



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 77/XV

Exposição de motivos

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 uma reforma (TD-r33 - Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18) que pretende robustecer e tornar mais eficientes as relações dos cidadãos e empresas com o Estado e reduzir os encargos e complexidades que inibem a atividade empresarial e assim impactam a produtividade. Um dos eixos desta componente visa a diminuição da carga administrativa e



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

regulamentar enfrentada pelas empresas, através da redução de obstáculos setoriais ao licenciamento que não tenham justificação. Prevê esta reforma que se proceda a um diagnóstico dos constrangimentos existentes no domínio dos licenciamentos, através de um estudo de levantamento. No seguimento deste estudo, está prevista a apresentação de um conjunto de propostas de alterações legislativas para a redução dos custos de contexto e para o reforço da competitividade do País.

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.

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: i) urbanismo; ii) ordenamento do território; e iii) indústria, simplificando a atividades das empresas. Neste pacote, é ainda adotada uma importante iniciativa de caráter transversal, destinada a coordenar a intervenção e a resposta de várias entidades da Administração Pública, quando a concretização de certos tipos de projetos envolva decisões e pareceres de diversas entidades.

Para o efeito, o Governo submete a presente proposta de lei de autorização legislativa que, no quadro desse pacote, visa autorizar o Governo a legislar em matérias de urbanismo e ordenamento do território. Como, nas matérias relativas ao urbanismo e ordenamento do território, existem áreas que se inscrevem na reserva relativa da Assembleia da República, entendeu-se que seria adequada a apresentação de uma proposta de lei de autorização legislativa.

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.

Além disso, pretende-se ainda, com esta iniciativa, continuar a avançar em matéria de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis. Com efeito, a simplificação de procedimentos na área do urbanismo e do ordenamento do território contribui para que os custos da criação de habitação sejam menores e os tempos de concretização de projetos imobiliários sejam mais reduzidos.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei concede ao Governo autorização legislativa para revisão:

- a) Do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- b) Do regulamento geral de edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto;
- c) Do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- d) Ao código do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), aprovado em anexo ao Decreto-Lei 442-B/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
- e) Ao regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual;
- f) À 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;
- g) Ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atual.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 2.º

Sentido e extensão

A autorização legislativa referida no artigo anterior é atribuída com o seguinte sentido e extensão:

- a) Aumentar as situações de isenção de controlo prévio previstas no RJUE, nomeadamente nos casos de:
 - i) Obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não afetem, mantenham ou reforcem a estrutura de estabilidade e que não impliquem modificações das cêrceas;
 - ii) Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos;
 - iii) Operações de loteamento, obras de urbanização, de remodelação de terrenos, de construção, de alteração ou de ampliação, em área abrangida por plano de pormenor, por operação de loteamento ou por unidade de execução, podendo ser fixadas condições para que os planos de pormenor, as operações de loteamento ou as unidades de execução produzam esse efeito;
 - iv) Obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º do RJUE ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual ;
 - v) Obras para a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
 - vi) Operações urbanísticas promovidas por entidades públicas, por forma a aumentar os casos em que institutos públicos, empresas do setor empresarial do Estado e empresas municipais e intermunicipais podem estar isentas de controlo prévio.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) Aperfeiçoar o regime da isenção de controlo prévio urbanístico para a instalação de painéis fotovoltaicos ou outros sistemas de produção de energia solar, por forma a que este seja mais efetivo;
- c) Eliminar a autorização de utilização de imóveis, substituindo a mesma por meras comunicações prévias ou comunicações prévias com prazo;
- d) Isentar de controlo prévio as autorizações de utilização, designadamente quando os Planos Diretores Municipais já permitam o uso pretendido;
- e) Determinar que o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia na sequência de informação prévia favorável podem ser apresentados no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia, sem necessidade de pedido de prorrogação;
- f) Reduzir a amplitude do poder regulamentar dos municípios em matéria de procedimentos urbanísticos;
- g) Limitar e clarificar os poderes de cognição dos municípios nos procedimentos de controlo prévio aplicados às operações de loteamento, operações urbanísticas e de remodelação de terrenos;
- h) Clarificar que, relativamente ao interior dos edifícios e sobre os projetos em matérias de especialidades, não existe controlo prévio municipal em sede de procedimentos urbanísticos;
- i) Estabelecer um regime de deferimentos tácitos nos procedimentos de licenciamento aplicado às operações urbanísticas;
- j) Simplificar os procedimentos de controlo prévio aplicados às operações urbanísticas;
- k) Rever os prazos para as entidades públicas, previstos no RJUE;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- l) Clarificar e simplificar as normas relativas às operações urbanísticas de construção e edificação;
- m) Determinar que a consulta pública em operações de loteamento é dispensada quando esteja em causa uma entidade isenta de controlo prévio ou tenha existido avaliação ambiental de plano sujeito, com sujeição a consulta pública;
- n) Rever, eliminar e simplificar as exigências documentais nos procedimentos urbanísticos;
- o) Alterar as regras de contagem de prazos nos procedimentos de controlo prévio aplicados às operações urbanísticas, tornando a sua contagem mais transparente;
- p) Eliminar exigências estabelecidas pelos municípios nos procedimentos de controlo prévio aplicado às operações urbanísticas;
- q) Estabelecer que as diversas licenças, autorizações ou outros atos necessários para a implementação de um projeto podem ser solicitados em simultâneo;
- r) Alterar as regras relativas à receção de obras de urbanização;
- s) Determinar que o acompanhamento policial nas operações urbanísticas está limitado às situações em que exista corte da via pública;
- t) Desenvolver e implementar uma plataforma digital e interoperável, de âmbito nacional em matéria de urbanismo, nomeadamente destinada às operações de loteamento, às operações urbanísticas e aos trabalhos de remodelação dos terrenos, podendo torná-la obrigatória para os municípios e assegurando-se a interoperabilidade com as suas plataformas;
- u) Determinar a obrigatoriedade de se apresentar o projeto de arquitetura e os projetos de especialidades modulados digital e parametricamente e coordenados de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM), podendo ser estabelecido um projeto-piloto apenas para alguns municípios ou projetos;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- v) Implementar mecanismos de incentivos à utilização da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos;
- w) Simplificar os procedimentos de receção de obras de urbanização e de loteamento;
- x) Determinar que os municípios estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual nas garantias prestadas pelos empreiteiros aos promotores;
- y) Dispensar as entidades públicas do pagamento de caução para execução das operações urbanísticas;
- z) Alterar as normas aplicáveis à classificação e reclassificação do solo, designadamente em matéria de solo urbano;
- aa) Simplificar os procedimentos em matéria de ordenamento do território, designadamente para reclassificação do solo rústico em solo urbano;
- bb) Instituir um novo mecanismo simplificado de reclassificação do solo rústico em solo urbano, designadamente sem necessidade de plano de pormenor;
- cc) Instituir um procedimento único e ágil de alteração aos planos urbanísticos;
- dd) Eliminar o acompanhamento pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional nos procedimentos de aprovação e alteração dos planos de pormenor e de urbanização;
- ee) Densificar o conteúdo das unidades de execução, por forma a que estas tenham o potencial de proporcionar a isenção de controlo prévio urbanístico;
- ff) Instituir um procedimento especial de atualização dos arquivos dos municípios, designadamente para efeitos de atualização do último antecedente válido;
- gg) Criar um mecanismo de dedução com majoração das taxas em sede de IRC e subsequente retenção das transferências para os municípios.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 27 de abril de 2023

O Primeiro-Ministro

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[Decreto-Lei autorizado]

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 uma reforma (TD-r33 - Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18) que pretende robustecer e tornar mais eficientes as relações dos cidadãos e 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. Prevê esta reforma que se proceda a um diagnóstico dos constrangimentos existentes no domínio dos licenciamentos, através de um estudo de levantamento. No seguimento deste estudo, está prevista a apresentação de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

um conjunto de propostas de alterações legislativas para a redução dos custos de contexto e para o reforço da competitividade do país.

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.

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 i) urbanismo, ii) ordenamento do território e iii) indústria, simplificando a atividades das empresas. Neste pacote, é ainda adotada uma importante iniciativa de carácter transversal, destinada a coordenar a intervenção e a resposta de várias entidades da Administração Pública, quando a concretização de certos tipos de projetos envolva decisões e pareceres de diversas entidades.

Para o efeito, é adotado o presente decreto-lei que incide em matérias de urbanismo e ordenamento do território e, um outro decreto-lei, que procede à reforma dos licenciamentos em matéria de indústria, bem como a medida de carácter transversal destinada a coordenar a intervenção e a resposta das várias entidades da Administração Pública. A cisão deste pacote em dois diplomas justifica-se por algumas das matérias relativas ao urbanismo e ordenamento do território respeitarem a matéria inserida na reserva relativa de competências da Assembleia da República e a matéria de indústria e de coordenação da intervenção da Administração Pública ser matéria cuja competência é concorrential entre o Governo e a Assembleia da República.

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.

Alem disto, o presente decreto-lei pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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, procede-se, em primeiro lugar, à eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio, tornando-se desnecessária a obtenção de qualquer licença, autorização ou outro tipo de ato permissivo. Consequentemente, dispensa-se a obtenção de uma licença urbanística, entre outros: i) quando exista plano de pormenor, loteamento ou unidade de execução quando esta disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação; ii) quando exista aumento de número de pisos sem aumento da cércea ou fachada (e.g. andar interior em estabelecimento industrial); iii) quando estejam em causa obras interiores e o técnico habilitado declare que a estrutura de estabilidade é mantida ou reforçada; iv) quando tenha sido obtida informação prévia suficientemente precisa; v) para a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética; e vi) para entidades públicas, incluindo empresas do setor empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais relativas à instalação de equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos, afetos ao uso direto e imediato do público, nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário, quando sejam afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo, residências para estudantes deslocados, relativas a parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística, para salvaguarda do património cultural ou ainda, para gestão do parque habitacional do Estado.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Naturalmente, são mantidos os poderes de fiscalização para assegurar o cumprimento das normas aplicadas e, no que toca às isenções de licença quando exista plano de pormenor, loteamento ou unidade de execução que satisfaça certas condições, o projeto deve ser enviado ao município competente, para que este tome conhecimento do mesmo.

Em segundo lugar, são simplificados os procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas ou para a realização de comunicações prévias através de várias medidas.

Por conseguinte, 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 de fevereiro, 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.

Além disto, 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: 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) determina-se que apenas é possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento.

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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: i) quando se trate de obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacto arqueológico ou sem impacto sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado; ii) quando estejam em causa obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes; 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 competência nestas matérias nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com pelouro.

A simplificação de procedimentos urbanísticos envolve a criação de condições que permitam uma mais fácil interação com os municípios, uma maior transparência e uma maior uniformização dos procedimentos.

Assim, 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.

Para tal, 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

Assim, 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 diminui os seus poderes de fiscalização, ao abrigo dos poderes que lhes cabem em matéria de tutela da legalidade urbanística.

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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.

Por outro lado, são revistas as exigências de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas, eliminando-se documentos desnecessários, como livros de obras digitalizados, procurações reconhecidas notarialmente ou documentos em excesso sem valor acrescentado.

Também se elimina a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes. O pedido de licença de construção deve englobar a ocupação do espaço público e a licença de construção abrange 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 apenas é obrigatório quando exista corte da via pública, sendo facultativa nos restantes casos, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas.

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Desde modo, é eliminada a autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controle prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera comunicação prévia (ou seja, a mera entrega de documentos). Quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controle prévio, deve ser apresentada uma comunicação prévia com um prazo de cinco dias para o município responder, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda.

Em sexto lugar, simplificam-se os processos em matéria de especialidades 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 declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei.

Além disso, determina-se que nas ligações às redes de ligação de eletricidade, água, telecomunicações, esgotos e gás poderão ser efetuadas com contratação de empresa certificada pelas empresas responsáveis por essas redes, com isso evitando qualquer autorização, acordo ou permissão das mesmas para proceder à ligação. As empresas em causa estão obrigadas a publicitar nos seus sítios na Internet as empresas que se encontram certificadas para a realização desses trabalhos sem necessidade de obter autorização, acordo ou permissão para a ligação.

É ainda eliminada a obrigatoriedade de existência de projeto elaborado por projetista para efeitos de execução de instalações elétricas abaixo de 41,4 kVa, quando até agora o limite a partir do qual era obrigatória a elaboração de projeto por projetista era 10,35 kVa. Alargam-se, pois, as situações em que a contratação é dispensada, reduzindo-se os respetivos custos.

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

Para o efeito, garante-se que as obras de urbanização são rececionadas com base em ligações a água, eletricidade, telecomunicações e gás e esgotos, feitas por empresas certificadas



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

previamente divulgadas pelas empresas responsáveis pelas redes, sem hipótese de recusa da respectiva recepção pelo município quando tal suceda.

Adicionalmente, 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.

Em oitavo lugar, 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 segundo conjunto de intervenções, são aprovadas algumas alterações destinadas a simplificar processos em matéria de ordenamento do território.

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 respectiva aprovação. Este procedimento não se aplica em áreas sensíveis ou em áreas da reserva ecológica nacional ou da reserva agrícola nacional.

Em segundo lugar, cria-se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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.

Por último, em terceiro lugar, cria-se condições para a isenção de controlo urbanístico, ou seja, eliminação da necessidade de licenças e comunicações prévias, através da densificação do conteúdo das unidades de execução.

Deste modo, clarifica-se que as unidades de execução: i) podem conter desenho urbano; ii) podem incluir a programação das obras de urbanização; e iii) podem 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, ficando as operações urbanísticas isentas de controlo prévio, 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 complementares.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º [...] e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Capítulo I

Disposições gerais



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 1.º

Objeto

- 1- O presente decreto-lei aprova medidas para promover a habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos 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) 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;
 - c) Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;
 - d) 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;
 - e) Adoção de uma comunicação prévia com prazo de cinco 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;
 - f) Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, tornando-se desnecessária a sua revalidação ao final de um ano;
 - g) Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, como seja para conceder licenças de construção, assim evitando a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- h) 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;
- i) Determinação de 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;
- j) 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;
- k) Determinação de que, em procedimentos urbanísticos para emissão de licença ou quando exista comunicação prévia relativamente 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 nas seguintes situações:
- i) Quando se trate de obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacto arqueológico ou sem impacto sobre elementos arquitetónicos



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- relevantes e respetivo património integrado;
- ii) Estejam em causa obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes; e
 - iii) Quanto à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.
- l) 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 Modeling (BIM);
 - m) 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.);
 - n) Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei;
 - o) 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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;
- p) 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;
 - q) 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;
 - r) 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;
 - s) Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;
 - t) Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra, exceto quando exista corte da via pública;
 - u) Indicação de que as ligações às redes de ligação de eletricidade, água, telecomunicações, esgotos e gás podem ser efetuadas com contratação de empresa certificada pelas empresas responsáveis por essas redes, com isso evitando qualquer autorização, acordo ou permissão das mesmas para proceder à ligação, estando as empresas responsáveis pelas redes obrigadas a publicitar nos seus sítios na Internet as empresas que se encontram certificadas para a realização desses trabalhos;
 - v) Eliminação da obrigatoriedade de existência de projeto elaborado por projetista para efeitos de execução de instalações elétricas abaixo de 41,4 kVa, quando até agora o



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

limite a partir do qual era obrigatória a elaboração de projeto por projetista era 10,35 kVa;

- w) Determinação de que as obras de urbanização são rececionadas com base em ligações a água, eletricidade, telecomunicações e gás e esgotos, feitas por empresas certificadas previamente divulgadas pelas empresas responsáveis pelas redes, sem hipótese de recusa da respetiva receção pelo município;
- 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 no número anterior, o presente decreto-lei procede:

- a) À alteração ao Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, que estabelece o



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);

- b) À primeira alteração ao RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) À alteração ao Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- g) À alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivos (IRC), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
- h) À décima primeira alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, na sua redação atual;
- i) À segunda alteração do Decreto-Lei n.º 96/2017, de 10 de agosto, alterado pela Lei n.º 61/2018, de 21 de agosto, que estabelece o regime das instalações elétricas particulares;
- j) 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

15 de junho, que aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;

- k) 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

Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de urbanismo

Artigo 2.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, 13.º-A, 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, 53.º, 54.º, 56.º, 58.º, 59.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 73.º, 74.º, , 80.º, 82.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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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) [Revogada]

e) [Revogada];

f) [...];

g) [Revogada];

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.

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 o envio 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 o envio de elementos, como seja o envio de telas finais ou



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 disponibiliza na sua página na Internet um separador designado «Regulamentos Urbanísticos» no qual constam todos os regulamentos aprovados ao abrigo do presente artigo, separados por município.

Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia com prazo e mera 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 com prazo, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 134.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), adiante designada abreviadamente por «comunicação prévia» ou «comunicação»; ou
- c) Mera comunicação prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 134.º do CPA.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - Estão sujeitas a licença:

- a) As operações de loteamento em zona não abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais ou por unidade de execução que disponha de desenho urbano 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 plano de pormenor com efeitos registrais, por operação de loteamento ou por unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por plano de pormenor, por operação de loteamento ou por unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- 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) [Revogado].

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

4 - [...]:

- a) [Revogada];
- b) [Revogada];
- c) [Revogada];
- 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) [...];
- f) [Revogada];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [Revogada];
- j) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, que não sejam precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

5 – A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio está sujeita a mera comunicação prévia nos termos do n.º 1 do artigo 134.º do CPA.

6 – [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

7 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia, quando o município determine a necessidade 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.

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 não afetem, mantenham ou reforcem a estrutura de estabilidade e que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

impliquem a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

- c) [...];
- d) [...];
- e) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos;
- f) As operações de loteamento em zona abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais ou unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- g) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais, por operação de loteamento ou por unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- h) ;
- i) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento, por plano de pormenor ou por unidade de execução, que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação;
- j) As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública;
- k) 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual;

- l) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º.

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- [...].

9- [...].

10- [...]

11 – O reforço ou manutenção da estrutura de estabilidade, a que se refere a alínea b) do n.º 1 é fundamentada, declarada e assinada 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.

12 – Os projetos de arquitetura e especialidades das obras referidas nas alíneas f), g), h), e k) são entregues na Câmara Municipal antes do início da obra exclusivamente para efeitos de depósito e sem que possa existir qualquer tipo de aprovação, apreciação, validação ou intervenção humana, acompanhados dos elementos previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e do ordenamento do território.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 6.º-A

[...]

1 - São obras de escassa relevância urbanística:

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].

g) [...].

h) [...].

i) [...].

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

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 7.º

[...]

1 - [...]:

- a) As operações urbanísticas 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 promovidas pelo Estado, pelos institutos públicos, incluindo universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do estado e regional relativas 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;
 - 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];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- d) [Revogada];
- e) [...];
- f) [Revogada].
- 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 de 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:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 respectivos 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, por exemplo 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 num formato de dados aberto e de acordo com a metodologia BIM (Building Information Modelling);
- m) O registo global do imóvel, interoperável com o IRN, I.P e a AT;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- n) A interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios, não podendo estes acrescentar passos procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que estiver definido neste 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.
- 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 a sua plataforma, desde que assegure a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

Artigo 9.º

[...]

1 - [...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - [...]

3 - [...]

4 - O pedido ou comunicação é acompanhada dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, construção, autarquias locais e 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:

- a) Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
- b) Cópias de documentos na posse da câmara, como títulos de operações, registos;
- c) A caderneta predial;
- d) Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
- e) O plano de segurança, podendo de qualquer forma o mesmo ser objeto de fiscalização, quando aplicável;
- f) O relatório de segurança;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- g) O livro de obra digitalizado;
- h) A estimativa de custos da obra.

Artigo 11.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

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 CPA, sob pena de rejeição liminar.

4 - [...].

5 - Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto no n.º 2, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitado 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 -As consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo, apenas têm lugar quando, nos termos da lei, não se deva realizar uma conferência procedimental deliberativa, caso em que, são substituídos pela pronúncia por parte da entidade competente para a sua emissão.

15 -Quanto 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 respectivo prazo.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 13.º-A

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [Revogado].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 -As consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo, apenas têm lugar quando, nos termos da lei, não se deva realizar uma conferência procedimental deliberativa, caso em que, são substituídos pela pronúncia por parte da entidade competente para a sua emissão.

Artigo 17.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor, a operação de loteamento ou a unidade de execução, que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação ou, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.
- 3 - A operação urbanística a que se refere o número anterior deve ser efetuada no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável.
- 4 - [Revogado].
- 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;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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;
 - i) A suficiência das infraestruturas.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - Os projetos de especialidade são enviados após o ato de licenciamento e apenas para conhecimento da câmara municipal, não sendo os mesmos r objeto de qualquer apreciação ou aprovação.
- 10 - 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) A estrutura de estabilidade;
 - b) Os interiores;
 - c) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

outros elementos de mobiliário urbano;

d) Os projetos de especialidade.

11 - São nulas as previsões em planos intermunicipais e municipais, bem como em regulamento municipal ou 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.

12 - A decisão sobre o projeto de arquitetura dever ser completa e abranger todos os elementos do projeto, quando for notificada ao particular.

Artigo 22.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - A consulta pública prevista no n.º 1 não tem lugar quando, cumulativamente:

- a) A operação de loteamento seja promovida por uma entidade isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º;
- b) Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

Artigo 23.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 - A câmara municipal delibera, sob pena de deferimento tácito, sobre o pedido de licenciamento:

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

2 - [...].

3 - [...]:

a) Da data da recepção do pedido;

b) [Revogada];

c) [Revogada].

4 - [...].

5 - [...]

6 - [...].

7 - [Revogado].

Artigo 24.º

[...]

1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:

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) Viole norma legal ou regulamentar relativa aos aspetos referidos no



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 ou interesse público, 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 Direção-Geral do Património Cultural, ficam as câmaras municipais proibidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.

Artigo 25.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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, 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 pela modernização administrativa, construção, autarquias locais e ordenamento do território.

5 - [...].

6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 no artigo 34.º, através de instrumento notarial próprio a realizar no prazo de 20 dias



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

após a receção da comunicação prévia, devendo a câmara municipal definir, na licença ou no instrumento notarial, 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 se torna devido quando forem efetuadas as obras de urbanização.

7 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previsto no n.º 4, apenas deve ser realizado após 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.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 - [...].

Artigo 47.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - As entidades previstas no artigo 7º, podem celebrar contratos de concessão de gestão do domínio municipal independentemente de diploma próprio, desde que os mesmos prevejam os princípios a que devem subordinar-se os



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

contratos administrativos de concessão do domínio municipal, nomeadamente, relativos ao de prazo de vigência, ao conteúdo do direito de uso privativo, bem como as obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, a prestação de serviços e a manutenção de infraestruturas, as garantias a prestar e os modos e termos do sequestro 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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 53.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 8 - Quando as obras de urbanização relativas a ligações à rede de água, eletricidade e gás, telecomunicações e esgotos forem efetuadas por empresas certificadas, a câmara municipal não pode recusar a receção da obra com qualquer fundamento relacionado com as referidas ligações.
- 9 - Para efeitos do número anterior as entidades gestoras de redes de água, esgotos, luz, telecomunicações ou gás, disponibilizam no seu sítio da internet uma lista, de empresas certificadas para proceder à ligação à rede, não podendo ser em número inferior a sete.

Artigo 54.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - Quando tiver sido prestada garantia por empreiteiro ao interessado a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do interessado ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução.
- 8 - Não existe a obrigação de prestação de caução pelas entidades públicas previstas no artigo 7.º.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 - [...].

6 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação.

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

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 - [...].

Artigo 62.º

[...]

1 - A mera comunicação prévia à utilização de edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Demonstrar e declarar a conformidade da obra com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio, exclusivamente para efeitos de fiscalização e de medidas de tutela da legalidade urbanística; e



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- c) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas, exclusivamente para efeitos de fiscalização e do exercício de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- 2 - No caso das comunicações prévias de utilização, de alteração de utilização ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitida, que não sejam precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, a comunicação prévia de utilização de edifícios ou suas frações autónomas 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 63.º

Instrução da mera comunicação prévia e da comunicação prévia à utilização

- 1 - A mera comunicação prévia ou comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações deve incluir:
- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar:
 - i) Que a obra está concluída;
 - ii) Que a obra foi executada de acordo com os projetos de arquitetura e especialidades, bem como com os arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio; e ainda



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- iii) Que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.
- b) As telas finais quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.
- 2 - O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ainda 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, pela fiscalização de obra e pela direção de obra.
- 3 - O termo de responsabilidade e as telas finas referidas no n.º 1 são remetidos previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio, 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 - Nos casos previstos no n.º 2, a câmara municipal não pode exigir declarações de diretor de obra ou de diretor de fiscalização.
- 5 - Os termos de responsabilidade a que se refere o presente artigo constam de portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa e construção, autarquias locais e ordenamento do território.

Artigo 64.º

Tramitação e efeitos da mera comunicação prévia e da comunicação prévia

- 1 - Tratando-se da mera comunicação prévia prevista no n.º 1 do artigo 62.º, o edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

pretendida imediatamente após a submissão da mera comunicação prévia.

- 2 - Tratando-se da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 62.º, o edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade a pretendida decorridos 5 dias após a submissão da comunicação, salvo na situação prevista no número seguinte.
- 3 - 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 dos termos de responsabilidade e das telas finais não se encontrem completos;
 - b) Existirem indícios factuais, nomeadamente com base nos elementos constantes do processo, a concretizar no despacho que determina a vistoria, de que a obra se encontra em desconformidade com o respetivo projeto ou condições estabelecidas;
 - c) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.
- 4 - Imediatamente após a comunicação prévia prevista no n.º 1 do artigo 62.º ou não sendo determinada a realização de vistoria no prazo de 5 dias após a comunicação prévia prevista no n.º 1 do artigo 62.º, o requerente pode iniciar a utilização.

Artigo 65.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 15 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 também 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º.

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 - [...].
- 3 - Só pode ser determinada a cessão de efeitos da comunicação prévia de utilização nos termos estabelecidos na lei para a revogação dos atos constitutivos de direitos.

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, salvo nos casos em que ocorra deferimento tácito em que o não pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].

Artigo 80.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitida a respectiva 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, procede-se à ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, é pelas entidades gestoras, a pedido do requerente.

2 - [...].

3 - [Revogado].

4 - [...].

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

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.

Artigo 111.º

[...]

[...]:

a) [Revogada];

b) [...];

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 119.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio da 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 sendo que, em caso de AIA favorável ou condicionalmente favorável, ou, no caso de o procedimento de AIA decorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojecto, for emitida decisão favorável sobre a conformidade do projeto de execução com a DIA, as condições podem determinar a alteração ao projeto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da Câmara Municipal.»

Artigo 3.º

Aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

«Artigo 1.º-A

Construção modular

O presente decreto-lei é ainda aplicável à construção modular de carácter permanentes, 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 resposta a comunicação prévia e atos

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

Artigo 40.º-A

Acompanhamento policial

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

Artigo 4.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,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 serão revestidas, até, pelo menos, à altura de 1,50m, com materiais de revestimento impermeáveis, de fácil limpeza à água e à humidade.

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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 do presente artigo.
- 2 - [...].
- 3 - Nas instalações sanitárias subdivididas haverá 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 haverá 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 o bom especto 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 excepcionais, 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 neste 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 poderão as obras ser iniciadas sem termo de responsabilidade do autor do projeto que certifique que a edificação suportará com segurança o acréscimo de solicitação



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

resultante da obra projetada.»

Artigo 5.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 decreto-lei é ainda aplicável à construção modular de carácter permanentes, 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 6.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, 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, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 51.º

[...]

1 - [...].

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:

a) As obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacte arqueológico ou sem



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

impacte sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado;

b) As obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes, incluindo nomeadamente a pintura dos edifícios sem alterações da respetiva cor;

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 - [...].

4 - [...].»

Artigo 7.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, que aprova o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, 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, que estão proibidas de o fazer.»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 8.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 - Podem ainda ser objeto de delegação ou subdelegação as seguintes competências:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...];
 - f) [...];
 - g) [...];
 - h) [...];
 - i) [...];
 - j) [...];
 - k) [...];
 - l) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- m) [...];
 - n) As competências previstas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprova o regime jurídico da urbanização e edificação, na sua redação atual.
- 4 - [...].
- 5 - [...].»

Artigo 9.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 fracção 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 10.º

Aditamento ao Código Civil

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

«Artigo 1422.º-B



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 acto 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.»

Artigo 11.º

Aditamento ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

É aditado o artigo 52.º-A do Código do IRC com a seguinte redação:

«Artigo 52.º-A

Dedução de taxas em matéria de urbanismo

São deduzidos aos lucros tributáveis, as taxas pagas em matéria de operações urbanísticas, na aceção da alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprova o regime jurídico da urbanização e edificação, na sua redação atual, majoradas em 50% quando, a câmara municipal não cumpra qualquer prazo fixado nos artigos 20.º e 21.º do referido regime, sem prejuízo da decisão final do procedimento urbanístico em apreço»

Artigo 12.º

Alteração ao regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais

O artigo 39.º do Código da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que aprova o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, na sua redação atual passa a ter a



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

seguinte redação:

«Artigo 39.º

[...]

- 1 - [anterior corpo do artigo].
- 2 - O disposto no artigo anterior é ainda aplicável, aos montantes apurados em sede deduções de taxas em matéria de urbanismo, previsto no artigo 53.º-A do Código do IRC, incluindo o montante majoração ali previsto e incidindo em primeiro lugar nos montantes relativos à derrama e apenas quando este montante não for suficiente nos demais.»

Artigo 13.º

Alteração ao regime das instalações elétricas particulares

O artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 96/2017, de 10 de outubro, que aprova o regime das instalações elétricas particulares, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) Instalações elétricas do tipo C, estabelecidas em imóveis, coletivos ou não, cujo somatório das potências a alimentar pela rede seja



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

superior a 41,4 kVA;

2- [...].

3- [...].»

Capítulo III

Alterações legislativas a regimes jurídicos em matéria de ordenamento do território

Artigo 14.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, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

1- [...].

2- [...]:

a) [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) «Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, ou aquele que é suscetível de ser total ou parcialmente urbanizado ou edificado;
- 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) [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 18.º

[...]

- 1 - A reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, e 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) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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) [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 15.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, 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,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 16.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, , 96.º, 119.º, 121.º, 123.º, 148.º, 154.º, 162.º, 164.º e 182.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, 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

[...]

[...]:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 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 corpo do artigo]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - 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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 do procedimento de reclassificação dos solos, previsto no artigo seguinte.

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 nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.

7 - A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, 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 ainda através do procedimento de reclassificação dos solos sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

[...]:

- 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 – [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 – [...].

Artigo 96.º

[...]

1 - [...].

2 – Para efeitos do número anterior aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 63.º, com as necessárias adaptações.

3 – [anterior n.º].

Artigo 119.º

Procedimento



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - A revisão dos programas e dos planos territoriais, no que respeita à qualificação dos solos, segue ainda, o procedimento de reclassificação dos solos, previsto no artigo 72.º-A.

Artigo 121.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - A alteração por adaptação dos programas ou de planos territoriais depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 15 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX.

4 - [...].

Artigo 123.º

[...]

1 - [...]:

a) [...].

b) [...].

c) Substituir a altura ou capacidade volumétrica como critério limite para instalações industriais.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - Excetua-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

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1- [...].

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5 – À unidade de execução pode estar associado:

- a) Desenho urbano;
- b) Programação das obras de urbanização;
- c) 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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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, de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e edificação.

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].»



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 17.º

Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

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

«Artigo 72.º-A

Procedimento reclassificação dos solos

- 1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rustico em solo urbano, através do procedimento, previsto no presente artigo, quando cumulativamente:
 - a) Se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio ou à edificação de habitações a custos controlados;
 - b) Não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional.
- 2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela Camara Municipal que promove, em simultâneo:
 - a) Uma única consulta pública do projeto de deliberação, com duração mínima de 10 dias;
 - b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas, expressam a sua posição, que fica registada em ata e estando expressamente proibida a emissão de qualquer parecer escrito, 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.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 4 - Após a realização da conferência procedimental e do fim do prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.
- 5 - Uma vez aprovada a reclassificação dos solos, a mesma é publicada na segunda serie do Diário da República.
- 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, no prazo de dez 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 licenciamento necessário à sua realização.

Artigo 72.º-B

Reclassificação para solo urbano para uso habitacional

- 1 - A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja o habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e estejam situados 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 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 de uma carta municipal de habitação ou bolsa de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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 IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 18.º

Projetos em BIM

- 1 - É obrigatório, a partir de 1 de janeiro de 2030, a apresentação do projeto de arquitetura e os projetos de especialidades, previstos no RJUE, modulados digital, parametricamente e coordenados 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 efetuado de forma totalmente automática e sem intervenção humana.
- 3 - Em 1 de janeiro de 2027 inicia-se o projeto piloto para utilização e validação de projetos de arquitetura e os projetos de especialidade 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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

Artigo 19.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 classificadas no plano municipal 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 20.º

Atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos

Na realização de escrituras públicas que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o notário informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessário para a utilização ou construção.

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 como efetuadas para o recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.

Artigo 22.º

Execução administrativa

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários à criação da Plataforma Nacional Única 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) 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) e c) do n.º 1 devem ser executadas até ao dia 3 de junho de 2024.
- 4 - 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.
- 5 - O disposto no número anterior não prejudica as competências das entidades responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Aplicação aos procedimentos em curso

As alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor que se encontrem pendentes.

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, 52.º, os § únicos dos artigos 58.º e 63.º, 70.º, o n.º 1 do artigo 84.º, o § único do artigo 108.º, 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) O as alíneas d), e), g) e h) do n.º 2 do artigo 3.º, a alínea j) do n.º 2 e as alíneas a) a c),, 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, o n.º 4 do artigo 17.º, as alíneas b) e c) do n.º 3 e o n.º 7 do artigo 23.º, o artigo 42.º, os n.ºs 2 e 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, 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 2 e 3 do artigo 2.º, os n.ºs, 4., 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;
- f) A alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º, os n.ºs 1 e 2 do artigo 86.º e o artigo 87.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

A Ministra da Presidência

O Ministro da Administração Interna

A Ministra da Justiça

O Ministro das Finanças

O Ministro da Economia e do Mar

O Ministro da Cultura

O Ministro do Ambiente da Ação Climática



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

O Ministro das Infraestruturas

A Ministra da Habitação

A Ministra da Coesão Territorial