



Governo facilita construção em solos rústicos e agrícolas

Caso o Parlamento aprove esta sexta-feira o programa Mais Habitação na totalidade, **a lei passará a permitir a construção de habitação a custos controlados em solos rústicos** ou que integrem a Reserva Agrícola Nacional

Textos **AMADEU ARAÚJO**

A construção em solo rústico vai passar a ser possível com a aprovação da última peça legislativa incluída no programa Mais Habitação, que altera a Lei de Bases de Uso do Solo, revista em 2014. A construção também será permitida na Reserva Agrícola Nacional (RAN), desde que os municípios classifiquem esses solos como terrenos urbanizáveis.

A principal novidade é a reposição das expectativas dos proprietários, que viram o valor dos prédios rústicos diminuir com a alteração de 2014, ao eliminar o conceito de solo urbanizável.

Portugal tem atualmente duas classificações para o uso dos solos: urbano e rústico. Com a alteração à lei, o Governo quer acabar com os vazios

urbanos, ou seja, terrenos aptos a urbanizar mas que não estão a ser utilizados. A intenção é fomentar a construção de mais habitação, mas a custos controlados.

A ser aprovada, a medida vai acabar com solos urbanos disponíveis nas cidades e vilas mas que permanecem sem construção, beneficiando de impostos mais baixos, enquanto ganham valor.

Mobilizar solos

Com a alteração prevista irá ainda ser permitido mobilizar os solos da RAN que sejam aptos para construção. A atual legislação referente à classificação de solos e ao ordenamento do território elimina, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2023, a figura dos solos urbanizáveis, consagrada nos planos diretores municipais.

Até 2015, era possível converter automaticamente solo rústico em urbano. Posteriormente, passou a ser exigido um plano de pormenor para urbanizar e tornou-se obrigatória a consulta prévia às várias entidades que intervêm no licenciamento urbano: Redes Energéticas Nacionais, Infraestruturas de Portugal, Agência Portuguesa do Ambiente, comissões de coordenação e desenvolvimento, e também a deliberação das câmaras municipais, a discussão pública e a votação em assembleia municipal. Um longo e moroso

O novo regime dos solos vai dispersar a construção para áreas onde não há infraestruturas

processo a que o Governo quer pôr fim.

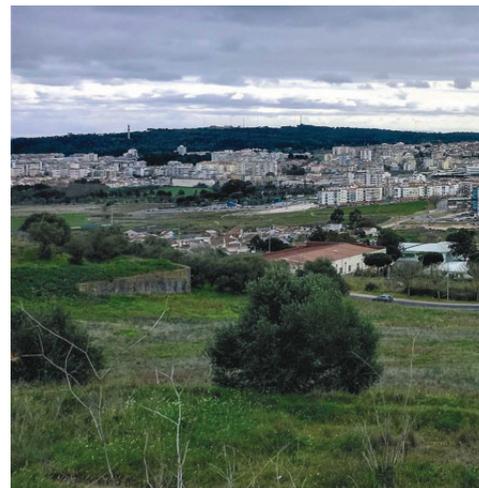
Assim, passam a considerar-se como terrenos para construção todos aqueles que, situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, desde que contíguos, sejam comunicados pelos municípios como aptos para construção. Esta comunicação dos municípios deverá ser feita exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial a aprovar por portaria, a legislar depois de o Governo obter autorização do Parlamento.

Diz a proposta do Governo que “os prédios rústicos que tendo capacidade construtiva e estando, nomeadamente, em perímetro urbano, e a que não seja dado uso, devem ser objeto de transição para a classificação de terrenos para construção”.

A medida integra o programa Mais Habitação, em que os prédios rústicos que estejam localizados dentro ou fora de um aglomerado urbano — e que sejam identificados pelos municípios e comunicados à Autoridade Tributária e ao contribuinte como aptos para construção — passam a ser considerados terrenos urbanizáveis.

Habitação a custos controlados

A reclassificação só é válida para construção de habitação pública ou a custos controlados. A proposta do Governo — que será votada no Parlamento esta sexta-feira — estipula também que a propriedade dos terrenos reclassificados é exclusivamente pública e que um dos critérios é que fiquem situados na contiguidade de



solo urbano. A reclassificação dos solos será efetuada através do procedimento de alteração simplificada, sem necessidade de consulta às várias entidades que até aqui tinham de emitir parecer.

Um ‘simplex’ dos procedimentos administrativos e que permite ainda a “cobrança de IMI urbano a prédios rústicos que estão em perímetro urbano”, tal como inscrito no programa Mais Habitação.

Forçar os proprietários dos prédios rústicos e sem uso a construir ou a ceder o terreno para habitação a custos controlados é a génese da proposta do Governo, que não respondeu às perguntas do Expresso sobre

esta matéria, para permitir às câmaras municipais, quando verificarem que há um proprietário que não urbaniza um terreno inscrito como rústico, passar a cobrar o IMI urbano com uma taxa maior, porque tem um valor patrimonial tributário mais elevado.

Frederico Moura Sá, especialista em planeamento urbano da Universidade de Aveiro, classifica a proposta de “dispensável e com efeitos contrários ao necessário”. O professor considera que as maiores necessidades de habitação estão “nos grandes centros urbanos, onde já não há solos rústicos”. Ocupar solos rústicos “com construção de ha-



A transformação de solos rústicos em urbanos está condenada à polémica
FOTO VÍTOR ANDRADE

bitação a custos controlados vai empurrar as pessoas para a periferia e sacrificar o ordenamento do território”, afiança.

Dispersar a construção

Na prática, o novo regime de uso dos solos “vai dispersar a construção para áreas onde não há infraestruturas, sem acessos, sacrificando solos agrícolas e florestais”, acrescenta o especialista. A alternativa seria, afirma, “consolidar o espaço urbano, onde há ainda muito solo que permite o crescimento da habitação e aproveitando as infraestruturas já construídas”.

Opinião diferente tem Alexandre Roque, sócio da SRS

Legal nas áreas do direito do urbanismo e ordenamento do território, segundo o qual a alteração de 2014 “cristalizou o uso dos solos”. O advogado considera que a proposta de lei “tem margem para evoluir e não permite a utilização de solos das Reservas Agrícola e Ecológica”. Na prática, defende, “há uma simplificação do uso do solo que tem um alcance limitado e que deixa de exigir um plano de pormenor, que, em média, não se consegue aprovar em menos de dois anos”. E introduz “segurança jurídica aos proprietários”. Uma proposta de lei que Alexandre Roque vê com “bondade” e que “pode aumentar a perspetiva de uti-

lização de muitos terrenos, ao permitir a construção de habitação”, e ainda com a “dispensa de burocracias”, ao quebrar o pedido prévio de informação que autorizava a construção mas mantinha os terrenos cativos “durante anos”.

Moura e Sá não acredita que assim seja, porque aos “municípios basta comunicarem a alteração de classificação de prédios rústicos para terrenos para construção”.

Aumentar a especulação

A proposta de lei do Governo “vai permitir ainda que solos em RAN possam ser considerados aptos para construção”,

LEI DE SOLOS EM VIGOR

■ A lei em vigor, de 2015, distingue solo urbano e solo rústico, caráter estabelecido nos planos municipais.

■ Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

■ Solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuária, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, recursos geológicos ou recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos e aquele que não seja classificado como urbano. Assim, para um prédio rústico passar a urbano precisa de licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção.

afirma um diretor de urbanismo de uma câmara municipal do litoral. Este responsável, que pediu o anonimato, lembra que a anterior lei tinha o conceito de “solo urbanizável e permitia construir se as autarquias assim o entendessem”. Com a proposta de alteração da lei feita pelo Governo “a passagem de rústico para urbano vai aumentar a especulação do valor dos terrenos, um pouco à semelhança do que aconteceu

O QUE MUDA COM A PROPOSTA DE LEI DO GOVERNO

■ Os prédios rústicos que tendo capacidade construtiva e estando em perímetro urbano e a que não seja dado uso transitam para a classificação de terrenos para construção.

■ No caso de prédios rústicos que estejam localizados dentro ou fora de um aglomerado urbano e que sejam comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e ao contribuinte como aptos para a construção passam a estar inscritos fiscalmente como terrenos para construção.

■ A propriedade dos terrenos reclassificados é exclusivamente pública e um dos critérios é que fiquem situados na contiguidade de solo urbano.

■ Mantém a classificação como solo urbano os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável.

com as expropriações para a construção das autoestradas”, conclui o responsável. Frederico Moura e Sá tem opinião semelhante: “Os proprietários vão aguardar que o uso dos terrenos rústicos seja alterado para urbano e ganhar mais-valias.” E destaca que “o solo tem outras funções e a resposta à crise na habitação não pode ser feita com sacrifício do ordenamento territorial”, dando continuidade a “um modelo de

urbanismo disperso, quando seria mais fácil e económico aproveitar o solo urbano existente, vazios urbanos, onde se pode construir”.

João Fonseca, perito avaliador de imóveis, reconhece que “existem solos urbanos tributados como rústicos, quando, na verdade, são solos urbanos com capacidade construtiva, mesmo dentro das cidades do Porto e de Lisboa”, situações que “permitem desigualdade comparativa: por exemplo, um lote de terreno urbano com 250 metros quadrados para construção de uma moradia pode pagar muito mais IMI do que um lote com 2500 metros quadrados que esteja classificado como rústico”.

A passagem de rústico para urbano pode aumentar a especulação sobre o valor dos terrenos

Porém, a atual agilização dos solos “já estava prevista na lei”, afirma Frederico Moura Sá. João Fonseca corrobora. O avaliador lembra que, com a lei ainda em vigor, “a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais”.

economia@expresso.imprensa.pt