



# Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

## Reclassificação para solo urbano

JANEIRO 2025

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT") foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que entra em vigor a 29 de janeiro de 2025 (com exceção das alterações promovidas ao artigo 199.º do RJIGT, as quais entraram em vigor a 31.12.2024).

Esta alteração ao RJIGT está enquadrada no denominado "Construir Portugal", para facilitar a "criação de soluções habitacionais que atendam aos critérios de custos controlados e venda a preços acessíveis, promovendo, assim, uma maior equidade social e permitindo que as famílias portuguesas tenham acesso a habitação digna".

De entre estas alterações ao RJIGT destacamos o seguinte:

#### Reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares

Está previsto um regime especial e mais célere, operacionalizado através de alteração simplificada do Plano Diretor Municipal, que permite a reclassificação dos solos, para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares, desde que estejam verificados os seguintes requisitos:

- “a) Seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a habitação de valor moderado;
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, assim como os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos;
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação”.

#### Criação do conceito de habitação de “valor moderado”

Considera-se habitação de “valor moderado” aquela “em que o preço por m<sup>2</sup> de área bruta privativa não excede o valor da mediana de preço de venda por m<sup>2</sup> de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por m<sup>2</sup> de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional”.

#### Limitações à reclassificação para solo urbano

Esta reclassificação para solo urbano não poderá incidir sobre:

- áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas;
- zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves;
- áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
- áreas previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações como sendo de risco potencial significativo de inundações;
- aproveitamentos hidroagrícolas;
- certas tipologias de áreas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

#### Intervenção da Assembleia Municipal

A reclassificação para solo urbano é concretizada por deliberação da assembleia municipal, após proposta da câmara municipal. A proposta elaborada pela câmara municipal é sujeita a discussão pública, pelo período mínimo de 20 dias.

A definição dos solos a serem reclassificados deve constar de parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito.

Se num prazo de 5 anos, prorrogável apenas em situações excepcionais, não forem executadas as operações urbanísticas previstas, verifica-se a caducidade da reclassificação do solo como solo urbano.

#### Clarificação relativa à suspensão de regras em áreas urbanizáveis ou de urbanização programada

Em 31 de dezembro de 2024 terminou o prazo para a incorporação, nos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, das novas regras de classificação do solo, nomeadamente no que respeita às denominadas “áreas urbanizáveis” e às “áreas de urbanização programada”.

Nos planos em que até 31.12.2024 não tenham sido acolhidas as novas normas de classificação de solo, e até à data em que essas normas sejam adotadas, ficam automaticamente suspensas as normas relativas às “áreas urbanizáveis” ou de “urbanização programada” que assim estejam classificadas nos planos territoriais em vigor, não podendo (nessas mesmas áreas e enquanto a suspensão durar) ser praticados quaisquer atos ou operações urbanísticas que impliquem a ocupação, o uso e/ou a transformação do solo, sob pena de nulidade desses atos.

Essa suspensão das normas relativas às “áreas urbanizáveis” ou de “urbanização programada” não impede a realização das operações urbanísticas em “áreas urbanizáveis” ou de “urbanização programada” cuja finalidade seja habitacional ou que seja conexa à finalidade habitacional e a usos complementares, aplicando-se o procedimento de reclassificação do solo antes referido.

#### Direito de preferência

É estabelecido o direito de preferência dos municípios após a primeira transmissão de prédios ou frações construídas em solos reclassificados como urbanos.

#### Sujeição a registo predial

A reclassificação para solo urbano estará sujeita a registo predial, mediante inscrição a promover oficiosamente pela câmara municipal.

Também passam a ser factos obrigatoriamente sujeitos a registo predial (i) a afetação a habitação de “valor moderado” e (ii) a sujeição a limite do preço de venda de cada fração autónoma de edifício em propriedade horizontal e de cada prédio urbano destinados a habitação.

## Contactos



**Luís Filipe Carvalho**  
Sócio  
[luis.carvalho@pt.dlapiper.com](mailto:luis.carvalho@pt.dlapiper.com)  
Lisboa



**Francisco Maria Rodrigues**  
Associado  
[francisco.rodrigues@pt.dlapiper.com](mailto:francisco.rodrigues@pt.dlapiper.com)  
Lisboa



**Cidália Correia**  
Associada  
[cidalia.correia@pt.dlapiper.com](mailto:cidalia.correia@pt.dlapiper.com)  
Lisboa