



Alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

No passado dia 30 de dezembro foi publicado em Diário da República o Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Esta alteração legislativa visa aumentar a oferta de solos destinados à construção de habitação que atenda aos critérios de custos controlados e venda a preços acessíveis. Assim, e numa óptica de flexibilizar o regime de reclassificação do solo rústico para solo urbano, foi agora estabelecido um regime especial de reclassificação – que acresce aos outros procedimentos de reclassificação do solo já previstos na lei, nomeadamente, os procedimentos de elaboração de planos de pormenor com efeitos registais – e que é concretizado mediante a alteração simplificada do plano diretor municipal.

Nos termos deste regime especial (a regulamentar por portaria), cuja aplicação está limitada aos casos em que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, importa assegurar, nomeadamente, os seguintes requisitos: **(i)** a delimitação e o desenvolvimento de uma unidade de execução; **(ii)** pelo menos 70% da área total de construção acima do solo deve destinar-se a “habitação pública” ou a “habitação de valor moderado” (trata-se de um novo conceito, que visa abranger o acesso a estas habitações pela classe média); **(iii)** a compatibilidade com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação; **(iv)** a existência ou, alternativamente, a garantia da provisão de infraestruturas gerais e locais, dos equipamentos de utilização coletiva necessários e dos espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos.

A reclassificação do solo deve ainda cumprir um conjunto de requisitos que visam salvaguardar a preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como prevenir e mitigar riscos para pessoas e bens.

Em termos procedimentais, salientamos que a reclassificação para solo urbano efectuada ao abrigo deste novo regime especial **(i)** carece de aprovação da assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal (precedida da elaboração de um parecer técnico que deve fundamentar a reclassificação do solo e da subsequente realização de consulta pública); **(ii)** está sujeita a registo predial.

Notamos ainda que, para além da sujeição a um limite do preço de venda dos imóveis destinados a habitação obrigatoriamente sujeito a inscrição no registo predial, atribui-se aos municípios um direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo deste novo mecanismo de reclassificação do solo.

O prazo máximo para a execução das operações urbanísticas após a reclassificação do solo nos termos deste novo regime jurídico é de 5 anos. Findo este prazo (e a sua eventual prorrogação) a classificação do solo como urbano caduca automaticamente.

A acrescentar, e tendo em consideração que em 31.12.2024 findou o prazo para a integração das regras de qualificação e classificação do solo nos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, esta alteração legislativa veio ainda

possibilitar (i) a realização de operações urbanísticas nas áreas cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, (ii) a não aplicação da suspensão das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada reclassificadas para solo urbano nessas mesmas áreas sempre que estas tenham adquirido, entretanto, as características de solo urbano.

A eficácia destas exceções depende de declaração emitida pela câmara municipal.

Em suma, estamos perante (mais) uma tentativa de resposta à crise de habitação que assenta na modificação (ainda que simplificada) dos planos municipais e na qual os Municípios assumem um papel determinante.

Esta alteração legislativa entra em vigor em 29.01.2025.

Para qualquer dúvida ou questão relativamente a este assunto, não hesite em contactar a equipa de Urbanismo da pbbr - Sociedade de Advogados, SP, RL.

Contactos:

Tânia Ferreira Osório – tania.osorio@pbbr.pt

Joana Sousa Martins – joana.martins@pbbr.pt

André Bernardo Alves – andre.alves@pbbr.pt