

Simplex Urbanístico



Índice

- | | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| 1. Enquadramento | → Saiba mais | 11. Operações urbanísticas promovidas pela administração pública | → Saiba mais |
| 2. Entrada em vigor e processos pendentes | → Saiba mais | 12. A plataforma eletrónica | → Saiba mais |
| 3. Os tipos de procedimento urbanístico | → Saiba mais | 13. A metodologia Building Information Modelling (BIM) | → Saiba mais |
| 4. Tramitação e títulos dos procedimentos | → Saiba mais | 14. As construções modulares | → Saiba mais |
| 5. Os novos efeitos do Pedido de Informação Prévia (PIP) | → Saiba mais | 15. Alteração ao regulamento geral das edificações urbanas e matérias relacionadas | → Saiba mais |
| 6. Limitação dos poderes dos Municípios | → Saiba mais | 16. Conexão com o Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) | → Saiba mais |
| 7. O caso particular da consulta do Património Cultural, I. P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR,I.P.) | → Saiba mais | 17. A transmissão de imóveis | → Saiba mais |
| 8. Novo método para pagamento das taxas | → Saiba mais | 18. O ordenamento do território | → Saiba mais |
| 9. As cedências e compensações | → Saiba mais | 19. A regulamentação subsequente do simplex | → Saiba mais |
| 10. As obras de urbanização | → Saiba mais | | |

1. Enquadramento

Incluído no pacote Mais Habitação, foi publicado no passado dia 8 de janeiro o [Decreto-Lei n.º 10/2024](#), que procede à reforma e simplificação dos procedimentos urbanísticos e de ordenamento do território e de algumas matérias relacionadas (SIMPLEX).

Neste contexto, são alterados diversos diplomas legais, tais como o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU¹), o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2. Entrada em vigor e processos pendentes

As alterações introduzidas pelo SIMPLEX aplicam-se a todos os procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor, **salvo no que respeita à formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.**

As alterações aplicam-se a todos os procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor.

No geral, o diploma entrará em vigor a **4 de março de 2024**, existindo, porém, alterações que entraram já em vigor a **1 de janeiro de 2024**:

- A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos
- O alargamento do conjunto de operações urbanísticas consideradas de escassa relevância e consideradas isentas de licenciamento ou de comunicação prévia
- As alterações ao RGEU
- A redução das situações sujeitas a parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I.P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional
- Eliminação da necessidade de autorização da assembleia de condóminos para a alteração do uso de frações autónomas para o uso de habitação

São estabelecidos também os seguintes **prazos a ter em consideração**:

8 abril 2024	Disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos.
6 janeiro 2025	Emissão de pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres.
5 janeiro 2026	Entrada em funcionamento da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanístico.
1 junho 2026	Revogação do RGEU.
1 janeiro 2030	Submissão obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.

Neste documento, destacam-se as alterações resultantes do SIMPLEX que aparentam ter uma maior relevância prática na ótica do desenvolvimento de projetos urbanísticos².

¹ O qual é igualmente revogado pelo diploma, mas com efeitos reportados a 1 de junho de 2026, altura em que se espera que as regras de ordem técnica adequadas para a preparação dos projetos de edificações urbanas já constem de um Código da Construção.

² Este documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do(s) editor(es). Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este tema contacte a equipa de urbanismo da PLMJ, em particular Andreia Candeias Mousinho (andreia.candeiasmousinho@plmj.pt) ou Benedita Lacerda (benedita.lacerda@plmj.pt).

3. Os tipos de procedimento urbanístico

Com base num racional de simplificação procedimental e tendo em vista a celeridade e eficiência administrativa, a execução de operações urbanísticas passa a agrupar-se nos seguintes blocos:

Isentas de licenciamento ou de comunicação

Comunicação prévia

Licenciamento

Comunicação prévia com prazo

Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado **não pode optar** pelo licenciamento.

No caso de pedido de licenciamento de uma operação urbanística que deve ser sujeita a comunicação prévia ou que é isenta de licenciamento ou comunicação prévia, pode ser proferido despacho de **extinção do procedimento** pelo órgão competente.

Passam a existir operações urbanísticas que, porque foram antecedidas de pedido de informação prévia favorável (com determinadas características e conteúdo), passam a integrar o bloco das operações isentas de licenciamento ou comunicação prévia.

3.1. OPERAÇÕES ISENTAS

As obras de conservação.

As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações **que melhorem, não prejudiquem ou não afetem** a estrutura de estabilidade, que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro.

As obras de escassa relevância urbanística.

Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5 do art. 6.º do RJUE.

As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, **mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil.**

As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, **mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil.**

As obras necessárias para cumprimento da determinação de obras coercivas.

As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável (com determinadas características e conteúdo) - sobre este ponto, vide *infra*.

As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais.

As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

Destacadas as operações urbanísticas inseridas e/ou alteradas pelo Simplex.

As isenções acima elencadas não têm lugar no caso de estarem em causa imóveis classificados ou em vias de classificação, imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, bem como imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação. No caso de estarem em causa obras de escassa relevância urbanística, este efeito apenas não ocorre quando se trate de imóveis classificados de interesse municipal.

Mantêm-se os **poderes de fiscalização dos municípios durante e após a execução da obra** e a possibilidade de serem decretadas medidas de reposição da legalidade.

Para as obras que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido **um termo de responsabilidade**, por técnico habilitado, no qual se deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização.

O **elenco de obras de escassa relevância urbanística** previsto na legislação passou agora a contar com as situações de substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.



3.2. COMUNICAÇÃO PRÉVIA

As operações de loteamento em zona abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação (*); ou
- ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

(*) Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação, quando a sua delimitação contemple cumulativamente: (i) obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; (ii) áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; (iii) identificação dos custos com as obras de urbanização; e (iv) calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

- i) Plano de pormenor; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

A edificação de piscinas associadas a edificação principal.

As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

Destacadas as operações urbanísticas inseridas e/ou alteradas pelo Simplex.

3.3. LICENCIAMENTO

As operações de loteamento em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.

As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.

As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

Destacadas as operações urbanísticas inseridas e/ou alteradas pelo Simplex.

?

Dúvidas

O licenciamento deixa de ser o **regime supletivo** para as operações urbanísticas não tipificadas, sendo certo que também não está previsto para estas nenhum dos outros tipos de procedimento.

3.4. COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

Alteração da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, que não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.

Utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de conservação.

Foi extinto o **procedimento de autorização de utilização, desaparecendo o alvará de autorização de utilização.**

No seguimento de uma operação urbanística sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, **deixa de estar previsto qualquer ato permissivo**, sendo somente necessário apresentar o termo de responsabilidade e, apenas quando tenham existido alterações ao projeto licenciado ou comunicado, telas finais.

?

Dúvidas

Pode existir um erro na remissão que é feita para o artigo que fala das obras de conservação? De acordo com a definição de “obras de conservação”, estas não originam novas edificações.

4. Tramitação e títulos dos procedimentos

4.1. COMUNICAÇÃO PRÉVIA

A **tramitação da comunicação prévia** é muito semelhante à prevista anteriormente ao **SIMPLEX**. No entanto, assinala-se o seguinte:

- Após a submissão da comunicação prévia, e **no prazo máximo de 15 dias úteis**, o requerente pode ser notificado, **por uma única vez**, para corrigir ou completar a comunicação, sob pena de rejeição liminar, tendo para o efeito 15 dias úteis. Não ocorrendo notificação para corrigir ou completar a comunicação ou a sua rejeição liminar, considera-se que a comunicação prévia se encontra corretamente instruída, não podendo ser solicitados pelo município quaisquer correções ou *informações adicionais*.

A comunicação prévia é **titulada pelo comprovativo da sua apresentação**.

No caso de operações de loteamento, a comunicação prévia é igualmente titulada pelos comprovativos da prestação de caução e da formalização das cedências para o domínio municipal – esta a ocorrer no prazo de 20 dias úteis após a receção (não rejeição liminar) da comunicação prévia – ou declaração municipal sobre a inexigibilidade das cedências.

Dúvidas

Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento; se esta notificação não tiver lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento. A partir de que momento se conta o prazo de 15 dias?

O início da execução dos trabalhos compreendidos na comunicação prévia apenas pode ocorrer após o **pagamento das taxas urbanísticas devidas** - por autoliquidação -, nos termos e condições definidos nos regulamentos municipais. O prazo para liquidação das taxas não pode ser inferior a **60 dias úteis**, contado do termo do prazo da notificação para corrigir ou completar a comunicação (ou seja, 15 dias úteis).

Com vista à **execução por fases**, o interessado pode remeter o projeto de arquitetura numa primeira comunicação prévia e, em comunicações prévias subseqüentes, os demais trabalhos a realizar.

4.2. LICENCIAMENTO

Após a submissão do pedido de licenciamento, e **no prazo máximo de 15 dias úteis**, o requerente pode ser notificado, **por uma única vez**, para corrigir ou completar o pedido, sob pena de rejeição liminar, tendo para o efeito 15 dias úteis. Não ocorrendo notificação para corrigir ou completar o pedido ou a sua rejeição liminar, considera-se o mesmo corretamente instruído, não podendo ser solicitados pelo município quaisquer correções ou *informações adicionais*.

Dúvidas

Os termos ulteriores do procedimento ficam suspensos a partir do décimo dia após a receção da notificação. Significa então que a suspensão é de 5 dias úteis apenas?

O pedido de licenciamento de uma operação urbanística pode incluir logo o pedido de licença para ocupação da via pública.

O procedimento administrativo deve continuar durante o período que medeia os pedidos de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão ou o decurso do respetivo prazo.

A aprovação das licenças é uma competência da Câmara Municipal, mas prevê-se a faculdade de delegação no Presidente da Câmara Municipal e a subdelegação nos vereadores e serviços municipais.

O título urbanístico para a execução da operação urbanística passa a ser o comprovativo do pagamento das respetivas taxas, **deixando de existir a figura do “alvará de licença de construção”**.

A data de **pagamento das taxas** é a referência a partir da qual se conta o prazo para conclusão das obras. O prazo para a execução das obras será aquele que foi previsto pelo requerente aquando do pedido.

É eliminada a obrigação de fixação de **Aviso** no local da obra.

Deixa de ser exigido **acompanhamento policial** para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública.

Deixa de existir limitação ao número de prorrogações da licença de construção ou do prazo indicado na comunicação prévia.

Novos prazos para decidir o licenciamento e deferimento tácito

O prazo para a decisão do pedido de licenciamento conta-se a partir da data de receção do pedido, independentemente do decurso da fase de saneamento ou da consulta de entidades externas; apenas em situações de inércia do particular é que ocorre a suspensão dos prazos do procedimento de licenciamento.

Se a deliberação não for tomada dentro do prazo, há deferimento tácito.

Obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual ou inferior a 300 m² .	120 dias
Obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m² , bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação .	150 dias
Obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m² .	200 dias

Se a deliberação não for tomada dentro do prazo estabelecido, a pretensão é deferida **tacitamente** e o particular passa a ter o direito a construir. Não obstante, a deliberação tacitamente deferida pode ser nula nos termos gerais de direito (por exemplo, por violação de planos municipais, loteamentos ou pareceres obrigatórios).

Como forma de **comprovar a formação do deferimento tácito** e provar a titularidade dos direitos adquiridos, pode ser requerida a **certificação eletrónica e gratuita de deferimentos tácitos**. A certificação é requerida à Agência para a Modernização Administrativa, I. P. via portal ePortugal.



Poderes de apreciação do município

O SIMPLEX veio clarificar os poderes de cognição dos municípios nos procedimentos de licenciamento, **apenas podendo incidir a sua análise sobre o projeto de arquitetura**, em concreto quanto a:

Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território.
Medidas preventivas.
Área de desenvolvimento urbano prioritário.
Área de construção prioritária.
Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
O uso proposto.
As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações.
A suficiência das infraestruturas.

São **nulas** as normas de planos de ordenamento, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município além dos indicados no quadro *supra* ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior.

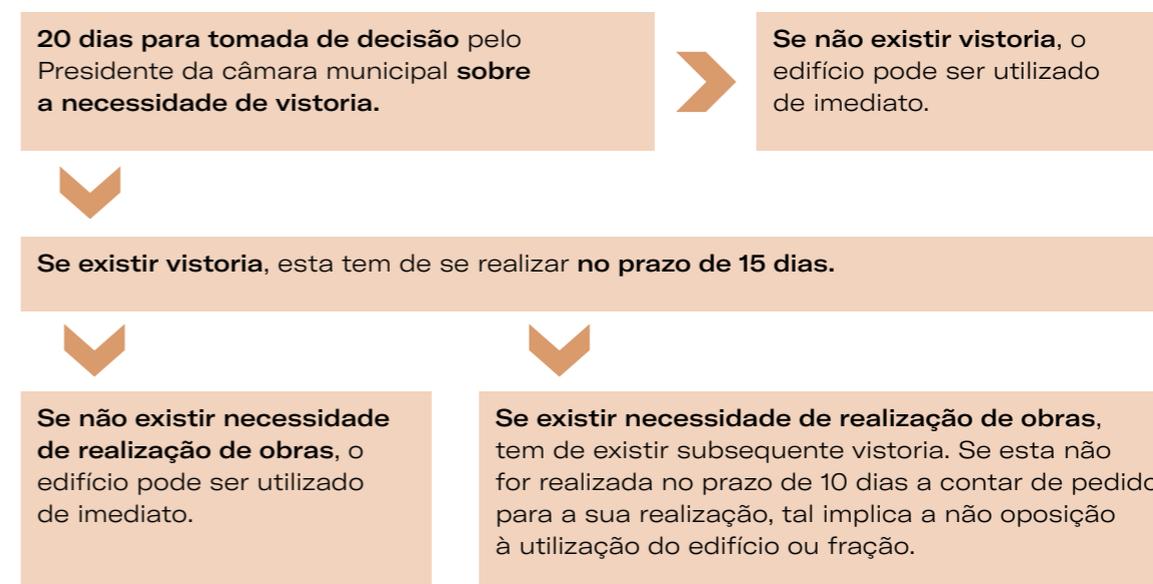
É clarificado que os municípios **não podem apreciar os aspetos relativos ao interior dos edifícios, os projetos de especialidades e pronunciar-se sobre a existência de compartimentos ou locais de caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano.**

Alterações no decurso da obra

Salvo no que respeita a obras de ampliação ou de alterações à implantação, podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação, **desde que essa comunicação seja efetuada no momento do envio dos documentos prévio à utilização do edifício.** A redação da norma legal, devido às suas remissões, não permite compreender se, além destas situações, existem outras que não podem ser comunicadas em momento prévio à utilização.

4.3. COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO – UTILIZAÇÃO

Submissão da Comunicação



Conexão com o regime de propriedade horizontal

O pedido de certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal pode acompanhar a comunicação prévia de utilização de edifícios ou suas frações.

O SIMPLEX também altera o Código Civil no que respeita às alterações de uso das frações, estabelecendo que sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração do seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

No entanto, **a alteração de uso das frações para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.**

Conexão com o regime de exercício de atividades económicas:

A entrega e depósito de documentação para utilização do edifício e suas frações podem ser submetidos no Balcão do Empreendedor aquando dos pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

5. Os novos efeitos do Pedido de Informação Prévia (PIP)

O SIMPLEX estabelece que o PIP favorável tem como **efeito a isenção de licenciamento ou comunicação prévia** nas seguintes situações:

Quando o PIP seja proferido nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do mesmo artigo.

Operações urbanísticas em área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento.

Operações de loteamento em área sujeita a unidade de execução (que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação).

Operações de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área sujeita a unidade de execução (que preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação).

Operações urbanísticas de construção, de alteração ou ampliação em área sujeita a unidade de execução (que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos).

Considera-se que há um lapso de numeração na norma legal em causa.

As operações urbanísticas mencionadas devem ser iniciadas no prazo de **2 anos após a decisão favorável do PIP** e são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

Decorrido o prazo de 2 anos, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

Dúvidas

Em caso de confirmação dos pressupostos de facto e de direito do PIP, a lei não é clara sobre se se mantêm o efeito de isenção das operações urbanísticas, uma vez que estabelece o prazo de 1 ano para apresentação do pedido de licenciamento ou comunicação prévia.

6. Limitação dos poderes dos Municípios

O SIMPLEX prevê uma redução da amplitude do poder regulamentar dos municípios em matéria de procedimentos urbanísticos, por forma a aproximar os procedimentos a nível nacional.

O Diário da República vai passar a disponibilizar na sua página na Internet um separador designado «Regulamentos Urbanísticos» do qual constam todos os regulamentos aprovados ao abrigo do presente artigo, separados por município.

Elementos instrutórios que não podem ser exigidos para acompanhar o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia:

Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento.

Cópias de documentos na posse da câmara, como títulos de operações, registos.

A caderneta predial.

Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente.

O plano de segurança.

O relatório de segurança.

O livro de obra digitalizado.

Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais.

Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos.

Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

7. O caso particular da consulta do Património Cultural, I. P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR, I.P.)

As operações urbanísticas relativas a obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação ou demolição que se localizarem em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público ficam isentas de parecer prévio favorável da entidade competente pelo património cultural nas seguintes situações:

- Obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacte arqueológico ou sem impacte sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado;
- Obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes, incluindo nomeadamente a pintura dos edifícios sem alterações da respetiva cor;
- As operações urbanísticas expressamente indicadas na portaria que fixa a zona especial de proteção;
- Instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano, podendo a entidade competente em matéria de património cultural definir normas e critérios subjacentes à utilização dos mesmos.

O SIMPLEX determina que quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer do Património Cultural, I. P., ou às CCDR, I. P., ficam as câmaras municipais proibidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.



8. Novo método para pagamento das taxas

O SIMPLEX revoga o poder regulamentar dos municípios no que concerne a indicação da instituição e o número da conta bancária onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas e a identificação do órgão à ordem do qual deve ser efetuado o pagamento.

O pagamento das taxas passa a ocorrer por meios eletrónicos através da emissão de documento único de cobrança, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública, mas no futuro prevê-se que esta faculdade passe a estar integrada na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

9. As cedências e compensações

Como forma de promoção de condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis, o **diploma prevê a realização de cedências destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.**

Esta obrigação encontra-se prevista para as operações de loteamento, mas também para as operações de impacte relevante e de impactes semelhantes a uma operação de loteamento, a definir nos regulamentos municipais.

Aguarda-se a regulamentação por Portaria dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência destinadas a habitação, podendo estes parâmetros vir a ser definidos nos planos municipais.

No que respeita a compensações por não cedência para o domínio municipal, e **no caso de operações urbanísticas em que haja lugar à realização de obras de urbanização, o pagamento das compensações** devidas apenas ocorre quando aquelas obras de urbanização tiverem sido efetuadas.

Não se encontra regulada a possibilidade de dispensa de cedências para o domínio municipal e o conseqüente pagamento de compensação urbanística, nos casos de operações de impacte relevante e de impactes semelhantes a uma operação de loteamento que sejam objeto de comunicação prévia.

10. As obras de urbanização

Para além de um aligeirar do tipo de procedimento urbanístico que tem de anteceder a execução de obras de urbanização, é estabelecido que quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a **cessão da posição contratual do interessado a favor do município**, ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução.

A respeito deste tipo de obras, é igualmente **simplificada a ligação às redes de infraestruturas públicas** quando as obras de ligação forem executadas por **empresas certificadas pelas gestoras das redes**. Nestes casos, o promotor fica dispensado de qualquer formalidade e o município não pode recusar-se a rececionar as obras com qualquer fundamento relacionado com as referidas ligações.

Dúvidas

No caso de obras de urbanização que beneficiam de isenção do procedimento urbanístico, há obrigação de prestar caução? Em que momento é prestada a caução?

II. Operações urbanísticas promovidas pela administração pública

É alargado o número de entidades públicas que passam a **beneficiar da isenção da obrigação de submeter a um procedimento urbanístico prévio a execução de um conjunto de obras.**

São beneficiários desta isenção:

- As autarquias locais, suas associações e empresas municipais e intermunicipais, relativamente a operações urbanísticas e operações de loteamento, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.
- Estado, pelos institutos públicos, incluindo fundos de investimento imobiliário públicos e, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do Estado e regional, no que respeita a operações urbanísticas e operações de loteamento destinadas a:

Equipamentos ou infraestruturas, destinados à instalação de serviços públicos.

Equipamentos ou infraestruturas, afetos ao uso direto e imediato do público.

Equipamentos ou infraestruturas nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário.

Equipamentos ou infraestruturas, afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo, residências para estudantes deslocados.

Parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística.

Equipamentos ou infraestruturas para salvaguarda do património cultural.

Equipamentos ou infraestruturas do parque habitacional do Estado.

Mantém-se a isenção concedida para **entidades concessionárias de obras ou serviços públicos**, na realização de obras de edificação ou demolição, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão.

É introduzida isenção às obras de edificação e os trabalhos de remodelação de terrenos promovidos por **cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação**, desde que, na sequência de procedimento concursal, tenha sido celebrado acordo para a cedência do terreno por parte de uma entidade Estadual.

Também ficam isentas de controlo prévio urbanístico **as obras de construção e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário** quando as mesmas tenham financiamento público.

No âmbito das operações de loteamento com obras de urbanização promovidas pelo Estado:

- Não há obrigação da prestação de caução para a boa execução das obras de urbanização.
- O pagamento das compensações pela não cedência de parcelas de terreno para infraestruturas, espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou o iniciar a execução da operação, em caso de isenção.



12. A plataforma eletrónica

A partir de **janeiro de 2026**, os procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e mera comunicação prévia passam a ser obrigatoriamente tramitados por uma única plataforma digital para todo o território nacional, a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

No entanto, os Municípios que já dispunham de uma plataforma podem manter a mesma, desde que seja possível assegurar a sua interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos. Não podem os municípios acrescentar passos procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que tiver definido na Plataforma Eletrónica.

É introduzida uma plataforma digital para todo o território nacional.

Esta plataforma deve assegurar, entre outras coisas:

A obtenção dos comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito.

A emissão automática e eletrónica de certidão de isenção de controlo prévio, mediante um simulador.

A verificação automática da instrução dos requerimentos e a identificação do gestor do procedimento.

A identificação do número de dias que faltam para a emissão da decisão final.

O pagamento de taxas.

³ O BIM é uma metodologia de criação e partilha de informação, que acompanha toda a fase do projeto, através de um modelo digital que permite a manipulação virtual

13. A metodologia Building Information Modelling (BIM)

A plataforma prevê também que os **projetos sejam submetidos num formato de dados aberto e de acordo com a metodologia BIM³**.

A submissão dos projetos através deste mecanismo irá assim permitir a verificação automatizada do cumprimento das regras de licenciamento urbanístico, com os planos territoriais, regulamentos municipais e RGEU, reduzindo tempos de apreciação.



14. As construções modulares

O SIMPLEX clarifica que o RJUE se aplica também a construções modulares, ou seja, àquelas que são caracterizadas por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidas em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

Neste contexto, estas construções estarão sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou isenção, na mesma medida que qualquer outra operação urbanística.

Também deixa de existir qualquer dúvida sobre a obrigatoriedade de as construções modelares cumprirem com as normas técnicas previstas pelo RGEU.

15. Alteração ao regulamento geral das edificações urbanas e matérias relacionadas

O SIMPLEX revoga algumas normas do RGEU que se encontravam em contradição com legislação especial – designadamente, sobre acessibilidades.

É revogada a norma que estabelecia que, em regra, as câmaras municipais não poderiam consentir qualquer tolerância quanto ao disposto sobre edificação de conjunto – designadamente, afastamentos entre edificações –, a não ser que reconhecidamente tal se justificasse por condições excecionais e irremediáveis, criadas antes da publicação do RGEU, e somente se fossem garantidas, em condições satisfatórias, a ventilação e iluminação natural e, tanto quanto possível, a insolação do edifício em todos os seus pisos habitáveis.

O SIMPLEX clarifica que o RJUE se aplica também a construções modulares, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

São também alteradas certas exigências construtivas consideradas pelo sector como obsoletas, tais como:

Elimina-se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho.

Permite-se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras.

Viabiliza-se a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through*.

No que respeita às regras de ordem técnica para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas, é definido que, até 1 de junho de 2026, as mesmas são definidas pelas ordens pessoais competentes, e no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção.

No sentido de compatibilizar regimes legais, foi alterado o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto (que estabelece o regime jurídico das acessibilidades).

Foi revogada a portaria que estabelecia o modelo e requisitos do Livro de Obra, o qual deixa de ser elemento instrutório dos procedimentos urbanísticos.

16. Conexão com o Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)

De acordo com o SIMPLEX, o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia de operação urbanística sujeita ao regime jurídico da avaliação de impacte ambiental pode ser feito **previamente** ao pedido de AIA.

As condições previstas na declaração de impacte ambiental (DIA), podem determinar a **alteração ao projeto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da câmara municipal**, em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável ou quando tenha sido emitida decisão de conformidade condicionada do projeto de execução com a DIA, no caso de o procedimento de AIA ter sido realizado em fase de estudo prévio ou de anteprojecto.

17. A transmissão de imóveis

Tendo desaparecido a figura do alvará de autorização de utilização, deixa de ser exigida a sua apresentação na celebração de atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos⁴.

No entanto, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.

Quando seja celebrada escritura pública que envolva a aquisição da propriedade de prédio ou fração destinada à habitação deixa também de ter de ser necessário o notário certificar a existência da ficha técnica da habitação e de que a mesma é entregue ao comprador.

A obrigação de entrega da ficha técnica da habitação ao comprador também deixa de existir para as instituições de crédito aquando da celebração de contrato de e compra e venda com mútuo, garantido ou não por hipoteca.

Relativamente à celebração de **atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de frações autónomas desses imóveis**, mantém-se a obrigação de exibição de certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução para a execução das obras de urbanização é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

⁴ É revogado o Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, na sua redação atual, que estabelece a disciplina aplicável à exigência de apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos.

18. O ordenamento do território

O SIMPLEX introduz na legislação de ordenamento do território um conjunto de alterações que pretende capacitar a dinâmica de planeamento de uma maior celeridade, em particular no que concerne a promoção de habitação pública. As principais alterações a assinalar são:

O solo urbano

Simplificação do processo de reclassificação do solo rústico para urbano

Simplificação do procedimento para aprovação e alteração dos planos municipais

Presunção da compatibilidade dos usos do solo com o uso habitacional

Densificação do instrumento das unidades de execução

É também prevista a **possibilidade de reserva de solo nos planos municipais para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.**

18.1. O SOLO URBANO

No SIMPLEX é apresentado como alteração o **conceito de solo urbano**, passando o mesmo a ser considerado aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.

Dúvidas

Embora se tenha aditado uma segunda parte ao conceito – inserindo designadamente a ideia de contratualização para execução das obras –, será este conceito efetivamente distinto e mais amplo do que aquele que referia somente que o solo urbano era “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação”?

O SIMPLEX prevê que os solos urbanizáveis se mantêm como solos urbanos quando, cumulativamente:

- Ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- Sejam propriedade exclusivamente pública;
- O uso predominante previsto seja o habitacional; e
- A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei 83/2019, de 3 de setembro.

18.2. SIMPLIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO EM SOLO URBANO

São introduzidos **mecanismos simplificados para a reclassificação** de solo rústico em solo urbano:

PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

Tem carácter excecional e tem de ser fundamentado;

Obriga à celebração de contrato para planeamento;

Apenas admissível quando:

- i) Se destine à **instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos e não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional;**
- ii) Se destine a **habitação a custos controlados ou uso habitacional**, desde que previsto na Estratégia Local da Habitação, ou Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação.

RECLASSIFICAÇÃO POR VIA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO MUNICIPAL

Procedimento comum de alteração simplificada de um plano municipal;

Dispensa-se a fundamentação caso a requalificação esteja prevista na Estratégia Local de Habitação, na Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação ou habitação a custos controlados;

Apenas admissível quando:

- i) A finalidade seja o uso habitacional;
 - ii) A propriedade do solo seja exclusivamente pública;
 - iii) As áreas a reclassificar estejam situadas na contiguidade de solo urbano.
-

18.3. SIMPLIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO E ALTERAÇÃO DOS PLANOS MUNICIPAIS

A **fase de acompanhamento** dos procedimentos de elaboração e alteração dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, que anteriormente era facultativa, **deixa de estar prevista**.

Adicionalmente, o SIMPLEX **encurta o prazo para a realização da conferência procedimental**, que se deve realizar no máximo após **20 dias** a receção, pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente da proposta de plano e do relatório ambiental.

A conferência procedimental reúne todas as entidades representativas dos interesses a ponderar no plano. **A ata da conferência substituiu os pareceres que as entidades públicas pudessem emitir.**

É revogada a norma que previa a fase de concertação das entidades públicas que tivessem discordado expressa e fundamentadamente do futuro plano.

Assim, após a fase de acompanhamento, a câmara municipal deve elaborar a versão da proposta de plano a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas e salvaguardando a respetiva legalidade.

18.4. A PRESUNÇÃO DE COMPATIBILIDADE DOS USOS DO SOLO COM O USO HABITACIONAL

O SIMPLEX prevê um mecanismo que permite presumir que os solos que sejam propriedade exclusivamente pública se podem destinar ao uso habitacional.

A operatividade desta presunção pressupõe a prévia apresentação de **uma comunicação de pretensão de promoção do uso habitacional à câmara municipal**. No prazo de 20 dias úteis contados a partir da data desta comunicação, a câmara municipal pode opor-se à presunção por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente:

- Ruído
- Estacionamento
- Sistemas de mobilidade existentes
- Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.

Na ausência de oposição, **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.

O SIMPLEX prevê que a presunção de compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação considere as áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial como espaços para equipamentos, comércio e serviços.

18.5. AS UNIDADES DE EXECUÇÃO

O SIMPLEX veio densificar o conteúdo da figura das unidades de execução, passando a prever que a sua delimitação pode incluir, designadamente:

Desenho urbano.

Parcelas, alinhamentos, polígono de base para implantação das edificações, altura total das edificações, altura das fachadas, divisão em lotes, número máximo de fogos, área de construção e o respetivo uso.

Programação das obras de urbanização.

Contratualização para a sua implementação, ou seja, a celebração de um contrato de urbanização para o seu desenvolvimento.

Ao conter estes elementos, a existência de uma unidade de execução faz com que as operações urbanísticas – de loteamento, urbanização e/ou edificação – subsequentes tenham de ser precedidas de comunicação prévia ou, se forem objeto de pedido de informação prévia favorável, isentas de licenciamento ou comunicação prévia.

19. A regulamentação subsequente do simplex

De acordo com a alteração legislativa, existem matérias que têm de ser regulamentadas, designadamente, por Portaria, em particular:

Elementos instrutórios dos procedimentos.

Plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos.

Termo de responsabilidade para utilização de edifícios a submeter na documentação da comunicação prévia para a utilização de edifícios (sem operação urbanística anterior).

Modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma.



Sobre a PLMJ

→ Quem somos

“PLMJ is the most organised firm and the most committed at doing things on schedule and to the time that is asked. They are the most up to date and one of most professional law offices that work with us.”

CLIENT REFERENCE FROM
CHAMBERS AND PARTNERS

Sobre a área de Público

→ O que fazemos

KEY CONTACTS



Andreia Candeias
Mousinho

Sócia

(+351) 911 540 073
andreia.candeiasmousinho@plmj.pt

