

Guia Simplex Urbanístico


Principais Alterações

Decreto-Lei n.º 10/2024



CONTEÚDOS

Editorial

1. Visão geral das principais alterações
 2. Atos de Transmissão de Propriedade Prédios Urbanos: Revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças e FTH
 3. Visão geral das alterações em matéria de controlo prévio (RJUE)
 4. Novos Casos de Isenção de Controlo Prévio(RJUE)
 5. Novos Casos de Comunicação Prévia (RJUE)
 6. Casos de Licenciamento(RJUE)
 7. Apreciação e fiscalização pela Câmara Municipal (RJUE)
 8. Início da contagem dos prazos, pedidos de elementos e pareceres (RJUE e DL 309/2009)
 9. Prazos Deliberação Licenciamento – Deferimento Tácito (RJUE)
 10. Eliminação de alvará de construção e de utilização (RJUE)
 11. Eliminação da autorização de utilização e do alvará de utilização
 12. Alteração do uso de fração autónoma para habitação (propriedade horizontal)
 13. Novos procedimentos de reclassificação de solo rústico para urbano
 14. Futuros desenvolvimentos previstos no RJUE
 15. Aplicação da lei no tempo
- 

Editorial

O pacote legislativo denominado Simplex Urbanístico, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro](#) (“DL 10/2024”), apresenta-se como uma reforma do regime jurídico do licenciamento urbanístico, mantendo-se, porém, a estrutura sistemática que vigora entre nós desde a aprovação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (“RJUE”), em 1999.

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

Há, no entanto, uma mudança de paradigma que vale a pena sublinhar: o deslocamento do controlo das operações urbanísticas, pelos municípios, de uma fase anterior à respetiva execução (controlo prévio) para o momento da execução ou mesmo da conclusão (controlo concomitante e sucessivo).

No presente Guia, sintetizam-se as principais mudanças e impactos daí decorrentes, assumidamente sem a pretensão de profundidade que só a análise de cada caso concreto, a maturação de análise das normas em questão e a prática administrativa tornarão possível.



1. Visão geral das principais alterações

O DL 10/2024 procede à alteração de 10 diplomas, sendo ainda revogados três decretos-leis. No presente Guia, salientamos as principais alterações aos seguintes diplomas:

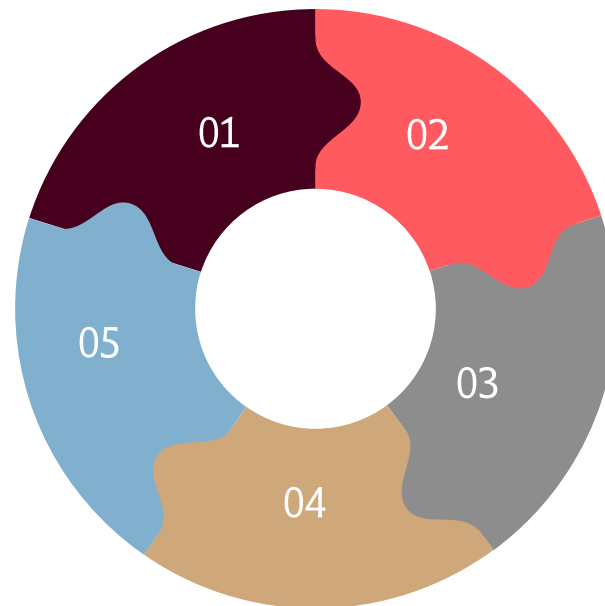
1 REVOGAÇÃO DO DECRETO-LEI 281/99, DE 26 DE JULHO

Revogado o diploma que previa a obrigatoriedade de apresentação de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos

Impacto nas transações

5 RJIGT REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

- **Reclassificação do Solo:**
Simplificação dos procedimentos de reclassificação de solo rural para solo urbano para usos industriais, de armazenagem ou logística e, quando esteja em causa propriedade pública contígua a solo urbano, para habitação a custos controlados.
- **Novo procedimento simplificado de reconversão de imóveis para uso habitacional e de construção de novos edifícios para habitação** nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços.
- **Aceleração da aprovação de planos de urbanização e de planos de pormenor:**
Eliminação de acompanhamento pelas CCDR e da fase de concertação.



4 CÓDIGO CIVIL

Alteração do uso de frações autónomas para habitação:
Deixa de carecer de autorização dos restantes condóminos.

2 RJUE

- **PIP:** Prolongamento de validade e alargamento dos efeitos de informação prévia favorável emitida na sequência de Pedido de Informação Prévia (PIP).
- **Controlo Prévio:** Novas situações de isenção e de casos de comunicação prévia. Mais limitados os casos de licenciamento, passando a prever-se que o interessado não pode optar pelo licenciamento nos casos de operações sujeitas a comunicação prévia.
- **Apreciação e deliberação** – limitação dos poderes de cognição pelas câmaras municipais. Novos prazos e regras de contagem para deliberação do licenciamento sob pena de deferimento tácito.
- **Substituição do alvará de construção** por recibo de pagamento de taxas
- **Eliminação da autorização de utilização:** novas regras para o controlo da utilização dos edifícios e frações
- **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos** – impacto diferido para 2026.

3 RGEU

Adaptação das normas de construção e intervenção de edifícios às exigências atuais de segurança, higiene, conforto, eficiência energética, e acessibilidade.

Revogação do RGEU com efeitos a partir de 1 de junho 2026, prevendo-se que, até essa data, entre em vigor o Código da Construção.

2. Atos de Transmissão de Propriedade Prédios Urbanos: Revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças e FTH

Revogado o DL 281/99, de 26 de julho

Diploma que disciplina a exigência de apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos

Efeito retroativo

Entrada em vigor a 1 de janeiro de 2024

Novo dever de informação:

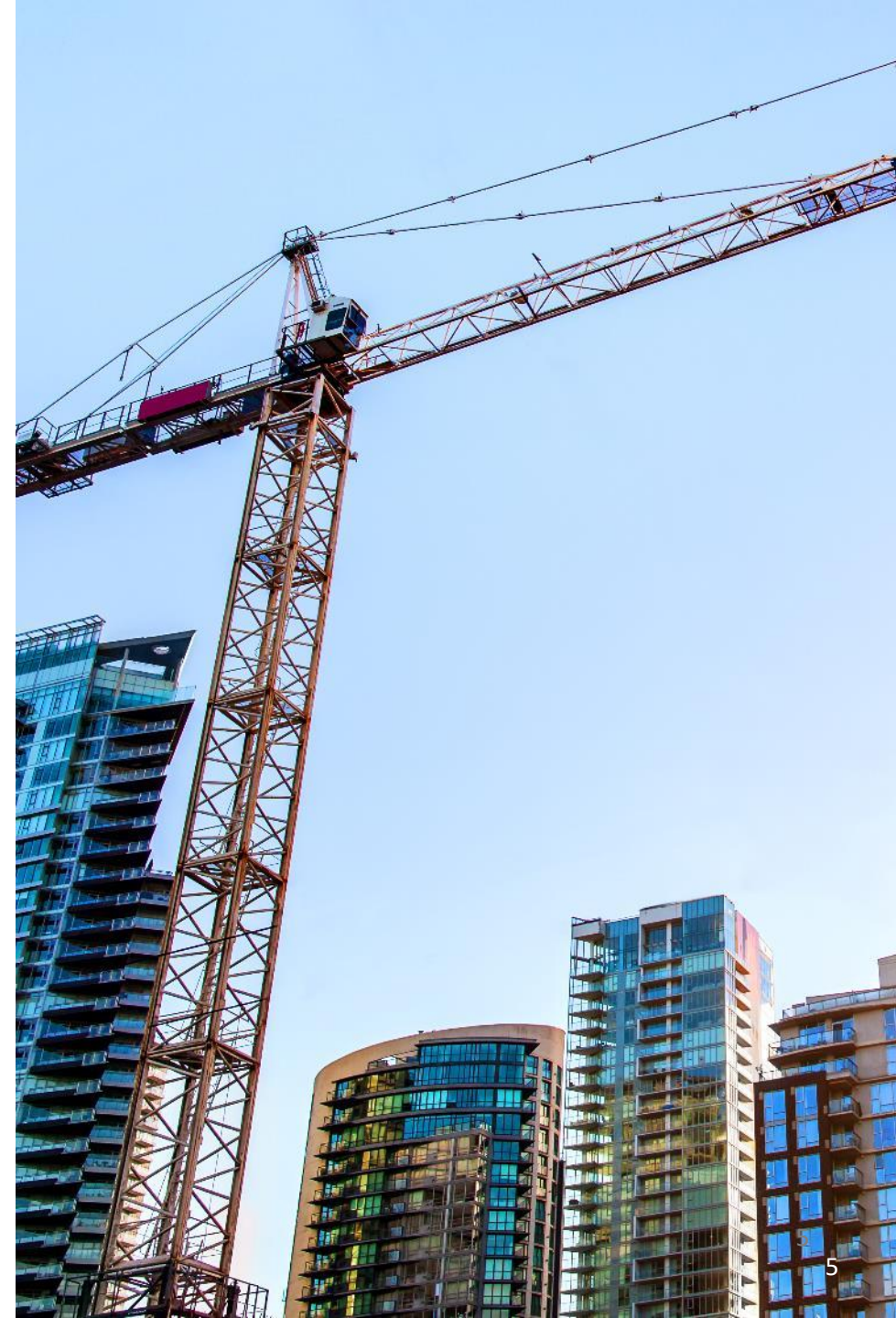
Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve:

- o conservador,
- o ajudante ou escriturário,
- o notário,
- o advogado ou
- o solicitador

informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção

Impacto?

Possibilidade de transacionar quaisquer imóveis, mesmo que não disponham de títulos urbanísticos necessários para a respetiva construção ou utilização, sem prejuízo do dever de informação.



3. Visão geral das alterações em matéria de controlo prévio (RJUE)

Visão geral sumária das novas regras

A informação prévia favorável, emitida na sequência do PIP, passa a ter um **prazo de 2 anos**, com possibilidade de prorrogação por mais 1 ano.

Oportunidade, em certos casos (ex: área sujeita a plano de pormenor ou operação de loteamento), de isenção do controlo prévio através de PIP favorável.

Impacto: importância de confirmar se o caso concreto pode ter oportunidade de isenção de controlo prévio e modelar bem o PIP para extrair tais efeitos.

Entrada em vigor: 4 de março de 2024

Pedido de Informação Prévia (PIP)



Licenciamento: procedimento aplicável em áreas com menor intensidade de planeamento urbanístico ou sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública e nos demais casos detalhados abaixo – ver **ponto 6** – [Casos de Licenciamento](#).

Previstos novos prazos para deliberação e novas regras de contagem, ficando a deliberação sujeita a **deferimento tácito**. As regras de deferimento tácito não se aplicam aos procedimentos pendentes, mas só aos procedimentos que se iniciem após 4 de março 2024 – (ver **ponto 9** – [Prazos Deliberação Licenciamento - Deferimento Tácito](#))



Pedido de aprovação dos projetos



A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística. Comprovativo de pagamento de taxas - substitui alvará de construção



A utilização de edifício ou fração após a realização de obras sujeitas a licenciamento, apenas depende da entrega de:

- (i) termo de responsabilidade e
- (ii) telas finais caso tenham existido alterações ao projeto.

Licenciamento

Comunicação Prévia

Comunicação prévia:

Novos casos de comunicação prévia (Ver **ponto 5** – [Novos Casos de Comunicação Prévia](#))

No caso de operação sujeita a comunicação prévia: o promotor não pode optar por submeter a operação em causa a um procedimento de licenciamento.

Entrada em vigor: 4 de março de 2024

Isenções: Para além de certos casos em que PIP favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação, são previstos novos casos de isenção (Ver **ponto 4** – [Novos casos de isenção de controlo prévio](#))

Passa a prever-se a possibilidade de realização, em simultâneo, de passos e fases do procedimento, evitando-se a necessidade de realização sucessiva.

4. Novos Casos de Isenção de Controlo Prévio (RJUE)

Para além dos casos de (i) obras de conservação; (ii) obras de escassa relevância urbanística, (iii) destaques; os quais já se encontravam isentos de controlo prévio, são previstos os seguintes novos casos de isenção:

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

Deve ser emitido um **termo de responsabilidade**, por técnico habilitado, na qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, **melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras**, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização.

Nota comparativa (versão anterior RJUE)

Na versão anterior, alterações não podiam implicar modificações na estrutura de estabilidade. Com a presente alteração, basta termo de responsabilidade por técnico habilitado para atestar que a obra melhora ou não prejudica a estrutura de estabilidade do edifício.

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

As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos estavam sujeitas a comunicação prévia

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

iv. **Operações de loteamento** em zona abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais;

v. Operações urbanísticas precedidas de **informação prévia favorável** e que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE

Antes sujeito a comunicação prévia

vi. **Obras coercivas** que tenham sido determinadas

vii. **Obras de demolição quando as edificações sejam ilegais**

Isenção não aplicável no caso de imóveis:

- classificados ou em vias de classificação
- imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação

Impacto?

Retroativo: entrada em vigor a 01.01.2024

Nestes novos casos, torna-se desnecessária a obtenção de qualquer licença, comunicação prévia ou outro tipo de controlo prévio.



5. Novos Casos de Comunicação Prévia (RJUE)

Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- **Operações de loteamento em zona abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- **Obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - ii) Operação de loteamento; ou
 - iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor; ou
 - ii) Operação de loteamento; ou
 - iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;
- **Obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada** que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- A edificação de piscinas associadas a edificação principal (caso que já se encontrava previsto no RJUE);
- As **alterações da utilização dos edifícios ou suas frações**, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio (embora não previsto no elenco do artigo 4.º, também a utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º) – neste caso comunicação prévia com prazo.

Pode ser proferido despacho de extinção do procedimento, nos casos em que a operação está isenta de controlo prévio.



Impacto?

Entrada em vigor a 04.03.2024

Nas operações sujeitas a comunicação prévia **o interessado não pode optar pelo licenciamento** – importa conhecer bem os casos sujeitos a comunicação prévia.

Durante e após execução da obra: risco de fiscalização e de determinação de obras de alteração **ou demolição** para reposição de legalidade, **bem como de aplicação de outras sanções. O alargamento dos casos de comunicação prévia (obrigatória) implica, assim, uma maior responsabilização dos promotores e técnicos pela compatibilidade dos projetos com as normas urbanísticas aplicáveis.**



6. Casos de Licenciamento (RJUE)

Estão sujeitas a licenciamento as seguintes operações urbanísticas:

- **Operações de loteamento em área não abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- **Obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - ii) Operação de loteamento; ou
 - iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- **As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:**
 - i) Plano de pormenor; ou
 - ii) Operação de loteamento; ou
 - iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.
- As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.
- Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.
- As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.
- As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial.
- Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

A apreciação do projeto de arquitetura, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
- b) Medidas preventivas;
- c) Área de desenvolvimento urbano prioritário;
- d) Área de construção prioritária;
- e) Servidões administrativas;
- f) Restrições de utilidade pública;
- g) O uso proposto;
- h) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;
- i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

Entrada em vigor desta limitação de apreciação: 4 de março de 2024

Pode ser proferido despacho de extinção do procedimento, nos casos em que a operação não está sujeita a controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia.

Impacto?

Entrada em vigor a 04.03.2024

Nas operações sujeitas a comunicação prévia **o interessado não pode optar pelo licenciamento** – importa conhecer bem os casos sujeitos a comunicação prévia.

7. Apreciação e fiscalização pela Câmara Municipal (RJUE)

Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos para além dos agora expressamente listados no RJUE, estando **impedida de apreciar**, por exemplo:

- a) Os **projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações**;
- b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano;
- c) Os **projetos de especialidade**.

Do ponto de vista instrutório e procedimental o Simplex Urbanístico procura por fim à prática a que se assistia de cada Município estabelecer regras procedimentais e instrutórias próprias e de exigir documentos além dos previstos em portaria, determinando-se que os regulamentos municipais não podem, sob pena de nulidade, estabelecer tais regras e exigências (o que deverá, aliás, levar a generalidade dos municípios a rever os seus regulamentos de urbanização e edificação).

Para maior acessibilidade e certeza jurídica: a partir de 8 de abril de 2024 serão disponibilizados os regulamentos urbanísticos em Diário da República, organizados por município.

A **fiscalização** incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com:

- a conveniência,
- a oportunidade ou
- as opções técnicas das operações urbanísticas.

8. Início da contagem dos prazos, pedidos de elementos e pareceres (RJUE e DL 309/2009)

- **Início da contagem dos prazos:** a partir da data da submissão do pedido – independentemente da consulta de entidades externas
- O requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 15 dias (úteis), corrigir ou completar o pedido – prazo só suspende por inércia do requerente.
- Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias (úteis), considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

Isenção de parecer em matéria de património cultural: Operações 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. Obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacto arqueológico ou sem impacto sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado;
- ii. Obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes;
- iii. Operações indicadas na portaria que estabelece a zona especial de proteção;
- iv. Instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

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

Impacto?

Limitação dos poderes municipais e maior uniformização cingida a questões de legalidade.

Impacto?

Maior certeza quanto ao início de contagem dos prazos.

Maior responsabilização de apreciação liminar dos processos pelos técnicos municipais.

Novos casos de isenção de pareceres.

9. Prazos Deliberação Licenciamento – Deferimento Tácito (RJUE)

A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

Prazo 120 dias	<ul style="list-style-type: none"> no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual ou inferior a 300 m2
Prazo 150 dias	<ul style="list-style-type: none"> no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m2 e igual ou inferior a 2200 m2, imóveis classificados ou em vias de classificação
Prazo 200 dias	<ul style="list-style-type: none"> caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m2

A deliberação está sujeita a **deferimento tácito** – possibilidade de certificação de deferimento tácito através de uma certidão obtida através do procedimento eletrónico previsto no DL 135/99, de 22 de abril -- em linha com o regime previsto no Simplex Ambiental Decreto-Lei n.º 11/2023.

- A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou
 - A formação de deferimento tácito,
-
- consubstancia a licença para a realização da operação urbanística - bem como, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública. Em caso de deferimento tácito o prazo para a conclusão da obra é o que for proposto pelo requerente

Deferimento tácito não se aplica aos procedimentos pendentes, mas só aos procedimentos que se iniciem após 4 de março 2024

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

10. Eliminação de alvará de construção (RJUE)

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

Alvará de Construção

- Substituído pelo recibo de pagamento das taxas devidas.
- Sem limitação quanto a prorrogações do prazo para a conclusão da obra, desde que o pedido de prorrogação seja fundamentado.

Impacto?

Prazos alargados – mas caso as decisões não sejam adotadas nos prazos devidos, o requerente poderá obter uma certidão emitida eletronicamente que certifica o deferimento tácito e pode iniciar a obra – atenção que os atos tácitos também podem ser nulos nos mesmos termos que os atos expressos.

Deferimento tácito apenas aplicável a procedimentos que se iniciem após 4 de março 2024.



11. Eliminação da autorização de utilização e do alvará de utilização (RJUE)

Operação urbanística de utilização dos edifícios		
Utilização de edifício ou fração após a realização de <u>obra sujeita a controlo prévio</u> , apenas depende da entrega de:	Depende de comunicação prévia com prazo de 20 dias (úteis)	
	Quando exista <u>alteração de uso</u> sem obra sujeita a controlo prévio	A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras <u>isentas de controlo prévio</u>
i. termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto; e		
ii. telas finais caso tenham existido alterações ao projeto		

12. Alteração do uso de fração autónoma para habitação (propriedade horizontal)

De acordo com as normas do Código Civil aplicáveis, sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por **maioria representativa de 2/3** do valor total do prédio.

Agora, passa a prever-se a seguinte exceção:

- A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação **não carece de autorização dos restantes condóminos**.
- Cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- A escritura pública ou o documento particular devem ser comunicados ao administrador de condomínio no prazo de 10 dias.

Impacto?

Alteração de uso deixa de estar dependente de autorização dos condóminos.

Impacto exclusivo no caso de alteração de fração para fins habitacionais.

Sem prejuízo dos mecanismos previstos no RJUE quanto à utilização enquanto operação urbanística – ver Ponto 11 anterior.

13. Novos procedimentos de reclassificação de solo rústico para urbano

O RJIGT passa a prever regimes simplificados de reclassificação de solo rústico para urbano, nos seguintes casos:

Procedimento simplificado de reclassificação dos solos	<p>Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através de um novo procedimento simplificado, quando, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none">a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional. <p>Este novo procedimento simplificado aplica-se, ainda, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Estratégia local de habitação;b) Carta municipal de habitação; ouc) Bolsa de habitação.
Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional	<p>A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano, é efetuada através do procedimento de alteração simplificada, desde que a respetiva fundamentação conste:</p> <ul style="list-style-type: none">a) De Estratégia Local de Habitação; oub) De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados.
Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional	<p>A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através de um novo procedimento de alteração simplificada.</p> <p>Nestes casos, 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. No prazo de 20 dias (úteis) 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:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Ruído;b) Estacionamento;c) Sistemas de mobilidade existentes;d) Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.



14. Futuros Desenvolvimentos previstos no RJUE

A partir de **06.01.2025** será obrigatório solicitar e emitir pareceres através do **Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres**.

Prevê-se a criação, para utilização obrigatória a partir de **05.01.2026**, de uma **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos** que permitirá, entre outros:

- apresentar pedidos online;
- consultar o estado dos processos e prazos;
- receber notificações eletrónicas;
- obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
- identificação do número de dias que faltam para a emissão da decisão final;
- proceder ao pagamento de taxas;
- futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

Será **obrigatória, a partir de 1 de janeiro de 2030**, a apresentação dos projetos de arquitetura, previstos no RJUE, modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia BIM.

Impacto?

Digitalização de processos, maior uniformização e agilidade

Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos - Utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026

Apresentação obrigatória dos projetos em formato BIM a partir de 2030 – projeto piloto previsto para 2027



15. Aplicação da lei no tempo

1 de janeiro de 2024	Alterações relativas às obras isentas de controlo prévio Alterações ao RGEU A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos Novas regras aplicáveis à alteração de afetação de uso de frações autónomas para habitação no título constitutivo de propriedade horizontal
4 de março de 2024	Todas as restantes alterações promovidas pelo Simplex Urbanístico aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.
8 de abril de 2024	Disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos
6 de janeiro de 2025	Obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres
5 de janeiro de 2026	Entrada em vigor do regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos
1 de junho de 2026	Revogação integral do RGEU
1 de janeiro de 2030	Apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM



www.cuatrecasas.com

A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva, y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.