

Simplex urbanístico - A reclassificação de solo rústico em solo urbano

O Anteprojeto de Decreto-Lei autorizado que acompanhou a Proposta de Lei n.º 77/XV contém diversas medidas de simplificação de procedimentos de ordenamento do território e do urbanismo, entre as quais avulta uma alteração que merece a nossa atenção: um novo procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano, quando se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, bem como à edificação de habitações a custos controlados. A medida tem como finalidade permitir a viabilização de projetos de natureza industrial e similares, geradores de emprego, bem como aumentar a disponibilidade de habitação a custos controlados.

Trata-se de um novo procedimento que alarga as exceções ao regime de reclassificação do solo rústico em solo urbano. Cabe recordar que na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, a reclassificação do solo rural ou do solo urbano tinha carácter excecional e carecia de uma fundamentação acrescida, no quadro dos critérios legais aí definidos e dos constantes do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio. Não obstante o reconhecimento desta excecionalidade, a possibilidade de reclassificação do solo era reconhecida a todos os planos municipais, sendo, aliás, uma das funções primordiais dos planos urbanísticos municipais: **a definição do estatuto do solo**.

Com a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e com o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo em vista o objetivo de contenção dos perímetros urbanos, o conceito de solo urbano sofreu alterações significativas, desde logo com a eliminação dos solos urbanizáveis ou solo cuja urbanização era possível programar e também com a maior excecionalidade da reclassificação do solo rústico como urbano, que passou a ser apenas admitida no âmbito dos planos de pormenor com efeitos registais.

Ora, a iniciativa legislativa em curso de aprovação pelo Governo confirma a preocupação de contenção dos perímetros urbanos. Contudo, ainda que de forma indireta, parece reconhecer o excesso ocorrido na reforma de 2014/2015 com eliminação da possibilidade de reclassificação do solo através de quaisquer planos municipais. Ainda que o legislador não o reconheça expressamente mantendo a lógica geral de reclassificação do solo apenas através de plano de pormenor com efeitos registais, a verdade é que vem alargar o conjunto de situações em que a regra geral é afastada.



SANDRA GUERREIRO
Sócia



MARIA AMARO
Advogada Estagiária

FALM

Já resulta do disposto no artigo 72.º, n.ºs 6 e 7, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a reclassificação do solo, destinada exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva, obedece aos critérios gerais. Assim como a reclassificação do solo na contiguidade de solo urbano para instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, podem ser realizadas através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

Propõe-se agora, no artigo 72.º-A do Anteprojeto de diploma, sob a epígrafe “Procedimento de reclassificação dos solos”, um conjunto de novas situações em que o regime-regra da reclassificação através de plano de pormenor com efeitos registais é afastada.

Este procedimento de reclassificação dos solos não constitui um procedimento ad hoc, mas uma nova modalidade de alteração dos planos territoriais municipais, a acrescer às modalidades já previstas de alteração, alteração por adaptação e alteração simplificada. Se a definição do regime do uso do solo é uma tarefa exclusiva dos planos territoriais, só através de uma alteração ao plano é possível concretizar essa reclassificação.

Este novo procedimento é um contributo para a proliferação dos procedimentos de alterações dos planos municipais, através da criação de situações excecionais, ao invés de, por exemplo, se visitar o conceito de solo urbano.