

IMPACTO DA LEI 53-A/2025 NA GESTÃO TERRITORIAL.

A RECLASSIFICAÇÃO SIMPLIFICADA DE TERRENOS RÚSTICOS EM URBANOS PARA FINS DE CONSTRUÇÃO HABITACIONAL



Elisa M. J. da Silva
Professor Adjunto / Universidade of Algarve, Instituto Superior de Engenharia
esilva@ualg.pt

Introdução

A Lei 53-A/2025, publicada a 9 de abril de 2025, vem alterar, por apreciação parlamentar, o Decreto-Lei nº117/2024, de 30 de dezembro, que tinha entrado em vigor a 29 janeiro de 2025 e com duração de 4 anos. Em causa estão alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), permitindo a reclassificação simplificada de terrenos rústicos em urbanos, para construção de habitação a custos controlados ou arrendamento acessível. Pretende-se que nova lei reduza em 20% o preço das casas e aumente em 20% o índice de construção da habitação pública e acessível, o qual se encontra, atualmente, nos 2% (Santos A. & Branco-Teixeira M., 2023).

Objetivos

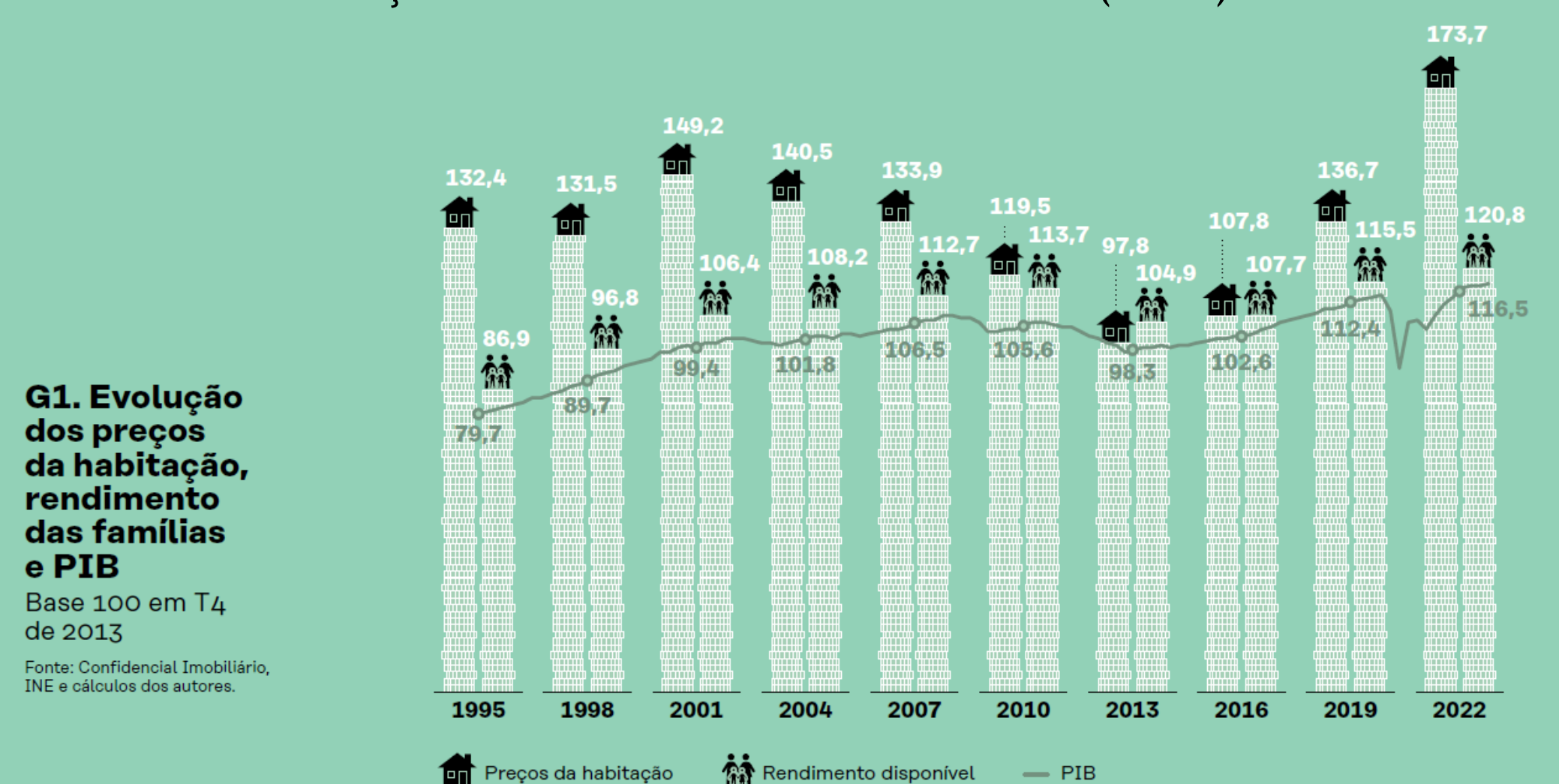
O objetivo é apresentar as principais alterações associadas à revisão e requalificação da “Lei dos Solos” e desafios à sua aplicabilidade.

Enquadramento

Os motivos subjacentes à revisão e reclassificação da construção em solos rústicos, prendem-se com:

- ✓ forte desequilíbrio entre custos com habitação e o rendimento disponível;
- ✓ evolução dos preços da habitação, que superam os aumentos salariais e têm contribuído para o aumento das desigualdades;
- ✓ preços da habitação estão acima do que poderá ser associado a fatores macroeconómicos;
- ✓ aumento exponencial de casas clandestinas, sobreocupação, ocupação de casas, entre outros;
- ✓ incremento na capacitação imobiliária para colmatar dificuldades na mobilidade territorial, retenção de talento e mão-de-obra.

Fonte: A Crise na Habitação nas Grandes Cidades - Uma análise.
Fundação Francisco Manuel dos Santos (2023)



Reclassificação simplificada (revista)

A Lei 53-A/2025, vem definir critérios mais rigorosos ao artigo 2º ao Decreto-Lei nº117/2024 e aditar o artigo 3º-A, entre eles:

- ✓ 70% da construção deve ser destinada a habitação pública ou a custos controlados;
- ✓ contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- ✓ a reclassificação deve ser compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista;
- ✓ a construção deve respeitar o Plano Diretor Municipal (PDM) e estar em área urbanizada com serviços essenciais;
- ✓ a reclassificação de solos rústicos é limitada, com restrições em áreas de maior risco ambiental e ecológico, como as zonas de proteção da REN e RAN;
- ✓ reintrodução de exigências quanto à demonstração de impactos urbanísticos e viabilidade financeira;
- ✓ clarifica que o regime de suspensão de normas aplicáveis a áreas urbanizáveis, dependente de decisão da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), após audição do município;
- ✓ as CCDR's devem emitir parecer até 20 dias úteis, sob pena de se considerar deferimento tácito.

Desafios/Oportunidades

- Potenciação dos riscos ambientais e naturais, perante a omissão da cartografia geotécnica de riscos;
- Especialistas em urbanismo referem que o impacto esperado dificilmente será alcançado;
- Código da Contração Pública não está adaptado às empreitadas;
- Complexidade das matérias exige rigor e visão integrada, de diversas especialidades (engenharia, arquitetura, urbanismo, direito, entre outros).

Bibliografia

- Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril 2025. Diário da República. SUPLEMENTO 1.ª série, nº 70. Assembleia da República Portuguesa.
- Rodrigues, P.M.M.; Lourenço, R. F. & Almeida Vilares, L. H. (2023). “A crise da habitação nas grandes cidades - uma análise”. Editora: Fundação Francisco Manuel dos Santos. ISBN 9789899153295
- Santos, A, & Branco-Teixeira, M. (2025). “Políticas de Habitação Acessível no Norte de Portugal e na Europa”. Editora: VidaEconómica. ISBN: 9789897882159

