

# “Lei dos Solos” – Alteração ao Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro

## “Lei dos Solos” – Amendment to the Decree-Law no. 117/2024 of December 30

Tânia Ferreira Osório  
Joana Sousa Martins  
André Bernardo Alves

Equipa de Urbanismo da pbbr | pbbr Planning team

### O QUÊ?

Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

### OBJETO

Alteração, por apreciação parlamentar, ao 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 (agora erroneamente conhecido como “Lei dos Solos”).

### O QUE MUDOU?

Destacamos as seguintes alterações:

#### Reclassificação para solo urbano

- Reintrodução do critério da demonstração do impacto da carga urbanística e da viabilidade económico-financeira da proposta de reclassificação;
- Redução do prazo para concretizar as obras de urbanização no solo reclassificado de 5 anos para 4 anos.

#### Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional mediante a alteração simplificada do Plano Diretor Municipal

- Introdução da definição do conceito de “usos complementares” à finalidade habitacional;

### WHAT?

Law no. 53-A/2025, of April 9.

### OBJECT

Amendment, by parliamentary approval, to the Decree-Law no. 117/2024, which amends the Legal Framework for Territorial Management Instruments, approved by Decree-Law no. 80/2015, of May 14 (now erroneously known as “Lei dos Solos”).

### WHAT HAS CHANGED?

We highlight the following amendments:

#### Reclassification to urban land

- Reintroduction of the requirement to demonstrate the impact of the urbanisation burden and the economic and financial feasibility of the reclassification proposal;
- Reduction of the deadline for carrying out urbanisation works on reclassified land from 5 years to 4 years.

#### Special reclassification regime for urban land for residential purposes by means of a simplified amendment to the Municipal Masterplan

- Introduction of the definition of the concept of “complementary uses” for residential purposes;

- Previsão de novas áreas da Reserva Ecológica Nacional às quais não se aplica este regime.
  - Eliminação da referência à finalidade *"conexa à finalidade habitacional"*;
  - Reintrodução do requisito da *"contiguidade com o solo urbano"*;
  - Substituição do critério de *"valor moderado"* por *"arrendamento acessível ou habitação a custos controlados"*;
  - Eliminação da obrigatoriedade da existência/garantia de equipamentos de utilização coletiva/espços verdes, exigindo-se apenas infraestruturas gerais/locais;
  - Previsão de emissão, após conferência procedimental, de parecer não vinculativo pela CCDR competente (quando o solo não seja exclusivamente público).
- Provision of new areas of the National Ecological Reserve to which this regime does not apply.
  - Elimination of the mention *"related to residential purpose"*;
  - Reintroduction of the requirement of *"contiguity with urban land"*;
  - Replacement of the *"moderate value housing"* criteria with *"affordable rental or controlled cost housing"*;
  - Elimination of the obligation to provide/guarantee collective use equipment/green spaces, instead requiring only general/local infrastructure;
  - Provision for a non-binding opinion to be issued by the competent CCDR after a procedural conference (when the land is not exclusively public).

### **Alteração simplificada de planos**

- Introdução do conceito de *"arrendamento acessível ou habitação a custos controlados"* e de parecer da CCDR (cf. ponto anterior).

### **Suspensão de planos territoriais**

- A suspensão das normas relativas a áreas urbanizáveis ou de urbanização programada deixa de ser automática e volta a ter de ser decretada pela CCDR, que fixa a duração da suspensão;
- Entre outras situações, esta suspensão deixa de se aplicar às áreas cujos parâmetros urbanísticos tenham sido definidos no contexto da aprovação de um pedido de informação prévia/projeto de arquitetura e não impede a realização das operações urbanísticas com as seguintes finalidades: atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio ou a portos secos e habitacional/conexa com a habitação.

### **QUANDO?**

As alterações ao RJIGT produzem efeitos a 31.12.2024, vigorando durante quatro anos (com possibilidade de prorrogação do prazo de vigência).

### **Simplified alteration of territorial plans**

- Introduction of the concept of *"affordable rental or controlled cost housing"* and the CCDR's opinion (see previous point).

### **Suspension of territorial plans**

- The suspension of the rules relating to developable areas or planned urbanisation areas is no longer automatic and must once again be decreed by the CCDR, which sets the duration of the suspension;
- Among other situations, this suspension no longer applies to areas whose urban planning parameters have been defined in the context of the approval of a request for a previous information procedure/architectural project and does not prevent the execution of urban operations for the following purposes: industrial activities, storage or logistics and support services or dry ports and residential/related to residential.

### **WHEN?**

The amendments to the RJIGT produce effects on 31 December 2024 and will be in force for four years (with the possibility of extending the period of validity).