

# ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL – RJIGT

DL 117/2024, de 30 de dezembro, alterado por apreciação parlamentar (Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

Nota: abaixo transcrevem-se os artigos do RJIGT alterados pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro, por sua vez alterado por apreciação parlamentar (Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril), onde:

- a vermelho-escuro se identifica a redação introduzida pelo DL 117/2024 de 30 de dezembro,
- a vermelho se identifica a redação introduzida pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril,
- a rasurado a redação que foi alterada ou revogada
- a preto a redação que foi mantida.

## Artigo 72.º

### **Reclassificação para solo urbano**

~~1 – A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.~~

**1 — A reclassificação para solo urbano tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.**

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~2 – Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.~~

**2 — A reclassificação para solo urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.**

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~3 – A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:~~

~~a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;~~

~~b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, 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 de investimento público.~~

**3 — (Revogado.)**

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~4 – A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, ou através dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos artigos seguintes.~~

~~4 - A reclassificação para solo urbano processa-se através:~~

~~a) Dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo;~~

~~b) Dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos n.os 6 a 8 do presente artigo;~~

~~c) Do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A;~~

~~d) Do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

4 - A salvaguarda do interesse público na transformação do solo deve incluir, na deliberação da reclassificação, os seguintes elementos:

a) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

b) 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.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~5 - O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.~~

~~5 — O plano de pormenor com efeitos registais deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano territorial a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

5 — A reclassificação para solo urbano processa-se através:

a) Dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo;

b) Dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos n.ºs 7, 8 e 10 do presente artigo;

c) Do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A;

d) Do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~6 - A reclassificação do solo que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.os 1 e 3 e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.~~

~~6 — A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva, obedece aos critérios previstos no n.º 1 e, quando se justifique, no n.º 2, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

6 — O plano de pormenor com efeitos registais deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano territorial a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~7 — A reclassificação do solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.os 1 a 3, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.~~

~~7 — A reclassificação para solo urbano que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios previstos nos n.os 1 e 2, e sem prejuízo do disposto no n.º 9, bem como através do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

7 - A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 4, e, quando se justifique, no n.º 2, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão e de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~8 — A reclassificação do solo a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.~~

~~8 — Nos procedimentos de reclassificação para solo urbano não sujeitos a plano de pormenor, a reclassificação a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

8 - A reclassificação para solo urbano que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios previstos no n.º 1, bem como através dos procedimentos simplificados de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~9 - A alteração por adaptação, do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal, só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 5 e desde que executadas as operações urbanísticas previstas no plano, seguindo o procedimento referido no artigo 121.º~~

~~9 — O disposto no n.º 2 não se aplica a habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, no que respeita ao dever de contribuir para a consolidação das áreas urbanas existentes.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

9 - (Revogado.)

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~10 - Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.~~

~~10 — Nas situações previstas nos n.os 4 e 5, a alteração por adaptação, destinada à atualização do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal, nos termos do artigo 28.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º só deve ser realizada finda a execução das operações urbanísticas previstas no plano de pormenor.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

10 - Nos procedimentos de reclassificação para solo urbano não sujeitos a plano de pormenor, a reclassificação a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~11 - Nas situações previstas no número anterior a câmara municipal deve, no prazo de 60 dias, iniciar procedimento de alteração ou de revisão do plano, de forma a garantir a coerência do modelo territorial.~~

~~11 — O prazo estabelecido de acordo com os n.os 5, 6 ou 7 não pode exceder os cinco anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

11 - Nas situações previstas nos n.os 5 e 6, a alteração por adaptação, destinada à atualização do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal, nos termos do artigo 28.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º só deve ser realizada finda a execução das operações urbanísticas previstas no plano de pormenor.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~12 — O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, uma só vez, pelo período correspondente a, pelo menos, metade do prazo inicial, por razões excepcionais e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

12 - O prazo para concretizar as obras de urbanização não pode exceder os quatro anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~13 — Findo os prazos referidos nos números anteriores, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

13 - O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano, por razões excepcionais, devidamente fundamentadas, e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~14 — A reclassificação para solo urbano prevista nos n.os 5 e 7 está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal, com base, respetivamente, na certidão do plano de pormenor com efeitos registais a que se refere o n.º 5 ou em comunicação da delimitação da unidade de execução e da garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados previstos no n.º 8, e da qual deve ficar a constar o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

14 - Findo os prazos referidos nos números anteriores, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~15 — A caducidade da classificação do solo como urbano é comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar quais os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um desses prédios, se a caducidade é total ou parcial.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

15 - A reclassificação para solo urbano prevista nos n.ºs 6 e 8 está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal, com base, respetivamente, na certidão do plano de pormenor com efeitos registais a que se refere o n.º 6 ou em comunicação da delimitação da unidade de execução e da garantia da provisão de infraestruturas de serviços associados previstos no n.º 10, e da qual deve ficar a constar o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação.

(redação dada pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril)

16 - A caducidade da classificação do solo como urbano é comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar quais os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um desses prédios, se a caducidade é total ou parcial.

(redação dada pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril)

### *Artigo 72.º-A*

#### **Procedimento simplificado de reclassificação dos solos**

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:

a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;

b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;

b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º

3 - A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 - Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.

5 - A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

6 - A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.

7 - A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

~~9 - O procedimento previsto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:~~

- ~~a) Estratégia local de habitação;~~
- ~~b) Carta municipal de habitação; ou~~
- ~~c) Bolsa de habitação.~~

9 - (Revogado).

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

#### Artigo 72.º-B

### **Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares**

~~1 - A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano, é efetuada através do procedimento de alteração simplificada consagrado no artigo 123.º, dispensando-se os elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º, desde que a respetiva fundamentação conste:~~

- ~~a) De Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual; ou~~
- ~~b) De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.~~

~~1 — Os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares e desde que, cumulativamente:~~

- ~~a) Seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;~~
- ~~b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8;~~
- ~~c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;~~
- ~~d) 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.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja

habitacional e usos complementares e desde que, cumulativamente:

- a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- b) 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;
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

(redação dada pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril)

~~2- À alteração simplificada prevista no número anterior não é aplicável o disposto no n.º 6 do artigo 123.º, sem prejuízo da conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e da compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes.~~

2 — A reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo não pode abranger:

- a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual, excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção;
- b) Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como as que sejam identificadas, sendo objeto de decisão pela respetiva câmara municipal, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal;
- c) Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
- d) Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
- e) Aproveitamentos hidroagrícolas.

(redação dada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro)

3 — A reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo não pode, também, abranger:

- a) Áreas classificadas nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) como faixa marítima de proteção costeira, praias, barreiras detriticas, tómbolos, sapais, ilhéus e rochedos emersos no mar, dunas costeiras e dunas fósseis, arribas e respetivas faixas de proteção, faixa terrestre de proteção costeira, águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção; cursos de água e respetivos leitos e margens; lagoas e lagos e respetivos leitos, margens e faixas de proteção; albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção, zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelo mar e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e áreas de instabilidade de vertentes (redação

~~dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril);~~

~~b) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como Reserva Agrícola Nacional, ficando afastada a aplicação do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 199/2015, de 16 de setembro, 11/2023, de 10 de fevereiro, e 36/2023, de 26 de maio.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

b) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como Reserva Agrícola Nacional (RAN).

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~4 — Nas áreas onde se permite a reclassificação para solo urbano, fundamentada em parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito, 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.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

4 - As áreas referidas no número anterior mantêm-se integradas no regime da REN e da RAN, devendo, mediante parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito, ser planeadas e executadas as medidas necessárias à salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais em causa, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens, e não se aplicando, respetivamente, o disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, e no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~5 — À reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo aplica-se o procedimento estabelecido nos n.os 3 e 4 do artigo 123.º devendo a proposta de deliberação conter os seguintes elementos:~~

~~a) Fundamentação sumária da reclassificação nos termos do n.º 1;~~

~~b) Peças escritas e desenhadas que incluam 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.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

5 — À reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo aplica-se o procedimento estabelecido nos n.os 3 e 4 do artigo 123.º devendo a proposta de deliberação conter os seguintes elementos:

a) Fundamentação sumária da reclassificação nos termos do n.º 1;

b) Peças escritas e desenhadas que incluam 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.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~6 — A reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação, do qual deve constar a indicação das seguintes condições nela estabelecidas:~~

~~a) Prazos de execução das obras de urbanização e de edificação;~~

~~b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública ou para habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

6 — A reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação, do qual deve constar a indicação das seguintes condições nela estabelecidas:

a) Prazos de execução das obras de urbanização e de edificação;

b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública, arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~7 — A classificação do solo como urbano caduca nos termos previstos nos n.os 11 a 13 do artigo 72.º, com as devidas adaptações, sendo comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar quais os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um desses prédios, se a caducidade é total ou parcial.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

7 - A classificação do solo como urbano caduca nos termos previstos nos n.os 12 a 14 do artigo 72.º, com as devidas adaptações, sendo comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar quais os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um desses prédios, se a caducidade é total ou parcial.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~8 — Para os efeitos previstos no presente decreto-lei, 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.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

## 8 - (Revogado.)

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~9 — Os valores de mediana previstos no número anterior são apurados de acordo com a última estatística disponível do Instituto Nacional de Estatística, I. P., à data da celebração do contrato de compra e venda, considerando todas as transações no caso dos preços de venda.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

## 9 - (Revogado.)

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~10 — A afetação a habitação de valor moderado e a sujeição a limite do preço de venda de cada fração autónoma de edifício em propriedade horizontal e de cada prédio urbano destinados a habitação são factos obrigatoriamente sujeitos a registo predial, gratuito, a efetuar nos termos previstos por portaria a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, da justiça e da habitação.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

## 10 - (Revogado.)

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~11 — Os atos ou negócios jurídicos que tenham por objeto a transmissão, a oneração ou a promessa de transmissão ou de oneração de prédios destinados a construção de habitação de valor moderado, ou de edifícios e frações autónomas construídos nesses prédios e sujeitos a limite do preço de venda, não podem ser titulados ou realizados sem a menção desses factos e da sua inscrição definitiva no registo predial, ou em violação dos limites máximos constantes do n.º 8, sob pena de anulabilidade.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

11 - Os atos ou negócios jurídicos que tenham por objeto a transmissão, a oneração ou a promessa de transmissão ou de oneração de prédios ou de edifícios e frações autónomas referidos na alínea b) do n.º 1 não podem ser titulados ou realizados sem a menção desses factos e da sua inscrição definitiva no registo predial, ou em violação dos limites máximos de preço estabelecidos nos respetivos regimes, sob pena de anulabilidade.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

12 — O município possui direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo do presente artigo.

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~13 — O disposto no presente artigo é regulamentado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da habitação, sem prejuízo dos limites fixados no n.º 8.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

### 13 - (Revogado.)

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

14 - Consideram-se usos complementares todas as funcionalidades em relação de dependência ou de complementaridade com a finalidade de habitação, não podendo ser com ela conflituantes.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

15 - No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade não seja exclusivamente pública, aplica-se ainda o disposto no n.º 11 do artigo 123.º

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

16 - No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade seja exclusivamente pública, dispensam-se os elementos previstos no n.º 4 do artigo 72.º

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

17 - A habitação a custos controlados promovida para arrendamento é transmissível, desde que salvaguardados todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação nos termos da alínea b) do n.º 6.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

## **Artigo 84.º**

### **Representação na comissão consultiva**

1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, a designação dos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas incorpora a delegação ou subdelegação dos poderes necessários à vinculação daqueles serviços e entidades.

~~2 - A posição manifestada pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas na comissão consultiva substitui os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, a qualquer título, sobre o plano, nos termos legais e regulamentares, ficando expressamente proibida a emissão de parecer escrito ou outra forma de pronúncia.~~

2 — A posição manifestada pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas na comissão consultiva substitui os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, a qualquer título, sobre o plano, nos termos legais e regulamentares.

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

3 - Caso o representante de um serviço ou de uma entidade não manifeste, fundamentadamente, a sua discordância com as soluções propostas, ou, apesar de regularmente convocado, não compareça à reunião, nem o serviço ou entidade que representa manifeste a sua posição até à data da reunião, considera-se que este serviço ou esta entidade nada tem a opor à proposta de plano diretor municipal.

## Artigo 119.º

### Procedimento

1 - As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes.

2 - As alterações ao plano diretor intermunicipal e ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações.

3 - A revisão dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação.

~~4 - Quando se pretenda realizar uma alteração da classificação ou da qualificação dos solos, pode ser seguido o procedimento de reclassificação dos solos, previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B.~~

**4 — À alteração para reclassificação para solo urbano prevista no artigo 72.º-B aplica-se o procedimento previsto no artigo 123.º**

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

## Artigo 121.º

### Alteração por adaptação

1 - A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais decorre:

a) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos;

b) Da entrada em vigor de outros programas e planos territoriais com que devam ser compatíveis ou conformes;

~~c) Do disposto no n.º 9 do artigo 72.º~~

**c) (Revogada.)**

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

2 - A alteração por adaptação dos programas e dos planos territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração.

3 - A alteração por adaptação dos programas ou de planos territoriais depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 60 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX.

4 - A declaração referida no número anterior é transmitida previamente ao órgão competente pela aprovação do programa ou plano, quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração, sendo depois transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e remetida para publicação e depósito, nos termos previstos no presente decreto-lei.

## Artigo 123.º

### Alteração simplificada

~~1 — Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de:~~

~~a) Redefinição do uso do solo, determinada pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela 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;~~

~~b) Previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão, nos casos em que um plano diretor municipal defina que essa execução dependa de plano de urbanização e/ou plano de pormenor, designadamente através de um loteamento de iniciativa municipal, com o acordo das entidades públicas envolvidas, desde que, cumulativamente:~~

~~i) a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o uso predominante seja o habitacional;~~

~~ii) traduza a execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.~~

~~c) Substituição da altura ou capacidade volumétrica como critério limite para instalações industriais.~~

1 — Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de:

a) Requalificação do solo decorrente de:

i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública;

~~ii) Desafetação de bens móveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;~~  
(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~ii) 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;~~  
(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~iii) 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 ou a habitação de valor moderado nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;~~  
(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

iii) 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;

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

b) Alteração de delimitação da área de solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanização ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execução e ou previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão;

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

d) Alteração da altura máxima das edificações ou volume das instalações industriais;

e) Adoção dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, 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 solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei;

f) Concretização do disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual;

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~g) 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 ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B.~~

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

g) 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.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~2— A integração a que se refere o número anterior é feita por analogia, através da aplicação das normas do plano que são aplicáveis às parcelas confinantes e com as quais, a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.~~

2 — A requalificação a que se refere a alínea a) do número anterior depende da existência, na continuidade da área abrangida, de um regime de uso do solo que permita uma unidade harmoniosa, sendo esse o regime aplicável, com as devidas adaptações, à área objeto de requalificação do solo.

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~3— A deliberação da câmara municipal, da comissão executiva metropolitana, do conselho~~

intermunicipal ou das câmaras municipais associadas para o efeito, que determina o início do procedimento de alteração simplificada, nos termos do presente artigo, é tomada no prazo de 60 dias a contar da data da verificação da desafetação e deve conter a proposta integradora, nos termos do disposto no número anterior.

3 — A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~4 — A câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito procedem à publicitação e à divulgação da proposta, estabelecendo um prazo, que não deve ser inferior a 10 dias, para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões.~~

4 — A deliberação referida no número anterior é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~5 — Findo o prazo previsto no número anterior e ponderadas as participações, a câmara, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, reformulam os elementos do plano na parte afetada.~~

5 — (Revogado.)

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~6 — As alterações dos planos intermunicipais e municipais referidas no presente artigo, dependem de parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, o qual deve ser proferido no prazo de 10 dias a contar da data do envio da proposta.~~

6 — (Revogado.)

(Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~7 — As alterações simplificadas são aprovadas pela assembleia municipal, pelo conselho metropolitano, pela assembleia intermunicipal ou pelas assembleias municipais dos municípios associados para o efeito, consoante os casos, mediante proposta do executivo, aplicando-se o disposto no capítulo VIII.~~

7 — (Revogado.)

(Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~8 — Excetuam-se do disposto na alínea a) do n.º 1 as situações previstas nos n.os 6 e 7 do artigo 22.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.~~

8 — (Revogado.)

(Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~9 - Nos casos previstos no número anterior, na ausência da decisão referida no número seguinte, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.~~

~~9 — (Revogado.)~~

~~(Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

~~10 - No prazo de 20 dias contados a partir da data da comunicação da pretensão de promoção de uso habitacional, a câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à presunção prevista no número anterior, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente:~~

~~a) Ruído;~~

~~b) Estacionamento;~~

~~c) Sistemas de mobilidade existentes;~~

~~d) Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.~~

~~10 — (Revogado.)~~

~~(Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

11 - As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

12 - A conferência procedimental prevista no número anterior é feita com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria, que expressam a sua posição, a qual fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

## **Artigo 199.º**

### **Classificação do solo**

1 - As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.

~~2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2024, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município, sob pena de suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa.~~

2 — Os planos municipais ou intermunicipais que até 31 de dezembro de 2024 não tenham incluído as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei na totalidade do território do município ficam sujeitos ao disposto nos números seguintes.

(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)

~~3- Se, até 31 de maio de 2024, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, é suspenso o respetivo direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social:~~

~~3 — Ficam automaticamente suspensas, até à inclusão das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, as normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, como tal classificadas nos planos territoriais em vigor, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sob pena de nulidade desses atos, nos termos do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

3 - Ficam suspensas, até à inclusão das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, as normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, como tal classificadas nos planos territoriais em vigor, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sob pena de nulidade desses atos, nos termos do artigo 69.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~4- A suspensão prevista no número anterior cessa com a disponibilização dos documentos previstos na alínea a) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou no n.º 3 do artigo 86.º, consoante o caso e nos respetivos termos, e apresentação de pedido, à entidade competente, de convocação da primeira reunião da comissão consultiva ou da conferência procedimental:~~

~~4 — A suspensão prevista no n.º 3 não se aplica às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada que tenham adquirido, entretanto as características de solo urbano nos termos do presente decreto-lei e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ou até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio:~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

4 - A suspensão prevista no número anterior não se aplica às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada:

a) Que tenham adquirido, entretanto as características de solo urbano nos termos do presente decreto-lei e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;

b) Cujas obras de urbanização previstas em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio se encontrem em execução e até ao termo do respetivo prazo;

c) Cujos parâmetros urbanísticos já tenham sido definidos pelo órgão autárquico competente através da aprovação de pedido de informação prévia ou projeto de arquitetura.

(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

~~5 - Para os efeitos previstos no número anterior, presume-se imputável ao município a falta de comparência à reunião ou a falta de envio atempado da proposta de plano, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 29.º~~

~~5 — A eficácia das exceções previstas no n.º 4 depende de declaração emitida pela câmara municipal com a identificação e delimitação das áreas objeto da exceção, a qual é transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente acompanhada da respetiva fundamentação, e está sujeita a publicação, publicitação e depósito nos termos previstos no presente decreto-lei para as alterações aos planos territoriais.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

~~5 - (Revogado.)~~

~~(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)~~

~~6 - A partir da data estabelecida no n.º 2, a ausência das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, em qualquer parte do território do município, por motivo que lhe seja imputável, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.~~

~~6 — A suspensão das normas nos termos do n.º 3 não impede a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programada cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, nos termos do artigo 72.º-B, aplicando-se o procedimento de reclassificação do solo para estas finalidades.~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

~~6 - A suspensão das normas nos termos do n.º 3 não impede a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programadas cuja finalidade se enquadre no disposto nos artigos 72.º-A e 72.º-B, aplicando-se os procedimentos de reclassificação do solo para aquelas finalidades, respetivamente.~~

~~(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)~~

~~7 - Para os efeitos previstos no número anterior, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, indicar as áreas que já tenham sido objeto de classificação do solo e as que se encontrem abrangidas pela exceção prevista no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, ou demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.~~

~~7 — Para os efeitos previstos no n.º 3, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.»~~

~~(redação dada pelo Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro)~~

7 - A suspensão prevista no n.º 3 é decretada pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente após audição do município.  
(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

8 - Para efeitos do número anterior, a suspensão não pode ser decretada caso o município demonstre, fundamentadamente, que a conclusão do processo de revisão dos planos territoriais se encontre em fase de conclusão ou cujo atraso tenha ocorrido por motivos que não lhe sejam imputáveis.  
(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)

9 - A comissão de coordenação e desenvolvimento regional fixa a duração do levantamento da suspensão tendo em consideração o tempo previsivelmente necessário para a conclusão do processo de revisão dos planos.  
(redação dada pela Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril)



[ordemdosarquitectos.org](http://ordemdosarquitectos.org)