

No passado dia 08 de Janeiro foi publicado em Diário da República o D.L. n.º 10/2024, denominado por Simplex Urbanístico, o qual se apresenta como uma reforma ao regime jurídico do licenciamento urbanístico.

Sem prejuízo de alguns artigos terem entrado em vigor a 01 de Janeiro do corrente ano, será no próximo dia 04 de Março que entrará em vigor a alteração ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, mais conhecido pelo RJUE.

Pretende-se com a presente síntese enumerar algumas dessas alterações que se elencam na presente informação, anotando-se ainda para alguns impactes no nosso serviço.

Neste contexto de simplificação dos licenciamentos, irá ocorrer uma reestruturação geral dos serviços e procedimentos.

As alterações preconizadas visam simplificar e acelerar os procedimentos administrativos, com novos procedimentos legais e definição de parâmetros de apreciação de projetos, entre outros;

- . a sujeição a comunicação prévia novos procedimentos;
- . novas situações de isenção de controlo prévio;
- . extinção dos títulos para obtenção das licenças urbanísticas (alvarás de licença de obra, de loteamento e de autorização de utilização);
- . plano de pormenor ou uma unidade de execução com certas características passam a dispensar a licença de loteamento, aplicando-se a comunicação prévia;
- . plano de pormenor ou uma unidade de execução que satisfaçam certas condições deixam de exigir a aprovação de obras de urbanização, sendo agora aplicável a comunicação prévia;
- . deixa de ser possível optar pelo regime de licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.

Um outro novo aspeto que vem romper com a dependência decisória para promover as operações urbanísticas é o regime de deferimento tácito, em caso

de ausência de pronúncia por parte da administração local ou a sua pronúncia fora de prazo, aplicando-se igual situação aos pareceres externos, permitindo, no silêncio da administração, que o particular dê início à operação urbanística, sem dependência de decisão.

Acresce ainda que nos procedimentos em tramitação não há lugar a deferimento tácito, bem como quando seja verificado o incumprimento de Planos Municipais e Especiais.

O alvará de licença de construção, é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas e a utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo.

A contagem de prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo requerente, sendo que 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 apenas é possível pedir por uma única vez durante o procedimento:

No 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 m²;

No 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 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;

No 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 m².

Caso não ocorra a 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.

Em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, deixa de haver lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural quando se trate de obras no interior de bens imóveis, e desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações exteriores.

Alargam-se os prazos de validade dos pedidos de informação prévia de 1 para 2 anos, e pode ser solicitada a prorrogação por mais um, caso não tenham ocorrido alterações que de facto ou direito condicionem a operação urbanística aprovada.

Foram revogadas algumas exigências que constam no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), nomeadamente o fim da obrigatoriedade de bidé ou banheira, a integração das cozinhas nas salas, correntemente designadas por kitchnet.

Nesta alteração vem o legislador incluir no diploma, sujeitando ao respetivo procedimento de controlo urbanístico, as construções modulares de carácter permanente, caracterizadas 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.

Sem prejuízo das demais alterações legislativas, apresentam-se alterações significativas, no que se refere:

- . RJUE
- . RMUE
- . Saneamento e novos procedimentos

1. RJUE

Na breve resenha das principais alterações, sintetizam-se os procedimentos urbanísticos, os quais passam a agrupar-se da seguinte forma:

- Operações sujeitas a licenciamento;
- Operações sujeitas a Comunicação Prévia
- Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo
- Operações isentas de Controlo Prévio

1.1. Operações sujeitas a Licenciamento

- **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.

- **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.

- **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.

1.2. Operações sujeitas a Comunicação Prévia

- **As operações de loteamento em área 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.

- **As 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 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 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 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;**

- **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;**

- **A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º-A**

1.3. Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo

- **Alteração da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, que não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.**

- **A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de conservação.**

1.4. Operações isentas de Controlo Prévio

- **Operações de loteamento** em área abrangida por plano de pormenor com eficácia registal;
- **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 cérceas, 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.
- **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;
- **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;
- **Obras de conservação** 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 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual (obras coercivas em bens culturais de interesse nacional);
- **Obras de demolição** quando as edificações sejam ilegais;
- **Obras de substituição dos materiais dos vãos** por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética, que passa a ser qualificada como obra de escassa relevância urbanística.
- **Operações urbanísticas que tenham sido objeto de Pedido de Informação Prévia (PIP) Favorável** nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE (PIP qualificado).

Feita o sumário das principais alterações ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, conclui-se que entrou em vigor, no passado dia 01 de Janeiro as seguintes alterações:

- Alterações aos artigos 6.º, 6.º -A, ou seja, sobre o conjunto de operações urbanísticas consideradas isentas de controlo prévio ;
- O novo enquadramento dos poderes de fiscalização dos municípios;
- Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública;
- Eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- As alterações ao RGEU;
- A redução das situações sujeitas a parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I.P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional;
- Eliminação da necessidade de autorização da assembleia de condóminos para a alteração do uso de frações autónomas para o uso de habitação;

e que irão entrar em vigor as demais alterações, que se enumeram:

. 8 de abril de 2024 - Disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos.

. 6 de janeiro de 2025 - Emissão de pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres.

. 5 de janeiro de 2026 - Entrada em funcionamento da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

. 1 de junho de 2026 - Revogação do RGEU.

. 1 de janeiro de 2030 - Submissão obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.

O diploma estabelece no seu artigo 3.º, a necessidade de alterar e adequar o Regulamento Municipal de Urbanização, adiante designado por RMUE, bem como o Regulamento de Taxas. Assim, no que se refere ao RMUE:

2. RMUE

Ainda em matéria de simplificação dos procedimentos urbanísticos, o RMUE, terá que se adequar às novas alterações, não podendo incidir em matérias distintas das definidas no art. 3.º do RJUE, sob prejuízo da nulidade relativamente a outras matérias não identificadas no mesmo.

Assim, e na impossibilidade de concretizar em tempo útil a alteração ao RMUE, uma vez que a entrada em vigor das alterações será no próximo dia 04 de Março, elenca o art. 3.º do RJUE as matérias passíveis de regulação, clarificando alguns aspetos que se entendem por relevantes, bem como o articulado que se entende nulo, face ao novo enquadramento legal.

Não havendo ainda a publicação das novas Portarias, reporta-se para uma fase posterior a clarificação relativamente ao RMUE, deixando desde já uma nota relativamente aos seguintes artigos, os quais, numa primeira abordagem suscitam-se dúvidas quanto à sua aplicabilidade e nulidade no presente enquadramento jurídico, nomeadamente art. 3.º, n.º 3 do art. 4.º, art. 8.º, art. 9.º, art. 11.º, art. 12.º, art. 13.º, art. 14.º, art. 15.º, n.º 1 do art. 16.º, n.º 1 art. 17.º, art. n.º 1 do art. 18.º, art. 19.º, n.º 4 do art. 22.º, n.º 1 do art. 23.º, do art. 35.º e 36.º (parcialmente), art. 39.º.

Sem prejuízo da alteração ao RMUE, e considerando as alíneas b, c e d do art. 3.º do RJUE e as alíneas h e i do n.º 1 e o n.º 2 do art. 20.º, clarifica-se que as novas intervenções deverão pautar-se pela integração urbanística, mantendo as características, cores e materiais dominantes no local, não sendo admissíveis revestimento e cobertura em materiais precários (tipo painel sandwich e outros) em zona urbana, bem como marquises em materiais e cores dissonantes

relativamente ao edifício em que se integram, bem como relativamente ao edificado contíguo e envolvente.

Alíneas b, c e d, do Art. 3.º

b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no 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) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;

alíneas h e n.º 1 e o n.º 2 do art. 20.º

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;

2 - Para os efeitos do número anterior, a apreciação da inserção urbana das edificações é efectuada na perspectiva formal e funcional, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente e as infra-estruturas existentes e previstas

Por último, nesta primeira abordagem, pretende-se que seja reconhecida a reestruturação dos serviços no que se refere ao saneamento, apreciação liminar e procedimentos a adotar, informando que sendo crucial para dar início ao processo a multidisciplinaridade na primeira abordagem aos processos, sendo necessário apoio, no início do processo, da Divisão de Informação Geográfica e dos arquitetos da DGU. Explana-se seguidamente o circuito pensado para a tramitação processual:

3. Saneamento e novos Procedimentos

Em matéria de saneamento, o processo terá início aquando da submissão deste, ou no dia útil seguinte sempre que for submetido em dia não útil, momento em que é dado n.º de processo, e é dado início à contagem de prazos.

Numa primeira análise será feito o saneamento e apreciação liminar, e verificados todos os elementos instrutórios, que constam em Portaria, ainda por publicar.

O processo será georreferenciado, analisado formalmente e processualmente, verificados se constam todos os elementos necessários à apreciação técnica (desenhos completos, alçados técnicos, com cores e materiais, cortes, verificação dos requisitos térmicos, quadro sinótico, memória descritiva completa, e outros elementos constantes no art. 5.º do RMUE, tais como localização de caixas de infraestruturas, muros de vedação, casa das máquinas, estendal, compensações, caso devidas), entre outras a elencar em documento próprio.

As consultas a entidades externas e internas far-se-ão também neste momento, sendo que apenas serão considerados os pareceres recebidos dentro do prazo legal.

O processo, findo o saneamento, seguirá para apreciação técnica (DGU).

Uma alteração significativa nos procedimentos internos, será no âmbito do controlo prévio de lotes inserido em alvarás de loteamento.

Conforme enquadramento legislativo, os lotes inseridos em alvará de loteamento, que possuam os parâmetros definidos no, em vigor, na alínea e) do art. 77.º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, bem como os que possuam os parâmetros que venham a ser definidos nas Portarias ainda a publicar, serão enquadrados no regime de Comunicação prévia, remetendo os restantes para o regime de licenciamento. Anexa-se quadro sintetizado com os alvarás de loteamento sujeitos a Comunicação Prévia e a Licenciamento, estando sujeito a

alterações, conforme venham a ser ajustados. Ainda no âmbito das Comunicações Prévias, sempre que o procedimento esteja sujeito a pareceres externos, devem vir instruídos com os mesmos.

Conforme procedimento corrente, e em sintonia com o definido no RGEU no que se refere aos afastamentos entre fachadas, os lotes com áreas superiores a 700m² terão um afastamento às extremas de 5.00m, mínimo, com benefício dos restantes inferiores aos 700m², do afastamento mínimo às extremas de 3.00m.

Face ao exposto, conclui-se a presente nota de esclarecimentos e enquadramento geral do Simplex Urbanístico, pretendendo-se sintetizar, numa primeira abordagem, as principais alterações e consequências, bem como aprovar os novos procedimentos; informar da anulação de alguns artigos do RMUE; deixando para momento posterior, aquando haja maturação suficiente, a explanação de outras questões que a prática venha exigir nova clarificação.

Assim, remete-se para reunião de Câmara para conhecimento e propõe-se que seja deliberado aprovar o referido nos pontos 2 e 3, no que se refere à clarificação relativamente ao RMUE e saneamento e novos procedimentos, bem como remeter para divulgação no Site e nos locais habituais.