

IMOBILIÁRIO & URBANISMO

ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS
INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

VdA EXPERTISE



Janeiro 2025

Foi publicado, no passado dia 30 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 117/2024, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (“RJIGT”).

1. Introdução

O diploma visa criar as condições necessárias para um desenvolvimento habitacional mais justo e acessível, assegurando o cumprimento dos desígnios estabelecidos:

- No programa do XXIV Governo Constitucional, que prevê orientar o planeamento do uso do solo para dar satisfação às prementes necessidades de habitação, bem como às atividades económicas, com respeito pela salvaguarda dos recursos naturais; e
- No plano “Construir Portugal”, que tem como objetivo a promoção da construção de habitação pública e acessível a custos controlados, bem como a criação de soluções de venda a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias.

2. Regime especial de reclassificação de solos rústicos para solos urbanos

Entre outras alterações relacionadas com o regime de reclassificação de solos rústicos para solos urbanos, o diploma cria um regime especial, limitado aos casos em que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, que está sujeito à verificação dos seguintes requisitos cumulativos:

- Seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a habitação de valor moderado (considera-se habitação de valor moderado, toda aquela em que o preço por m² de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional);
- Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- 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.



O diploma cria um regime especial de reclassificação de solos rústicos para solos urbanos, limitado aos casos em que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, que está sujeito à verificação dos seguintes requisitos cumulativos:

Note-se, em todo o caso, que neste novo regime continua a vigorar a proibição da reclassificação de solos rústicos para solos urbanos de:

- Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (excluindo áreas não abrangidas por regime de proteção);
- 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 de risco potencial significativo de inundações previstas nos planos de gestão dos riscos de inundações;
- Aproveitamentos hidroagrícolas;
- Áreas classificadas nos termos do regime jurídico da REN como faixa marítima ou terrestre de proteção costeira, praias, dunas costeiras e dunas fósseis, cursos de água, lagoas e lagos, entre outras; e
- Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como RAN.

3. Entrada em vigor

O diploma entra em vigor, na sua globalidade, no dia 29 de janeiro de 2025, sem prejuízo de algumas alterações terem já entrado em vigor no dia 31 de dezembro de 2024.

4. Nota final

Nos primeiros dias de janeiro deram entrada na Assembleia da República:

- Um requerimento, apresentado por deputados do Bloco de Esquerda, Livre, PAN e PCP, para a submissão à apreciação parlamentar do Decreto-Lei n.º 117/2024; e
- Um projeto de lei, apresentado pelo PCP, que prevê a revogação do Decreto-Lei n.º 117/2024 e a repristinação das normas legais vigentes à data da sua publicação.

Contactos



Miguel Marques dos Santos
MMDS@VDA.PT



José Mário Barreto
JMT@VDA.PT



Francisco Resina da Silva
FSI@VDA.PT