

Decreto-lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro – art.º 72.º-B – Regime Especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

No Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, em vigor, aprovado pelo decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações subsequentes, designadamente as introduzidas pelo Decreto-lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, é consagrado um regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B, quando a finalidade é a habitacional e usos complementares.

Face às questões que têm vindo a ser levantadas junto da autarquia, elaborou-se o presente documento, com a finalidade de clarificar o âmbito da referida alteração legal ao RJIGT, tornar o tema da reclassificação de solos mais transparente e garantir a acessibilidade do público. Sendo que tal não dispensa a consulta dos referidos diplomas em:

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/117-2024-901535572>;

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/53-a-2025-914316314>.

Assim, compete aos municípios determinar a reclassificação do solo mediante a alteração simplificada desde que, cumulativamente, nas situações:

- a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e 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, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, não se coadunando com a resolução de situações pontuais e particulares;
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas geras e locais;

- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

As áreas a reclassificar não podem abranger:

- a) áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas, conforme Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho;
- b) Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves;
- c) Áreas abrangidas por programas especiais de ordenamento da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
- d) Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão de Riscos de Inundações;
- e) Aproveitamentos hidroagrícolas;
- f) Áreas classificadas nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto);
- g) Terras classificadas como classe A ou solos classificados como Classe A e B, que integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN);

Ao procedimento de reclassificação aplica-se o disposto no n.º 3 e 4 do art.º 123.º do RJIGT, sendo aprovado pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, carecendo de parecer prévio não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente nos casos em que a propriedade não seja exclusivamente pública.

A reclassificação como solo urbano está sujeita a registo predial, a realizar oficiosamente pela câmara municipal, constando os prazos de execução das obras de urbanização e de edificação e a obrigação de afetação de 700/1000 da área total de construção acima do solo a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados.

A reclassificação como solo urbano caduca findo o prazo definido para a execução das obras de urbanização e das obras de edificação, que não poderá ser superior a 4 anos após a data da publicação da deliberação em diário da república, e que, poderá ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano, por razões excecionais, devidamente fundamentadas.



Em complemento deve atender-se ao que dispõe no n.º 1 do artigo 72.º da reclassificação do solo rústico para urbano, que refere que a reclassificação como solo urbano tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.

O preâmbulo do diploma, refere que “no contexto atual, o aumento do número de solos destinados à construção de habitação, incluindo habitação pública e acessível é fundamental para assegurar o cumprimento dos objetivos do programa Construir Portugal.”

Assim, a fundamentação da reclassificação dos solos, para além da excecionalidade, deve demonstrar a salvaguarda dos valores de interesse público (ambientais, patrimoniais, económicos e sociais), não se restringindo a um interesse particular, bem como a inexistência de solo urbano apto para a construção de habitação.