



# SIMPLEX DO URBANISMO

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





# DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro

No passado dia 8 de janeiro de 2024, foi publicado o Decreto-lei nº10/2024, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.





# ÍNDICE

Introdução .....	6
Diplomas alterados .....	6
Entrada em Vigor .....	7
Aplicação no Tempo .....	7
<b>I. Medidas de Simplificação em Matéria de Urbanismo (RJUE).....</b>	<b>7</b>
<b>A. Redução dos casos sujeitos a Licença .....</b>	<b>7</b>
• Comunicação Prévia .....	8
• Licença de Ocupação da Via Pública.....	9
• Obras Isentas de Controlo Prévio.....	9
<b>B. Simplificação do Procedimento.....</b>	<b>10</b>
• Saneamento e Apreciação Liminar.....	10
• Prazos de deliberação.....	11
• Deferimento Tácito.....	11
• Títulos da Licenças.....	11
• Informação Prévia.....	12
• Obras de Urbanização .....	12

• Obras de Edificação .....	13
• Execução e Fiscalização.....	13
• Construções Modulares .....	14
<b>II. Medidas para uniformizar procedimentos urbanísticos e evitar discrepâncias nos vários municípios .....</b>	<b>14</b>
<b>A. Procedimento: restrições dos poderes .....</b>	<b>14</b>
• Regulamentos Municipais .....	14
• Documentos instrutórios .....	15
<b>B. Procedimento: Uniformização .....</b>	<b>16</b>
• Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.....	16
• Apreciação dos Projetos – poderes de cognição.....	16
<b>III. Medidas de concretização do programa “Mais Habitação” em matéria de habitação acessível .....</b>	<b>17</b>
• Operações de Loteamento.....	17
<b>IV. Alterações ao Código Civil .....</b>	<b>18</b>
<b>V. Alterações ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).....</b>	<b>18</b>
• Construções Modulares .....	19
<b>VI. Simplificação da Compra e Venda de Imóveis.....</b>	<b>19</b>

<b>VII. Alteração ao Procedimento de Classificação dos Bens Imóveis de Interesse Cultural, Regime das Zonas de Proteção e Plano de Pormenor de Salvaguarda .....</b>	<b>19</b>
<b>VIII. Medidas de Simplificação para o Ordenamento do Território .....</b>	<b>20</b>
<b>A. Alteração à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.....</b>	<b>20</b>
• Classificação e Qualificação do Solo.....	20
• Deveres dos Proprietários .....	21
• Reserva de Solo.....	21
• Estruturação da Propriedade.....	21
• Propriedade Pública do Solo .....	21
• Direito de Preferência .....	22
• Objetivos da Redistribuição de Benefícios e Encargos .....	22
• Tipos de Redistribuição de Benefícios e Encargos .....	22
<b>B. Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial .....</b>	<b>22</b>
• Procedimento Simplificado de Reclassificação dos Solos .....	23
• Tramitação.....	23





## INTRODUÇÃO

No passado dia 8 de janeiro de 2024, foi publicado o Decreto-lei nº10/2024, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Este diploma traduz-se, ainda, numa concretização de medidas previstas no âmbito do “Mais Habitação”, com vista a dar resposta à necessidade de mais solos para habitação acessível.

## DIPLOMAS ALTERADOS

O Decreto-lei nº10/2024 prevê:

- Alterações ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE).
- Alterações ao Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU) até 1 de junho de 2026;
- A revogação do RGEU a partir de 1 de junho de 2026;
- Alterações ao Código Civil;
- Alterações ao Regime Jurídico da reabilitação Urbana;
- Alterações ao regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- Alterações ao regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via público e edifícios habitacionais;
- Alterações ao regime jurídico das autarquias locais;
- Alterações ao diploma 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;
- Alterações à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## ENTRADA EM VIGOR

A generalidade das disposições e alterações promovidas por este diploma entram em vigor a **4 de março de 2024**, com exceção de certas alterações que entraram em vigor no dia 1 de janeiro de 2024, nomeadamente:

- As alterações ao RGEU;
- A alteração ao Código Civil que permite a alteração do uso de frações autónomas para o uso de habitação, sem necessidade de autorização dos restantes condóminos;
- 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;

Adicionalmente, certas disposições apenas iniciam a sua vigência nos próximos anos. É o caso, por exemplo, da regulamentação da nova Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, prevista no elenco de alterações ao RJUE, cujo regime jurídico apenas entrará em vigor a 5 de janeiro de 2026. Como também, a obrigatoriedade de apresentação dos projetos de arquitetura de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM), entra em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2030.

## APLICAÇÃO NO TEMPO

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

### I. Medidas de Simplificação em Matéria de Urbanismo (RJUE)

#### A. Redução dos casos sujeitos a Licença

- **Comunicação Prévia**

Novas situações sujeitas a comunicação prévia:

- a) As **operações de loteamento** em zona abrangida por:
  - i. Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e preveja a divisão em lotes, número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - ii. Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
  
- b) As **obras de urbanização e remodelação** em área abrangida por:
  - i. Um 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 execução e edificação.
  
- c) As **obras de construção, alteração ou ampliação** em área abrangida por:
  - i. Plano de pormenor; ou
  - ii. Operação de loteamento; ou
  - iii. Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.
  
- d) As **obras de construção, alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada**, que respeitem os planos municipais e intermunicipais, e das quais não



resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado da rua onde se integra a nova edificação.

- e) A **utilização** de edifícios ou frações autónomas na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio.
  
- f) As **alterações da utilização** de edifícios ou frações autónomas, ou de informação constante de título de utilização já emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio;

*Notas:*

- *Sempre que seja possível a mera comunicação prévia, deixa de ser possível seguir o regime da licença.*
- *As situações supra referidas nas alíneas e) e f) são objeto de comunicação prévia com prazo, ou seja, os edifícios ou frações autónomas podem ser utilizados decorrido 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo, exceto se o presidente da câmara, no referido prazo, determinar a realização de vistoria.*

- **Licença de Ocupação da Via Pública**

Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que necessitem de licença para ocupação da via pública, o pedido de ocupação da via pública pode ser englobado no pedido de licenciamento ou comunicação prévia, sem necessidade de mais formalidades.

- **Obras Isentas de Controlo Prévio**

São criadas novas situações de isenção de controlo prévio.

Estas novas situações englobam, nomeadamente:

- a) Obras de **alteração no interior** de edifícios ou suas frações que não afetem ou prejudiquem a estrutura de estabilidade, não impliquem modificações das cérceas, da

forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada;

*Nota: caso estejam em causa obras que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido termo de responsabilidade por técnico habilitado que declare que as obras melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel se encontrava antes das obras.*

- b) Obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada;
- c) Obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada;
- d) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, suficientemente precisa;
- e) Obras de demolição de edificações ilegais;
- f) Operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

## **B. Simplificação do Procedimento**

- **Saneamento e Apreciação Liminar**

- a) O despacho de aperfeiçoamento do pedido, por falta de informações ou por falta de elementos instrutórios essenciais, só pode ser notificado ao requerente uma única vez.
- b) Nos casos em que não exista rejeição liminar de um requerimento ao abrigo do procedimento de controlo prévio, ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que estes se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com base na sua incompleta instrução.

- **Prazos de deliberação**

- a) São alargados os prazos para deliberação da Câmara Municipal sobre pedidos de licenciamento:
- i. Prazo de **120 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual ou inferior a 300 m<sup>2</sup>;
  - ii. Prazo de **150 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 2200 m<sup>2</sup>, bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;
  - iii. Prazo de **200 dias**, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m<sup>2</sup>;
- b) A contagem do prazo para deliberação inicia-se com a entrega do pedido pelo particular.

- **Deferimento Tácito**

É instituído o regime de **deferimento tácito para as licenças de construção**, assim, no caso de as decisões não serem tomadas nos prazos devidos, os particulares poderão realizar os projetos pretendidos. O interessado pode pedir a certificação do deferimento tácito através de procedimento eletrónico, ainda que a formação do deferimento tácito não dependa da emissão desta certificação.

- **Títulos da Licenças**

- a) **Elimina-se o alvará de licença de construção**, sendo as operações urbanísticas objeto de licenciamento tituladas por recibo do pagamento das taxas legalmente devidas, cuja emissão passa a ser condição de eficácia da licença.

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

- b) É igualmente **eliminado o alvará de autorização de utilização** dos edifícios ou frações.

A utilização de edifícios ou frações precedidas de operação urbanística sujeita a controlo prévio, não implica qualquer ato permissivo, apenas depende da entrega à Câmara Municipal dos seguintes documentos:

- i. Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, no qual seja declarado que a obra foi concluída de acordo com o projeto;
- ii. Telas finais, caso tenham existido alterações do projeto, devendo estas estar assinaladas.

O edifício ou fração **pode ser imediatamente utilizado** para o fim pretendido após submissão da documentação suprarreferida.

Não é permitido o indeferimento da entrega da referida documentação.

- **Informação Prévia**

- a) Quando seja proferida informação prévia favorável que contenha determinadas especificações terá por efeito **a isenção do controlo prévio da operação em causa**, ao invés da sujeição ao regime da comunicação prévia, prevista anteriormente.
- b) É alargado o prazo de um para dois anos para dar início às operações urbanísticas objeto de informação prévia favorável.

- **Obras de Urbanização**

### **Execução por Fases**



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

- **Obras de Edificação**

#### **Prazo de Execução das Obras**

Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, irá passar a ser possível a prorrogação do prazo, mediante requerimento fundamentado do interessado, sem limite temporal, ao contrário do que acontece atualmente, em que apenas é possível prorrogar o prazo por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

#### **Execução por Fases**

Nos casos de obras sujeitas a comunicação prévia, o interessado pode remeter o projeto de arquitetura numa primeira comunicação e, em comunicações prévias subsequentes, os restantes trabalhos a realizar.

- **Execução e Fiscalização**

A execução das obras sujeitas a licença só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença (ou seja, após o deferimento do pedido de licenciamento e emitido o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas).

#### **Ligações às Redes Públicas**

- a) Uma vez efetuado o pagamento das taxas, cujo recibo titula a operação urbanística, o requerente solicita às entidades gestoras a ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, podendo optar,

mediante autorização das entidades gestoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização.

- b) As ligações às referidas redes públicas podem ser efetuadas por empresas certificadas pelas entidades responsáveis por essas redes, ficando o interessado dispensado de qualquer formalidade.
- c) Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras disponibilizam no seu sítio na Internet uma lista, com pelo menos sete empresas habilitadas a proceder à ligação à rede.

### **Livro de Obra**

Estabelece-se que o livro de obra **não é um elemento instrutório** do pedido ou comunicação e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra.

- **Construções Modulares**

É estabelecida a aplicação do RJUE à construção modular de carácter permanente, sendo esta um tipo de construção que usa 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.

## **II. Medidas para uniformizar procedimentos urbanísticos e evitar discrepâncias nos vários municípios**

### **A. Procedimento: restrições dos poderes**

- **Regulamentos Municipais**

Os regulamentos municipais **não podem** estabelecer regras de natureza procedimental, de caráter instrutório, determinar a entrega de documentos não presentes em Portaria dos membros do Governo, determinar a entrega de elementos para além dos previstos em lei, prever poderes de cognição por parte do município que não os previstos no presente diploma ou estabelecer o pagamento de taxas por forma diversa do documento único de cobrança, por via eletrónica.

- **Documentos instrutórios**

- a) O pedido ou comunicação são instruídos pelos elementos previstos em Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.
- b) É estabelecido um **impedimento sobre os municípios** para a exigência de documentos instrutórios adicionais face aos previstos na Portaria dos membros do Governo;
- c) Estabelece uma **lista de elementos instrutórios que não podem** ser exigidos pelos municípios, para instrução dos procedimentos administrativos designadamente:
  - i. Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
  - ii. Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;
  - iii. A caderneta predial;
  - iv. Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
  - v. Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido.

## **B. Procedimento: Uniformização**

### **• Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**

- a) Criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos que permita, entre outras funcionalidades:
- i. Apresentação de pedidos online;
  - ii. Consultar o estado dos processos e prazos;
  - iii. Receber notificações eletrónicas;
  - iv. Obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
  - v. Uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios;
  - vi. Futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

- b) Esta plataforma será de utilização **obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026** e não será possível adotar procedimentos, atos ou submeter documentos que nela não se encontrem previstos.

- c) Os municípios poderão utilizar os seus sistemas informáticos e plataformas, desde que assegurem a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

### **• Apreciação dos Projetos – poderes de cognição**

- a) É elaborada uma lista taxativa de aspetos sobre os quais pode ser feita a **avaliação de conformidade do projeto**.
- i. Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
  - ii. Medidas preventivas;
  - iii. Área de desenvolvimento urbano prioritário;
  - iv. Área de construção prioritária;
  - v. Servidões administrativas;
  - vi. Restrições de utilidade pública;



- vii. O uso proposto;
  - viii. 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;
  - ix. A adequação e capacidade das infraestruturas.
- b) São clarificados os aspetos que os municípios **não poderão analisar na apreciação destes projetos**, sendo estes, para além dos não previstos na lista acima referida, as questões relativas ao **interior dos edifícios** ou matéria relativa **às especialidades** (águas, eletricidade, gás, etc.).
- c) Não podem ser atribuídos poderes de apreciação aos municípios que não os admitidos na referida lista.

### III. Medidas de concretização do programa “Mais Habitação” em matéria de habitação acessível

- Operações de Loteamento

Os **projetos de loteamento** passam a ter de prever agora áreas destinadas a implantação de habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, para além de áreas destinadas a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas várias e equipamentos, que se encontravam previstos na versão anterior.

#### Cedências

Estabelece-se que o proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear **cedem**, gratuitamente, **ao município** as parcelas para implantação de **habitação**

**pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível** que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

#### IV. Alterações ao Código Civil

##### Alteração do Uso para Habitação: Isenção da Necessidade de Autorização do Condomínio

- a) A alteração do fim ou uso das frações **para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.**
- b) A alteração no título constitutivo, após alteração da utilização da fração junto da Câmara Municipal, pode ser introduzida por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado.
- c) A escritura ou documento particular autenticado deve ser comunicada ao administrador no prazo de 10 dias.

#### V. Alterações ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

- a) Acrescenta-se às **exigências em termos de construção e edificação**, a garantia da satisfação das exigências essenciais em **matéria de acessibilidades e ventilação**, para além das anteriormente previstas em matéria de resistência mecânica e estabilidade, 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.
- b) São **eliminadas ou substituídas** certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), tais como:

- i. São permitidas soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*, podendo a área de cozinha fundir-se com a área de outros compartimentos, com exceção de instalações sanitárias.
- ii. Nas instalações sanitárias obrigatórias, permite-se que possa existir um duche, alternativamente à anterior necessidade de existência de banheira, sendo também eliminada a obrigatoriedade de existência de bidés.

- **Construções Modulares**

É estabelecida a aplicação do RGEU à construção modular de carácter permanente, sendo esta um tipo de construção que usa 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.

## **VI. Simplificação da Compra e Venda de Imóveis**

É eliminada a obrigação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e do alvará de autorização de utilização nas escrituras de compra e venda.

De qualquer modo, é clarificado que os notários, conservadores, solicitadores e advogados devem informar que o imóvel pode não dispor dos títulos necessários à sua utilização ou construção.

## **VII. Alteração ao Procedimento de Classificação dos Bens Imóveis de Interesse Cultural, Regime das Zonas de Proteção e Plano de Pormenor de Salvaguarda**

- a) **Elimina-se a necessidade de parecer prévio vinculativo** do Património Cultural I.P. ou da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente, em algumas situações.
- b) Assim, no caso se obras em imóveis 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 quando:
- i. Se trate de **obras no interior** de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
  - ii. Se trate de obras de **conservação no exterior**, sem alteração de elementos arquitetónicos relevantes; e
  - iii. Relativamente à **instalação de reclamos publicitários**, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

## VIII. Medidas de Simplificação para o Ordenamento do Território

### A. Alteração à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

#### Classificação e Qualificação do Solo

A definição de “**Solo Urbano**” passa a contemplar, para além do solo que se encontra total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e, portanto, afeto à urbanização e edificação em plano territorial, como também em deliberação dos órgãos das autarquias locais, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.



### Deveres dos Proprietários

São acrescentados aos deveres dos proprietários a cedência de áreas legalmente exigíveis para **habitação pública, a custos controlados ou par a arrendamento acessível**.

### Reserva de Solo

São acrescentados, como motivos de reserva de solo, **a criação de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, determinando, tal como para os casos anteriormente previstos<sup>1</sup>, quando tenha por objeto propriedade privada, a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual a reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou o incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.

### Estruturação da Propriedade

As associações de municípios e as autarquias locais podem, igualmente, promover a reestruturação da propriedade com vista a localizar adequadamente as áreas necessárias à **implantação de habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível**.

### Propriedade Pública do Solo

- a) Nos casos em que ocorra **a caducidade do regime do uso do solo**, por cessação das restrições de utilidade pública ou servidões administrativas de utilidade pública, com desafetação de imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que estavam adstritos, caso esse uso se destine a habitação e a propriedade do solo seja exclusivamente pública, não há lugar a redefinição do uso do solo, nos termos do nº5 do artigo 22º da Lei 31/2014.

---

<sup>1</sup> O artigo 18º nº1, na sua redação anterior, previa a reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

- b) Nestes casos, em que o uso do solo se destine a habitação, **presume-se a compatibilidade do uso habitacional**, aplicando-se, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa possa constituir uma “unidade harmoniosa”.
- c) A Câmara Municipal pode opor-se a esta presunção por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente, ruído, estacionamento, sistemas de mobilidade existentes, ou espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.

### Direito de Preferência

O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais, têm o direito de exercer o **direito de preferência** nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo em vista a prossecução de objetivos de política pública, também para a finalidade de promoção da habitação pública ou a custos controlados.

### Objetivos da Redistribuição de Benefícios e Encargos

A redistribuição de benefícios e encargos deve ter em consideração, igualmente, a disponibilização de terrenos e edifícios ao município para habitação pública a **custos controlados ou para arrendamento acessível**.

### Tipos de Redistribuição de Benefícios e Encargos

Constituem tipos de **redistribuição de benefícios e encargos** a contribuição com áreas para habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível.

## **B. Aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial**

### Procedimento Simplificado de Reclassificação dos Solos

- a) Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através deste **procedimento simplificado** quando, cumulativamente, o solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio ou a portos secos, bem como se o espaço não se localizar em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.
  
- b) Este procedimento aplica-se, com as devidas adaptações, **à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional**, quando previsto em Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação.

### Tramitação

- a) A Câmara Municipal elabora a proposta de reclassificação e promove, simultaneamente, uma consulta pública com duração de 10 (dez) dias e uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes para a matéria em questão, expressam a sua posição.
  
- b) Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a Câmara Municipal procede às necessárias alterações e submete a proposta a aprovação da Assembleia Municipal.
  
- c) A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de 5 (cinco) anos a contar da sua publicação determina, automaticamente, **a caducidade da classificação do solo como urbano**.
  
- d) O prazo anterior pode ser prorrogado por um igual período de **5 (cinco) anos**, uma única vez, mediante deliberação da Assembleia Municipal.



# SIMPLEX DO URBANISMO

CONTACTOS

**Madalena  
Azeredo Perdigão**

Sócia de Imobiliário

[map@cca.law](mailto:map@cca.law)

**Vera  
Martinez**

Associada Coordenadora de Imobiliário

[vm@cca.law](mailto:vm@cca.law)