



Momentum

Ambiente, Urbanismo e Imobiliário

Setembro 2010

A RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO NÃO URBANIZÁVEL

O estudo do Direito do Urbanismo tem se centrado especialmente nas cidades. Isto é, as áreas *não urbanas*, como as rurais e outras, têm recebido pouca atenção por parte da doutrina urbanística. Porém, tais áreas, ao contrário do que poderia parecer transparecer de tal desinteresse, carregam inúmeras oportunidades.

Ora, muitas vezes, e para além das utilizações legalmente admissíveis, embora o solo seja à partida não urbanizável, isto não quer dizer que não exista possibilidade alguma de alterar tais usos. Para isso, é necessário um atento estudo das normas jurídico-urbanísticas que conformam o solo, sobrando, pelo menos, a possibilidade de alteração dos planos existentes.

A classificação do solo como urbanizável ou não urbanizável é efectuada *ab initio* através da *qualificação* (que consiste na técnica para determinar e definir os usos e intensidades de que sejam susceptíveis os terrenos ou parcelas e, no seu caso, as edificações, mediante a divisão dos terrenos em zonas destinadas cada uma a um uso e intensidade específica); ou, *a posteriori*, através da *reclassificação* (que consiste em passar de uma classe de solo para outra, por exemplo, de não urbanizável a urbanizável) e da *requalificação* (que consiste em alterar o uso, e.g. de terciário para residencial).

As formas existentes para reclassificar o solo não urbanizável passam, essencialmente, pela alteração do planeamento existente. O que pode ser efectuado de duas formas: *(i)* possibilidade de *alteração*,



Momentum

Ambiente, Urbanismo e Imobiliário

rectificação, revisão ou suspensão dos planos nos termos legais (cfr. artigos 93.º a 100.º do RJGT); *(ii)* contratualização das alterações com a Administração (cfr. artigo 6.º-A do RJGT e 55.º do RJUE). Refira-se, todavia, que estas duas hipóteses não são completamente independentes, sendo que é possível, por exemplo, contratualizar a alteração do conteúdo de um plano.

Para além destas formas de reclassificação, mencione-se uma terceira, esta de cariz excepcional, nomeadamente a regularização de *áreas de génese ilegal*. A reclassificação ou a requalificação, nestes casos, pode ser importante para os diversos casos em que a classe de solo não permite a urbanização ou em que a classificação do solo impõe tipos de usos estranhos à urbanização, afigurando-se, por isso mesmo, a reclassificação como um importante instrumento de planeamento urbanístico.

De qualquer forma, é importante lembrar que a Administração possui uma larga discricionariedade para a classificação do solo não urbanizável, devendo, nesta sede, ponderar sempre os vários interesses públicos e privados em causa para, discricionariamente, escolher qual o tipo de uso mais indicado para o caso.

Ainda assim, tal liberdade planificadora não é total, existindo limites que reduzem a margem de discricionariedade e permitem o seu *controlo judicial*. Pense-se na proibição de desvio de poder, isto é, de se subordinar os interesses gerais aos particulares; o controlo dos factos determinantes da resolução administrativa, tendo em conta que não é permitido à Administração inventá-los ou desfigurá-los ainda que possua faculdades discricionárias para a sua valoração; e alguns princípios gerais de Direito, como o princípio da legalidade, da igualdade ou da proporcionalidade.

Em suma, embora o solo possa apresentar-se como não urbanizável, isto não implica que não seja possível reclassificar os usos do solo



Momentum

Ambiente, Urbanismo e Imobiliário

através da revisão dos planos nos termos legais ou do recurso à contratualização, desde que se respeitem os elementos de vinculação que reduzem a discricionariedade da Administração urbanística e permitem o controlo judicial.

Jorge Silva Sampaio
jss@servulo.com

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02

Rua Pedro Homem de Mello, n.º 55, 5º andar 4150-599 Porto - Portugal Tel: (+351) 22 093 56 45 Fax: (+351) 22 099 23 75

Rua Ernesto do Canto, n.º 54 9500-312 Ponta Delgada - Portugal Tel: (+351) 296 30 43 40 Fax: (+351) 296 30 43 41

geral@servulo.com www.servulo.com