Ambiente e Público

Território e Urbanismo

26 Maio 2025

Reclassificação para solo urbano: a Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril

A. ENQUADRAMENTO

Desde 2024, o **regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial** (**RJIGT**), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi objeto de consideráveis intervenções legislativas, incidentes, principalmente, sobre o **processo de reclassificação do solo rústico para solo urbano**, com o objetivo de aumentar o número de solos destinados à construção de habitação, incluindo habitação pública e acessível, em linha com o Programa Construir Portugal.

Em 2025, o RJIGT sofreu nova alteração, por apreciação parlamentar, através da **Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril**.

B. O DECRETO-LEI N.º 117/2024, DE 30 DE DEZEMBRO

O Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, introduziu alterações significativas ao RJIGT, através da **flexibilização das regras de uso dos solos**, nomeadamente dos classificados como rústicos ou integrados na **Reserva Agrícola Nacional** (**RAN**) e na **Reserva Ecológica Nacional** (**REN**).

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

As principais alterações ao RJIGT resultaram:

- Na **simplificação do regime existente de reclassificação de solos rústicos para urbanos ao abrigo de planos territoriais**;
- Na **criação de um regime especial de reclassificação de solos rústicos para urbanos, com finalidades habitacionais e usos complementares,** criando uma **nova previsão de reclassificação da competência dos municípios e também desinserida da alteração ou elaboração de planos territoriais,** passando a abranger **solos de propriedade privada** e eliminando o requisito da **contiguidade com solo urbano**;
- No **alargamento dos casos de alteração simplificada de planos territoriais**.

C. A LEI N.º 53-A/2025, DE 9 DE ABRIL

A Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, **veio alterar a partir de 29 de janeiro de 2025**, os artigos 72.º, 72.º-B, 84.º, 119.º, 121.º, 123.º e 199.º (este último a partir de 31 de dezembro de 2024) **e revogar, a partir da mesma data**, o n.º 3 do artigo 72.º, o n.º 9 do artigo 72.º-A, a alínea c) do n.º 1 do artigo 121.º e os n.os 5, 6, 7, 8, 9 e 10 do artigo 123.º do RJIGT.

1. PROCESSO ORDINÁRIO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO POR ALTERAÇÃO OU ELABORAÇÃO DE PLANOS

Para a reclassificação do solo rústico para urbano, por alteração ou elaboração de planos no regime geral, **a nova versão do RJIGT impõe agora a obrigatoriedade dos seguintes elementos:**

a) **Demonstração do impacto da carga urbanística proposta**, no **sistema de infraestruturas existente**;

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

b) A **previsão dos encargos necessários ao reforço desse sistema**, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

c) **Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta**, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e as de investimento público.

Foi suprimida definitivamente a **demonstração da indisponibilidade de solo urbano na área urbana existente**.

Já **o regime simplificado de alteração de planos** previsto no artigo 123.º do RJIGT, na sua versão atual, **passa a abranger as seguintes situações:**

i. Requalificação de solo decorrente de: **desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública** a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;

ii. **Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação** da área abrangida, desde que 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, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o *habitat*;

iii. **Alteração do número de fogos ou tipologias**, bem como de **características de desenho urbano e de edificação** sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos;

iv. **Alteração da altura máxima das edificações ou volume das instalações industriais**;

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

v. **Adoção dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível**, e de **parâmetros de estacionamento público e privativo** para as operações urbanísticas em que **pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do so**lo se destine àquelas finalidades;

vi. Previsão da **possibilidade de majoração até 20% do índice de construção aplicável** em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de **pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta 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.

2. NOVOS PROCEDIMENTOS DE RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO

Desde 2024, foram aditados ao RJIGT dois processos que se podem dizer *extraordinários* de reclassificação de solos:

- O **procedimento simplificado de reclassificação de solos** – aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro e previsto no artigo 72.º-A do RJIGT;
- Um novo e muito mais lato **regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares** – instituído pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro e previsto no artigo 72.º-B do RJIGT.

O que têm em comum estes processos é o **dispensar grande parte das formalidades previstas e a intervenção de várias entidades** a que os procedimentos previamente existentes obrigam.

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

A Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, no âmbito da **alteração ao artigo 72.º-B, suprimiu, no n.º 1, a referência a finalidade conexa à finalidade habitacional ou conexa, passando a referir apenas a *finalidade habitacional e usos complementares*,** e tornou a redação da **alínea a)** mais precisa e exigente, **restaurando a regra de *contiguidade do solo reclassificado com solo urbano***.

Foi, também, alterada a redação da **alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-B**, que agora exige: **pelo menos 70% da área total de construção acima do solo deve destinar-se 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.

O novo regime especial do artigo **72.º-B**, nos seus **n.ºs 2 e 3**, **exclui do regime de reclassificação para solo urbano** as seguintes áreas:

i. Áreas integradas no **Sistema Nacional de Áreas Classificadas**;
ii. **Zonas de perigosidade** de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves e outras identificadas;
iii. Áreas abrangidas por **programas especiais** da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
iv. **Áreas de risco potencial significativo de inundações** previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
v. **Aproveitamentos hidroagrícolas**;
vi. **Terras classificadas como classe A1** ou **solos classificados como classe A e classe B**, que se devem manter como RAN;
vii. **Todas as áreas classificadas nos termos do regime jurídico da REN**.

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.

No que respeita à REN, **a Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, repôs a proibição de reclassificação para solo urbano sempre que estejam em causa áreas incluídas na REN**, que vigorava até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro.

O presente flash informativo não dispensa a leitura da Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

Este News Flash foi preparado pela equipa de Ambiente & Clima e de Público (Manuel Gouveia Pereira | Hugo Dantas | Joana de Sousa Varajão).

Contacto:

Manuel Gouveia Pereira
Sócio
Responsável pelas Áreas de Ambiente & Clima e de Público
manuel.gouveiapereira@gpasa.pt

Este News Flash é de distribuição individual sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação de situações em concreto.