

Simplex Urbanístico – Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

O pacote legislativo denominado Simplex Urbanístico, apresenta-se como uma reforma do regime jurídico do licenciamento urbanístico e entrará, em geral, em vigor no próximo dia 4 de março de 2024.

As alterações aprovadas visam simplificar e acelerar os procedimentos, através da eliminação ou atenuação das antigas exigências legais ou parâmetros de apreciação dos projetos, outras vezes eliminando a oportunidade legal de intervenção das entidades licenciadoras, isto é, das câmaras municipais, como sejam o alargamento das operações urbanísticas que passam a estar sujeitas a comunicação prévia ou mesmo isentas de controlo prévio.

A grande alteração ocorre com a alteração do controlo das operações urbanísticas, pelos municípios, de uma fase anterior à respetiva execução, para o momento da execução ou mesmo da conclusão.

Assim, procede-se, em primeiro lugar, à eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio.

Por um lado, são criados novos casos de comunicação prévia, com consequente dispensa de obtenção de uma licença urbanística. Assim, passa a dispensar-se a licença de loteamento e a permitir-se a sua viabilização através de comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos. Em concreto: i) um plano de pormenor ou uma unidade de execução com certas características passam a dispensar a licença de loteamento, aplicando-se a comunicação prévia; ii) um plano de pormenor ou uma unidade de execução que satisfaçam certas condições deixam de exigir a aprovação de obras de urbanização, sendo agora aplicável a comunicação prévia, quando até agora apenas a licença de loteamento permitia esta dispensa; e iii) uma unidade de execução com certas características também passa a dispensar a licença de construção, com aplicação do regime da comunicação prévia, quando até agora apenas o plano de pormenor e a licença de loteamento permitiam essa dispensa.



Note-se que deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.

Por outro lado, são acolhidas novas situações de isenção, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio. É o que passa a suceder, por exemplo: i) quando exista aumento de número de pisos sem aumento da cêrcea ou fachada (e. g. criação de andar interior em estabelecimento industrial, para melhor aproveitamento do espaço); ii) quando estejam em causa obras interiores que afetem a estrutura de estabilidade, assegurando-se que o técnico habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a estrutura de estabilidade é de considerar aceitável face à situação em que o imóvel se encontrava antes da obra realizada, podendo esse documento ter de ser exibido em eventuais ações de fiscalização; iii) quando tenha sido obtida informação prévia suficientemente precisa; e iv) para a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

OS TIPOS DE PROCEDIMENTO URBANÍSTICOS – Alterações ao RGUE E RGEU

A) Controlo Prévio

Tendo em conta os procedimentos de controlo prévio, os tipos de procedimento urbanístico nas operações urbanísticas passam a agrupar-se no novo Simplex da seguinte forma:

1. Operações sujeitas a licenciamento;
2. Operações sujeitas a Comunicação Prévia;
3. Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo.

1. Operações sujeitas a licenciamento

Passam a estar sujeitas a procedimento de licenciamento, de acordo com as novas regras, as seguintes novas situações:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.
- f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.
- g) 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.
- h) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

- Em todas estas situações, a licença deixa de ser o procedimento supletivamente aplicável, aplicando-se a cada tipo de procedimento as respetivas regras especialmente previstas.



Outra grande alteração, é o deferimento tácito para as situações de ausência de decisão expressa no prazo legal, nos procedimentos de licenciamento.

Ademais, passou a existir o controlo prévio e ficam sujeitas a licenciamento ou outra forma, consoante as circunstâncias, as construções modulares de carácter permanente, caracterizadas por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

2. Operações sujeitas a Comunicação Prévia

No âmbito das Comunicações Prévias, surgem novas situações com a consequente dispensa de obtenção de uma licença urbanística, a saber:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.



- d) 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.
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal.

Neste novo regime dos procedimentos de controlo prévio, é de relevar a regra agora introduzida de que o particular deixa de poder escolher entre seguir o regime da licença ou da comunicação prévia, quando a primeira não é legalmente exigível. Eliminada esta possibilidade, recai apenas sobre o interessado, nos casos em que a lei não exige o procedimento mais complexo de licenciamento, a responsabilidade exclusiva sobre a legalidade dos projetos, correndo exclusivamente por sua responsabilidade a execução de uma obra que venha a ser reputada ilegal.

3. Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo

A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo.

O diploma institui dois procedimentos de comunicação prévia com prazo, regulados nos artigos 62.º-B e 62.º-C, respetivamente, para as situações relativas à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia e para as situações de utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico.

Quando há controlo prévio urbanístico entende-se que o controlo prévio já envolve a análise das condições de afetação a determinado uso. Por outro lado, prevê-se expressamente, no artigo 64.º do RJUE, que nestes casos é possível que seja determinada pela Câmara Municipal a realização de vistoria quando se verificarem, nomeadamente, indícios sérios, com base nos elementos constantes do processo ou do livro de obra, de que a obra se encontra em desconformidade com o respetivo projeto ou condições estabelecidas, ou de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

Ficam sujeitas a este procedimento de controlo prévio:

- a) 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.

- b) A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de conservação.

Desta forma, foi extinto o procedimento de autorização de utilização, desaparecendo o alvará de autorização de utilização.

Igualmente, no seguimento de uma operação urbanística sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, deixa de existir qualquer ato permissivo, sendo apenas necessário apresentar o termo de responsabilidade quando tenham existido alterações ao projeto licenciado ou comunicado, telas finais.

B) Isenção de controlo prévio

O Simplex veio prever novas situações de isenção de controlo prévio, onde deixa de existir qualquer procedimento urbanístico. As isenções de controlo pelos municípios, para além das obras de conservação, das obras de escassa relevância urbanística e dos destaques, que se mantêm isentos, integra agora:

- a) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com eficácia registal;
- b) 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.
- c) 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;
- d) 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;
- e) As obras de conservação necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º, ° ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual (obras coercivas em bens culturais de interesse nacional);
- f) As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais



- g) As obras de substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética, que passa a ser qualificada como obra de escassa relevância urbanística.
- h) As operações urbanísticas que tenham sido objeto de Pedido de Informação Prévia (PIP) Favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.
- i) Outras situações de PIP Favorável previstas no artigo 17.º do RJUE

Note-se que todas estas operações são isentas de controlo, mas continuam a ter uma tramitação procedimental e a ter de cumprir a normatividade vigente e são sempre sujeitas a fiscalização, criando-se condições para que os municípios possam contratar serviços de fiscalização sem necessidade de se ter de aguardar pela aprovação de um decreto-lei que regulamente tal possibilidade.

A limitação dos poderes dos municípios no momento do controlo prévio ou emissão de licença não prejudica os seus poderes de fiscalização, ao abrigo das competências que lhes cabem em matéria de tutela da legalidade urbanística. É clarificado que tais poderes se devem exercer no quadro da legalidade e que se destinam a verificar o cumprimento da lei e não a adotar medidas de tutela urbanística com base em juízos de oportunidade, conveniência ou opiniões de natureza técnica.

Note-se que as presentes medidas não prejudicam a possibilidade de cada município ter as suas próprias normas acerca da ocupação dos solos e condições de edificação. Estas apenas visam impedir que, em matérias de natureza procedimental e formal, não existam regras diferentes em cada município, as quais significam custos excessivos e desproporcionados para os particulares pela diversidade e dispersão das soluções adotadas.

C) Títulos

No que respeita aos títulos, este novo quadro normativo procedeu a diversas alterações, nomeadamente a que determinar que as operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença. Por sua vez, a comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade, conforme Artigo 34.º, n.º 2 do RJUE.



Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença, contudo, pode ser exigido por execução fiscal e deve existir uma certificação em plataforma ou emitida pelo município.

OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

A) Código Civil

O Código Civil, foi igualmente alvo das alterações do Simplex Urbanístico, nomeadamente quanto aos artigos 1422.º e 1422º - B. O artigo 1422.º n.º 4 passou a prever que, sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, com exceção do previsto no artigo 1422.º-B.

Desta forma, o artigo 1422.º- B é aditado com a seguinte redação:

- “1. A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos*
- 2. Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da Câmara Municipal, o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.*
- 3. A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.”*

Esta norma altera a autorização dos restantes condóminos quanto à mudança do fim ou uso para habitação, contudo, nos demais casos, nomeadamente a alteração para outros usos ou uso habitacional, mas resultantes de reorganização interna do prédio, é necessária a correspondente autorização, bem como não se exclui a comunicação prévia com prazo ao Município para o cumprimento dos requisitos necessários, como por exemplo, alteração de fachada, alteração do imóvel, entre outros.

B) Simplificação nas transações

Na realização de escrituras públicas 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 (artigo 19.º do Decreto-Lei autorizado)



Esta nova norma, leva à revogação do Decreto-Lei n.º 281-99 (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) e do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004 de 25 de março (ficha técnica da construção).

Com a revogação referida, deixam de ser necessária a apresentação e exigência por parte da entidade autenticadora dos atos, da licença de construção, licença de utilização e Ficha Técnica de Habitação.

Primeiramente é de referir que o Simplex urbanístico deu por fim às licenças efetivamente emitidas, pelo que, todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas ao recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.

Consequentemente, a abolição da obrigatoriedade de apresentação das referidas licenças para a outorga dos atos, não obriga a que as entidades bancárias e financeiras solicitem tais documentos, de forma a verificar se os imóveis onde recaem as suas garantias se encontram em conformidade legal.

C) Plataformas

Além disso, prevê-se a existência de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que permita: i) apresentar pedidos online; ii) consultar o estado dos processos e prazos; iii) receber notificações eletrónicas; iv) obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos; v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes; e, entre outras funcionalidades; a vi) futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

Esta Plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos. No entanto, os municípios poderão utilizar os seus sistemas informáticos, em interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos e o sítio na Internet do município continuará a ser um canal de acesso específico à mesma Plataforma, sem prejuízo de existir um sítio específico na Internet para apresentação e gestão de pedidos urbanísticos em todo o País.



ENTRADA EM VIGOR

No que respeita à entrada em vigor, a maior parte das normas versadas entra em vigor no dia 4 de março de 2024. As alterações introduzidas 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. Sendo que os restantes procedimentos, entram em vigor em data diversa, nomeadamente:

- 1 de janeiro de 2024 – data da entrada em vigor das seguintes disposições/medidas:
 - Alterações aos artigos 6.º, 6.º -A do RJUE, ou seja, sobre o conjunto de operações urbanísticas consideradas isentas de controlo prévio;
 - O novo enquadramento dos poderes de fiscalização dos municípios;
 - Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública;
 - Eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
 - 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, do artigo 1422.º e 1422.º - B do Código Civil.
- 8 de abril de 2024 - Disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos.
- 6 de janeiro de 2025 – Obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres.
- 5 de janeiro de 2026 - O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.
- 1 de junho de 2026 - Revogação do RGEU.
- 1 de janeiro de 2030 (com projeto piloto a iniciar se em 1 de janeiro de 2027) - A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.



Por fim, conforme indica o artigo 23.º, as alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção, da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos

Apesar de estar pensada sobretudo para os procedimentos urbanísticos, esta norma aplica-se igualmente a procedimentos como os notariais e registais.

Em quinto lugar, são eliminadas certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico.

Assim, por um lado, são revogadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas sem corresponder à proteção de um interesse público atual. A título de exemplo: i) elimina-se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; ii) permite-se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras; e iii) viabiliza-se a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through*. Ao mesmo tempo, revogam-se várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas.

Num outro plano, aprova-se a revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026.

Também se elimina a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes. O pedido de licença de construção passa, assim, a poder englobar a ocupação do espaço público e a licença de construção abrangerá, nesses casos, a possibilidade de ocupação desse espaço na medida do que seja necessário para realizar a obra, dispensando-se procedimentos e atos adicionais.

Igualmente, são eliminadas as exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas.

• Carnaxide, aos 28 de Fevereiro de 2024.

Filipa Félix | filipa.felix@moadvogados.pt

Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

Publicação: [Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08](#), páginas 5 - 52

Emissor: [Presidência do Conselho de Ministros](#)

Entidade Proponente: Presidência do Conselho de Ministros

Data de Publicação: [2024-01-08](#)

SUMÁRIO

Procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria

TEXTO

Decreto-Lei n.º 10/2024

de 8 de janeiro

No quadro do SIMPLEX, o Programa do XXIII Governo Constitucional elegeu como prioridade a simplificação da atividade administrativa através da contínua eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários, numa lógica de «licenciamento zero». No mesmo sentido, estipulou-se como objetivo a eliminação de licenças, autorizações e exigências administrativas desproporcionadas que criem custos de contexto sem que tenham uma efetiva mais-valia para o interesse público que se pretende prosseguir.

Apesar de todo o esforço realizado e de avanços alcançados, Portugal ainda enfrenta alguns desafios no seu ambiente de negócios, prejudicando a competitividade do país e dificultando a atratividade do investimento nacional e estrangeiro.

Um dos fatores que contribuem para este diagnóstico são as barreiras excessivas no licenciamento de atividades económicas que foram apontadas em várias análises por instituições internacionais como a Comissão Europeia, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico e o Banco Mundial, como aspetos a endereçar para fomentar a competitividade, a concorrência, o investimento e o crescimento.

Neste contexto, Portugal incluiu no seu Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) uma reforma (TD-r33 - Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18) que pretende robustecer e tornar mais eficientes as relações dos cidadãos e das empresas com o Estado e reduzir os encargos e complexidades que inibem a atividade empresarial e assim impactam a produtividade. Num dos eixos desta componente, pretende-se a diminuição da carga administrativa e regulamentar enfrentada pelas empresas, através da redução de obstáculos setoriais ao licenciamento que não tenham justificação.

A concretização deste SIMPLEX dos procedimentos administrativos e dos licenciamentos para as empresas já se iniciou, com a aprovação de um conjunto de medidas de simplificação na área do ambiente e de outras de aplicação transversal, através do [Decreto-Lei n.º 11/2023](#), de 10 de fevereiro.

Serão futuramente adotadas novas iniciativas legislativas com o mesmo propósito de simplificação e redução dos encargos administrativos para as empresas também noutras áreas, incluindo, em especial: i) o comércio, serviços e turismo; e ii) a agricultura.

É agora tempo de continuar a reforma de simplificação dos licenciamentos existentes, através da eliminação de licenças, autorizações, atos e procedimentos dispensáveis ou redundantes em matéria de urbanismo e ordenamento do território, simplificando a atividade das empresas.

O presente decreto-lei pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis. Assim, este diploma concretiza ainda um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito do «Mais Habitação», respondendo à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível, mas também simplificar os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território.

Com efeito, a simplificação destes procedimentos contribui para o aumento dos solos disponíveis, permitindo igualmente que os custos da criação de habitação sejam menores e os tempos de concretização de projetos imobiliários sejam mais reduzidos.

Assim, o presente diploma aprova: i) medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa; ii) medidas de simplificação na área do urbanismo; e iii) medidas de simplificação para o ordenamento do território.

São adotadas importantes novidades em matéria de urbanismo, com propósitos de simplificação e de redução de custos de contexto.

Assim, procede-se, em primeiro lugar, à eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio.

Por um lado, são criados novos casos de comunicação prévia, com conseqüente dispensa de obtenção de uma licença urbanística. Assim, passa a dispensar-se a licença de loteamento e a permitir-se a sua viabilização através de comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos. Em concreto: i) um plano de pormenor ou uma unidade de execução com certas características passam a dispensar a licença de loteamento, aplicando-se a comunicação prévia; ii) um plano de pormenor ou uma unidade de execução que satisfaçam certas condições deixam de exigir a aprovação de obras de urbanização, sendo agora aplicável a comunicação prévia, quando até agora apenas a licença de loteamento permitia esta dispensa; e iii) uma unidade de execução com certas características também passa a dispensar a licença de construção, com aplicação do regime da comunicação prévia, quando até agora apenas o plano de pormenor e a licença de loteamento permitiam essa dispensa.

Note-se que deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia. Assim, verificou-se que o regime da comunicação prévia era pouco utilizado por receios dos interessados, em resultado de um conjunto de circunstâncias variadas que os incentivavam a utilizar o procedimento mais moroso e consumidor de recursos da licença, em grande medida contrariando o interesse público que se procurava satisfazer. Essas circunstâncias prejudicavam a possibilidade de aproveitar oportunidades de simplificação e redução de custos, pelo que o interesse público impõe a criação de condições para que sejam efetivamente aproveitadas o que, neste caso, envolve a obrigatoriedade de seguir esse procedimento e a impossibilidade de optar por outros mais gravosos, mais demorados e mais consumidores de recursos públicos.

Por outro lado, são acolhidas novas situações de isenção, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio. É o que passa a suceder, por exemplo: i) quando exista aumento de número de pisos sem aumento da cércea ou fachada (e. g. criação de andar interior em estabelecimento industrial, para melhor aproveitamento do espaço); ii) quando estejam em causa obras interiores que afetem a estrutura de estabilidade, assegurando-se que o técnico habilitado declare, através de termo de responsabilidade que a estrutura de estabilidade é de considerar aceitável face à situação em que o imóvel se encontrava antes da obra realizada, podendo esse documento ter de ser exibido em eventuais ações de fiscalização; iii) quando tenha sido obtida informação prévia suficientemente precisa; e iv) para a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

No mesmo sentido, acolhem-se novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio, apenas havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente. É o que passa a suceder quanto a obras promovidas por empresas do setor empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais relativas: i) à instalação de equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos; ii) afetos ao uso direto e imediato do público; iii) nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário; iv) quando sejam afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo residências para estudantes deslocados; v) a parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística; vi) para salvaguarda do património cultural; e, ainda vii) para gestão do parque habitacional do Estado, entre outros.

Naturalmente, são mantidos os poderes de fiscalização para assegurar o cumprimento das normas relevantes e criam-se condições para que os municípios possam contratar serviços de fiscalização sem necessidade de se ter de aguardar pela aprovação de um decreto-lei que regulamente tal possibilidade. Noutra sentença, deixa-se claro que a fiscalização deve orientar-se por critérios de estrita legalidade, estando vedada quanto a aspetos que se relacionem com a conveniência, o mérito ou as opções técnicas das obras realizadas ou em curso.

Em segundo lugar, são simplificados os procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias.

Por um lado, aprova-se um regime de deferimento tácito para as licenças de construção. Ou seja, caso as decisões não tenham sido adotadas nos prazos devidos, o particular poderá realizar o projeto pretendido. Note-se que o

potencial desta medida é agora maior, dado que já foi aprovado o mecanismo de certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico através do [Decreto-Lei n.º 135/99](#), de 22 de abril, na sua redação atual, o qual permitirá, a partir de 1 de janeiro de 2024, obter um documento que comprove o direito adquirido por deferimento tácito para a realização do projeto.

Por outro lado, elimina-se o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.

No mesmo sentido, são adotadas várias regras para que a contagem dos prazos seja mais transparente, tal como se fez no âmbito dos procedimentos ambientais, através do [Decreto-Lei n.º 11/2023](#), de 10 de fevereiro. Assim, em resultado do disposto no presente diploma e da aplicação do Código do Procedimento Administrativo com as alterações que o referido [Decreto-Lei n.º 11/2023](#), de 10 de fevereiro, introduziu: i) a contagem dos prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular e não num momento intermédio no procedimento, sendo de difícil apreensão para o interessado; ii) os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública; e iii) apenas é possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento.

Também como se fez quanto à simplificação de procedimentos na área do ambiente, os prazos legalmente previstos são alargados, pois a sua contagem inicia-se agora com a submissão do pedido e não num momento posterior.

Preferiu-se adotar regras que tornem a contagem e o controlo dos prazos mais transparentes e prever prazos realistas do que legislar adotando exigências que se sabe serem de cumprimento extremamente difícil.

Adicionalmente, determina-se que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.

Ainda quanto à simplificação dos procedimentos urbanísticos, elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural em várias situações. Assim, quanto a imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural quando: i) se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia; ii) se trate de obras de conservação no exterior; e iii) relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

Com o mesmo propósito de criar condições para que os procedimentos de licença urbanística sejam mais ágeis, permite-se a delegação de competências nestas matérias nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com pelouro.

Além disto, por um lado, alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações. E, por outro, permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites atuais, de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

Em terceiro lugar, com o objetivo de uniformizar procedimentos urbanísticos e de evitar que existam práticas e procedimentos diferentes em vários municípios, são adotadas medidas para impedir tratamentos injustificados e assimétricos, quando essa assimetria não se justifica. Note-se que as presentes medidas não prejudicam a possibilidade de cada município ter as suas próprias normas acerca da ocupação dos solos e condições de edificação. Estas apenas visam impedir que, em matérias de natureza procedimental e formal, não existam regras diferentes em cada município, as quais significam custos excessivos e desproporcionados para os particulares pela diversidade e dispersão das soluções adotadas.

Neste sentido, explicita-se que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País.

Adicionalmente, impede-se que os municípios possam exigir documentos instrutórios adicionais face aos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos. Assim, para efeitos de clarificação, é adotada uma lista não exaustiva de documentos que não podem ser exigidos, nem pela referida portaria nem pelos regulamentos ou pela prática dos municípios. Tal lista inclui a proibição de solicitar, por exemplo, os seguintes documentos instrutórios: cópias de documentos na posse da câmara, a caderneta predial, o reenvio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado quando era válido no momento da apresentação do pedido, o livro de obras digitalizado, declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais, entre outros.

Além disso, prevê-se a existência de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que permita: i) apresentar pedidos online; ii) consultar o estado dos processos e prazos; iii) receber notificações eletrónicas; iv)

obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos; v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes; e, entre outras funcionalidades; a vi) futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

Esta Plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos. No entanto, os municípios poderão utilizar os seus sistemas informáticos, em interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos e o sítio na Internet do município continuará a ser um canal de acesso específico à mesma Plataforma, sem prejuízo de existir um sítio específico na Internet para apresentação e gestão de pedidos urbanísticos em todo o País.

Em quarto lugar, são clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças.

Assim, em geral, cabe ao município verificar: i) a inserção do edifício no território (controlo do cumprimento dos planos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e o uso proposto; ii) a estética exterior e a inserção do projeto na paisagem; e iii) a suficiência das infraestruturas. Não compete ao município apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.). Para clarificação, é elaborada uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe ao município analisar, uma vez que os mesmos são elaborados com base em declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

A limitação dos poderes dos municípios no momento do controlo prévio ou emissão de licença não prejudica os seus poderes de fiscalização, ao abrigo das competências que lhes cabem em matéria de tutela da legalidade urbanística. É clarificado que tais poderes se devem exercer no quadro da legalidade e que se destinam a verificar o cumprimento da lei e não a adotar medidas de tutela urbanística com base em juízos de oportunidade, conveniência ou opiniões de natureza técnica.

Em quinto lugar, são eliminadas certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico.

Assim, por um lado, são revogadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas sem corresponder à proteção de um interesse público atual. A título de exemplo: i) elimina-se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; ii) permite-se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras; e iii) viabiliza-se a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through. Ao mesmo tempo, revogam-se várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas.

Num outro plano, aprova-se a revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026.

Também se elimina a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes. O pedido de licença de construção passa, assim, a poder englobar a ocupação do espaço público e a licença de construção abrangerá, nesses casos, a possibilidade de ocupação desse espaço na medida do que seja necessário para realizar a obra, dispensando-se procedimentos e atos adicionais.

Igualmente, são eliminadas as exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas.

Por último, e ainda em matéria de urbanismo, relativamente à eliminação de exigências excessivas, esclarece-se que a requisição da presença de forças e serviços de segurança nas obras é facultativa, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas.

Em sexto lugar, são adotadas medidas destinadas a simplificar o processo de obtenção da autorização para utilização.

Deste modo, é eliminada a autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização pela mera entrega de documentos, sem possibilidade de indeferimento, mas, naturalmente, mantendo-se todos os poderes de fiscalização durante e após a obra.

Por seu turno, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, deve ser apresentada uma comunicação prévia com um prazo de 20 dias para o município responder, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda.

Em sétimo lugar, simplificam-se os processos em matéria de especialidades, o que se faz em várias dimensões. Nestes termos, clarifica-se que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei.

Em oitavo lugar, simplificam-se os processos de receção das obras de urbanização.

Assim, por exemplo, determina-se a obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, eliminando o custo com a emissão de novas garantias.

Por último, simplificam-se as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, eliminando formalidades que não representam valor acrescentado. Com esse propósito, sendo eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade.

Num terceiro conjunto de intervenções, são aprovadas algumas alterações destinadas a simplificar processos em matéria de ordenamento do território.

Assim, em primeiro lugar, é simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística. Trata-se de uma iniciativa fundamental para viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa, existindo hoje uma carência de espaços que possam ser afetos a esta finalidade. Igualmente, é um procedimento que se revela indispensável para aumentar a disponibilidade de habitação a custos controlados.

Nos termos deste processo simplificado: i) realiza-se apenas uma consulta pública, evitando-se diversas consultas públicas com objeto semelhante ou sobreposto; ii) prevê-se uma conferência procedimental, para todas as entidades se pronunciarem simultaneamente; iii) determina-se que o procedimento não para durante o período de consulta pública, antes continuando a ser desenvolvido; e iv) atribui-se competência à assembleia municipal para a respetiva aprovação. Este procedimento não se aplica em áreas sensíveis ou em áreas da reserva ecológica nacional ou da reserva agrícola nacional.

Em segundo lugar, criam-se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através: i) da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional; e ii) da eliminação da fase de concertação.

Em terceiro lugar, cria-se condições para a simplificação do controlo urbanístico através da criação de novos casos de comunicação prévia que substituam licenças urbanísticas, através de uma densificação do conteúdo das unidades de execução sem, contudo, prejudicar a flexibilidade que este instrumento atualmente oferece.

Deste modo, clarifica-se que as unidades de execução podem: i) conter desenho urbano; ii) incluir a programação das obras de urbanização; e iii) envolver contrato de urbanização para o seu desenvolvimento. Caso a unidade de execução inclua o desenho urbano e a programação de obras de urbanização, deixa de ser necessária a licença de construção ou de loteamento, podendo as operações urbanísticas fazer-se na base de comunicações prévias, tal como acima se referiu.

A aprovação de atos legislativos é apenas um dos momentos do processo de adoção de políticas públicas, sendo necessário assegurar a sua implementação, para alcançar efetivamente os objetivos estabelecidos. No presente caso, a efetiva implementação da presente política pública exige um significativo empenho por parte da Administração Pública, uma vez que algumas das medidas previstas no presente decreto-lei implicam a alteração de procedimentos e práticas administrativas, a criação e adaptação de sistemas informáticos, a formação de trabalhadores da Administração Pública e a realização de ações e tarefas inovadoras. Assim, determina-se que cabe à Agência para a Modernização Administrativa, I. P., coordenar a execução das presentes medidas, garantindo que a mesma ocorre atempadamente.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela [Lei n.º 50/2023](#), de 28 de agosto, no desenvolvimento do regime jurídico estabelecido pela [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º Objeto

1 - O presente decreto-lei aprova medidas para promover a habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, sobre as empresas, designadamente através da:

- a) Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;
- b) Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia;
- c) Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista

no [Decreto-Lei n.º 135/99](#), de 22 de abril, na sua redação atual;

d) Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;

e) Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados;

f) Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo;

g) Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano;

h) Flexibilização dos termos em que pode ser aceite o pedido do prazo de execução das obras, através da eliminação de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial;

i) Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, seja para conceder licenças de construção, evitando, assim, a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo;

j) Adoção de regras para que a contagem dos prazos de decisão seja mais transparente, através das seguintes medidas:

i) Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento;

ii) Os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública, pelo que, se a Administração Pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos; e

iii) A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento;

k) Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, se considera que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução;

l) Determinação de que, em caso de pedidos de pareceres, o procedimento deve continuar durante o lapso temporal entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão e o decurso do respetivo prazo;

m) Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:

i) Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;

ii) Se trate de obras de conservação no exterior; e

iii) Relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano;

n) Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM);

o) Clarificação de que apenas compete ao município verificar o cumprimento de normas de planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações e a suficiência das infraestruturas, não lhe competindo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.);

p) Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei;

q) Revogação ou substituição de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas e que não correspondem à proteção de um interesse público atual como, por exemplo, a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho, a possibilidade de que na casa de banho possa existir um duche, em vez de uma banheira, e a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through;

r) Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026;

- s) Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do país;
- t) Eliminação de exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;
- u) Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença, que por vezes é necessária para a realização da obra, pois refere-se, por exemplo, à colocação de caixas de entulho ou à colocação de andaimes na via pública;
- v) Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;
- w) Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra;
- x) Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias;
- y) Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização;
- z) Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;
- aa) Agilização dos procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e da eliminação da fase de concertação;
- bb) Criação de condições para a existência de um maior número de casos de isenção de controlo urbanístico, ou seja, para a eliminação da necessidade de obter licenças ou realizar comunicações prévias, através da densificação do conteúdo das unidades de execução que, quando possuam certas características, passam a dispensar a licença ou a comunicação prévia.

2 - Para efeitos do disposto número anterior, o presente decreto-lei procede:

- a) À alteração ao [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);
- b) À alteração ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual;
- c) À quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 163/2006](#), de 8 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.os [136/2014](#), de 9 de setembro, [125/2017](#), de 4 de outubro, e [95/2019](#), de 18 de julho, que estabelece o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via público e edifícios habitacionais;
- d) À sexta alteração ao [Decreto-Lei n.º 307/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana;
- e) À terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.os [115/2011](#), de 5 de dezembro, e [265/2012](#), de 28 de dezembro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda;
- f) À primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 95/2019](#), de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- g) À oitava alteração ao regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro, na sua redação atual;
- h) À alteração ao Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- i) À quarta alteração à [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, alterada pela [Lei n.º 74/2017](#), de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.os [3/2021](#), de 7 de janeiro, e [52/2021](#), de 15 de junho, que aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- j) À quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 80/2015](#), de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.os [81/2020](#), de 2 de outubro, [25/2021](#), de 29 de março, e [45/2022](#), de 8 de julho, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO II

Sistema Informático para a Emissão de Pareceres

Artigo 2.º

Aditamento ao [Decreto-Lei n.º 135/99](#), de 22 de abril

É aditado ao [Decreto-Lei n.º 135/99](#), de 22 de abril, na sua redação atual, o artigo 27.º-A, com a seguinte redação:
«Artigo 27.º-A

Sistema Informático para a Emissão de Pareceres

- 1 - Todos os pedidos de pareceres a entidades integradas na Administração Pública, a empresas públicas ou a concessionárias são obrigatoriamente apresentados através do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.
- 2 - São consideradas entidades integradas na Administração Pública as previstas no n.º 2 do artigo 4.º do CPA.
- 3 - Os pareceres são obrigatoriamente enviados à entidade que os solicitou através do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.
- 4 - O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres não permite o envio de pareceres quando o prazo para a sua emissão se tenha esgotado.
- 5 - O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres deve ser interoperável com os sistemas informáticos utilizados pelas entidades obrigatoriamente abrangidas pela sua utilização.
- 6 - O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres é desenvolvido e mantido pela AMA, I. P., que é também competente para a divulgação e formação para a utilização do mesmo, bem como para a gestão de todo o processo de mudança necessário à plena utilização do sistema por todas as entidades abrangidas.»

CAPÍTULO III

Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de urbanismo

Artigo 3.º

Alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 6.º-A, 7.º, 8.º-A, 9.º, 11.º, 13.º, 17.º, 20.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 35.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 54.º, 55.º, 56.º, 58.º, 59.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 73.º, 74.º, 80.º, 82.º, 83.º, 93.º, 97.º, 111.º e 119.º do RJUE passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 - [...]

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a execução do presente diploma nas seguintes matérias, não podendo incidir sobre quaisquer outras:

a) [...]

b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos artigos 20.º e 21.º, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;

c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) (Revogada.)

i) [...]

j) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória, podendo dispensar o envio de elementos instrutórios.

3 - Os regulamentos previstos no número anterior não podem, designadamente:

a) Estabelecer regras de natureza procedimental;

b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;

c) Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território;

d) Determinar a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;

e) Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º;

f) Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.

4 - (Anterior n.º 3.)

5 - (Anterior n.º 4.)

6 - Os regulamentos referidos no n.º 2, na parte em que disponham sobre outras matérias não identificadas naquele número, são nulos.

7 - O Diário da República, através do seu portal ou, quando exista, através de sistema de informação de legislação temática, disponibiliza, de forma sistematizada e por município, os regulamentos urbanísticos aprovados ao abrigo do presente artigo.

Artigo 4.º

Licença e comunicação prévia

1 - A realização de operações urbanísticas depende, nos termos e com as exceções constantes da presente secção, de:

- a) Licença;
- b) Comunicação prévia.

2 - Estão sujeitas a licença:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) [...]

e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;

f) [...]

g) [...]

h) 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;

i) [...]

j) (Revogada.)

3 - [...]

4 - [...]

a) (Revogada.)

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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 cércea 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;

f) (Revogada.)

g) [...]

h) [...]

i) (Revogada.)

j) [Anterior alínea e].]

k) 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.

5 - A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º-A.

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

7 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

8 - Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística.

9 - 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:

a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e

b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e

c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e

d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

10 - Nos edifícios em propriedade horizontal que se encontrem abrangidos pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, na sua redação atual, consideram-se abrangidas pela licença ou comunicação prévia de construção as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir as edificações, não carecendo, para o efeito, de licença ou comunicação prévia relativa a obras de urbanização.

Artigo 5.º

[...]

1 - A concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo anterior é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

2 - [...]

3 - (Revogado.)

4 - A aprovação da informação prévia regulada no presente diploma é da competência da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 6.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) 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;

c) [...]

d) [...]

e) 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;

f) 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;

g) As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do [Decreto-Lei n.º 140/2009](#), de 15 de julho, na sua redação atual;

h) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º;

i) As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;

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

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - Nas obras a que se refere a alínea b) do n.º 1, que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido um termo de responsabilidade, por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, na qual 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.

Artigo 6.º-A

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 7.º

[...]

1 - [...]

a) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais, suas associações e pelas empresas municipais ou intermunicipais, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;

b) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelo 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 destinadas a:

i) Equipamentos ou infraestruturas destinados à instalação de serviços públicos;

ii) Equipamentos ou infraestruturas afetos ao uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;

iii) Equipamentos ou infraestruturas nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário na respetiva área de jurisdição e na prossecução das suas atribuições;

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

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

vi) Equipamentos ou infraestruturas para salvaguarda do património cultural;

vii) Equipamentos ou infraestruturas do parque habitacional do Estado;

c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

e) [...]

f) (Revogada.)

g) As 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 prevista na alínea b);

h) 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.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

Artigo 8.º-A

Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

1 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada obrigatoriamente de forma desmaterializada, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

2 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos deve permitir, nomeadamente:

- a) A apresentação e submissão de pedidos e documentos pelos interessados;
- b) A obtenção dos comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito, quando decorridos os respetivos prazos legais;
- c) A disponibilização de informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia para efeitos de registo predial e matricial;
- d) A consulta pelos interessados do estado dos procedimentos;
- e) A interoperabilidade com plataformas dos particulares que permitam a consulta de informação;
- f) A identificação do número de dias que falem para a emissão da decisão final;
- g) A identificação da prática de todos os atos pelas entidades competentes;
- h) A emissão de notificações e da respetiva documentação;
- i) A verificação automática, quanto possível da instrução dos requerimentos, designadamente mediante preenchimento e assinatura dos termos de responsabilidade;
- j) O pagamento de taxas;
- k) A identificação do gestor do procedimento e respetiva unidade orgânica da entidade licenciadora;
- l) Submissão do projeto de arquitetura num formato de dados aberto e de acordo com a metodologia BIM (Building Information Modelling);
- m) A interoperabilidade com os sistemas de informação do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., do Balcão Único do Prédio (BUPI) e da Autoridade Tributária e Aduaneira que permitam o acesso a dados do imóvel objeto de um procedimento urbanístico;
- n) A interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios, não podendo estes acrescentar passos procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que estiver definido no presente diploma e na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos;
- o) A emissão automática e eletrónica de certidão que ateste a circunstância de um projeto estar isento de controlo prévio, mediante a inserção de dados sobre o mesmo num simulador;
- p) A alternativa de submissão de pedidos, consulta de processos e demais interação com a Plataforma através dos sítios na Internet dos municípios ou em sítio específico na Internet onde seja possível interagir com qualquer município;
- q) Projetos de segurança contra incêndios;
- r) A possibilidade de preenchimento dos campos do sinótico destinados à caracterização básica do imóvel.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - Os municípios estão obrigados a utilizar a plataforma a que se refere o n.º 1 a partir de 5 de janeiro de 2026, podendo manter as plataformas que eventualmente utilizem, desde que esteja assegurada a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

Artigo 9.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - O pedido ou comunicação são acompanhados dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - A portaria prevista no n.º 4 não pode prever como elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação nem os municípios podem determinar a apresentação de:

a) Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;

b) Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;

c) A caderneta predial;

d) Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;

e) Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;

f) Reenvio ou envio de qualquer certidão, documento ou certificado por a validade do mesmo ter expirado, quando o mesmo seja válido no momento da apresentação do pedido;

g) O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;

h) O relatório de segurança;

i) O livro de obra digitalizado;

j) Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;

k) Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;

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

Artigo 11.º

[...]

1 - [...]

2 - Após a apresentação do requerimento o presidente da câmara municipal pode proferir despacho:

a) [...]

b) [...]

c) De extinção do procedimento, nos casos em que a operação urbanística em causa está isenta de controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia.

3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, apenas ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

4 - [...]

5 - Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

Artigo 13.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - [...]

13 - [...]

14 - Quando as consultas, pareceres ou autorizações tiverem lugar, o procedimento administrativo deve continuar durante o lapso temporal que medeia entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão ou o decurso do respetivo prazo.

15 - Quando as consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo incidirem sobre áreas geográficas que não sejam abrangidas pelo regime jurídico que motivou o pedido de consulta, de parecer ou autorização, as mesmas devem ser desconsideradas e o procedimento prosseguir, considerando-se haver concordância da entidade consultada.

Artigo 17.º
[...]

1 - [...]

2 - Quando seja proferida 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 artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

3 - O número anterior é igualmente aplicável quando exista unidade de execução nos seguintes termos:

a) Quando se trate de uma operação de loteamento, desde que a unidade de execução 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;

b) Quando se trate de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

4 - Quando se trate de obras de construção, de alteração ou ampliação, desde que a unidade de execução 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.

5 - As operações urbanísticas a que se referem os números anteriores devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia 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.

6 - Decorrido o prazo fixado no número anterior, 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.

7 - (Anterior n.º 5.)

Artigo 20.º
[...]

1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas

c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;

b) Medidas preventivas;

c) Área de desenvolvimento urbano prioritário;

d) Área de construção prioritária;

e) Servidões administrativas;

f) Restrições de utilidade pública;

g) O uso proposto;

h) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;

i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando designadamente impedida de apreciar:

a) Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações;

b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano;

c) Os projetos de especialidade.

10 - São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1 ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior.

11 - A decisão sobre o projeto de arquitetura deve ser completa e abranger todos os elementos do projeto objeto de apreciação nos termos do n.º 1, sendo notificada ao particular.

Artigo 22.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A consulta pública prevista no presente artigo não tem lugar quando, cumulativamente:

a) A operação de loteamento esteja isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º; e

b) Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

Artigo 23.º

Deliberação final, prazos e deferimento tácito

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

a) No prazo de 120 dias, no caso de 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;

b) No prazo de 150 dias, no caso de 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;

c) No prazo de 200 dias, no caso de 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;

d) [...]

2 - A deliberação prevista no número anterior está sujeita a deferimento tácito.

3 - Os prazos previstos n.º 1 contam-se a partir da data da submissão do pedido.

4 - (Revogado.)

5 - [...]

6 - [...]

7 - (Revogado.)

Artigo 24.º

[...]

1 - [...]

a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

b) Violar norma legal ou regulamentar relativa aos aspetos referidos no n.º 1 do artigo 20.º que disponha sobre matéria que possa ser objeto de regulamento municipal à luz do artigo 3.º;

c) [Anterior alínea b).]

d) [Anterior alínea c).]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes e a volumetria das edificações.

5 - [...]

6 - [...]

7 - Para efeitos da alínea a) do n.º 2, 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 impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.

Artigo 25.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes do pagamento das taxas, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.

- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]

Artigo 26.º
[...]

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, bem como, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública.

Artigo 35.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - Os elementos instrutórios da comunicação prévia constam de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]
- 9 - [...]

Artigo 43.º
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação

- 1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]

Artigo 44.º
[...]

- 1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.
- 2 - [...]
- 3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 263-A/2007](#), de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou as mesmas não tiverem lugar.
- 7 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção.

Artigo 45.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]
- 5 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afetas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afetar a equipamento de utilização coletiva, devendo nesse caso ser afeta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto na respetiva licença ou à sua integração na comunicação prévia.

- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]
- 9 - [...]
- 10 - [...]

Artigo 46.º
[...]

1 - A gestão das infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva pode ser confiada a moradores, a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas ou a entidades previstas no artigo 7.º, mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal.

- 2 - [...]
- 3 - [...]

Artigo 47.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]

4 - As entidades previstas no artigo 7.º podem celebrar contratos de concessão de gestão do domínio municipal independentemente do disposto em diploma próprio, desde que os mesmos prevejam:

- a) Prazo de vigência;
- b) Conteúdo do direito de uso privativo; e
- c) As obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, de prestação de serviços, manutenção de infraestruturas, garantias a prestar e os modos e termos do sequestro, resgate e rescisão.

Artigo 48.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]

4 - A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente os danos causados ao titular da licença e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular da licença e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.

- 6 - [...]

Artigo 49.º
[...]

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número da licença ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.

- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]

Artigo 54.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]

7 - 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.

8 - Não existe a obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado referidas no artigo 7.º

Artigo 55.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Quando haja lugar à celebração de contrato de urbanização, a licença ou comunicação deve fazer-lhe referência.

5 - [...]

Artigo 56.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento à licença.

6 - [...]

7 - Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.

Artigo 58.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão da respetiva licença ou da data do pagamento das taxas, quando ocorra deferimento tácito ou esteja em causa operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

4 - [...]

5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, salvo o disposto nos números seguintes.

6 - (Revogado.)

7 - [...]

8 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de nova licença nem à apresentação de nova comunicação, devendo apenas ser nestes averbada.

9 - Em caso de deferimento tácito, o prazo para a conclusão da obra é aquele que for proposto pelo requerente.

Artigo 59.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras, implicando cada fase subsequente um aditamento à mesma.

7 - [...]

8 - Tratando-se de obra sujeita a comunicação prévia, pode o interessado remeter o projeto de arquitetura numa primeira comunicação prévia e, em comunicações prévias subsequentes, os demais trabalhos a realizar.

9 - No caso previsto no número anterior, o interessado pode realizar os trabalhos correspondentes a cada uma das comunicações, nos termos do disposto no artigo 34.º

Artigo 63.º

Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia

1 - A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare:

a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e

b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

2 - O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

3 - O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A, podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

4 - O termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 64.º

Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

1 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo a que se refere o artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal no prazo previsto no número anterior pode determinar a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo; ou
- b) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

Artigo 65.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de conformidade do edifício ou da sua fração ou imposição de obras de alteração.

5 - No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, o edifício ou a sua fração apenas pode ser utilizado após a verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual decorre no prazo de 10 dias a contar do respetivo requerimento.

6 - O decurso do prazo referido no número anterior sem a realização da vistoria implica a não oposição à utilização do edifício ou da sua fração.

Artigo 66.º

[...]

1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 63.º pode ter por objeto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

2 - Pode existir oposição à utilização quando as partes comuns dos edifícios em que se integram não estejam em condições de serem utilizadas.

3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º

4 - [...]

Artigo 67.º

[...]

A validade das licenças depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º

Artigo 68.º

[...]

- [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações, desde que os pareceres tenham sido emanados dentro do prazo legalmente previsto.

Artigo 73.º

[...]

1 - Sem prejuízo do que se dispõe no número seguinte, a licença só pode ser revogada nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.

2 - [...]

Artigo 74.º

Títulos da licença e da comunicação prévia

1 - As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2 - A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

3 - (Revogado.)

4 - Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.

5 - Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento.

6 - Sempre que a notificação a que se refere o número anterior não tenha lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.

Artigo 80.º

[...]

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença, com exceção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no n.º 1 do artigo 23.º

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

Artigo 82.º

[...]

1 - Uma vez efetuado o pagamento das taxas, cujo recibo titula a operação urbanística, o requerente solicita às entidades gestoras a ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades gestoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

2 - [...]

3 - (Revogado.)

4 - [...]

5 - As ligações à rede de água, eletricidade e gás, telecomunicações e esgotos podem ainda ser efetuadas por empresas certificadas pelas entidades responsáveis por essas redes, casos em que fica o interessado dispensado de qualquer formalidade.

6 - Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras de redes de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações ou gás, disponibilizam no seu sítio na Internet uma lista, com pelo menos sete empresas habilitadas a proceder à ligação à rede.

Artigo 83.º

[...]

1 - Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação ao qual é aplicável o regime do artigo 35.º, desde que essa comunicação seja efetuada no momento do envio dos documentos prévio à utilização do edifício, previsto no artigo 62.º-A.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - As alterações previstas nos n.os 1, 2 e 3 podem ser comunicadas no momento do envio de documentos prévio à utilização do edifício, previsto no artigo 62.º-A, desde que às mesmas não se aplique o regime das alterações à licença constante do artigo 27.º e do n.º 3 do artigo 83.º

Artigo 93.º

[...]

1 - [...]

2 - A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

Artigo 97.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - O livro de obras não é um elemento instrutório do pedido ou comunicação e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

Artigo 111.º

[...]

[...]

a) (Revogada.)

b) [...]

c) Considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

Artigo 119.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio na Internet do município assim como na plataforma dos procedimentos, devendo ser disponibilizada a função de gerar plantas de localização de forma automática, com visualização da incidência territorial dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares e das servidões e restrições de utilidade pública, referentes à localização pretendida e assinalada para o efeito.

4 - Para efeitos do disposto no [Decreto-Lei n.º 151-B/2013](#), de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia pode ser feito previamente ao pedido de AIA.

5 - 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, nas seguintes situações:

a) Em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável;

b) 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.»

Artigo 4.º

Aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação

São aditados ao RJUE os artigos 1.º-A, 4.º-A, 8.º-B, 13.º-C, 40.º-A, 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C, com a seguinte redação:

«Artigo 1.º-A

Construção modular

O presente diploma é ainda aplicável à construção modular de carácter permanente, que é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

Artigo 4.º-A

Modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos

São aprovados, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa e da construção, os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma.

Artigo 8.º-B

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Sempre que tal contribua para a eficiência, economicidade ou celeridade do procedimento, o responsável pela direção do mesmo deve promover a realização em simultâneo de passos e fases do procedimento, evitando a realização sucessiva das mesmas.

Artigo 13.º-C

Audiência prévia dos interessados

São admitidas alterações ao projeto, na sequência da audiência prévia dos interessados quando as mesmas visem a correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.

Artigo 40.º-A

Acompanhamento policial

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

Artigo 62.º-A

Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio

1 - A utilização de edifício ou fração após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- b) As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 - A entrega das telas finais destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Arquivo na câmara municipal.

3 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação prevista no n.º 1.

4 - A entrega da documentação não pode ser recusada nem indeferida, exceto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

Artigo 62.º-B

Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

1 - A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser objeto de comunicação prévia com prazo.

2 - A comunicação prévia com prazo prevista no número anterior destina-se a:

- a) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

Artigo 62.º-C

Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico

A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º está sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo anterior.»

Artigo 5.º

Alteração ao regulamento geral das edificações urbanas

Os artigos 17.º, 31.º, 33.º, 66.º, 68.º, 74.º, 77.º e 129.º do RGEU passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 17.º

1 - As edificações devem ser construídas e intervencionadas de modo a garantir a satisfação das exigências essenciais de resistência mecânica e estabilidade, de segurança na sua utilização e em caso de incêndio, de higiene, saúde e proteção do ambiente, de proteção contra o ruído, de economia de energia, de isolamento térmico, em matéria de acessibilidades, de ventilação e das demais exigências estabelecidas no presente Regulamento ou em legislação específica, nomeadamente de funcionalidade, de durabilidade e outras.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

Artigo 31.º

As paredes das casas de banho, retretes, copas, cozinhas e locais de lavagem são revestidas, até, pelo menos, à altura de 1,50 m, com materiais de revestimento impermeáveis à água e à humidade e de fácil limpeza.

Artigo 33.º

No guarnecimento dos vãos abertos em paredes exteriores deve ser assegurada a adequada fixação dos sistemas destes, de modo a garantir a resistência a estanquidade e o isolamento dos mesmos.

Artigo 66.º

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - Quando não constitua um espaço autónomo, nos casos de kitchenette, cozinha armário ou cozinha walk through, a área reservada à cozinha pode fundir-se com a de outros compartimentos, exceto com as instalações sanitárias.
7 - Nos casos referidos no número anterior, a área total dos compartimentos fundidos não pode ser inferior à soma das áreas definidas no quadro do n.º 1, para a tipologia correspondente.

Artigo 68.º

1 - Nas habitações T (índice 0), T (índice 1) e T (índice 2), a área mínima para instalações sanitárias é de 3,5 m², sendo o equipamento mínimo definido no n.º 5.

2 - [...]

3 - Nas instalações sanitárias subdivididas há como equipamento mínimo uma banheira ou duche e um lavatório, num dos espaços; uma bacia de retrete e um lavatório, no outro.

4 - [...]

5 - Nas instalações sanitárias obrigatórias há como equipamento mínimo uma banheira ou duche, uma bacia de retrete e um lavatório.

Artigo 74.º

Sem prejuízo da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, a ocupação duradoura de logradouros, pátios ou recantos das edificações com quaisquer construções, designadamente telheiros e coberturas, e o pejamento dos mesmos locais com materiais ou volumes de qualquer natureza só podem efetuar-se com expressa autorização das câmaras municipais quando se verifique não advir daí prejuízo para a qualidade arquitetónica e condições de salubridade e segurança de todas as edificações direta ou indiretamente afetadas.

Artigo 77.º

1 - Só é permitida a construção de caves destinadas a habitação em casos excecionais, em que a orientação e o desafogo do local permitam assegurar-lhes boas condições de habitabilidade, devendo, neste caso, todos os compartimentos satisfazer às condições especificadas no presente Regulamento para os andares de habitação e ainda ao seguinte:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 - [...]

3 - [...]

Artigo 129.º

As disposições do artigo anterior são aplicáveis às obras de reconstrução ou transformação de edificações existentes. Quando se trate de ampliação ou outra transformação de que resulte aumento das cargas transmitidas aos elementos não transformados da edificação ou às fundações, não podem as obras ser iniciadas sem termo de responsabilidade do autor do projeto que certifique que a edificação suportará com segurança o acréscimo de solicitação resultante da obra projetada.»

Artigo 6.º

Aditamento ao regulamento geral das edificações urbanas

É aditado ao RGEU o artigo 1.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 1.º-A

Construção modular

O presente regulamento é ainda aplicável à construção modular de carácter permanente, que é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.»

Artigo 7.º

Alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana

Os artigos 43.º, 44.º, 45.º, 50.º, 53.º-C, 53.º-F, 53.º-G e 55.º do [Decreto-Lei n.º 307/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 43.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) A obrigação de preparar os projetos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, quando aplicável, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação.

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

Artigo 44.º

[...]

1 - [...]

a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

Artigo 45.º

[...]

1 - [...]

2 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia de operações urbanísticas, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

3 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.

Artigo 50.º

[...]

1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas segue o disposto no RJUE, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da ata, considerando-se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido.

8 - Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar expressamente as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para a viabilização do projeto.

Artigo 53.º-C

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da economia, da habitação, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-F

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.os 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da economia, da habitação, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Utilização

- 1 - Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à utilização de edifício ou sua fração, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.
- 2 - O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:
- a) (Revogada.)
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
- 3 - (Revogado.)
- 4 - O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da economia, da habitação, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Artigo 55.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada ou não concluir essas operações urbanísticas dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, incluindo todos os seus atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE.»

Artigo 8.º
Alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro

O artigo 51.º do [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:
«Artigo 51.º
[...]

- 1 - Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas relativas a obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação ou demolição sujeitas ao procedimento de licença nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, na sua redação atual, estão sujeitas a parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I. P., ou da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente.
- 2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:
- a) As obras no interior de bens imóveis, incluindo as obras de arquitetura, de pintura e relativas a especialidades, nomeadamente águas, esgotos, gás, eletricidade, comunicações, segurança e ar condicionado centralizado, desde que não se verifique impacte no subsolo ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
 - b) As obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes, incluindo a pintura dos edifícios sem alterações da respetiva cor;
 - c) [Anterior alínea b).]
 - d) A instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano abrangidos por zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, podendo a entidade competente em matéria de património cultural definir normas e critérios subjacentes à utilização dos mesmos.
- 3 - A câmara municipal territorialmente competente notifica o Património Cultural, I. P., e a comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente das licenças e comunicações prévias admitidas ao abrigo da alínea c) do número anterior, no prazo de 15 dias.
- 4 - (Revogado.)

Artigo 9.º
Alteração ao regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas

O artigo 8.º do [Decreto-Lei n.º 95/2019](#), de 18 de julho, passa a ter a seguinte redação:
«Artigo 8.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]

3 - A portaria referida no n.º 1 não pode conferir poderes às câmaras municipais para apreciação do relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica.»

Artigo 10.º

Alteração ao regime jurídico das autarquias locais

O artigo 38.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 38.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) As competências previstas no artigo 5.º do [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, na sua redação atual.

4 - [...]

5 - [...]]»

Artigo 11.º

Alteração ao Código Civil

O artigo 1422.º do Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1422.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, com exceção do previsto no artigo 1422.º-B.»

Artigo 12.º

Aditamento ao Código Civil

É aditado o artigo 1422.º-B ao Código Civil, com a seguinte redação:

«Artigo 1422.º-B

Alteração do uso da fração para habitação

1 - A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.

2 - No caso previsto no número anterior, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

3 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.»

CAPÍTULO IV

Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de ordenamento do território

Artigo 13.º

Alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

Os artigos 10.º, 14.º, 18.º, 19.º, 22.º, 29.º, 65.º e 66.º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, na sua redação atual,

passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) [...]

b) 'Solo urbano', o 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.

3 - [...]

4 - [...]

5 - Podem ser propostas desafetações ou alterações dos condicionamentos do aproveitamento específico do solo resultantes das restrições de utilidade pública, em função da respetiva avaliação e ponderação, nos termos e condições previstos na lei:

a) No âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal;

b) Através de outros mecanismos ou procedimentos previstos na lei.

Artigo 14.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) [...]

b) Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 18.º

[...]

1 - A reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.

2 - [...]

3 - [...]

Artigo 19.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) Localizar adequadamente as áreas necessárias à implantação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, designadamente as áreas de cedência obrigatória.

4 - [...]

5 - [...]

Artigo 22.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - Excecionam-se do disposto no número anterior os casos em que o uso se destine a habitação, desde que a propriedade do solo seja exclusivamente pública.

7 - 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.

8 - A câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à presunção referida 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.

Artigo 29.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Promoção de habitação pública ou a custos controlados.

Artigo 65.º

[...]

[...]

a) [...]

b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;

c) [...]

Artigo 66.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

Artigo 14.º

Aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo

É aditado o artigo 10.º-A à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo, aprovada pela [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, na sua redação atual, com a seguinte redação:

«Artigo 10.º-A

Solo urbano

Para efeitos da presente lei, mantêm a classificação como solo urbano os terrenos que cumulativamente:

- a) Ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- b) Sejam propriedade exclusivamente pública;
- c) O uso predominante previsto seja o habitacional; e
- d) A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma 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 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.»

Artigo 15.º

Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Os artigos 21.º, 62.º, 63.º, 72.º, 75.º, 84.º, 86.º, 92.º, 96.º, 119.º, 123.º, 148.º, 154.º, 162.º, 164.º e 182.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 21.º

[...]

1 - As redes de infraestruturas e os equipamentos de nível fundamental que promovem a qualidade de vida, apoiam a atividade económica e asseguram a otimização do acesso à cultura, à educação, à justiça, à saúde, à segurança social, à habitação, ao desporto e ao lazer, são identificadas nos programas e nos planos territoriais.

2 - [...]

Artigo 62.º

[...]

[...]
a) Articular a estratégia intermunicipal de desenvolvimento económico e social, de conservação da natureza, de garantia da qualidade ambiental e de transição energética;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

Artigo 63.º

[...]

1 - (Anterior proémio do corpo do artigo.)

a) [Anterior alínea a) do corpo do artigo.]

b) [Anterior alínea b) do corpo do artigo.]

c) [Anterior alínea c) do corpo do artigo.]

d) Os padrões mínimos e os objetivos a atingir em matéria de qualidade ambiental, de conservação da natureza, de valorização paisagística e de transição energética.

2 - Para efeitos da alínea d) do número anterior, é admissível a inclusão de projetos e iniciativas de produção, armazenamento, distribuição e consumo de energia de fonte renovável, sob condição do cumprimento do quadro normativo e regulamentar aplicável à respetiva implementação e entrada em exploração.

Artigo 72.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

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.

5 - [...]

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.

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.

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

Artigo 75.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental, da integridade paisagística, da preservação do património cultural e de transição energética;

g) [...]

- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]

Artigo 84.º
[...]

- 1 - [...]
- 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.
- 3 - [...]

Artigo 86.º
[...]

- 1 - (Revogado.)
- 2 - (Revogado.)
- 3 - Concluída a elaboração do plano, a câmara municipal apresenta a proposta de plano e o relatório ambiental à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente que, no prazo de 5 dias, remete a documentação recebida a todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, convocando-as para uma conferência procedimental, a realizar no prazo de 15 dias a contar da data de expedição da referida documentação, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 84.º
- 4 - [...]
- 5 - (Revogado.)

Artigo 92.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- a) Plano diretor municipal - 45 dias;
- b) [...]
- c) Plano de pormenor - 25 dias.
- 3 - [...]

Artigo 96.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - A caracterização dos sistemas de recolha, depósito e tratamento de resíduos a que se refere a alínea a) do n.º 1 implica a definição de áreas reservadas às respetivas instalações, já existentes ou a construir, segundo as normas de planificação das redes nacional e municipais de gestão de resíduos, organizadas segundo os princípios da hierarquia, suficiência e da proximidade, como definidos no regime geral de gestão de resíduos.

Artigo 119.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 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.

Artigo 123.º
[...]

- 1 - [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) Substituição da altura ou capacidade volumétrica como critério limite para instalações industriais.
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]

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.

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.

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.

Artigo 148.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - À unidade de execução pode designadamente estar associado:

- a) O desenho urbano;
- b) As parcelas;
- c) Os alinhamentos;
- d) O polígono de base para implantação das edificações;
- e) A altura total das edificações;
- f) A altura das fachadas;
- g) A divisão em lotes;
- h) O número máximo de fogos;
- i) A área de construção e o respetivo uso;
- j) A programação das obras de urbanização;
- k) A contratualização para a sua implementação.

Artigo 154.º

[...]

1 - Os planos territoriais podem estabelecer reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

Artigo 162.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes ou de outros espaços e equipamentos de utilização coletiva, bem como para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

Artigo 164.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos, bem como para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

Artigo 182.º

[...]

1 - O plano diretor municipal ou intermunicipal fixa uma área de cedência média para a instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, bem como para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, aplicável à perequação intraplano a realizar a nível municipal.

2 - [...]

3 - Para efeitos da cedência média são considerados os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e edificação.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 16.º

Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

São aditados ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os artigos 72.º-A e 72.º-B, com a seguinte redação:

«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.

Artigo 72.º-B

Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional

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.

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.»

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 17.º

Projetos em BIM

1 - É obrigatória, a partir de 1 de janeiro de 2030, a apresentação dos projetos de arquitetura, previstos no RJUE, modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM).

2 - A partir da data prevista no número anterior, a validação do cumprimento do disposto em planos intermunicipais ou municipais pelas câmaras municipais é efetuada de forma automática de acordo com os parâmetros definidos para o efeito.

3 - A 1 de janeiro de 2027 inicia-se o projeto-piloto para utilização e validação dos projetos de arquitetura referidos no n.º 1, que envolve:

- a) Um conjunto de municípios;
- b) Os projetos que ultrapassem o montante previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 474.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 18/2008](#), de 29 de janeiro, na sua redação atual.

Artigo 18.º

Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional

A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do regime simplificado previsto nos n.os 8 e seguintes do artigo 123.º do [Decreto-Lei n.º 80/2015](#), de 14 de maio.

Artigo 19.º

Atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos

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.

Artigo 20.º

Regulamentos incompatíveis com as alterações ao regime jurídico da urbanização e da edificação

São nulos os regulamentos administrativos vigentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei que contrariem o disposto no n.º 10 do artigo 20.º do RJUE, na redação dada pelo presente decreto-lei.

Artigo 21.º

Eliminação do alvará da licença de construção e de utilização

Todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas ao recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.

Artigo 22.º

Execução administrativa

1 - As medidas administrativas necessárias à execução do presente diploma abrangem, nomeadamente:

- a) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários à criação da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos e dos Licenciamentos Urbanísticos;
- b) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários ao reconhecimento da formação de deferimento tácito ou de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes, por todos os sistemas informáticos que suportem a tramitação de procedimentos administrativos;
- c) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários à interoperabilidade e comunicação da formação de deferimentos tácitos e de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes, entre os

sistemas informáticos de suporte à realização de procedimentos administrativos;

d) Os desenvolvimentos informáticos necessários ao funcionamento do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres;

e) A realização de todas as ações necessárias à divulgação e gestão da mudança para a utilização obrigatória do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres;

f) A formação dos trabalhadores das entidades administrativas que sejam responsáveis pela aplicação dos regimes jurídicos adotados ou modificados pelo presente decreto-lei.

2 - A medida prevista na alínea a) do número anterior deve ser executada até 5 de janeiro de 2026.

3 - As medidas previstas nas alíneas b), c) e e) do n.º 1 devem ser executadas até 3 de junho de 2024.

4 - A medida prevista na alínea f) do n.º 1 deve ser realizada até 6 de janeiro de 2025.

5 - A entidade a determinar pelo membro do Governo responsável pela área da modernização administrativa é responsável pela coordenação das medidas necessárias à execução administrativa do presente decreto-lei, bem como pela sua monitorização permanente e por assegurar o cumprimento dos prazos previstos nos números anteriores.

6 - O disposto no número anterior não prejudica as competências das entidades responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei.

Artigo 23.º

Aplicação no tempo

As alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

Artigo 24.º

Norma revogatória

São revogados:

a) Os artigos 2.º, 3.º, 3.º-A, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 12.º, 13.º, 45.º, 46.º, 47.º, 51.º e 52.º, os § únicos dos artigos 58.º e 63.º, o artigo 70.º, o n.º 1 do artigo 84.º, o § único do artigo 108.º e os artigos 123.º e 127.º do RGEU;

b) O [Decreto-Lei n.º 281/99](#), de 26 de julho, na sua redação atual;

c) A alínea h) do n.º 2 do artigo 3.º, a alínea j) do n.º 2 e as alíneas a), f) e i) do n.º 4 do artigo 4.º, o n.º 3 do artigo 5.º, as alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 7.º, o n.º 5 do artigo 13.º-A, as alíneas a), b) e c) do n.º 3 e os n.os 4 e 7 do artigo 23.º, o artigo 42.º, o n.º 6 do artigo 58.º, o artigo 62.º, os n.os 3 e 4 do artigo 64.º, o n.º 3 do artigo 74.º, os artigos 75.º, 76.º, 77.º, 78.º e 79.º, o n.º 3 do artigo 82.º, o n.º 6 do artigo 94.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 98.º, a alínea a) do artigo 111.º, os artigos 112.º e 113.º e os n.os 1 e 2 do artigo 116.º do RJUE;

d) O artigo 9.º do [Decreto-Lei n.º 68/2004](#), de 25 de março, na sua redação atual;

e) Os n.os 1 e 2 do ponto 3.3.4 do anexo ao [Decreto-Lei n.º 163/2006](#), de 8 de agosto;

f) [Decreto-Lei n.º 61/2009](#), de 9 de março;

g) A alínea a) do n.º 2 e o n.º 3 do artigo 53.º-G e a alínea c) do n.º 1 do artigo 77.º-C do [Decreto-Lei n.º 307/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual;

h) O n.º 4 do artigo 51.º do [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual;

i) A alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º, os n.os 1, 2 e 5 do artigo 86.º e o artigo 87.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

j) Os n.os 2 e 3 do artigo 2.º, os n.os 4 e 7 e do artigo 3.º e o n.º 4 do artigo 9.º do Regulamento do Serviço de Recetáculos Postais, aprovado em anexo ao [Decreto Regulamentar n.º 8/90](#), de 6 de abril, na sua redação atual;

k) A alínea a) do artigo 1.º e os artigos 5.º, 6.º, 14.º, 17.º e 18.º da [Portaria n.º 1268/2008](#), de 6 de novembro.

Artigo 25.º

Revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

1 - O RGEU é revogado com efeitos reportados a 1 de junho de 2026.

2 - Até 1 de junho de 2026, no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção, as ordens profissionais competentes definem as regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas.

Artigo 26.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor a 4 de março de 2024, com as seguintes exceções:

a) As alterações aos artigos 6.º, 6.º-A, 7.º e 93.º do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;

b) O novo artigo 40.º-A do RJUE entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;

c) As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;

d) A alteração ao artigo 51.º do [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;

e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;

- f) 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 entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- g) A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a 8 de abril de 2024;
- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a 6 de janeiro de 2025;
- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a 5 de janeiro de 2026;
- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a 1 de janeiro de 2030.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de outubro de 2023. - António Luís Santos da Costa - Mariana Guimarães Vieira da Silva - José Luís Pereira Carneiro - Pedro Luís Ferrão Tavares - Fernando Medina Maciel Almeida Correia - António José da Costa Silva - Pedro Adão e Silva Cardoso Pereira - José Duarte Piteira Rica Silvestre Cordeiro - João Saldanha de Azevedo Galamba - Marina Sola Gonçalves - Ana Maria Pereira Abrunhosa Trigueiros de Aragão - Maria do Céu de Oliveira Antunes.

Promulgado em 4 de janeiro de 2024.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 5 de janeiro de 2024.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.

117221323

✘