



FILIPA ESPERANÇA\*

## ... E se as normas se perderem pelo caminho?

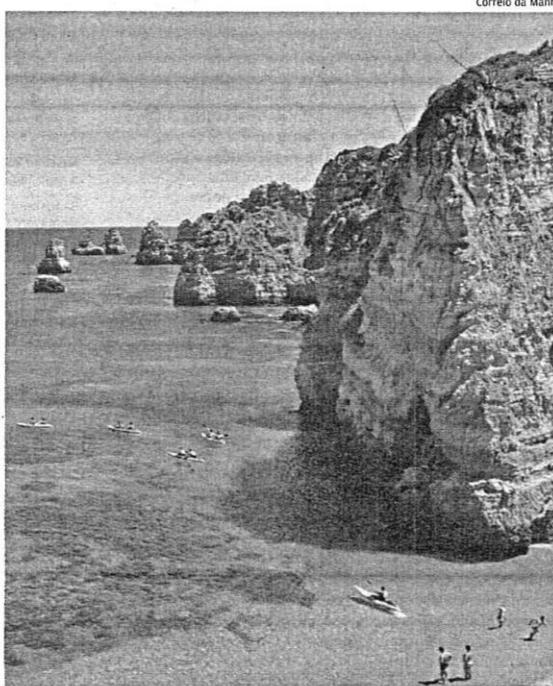
**E**stá cansado de ter de lidar com as inúmeras restrições legais que recaem sobre aquela casa junto à praia ou em plena serra? E se um dia acordasse e não tivesse tantas preocupações?

Pode não ser um sonho. O anterior Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estipulava que fossem diretamente aplicáveis aos particulares, não só as normas previstas nos Planos Municipais (PM), como o Plano Diretor Municipal (PDM), Planos de Urbanização (PU) ou Planos de Pormenor (PP), mas também as regras estipuladas nos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT), designadamente os Planos de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) ou os Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas (POAP).

Os PEOT, como os POOC ou os POAP, visam essencialmente a proteção da sustentabilidade ambiental e, ainda que não fosse esse o seu (principal) intuito, acabavam por estipular normas de uso do solo, entrando numa área que sempre se reconheceu ser dos PM, tipo de plano mais vocacionado para esta função. A concorrência gerada originou algumas situações confusas ao nível da aplicabilidade das normas de ordenamento do território e planeamento.

Ora, a recente revisão do RJIGT (aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), determina que apenas os PM e os Planos Intermunicipais – que, em conjunto, podem ser designados como Planos Territoriais (PT) – sejam suscetíveis de vincular direta e imediatamente os particulares.

Este novo regime, aplicável, desde 13 de julho de 2015, aos procedimentos de elaboração ou revisão de planos já iniciados nesta data, vem impedir a existência de normas de uso do solo noutros planos que não os municipais (ou intermunicipais), por serem estes os mais adequados a vin-



cular os particulares, na medida em que deles estão mais próximos, tendo um grau de concretização que permite a aplicação direta e imediata.

Assim, caso as normas de uso do solo existentes em PEOT, como os POOC ou os

**A concorrência gerada [por distintos planos] originou algumas situações confusas ao nível da aplicabilidade das normas de ordenamento do território e planeamento.**

POAP, não sejam vertidas para os PT adequados, dentro de pouco mais de um ano, essas regras deixam de vincular diretamente os particulares. Para salvaguarda de um eventual vazio legal, o legislador dita que, nesses casos, se suspendam as nor-

mas dos PT que deveriam ter sido alteradas, não podendo, nessa área, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações suscetíveis de alterar o uso do solo, enquanto durar a suspensão.

Sabendo de antemão que estas transposições são complexas e, muitas vezes, não replicam exatamente, nem de forma completa, o regime anteriormente previsto em POOC ou em POAP, sempre fica a esperança de que “algo se perca no caminho”. Até porque, por pequenos detalhes, a interpretação jurídica pode já ser outra.

No sentido de evitar a suspensão dos PT, por falta de transposição das normas de uso do solo existentes em PEOT, é bem possível que o que venha a ser vertido para os PT não reflita exatamente as restrições dos PEOT anteriormente em vigor. O mesmo se poderá dizer quanto a eventuais imposições legais relacionadas com pretensões urbanísticas de alteração ou ampliação de construções existentes.

A pressão recai agora sobre as entidades públicas encarregadas de acautelar a transposição total e correta das normas previstas em PEOT para os PT adequados. Esta operação de transposição das normas de uso do solo para os PT tem de estar concluída dentro de pouco mais de um ano. A pressa é inimiga da perfeição.

Neste contexto de mudança, nada como estar atento!

Pode mesmo não ser um sonho. Mantenha-se acordado. O Direito tem destas coisas... ■

\*Advogada da sociedade Miranda e Associados, na área de prática de Público e Imobiliário. Este artigo está em conformidade com o novo acordo ortográfico