

DOWER

LAW FIRM

 **DOWER LINK**

JANEIRO | 2025

**A entorse do RJIGT:
Habitação em Solo Rústico**

No dia 26 de dezembro de 2024, o Presidente da República promulgou o Diploma que promove as alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Nesta sequência, foi publicado, em 30 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que contempla tais alterações, entrando em vigor, com exceção às alterações promovidas ao artigo 199.º que são aplicáveis já no dia 31 de dezembro, no dia 29 de janeiro de 2025.

Não obstante a promulgação realizada, indicou o Presidente da República que as alterações propostas configuravam uma entorse em matéria de regime genérico de ordenamento e planeamento do território, a nível nacional e local, tendo justificado a sua posição com a urgência da utilização dos fundos europeus e no fomento da construção de habitação.

Vejam, então, as principais alterações promovidas:

■ Criação do conceito de habitação de valor moderado

A habitação de valor moderado corresponde àquela em que o valor por m² da área bruta privativa não excede o valor da mediana de preço por de venda por m² de habitação para o território nacional.

Significa isto que, considerando que os últimos dados do Instituto Nacional de Estatísticas, I.P. dão conta que a o valor da mediana de preço por m² de habitação para o território nacional se cifra em €1.661,00, o valor do m² da área bruta privativa não pode, nas habitações de valor moderado, ultrapassar o mencionado montante.

Ultrapassando tal montante, a habitação poderá integrar tal conceito se o mesmo não exceder 125% do valor da mediana de preço por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, nem 225% do valor da mediana nacional.

■ Reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares

A alteração mais ansiada prende-se com a proclamada possibilidade de se edificar em solos rústicos. Porém, para que tal se afigure possível impõe-se que se reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- i. Seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- ii. Pelo menos 70% da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública ou habitação de valor moderado;
- iii. Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- iv. Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, bem como os equipamentos de utilização coletiva e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos;
- v. Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação.

Destaque-se, contudo, que nem todo o solo rústico poderá ser alvo de reclassificação e, naturalmente, de construção, uma vez que o legislador excecionou a aplicação do presente regime a zonas mais críticas, procurando, deste modo, salvaguardar da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), as áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários, áreas de risco potencial significativo de inundações, entre outras áreas críticas.

■ Procedimento de Reclassificação

A título introdutório, destacou o legislador que os Municípios podem (denotando, desde logo, que não existe qualquer obrigação nesta matéria) determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal.

A definição das áreas que permitem a reclassificação devem constar de parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito. Em tais áreas devem ser planeadas e executadas as medidas necessárias à salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens.

A Câmara Municipal territorialmente competente elabora a proposta de deliberação, a qual deverá conter, obrigatoriamente, a fundamentação sumária da reclassificação e as peças escritas e desenhadas que incluem a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.

A mencionada proposta é, contudo, sujeita a discussão pública, pelo período mínimo de 20 dias, após o qual a Câmara Municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a deliberação da Assembleia Municipal.

A reclassificação está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela Câmara Municipal, tendo por base a deliberação da Assembleia Municipal.

A classificação do solo como urbano caduca se, no prazo de cinco, ou da sua prorrogação, não forem promovidas as operações urbanísticas.



Bárbara Damas
bvd@dower.pt