequação à especificidade regional, a introduzir através de decreto legislativo regional.”

16. A não ser acolhida a sugestão do ponto anterior, o que apenas por mera hipótese se coloca, afigura-se de relevo o alerta no sentido de as normas dos n.ºs 2 e 3 do artigo 48º e do artigo 51º da proposta de Lei *sub judice* deverem consagrar expressamente as competências das Regiões Autónomas em matéria de elaboração e aprovação dos programas regionais de ordenamento do seu território e dos respetivos programas especiais e sectoriais, assim como em matéria de ratificação dos planos diretores intermunicipais e planos diretores municipais.

Este parecer foi aprovado por maioria, com os votos a favor do PSD e do CDS/PP e abstenção do PS.

Funchal, 02 de janeiro de 2014

Pl' O Relator


Tranquada Gomes