

A classificação e reclassificação do solo

Sidónio Pardal

Durante as últimas décadas, fazendo fé no regulamento dos PDM, muito solo classificado como “urbanizável” foi transaccionado no mercado. Quem vendeu pagou “imposto de mais-valia”, quem comprou pagou IMT e muitos desses terrenos são activos com valor contabilístico no património das empresas ou nas poupanças de pessoas singulares e, não poucos, estão a caucionar crédito hipotecário ou foram entregues ao banco como dação em pagamento. É surpreendente o modo como este assunto é ignorado pela legislação que suprimiu a figura do solo urbanizável e é desprezado no âmbito da revisão dos PDM.

É de esperar dos instrumentos de planeamento territorial a contenção racional e harmoniosa dos perímetros urbanos e dar resposta às necessidades das diversas procuras. O modelo em vigor tergiversa num labirinto de estudos adventícios, desligados do desenho urbano e do URBANISMO. O resultado é o agravamento da construção dispersa, das indeterminações e das incertezas que alimentam a desconfiança, o risco e a confusão nos mercados de solos e do imobiliário em geral.

A inexistência de informação de fonte segura alimenta dúvidas e retrai a fluidez do mercado. A inflação dos preços do solo e o seu açambarcamento, penalizam o sector da construção civil que, por funcionar em mercado quase perfeito, sofre a agravante de estar exposto a reduções anormais das margens de lucro, ou mesmo a formas de concorrência desleal.

Os PDM são omissos sobre o mercado imobiliário, ignoram formalmente os efeitos que têm nesse mercado, onde os valores são avaliados com base nas classificações e qualificações (termo extraído da legislação espanhola) plasmadas nos mapas e regulamentos dos PDM.

Os critérios atuários do sector bancário recorrem também ao “conteúdo dos planos plenamente eficazes” e, assim, concede-se crédito caucionado por activos imobiliários avaliados com base na classificação e nos parâmetros estipulados nos PDM e esse facto devia estar presente nas análises de revisão dos PDM consciencializando o grau de responsabilidade que tiveram nas imprudências que levaram muitos bancos à “resolução”!

Passando ao lado desta questão a legislação urbanística de 2014 e 2015 opta pelo simplismo jactante de revogar o “Espaço Urbanizável” e instrui para que se proceda a sua reclassificação no sentido de passarem a ser “solo rústico”, a não ser que a sua urbanização esteja iniciada ou programada em sede de revisão do PDM. Posta assim, esta directiva é insensata e fomenta a arbitrariedade e o abuso do poder no seio da administração pública. Doravante um terreno classificado em PDM como solo urbanizável, o que o valorizou em milhões e que tenha sido transaccionado nessa banda de valor, está sujeito a, de uma penada em resultado da revisão do mesmo PDM, passar a valer uns tostões, ficando à merce de procuras especulativas e oportunistas.

Os conceitos de classificação do solo e em particular o de “solo urbanizável” pecam por falta de lógica urbanística e taxonómica, mas a reparação dos erros requer cuidados prudenciais, sob pena de ser pior a emenda...

Urbanizar um solo rústico é uma operação corrente e normal se for bem projectada. Já a operação inversa, de reclassificar e passar um solo urbano para solo rústico é, em si, uma anomalia, coisa nunca vista e sinal de alarme perante algo aberrante.

Sofia Galvão, jurista especializada em Direito do Urbanismo, num avisado artigo sobre a **“Classificação dos solos e calendário político”** – in Público 30 de Abril de 2020 – deu conta deste problema que leva a uma destruição cega de valor, com efeitos devastadores na economia nacional e, em particular, no sistema financeiro. A forma como é classificado o solo nos PDM, carece de lógica taxonómica e de correspondência com a realidade. Manuel Reis Campos, Presidente da CPCI e da AICCOPN, no artigo -**“ Legislação do território não está adequada ao País”** - in Público 20 de Julho 2022 - acusa as regras de classificação e qualificação do solo vigentes de não terem qualquer sentido.

A reclassificação do solo é um acto político que deve atender e respeitar os direitos e os justos interesses em presença, convocando à concertação entre as partes. O apoio à decisão vem do urbanismo como arte inerente ao acto de ordenar os espaços, sejam eles urbanos, agrícolas ou silvestres, mas a decisão em sede de plano é política, o que determina a separação entre a classificação analítica, que é técnica e objectiva e a classificação impositiva do plano que decorre da vontade política. O processo obscurece com as classificações enviesadas e indeterminadas das “reservas” e das mais diversas fontes de pareceres técnicos vinculativos. A solução do problema remete para a aplicação da lógica de classificação do solo¹ à elaboração dos PDM.

Sidónio Pardal – Professor Universitário, Urbanista e Arquitecto Paisagista

Nota: in jornal PÚBLICO - 8 de Agosto de 2022

¹ Consultar A classificação dos usos do solo – Sidónio pardal, Lynn Miller e Carlos Lobo. - <https://www.sidoniopardal.com/>