

# **MANUAL DE ELABORAÇÃO DOS PLANOS URBANÍSTICOS**

Análise das etapas administrativas e técnicas

## **Ficha técnica**

### **Financiamento**

Embaixada de França em Cabo-Verde.  
Serviço de cooperação e de acção cultural.  
Projecto FSP 2001/26 « Appui à la décentralisation et à la maîtrise  
d'ouvrage des collectivités locales ».

### **Direitos :**

Todos os direitos desta edição reservados para a ANMCV.

### **Consultor urbanístico :**

Philippe APRA - Arquitecto.

### **Colaboradores (realização / concepção / montagem) :**

Fernanda ALMEIDA - Secretária geral da ANMCV  
Miguel RAMOS - Jurista  
Xavier BRUSSEAU - Assistente técnico da Cooperação Francesa.

### **Edição :**

Tipografia São Vicente, LDA

### **Tiragem :**

200 exemplares

**1º Edição  
Janeiro 2004**

## **Biografia do autor**

**Philippe APRA**, arquitecto DPLG (Diplomado pelo Governo) em 1980, membro da Ordem dos Arquitectos de Cabo Verde. Nascido a 13 de Agosto de 1954 em St Jean de Luz, França.

O quadro antigo de St Jean de Luz, cidade milenária, onde exerceu como arquitecto liberal durante 15 anos, permitiu-lhe adquirir profundos conhecimentos concernente a os regulamentos de urbanismo e de arquitectura.

È emigrante em Cabo Verde desde 1999.

O conhecimento da língua e de Cabo verde permitiram-lhe trabalhar em diversos domínios entre os quais e mais particularmente no abastecimento de água, o que lhe trouxe novas experiências assim como a descoberta profunda do país.

### **Principais referências e experiências profissionais.**

#### Em Cabo Verde :

2003 : Arquitecto do Centro de Saúde de Achadinha na cidade da Praia para a União Europeia, no quadro do Oitavo FED, contrato Sinergia.

2003: Fase 3 do « Saudi Sahel Program for Drilling of Wells and Rural Development in the Sahel Country of Africa », missão de controlo técnico do conjunto dos projectos para a conformidade de recepção definitiva, para SGCV.

2003 : Melhoria da qualidade da água. Colocação da primeira máquina de cloro automática em Cabo Verde num reservatório de água potável em Santa Catarina, Santiago, para SGCV.

2003 : Missão de avaliação do projecto da cooperação francesa, FAC 97009700, « Procura e gestão dos recursos hídricos em Cabo Verde».

2003 : Melhoria da qualidade da água: Campanha de recolha de amostras nas perfurações recentes para análises físicas e químicas para SGCV.

2003 : Restruturação da sede da ANMCV.

2002/2003 : Programa de controlo de 54 micro realizações sobre todo o território de Cabo Verde, no quadro do Oitavo FED, para Sinergia.

2001/2002: Fase 3 do « Saudi Sahel Program for Drilling of Wells and Rural Development in the Sahel Country of Africa ». Três contratos de execução de obras de condução de água para SGCV.

2002 ; Construção de dois mercados em Tarrafal (Santiago), apoio à assistência técnica para a elaboração de documentos de concurso, incluindo o caderno de encargos, para Lux Development.

2001 ; Realização de 51 infra estruturas sobre todo o território de Cabo Verde para a AGE CABO, contrato Sinergia.

1999/2000 ; Chefe de projecto do contrato PNUD/FENU VI/91/C03 CVI/93/004 aprovisionamento em água dos Municípios de Cabo Verde, para «Construção Silva ».

Em França :

Instalado como arquitecto liberal durante 15 anos em St Jean de Luz: casas individuais, prédios, promoção imobiliária pessoal, diagnóstico imobiliário. Participa em 1992 na reforma do plano de ordenamento da parte antiga da cidade.

1986/1995 ; Membro da Associação DIA (Associação Diagnóstico Imobiliário pelo Arquitecto), Organismo profissional que efectua peritagens imobiliárias completas para prédios, casas individuais, locais industriais a pedido de particulares ou organismos, aquando de transações imobiliárias.

# MANUAL DE ELABORAÇÃO DOS PLANOS URBANÍSTICOS

Análise das etapas administrativas e técnicas

**Lei 85/IV/93 de 16 de julho. Lei 57/II/85 de 22 de junho.  
Lei 134/ IV /95 de 03 de julho.  
Decreto 87/90 de 13 de outubro. Decreto 88/90 de 13 de outubro.  
Decreto 130/88 de 31 de dezembro.**

## AVISO

### O Conteúdo :

A elaboração dos planos urbanísticos segue uma lógica definida na *lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 26* que se deve respeitar.

Este documento tem por finalidade facilitar a implementação de planos urbanísticos traçando as linhas orientadoras e as etapas essenciais.

**Mas não substitui de maneira alguma à lei.**

### Termos utilizados :

Tendo em conta que o Ministério da Administração Interna foi extinto, o Ministério é substituído no texto por Ministério das Finanças, Planeamento e Desenvolvimento Regional.

Nos diferentes textos da lei e utilizada a expressão “Assembleia Municipal” e “conselho municipal”. Esta segunda, com aprovação dos estatutos dos Municípios, foi revogada, passando doravante a utilizar se uma única expressão: “Assembleia Municipal”. Por isso, independentemente da expressão utilizada no texto da lei, neste trabalho, far-se-à sempre referencia á “Assembleia Municipal”.

A palavra “área” foi sistematicamente transformada em “zona”, no texto.

Os parágrafos anotados <sup>(Nota xxx)</sup> referem ao último capítulo XI: REFLEXÕES.

Validade dos textos da lei :

**Normas de revogação.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 124.*

A Lei 57/II/85, de 22 de junho, foi revogada pela lei 85/IV/93, de 16 de julho, mas os decretos et regulamentos emanados desta lei continuarão em vigor até a sua substituição.

*Observação* : Assim tudo que emana da lei 57/II/85, de 22 de junho, dos Decretos 87/90 e 88/90 de 13 de outubro que não esteja em contradição com a lei 85/IV/93, de 16 de julho, continua a ser aplicado.

Informação técnica:

Cada parágrafo faz referência à um artigo da lei acima mencionada:

São mencionados em caracteres normais os artigos de lei ou parágrafos de artigos que estão reproduzidos por extenso.

São mencionados com o **Bold** os artigos da lei que :

- Não são transcritos na totalidade.
- Foram condensados para uma melhor leitura e compreensão.  
Por isso, recomenda-se, nestes casos, a leitura do texto da lei.

A Lei 85/IV/93, de 16 de julho, revogou a Lei 57/II/85, de 22 de junho, bem como o Decreto 87/90 e o Decreto 88/90, ambos de 13 de Outubro. No entanto, os artigos desses decretos ainda em vigor, por não estar em contradição com a nova lei, serão assinaladas com o **Bold**.

Na versão electrónica as referências servem de elo para enviar directamente o artigo mencionando.

## SUMARIO

<b>I/ NOTAS GERAIS.....</b>	<b>8</b>
<b>II/ PRELIMINARES.....</b>	<b>9</b>
<b>III/ OBJECTIVO DA CRIAÇÃO DE UM PLANO.....</b>	<b>10</b>
<b>IV/ ETAPA 1 - COMPETÊNCIA PARA DECIDIR SOBRE A ELABORAÇÃO DE UM PLANO URBANISTICO.....</b>	<b>11</b>
IV.A/ COMPETÊNCIA.....	11
IV.B/ CONSEQUÊNCIAS.....	12
IV.B.1/ Medidas preventivas.....	12
IV.B.2/Publicidade.....	13
<b>V/ ETAPA 2 ELABORAÇÃO DO PLANO.....</b>	<b>14</b>
V.A/ NOTA SOBRE A SUPERFÍCIE DOS FOGOS.....	14
V.B/ CONDIÇÕES IMPERATIVAS DOS PLANOS URBANISTICOS.....	14
V.C/ BASES DE TRABALHO.....	16
V.D/ CONFIDENCIALIDADE.....	17
V.E/ PONTOS COMUNS A TODOS OS PLANO URBANISTICOS.....	17
V.E.1/ Classificação do solo.....	17
V.E.1.a/ Zonas não urbanizáveis.....	18
V.E.1.b/ Zonas urbanizáveis.....	18
V.E.2/ Qualificação dos solos.....	19
V.F/ DOS PLANOS EM ESPECIAL:.....	20
V.F.1/ PDM Plano Director Municipal.....	20
V.F.1.a/ Conteúdo geral e administrativo.....	20
V.F.1.b/ Meios de acção.....	20
V.F.1.c/ Conteúdo material do PDM.....	21
V.F.2/ PDU Plano de Desenvolvimento Urbano.....	22
V.F.2.a/ Conteúdo geral e administrativo.....	22
V.F.2.b/ Meios de acção.....	23
V.F.2.c/ Conteúdo material do PDU.....	23
V.F.3/ PD Plano Detalhado (ex PUD Plano Urbanístico Detalhado).....	24
V.F.3.a/ Conteúdo geral e administrativo.....	24
V.F.3.b/ Meios de acção.....	25
V.F.3.c/ Conteúdo material do PD.....	26

V.G/ LITÍGIO E INTERPRETAÇÃO DOS PLANOS E NORMAS URBANÍSTICOS.....	28
V.H/ PARTICIPAÇÃO DAS ENTIDADES PÚBLICAS E PRIVADAS.....	29
<b>VI/ ETAPA 3. APROVAÇÃO PRÉVIA.....</b>	<b>30</b>
<b>VII/ ETAPA 4. INQUÉRITO PÚBLICO.....</b>	<b>30</b>
VII.A/ APRESENTAÇÃO.....	30
VII.B/ FASE DO INQUÉRITO PÚBLICO.....	31
<b>VIII/ ETAPA 5 : APROVAÇÃO FINAL DO PLANO. ....</b>	<b>32</b>
VIII.A/ PREPARAÇÃO :.....	32
VIII.B/ APROVAÇÃO :.....	32
<b>IX/ ETAPA 6 : HOMOLOGAÇÃO DO PLANO.....</b>	<b>33</b>
IX.A/ HOMOLOGAÇÃO.....	33
IX.B/ EFEITO.....	33
IX.C/ OBRIGAÇÕES.....	34
IX.D/ CONSEQUÊNCIAS.....	35
<b>X/ DURAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E REVISÃO DOS PLANOS.....</b>	<b>36</b>
X.A/ MEIOS, ACCÇÕES.....	36
X.B/ MODIFICAÇÃO.....	36
X.C/ SUSPENSÃO E APOIO À ELABORAÇÃO DO NOVO PLANO.....	37
X.D/ REVISÃO.....	37
<b>XI/ REFLEXOES TENDENTES A MELHORAR O QUADRO LEGISLATIVO DO ORDENAMENTO DO TERRITORIO.....</b>	<b>38</b>

## I/ NOTAS GERAIS.

Estas notas tem por objectivo situar os planos que desejamos elaborar e implementar no contexto global do ordenamento do território em Cabo Verde.

**Tipologia.** *Lei 85/IV/93, Art. 15.*

A hierarquia dos planos é a seguinte:

- |                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| Planos de ordenamento do território | { | <ul style="list-style-type: none"><li>• Esquema director nacional de ordenamento do território.</li><li>• Esquema regional de ordenamento do território.</li><li>• Plano especial de ordenamento do território.</li></ul> |
| Planos urbanísticos.                | { | <ul style="list-style-type: none"><li>• Plano director municipal (PDM).</li><li>• Plano de desenvolvimento urbano(PDU)..</li><li>• Plano urbano detalhado denominado « Plano Detalhado» (PD).</li></ul>                   |

**Tipologia e Hierarquia** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 17.*

1. Os planos de ordenamento subordinam-se entre si, de acordo com o respectivo grau hierárquico.
2. A aprovação de plano de ordenamento de grau hierárquico inferior pode preceder a aprovação de plano de grau superior.
3. Os planos de ordenamento de grau hierárquico superior devem ter em conta o ordenamento territorial e urbano adoptado nos planos de grau inferior.

**Tipologia e Hierarquia.** *Decreto 88/90 de 13 de outubro Art.3/3, 4, 5.*

3. Quando razões ponderosas o justificarem, a aprovação de plano de nível inferior poderá preceder à de nível superior.

4. Ne caso de conflito, discordância ou imprecisão entre disposições dos planos normas urbanísticas aplicáveis à mesma área, observar-se -ão os seguintes critérios gerais:

a) A parte regulamentar dos planos prevalece sempre sobre os restantes elementos constitutivos, escritas ou desenhados;

b) As disposições específicas dos planos prevalecem sobre as normas genéricas da legislação urbanística;

c) Os planos de maior escala, no âmbito das suas disposições específicas, prevalecem sempre sobre os de menor escala.

5. Para os efeitos do número anterior, entende-se por disposições específicas dos planos:

a) A classificação do território municipal, distinguindo entre áreas urbanizadas, urbanizáveis e não urbanizáveis no caso dos planos directores municipais;

b) O zoneamento das áreas urbanas, no caso dos planos de desenvolvimento urbano;

c) A delimitação de lotes para construção, no caso dos planos urbanísticos detalhados.

**Cooperação intermunicipal.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 3.*

3. Dois ou mais municípios vizinhos poderão associar-se para efeito de procederem, em comum, à elaboração de planos urbanísticos de zonas que compreendam terrenos pertencentes a todos eles.

## **II/ PRELIMINARES**

**Serviços municipais de planificação urbana.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 39.*

Observação : Antes de começar o processo de elaboração de um plano temos de verificar se o município dispõe de um « Serviço municipal de planificação urbana » caso contrário é indispensável criá-lo, com todas as competências impostas por lei.

### **III/ OBJECTIVO DA CRIAÇÃO DE UM PLANO.**

Antes de proceder à elaboração de um plano urbanístico, é bom reler e ter em memória os princípios específicos, os objectivos, os conceitos e directivas exprimidos na lei.

Esses artigos constituem as razões que demonstram a necessidade de criar um plano.

*(Por razões técnicas, os artigos que não estão transcritos aqui, estarão acessíveis, através de elos de ligação que permitirão uma leitura directa e a sua impressão na versão electrónica)*

**Princípios específicos** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 3.*

**Objectivos e medidas** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art., 4.*

**Conceitos e definições** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 5.*

**Directivas de ordenamento urbano** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 9.*

**Conteúdo material** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 18.*

**Conteúdo documental** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art., 19.*

**Definições** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 2.*

#### Observação :

De forma resumida, um plano urbanístico serve para:

- Dividir o território em zonas, subzonas e, se tiver lugar, mediante planos desenhados.
- Atribuir á essas zonas possibilidades diversas de edificação definindo para cada zona o seguinte :
  - Autorizações;
  - Interdições;
  - Utilizações dos solos;
  - Superfícies e volumes das construções;
  - Definições arquitectónicas das construções;
  - Tipos de construções.
- Esses regulamentos permitirão de seguida atribuir ou recusar as autorizações de licenciamento de, lotear, parcelar, construir ou destruir para os lotes e prédios sobre qualquer superfície do território municipal. Para essas autorizações, além do regulamento de urbanismo de cada plano, vem juntar à esse regulamento, as regras do « regulamento sobre a construção e habitação urbana », *Decreto -lei 130/88, de 31 de Dezembro* .

- O plano urbanístico é a tradução gráfica e regulamentar de um projecto municipal.
- As etapas da elaboração de um plano urbanístico são, *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 26/1* :
  - Determinação da elaboração de um plano
  - Elaboração da proposta de plano.
  - Aprovação preliminar da proposta de plano.
  - Inquérito público e consulta das entidades interessadas.
  - Aprovação final do plano.
  - Homologação do plano.
  - Publicação do plano.

#### **IV/ ETAPA 1 - COMPETÊNCIA PARA DECIDIR SOBRE A ELABORAÇÃO DE UM PLANO URBANÍSTICO**

##### *Observação :*

Antes de elaborar um plano é decidido pelos organismos competentes, a sua criação e a sua elaboração, sendo necessário igualmente a organização de um cenário de plano.

##### **IV.A/ COMPETÊNCIA.**

**Elaboração dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28.*

- São competentes para determinar a elaboração de um plano urbanístico :
  - PDM e PDU, Assembleia Municipal.
  - PUD, Câmara Municipal, excepto legislação especial em contrário.
- As entidades responsáveis pelo estudo elaboram os cenários esquemáticos explicando as razões e os meios de intervenção. Artigo retirado do decreto-lei que mencionamos a seguir.

**Competência para mandar elaborar o plano.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.5/4.*

4. A decisão ou deliberação de mandar elaborar um plano urbanístico, poderá:

- a) Aprovar um programa preliminar que explicita os objectivos a alcançar pelo plano e o faseamento geral do seu estudo;

b) Delimitar a área ou áreas a sujeitar às medidas preventivas a que se referem as artigos 35º a 38º.

**Elaboração e aprovação de cenário de desenvolvimento urbano.**

*Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.7.*

1. Os cenários de desenvolvimento urbano deverão ser organizados por forma a proporcionar à Assembleia Municipal uma compreensão clara das principais alternativas em matéria de ocupação e uso do solo na área de intervenção do plano.

2. A entidade responsável pelo estudo do plano deverá apresentar os cenários de desenvolvimento urbano para aprovação da Assembleia Municipal acompanhado de um relatório que esquematize as medidas de actuação imediata e os critérios da gestão urbanística coerentes com cada cenário considerado, designadamente no que respeita à adopção de medidas preventivas ou à sua substituição por normas provisórias.

Observação : Não é concedido elos aqui, para esses artigos porque a Lei 85/IV/93, Artigos 28 e 29, capítulo seguinte retoma e explicita de novo esses artigos.

**Publicidade da decisão de elaborar o plano.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.5/5.*

5. O Município deverá dar publicidade às resoluções, decisões ou deliberações que mandarem elaborar planos urbanísticos por meio de editais afixados nos lugares e na forma do costume.

IV.B/ CONSEQUÊNCIAS.

Observação :

Tendo em conta o cenário do plano, o Município pode tomar determinadas decisões, e possui obrigações.

IV.B.1/ Medidas preventivas.

**Elaboração do plano urbanístico.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/2.*

2. A publicação da deliberação que determina a elaboração do plano urbanístico confere à Câmara Municipal o direito de ocupar temporariamente os terrenos e edifícios, a fim de assegurar a realização dos trabalhos necessários ou impostos pela elaboração e execução desse plano.

**Medidas preventivas e normas provisórias.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.29.*

1. O órgão competente para determinar a elaboração do plano de ordenamento pode estabelecer que a área a abranger por esse plano seja sujeita:

- a) às medidas preventivas, destinadas a evitar a modificação das circunstâncias e condições existentes por actuações que possam comprometer a futura execução do plano ou torna-la mais difícil ou onerosa;
- b) às normas provisórias, destinadas a definir transitoriamente a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo.

2. As medidas preventivas, caducam com a entrada em vigor de normas provisórias.

3. As normas provisórias caducam com a entrada em vigor do plano de ordenamento:

IV.B.2/Publicidade.

**Publicidade.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 38.*

- Os Municípios farão imediatamente publicidade das medidas preventivas pela via de afixação nos lugares habituais e essas medidas são aplicáveis a partir do momento da afixação.

**Publicidade dos actos.** *Lei 134/IV/95, de 03 de julho, Art.144.*

1. Os regulamentos municipais, as deliberações e decisões de interesse geral, sobretudo os destinados a ter eficácia externa, serão afixados em todas as circunscrições territoriais nos lugares mais frequentados e publicados gratuitamente no *Boletim Oficial*, sob pena de inexistência jurídica.

2. Os órgãos municipais promoverão a criação de um sistema adequado de informação sobre actividade publica municipal.

## V/ ETAPA 2 ELABORAÇÃO DO PLANO.

### V.A/ NOTA SOBRE A SUPERFÍCIE DOS FOGOS.

Tipo de edifícios	Tipo de paredes	Superfície bruta em m <sup>2</sup>						
		Tipos de fogos						
	Alvenaria	T 0	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T > 5
Multi familiar	Blocos de betão	36	50	68	88	105	116	1.5 x Ab
	pedras	38	52	72	92	110	122	1.6 x Ab
Uni familiar	Blocos de betão	40	54	75	96	116	128	1.7 x Ab
	pedra	42	57	79	101	121	134	1.8 x Ab

#### Observação :

Este quadro é indispensável para lembrar as definições gerais; *Decreto 130/88, de 31 de dezembro, Art. 72* .

### V.B/ CONDIÇÕES IMPERATIVAS DOS PLANOS URBANISTICOS.

**Limites inderrogáveis dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.10.*

As regras contidas neste capítulo devem ser respeitadas imperativamente pelos planos de urbanismo aquando da sua concepção e aplicação.

**Restrições à edificação.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.11.*

1. Nas áreas não abrangidas por plano urbanísticos, a Câmara Municipal apenas pode autorizar a realização:

- a) De obras de benfeitoria, reabilitação e ampliação de construção existentes;
- b) De edificações e instalações de carácter provisório;
- c) De novos edifícios vinculados ao uso tradicional da área em que se inserem;
- d) De edifícios e instalações necessárias à realização de obras públicas, à exploração de serviços públicos e à gestão de redes de infra-estruturas;
- e) De edifícios e instalações que pelas suas caracteres devam ser localizados fora dos núcleos de povoamento.

2. Os planos de ordenamento do território pode delimitar ou identificar áreas em que as actuações referidas no número anterior ficam sujeitas a prévia autorização dos serviços do Estado, mediante pedido da Câmara Municipal fundamentado no interesse local.

**Intensidade máxima de ocupação do solo.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.12.*

1. Os planos urbanísticos e as respectivas normas provisórias não podem estabelecer ocupações do solo superiores:

- a) A 30 fogos por hectare ou a 3.000 m<sup>2</sup> de pavimento coberto por hectares, no caso de áreas urbanizáveis;
- b) A 60 fogos por hectare ou 6.000 m<sup>2</sup> de pavimento coberto por hectare, no caso de áreas urbanizadas.

2. Excepcionalmente, quando as circunstâncias urbanísticas do núcleo de povoamento assim exijam, o membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano, mediante resolução fundamentada, pode autorizar ocupações do solo superiores às referidas no número anterior.

**Altura máxima das edificações.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 13.*

1. Nas áreas não abrangidas por plano urbanístico ou por normas provisórias que o admitam é vedado autorizar qualquer edificação com uma altura superior a 2 pisos, medidos em cada ponto do terreno, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2. Nos casos de lotes ou parcelas edificáveis situadas em quarteirões edificados em mais de duas terças partes, a Câmara Municipal pode autorizar alturas que alcancem a média ou a moda dos edifícios existentes, tendo em conta a inserção das construções no meio urbano envolvente.

**Áreas dotacionais mínimas.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 14.*

1. No dimensionamento das áreas dotacionais devem ser observados os seguintes índices mínimos:

- a) Área destinada a parques e jardins públicos e a zonas desportivas públicas: 18 m<sup>2</sup> por fogo ou por cada 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento coberto destinado a habitação;
- b) Área destinada a equipamentos culturais e estabelecimentos de ensino: 10 m<sup>2</sup> por fogo ou por cada 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento coberto destinado a habitação;
- c) Área destinada a estabelecimento: 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento coberto.

2. O regulamento de urbanismo pode admitir a variação dos valores fixados no número anterior, de acordo com as características das áreas homogéneas a que se referem, e deve especificar os índices urbanísticos relativos aos diversos equipamentos colectivos.

## V.C/ BASES DE TRABALHO.

### Observação :

Esses artigos estão relacionados aos dados cartográficos e estatísticos necessários à realização de um plano de urbanismo.

### **Bases cartográficas para planeamento** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.15.*

1. Compete ao Serviço Nacional de Cartografia e Cadastro proceder ao levantamento e manter actualizadas as plantas topográficas necessárias à elaboração dos planos directores municipais e dos planos de desenvolvimento urbanístico.
2. Compete aos municípios proceder ao levantamento das plantas topográficas necessárias à elaboração dos planos urbanísticos detalhados.
3. Os proprietários, arrendatários e, em geral, todos os que, por qualquer título ocupem prédios rústicos ou urbanos, não poderão opor-se à colocação, nos mesmos prédios, de marcas de sinalização e referência, quer estas tenham carácter transitório ou permanente, conforme for julgado necessário pelos municípios ou serviços cartográficos do Estado.

### **Trabalhos topográficos.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 16.*

1. As entidades oficiais ou particulares que efectuarem quaisquer trabalhos topográficos ficam obrigados à comunicação imediata do respectivo início ao Serviço Nacional de Cartografia e Cadastro.
2. Quando o interesse, natureza ou importância dos trabalhos o justificar, o Serviço Nacional de Cartografia e Cadastro poderá solicitar a entrega oportuna dos elementos julgados indispensáveis à organização ou actualização das suas bases cartográficas.
3. Sempre que as entidades interessadas o desejem, os elementos a que se refere o numero anterior serão fornecidos a título confidencial, com a reserva de não poderem ser divulgados utilizados para outras finalidades distintas da elaboração de planos urbanísticos, sem expressa autorização dos respectivos proprietários.

### **Informação de base local para planeamento.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.17/1, 2.*

1. Compete à Direcção Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente e aos municípios organizar e manter actualizada a informação estatística de base local necessária à elaboração e execução dos planos urbanísticos.

2. As entidades oficiais e particulares deverão facilitar à Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente e aos municípios a obtenção dos documentos, informações e dados necessários à elaboração e execução dos planos urbanísticos.

#### V.D/ CONFIDENCIALIDADE.

##### Observação :

O trabalho estatístico necessário à elaboração de um plano urbanístico impõe o conhecimento de certos dados que são de ordem privada de indivíduos ou de empresas. Esses dados impõem uma severa confidencialidade cujos artigos aqui abaixo fazem referência.

**Informações estatísticas locais.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.17/3.4.*

- Todos os dados de ordem individual recolhidos pela Direcção Geral do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente e pelos municípios são de ordem confidencial.
  - Trata-se de um segredo profissional;
  - Não poderão em caso algum aparecer numa publicação;
  - Não poderão ser divulgados à ninguém;
  - Nenhum tribunal poderá ordenar ou autorizar a divulgação;
  - Excepto mediante disposição especial da lei ou se a pessoa ou entidade autoriza por escrito a divulgação.

#### V.E/ PONTOS COMUNS A TODOS OS PLANOS URBANÍSTICOS.

##### Observação :

Antes de detalhar as funções de cada plano é útil lembrar as diferentes classificações e qualificações dos solos. bem como as possibilidades para sua utilização.

##### V.E.1/ Classificação do solo.

**Classificação do solo.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.41.*

A classificação do solo consiste na definição do destino básico dos terrenos mediante a delimitação dos seguintes tipos de áreas fundamentais:

- a) Áreas urbanas, incluindo as áreas urbanizadas e urbanizáveis;
- b) Áreas não urbanizáveis, incluindo as áreas peri-urbanas.

V.E.1.a/ Zonas não urbanizáveis.

**Regime dos solos não urbanizáveis.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.42.*

1. Integram-se nas áreas não urbanizáveis os solos que, dadas as suas características ambientais ou paisagísticas, as suas condições naturais ou seu valor produtivo do ponto de vista agrícola, pecuário, florestal ou mineiro, devem ser mantidos à margem do processo de urbanização.
2. Os solos não urbanizáveis, sem prejuízo das restrições estabelecidas em disposições especial, podem suportar a edificação:
  - a) De casas uni-familiares, quando não existia a possibilidade de formação de núcleos de povoamento concentrado;
  - b) De conjunto habitacionais destinados ao pessoal permanente das empresas e cooperativas de produção;
  - c) De instalações e edifícios necessários à realização de obras públicas e à manutenção redes de infra-estruturas;
  - d) De equipamentos que, pelas suas características, devam ser localizados fora dos núcleos urbanos;
  - e) De instalações ou edifícios vinculados ao uso dominante da área;
  - f) De instalações ou edifícios destinados a indústrias directamente relacionadas com uso dominante na área;
  - g) De instalações e equipamentos para apoio das actividades de turismo, recreio e lazer.
3. Nos solos não urbanizáveis é vedada a realização de operações de loteamento e reparcelamento.

V.E.1.b/ Zonas urbanizáveis.

**Regime dos solos urbanos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.43/1, 2.*

1. Integram-se nas áreas urbanas os solos já urbanizados ou cuja urbanização deve ocorrer no prazo de 24 anos.
2. Os solos integrados em áreas urbanas incorporam-se na execução do planeamento urbanístico com:
  - a) A população do plano urbanístico detalhado, no caso dos solos abrangidos por actuações urbanísticas sistemáticas;
  - b) A aprovação do projecto de parcelamento ou de obras submetido a licenciamento municipal, no caso de solos não abrangidos por actuações urbanísticas sistemáticas.

V.E.2/ Qualificação dos solos.

**Qualificação dos solos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.44/1.*

1. A qualificação dos solos consiste na definição do aproveitamento urbanísticos dos terrenos mediante a delimitação de áreas contínuas ou descontínuas, dotação de idêntica edificabilidade e destinadas a um mesmo uso dominante.

**Construtibilidade dos solos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.45.*

Os planos de urbanismo fixam a construtura mediante:

- Parâmetros urbanísticos que concorrem à definição do volume das construções;
- Coeficientes de ocupação do solo que põem em relação os espaços cobertos ou o volume das construções com a superfície do terreno;
- A construtura de um terreno situado numa zona urbana coberto por um PUD é de  $0,5 \text{ m}^2$  ou  $1,5 \text{ m}^3$  de construção a fins de habitação para um  $1 \text{ m}^2$  de terreno;
- Para os terrenos cobertos por um PUD este coeficiente pode ser inferior à 0,5 e fixado para cada zona.

**Uso do solo.** <sup>(Nota 1 página 39)</sup> *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.46.*

1. Os planos urbanísticos pode delimitar várias categorias de zonas, designadamente
  - zonas culturais;
  - zonas habitacionais;
  - zonas comerciais;
  - zonas industriais;
  - zonas agrícolas;
  - zonas florestais.
2. Função do uso dominante do solo, os planos urbanísticos podem especificar os usos:
  - compatíveis;
  - Proibidos;
  - Diferidos;
  - temporários.

## V.F/ DOS PLANOS EM ESPECIAL:

### Observação :

Cada plano urbanístico rege territórios diferentes e competências diversas. São explicitadas nos artigos seguintes.

### V.F.1/ PDM Plano Director Municipal.

#### V.F.1.a/ Conteúdo geral e administrativo.

**PDM.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 23.*

É um instrumento de planificação que rege a organização espacial do conjunto do território municipal.

Age sobre ;

- A delimitação das zonas urbanas e periféricas;
- A qualificação das zonas não urbanizadas;
- O traçado esquemático das redes de estradas e das redes de infra-estruturas urbanas;
- A localização dos principais equipamentos públicos;
- A delimitação das zonas a ser incluída nos PDU e PUD.

**Objectivos.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 7/ d, e, g.*

São objectivos dos planos directores municipais:

- d) Assegurar a adequada distribuição demográfica;
- e) Garantir a coordenação das diferentes actividades e dos projectos de incidência local dos departamentos do Estado;
- g) Servir de base à programação das actividades dos municípios.

#### V.F.1.b/ Meios de acção.

**Disposições.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 9.*

O PDM faz o diagnóstico e propõe :

- A definição do regime dos solos mediante:
  - A classificação do território em zonas urbanizadas, a serem urbanizadas e não urbanizadas;
  - A macro zonagem do território;
  - A delimitação dos perímetros urbanos nas aldeias e nas zonas de protecção rural.

- O ordenamento das redes e sistemas de estruturas do território e o desenvolvimento do habitat social definindo-o, os traçados esquemáticos, a localização e dimensões gerais:
  - Redes das redes principais tendo em conta o sistema de funcionamento do transporte comum de passageiros;
  - Redes das infra-estruturas de energia, água e saneamento.
  - Redes dos equipamentos colectivos como o ensino, cultura, saúde, assistência social, comércio e os serviços;
  - Concretização da política governamental sobre o habitat social:
    - Ø Delimitando as zonas destinadas à satisfação das novas necessidades relativas ao habitat;
    - Ø Distinguindo as zonas destinadas ao habitat residencial e aquelas destinadas a serem urbanizadas de iniciativa separada ou conjunta das entidades públicas, privadas ou associativas.
- A protecção e melhoria dos recursos naturais e do património cultural mediante disposições que garantem a salvaguarda dos bens protegidos como :
  - Cursos de água e ribeiras;
  - Elementos de paisagem à proteger;
  - Monumentos e lugares históricos;
  - Meios de vida para animais e plantas.

V.F.1.c/ Conteúdo material do PDM.

**Composição.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 10.*

Os planos directores municipais deverão conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Relatório justificativo das principais soluções propostas, designado “relatório do plano”, que deverá mencionar as directrizes de ordenamento tidas em conta;
- b) Planta que serviu de base à elaboração do plano, designada planta da situação existente, à escala de 1/10.000 ou 1/25.000;
- c) Planta esquemática de implantação das redes e sistemas estruturantes do território, designada “planta dos sistemas gerais”, à escala 1/10.000 ou 1/25.000
- d) Planta ou plantas que traduzem graficamente as medidas indicativas e disposições vinculativas do plano, designada “planta legal”, à escala 1/10.000 ou 1/25.000;

- e) Regulamento contendo as normas gerais de aplicação permanente consagradas no plano, designado “regulamento do plano”, desde que tais normas não figurem na planta ou plantas a que se refere a alínea anterior;
- f) Documento com o escalonamento temporal dos investimentos necessários à concretização das acções planeadas, designado programa de execução.

#### V.F.2/ PDU Plano de Desenvolvimento Urbano.

##### V.F.2.a/ Conteúdo geral e administrativo.

**PDU.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 24.*

É um instrumento de planificação que rege a organização espacial dos núcleos de população definidos no PDM.

Age sobre :

- A delimitação de zonas urbanizadas, urbanizáveis e periféricas.
- A qualificação das zonas descritas no parágrafo anterior;
- A hierarquia, o traçado e a dimensão dos principais ordenamentos do espaço público;
- O traçado e a dimensão geral das redes e infra-estruturas urbanas;
- A localização e a dimensão geral dos equipamentos colectivos;
- A delimitação das zonas cobertas pelo PUD.

**Objectivos.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 12/ c, d .*

São objectivos dos planos de desenvolvimento urbano:

- c) Enquadrar os diferentes projectos dos departamentos do Estado;
- d) Servir de base à programação das actividades do município.

**Âmbito territorial.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 13/ 1 .*

1. Os planos de desenvolvimento urbano poderão abranger a totalidade ou apenas parte das áreas urbanas das povoações a que respeitam.

V.F.2.b/ Meios de acção.

**Disposições.** Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 14.

O PDU diagnostica e propõe :

- A zona urbana e localização dos equipamentos de maneira à atingir um quadro de vida equilibrado, concebido e formulado de forma pertinente para obter :
  - Uma visão clara das transformações a efectuar sobre a estrutura fundamental e o construído;
  - Uma repartição equilibrada do trabalho de urbanização entre as entidades de urbanização e de construção entre as diversas entidades publicas ou privadas interessadas na execução do plano;
  - Uma repartição equitativa dos encargos e benefícios resultantes da aplicação do plano.
- As fases e a viabilidade da urbanização e da construção de forma a garantir uma execução coordenada dispendo de prazos para :
  - A realização das operações de divisão de propriedades;
  - A regularização das parcelas ou prédios não conformes;
  - A definição ou redefinição de lotes para construção;
  - A demolição ou restauração de edifícios que ameçam de ruína;
  - A elaboração pelos interessados dos projectos de infra-estruturas e de equipamentos colectivos responsáveis das entidades exteriores ao município.

V.F.2.c/ Conteúdo material do PDU.

**Composição.** Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 15.

1. Os planos de desenvolvimento urbano deverão conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Relatório justificativo das principais soluções propostas e da sua integração no planeamento e programação municipais, designado “relatório do plano”;
- b) Extracto do plano director municipal, quando existente, assinalando as disposições adaptadas ou pormenorizadas;
- c) Planta que serviu de base à elaboração do plano, designada “planta da situação” existente, à escala 1/5.000 ou 1/2.000;
- d) Regulamento contendo as normas gerais de aplicação permanente consagradas no plano, designado “regulamento do plano”;

- d) Planta que traduza graficamente as medidas indicativas e as disposições vinculativas do plano, designada “planta legal”, à escala de 1/5.000 ou 1/2.000;
  - f) Planta de carácter esquemático, visionando para a área de intervenção do plano o seu aspecto futuro designada “planta ilustrativa”;
  - g) Programa de execução, indicando o faseamento geral das obras de urbanização nele previstas, por forma a servir de base à elaboração dos programas de actuação do município.
2. O relatório do plano deverá conter um estudo da viabilidade técnico-económica das principais soluções nele consagradas, nomeadamente as obras de urbanização consideradas prioritárias ou urgentes no programa de execução do plano.

### V.F.3/ PD Plano Detalhado (ex PUD Plano Urbanístico Detalhado)

#### V.F.3.a/ Conteúdo geral e administrativo.

**PD.** *Lei 85/IV/9,3 de 16 de julho, Art. 25.*

- É um instrumento de planificação que rege a inserção das construções no meio paisagístico. Recobre as zonas urbanas e periféricas dos núcleos de população existentes ou à criar e as zonas não urbanizadas nas quais justifica-se a construção rural.
  - Age sobre ;
    - O traçado e ordenamentos e as vias pedestres, a implementação e ordenamento dos espaços públicos incluindo a localização do mobiliário urbano e o ordenamento dos espaços verdes.
    - O traçado, a dimensão e a implementação dos equipamentos colectivos.
    - O parcelamento e o equipamento dos terrenos incluindo a delimitação das zonas verdes e zonas a serem construídas.
    - A implementação, o volume, a forma dos agrupamentos e a utilização dos edifícios incluindo o ordenamento das fachadas na via pública.
    - O acesso aos lotes e parcelas à construir.
    - O aprovisionamento dos bens públicos e a utilização das construções anexas.
    - A construção de muros e a colocação de vedações.

- A colação dos anúncios e cartazes publicitários.
- A delimitação das unidades de execução de planificação urbana.

- **O PD é constitutivo de direitos urbanísticos.**

**Objectivos.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art.17.*

São objectivos dos planos urbanísticos detalhados:

- a) Adaptar e pormenorizar as disposições dos planos de desenvolvimento urbano;
- b) Estabelecer o parcelamento ou reparcelamento do solo e regular a ocupação dos lotes;
- c) Definir as características arquitectónicas e técnicas a que deverão obedecer as construções, as infra-estruturas, os equipamentos e os espaços exteriores;
- d) Servir de base à elaboração do projectos e ao licenciamento de obras.

**Âmbito territorial.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 18/1.*

1. Os planos urbanísticos detalhados podem abranger:

- a) Sectores das áreas urbanas ou peri-urbanas das povoações;
- b) Áreas de habitat rural disperso, sem prejuízo da sua classificação como áreas não urbanizáveis.

V.F.3.b/ Meios de acção.

**Disposições.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art.19.*

O PUD diagnostica e aplica-se à :

- A divisão da propriedade adaptando a estrutura actual às utilizações e ocupações de solos previstos pelo plano aplicando:
  - Ao parcelamento ou ao novo parcelamento.
  - À regulamentação dos caminhos de acesso e servidões de passagem.
- A utilização e a ocupação do solo criando um quadro de vida e uma qualificação social e económica equilibrada aplicando:
  - À construção nova, à reconstrução ou à renovação de prédios degradados ou à regularização de construções espontâneas, fixando a sua implementação, volume, arquitectura e uso.
  - Aos ordenamentos e outras infra-estruturas locais e equipamentos colectivos definindo a organização, implementação, e fixando os critérios técnicos, para a

- elaboração dos projectos, a execução das obras e para a gestão e manutenção.
- Ao espaço público e sua utilização colectiva fixando a sua implementação, arquitectura e utilização e definindo os critérios para sua construção, equipamento, gestão e manutenção.
  - A execução das obras de forma a garantir uma execução oportuna e coordenada das soluções prevendo contratos de urbanização e fixando os prazos para:
    - A conclusão das operações de parcelamento e novo parcelamento.
    - A regularização dos parcelamentos e novos parcelamentos
    - A regularização das parcelas e imóveis não conformes.
    - A definição e redefinição dos lotes à construir.
    - A demolição ou restauração dos edifícios que ameaçam de ruína.
    - A reestruturação dos edifícios não conformes.
    - A execução das obras de urbanização e as construções dos equipamentos colectivos responsáveis das entidades públicas ou privadas exteriores ao município.

V.F.3.c/ Conteúdo material do PD.

**Composição.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 20.*

1. Os planos urbanísticos detalhados deverão conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Relatório, no qual se descrevem e justificam as principais soluções propostas o a sua integração no planeamento o na programação da actividade do município;
- b) Planta da situação existente, à escala 1/1.000 ou 1/500. no qual se assinala os principais elementos do coberto vegetal, a divisão da propriedade, as construções e as infra-estruturas gerais e locais existentes;
- c) Planta do trabalho, à mesma ou major escala que a planta da situação existente, na qual se assinalam os perfis dos arruamentos e se apresentam os elementos topográficos relativos à divisão da propriedade, à delimitação dos lotes para construção, à modelação do terreno e à implantação das construções e das infra-estruturas gerais e locais;

- d) Perfis longitudinais e perfis transversais- tipo dos arruamentos;
  - e) Regulamento contendo as normas gerais de aplicação permanente consagradas no plano;
  - f) Planta legal, à mesma escala de planta do trabalho, na qual se registam, através de símbolos gráficos convencionados, a incidência especial das medidas indicativas e das disposições vinculativas do plano;
  - g) Programa de execução, no qual se identificam as entidades publicas e particulares directamente interessadas na realização do plano e se indica o faseamento geral das obras de urbanização e construção;
  - h) Programa de financiamento, no qual se devera apresentar a estimativa dos encargos e benefícios resultantes das transformações previstas e proceder à sua distribuição pelas entidades interessadas na realização do plano.
2. Os planos urbanísticos detalhados poderão ainda conter, entre outras peças adicionais, os seguintes elementos:
- a) Desenhos ilustrativos, dando a antevisão do aspecto futuro da área de intervenção do plano;
  - b) Estudos prévios das obras de urbanização previstas no plano, assinalando as condições de interligação às redes e sistemas em que se inserem.
3. O relatório do plano deverá conter:
- a) Extracto do plano director municipal ou do plano de desenvolvimento urbano em vigor para a área, assinalando as disposições adaptadas ou pormenorizadas;
  - b) Critérios de traçado e dimensionamento das infra-estruturas locais e dos equipamentos públicos previstos.

V.G/ LITÍGIO E INTERPRETAÇÃO DOS PLANOS E NORMAS URBANÍSTICOS.

**Interpretação dos planos urbanísticos.** *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art. 21.*

*Observação:* O numero 1 deste artigo define em dois casos os órgãos competente para proceder à interpretação dos planos homologados ou não, elaborados pelos serviços do Estado ou pelos Municípios, de acordo com a lei 57/III/85. Porem, a nova lei concede a competência aos Municípios para elaborar todos os planos urbanísticos que são doravante todos homologados. Mais confere a Lei aos Municípios a autonomia administrativa e regulamentar, pelo que parece lógico conceder-lhes a responsabilidade de interpretar os seus planos.

1. Sem prejuízo das disposições da lei global, a competência de interpretação dos planos pertence ao Assembleia Municipal.
2. Quando aparece uma imprecisão ou uma contradição na aplicação das disposições dos planos e normas de urbanismo, a interpretação mais favorável prevalece:
  - a) Para um melhor equilíbrio entre os terrenos e sua afectação aos sistemas públicos.
  - b) Para uma melhor extensão dos espaços livres.
  - c) Para uma melhor salvaguarda do património cultural.
  - d) Para minimizar o prejuízo ao ambiente cultural, paisagístico, ou estética urbana.
  - e) Para minimizar a perturbação para os utilizadores e actividades tradicionais existentes.
  - f) Para o interesse geral das actividades.

## V.H/ PARTICIPAÇÃO DAS ENTIDADES PÚBLICAS E PRIVADAS.

### Observação :

Afim de encontrar um ponto de equilíbrio dos interesse em causa a lei prevê a intervenção dos cidadãos sendo todos partes importantes na elaboração dos planos urbanísticos.

### **Participação das entidades públicas e dos particulares** <sup>(Nota 2 pagina 41)</sup>

*Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 30.*

1. As entidades públicas e privadas podem dirigir ao órgão competente para a elaboração do plano de ordenamentos as sugestões, observações e objecções que entenderem formular sobre as previsões e disposições a adoptar nesse plano.
2. O órgão competente para a elaboração do plano de ordenamento pode promover a reunião das entidades que manifestam divergências sobre as principais soluções a adoptar nesse plano.
3. A Câmara Municipal Municipal, as entidades públicas e os privados podem elaborar cenários de desenvolvimento urbano destinados a servir de base à elaboração e execução de planos de ordenamento.
4. As entidades públicas e os privados, mediante protocolo de colaboração celebrado com a Câmara Municipal municipal, podem elaborar propostas de:
  - a) Planos de desenvolvimento urbano, salvo da sede do município;
  - b) Planos detalhados.

### **Elaboração dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/4.*

4. A proposta de plano urbanístico é remodelada sempre que as suas soluções fundamentais suscitem profundas divergências entre os cidadãos e as entidades nele interessadas.

### **Critérios de planificação** <sup>(Nota 2 pagina 41)</sup> *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art.14.*

1. A Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente poderá promover a elaboração de um documento designado Critérios do Planeamento Urbanístico, o qual devera conter os princípios, parâmetros e metas do planeamento partilhados pelas entidades interessadas nos planos urbanísticos.
2. Os critérios do planeamento urbanístico destinam-se a informar a elaboração e a execução dos planos e a fundamentar a tomada de decisões em matéria de ocupação e uso dos solos.

3. Os critérios do planeamento urbanístico serão estabelecidos por mútuo consenso entre a Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente e as entidades responsáveis pela sua definição, podendo ser revistos, a todo o tempo, por comum acordo entre as partes interessadas.

### **VI/ ETAPA 3. APROVAÇÃO PRÉVIA.**

*Observação :*

Assim que as divergências entre as entidades sejam resolvidas e o plano terminado, faz-se uma primeira aprovação denominada « aprovação prévia ».

**Elaboração.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/3 .*

A aprovação prévia do plano é da competência da Câmara Municipal,

*Observação :*

Quando há aprovação prévia existe inquérito público.

*Observação :*

O artigo 9 do Decreto-lei 87/90, de 13 de outubro, atribuía esta competência à Assembleia Municipal mas foi revogada pela lei 85/IV/93, de 16 de julho.

### **VII/ ETAPA 4. INQUÉRITO PÚBLICO.**

#### **VII.A/ APRESENTAÇÃO.**

Considerando que os cidadãos não possuem sempre a compreensão suficiente das técnicas e subtilidade concernente a elaboração dos planos urbanísticos, o legislador previu que os cidadãos poderiam intervir à posteriori sobre o plano urbanístico depois de serem definidos e explicitados pelos planos gráficos e os regulamentos. É o objectivo do inquérito público.

## VII.B/ FASE DO INQUÉRITO PÚBLICO

**Inquérito público.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 10.*

1. Para promover a apreciação da proposta de plano urbanístico, o município deverá praticar os actos que contribuam para a sua divulgação e, em especial, deverá sujeitai-la a inquérito público.
2. O período do inquérito público de uma proposta de plano será fixada pelo município entre:
  - a) 60 a 90 dias, quando se trate de plano urbanístico elaborado pela Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente;
  - b) 30 a 60 dias, quando se trate de plano urbanístico elaborado pelos serviços municipais de planeamento urbanístico.
3. O inquérito será aberto mediante avisos a publicar no Boletim Oficial e num dos jornais mais lidos no Concelho e através de editais afixados nos lugares de estilo.
4. Nos avisos indicar-se-á o prazo do inquérito, o local de exame da proposta de plano e da entrega de eventuais observações.
5. O município promovera, durante o período de inquérito publico, uma exposição permanente da proposta de plano e dos principais documentos que a fundamentem.

**Consultas** <sup>(Nota 2 pagina 39)</sup>. *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 11.*

1. Durante o período de inquérito público, o município submeterá a proposta de plano a parecer dos serviços da Administração Central do Estado, das empresas públicas e dos institutos públicos nela interessados.
2. Portaria do Ministério da Administração Interna indicara as entidades cuja consulta é obrigatória para a conveniente instrução do processo de apreciação de uma proposta de plano.
3. As entidades consultadas deverão enviar os respectivos pareceres até à data fixada para o fim do inquérito público.

**Reunião.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 12.*

Se aparecer divergências de opinião, o director do Ministério das Finanças, Plano e Desenvolvimento Regional ou dos serviços municipais podem marcar uma reunião para encontrar soluções, isto é um consenso. Da reunião sairá uma acta assinada por todas as partes e em caso de acordo a acta será submetida à aprovação da Assembleia Municipal e dos membros do Governo.

## **VIII/ ETAPA 5 : APROVAÇÃO FINAL DO PLANO.**

### **VIII.A/ PREPARAÇÃO :**

**Preparação da aprovação e aprovação final.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 18, 19.*

Assistem à reunião de aprovação pela Assembleia Municipal, o director ou o representante do director geral do urbanismo, do habitação e meio ambiente e os técnicos responsáveis pela elaboração do plano.

- No fim do inquérito público a proposta do plano é submetida à Assembleia Municipal com :
  - Os resultados do inquérito público.
  - As opiniões das entidades públicas concernentes.
  - A opinião final da direcção geral do urbanismo, do habitat e ambiente.
- A Assembleia Municipal pode solicitar modificações do plano em função dos resultados do inquérito público e das opiniões das entidades públicas.
- O prazo entre o fim do inquérito e a aprovação final do plano pela Assembleia Municipal não pode ser mais longo que o prazo para o inquérito público.

### **VIII.B/ APROVAÇÃO :**

**Elaboração.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/5.*

5. A aprovação final do plano urbanístico é da competência da Assembleia Municipal.

**Competência da assembleia.** *Lei 134/IV/95, de 01 de julho, Art. 81/2, c.*

2. c) Aprovar o PDM e o PDU no termos da Lei.

**Competência da Câmara Municipal.** *Lei 134/IV/95, de 01 de julho, Art..92/4, a, b.*

4. a) Preparar e elaborar o Plano Director e o PDU do Município..  
b) Aprovar os PD do Município.

#### **Observação :**

Aparece uma contradição maior a esse nível de responsabilidade : a *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/5* diz que è a Assembleia Municipal que aprova os planos de urbanismo e o *decreto 134/IV/95, de 03 de julho,* diz que è a Câmara Municipal:

Podemos encontrar no capitulo “XI Sugestões, **Do poder da aprovação dos planos**” uma proposta para a resolução desse caso.

## **IX/ ETAPA 6 : HOMOLOGAÇÃO DO PLANO.**

### **IX.A/ HOMOLOGAÇÃO.**

**Elaboração.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 28/6, 7.*

6. Os planos urbanísticos estão sujeitos à homologação do membro do Governo, responsável pelo ordenamento do território.

7. Com o acto de homologação do plano urbanístico são publicados a planta de ordenamento e o regulamento desse plano.

**Artigos que resumem a homologação.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 20 à 26.*

- Entre a data de recepção pelo Ministro das Finanças, Plano e Desenvolvimento Regional para homologação e a homologação, o prazo não pode ultrapassar 90 dias. Para além desse prazo os planos são considerados como homologados tacitamente.
- O regulamento e os planos são publicados no B.O.
- O município deve solicitar a publicação dos planos homologados tacitamente.
- O acto de homologação é publicado acompanhado dos planos e regulamentos no BO.

### **IX.B/ EFEITO.**

**Efeitos dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 31.*

1. Os planos de ordenamento aprovados nos termos da presente lei são públicos.

2. Os planos de ordenamento são plenamente eficazes uma vez publicado:  
b) O acto de homologação, no caso dos planos urbanísticos.

3. A Administração e os administrados ficam obrigados ao cumprimento das disposições dos planos de ordenamento plenamente eficazes.

4. Os efeitos do plano de ordenamento cessam no termo do respectivo prazo de vigência.

**Medidas preventivas e normas provisórias.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 29/3.*

3. As normas provisórias caducam com a entrada em vigor do plano de ordenamento:

Observação :

Lei 85/IV/93, de 16 de julho

- Capítulo IV, secção III direitos e encargos urbanísticos e secção IV venda forçada.
- Capítulo V planificação urbana.
- Capítulo VI exercício dos direitos de urbanismo.
- Capítulo VII infracções urbanísticos.
- Capítulo VIII disposições finais e transitórias.

As referencias acima indicadas, cuja listagem não è exhaustiva, dizem respeito gestão dos solos após da elaboração dos planos urbanísticos.

IX.C/ OBRIGAÇÕES.

**Edição dos planos.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 23/2.*

2. O município deverá dispor de exemplares dos planos em vigor, editados sob a forma a que se refere o número anterior, e qualquer munícipe poderá adquiri-los por um preço razoável.

**Registo e depósito.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 24.*

1. A Direcção-Geral de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente conservará um registo actualizado dos planos urbanísticos aprovados pelos municípios e homologados pelo Governo.
2. A planta legal e as plantas de trabalho dos planos de desenvolvimento urbano e dos planos urbanísticos detalhados deverão ser depositadas no Serviço Nacional de Cartografia e Cadastro.
3. As plantas de natureza cadastral dos planos urbanísticos detalhados deverão ser depositadas na Conservatória dos Registos competentes e no Serviço Nacional de Cartografia e Cadastre.

**Publicidade.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 25/1.*

1. Os planos urbanísticos que tenham merecido homologação são públicos e qualquer pessoa poderá, a todo o momento, consulta-los nos serviços municipais competentes.

#### IX.D/ CONSEQUÊNCIAS.

**Direito de preferência.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 32.*

A Câmara Municipal goza do direito de preferência nas transmissões por título oneroso, entre particulares, de terrenos:

- a) Reservados para infra-estruturas e equipamentos públicos por plano de desenvolvimento urbano ou por detalhado eficaz;
- b) Abrangidos por plano urbanístico detalhado eficaz.

**Expropriação, posse administrativa.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 33.*

A homologação de um plano urbanístico legítima a expropriação por utilidade pública e a posse administrativa dos terrenos e dos edifícios necessários à sua plena execução.

**Estatuto da propriedade imobiliária.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.36/2.*

2. A classificação e a qualificação do solo adoptada pelo plano urbanístico não confere direitos de indemnização, salvo nos casos previstos na lei.

**Distribuição do aproveitamento urbanístico.** *Lei 85/IV/93, d e 16 de julho, Art.37.*

Os proprietários de imóveis incorporados na execução do planeamento urbanístico têm direito à distribuição equitativa do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação.

**Expropriação do plano.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, A rt.38.*

1. Os proprietários de terrenos e edifícios localizados em áreas urbanas têm direito a uma compensação quando aos planos de ordenamento imponham, ao exercício das faculdades do direito de propriedade, restrições equivalentes a uma expropriação.

2. As despesas com a compensação referida no número anterior são suportadas pelo orçamento do órgão responsável pela elaboração do plano de ordenamento que impõe as restrições.

**Construções em desconformidade com o plano detalhado.** *Lei 85/IV/93, de 16 de ju lho, Art.39.*

1. Podem ser expropriadas por utilidade pública os imóveis com construções erigidas antes da homologação do plano detalhado e que não se conformem com as suas disposições, designadamente em matéria de alinhamento, volumetria, estado de conservação e utilização dos edifícios, quando o respectivo proprietário não proceder, no prazo fixado pela Câmara Municipal municipal, ao realinhamento, reconstrução, reabilitação e reutilização dessas construções.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os imóveis classificados como monumentos nacionais ou de interesse concelhio.

## **X/ DURAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E REVISÃO DOS PLANOS.**

### **X.A/ MEIOS, ACCÇÕES.**

**Suspensão, posse e apoio aos Municípios.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art.34/3.*

3. No caso de incumprimento dos prazos para elaboração, alteração, ou revisão dos planos referidos no número anterior, por insuficiência de meios materiais, humanos e financeiros o governo assumirá a responsabilidade pela elaboração.

**Actualização e interpretação dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 35.*

1. Os órgãos competentes para a elaboração dos planos de ordenamento devem promover a reformulação, a alteração e a revisão dos planos em vigor, por forma a assegurar a coerência das normas de ordenamento aplicáveis na mesma área e a atender às novas condições e circunstâncias.

2. As resoluções interpretativas dos planos de ordenamento são sempre fundamentadas e, quando tenham alcance geral, devem ser publicadas.

**Inexistência de direitos o indemnização.** *Decreto 8 7/90, de 13 de outubro, Art. 34.*

A alteração, suspensão ou revisão dos planos urbanísticos não conferem direitos a qualquer indemnização, salve nos cases previstas na lei.

### **X.B/ MODIFICAÇÃO.**

**Alteração dos planos.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 31.*

1. Os planos urbanísticos poderão ser alterados, consoante for o caso, pelo município ou pelo Governo.

2. O processo de alteração de um plano sujeitar-se à às mesmas disposições que regulam a sua elaboração, apreciação e homologação, devendo os prazos serem reduzidos a metade.

**Suspensão e posse e apoio aos Municípios.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 34/2.*

2. As Câmara Municipais devem promover a modificação dos planos urbanísticos tornados necessários mediante um plano de ordenamento do território, e planos urbanísticos suspensos.

X.C/ SUSPENSÃO E APOIO À ELABORAÇÃO DO NOVO PLANO.

**Suspensão e apoios aos municípios.** <sup>(Nota 3 página 39)</sup> *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 34/1.*

1. As disposições dos planos de ordenamento podem ser total ou parcialmente suspensas pelo Governo, quando esteja em causa interesses nacionais, regionais ou municipais.

**Suspensão dos planos.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 32.*

Quando o Ministério das Finanças, Plano e Desenvolvimento Regional, o governo ou o município consideram que a utilização de um plano prejudica o ordenamento do território, eles podem suspender a aplicação do plano. Esta suspensão será acompanhada de observações e sugestões para remediar à este estado de facto.

Observação :

A suspensão implica a revisão do plano.

X.D/ REVISÃO.

**Sobre a duração dos planos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de julho, Art. 23/2, 24/2, 25/3.*

Os planos de urbanismo deverão ser revistos num prazo máximo, para:

Os PDM ; 12 anos.

Os PDU ; 12 anos.

Os PD ; 24 anos.

**Período de vigência** <sup>(Nota 4 página 40)</sup> *Decreto 88/90, de 13 de outubro, Art.8/3, 13/3, 18/3.*

3. Na falta de disposições em contrario, os planos urbanísticos mantém se em vigor até serem revistos.

**Revisão dos planos.** *Decreto 87/90, de 13 de outubro, Art. 33.*

1. Os planos urbanísticos deverão ser revistos num dos seguintes casos:

a) Quando se cumpra o prazo de vigência nele estabelecido;

b) Quando o Plano Nacional de Desenvolvimento ou o plano urbanístico hierarquicamente superior assim o determine;

c) Quando outras circunstâncias ponderosas, devidamente reconhecidas pelo Ministro da Administração Interna. assim o justifiquem.

2. O processo de revisão de um plano sujeitar-se á as mesmas disposições que regulam a sua elaboração, apreciação, e homologação.

## **XI/ REFLEXOES TENDENTES A MELHORAR O QUADRO LEGISLATIVO DO ORDENAMENTO DO TERRITORIO.**

À análise conjugada da lei de base e os respectivos regulamentos em vigor torna patente algumas contradições e questões duvidosas. Neste sentido apresentaremos de seguida algumas comentários cujo o objectivo è contribuir para a melhoria do quadro legislativo actual.

### **Estruturas da administração central relevante em matéria de ordenamento do território e urbanismo**

A futura legislação devera ter em conta as alterações frequentes nas estruturas orgânicas do governo fazendo com que áreas como o ordenamento do território, urbanismo, ambiente, e habitat, estejam concentrados ou não numa única direcção geral, e num ministério só.

### **Do poder da aprovação dos planos**

A actual lei de base confere à Câmara Municipal a competência para aprovar o PD, revogando tacitamente, enquanto lei posterior, a norma anterior que atribuía este poder à Assembleia Municipal.

No entanto, do ponto de vista técnico essa solução padece de fundamento nos casos em que não exista os planos de nível superior aprovados pela Assembleia Municipal.

No caso de inexistência do PDM e PDU, que definem a zona de urbanização, a Câmara Municipal poderia elaborar, sem a intervenção da Assembleia Municipal, os PD em qualquer zona do território municipal. Esta situação parece trazer prejuízo tanto do ponto de vista do equilíbrio territorial como do ponto de vista político.

Assim, apresentamos as seguintes sugestões:

- a) Existindo um PDM e um PDU aprovados e homologados, a Câmara Municipal poderia aprovar o PD;
- b) Não existindo PDM nem PDU, devera ser a Assembleia Municipal a aprovar o PD.

**Nota 1:**

**Utilização dos solos.** *Lei 85/IV/93, de 16 de Julho de 1993, Artigo 46.*

Ao utilizar o verbo “poder” o legislador deixe em aberto a possibilidade de utilização dos solos para além dos casos indicados expressamente na lei.

Seria bom, no entanto, que a lei previsse de maneira exaustiva os tipos de utilização dos solos para evitar a multiplicação de definições pelos Municípios .

Nesse caso, seria necessário incorporar, por exemplo:

- Zona de habitat com diversas densidades a serem definidas.
- Zona de protecção arquitectural ou patrimonial, perímetro e princípios a definir.
- Zona de protecção ambiental.
- Zona turística.
- Zona de actividade aeroportuária (barulho) ou portuário.

**Nota 2 :**

**Participação das entidades públicas e dos particulares.** *Lei 85/IV/93, de 16 Julho, Artigo 30.*

**Crítérios de planificação.** *Decreto 87/90, de 13 de Outubro, Artigo 14.*

A lei deve prever o envolvimento do departamento governamental responsável pela áreas do ordenamento do território urbanismo, habitat, e ambiente durante toda a fase de elaboração dos planos urbanísticos, colaborando do ponto de vista técnico com os Municípios.

Essa colaboração facilitaria os consensos necessários aquando da aferição do respeito dos critérios de planificação e da homologação dos planos.

**Consultas.** *Decreto 87/90, de 13 de Outubro, Artigo 11.*

A audição dos departamentos governamentais anteriormente referidos só esta prevista na fase do inquérito público.

**Nota 3 :**

**Suspensão e apoios aos municípios.** *Lei 85/IV/93, de 16 Julho, Art. 34/1.*

A lei concede ao Governo a possibilidade de suspender o conjunto dos planos urbanísticos quando estejam em causa razões nacionais, regionais, ou municipais. Parece nos, no entanto que esta norma inserida na lei de base de 1993 esta irremediavelmente poste em causa pelos princípios de descentralização e da legalidade constante da constituição e dos estatuto dos Municípios.

**Nota 4 :**

**Período de vigência.** *Decreto 88/90, de 13 de Outubro, Artigo 8/3, 13/3, 18/3.*

O *decreto 88/90, de 13 de Outubro, Artigo 8/3, 13/3 e 18/3* estipula, « Sob reserva de disposições contrárias, o plano continuará em vigor até à sua revisão ou sua substituição », a *lei 85/IV/93, de 16 de julho, Artigo 31* estipula que « os planos deixam de ser activos no fim do prazo da sua aplicação ».

Efectivamente, é indispensável incitar novas actualizações periódicas dos planos de urbanismo com prazos máximos de aplicação, mas é impossível deixar uma zona sem nenhum regulamento, subteme-se a lei. Igualmente parece que neste caso o *decreto 88/90, de 13 Outubro*, deva continuar em vigor, mesmo pensando na sua ab-rogação.