



# Simplex do Urbanismo – o desafio que se impõe

**Manuel Reis****Campos**

Presidente da CPCI  
e da AICCPN  
[www.aiccpn.pt](http://www.aiccpn.pt)

A publicação do chamado “Simplex do Urbanismo” (Decreto-lei nº 10/2024), no passado dia 8 de janeiro, foi recebida com muita expectativa pelo setor. Este importante normativo, além de extenso, revoga e altera diversos diplomas legais, pelo que, neste momento, será precoce avaliar com segurança o impacto que todas as suas disposições terão quando forem efetivamente aplicadas no “terreno”, sendo que a maior parte das normas entrará em vigor, no próximo dia 4 de março. Porém, posso desde já afirmar que, muitas das soluções consagradas são positivas e serão capazes de conferir aos procedimentos maior celeridade e simplificação. Referimo-nos, por exemplo, à uniformização dos elementos instrutórios dos procedimentos em todos os municípios; à determinação de que a Câmara Municipal apenas pode solicitar elementos adicionais por uma única vez; ao alargamento do prazo de validade da informação prévia favorável (de 1 para 2 anos); à alteração das regras da contagem de prazos; à clarificação dos pedidos de utilização dos edifícios ou suas frações, à revogação imediata de algumas regras do RGEU que se encontravam totalmente desatualizadas e desajustadas das necessidades atuais, e a determinação da revogação em bloco, deste diploma de 1951, a ocorrer em junho de 2026, entre outras. Porém, e conforme foi transmitido ao Governo, em sede de consulta pública do diploma, é necessário encontrar um equilíbrio entre a simplificação administrativa e a garantia da qualidade técnica e construtiva, uma vez que, o decreto-lei

reduz significativamente a participação ou validação da Administração Central e Local nos processos de licenciamento, passando a haver um risco acrescido para os investidores, que se torna agravado pela vastidão dos requisitos técnicos e urbanísticos que se encontram dispersos por inúmeros diplomas legais. A este propósito, destaco também a necessidade do desenvolvimento da plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos (PEPU), cuja utilização será obrigatória para todos os municípios em 05/01/2026, bem como a elaboração do “Código da Construção”, que serão instrumentos operativos imprescindíveis para se alcançar os objetivos da reforma e sem os quais esta não poderá ser verdadeiramente implementada na sua plenitude e extensão.

A lei exige também uma forte adaptação dos municípios às novas regras, os quais terão de ser capazes de dar resposta às novas disposições legais, sob pena de, na prática, não ser possível concretizar a sua efetiva aplicação. De facto, a lei trata todas as câmaras por igual, mas nem todas têm a mesma capacidade instalada, quer de meios humanos, quer tecnológicos, pelo que esta realidade deverá ser acautelada. Efetivamente, não basta o “Simplex do Urbanismo” constar da letra da lei, é necessário que a anunciada simplificação, celeridade e eficiência dos “licenciamentos” chegue verdadeiramente ao terreno em todo o território, potenciando o desenvolvimento económico e a tão desejada coesão territorial e social. E este é pois, no momento, o grande desafio que se impõe.