



8ª reunião da CNT – 04 | maio | 29017

Proponente: Vogal – CCDR-LVT

Classificação do Assunto: Ordenamento do Território

Assunto: Contributo para o Ponto 5 da Ordem de trabalhos. Reflexão sobre a reclassificação de solo rústico para Espaços de atividades económicas

Antecedentes: Evolução a partir de um documento apresentado na 7ª reunião plenária da CNT

Descrição da matéria:

A) É possível alterar a classificação do solo rural ou rústico para solo urbano, através da alteração parcial de um plano diretor municipal (PDM), sendo que essa operação se deve entender como uma reclassificação e conseqüentemente, é para o efeito exigível que estejam preenchidos os pressupostos, não só do art.º 115.º do novo RJIGT, mas também a condição da excecionalidade a que se refere o n.º 1 do art.º 72.º do novo RJIGT?

1. O PDM é, de acordo com o RJIGT, o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos territoriais, no qual se define o modelo de organização territorial, através, nomeadamente, da definição das classes e das categorias de espaços, da identificação e qualificação do solo rústico (veja-se o n.º 2 do art.º 95.º e as alíneas d) e f) do n.º 1 do art.º 96.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

2. A alteração "*lacto sensu*" dos PDM é uma faculdade dos municípios, que decorre, de entre outras razões, da dinâmica social e da necessidade de que, a gestão do território permita satisfazer as necessidades coletivas que decorrem dessa dinâmica (veja-se o art.º 115.º do RJIGT).

3. Tendo em conta aquela que é função de um PDM, não é lógico entender que o RJIGT apenas permite a reclassificação do solo rural/rústico através de um PP, por força do disposto no n.º 4 do art.º 72º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

3.1. A norma consagrada no n.º 4 do art.º 72º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que dispõe que a reclassificação do solo rústico em solo rural se processe através de PP com efeitos registais, é uma norma que não pode coartar a possibilidade dessa reclassificação ocorrer através da alteração, revisão ou elaboração de um PDM, porque isso é subverter a função destes.



3.2. O art.º 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, ao prever que a reclassificação do solo rústico em solo urbano tenha lugar através de PP com efeitos registais, mais não veio do que tornar mais difícil a reclassificação, tendo como cenário uma situação em que os PDM já se tenham adaptado à nova classificação do território e dado cumprimento ao disposto no seu art.º 199.º.

3.3. A norma do n.º 7 do art.º 72.º do novo RJIGT, mais não é do que uma norma que dá execução à que consta do n.º 2 do art.º 95.º do RJIGT, que determina que o PDM é o instrumento de referência quanto ao modelo de ocupação do território municipal, e que, consequentemente, deve acolher em si todo o regime do uso e ocupação do território municipal, evitando-se assim a dispersão desse regime pelos vários tipos de PM.

3.4. Os requisitos definidos nos n.ºs 5 e 6 do art.º 72.º apenas são exigíveis quando a reclassificação tenha lugar através de PP.

3.4. A reclassificação do solo através de um PDM tem sempre que revestir carácter excecional, porque essa é uma imposição que decorre da conjugação da alínea d) com a alínea h) do art.º 37.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, dos quais resulta que a gestão territorial deve ser direcionada para a revitalização do parque habitacional em detrimento da nova construção. Ou seja, qualquer que seja o procedimento adotado para efeitos dessa alteração de classe, a mesma terá sempre que revestir essa natureza, sendo que, quando seja efetuada por alteração do PDM terá que se verificar um dos pressupostos do art.º 115.º, mas também as condições dos n.ºs 1, 2 e 3 do art.º 72.º do RJIGT.

Como contraditório aos argumentos atrás expressos e face às dificuldades que se colocam na resposta às dinâmicas territoriais num período em que convivem planos aprovados ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de março e 380/1999, de 22 de setembro e o atual RJIGT, considera-se que:

- A aplicação do novo conceito de solo urbano exige uma validação e atualização da classificação do solo constante dos planos territoriais em vigor, designadamente do PDM, no sentido de corrigir erros manifestos à data da elaboração do plano, de o atualizar com as realizações ocorridas durante a sua vigência e de reformular a classificação do solo urbano à luz dos atuais requisitos e critérios;



- O regime transitório estabeleceu um prazo de 5 anos para os planos territoriais em vigor efetuarem a plena integração das novas regras da classificação e qualificação do solo, sem distinguir procedimentos de elaboração, alteração e revisão para o efetuar;
- Até à integração das novas regras de classificação e qualificação do solo e no prazo limite de 5 anos é possível continuar a executar a urbanização e edificação em terrenos atualmente classificados como solo urbanizável ou de urbanização programada, bem como a programar essa execução.

Deste modo, poderá entender-se, no âmbito da dinâmica dos PDM que é possível:

- a. Promover a revisão dos PDM no prazo máximo de 5 anos (2020), de forma a garantir a ponderação global da classificação do solo e a coerência do sistema urbano concelhio à luz dos requisitos e critérios do novo quadro legal.
- b. Em sede deste procedimento:
 - i) Classificar como solo urbano as áreas totais ou parcialmente urbanizadas ou edificadas que detenham características para integrar o sistema urbano segundo uma opção de planeamento e desde que garantida a existência ou programação da sua infraestruturação completa, nos termos adequados;
 - ii) Manter a classificação como solo urbano de áreas não urbanizadas ou edificadas, no todo ou em parte, desde que abrangidas por plano de pormenor, contrato de urbanização ou de desenvolvimento ou ato administrativo de controlo prévio, até ao limite do prazo para execução das obras de urbanização fixado nestes respetivos instrumentos;
 - iii) Definir as condições de garantia da coerência dos aglomerados urbanos e de contenção da fragmentação territorial e de contribuição para o desenvolvimento sustentável do território a considerar nas reclassificações do solo através de plano de pormenor.
- c. Admitir no decurso da revisão do PDM o desenvolvimento de procedimentos de alteração que se verifiquem justificados para atualizar a classificação do solo urbano, visando a eliminação de omissões e erros de identificação e o ajustamento de limites de áreas integradas no solo urbano em função da existência total ou parcial de infraestruturas, bem como para ajustar regras de programação e contratualização da execução de operações urbanísticas em áreas constantes do PDM como solo urbanizável ou de urbanização programada.



- d. Em qualquer das situações, em sede de procedimento de alteração deve pugnar-se por uma aproximação aos requisitos e critérios do atual quadro legal, nomeadamente no que se refere à coerência dos aglomerados urbanos e à contenção da fragmentação territorial, e salvaguardar-se a estabilidade das soluções.



B) A reclassificação do solo rural/ rústico em solo urbano ao abrigo do n.º 1 do art.º 72.º do novo RJIGT, apenas é possível quando se trate de reclassificar para urbano solo dotado de infraestruturas aptas a uma ocupação com fins urbanos?

1. A reclassificação do solo rural/rústico tem carácter excecional o que significa que excecionais têm que ser as razões que a determinam.

2. Limitar a possibilidade daquela reclassificação às situações em que o solo a reclassificar já se encontra previamente infraestruturado, por forma a dar-se-lhe um destino de solo urbano é ignorar que existe um leque de outras situações, perante as quais a salvaguarda do interesse público determina a alteração da classificação do solo, como será, por exemplo, o caso de situações de calamidade pública ou de situações em que, do ponto de vista da dimensão do investimento e dos seus efeitos invulgarmente relevantes sobre a economia nacional ou local, se revistam de um carácter dificilmente igualável, irrepetível, logo de exceção.

3. O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, prevê na alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º a possibilidade da classificação do solo não infraestruturado quando haja a garantia da provisão da existência de infraestruturas urbanas no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

