

Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em vigor desde 14 de julho de 2015.

A RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

NO NOVO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL



O novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo entrado em vigor a 14 de julho de 2015.

A reclassificação do solo, em especial a reclassificação do solo rural (rústico) para solo urbano era uma das questões mais discutidas nos últimos anos, a propósito do alargamento desmesurado dos perímetros urbanos, da captação das mais-valias urbanísticas, etc.

De acordo com o anterior regime – Decreto-Lei n.º 380/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de

fevereiro, - a reclassificação tinha carácter excepcional e era exigida uma fundamentação acrescida para a sua verificação que passava, em regra, pela demonstração da necessidade dessa reclassificação, no quadro dos critérios legais definidos pelo referido regime e pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

Não obstante o reconhecimento dessa excecionalidade, a possibilidade de reclassificação do solo era reconhecida a todos os planos municipais de ordenamento do território e, em especial, ao Plano Diretor Municipal, sendo, aliás, uma das suas funções primordiais – **definição do estatuto do solo**.

O regime instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, mantém a centralidade do Plano Diretor Municipal, atribuindo a este instrumento várias funções, nomeadamente reconhecendo-lhe um imenso conteúdo material. Em matéria de classificação do solo urbano, cabe aos PDM *"A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal."* (artigo 96.º/1.g)

Cabendo a este instrumento de gestão territorial a delimitação das áreas urbanas é razoável pensar que o PDM continua a ser o instrumento privilegiado para operar a reclassificação do solo rústico em solo urbano.

Contudo, o artigo 72.º parece contrariar esta ideia, porquanto refere que *"A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo."*

Aliás, o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto de 2015, vem replicar esta norma (artigo 8.º).

Pretendeu o legislador atribuir ao plano de pormenor com efeitos registrais o monopólio da reclassificação do solo?

Considerando que a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registrais pressupõe a elaboração de um contrato de urbanização que identifique os encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, estaremos perante um enfraquecimento dos poderes públicos de planeamento?

Na verdade, assumir que a reclassificação do solo apenas é possível no quadro de uma posição consensualizada e contratualizada entre o Município e os proprietários, pode retirar ao planeamento a sua componente mais estratégica e prospetiva, para além de secundarizar o interesse público.

Assim, do nosso ponto de vista, haverá que presumir que o legislador não pretendeu consagrar soluções incongruentes e irrazoáveis, encontrando no regime em vigor mecanismos que permitam tornar efetivos os poderes de planeamento e encontrar lógica no sistema de planeamento nesta temática da reclassificação do solo.

Outubro, 2015



Sandra Guerreiro
Advogada

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para info@falm.pt.