



imobiliário



Rui Ribeiro Lima
Advogado na
Morais Leitão

Da recente alteração ao regime dos instrumentos de gestão territorial

No dia 29 de março deste ano, foi publicado o Decreto-Lei n.º 25/2021, o qual veio proceder à alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante RJGT), este último aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

05/05/2021



O primeiro objetivo da referida alteração era há muito aguardado e expectável: a prorrogação do prazo para os planos municipais de ordenamento do território (planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor) incluírem as novas regras de classificação do solo definidas pelo RJGT.

Com efeito, convém relembrar que o “novo” RJGT publicado em 2015 veio procurar inverter o paradigma da expansão urbana através da construção nova introduzindo regras diferentes das até então existentes para a classificação dos solos. Em nome do chamado princípio da sustentabilidade territorial, eliminou-se o conceito de solo urbanizável, vigorando apenas a dicotomia da classificação solo em solo urbano ou solo rústico, correspondendo esta última à classificação residual. É que a classificação de solo urbano ficou reservada para os terrenos e zonas que evidenciem ocupação do território com edificações, infraestruturas e equipamentos ou que pelo menos garantam a provisão das infraestruturas urbanas necessárias dentro de um período temporal admissível. Importa, pois, ter presente que as regras acima referidas motivarão alterações substanciais, nomeadamente se as áreas urbanizáveis forem reclassificadas como solo rústico, o que impactará o valor dos ativos imobiliários.

Esta nova forma de classificação de solo deveria ser implementada no horizonte temporal de cinco anos desde 13 de julho de 2015, ou seja, da data de entrada em vigor do RJGT. Sucede, porém, que a maioria dos municípios não conseguiu alterar ou rever os seus planos municipais de ordenamento do território de forma a incluir aquelas novas regras, razão pela qual aquele prazo foi, num primeiro momento, estendido até 9 de janeiro 2021, por força da legislação associada às medidas de combate à pandemia de COVID-19, tendo agora esse prazo sido prorrogado até 31 de dezembro de 2022, por força do Decreto-Lei n.º 25/2021. Importa, pois, que os proprietários de terrenos situados em áreas classificadas como solo urbanizável tenham presente este novo prazo já que as regras de classificação dos solos motivarão, indubitavelmente, alterações substanciais no valor desses mesmos ativos.

Mas se o objetivo principal deste diploma foi a extensão do prazo para proceder à reclassificação do solo, constata-se que houve mais duas alterações ao RJGT dignas de nota e que, seguramente, darão que falar nos próximos tempos.

Por um lado, parecem sair reforçados os poderes do Governo uma vez que os programas setoriais e especiais de ordenamento do território (instrumentos que são aprovados por Resolução do Conselho de Ministros) podem identificar áreas destinadas a salvaguardar situações de risco ou de especial fragilidade ambiental nas quais não poderão ser aprovadas obras de construção, ainda que previstas e enquadradas por operações de loteamento anteriores a esses programas.

Por outro lado, permite-se a reclassificação de solo rústico para solo urbano, por via de elaboração de planos municipais ou alteração/revisão dos existentes, sempre que esteja em causa a instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística, em áreas de solo rústico mas que sejam contíguas a solo urbano, não carecendo assim da aprovação de um específico plano de pormenor como era exigido até agora.

Veremos como, na prática, as alterações acima referidas serão implementadas.

SUBSCREVER NEWSLETTER

Email

ACTUALIDADE

- Política
- Sociedade
- Local
- Economia
- Mundo
- Cultura
- Desporto
- Ciência
- Tecnologia
- Opinião
- PGlobal
- Multimédia
- Podcasts

SECÇÕES

- P2
- Ípsilon
- Ímpar
- Fugas
- P3
- Cidades
- Inimigo Público
- LAZER**
- Cinecartaz
- Guia do Lazer
- Programação de TV

QUIOSQUE

- Aplicações
- Loja
- Iniciativas
- Novos Projectos

SERVIÇOS

- Imobiliário

SOBRE

- Ficha Técnica
- Estatuto Editorial
- Autores
- Contactos
- Provedor do Leitor
- Público+
- Publicidade

ASSINATURAS

- Assinar
- Descontos para assinantes
- Clube P