



PÚBLICO

Prorrogado o prazo para integração de planos especiais e suspensa a construção nos solos urbanizáveis(?)

Nos últimos meses, a necessidade de conclusão dos procedimentos de adaptação/alteração/revisão dos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território tem sido amplamente discutida pelos Municípios, pelo Governo, pelos agentes económicos e pela sociedade civil, em especial tendo em vista:

- i) A integração, naqueles planos, das normas constantes de planos especiais relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares (obrigação constante das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e, bem assim,
- ii) A inclusão, também em tais planos, das (novas) regras de classificação e qualificação dos solos, constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Para o efeito, e já fruto de prorrogações e suspensões de prazo decorrentes, designadamente, das medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia COVID-19, os municípios dispunham de um prazo que terminaria a 9 de janeiro de 2021.

Perante as dificuldades de cumprimento do prazo indicado, a Associação Nacional de Municípios requereu ao Governo a prorrogação daquele prazo.

Neste contexto, no passado dia 7 de janeiro foi publicado o Decreto-Lei n.º 3/2021, que procedeu à alteração do artigo 78.º, n.º 1 Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, estabelecendo como novo prazo limite de transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor para o plano diretor intermunicipal ou municipal e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais o dia 13 de julho de 2021.

"Foi estabelecida a data de 13 de julho de 2021 como novo prazo limite de transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território."

"No que respeita ao prazo para inclusão nos planos intermunicipais ou municipais das (novas) regras de classificação e qualificação dos solos, constantes do RJIGT, não ocorreu qualquer prorrogação, considerando-se, portanto, que tal prazo terminou no passado dia 9 de janeiro."

Assinale-se que, com este diploma – que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, a 8 de janeiro de 2021 – mantém-se as consequências previstas para o incumprimento da obrigação de transposição tempestiva das regras dos planos especiais de ordenamento do território identificadas pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional para os planos territoriais.

Assim, findo o prazo estabelecido sem que tenha sido cumprida a referida obrigação, as normas dos planos intermunicipais ou municipais que deveriam ter sido alteradas ficam suspensas e, nas áreas abrangidas, não poderão praticar-se quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, o uso ou a transformação do solo. Acresce que o incumprimento atempado da obrigação de transposição em apreço, por facto imputável aos municípios, continuará a implicar a rejeição de candidaturas de projetos a benefícios ou subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos nacionais ou comunitários, bem como a não celebração de contratos-programa, até à regularização da situação.

Diferentemente, **no que respeita ao prazo para inclusão nos planos intermunicipais ou municipais das (novas) regras de classificação e qualificação dos solos, constantes do RJIGT, não ocorreu qualquer prorrogação, considerando-se, portanto, que tal prazo terminou no passado dia 9 de janeiro.**

A este respeito, importa trazer à colação uma das inovações trazidas ao ordenamento do território pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e que consistiu na alteração das regras de classificação e qualificação dos solos, que, essencialmente, apresentaram um conceito de solo urbano mais restritivo, estribando-se na distinção entre solo urbano e solo rústico. Estipulou-se, então e neste contexto, que, nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais iniciados após a data da entrada em vigor daquela lei e nos que ainda se encontrassem pendentes um ano após essa data, os terrenos que estivessem classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, manteriam a classificação como solo urbano, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que houvesse sido ou fosse definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio.

Deste modo, não tendo sido cumprido aquele prazo de 9 de janeiro de 2021, tal significa que, por força do disposto no n.º 2 do art. 199.º do RJIGT, encontram-se agora suspensas as “normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo”.

O exposto é fértil de questões e pouco claro quanto a respostas às mesmas, circunstância que se antecipa que possa causar embaraços diversos ao nível do desenvolvimento, tramitação e promoção de projetos no nosso território. Com efeito: **Não se pode agora, por referência ao solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, praticar qualquer tipo de ato ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo? Significa uma aplicação cega de conceitos e uma desconsideração de situações de facto que evidenciam um solo verdadeiramente urbanizado/infraestruturado ou que representem pequenas manchas circundadas de efetivo aglomerado urbano? Significa o estancar de procedimentos em curso (eventualmente com direitos “intercalares/acessórios” já adquiridos)? Será uma eventual prorrogação de prazo (com efeitos retroativos?) a resposta para as situações que, no ínterim, forem sendo decididas/apreciadas?**

"São muitas as dúvidas que se levantam a este propósito e que exigem um esforço de interpretação jurídica que levará certamente a entendimentos divergentes, mormente por parte dos municípios."

Em suma, são muitas as dúvidas que se levantam a este propósito e que exigem um esforço de interpretação jurídica que levará certamente a entendimentos divergentes, mormente por parte dos municípios. Espera-se, verdadeiramente, uma rápida clarificação e estabilização do tema em causa, o que reclama uma intervenção legislativa, não só em prol da certeza e da confiança jurídica na aplicação uniforme das normas, mas também no sentido da estipulação de um novo prazo para o cumprimento da obrigação de inclusão nos planos intermunicipais ou municipais das regras de classificação e qualificação dos solos, à semelhança do que foi feito para a transposição do conteúdo dos planos especiais. ■