

A HABITAÇÃO EM SOLO RÚSTICO NO PDM DE BRAGA

A fundamentação para o facto do PDM de Braga não admitir novas construções para habitação em solo rústico assenta, sobretudo, em:

- a) Razões de ordem legal;
- b) Razões de ordem económica;
- c) Razões de ordenamento do território.

Razões de ordem legal

Dispõem a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que a classificação do solo determina o seu destino básico, distinguindo-se entre rústico e urbano. São os planos municipais e intermunicipais que procedem a esta classificação, bem como à definição dos usos dominantes em cada categoria de espaço, no respeito pela legislação em vigor e pelas diretrizes dos planos e programas de ordem superior.

Neste sentido, há que ter em conta o **Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**, que estabelece não só os critérios a observar na classificação do solo mas também os usos dominantes em função das diversas categorias de espaço. E dispõe o n.º 2 do Artigo 16º deste diploma que «*a edificação em solo rústico só pode ser admitida pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal como excepcional e limitada aos usos e ações compatíveis com os respetivos critérios de classificação e de qualificação constantes no presente decreto regulamentar, em coerência com o definido no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, e com as orientações dos programas regionais.*», e o n.º 3 do mesmo artigo estabelece ainda que «*Consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, (...) as novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais (...).*».

Não estando ainda publicado o Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte, não pode todavia deixar de atender-se à diretriz nº 74 do PNPT:

“Travar a artificialização do solo, adequar a extensão do solo urbano, promover a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana, e restringir a nova edificação dispersa e isolada em solo rústico. O solo rústico deve tendencialmente limitar-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que lhe são próprias, segundo as diretrizes que, para o efeito, estejam contempladas nos Programas Regionais. Por outro lado, as novas construções destinadas a habitação, devem cingir-se ao solo urbano, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa, nestas últimas nos termos das orientações dos Programas Regionais e salvaguardando as

vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia e inundações e deslizamento de vertentes.”

Posteriormente veio a Comissão Nacional do Território, em 30 de março de 2023, deliberar o seguinte:

«A diretriz 74 do PNPT, a par das diretrizes 34 e 61, deve ser entendida como uma orientação que visa reforçar o previsto no decreto regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, ou seja, o caráter excepcional e limitado da edificação em solo rústico, e enquadrar o papel dos PROT na modelação de orientações regionais. Neste quadro, entende-se que a edificação para habitação passível de ser admitida no solo rústico, quando não se trate de aglomerado rural ou de área de edificação dispersa, está fortemente condicionada pelos princípios da excepcionalidade e da limitação e pela demonstração da estrita necessidade e efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico, no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e contribuintes da melhoria da estruturação fundiária, podendo os PROT densificar as diretrizes para a ponderação destas condições, em função de circunstâncias territoriais específicas».

Refira-se ainda que a CCDRN tem imposto aos municípios a impossibilidade de se admitirem, sob o ponto de vista legal, novas construções para habitação em solo rústico.

Razões de ordem económica

A dimensão do cadastro em solo rústico na Região Norte, fortemente pulverizada e muito inferior à unidade mínima de cultura, fixada em 4ha e 2,5ha para, respetivamente, regadio e área de sequeiro, implica que o agricultor tenha que integrar na sua exploração várias parcelas para atingir uma dimensão mínima que lhe dê conforto e seja sustentável sob o ponto de vista económico.

Acontece, assim, que um agricultor com uma exploração, por exemplo, de 50ha, tem-na dividida em parcelas de menor dimensão face à dificuldade em encontrar no território áreas contínuas que lhe permitam atingir aquela dimensão. Isto implica que o agricultor tenha, por exemplo, 5 propriedades com uma área média na ordem dos 10ha, o que obrigará a 1 poço para captação de água, 5 bombas para a sua elevação e uma mobilidade que consome tempo e é cara. O que torna a atividade agrícola completamente insatisfatória sob o ponto de vista meramente económico.

O desejado emparcelamento de propriedades contínuas, como era o objetivo de todos, está à partida condenado ao fracasso por força de um valor dos terrenos muito elevado, por nele se permitir habitação. Simultaneamente, a proximidade dos aglomerados às áreas incluídas em solo rústico não justifica a necessidade de, nestas áreas, se localizar a habitação do promotor ou agricultor.

Isto significa que a única forma de viabilizar economicamente as atividades agrícolas e florestal em solo rústico é não admitir novas construções para habitação.

Razões de ordenamento do território

A pulverização de habitações em solo rústico tem, ainda, graves consequências no ordenamento do território:

- Acréscimo significativo dos transportes escolares;
- Maior pressão para a disponibilização de redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, o que aumenta os encargos de infraestruturação (execução e manutenção) sem o retorno que cubra o investimento realizado;
- Aumento exponencial dos movimentos pendulares na relação casa/trabalho e acesso a equipamentos e serviços, com acréscimo de utilização de transporte individual e consequente alargamento da pegada ecológica;
- Aumento da artificialização do solo e impacto negativo sobre os sistemas ambientais de suporte e sobre a paisagem.

Isto inibe, por si só, que se admitam novas construções para habitação em solo rústico.