

## Simplificação dos licenciamentos urbanísticos – O que vai mudar?

No passado dia 8 de janeiro foi publicado em Diário da República o Decreto-Lei n.º 10/2024, com vista à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. Contudo, o referido DL entrará em vigor a 4 de março de 2024.

Desde logo, são adotadas novidades em matéria de urbanismo, com propósitos de simplificação e de redução de custos de contexto.

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

Contudo, face à dispensa de licença de loteamento e à permissão de comunicação prévia, terão de se verificar determinadas particularidades, nomeadamente um plano de pormenor ou uma unidade de execução com certas características; um plano de pormenor ou uma unidade de execução que satisfaçam certas condições deixam de exigir a aprovação de obras de urbanização; e uma unidade de execução com certas características também passa a dispensar a licença de construção, com aplicação do regime da comunicação prévia, quando até agora apenas o plano de pormenor e a licença de loteamento permitiam essa dispensa.

Desta forma, ficam isentas de licenciamento as obras que levam a aumentar o número de pisos, desde que não alterem a fachada do edifício, as obras interiores que afetem a estrutura de estabilidade (sujeito a declaração de um técnico que confirme a estabilidade as estrutura), e ainda obras das quais resulte a substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

Do mesmo modo, a instalação de equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos, tais como residências de estudantes, monumentos, infraestruturas de serviços públicos, nos portos, na ferrovia ou nos aeroportos ou de parques empresariais ou de logística, que sejam realizadas pelas empresas do Estado central ou das autarquias, também serão dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio. Terá apenas o município competente de emitir um parecer não vinculativo.

Para além do referido, também o alvará de licença de construção estará sujeito à sua eliminação, passando a ser substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.

Destaca-se que, na eventualidade de não existir qualquer rejeição ou convite para corrigir ou completar o pedido, considera-se o requerimento deferido tacitamente. Assim, a Câmara Municipal delibera sobre o pedido de licenciamento, dependendo os dias impostos, com a área bruta de construção, uma vez que terá entre 120 a 200 dias para decidir.

Outrossim, a partir de 5 de janeiro de 2026 será obrigatório o uso de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que irá permitir apresentar os pedidos online; consultar o estado dos processos e prazos; receber notificações eletrónicas; obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460 Porto -  
Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

## PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460 Porto -  
Portugal

## LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

## SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

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

Surgem ainda outras alterações, nomeadamente, algumas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico. Destarte, são revogadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas, uma vez que não tem qualquer influência no interesse público, como por exemplo a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho, pelo que será eliminada.

Nesta senda, vem o presente Decreto-Lei, de certo modo, criar condições para que exista mais habitação, assim como dar resposta e eliminar determinadas barreiras excessivas que o licenciamento de obras e a sua construção enfrentavam.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).