



*Nelson Jeque

O Regulamento do Solo Urbano (breve abordagem)

Neste nosso primeiro artigo iremos tratar do Regulamento do Solo Urbano (RSU), aprovado pelo Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro. A razão da escolha deste tema para a nossa abordagem aqui neste espaço prende-se com o facto do RSU consagrar a livre transacção do direito de uso e aproveitamento da terra- duat (como adiante veremos) e uma gestão da terra que envolve os cidadãos residentes nas áreas urbanas, e que a partida parece-nos ser uma manifestação da participação e transparência. A livre transacção do duat é tema de grandes debates no nosso país, onde quase que regularmente o sector provado tentou induzir uma mudança legislativa, como forma de capitalizar o recurso terra para o desenvolvimento do país.

Antes de mais, cumpre-nos referir que, com a aprovação da Lei de Terras (LT), Lei n.º

19/97, de 1 de Outubro, foi atribuída ao Conselho de Ministros a competência para regulamentá-la. O Conselho de Ministros aprovou um Regulamento, o Regulamento da Lei de Terras-RLT (Decreto n.º 66/98, de 8 de Dezembro). Porém, o referido Regulamento não se aplicava às áreas sobre jurisdição dos municípios com serviços municipais de cadastro.

Por essa razão, existiam nalguns municípios regras específicas sobre os procedimentos no acesso, transmissão e outros actos relacionados com a gestão da terra. Assim, este Regulamento vem preencher um *vazio legal* de quase nove anos e vem uniformizar regras básicas.

A abordagem que pretendemos fazer terá em conta a questão da gestão transparente do solo urbano com inclusão da participação pública (A), os modos de aquisição do duat a luz do RSU (B), a transmissão do duat (C), o Registo do duat e outros

actos a luz do RSU (D) e as Infracções, Penalidades e Taxas no RSU (E).

A. Gestão Transparente do Solo Urbano que inclui a Participação Pública

Um dos grandes temas da actualidade é o da transparência na gestão da coisa pública. Não iremos discutir o seu significado nem teorias a ele subjacentes. O mais importante a reter é o facto dos cidadãos poderem participar cada vez mais na gestão da coisa pública e concomitantemente a Administração Pública deve pautar-se pela isenção e clareza na sua actuação e aproximar-se cada vez mais dos principais visados pela sua actividade, os cidadãos.

O RSU prevê a existência de planos de ordenamento que são documentos estratégicos, informativos e ou normativos que têm como objectivo essencial a produção de espaços ou

parcelas territoriais socialmente úteis, estabelecidos com base nos princípios e nas directivas do ordenamento do território (n.º1 do art. 4). Estes planos classificam-se em: plano de estrutura urbana; plano geral e parcial de urbanização; plano de pormenor.

A participação dos cidadãos pode ser manifestada na elaboração dos planos de ordenamento que é precedida da consulta a sociedade civil (n.º 1 do art. 9), no inquérito para a elaboração do plano do pormenor realizado aos cidadãos ocupantes da zona do plano, que inclui consulta aos representantes das comunidades locais (art. 11). Prevê-se ainda a possibilidade dos cidadãos poderem efectuar observações e reclamações em relação ao relatório do inquérito aos ocupantes da terra, após aprovação do inquérito.

A transparência manifesta-se ainda pela necessidade de informação e divulgação pública

dos objectivos do inquérito (al. a) do art. 14), a exposição para consulta do inquérito aprovado e audição pública dos cidadãos dos planos (n.º 5 do art. 17 e art. 18).

B. Modos de aquisição do DUAT

A LT preconiza 3 formas de aquisição do duat (art.12 da LT), que são:

- Ocupação por pessoas singulares e comunidades locais, segundo as normas e práticas costumeiras no que não contrariem a Constituição;
- Ocupação por pessoas singulares que, de boa fé, estejam a utilizar a terra há pelo menos dez anos;
- Autorização de pedido apresentado por pessoas singulares ou colectivas na forma estabelecida.■

Continua no próximo suplemento da CTA

* Jurista e Assessor de mecanismos e consultoria - CTA