

Bindnews



Urbanismo

O SIMPLEX URBANÍSTICO

1. Enquadramento

Foi publicado, no passado dia 8 de janeiro, o **Decreto-Lei n.º 10/2024**, que se destina à implementação de um conjunto de medidas com vista à reforma e simplificação dos procedimentos urbanísticos e de ordenamento do território – SIMPLEX – e que, em termos gerais, entrou em vigor no passado dia 4 de março de 2024.

Principais alterações introduzidas à legislação existente:

a) 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;
- 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.

b) RGEU

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

c) RJIGT

- Reclassificação do solo: simplificação dos procedimento de reclassificação de solo rural para solo urbano para usos industriais, de armazenagem ou logística e, em determinadas situações, 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 qualificadas espaços para equipamentos, comércio e serviços.
- Aceleração da aprovação de planos de urbanização e de planos pormenor.

2. Tipos de Procedimentos Urbanísticos e Isenções

Considerando os procedimentos de controlo prévio previstos, podemos agrupar as operações urbanísticas nas seguintes categorias:

2.1. Operações sujeitas a Licenciamento

2.2. Operações sujeitas a Comunicação Prévia

2.3. Operações Isentas de Controlo Prévio

2.4. Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo

2.1. Operações Sujeitas a Licenciamento

i. As operações de loteamento em área não abrangida por:

- a) **Plano de pormenor** publicado após 7 de março de 1993 (data da entrada em vigor do Decreto-Lei 69/90 - Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território) que contenha o 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,
- b) **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;

ii. As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:

- a) **Plano pormenor** publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou,
- b) **Operação de loteamento**; ou,
- c) **Unidade de execução** que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

iii. As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

- a) Plano de pormenor; ou
- b) Operação de Loteamento; ou,
- c) 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 respetivo usos.

iv. 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.

v. Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.

vi. As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.

vii. 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.

viii. Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

2.2. Operações sujeitas a Comunicação

Prévia (exemplos)

- i. 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;
- ii. A **edificação de piscinas associadas a edificação principal**.

2.3. Comunicação Prévia com Prazo

- i. **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 procedidas de operação urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia**;
- ii. A utilização de novas edificações ou novas frações, **na sequência de obras de conservação**;

2.4. Operações isentas de Controlo Prévio

i. **Operações de loteamento** em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

ii. 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, de forma as 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;

iii. 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;

iv. 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;

v. **Obras de demolição** quando as edificações sejam ilegais;

vi. 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;

vii. Obras de conservação necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º do RJUE ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho (cumprimento do dever de obras de conservação), na sua redação atual (obras coercivas);

viii. Operações urbanísticas que tenham sido **objeto do 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;

ix. Outras situações de PIP favorável previstas no artigo 17.º do RJUE:

(i) Situações em que o PIP **“respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento”** (2.º parte do n.º 2 do artigo 17.º);

(ii) Situações em que exista unidade de execução nos seguintes termos:

a) Quando se trate de uma **operação de loteamento**, desde que a unidade de execução 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) Quando se trate de **obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos**, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação;

c) Quando se trate de **obras de construção, de alteração ou ampliação**, desde que a unidade de execução 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.

3. Alterações à tramitação procedimental

- Medidas relativas às fases de saneamento e apreciação liminar e de consulta às entidades externas:

i. Os prazos de decisão dos procedimentos de licenciamento urbanísticos iniciam a sua contagem, em qualquer caso, na **data de submissão do pedido**.

ii. O procedimento urbanístico apenas ficará suspenso na fase de saneamento e apreciação liminar **se o requerente demorar mais de 10 dias** a responder à notificação da Administração com vista ao aperfeiçoamento do pedido (prazo de 15 dias). O interessado dispõe de 15 dias para aperfeiçoar o pedido, porém se demorar mais do que 10 dias, o procedimento suspende. Isto é relevante na medida em que se prevê o deferimento tácito de licenciamento.

iii. Se a Administração não apresentar o convite para aperfeiçoar o pedido ou comunicação no prazo legalmente previsto de 15 dias, **não poderá solicitar quaisquer correções ou informações adicionais**, também com o intuito de simplificação;

iv. A Administração não poderá indeferir a pretensão urbanística com fundamento na incompleta instrução do pedido **se não ocorrer rejeição liminar ou convite para aperfeiçoar o pedido ou comunicação no prazo legal de 15 dias** previsto para o efeito. (artigo 11.º, n.º 6 do RJUE);

v. Em casos de pedidos de consultas, pareceres ou autorizações, **o procedimento deverá continuar** durante o hiato temporal que decorre entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão ou o decurso do respetivo prazo;

vi. Sempre que as consultas, pareceres ou autorizações previstas no artigo 13.º do RJUE incidirem sobre áreas geográficas que não sejam abrangidas pelo regime jurídico que motivou o pedido de consulta, de parecer ou autorização, **as mesmas deverão ser desconsideradas e o procedimento deverá prosseguir**, considerando-se haver concordância da entidade consultada;

vii. As câmaras municipais ficam **impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural** (incluindo aos seus serviços internos) para efeitos do indeferimento com fundamento no prejuízo causado ao património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado **sempre que se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como interesse nacional ou interesse público** e se for solicitado parecer do Património Cultural, I.P., ou às CCDR, I.P.

4. Novos prazos de decisão dos licenciamentos

- Os prazos de **decisão dos pedidos de licenciamento** foram alargados.
 - A fixação dos prazos passou a ter em conta não só o tipo de operação urbanística, mas também a área bruta de construção dos imóveis objeto das operações urbanísticas e, bem assim, a sua sujeição ao regime jurídico do património cultural imóvel, em particular, ao regime da classificação dos bens imóveis.
- Os novos prazos de licenciamento são os seguintes:
 - a) 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;
 - b) 150 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou 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;
 - c) 200 dias**, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m².

5. O regime do deferimento tácito

- Os atos emitidos no âmbito de procedimentos de licenciamento (incluindo o deferimento final e a aprovação dos projetos de arquitetura) passaram a estar sujeitos ao regime do deferimento tácito.
- Nos casos de deferimento tácito das decisões finais sobre pedidos de licenciamento, a formação de deferimento tácito passou a **consubstanciar a licença para a realização da operação urbanística**.
- O novo artigo 28.º-B do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril que entrou em vigor no passado dia 1 de janeiro veio dar respostas a questões práticas relacionadas com este instituto:

a) Este artigo estabelece um procedimento por via do qual é possível **obter uma certidão da ocorrência de deferimento tácito** através de uma plataforma eletrónica, disponível a partir do portal único de serviços;

b) A emissão destas certidões **não acarreta qualquer custo e não é obrigatória** para se poder tirar partido do deferimento tácito junto da Administração;

c) Ao contrário do que sucederá sempre que é emitido um ato expresso de deferimento do licenciamento de operações urbanísticas, **o pagamento das taxas legalmente devidas não será condição de eficácia da licença tacitamente constituída**, mas isso não significa que não seja obrigatório o pagamento de taxas quando há deferimento tácito. Na verdade, a partir do momento em que as taxas são pagas é que se inicia a contagem do prazo para execução da obra;

d) Inversamente, e no mesmo sentido do que sucede nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, **o prazo para a conclusão das obras sujeitas a uma licença tacitamente constituída** (i) será aquele que for proposto pelo requerente e (ii) começará a contar da data do pagamento das respetivas taxas urbanísticas;

e) As normas referentes à formação de deferimento tácito em procedimento urbanístico apenas se aplicam aos procedimentos iniciados **após 4 de março de 2024**.

6. A utilização de edifícios após operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio

- **É eliminada a autorização de utilização e o alvará de utilização.**
- A utilização do edifício após a realização de operação urbanística **depende, apenas, da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:**
 - a) 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;
 - b) Telas finais**, apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.
- A **entrega das telas finais** destina-se a:
 - a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
 - b) Arquivo na câmara municipal.
- O edifício ou as suas frações autónomas podem ser utilizados para a finalidade pretendida **imediatamente após a submissão da documentação referida.**
- A entrega da documentação **não pode ser recusada nem indeferida**, exceto se os documentos referidos não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

7. A alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

- A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida da operação urbanística sujeita a controlo prévio, **deve ser objeto de comunicação prévia com prazo.**
- A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia **deve incluir um termo de responsabilidade que declare:**
 - a) A **conformidade da utilização** prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e,
 - b) A **idoneidade do edifício ou sua fração autónoma** para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.
- Em regra, o edifício ou suas frações autónomas podem ser utilizados para a finalidade pretendida **decorridos 20 dias** após a submissão da comunicação prévia com prazo.
- No prazo acima, o presidente da câmara municipal pode determinar a realização de **vistoria**, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo;
 - b) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

8. Limitação do objeto dos regulamentos

Municipais

- Os regulamentos municipais podem apenas ter como objetivo a **execução do RJUE**, não podendo sob pena de nulidade, incidir sobre quaisquer outras matérias para além das listadas no artigo 3.º, n.º 2 do RJUE.

9. Limitação ao nível da instrução dos procedimentos

- A criação de regras uniformes em matérias de carácter instrutório incumbirá à Administração Central.
- Os municípios **não podem exigir elementos instrutórios adicionais** que devam acompanhar a submissão de requerimentos ou comunicações;

10. Subdelegação nos dirigentes municipais (solução para celeridade nos procedimentos)

- Os **dirigentes dos serviços municipais** podem aprovar licenças e pedidos de informação prévia, de modo a evitar a concentração de trabalhos nos vereadores e no presidente da câmara;
- O principal objetivo desta alteração é **fomentar a celeridade decisória** dos procedimentos urbanísticos, evitando que os prazos de decisão sejam ultrapassados.

11. Clarificação dos poderes de cognição

- As câmaras municipais estão impedidas de apreciar:
 - a) Os **projetos de especialidades**;
 - b) Os projetos respeitantes a **obras no interior** dos edifícios ou suas frações;
 - c) A existência de compartimentos ou locais para **caixotes do lixo** ou outros **elementos de mobiliário urbano**, tais como, **caixas de correio**;
 - d) Relatórios de avaliação de vulnerabilidade sísmica.
- O Simplex Urbanístico vem introduzir um **elenco taxativo** dos aspetos a atender na apreciação dos projetos de arquitetura (cfr. artigo 20.º, n.º 1 do RJUE).

A nova redação passa a ser a seguinte:

*“1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, 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) *A adequação e capacidade das infraestruturas;*
 - i) *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.**”*

12. Fiscalização

- O legislador no Simplex vem definir que a fiscalização administrativa se destina a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, para efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que, da sua realização, possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, **mas 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.**
- O legislador revogou o dever de os contratos entre os municípios e empresas privadas, com vista à fiscalização sucessiva de obras, observarem as regras constantes de decreto regulamentar, de onde constam o âmbito das obrigações a assumir pelas empresas, o respetivo regime da responsabilidade e as garantias a prestar.



Joana Almeida Gonçalves



Catarina Dias