



“Requiem” pelos terrenos urbanizáveis. Mais imparidades?



João Pereira Reis

Morais Leitão,
Galvão Teles,
Soares da Silva
& Associados

Apesar de não se tratar propriamente de uma novidade, talvez se justifique revisitado este tema: a Lei de Bases de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei 31/2014, de 30 de Maio) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL 80/2015, de 14 de Maio) introduziram profundas alterações na legislação urbanística, nomeadamente em matéria de classificação e qualificação dos solos.

Estes diplomas eliminaram a classe de “solo urbanizável”, mantendo-se apenas as classes de “solo urbano” ou de “solo rústico”. Consequentemente, foi determinado que os atuais planos municipais devem ser alterados até 14/7/2020, em ordem a classificar como “solo urbano” ou “solo rústico”, os terrenos até agora classificados como “solo urbanizável”. E note-se que apenas podem ser classificados como urbanos os solos total, ou parcialmente, urbanizados ou edificados. Findo o referido prazo sem que tenha ocorrido a dita alteração, ficam suspensas as normas do plano, não sendo admissível a prática de atos ou operações que impliquem a ocupação, uso ou transformação do solo.

Escusado será salientar a relevância deste assunto para o sector do imobiliário, principalmente devido à potencial depreciação dos ativos que estejam integrados na classe de “solo urbanizável” e que não se encontrem urbanizados ou edificados.

É certo que a Lei de Bases contempla normas transitórias que poderão minimizar aquele impacte, já que se admite que os terrenos urbanizáveis sejam classificados como urbanos até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que esteja definido em plano de pormenor, contrato de urbanização ou por ato administrativo. Mas não é menos verdade que tais instrumentos jurídicos e/ou contratuais dificilmente estarão aprovados em tempo oportuno (ou seja, até 14/7/2020), muito especialmente no que respeita aos planos de pormenor, em razão da conhecida (e excessiva) complexidade de conteúdos e da morosidade dos respetivos procedimentos administrativos